



## 代表からのご挨拶

連休を終え、ご家族で集まる機会があった方も多いのではないでしょうか。将来の相続や資産の引継ぎについて、ふと話題にのぼるのもこうした時期の特徴かもしれません。

さて、今月号は、「タワーマンション節税」のルール改正について詳しく解説しております。かつては相続税対策の王道とも言われていたタワマン活用ですが、2024年の評価方法の見直しにより以前のような大幅な圧縮効果が得にくくなりました。制度が変われば、最善の対策も変わります。大切なのは「今」のルールを正しく知り、ご家族にとって無理のない備えを進めることです。是非裏面もご覧ください。



### 相続相談会（初回無料）実施中



### 相続相談会開催予定

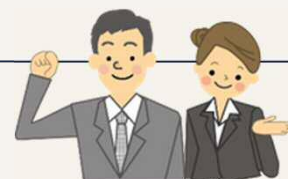
2026年6月13日（土）～6月19日（金）  
相続の無料相談会を開催！

【開催場所】  
司法書士法人鈴木事務所様 事務所内  
〒477-0037 東海市高横須賀町公家25-2

弊社税理士の花田と司法書士の鈴木先生でご相談をお受けしております！相続税に関することや登記に関することをこの機会にお聞きください！

### 事務所開催・相続相談会（初回無料）

このようなご不安がございましたら、この機会に、ぜひ一度ご相談ください！



- ・先延ばしにしていた相続手続きがある（不動産名義変更等）
- ・相続税申告が必要かどうか判断できない
- ・贈与と相続どちらが節税できるか知りたい
- ・贈与以外の選択肢が知りたい
- ・相続税対策を実施したい（遺言・贈与・民事信託）
- ・財産管理者の認知症が心配だ

## 知多・東海相続サポートセンター

知多事務所 : 〒478-0065 愛知県知多市新知東町2-27-14

名古屋事務所 : 〒460-0022 愛知県名古屋市中区金山2丁目14-15

相続相談ご予約・受付時間：9:00～18:00

**0120-758-260**



運営：税理士法人葵パートナーズ

代表：所長・税理士 花田 直子（はなだ なおこ）

名古屋税理士会半田支部所属（登録番号 第2426-1号）



相続専門ホームページはこちら！  
◀◀◀ホームページQRコード

知多 相続税

検索

## 「タワマン節税」 是正の次は？

### 備えるべき評価方法の見直しと対策

2024年1月よりマンションの相続税評価方法が大きく見直され、いわゆる「タワマン節税」に一定の制限がかかることとなりました。しかし、不動産の評価を巡る適正化の動きはこれに留まらず、今後も実勢価格（時価）との乖離を埋める議論が続くことが予想されます。

#### マンション評価の新ルールと「0.6」の壁

今回の改正で最も重要なポイントは、従来の評価額が市場価格の6割に満たない場合、一律に「時価の6割」まで評価額を引き上げる仕組みが導入されたことです。この「0.6」という数字は、実は一般的な戸建て住宅の相続税評価額が時価の約6割程度であることに合わせたもので、マンションと戸建ての間の不公平感を是正する狙いがあります。

評価額の算出には、建物の築年数や総階数、所在階、敷地持分狭小化比率といった複雑な指数を用いた「評価乖離率」が計算の鍵となります。特に都心部の超高層物件や築浅物件では、従来の計算方法に比べて評価額が1.5倍から2倍近くまで跳ね上がるケースも少なくありません。これにより、以前のような極端な圧縮効果は薄れましたが、依然として「時価の6割」という評価は、現金（10割）で資産を持つよりも有利であることに変わりはありません。今後は「ルールが変わったから不動産はダメだ」と切り捨てるのではなく、新しい基準値に基づいた正確な試算が不可欠となります。

#### 戸建てや土地にも波及？ 広がる評価見直しの議論

国税当局の視線は、いまやマンションに留まらず不動産全般に向いています。現在、相続税の基準となる「路線価」は公示価格の約8割を目安に設定されていますが、近年の地価高騰により、実際には時価の半分以下になっている地域も珍しくありません。2022年の最高裁判決では、たとえ通達のルール通りに評価していても、実勢価格との乖離があまりに著しく「課税の公平を害する」と判断されれば、当局が時価で再評価できる（個別否認）という判断が下され、大きな波紋を呼びました。

今後はマンションに限らず、AIを活用した精緻な時価把握システムの導入や、地価公示価格との連動性をより強めるなど、土地や戸建てについても「時価との乖離を埋める」方向での議論が税制改正の中で継続的に行われています。「先祖代々の土地だから評価は低いだろう」「路線価通りなら安心だ」というこれまでの常識は、もはや通用しづらくなっています。最新の評価トレンドを常に注視し、実勢価格の変化に敏感であることが、予期せぬ増税リスクを回避するための絶対条件となります。

#### 改正時代を生き抜くための「新・相続戦略」

評価ルールが厳格化される中で、私たちが改めて注目すべきは「制度の組み合わせ」による多角的なアプローチです。評価額が市場価格の6割に底上げされたとしても、以前の号（Vol.24）でご紹介した「小規模宅地等の特例」を適用できれば、その6割になった評価額をさらに最大80%減額することが可能です。このように、一つの制度に頼るのではなく、複数の特例を確実に積み上げることが、底上げされた影響を最小限に抑える鍵となります。

また、令和6年から始まった贈与税の新ルール（相続時精算課税制度の活用など）を組み合わせ、早めに資産を移転する「時間軸を味方につけた対策」も非常に有効です。さらに、評価額の上昇に伴う将来の納税資金不足に備え、生命保険の非課税枠を活用して確実な「現金」を用意しておくといった、出口戦略としての準備も欠かせません。

当事務所では、最新の改正に基づいたシミュレーションを行っておりますので、お気軽にご相談ください。

### 知多・東海相続サポートセンター

知多事務所 : 〒478-0065 愛知県知多市新知東町2-27-14

名古屋事務所 : 〒460-0022 愛知県名古屋市中区金山2丁目14-15

運営：税理士法人葵パートナーズ

代表：所長・税理士 花田 直子（はなだ なおこ）

名古屋税理士会半田支部所属（登録番号 第2426-1号）

相続相談ご予約・受付時間：9:00~18:00

 **0120-758-260**



相続専門ホームページはこちら！

◀◀◀ ホームページQRコード

知多 相続税

検索