

不動産学の魅力

明海大学 不動産学部

第42回



田代 智彦
不動産学研究科
博士前期課程
2年

近年不動産業界で話題になる言葉の一つに「タワーマンションの相続税評価に関する改正」がある。2024年税制改正により、マンションの相続税評価額の計算方法が見直された。具体的な計

最高裁判決が今回の改正のきっかけとなっている。今回の改正でタワマン節税の効果は少なくなるが、考えてみたら、他

不動産と相続税

を希望する場合でも納税のためにその家を手

算方法はここでは割愛するが、タワーマンションの相続税評価額と時価の価格差による過度な節税を是正することが目的で、マンションの相続税評価額が時価の6割に満たない場合は6割程度に引き上げるという内容である。一戸建てなどの他の不動産の場合は、相続税評価額が時価の6割水準であることに

対して、タワーマンション場合は、看過しがたい不均衡が生じ租税負担の公平に反するという2022年の

タワマン評価額と時価の格差

の相続財産、例えば現金や預貯金での相続より、不動産の方が4割も相続税評価額が低く抑えられている。不動産保有による相続の方が断トツに有利であることを意味する。不動産が時価に比べて相続税評価額が低く抑えられている理由として、3つ挙げることができる。1番目は、不動産の時価は常に変動するものであ

るため、評価額を低く設定することで納税者に不利にならないようにするための考慮。2番目は、不動産の換金には必然的に負担が生じることに対する考慮。不動産の換金には、多くの時間と手間、仲介手数料や譲渡所得税などの負担が生じる。3番目は、人々の継続居住への考慮。相続税評価額が高い場合は、継続居住を希望する場合でも納税のためにその家を手

金性も不動産の魅力として捉えることができる。「金は足なくして走る」という言葉がある。金はあつという間になくなってしまつという意味である。お金の大切さがよくわからない、経験が浅い若い年齢の時に、財産を相続したとしても現金などの流動性の高い資産の場合、すぐになつたという話は誰でもよく耳にした話であろう。

【教員のコメント】

「不動産は換金性が低い」という不動産のデメリットを、逆に発想で不動産のメリットとして捉えた点について高く評価したい。なお、今回のタワーマンションの税制改正を見ながら一言加えたいことは、過疎化が進み、換金性や資産価値がほとんどない不動産については、違う角度からの税制上の検討が必要ではないかと思つた次第である。

(表明榮)