

## 相続税対策に黄色信号

～既に買ってしまったタワーマンション節税はどうなるのか？  
今からタワーマンションを買ったら、どうなるのか？～

さくら総合事務所

不動産鑑定士 牛木 啓貴  
税理士 寺田 敏之

### I タワーマンション節税の背景と現状

至極の眺望や利便性、クオリティの高い内装と豊富な共用設備など、一見すると高いステイタスと快適性、利便性をイメージさせる都心のタワーマンション需要は依然として高く、その建設ラッシュの勢いはとどまる気配もありません。限られた敷地内でも多くの戸数を販売可能であり、その後のサービス提供も含め大きな利益を生むタワーマンション建設は、デベロッパーにとって「打ち出の小槌」であるとも評されています。災害によるトラブルや、修繕金の積み立て不足による廃墟化等の懸念が囁かれても、空前の低金利を背景に売れ行きは好調のようです。近年では自己の居住用としてだけでなく、投資用マンションとしてインバウンド需要も大きく、オーナーの相当割合を外国人が占めるという

タワーマンションも増えているといわれています。

近年、このタワーマンションの価格高騰を利用し、相続対策に用いるケースが増えています。特に高層マンションでは、登記上の専有土地部分が非常に小さいことから、相続税評価額も小さく計算され、結果として時価と大きく乖離することとなります。この乖離を利用することで、相続財産の圧縮が可能となるだけでなく、小規模宅地の特例（事業用貸地）の適用の際には、平米数の制限があるため、専有土地面積が少ないほうが有利に働きます。

国税庁によると、平成23年から25年分に譲渡・申告されたタワーマンションについて、売却価格と相続税額評価額の乖離を調査したところ、その乖離率は平均で約3倍、最

大で7倍近いという結果となっています。

〈乖離率〉

平均値	中央値	最大値	最小値
3.04倍	2.98倍	6.93倍	0.57倍

国税庁調査(サンプル数343件)

このような節税策は、借入金により不動産を購入することでレバレッジを利かせ、より効果的に評価額を圧縮することが可能となることから、不動産業者だけでなく、新規融資のチャンスとなるため金融機関でも富裕層に対し勧誘を行うケースがあります。

宅地の評価は、市街地的形態を形成する地

域にある宅地は路線価方式により、これ以外の宅地は倍率方式において行うことが通達に示されており(財基11)、課税実務上は、特別の事情がない限り、通達に則って評価を行うこととされています。ところが、これに従って評価を行ったにも係らず税務署長からの否認を受け、更に租税裁判でも敗訴するケースが出ています。令和元年8月にもタワーマンションの評価額に関する注目の裁判において納税者が敗訴し、不動産業界、金融業界にも大きな衝撃が走っています。以下、相続税法の体系と財産評価基本通達の構造を概観したうえ、裁決事例に触れていきます。

## II 相続税評価の体系と評価通達6項

### 1. 評価通達6項

相続税法22条において、相続税の評価は「時価」とすることが定められているにもかかわらず、これについて具体的な定めが本法に規定されていないことは周知の通りです。そこで、課税実務においては「あらかじめ定められた評価方式によりこれを画一的に評価する方が、納税者間の公平、納税者の便宜、徴税費用の節減という見地から見て合理的である(東京地裁平成22年7月30日判決(税資260号順号11489))」という見解に基づき、財産評価基本通達に基づき画一的に財産を評価することとしています。

しかし、この画一的な評価を適用することによりかえって納税者間の公平を損なうような特殊なケースに関しては、評価通達6項において「この通達の定めによって評価することが著しく不相当と認められる財産の価額は、国税庁長官の指示を受けて評価する」旨が定められています。

### 2. 6項の適用基準

評価通達6項を適用するか否かの判断基準について、山田重将氏(税務大学校研究部教育官)は“財産評価基本通達の定めによらない財産の評価について一裁判例における

「特別の事情」の検討を中心に”の中で、財産評価基本通達総則6項適用に係る裁判例を検討すると「価格乖離型」と「租税回避型」に分類でき、次の4つが判断基準になると述べられています。

- (1) 評価通達による評価方法を形式的に適用することの合理性が欠如していること
- (2) 他の合理的な時価の評価方法が存在すること
- (3) 評価通達による評価方法に従った価額と他の合理的な時価の評価方法による価額の間著しい乖離が存在すること
- (4) 納税者の行為が存在し、当該行為と(3)の「価額の間著しい乖離が存在すること」との間に関連があること

更に、評価通達6項適用に係る裁判例においては、主に次の四つが繰り返し判示されており、判例法理として確立しているとしています。

- [1] 時価とは、当該財産の客観的交換価値をいうこと
- [2] 納税者間の公平等の見地から制定されている評価通達が定める画一的な評価方法による財産の評価は、その評価方法が合理性を有し、相続税法22条にいう時価を超えないものである限り適法であること
- [3] 評価通達による評価が、時価の評価として合理性を有する限り、納税者間の公平等の見地から、原則として全ての納税者との関係で評価通達による評価を行う必要があること

- [4] 例外的に、評価通達による評価方法によらないことが正当と是認される特別の事情がある場合には、別の合理的な評価方法によることが許されること

### 3. 「特別の事情」の意義

前述の判示事項[4]の「評価通達による評価方法によらないことが正当と是認される特別の事情がある場合」について、評価通達6項適用に係る裁判例ではその意義や要件が示されていません。しかし各裁判例では、「特別の事情」があるとの結論を導く上で、評価通達による評価方式を形式的に適用すると「実質的な租税負担の公平を著しく害する」との理由が述べられています。したがって、「実質的な租税負担の公平を著しく害する」との判断基準がどのようなものであるか明確になれば、「特別の事情」の意義も明らかになるといえます。

また各裁判例では判示事項[4]に続き「このことは、評価基本通達6において、同通達の定めによって評価することが著しく不適当と認められる財産の価額は、国税庁長官の指示を受けて評価するとされていることから明らかである」と判示されています。このことから判例法理にいう「特別の事情」と評価通達における「著しく不適当」は同義のものと考えられます。いいかえれば、課税庁の判断で「著しく不適当」であるとしても、裁判所が「特別の事情」を認めなければ、評価通達6項の適用は認められないといえます。

### III 事例

#### (1) 令和1年8月27日判決

今年の8月27日に相続税評価額が否認される判決が出された注目の裁決事例をみていきます。この事例では被相続人が銀行から借入をして、タワーマンションの二室をそれぞれ8億3,000万円と5億5,000万円で購入しました(それぞれ甲不動産、乙不動産とします)。また同じ時期に後に裁判の原告となる者と養子縁組をしました。その後相続が開始し、相続税申告では評価通達に従い、甲不動産を2億円、乙不動産を1億3,000万円として評価しました。また乙不動産については購入価額より少ないもののほぼ同額で売却しています。

課税庁は相続税評価額と購入価格等の間に著しい乖離があり、不動産の購入理由も相続税の節税目的であったとし、評価通達6を適用して相続税の更正処分等を行いました。課税庁は鑑定評価額を採用し、甲不動産の評価額は7億5,000万円、乙不動産は5億2,000万円としました。これに対し納税者がその取消しを求めて、裁判を提起しました。

裁判所は、不動産の売買が市場価格と比較して特別に高額又は低額な価格で売買が行われたことをうかがわせる事情等が見当たらないことなどを勘案すると、相続税評価額が時価を示しているか相応の疑義があるとししました。また銀行の各貸出稟議書に相続対策である旨が記載されていたことなどから、不動産の購入が節税目的であるとししました。そして

この二つの理由から評価通達の定める評価方法では租税負担の実質的な公平を著しく害することが明らかであるとして、課税庁の鑑定評価額を採用しました。

この裁判では不動産購入の目的が節税だけでなく事業承継もあったと認定されていますが、相続税評価額が否認されました。

またこの裁判では国税庁長官(資産評価企画官)の指示について、札幌国税局長から国税庁長官へ鑑定評価額で評価したい旨の上申書及び国税庁長官からの指示書が証拠として提出されています。「国税庁長官の指示」の要否については、多くの裁判例(東京高判平5・1・26日税資194号75頁、東京地判平9・9・30税資228号829頁など)が、当該指示の有無は課税処分の効力に影響を及ぼさないものであり、当該指示の存否を明らかにするまでもない旨が判示されていますが、「国税庁長官の指示」という手続は、評価通達の定める評価方法によらない個別の評価につき、その算定の客観性、妥当性、納税者間の公平性、公正性を手続面で担保するという重要な意義を有するものでもあります。

この点については、「①税務通達は法源ではなくても税務官庁の職員を法的に拘束するものであること、②税務通達に反する課税処分が信義則違反、平等原則違反に問われること、③総則6項の適用には国税庁長官の指示が必要であるから余程のことがない限り同項の適

用はないであろうと予想する納税者側の予測可能性を保障する必要があること等を考えると、法的に問題があるものと考えられる。」との見解も示されています（品川・前掲注(17)13頁、品川芳宣「租税法律主義と税務通達〔第10回〕」税理44巻12号16頁（2001）。）。

平成21年1月	甲不動産の購入
平成21年12月	乙不動産の購入
平成24年6月	相続開始
平成24年10月	遺産分割
平成25年3月7日	乙不動産の売却
平成25年3月11日	相続税申告

資料出所：さくら総合事務所

## (2) 平成23年7月の裁決

タワーマンションに関する有名な裁決としては平成23年7月のものがあります。被相続人が入院後、タワーマンションを購入した事例です。

被相続人が生前（亡くなる数か月前）にタワーマンションを2億9,300万円で購入しました。購入1ヶ月前に入院しており、購入時には被相続人は意思能力を欠いていたようです。購入から約1ヶ月後相続が開始しました。そして相続開始後4ヶ月でタワーマンションの売却の依頼をしました。その依頼から半年後2億8,500万円で売却しました。相続税の申告では評価通達に基づき、評価額を5,800万円として申告しました。

この申告に対し課税庁は、相続人が被相続人からマンションの購入代金の贈与を受けた

ものとし、代金相当額を相続開始前3年以内の贈与財産として更正処分等を行いました。購入時に被相続人は入院しており、相続人が被相続人から委任を受け、代理人として契約をしていました。納税者側は被相続人には意思能力があり、委任は有効であり、代理も有効としていました。それに対して課税庁は被相続人には意思能力がなく、委任は無効であり、相続人に代理権はなかったとしました。そして売買契約は無効であり、マンションの購入代金は相続税法第9条に定める相続人が受けた利益にあたり、贈与とみなされると主張しました。

国税不服審判所は被相続人には意思能力がなかったと認定し、代理は無効であり、マンションの購入は相続人による無権代理であるとしてしました。そして相続人が相続したことにより、無権代理の追認を拒絶できなくなり、被相続人が売買契約したのと同様の効果が生じたとし、マンションを相続財産としました。また審判所は相続人が相続税の節税のために被相続人の名義で購入したと認定しました。このような場合に評価通達により評価すると相続開始日前後の短期間に一時的に財産の所有形態がマンションであるにすぎない財産について実際の価値とは大きく乖離して過少に財産を評価することになり、納税者間の実質的な租税負担の平等を害することになるため、評価通達によらないことが認められる特別な事情があるとしました。そしてマンションの評価額を購入価格と同額の2億9,300万円としました。

タワーマンションで有名な事例ですが、この事例では課税庁のメインの主張は評価通達6項ではありませんでしたが、マンションが相続財産だとしたら取得の経緯から評価通達によらずマンションの購入価格で評価すべきと予備的に主張していました。

平成19年7月	被相続人の入院
平成19年8月	マンションを2億9,300万円で購入
平成19年9月	相続開始
平成20年2月	マンションの売却を3億2,800万円で依頼
平成20年5月	マンションの売却を3億1,500万円で依頼
平成20年7月	マンションを2億8,500万円で売却

資料出所：さくら総合事務所

### (3) 平成29年5月裁決

相続税対策で不動産を購入した事例です。この事案でも評価通達による評価額が否認され、納税者側が敗訴しています。

被相続人は生前銀行に対して、孫の代まで事業承継させたいことなどを伝え、銀行に相続の診断を申込みました。その3ヶ月後被相続人は孫と養子縁組をし、その養子縁組から5ヶ月後には診断を受けた銀行から借入をして不動産を購入しました（甲不動産とします）。11ヶ月後にはさらに別の不動産を購入しました（乙不動産とします）。乙不動産の購入から約3年経ち、相続が開始しました。相続人は相続開始後、不動産を評価通達に基づいて評価して申告しました。購入した不動産の相続税評価額は取得価額や鑑定評価額等のおおむね25%前後でした。また相続開始

10ヶ月後に、購入した一部の不動産を売却しました。

これに対し課税庁は以下の理由により評価通達によって評価することが著しく不相当と認められるとしました。

- ① 通達評価額は、取得価額等の30%にも満たない僅少なもので、著しい価額の乖離があること
  - ② 相続税の負担の軽減という効果を楽しむ余地のない納税者との間での租税負担の公平を著しく害すること
- そして評価通達6項を適用し、相続税の更正処分等を行いました。

国税不服審判所は被相続人が相続税の心配から銀行に相続税の診断を申し込んだことなどを理由に不動産の取得の目的が相続税の節税であると推認しました。また不動産の取得にかかる借入金が不動産の相続税評価額を著しく上回ることにより、本来負担すべき相続税を免れるものとなりました。これは相続税の節税をしなかった納税者や相続税の節税をする余地のない納税者との間で租税負担の公平を著しく害するとし、そして実質的な租税負担の公平を著しく害することが明らかであり、評価通達によらないことが相当と認められる特別な事情があるとし、課税庁の処分を認めました。

平成23年7月の裁決と同じように不動産の購入が節税目的であることを理由に評価通達による評価が認められませんでした。また

節税以外の目的があることは否定されませんでした。節税以外の目的があっても実質的な租税負担の公平を著しく害することになりはなく、「特別の事情」の存在が否定されるものではないとしました。

時系列

平成20年5月	診断申込み
平成21年1月	甲不動産の購入、金銭の借入
平成21年12月	乙不動産の購入、金銭の借入
平成24年6月	相続開始
平成25年3月	乙不動産の売却
平成25年4月	相続税申告書提出期限

資料出所：さくら総合事務所

(4) その他の事例

タワーマンション以外でも不動産を評価通達により評価するべきか争われた事例がありますので、紹介します。

① 東京地裁平成4年3月11日判決

この事案でも相続税評価額が否認されました。この事案では相続開始直前に不動産を購入していました。被相続人は昭和62年9月から入院しており、その1ヶ月後不動産を購入し、不動産業者に貸しました。そして不動産購入後2ヶ月で相続が開始しました。そのわずか1ヶ月後、不動産の売却の依頼をし、不動産を総額7億7,400万円で売却しました。相続税の申告では相続人は不動産を相続税評価額により評価し、1億3,170万円の評価額で申告しました。これに対し課税庁は購入価格を評価額として更正処分等を行いました。納税

者側はこれを不服として裁判を起しました。

昭和62年9月	被相続人が入院
昭和62年10月	不動産を7億5,850万円で購入
昭和62年12月	相続開始
昭和63年1月、2月	不動産の売却を依頼
昭和63年4月から7月	不動産を7億7,400万円で売却

裁判所は被相続人が相続開始直前に借り入れた資金で不動産を購入し、相続開始直後に市場価格で売却され、借入金を返済しているため、相続の前後を通じて不動産が一種の商品のような形で一時的に相続人及び被相続人の所有に帰属することになったにすぎないと認定しました。そしてこのような場合に画一的に評価通達に基づいてその不動産の価額を評価すると、現実の交換価値によってその価額を評価した場合に比べ相続税の課税価格に著しい差を生じ、実質的な租税負担の公平が図られないため、現実の交換価値によって評価することが許されるとしました。そして不動産の評価は購入価額の7億5,850万円としました。

この判決では相続税評価額と時価との著しい乖離だけを理由にして、評価通達によらないことが相当と認められる特別の事情があるとしてきました。ただ納税者側の主張に対する反論としては節税目的を挙げています。95歳という高齢にありながら、8億円の借入をしており、しかも毎月の利息の方が毎月の賃料収入よりも大きいことから、不動産購入の購入目的は節税であると推認し、納税者の主張

は採用できないとしました。

また不動産の購入目的が転売だったとしても、評価通達によらず評価することが許される特別の事情の存在が否定されるわけではないとしました。

## ② 東京地裁平成4年7月29日判決

被相続人は昭和56年ころから病で臥せており、昭和57年10月に脳動脈硬化性痲ほう症により入院していました。昭和62年2月に不動産を16億6,100万円で購入し、その5ヶ月後に相続が開始しました。相続人は相続開始後約1年で不動産を18億円で売却しました。相続人は評価通達に基づき不動産の評価額を1億2,102万円として申告しました。課税庁は租税の公平を害するため、評価通達によって評価することは著しく不当であるとし、不動産の評価額を取得価額である16億6,100万円としました。

昭和57年10月	脳動脈硬化性痲ほう症で入院
昭和62年2月	不動産を16億6,100万円で購入
昭和62年7月	相続開始
昭和63年6月	不動産を18億円で売却

裁判所は評価通達に基づいて不動産の価額を評価すると、相続財産の課税価格が大幅に圧縮されることになり、実質的な租税負担の公平という観点から看過しがたいとし、評価通達によらないことが許される特別な事情があるとしました。そして不動産の評価額を購入価額の16億6,100万円としました。

この判例においても節税目的であると認定はされていますが、納税者側の通常取引であるという主張を否定するために使われています。

## (5) 事例の分析

前述の山田氏の「価格乖離型」と「租税回避型」という分類によれば、平成4年3月の判決、平成4年7月の判決は価格乖離型であるといえます。どちらも時価と相続税評価額の著しい乖離のみを理由に評価通達によらない特別の事情を認めています。それに対しその他の事例では節税目的があったため、評価通達によらない特別の事情が認められており、租税回避型に該当します。

価格乖離型、租税回避型いずれにしても、時価と相続税評価額が乖離していることが大きなポイントとなっています。平成4年7月29日の東京地裁の判決の事例のように相続税評価額が売却価格の1/10に満たない事例もあります。

また価格乖離型の事例において評価通達によらない特別な事情の検討にあたっては節税目的であったことを挙げていませんが、納税者側の主張を採用しない理由として節税目的が挙げられており、節税目的があることも相続税評価額が否認されるポイントの一つであるといえます。節税以外の転売や事業承継の目的があったとしても、それだけでは評価通達によらない特別の事情がないことの根拠とはされません。



## IV タワーマンション節税に対する課税庁の対応

### 1. 居住用超高層建築物に係る固定資産税評価額の見直し

タワーマンションについては相続税評価額だけでなく、固定資産税も不公平が生ずることが問題視され、その計算方法について平成29年度税制改正により手当てされています。

平成30年度以後の年度分について（地法改正法附則17⑤）、高さが60mを超える居住用超高層建築物に対して課する固定資産税は、次の専有部分の区分に応じ、それぞれの「専有部分の床面積」の、総床面積の合計に対する割合により按分した額とされました（地法352②）。

(1) 人の居住の用に供する専有部分については、「当該専有部分の床面積を全国における居住用超高層建築物の各階ごとの取引価格の動向を勘案して補正した当該専有部分の床面積」

(2) (1)以外の専有部分については、「当該専有部分の床面積」上記(1)における補正の具体的方法については、1階を100、40階を110とし、N階については「 $100 + 10/39 \times (N - 1)$ 」となるような「階層別専有床面積補正率」を用いた上で所要の補正を行う（地規15の3の2③）。

また、階層別専有床面積補正率のみでは補足しきれない個別性が強いものについては、「天井の高さ、附帯設備の程度その他総務省令で定める事項（仕上部分の程度）」による、更なる補正をすることができることとされま

した（地規15の3の2④）。なお、上記にかかわらず、居住用超高層建築物の区分所有者全員による申出による割合で按分することも認められます（地規15の3の2⑤）。

ただし、この改正はあくまでも固定資産税評価額に関するものであり、立地のよさを売りにする殆どのタワーマンションは路線価方式で評価されることが考えられるため、相続財産の評価額に与える影響は僅少であると考えられます。

[https://www.mof.go.jp/tax\\_policy/tax\\_reform/outline/fy2017/explanation/pdf/p1048-1124.pdf](https://www.mof.go.jp/tax_policy/tax_reform/outline/fy2017/explanation/pdf/p1048-1124.pdf)  
（平成29年税制改正の解説（財務省））

### 2. 小規模宅地（貸付事業用宅地等）の課税強化

マンションを賃貸事業用として保有している場合には、小規模宅地の特例において200㎡を上限に貸付事業用宅地等として50%の評価減が可能となりますが、平成30年度税制改正において、平成30年4月1日以後相続等が開始する場合には、「相続開始前3年以内」に「新たに貸付事業の用に供された宅地等」は除外されることとなりました。相続直前に駆け込み的にタワーマンションを購入し、不動産の原則的な評価減だけでなく小規模宅地の特例も利用しようとするスキームにメスが入ったこととなります。

### 3. 富裕層に対する課税強化

税務調査の面では、東京国税局では上位富裕層に対する税目横断的な調査企画を「総合特官的運用」として実施しており、平成30年度の実績において調査企画件数は増加し、特に資産税の部門において一定の成果を得て

いと発表しています。この傾向は継続しており、令和元年度においても管内6部署に配置、広域運営を実施するとのことです。こうした調査により、裁判にまで至らない段階でも、6項による否認事例が増加することが見込まれます。

## V 既に購入したマンションはどうなるのか

### 1. 租税回避と疑われない保有形態を保つ

現状では6項の適用に注意することとなります。自己や親族の居住用などとして保有することがベストですが、このためには、相続直後の売却を避ける、関連のない地域や脈絡のない投資、経済的合理性に欠ける保有を避けることが対策となるでしょう。

### 2. 時価の下落が想定されるもの、特に借入金で無理に購入したものは売却する

タワーマンションの資産価値はどうかというと、都心のマンションの価格は依然として高水準を保っており、需要は旺盛であるため当面は投資資産としての価値を維持することが見込まれます。また「平成30年度マンション総合調査結果からみたマンション居住

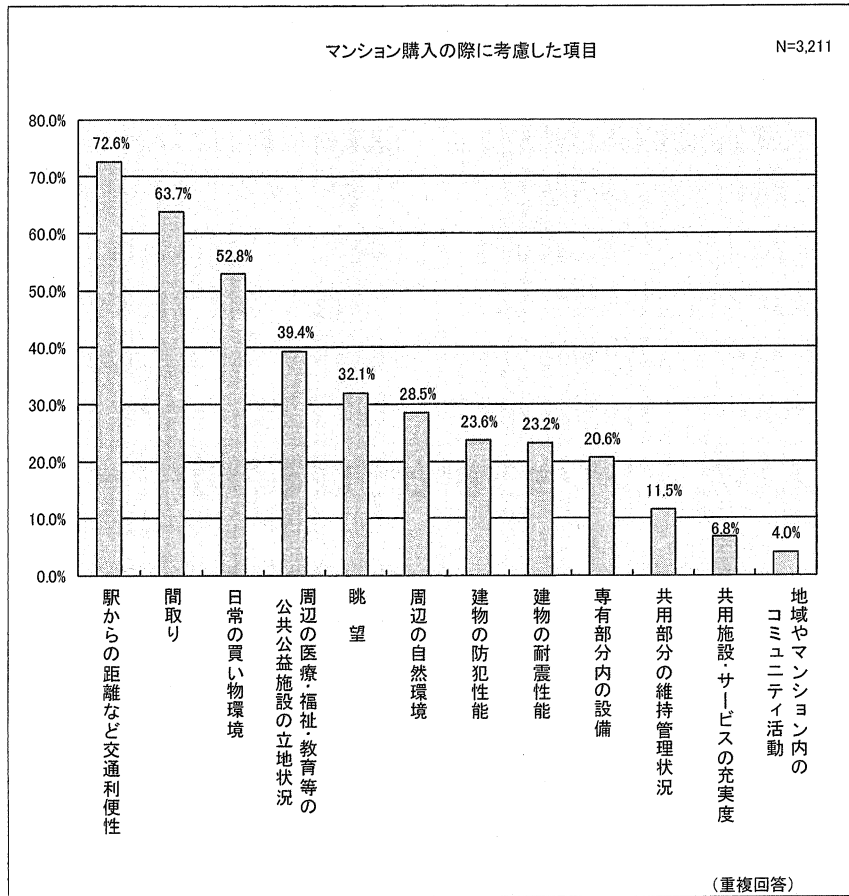
と管理の現状」によると、マンション購入の際に重視する項目として、「利便性」や「間取り」そして「眺望」が上位にあがっており、これらを充足するタワーマンションへの根強い人気が見えます。

とはいえ、立地や管理体制に不安があり、将来の下落が見込まれる物件は早期に売却することも検討すべきです。特に借入金により無理に購入したような物件において、路線価による評価方法が否認を受け時価評価されたとなれば、時の経過による資産価値の下落、利息負担等のマイナスは非常に大きくなります。

また含み益が大きい相続財産を個人が保有している場合は、法人が保有している場合と異なり含み益に対する控除がありません。相続直後に売却すれば、含み益に対する所得税を納税しなくてはならないことを勘案すると、含み益を吐き出してから相続財産とするほうが効率がよい可能性もあります。

(6) マンション購入の際に考慮した項目〔区4⑥〕(新規調査項目)

マンション購入の際に考慮した項目は、駅からの距離など交通利便性が72.6%と最も多く、次いで、間取りが63.7%、日常の買い物環境が52.8%など、生活環境に関する項目で半数を超えていた。一方、管理運営に関する、共用部分の維持管理状況は11.5%だった。



## VI これから購入する場合は

### 1. 修繕積立金や将来の修繕計画を確認する

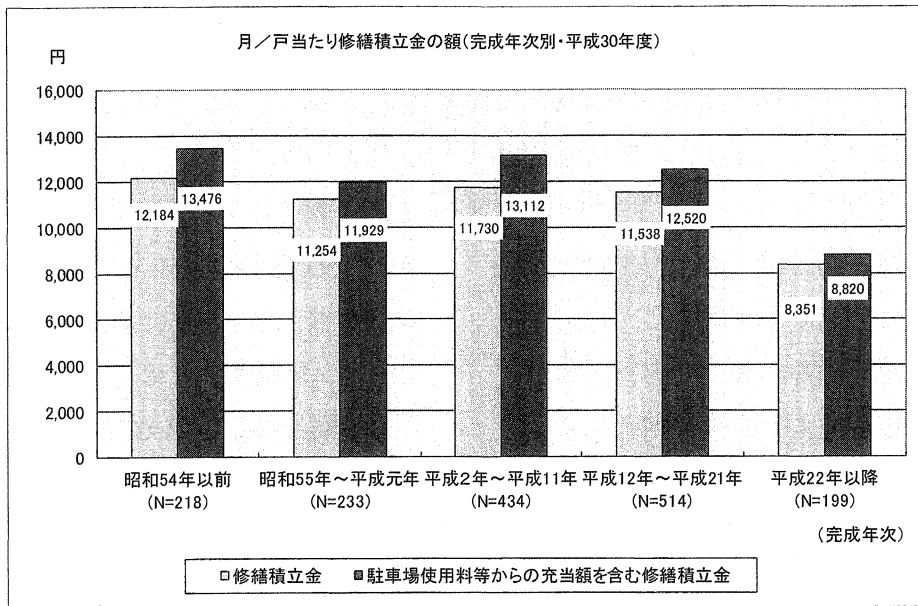
上記のようなリスクを踏まえたうえで、なおかつタワーマンションを購入しようという場合には、不動産の資産価値をよく確認するとよいでしょう。現在の家賃や利回りに目がいきがちですが、特に高層マンションの場合には、修繕積立金の積み立て状況が将来の資

産価値に大きく影響するため、まずはこれを確認することが必要です。修繕積立金の積立状況、過去の修繕及び将来の修繕計画まで検討して購入する方は少ないのが現状ですが、特に高層マンションの場合には、築年の経過とともに修繕積立金の積立状況や将来の修繕積立金負担額が資産価値に大きく影響してきます。段階増額積立方式の場合、所有者が高齢化し所得が少なくなったときに修繕積立金

の増額が発生する可能性があります。また、  
 例え均等積立方式であったとしても修繕積立  
 金の積立額が少なかった場合、一時金の形で  
 将来的な負担を求められる可能性もありま  
 す。築年の経過したマンションでは1回目の  
 大規模修繕では積立金で賄えても、2回目以  
 降の大規模修繕で積立金が不足するケースも

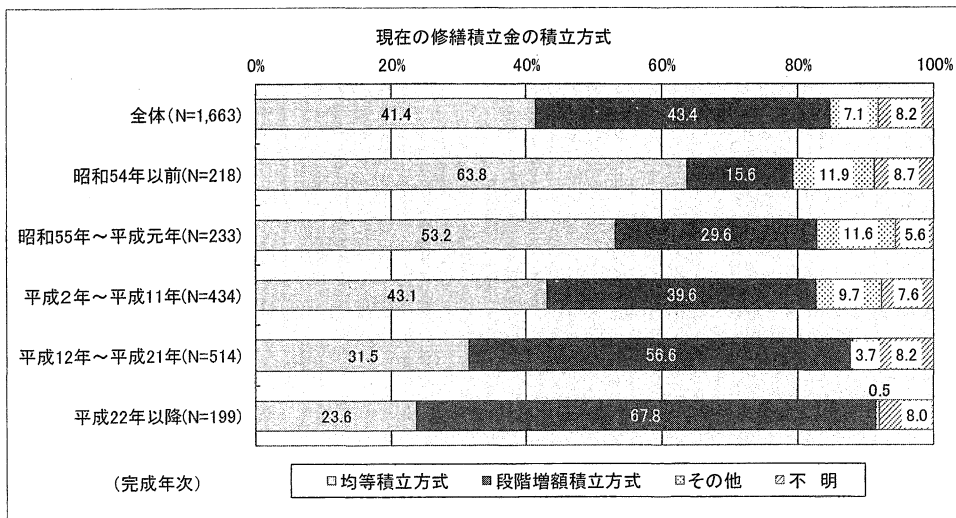
多く見られます。新築時には想定していな  
 かった災害等により想定外の修繕を行ない積  
 立金が毀損した場合、当初の計画通りの修繕  
 ができない可能性もあります。修繕積立金の  
 積立状況は、マンション管理会社から「重要  
 事項に係る調査報告書」を取得することで確  
 認できます。

平成30年度における完成年次別内訳をみると、平成22年以降のマンションの月／戸当たり修繕積立金の額の平均は全体の平均を大きく下回っている。



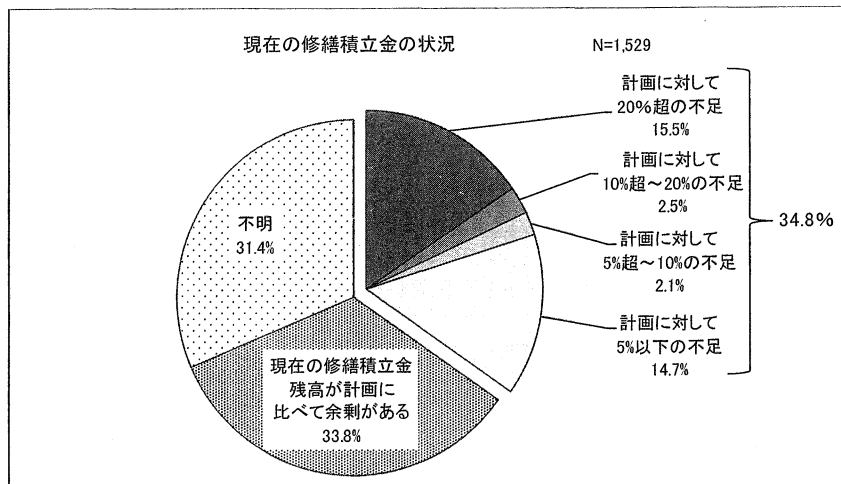
(4) 現在の修繕積立金の積立方式[管29⑥](新規調査項目)

現在の修繕積立金の積立方式は、均等積立方式が41.4%、段階増額積立方式が43.4%となっている。完成年次別内訳をみると、完成年次の新しいマンションほど段階増額積立方式となっている割合が多い。



(5) 修繕積立金の積立状況〔管32③(4)〕(新規調査項目)

計画上の修繕積立金の積立額と現在の修繕積立金の積立額の差は、現在の積立額が計画に比べて不足しているマンションが34.8%となっている。そのうち、不足の割合が20%超のマンションが15.5%になっている。



平成30年度における完成年次別内訳をみると、平成22年以降のマンションの月／戸当たり修繕積立金の額の平均は全体の平均を大きく下回っています。この理由としては、現在の修繕積立金の積立方式は、均等積立方式が41.4%、段階増額積立方式が43.4%となっており、完成年次別内訳をみると、完成年次の新しいマンションほど段階増額積立方式となっている割合が多いことが原因となっています。結果として、現在修繕積立金が計画に比して不足しているマンションの割合が34.8%となっており、そのうち不足の割合が20%超のマンションが15.5%にもものぼるといふ深刻な状況となっています。

国土交通省の作成する「修繕積立金ガイドライン」では、超高層マンションは外壁塗装などについて足場の建築などが必要となり工期が長引きやすい等の理由から修繕費が増加しがちであることが繰り返し触れられていま

す。機械式駐車場がある場合も管理費や修繕費が高額となりがちです。投資物件としてマンションを選ぶ際には、これらの要素にも着目して検討を行っていく必要があるでしょう。

## 2. サステナブルな相続対策を

バブル崩壊とともに不動産神話が終焉し、Re-Techの隆盛やインバウンド需要、新たな種類の不動産小口化商品によるリスクマネーの積極流入、そして社会の価値観のめまぐるしい変化など、過去とは異なる不動産環境下において、現在では新たな不動産価値の模索が行われている段階といえるでしょう。近年では、環境 (Environment)、社会 (Social)、企業統治 (Governance) に配慮したESG不動産 (個別の不動産の場合、環境への取組みを中心とし、地域の街づくりへの貢献など社会に広がりを持つ不動産を意味し、企業統治の要素は極めて限定的です。) が法人投資家

を中心に注目を集めており、このような不動産への投資意欲も高まっています。これらの動きが不動産価格にも大きな影響を与えることも考えられ、たとえば将来、環境に配慮した不動産でなければ投資価値が大きく減ずるなどという現象が起こることもあり得るでしょう。一方、環境性能が高い不動産は、テナント賃料を高くとれたとしても維持管理費など運営費用も高くなるのが一般的であり、立地や不動産そのものの個別性によっては必ずしも投資価値が高くなる可能性もあります。また、タワーマンションが密集して高層階であっても眺望が限られる地域も出てきており、地域のインフラ整備が不十分であったり、眺望の制限があるタワーマンションも注意が必要です。タワーマンションの所在する地域の災害リスクについては下記アドレスのハザードマップポータルサイトで、避難所等については東京都防災マップ（東京都の場合）で確認できますので、事前に確認しておくことが望ましいでしょう。

<https://disaportal.gsi.go.jp/>

(国土交通省ハザードマップポータルサイト)

<https://map.bousai.metro.tokyo.lg.jp/>

(東京都防災マップ)

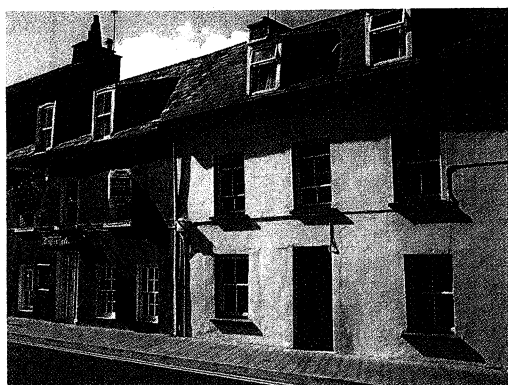
不動産＝財産という単純な図式はすでに危うくなっています。廃墟マンションやバブル期に盛大に取引された別荘地など、現在では売りに売れず、管理費や固定資産税を負担し続けなければならない(不＝)負動産も問題となりつつあります。こうした不動産の所有に対するオーナーの不安につけこみ、売却を持ち掛け、金銭を騙し取る原野商法の二次被害ともいえる事態も相次いでいるのです。

相続財産としての不動産には、良質なストックとなりうること、適切な管理が将来にわたって継続可能であること、これらを包含した価値が円滑に次世代へ承継されると見込まれることが重要です。相続財産を不動産へと変換するのであれば、節税対策としてだけでなく、投資資産としての不動産本来の特性を捉え、その投資効率や資産としての意義、将来のリスクを見据えた上で実行に移す必要があるのではないのでしょうか。



日本税理士会連合会監修  
税理士のための税務特化情報誌

旬刊  
**速報  
税理**  
<http://tax.gyosei.jp>



2020  
**1/21**号

**Tax Zoom in**

**中小企業・小規模事業者の  
2020年度税制改正**

中小企業等にもオープンイノベーションが重要 / 1

**今旬の動向**

2階建てのNISAに衣替え、  
ジュニアNISAは2023年末終了 / 10

いわゆる住宅ローン控除制度の  
適用要件を見直し / 11

除斥期間終了間際の申告による加算税の回避に歯止め / 12

低未利用土地等を譲渡した場合の特別控除制度を創設 / 13

所有者不明土地等に係る固定資産税の課題に対応 / 14

事業者へ報告を求める場合の具体的な取扱いを明示 / 15

**特集**

**相続税対策に黄色信号**

～既にごってしまったタワーマンション  
節税はどうなるのか？

今からタワーマンションを買ったら、  
どうなるのか？～ / 30

**コンテンツ**

今旬の事件 漢方薬等の購入費用は医療費控除の対象外、  
審査請求を棄却 / 8

税務の判断力 減価償却資産の取得時期の接点 / 16

税理士実務のKeyWord 財産権〈ジョイント・テナンシー〉 / 18

税目別Q & A (法人税) 完全支配関係の判定における  
従業員持株会の範囲は？ / 20

税を尽くす 特例適用と分割協議は両立困難？ / 22

法学部 多久須教授 評価通達6 ① / 24

節税ワンポイント・アドバイス 有姿除却～固定資産だけでなく  
ソフトウェアも / 27

日税連News 昨年10月、会員の研修受講時間等をHP上に公表  
平成30年度の達成率は67.5%、29年度比11.9ポイントアップ / 44

講演紀 Part3 事業専従者 / 48

ぎょうせい