



世界に希望を生み出そう

- ◆国際ロータリー会長  
ゴードン R. マッキナリー
- ◆第2660地区ガバナー 延原 健二
- ◆クラブテーマ「会員増強」

## 本日例会 2023年 12月 7日(木)第951回

### 「2023～2024年度 年次総会」

議長：柳本 幹男 会長

## 前回例会 2023年11月16日(木)第950回

1. 開会 会長
2. ロータリーソング「我等の生業」
3. 会食
4. 幹事報告
  - ①会議開催連絡 11/22(水)第3会「燦々会(会長・幹事会)開催  
柳本会長・長野幹事出席
  - ②事務局閉局連絡 11/21(火)有給休暇取得
  - ③例会休会連絡 11月23日(木)祝日休会  
11月30日(木)細則休会
  - ④次回例会開催について  
次回例会開催日 12月7日(木)  
年次総会を開催しますので、ご出席宜しくお願いします。  
例会前18:00より定例理事会開催

5. 出席報告(会員総数19名・内休会1名)  
11月16日 出席13名 欠席6名 出席率72.22%  
メイクアップ報告  
10月12日 出席13名 欠席6名 出席率72.22%  
(メイクアップ者 1名)

## 6. 会長の時間

### 7. 本日のプログラム

- 担当：社会奉仕委員会
- 卓話：「相続税の評価よもやま話」
- 卓話者：金崎 正明会員
- 例会前の会合 第一回選考委員会

## 会長の時間

11月9日は創立23周年記念例会を開催しました。姉妹クラブの台北長安RCから25名という多くのゲストをお迎えしての開催となりましたが、無事に終了することができました。台北長安RCのエリック会員からもお礼のメールを頂き、来会していただいた皆様にも楽しんで頂けたようで良かったと思います。開催にあたっては、会員の皆様にご協力を頂きましたこと感謝申し上げます。

## INFORMATION

## 次回例会 2023年12月 9日(土)第952回

### 移動例会開催

2023～2024年度「地区大会」  
(本会議)

※名札を忘れずにお持ち下さい。  
※地区大会への参加が例会出席となります。

### ◆地区大会 1日目 12/8(金)

場所：ザ・リッツカールトン大阪  
時間：14:00～受付

### ◆地区大会 2日目 12/9(土)移動例会日

場所：NHK大阪ホール  
時間：12:00～受付  
13:00～15:00 本会議 第一部  
15:15～17:00 本会議 第二部



## 卓話 「相続税の評価よもやま話」

金崎 正明 会員

◆マンションの相続税評価の見直しについて  
マンションの相続税評価額は市場の売買価格よりも低く評価されることが多く、相続税の節税目的で高層階のマンションを購入するいわゆるタワーマンション節税が人気を博していましたが、国税庁は、この差を利用した節税を防止するため、評価額の算定ルールを見直す通達案を公表しました。この見直しは、タワーマンションに限らず全ての区分所有マンションが対象になり、令和6年より適用される予定です。見直しされることになった経緯と影響について解説いたします。

### ◎現行の相続税評価額の問題点

国税庁がマンションについて平成25年から平成30年までの取引をもとに実施したサンプル調査によると、平成30年は市場価格に対する相続税評価額の全国平均が約42%（乖離率2.34倍）と半額以下になっています。都心部のタワーマンションでは市場価格の30%以下で評価されることも少なくないようです。こうした市場価格との大きな乖離は、現行の相続税評価額の算出方法に原因があります。

相続税や贈与税を計算する際の相続税評価額は、時価により評価することとされていますが、時価の把握は容易ではないため、国税庁は、財産評価基本通達により各種財産の評価方法を定めています。

区分所有マンションの土地は、住戸が多いほど1戸当たりの面積が小さくなるため、地価の高さが相続税評価額に十分反映されません。また、建物の固定資産税評価額は、再建築価格を基準として評価される上に、1棟の建物全体の固定資産税評価額を専有面積の割合で按分して算定されるため、市場価格の高い高層階ほど評価額との差が乖離することになります。

### ◎見直しされることになった背景

令和4年4月にマンションの相続税評価額をめぐる最高裁で納税者が敗訴した事件があり、評価方法が見直しされるきっかけとなりました。財産評価基本通達の6項には、通達による評価額が著しく不適当な場合は別の方法で評価する旨が規定されており、この6

項の適用が認められたのです。その結果、通達による評価が約3億3000万円のところ、鑑定評価による約12億7000万円で相続税が課税されることになりました。この事件は、相続税対策の色合いが強かったという事情があるものの、納税者にとっては、今後、どのようなケースで6項が適用されるのか予測ができないという問題が残りました。また、一方で、資産家だからこそできる節税手法があることに批判が高まっていました。

### ◎マンションの相続税評価額の見直し案の内容

国税庁は、有識者会議での意見聴取を経て、令和5年7月21日に「居住用の区分所有財産の評価について(案)」を公表し、パブリック・コメントを実施しました。

1戸建ての評価水準（相続税評価額÷市場価格）の平均が約60%であることを踏まえ、マンションの評価水準が60%未満の場合は60%になるよう評価額が引き上げられ、60%から100%までは補正されず、100%を超える場合は、100%に減額されるというイメージです。

具体的には、評価乖離率を、4つの指数（「築年数」「総会数指数」「所在階」「敷地持分狭小度」）により算出し、評価水準の数値を「1÷評価乖離率」により求めて評価の補正を行うこととなります。

### ◎適用される時間

新たな評価方法は、令和6年1月1日以後に相続、遺贈又は贈与により取得した財産の評価について適用される予定です。多くのマンションで評価額が上がるが見込まれていますので、所有するマンションの評価額について確認しておくようにしましょう。

（納税月報11月号「マンションの相続税評価の見直しについて」より抜粋

