

クリエイト かわら版



第 171 号

令和 5 年 12 月



クリエイト通信 社長 山下 哲也

「タワマン節税」のはなし

話題になった時期もあったので知っている方もいるかもしれませんが、市場での売買価格と相続税評価額の乖離(価格の差)を利用して節税効果を得る「タワマン節税」(タワーマンション節税)も 2024 年からは節税効果が無くなりそうです。

不動産の相続税の評価のうち建物は固定資産税評価額で、土地は路線価で計算します。マンションも同様ですが、マンションの場合土地は各部屋の専有面積に応じた持分になるので戸数が多いタワーマンションだと敷地が細分化される為、節税効果があります。例えば敷地 1000 坪の土地に建つマンションの場合、戸数が 250 戸なら 1 戸の所有者の土地は平均 4 坪

となります。またタワーマンションは高層階ほど市場価格が高くなりますが、相続税評価額には反映されません。この価格差を利用した節税が相続税の「タワマン節税」なのですが、2024 年 1 月以後の相続では、評価の方式が新しくなります。評価額の計算式には「乖離率」や「評価水準」という指標が導入されることにより、今までのような節税効果は無くなりそうです。

「タワマン節税」は土地の評価額の高い都心の高層マンションを中心とした話です。収益物件(投資物件)としてマンションを購入する場合は別として、マンションは「自分や家族の居住」を目的とするものであり、節税目的で購入するものではないと思う不動産業者の感想でした。

☆無料個別相談会のお知らせ

※毎月第3土曜日

午前 9 時～午前 12 時 相談予定日 12 月 16 日・1 月 20 日

専門家がお答えします！

税理士・司法書士・耐震診断補強相談士・社会保険労務士

・宅地建物取引士・不動産コンサルティングマスター

電話にてご予約下さい [TEL 447-7941](tel:447-7941)



12 月・1 月の上映作品



**極限境界線 救出までの
18 日間(韓国)**
12 月 1 日(金)～12 月 14 日(木)



愛にイナズマ(日本)
12 月 29 日(金)～1 月 11 日(木)



ほかげ(日本)
1 月 5 日(金)～1 月 18 日(木)



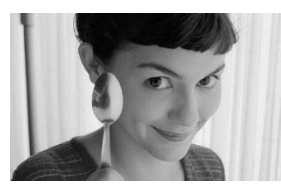
アアルト(フィンランド)
12 月 1 日(金)～12 月 14 日(木)



リゾートバイト(日本)
12 月 1 日(金)～12 月 14 日(木)



シチリア・サマー(イタリア)
1 月 12 日(金)～1 月 25 日(木)



アメリ(フランス)
1 月 19 日(金)～1 月 25 日(木)



白鍵と黒鍵の間に(日本)
12 月 1 日(金)～12 月 14 日(木)



私がやりました(フランス)
12 月 15 日(金)～12 月 28 日(木)



浜松市中区田町 315-34 笠井屋ビル 3F

TFL 053(489)5539

URL <http://cinemae-ra.jp>

本チラシをお持ちの方、3名様までお一人1,400円に割引致します。有効期限：2024年1月末まで



遺言についてしばしば受ける相談事例の二つ目(前回の残り)をご紹介します。

2 遺言内容に疑義

今はインターネットが普及し、アクセスすればいろいろな情報を収集することができます。遺言についても、書き方だけでなく、「こんなときにはこんな内容で」という感じで例文まで紹介されています。ですから、専門家に頼らずに、独力で遺言書を書く方も増えているかもしれません。ただ、いろいろ考えたり調べたりしてせっかく遺言書を書くのですから、法律的に有効なもの、何より書いた自分の考えや気持ちが遺族に誤解なく伝わるものが望ましいように思います。

(1) Aには何もあげない

私たち専門家が遺言書の作成に関与するとき、「長男〇〇に次の財産を相続させる」など、財産を積極的に与える内容にすることがほとんどです。一方、推定相続人の誰かを名指しして、その者に「あげない」と表現することは滅多にありません。ちなみに、私が作成にかかわったケースで、そうした表現を使用したことはありません。

件(くだん)の遺言書では、まさしくそうした表現が使

われていました。これをどう解釈すべきか……。遺言によってAさんを相続人から廃除したかったのか、それとも他の相続人に全部を与えたかったのか……。

(2) Bに前の家をあげる

この遺言者は、確かに「家」を2件持っていました。執行者の私は、そのうちのどちらが「前の家」なのか、関係者に心当たりを尋ねました。しかし、腑に落ちる答えは得られませんでした。遺言者の日記も紐解きましたが、ヒントすらなく。位置関係からも一方を「前」とは断定できず……。時間の流れでは、一方が古く、他方が新しい家だったので、前者の方が「前」っぽかったのですが、住んでいたのは古い方の家……。そもそも「家」は建物だけを指すのか、それとも敷地と建物セットなのか……。

(3) Cに100万円、Dに100万円、残りは全部Eに執行者として預金口座の履歴を調べると、確かに遺言書を書いたときには十分な残高があったのですが、その後施設代などの出費がかさんだようで、亡くなった時には100万円ぐらいしか残っていませんでした。さらに悩ましいことに、CさんとDさんは遺言者の知人で、相続人はEさんだけ。

「ふう、どうしたもんか……。」

開運アドバイザー 大庭 佳高先生



来年のあなたを応援する色は!?

早いもので今年もあとわずか。そろそろ来年のことをお話ししてもおかしくない時期になりましたので、来年のあなたを応援してくれる「色」の紹介をします。これを「応援カラー」と呼んでいます。九星によってそれぞれ異なり、普段から使うことが開運行動になります。一白水星から九紫火星まで応援カラーは次の通りです。

- ◎一白水星→青
- ◎二黒土星→緑
- ◎三碧木星→黄、茶
- ◎四緑木星→ゴールド、シルバー、パールホワイト
- ◎五黄土星→ピンク、オレンジ
- ◎六白金星→アイボリー、黄
- ◎七赤金星→赤、紫
- ◎八白土星→白、黒、グレー
- ◎九紫火星→こげ茶、茶、黄

ペンやハンカチ、ネクタイなど、一年間使えそうなものを年内に用意して立春(2月4日)から使い始めます。旧暦の新年を迎えるにあたり「切り替えて新たな気に乗る」という意味があります。運氣だけでなく、気持ちの切り替えにもつながりますのでおすすめです。

(磐田結婚相談サービス代表 大庭佳高)



発行所 地元で32年・・・
不動産・相続アドバイザー

クリエイト・ジャパン浜松西株式会社

～不動産査定・売却の相談などお気軽にお問い合わせください～

〒432-8061 浜松市西区入野町 16102-10

TEL 053-447-7941・FAX053-447-7948

Eメール: curieito@ka.tnc.ne.jp

HP: <https://www.curieito.co.jp>