



この KOBAKAN ニュースは、(株)アプレイザル総研・小林穂積とお名刺交換された方、または、ご縁を頂いた方にお送りしております。

## 1. 関西、路線価3年ぶり上昇万博、訪日客追い風!!

国税庁が7月3日発表した2023年分の路線価(1月1日時点)は、近畿2府4県の標準宅地の平均値が3年ぶりに前年を上回った。大阪府の商業地など都市部を中心に不動産投資が回復した。新型コロナウイルス禍の収束によりインバウンド(訪日外国人)が戻るとの期待や、2025年国際博覧会(大阪・関西万博)を前に都市開発が進むとの見通しが追い風となった。

2府4県全体の路線価(標準宅地の平均値)は22年比でプラス0.7%と、22年の前回調査(マイナス0.2%)から上昇に転じた。プラスとなるのは3年ぶり。2府4県の83税務署で最高路線価が上昇したのは52と前年の21から大幅に増加した。

府県別では大阪がプラス1.4%、京都がプラス1.3%だった。両府の上昇は2年連続。兵庫は0.5%の上昇で、4年ぶりにマイナスを脱した。滋賀は22年にマイナス0.8%だったが、23年は横ばいとなった。奈良は0.2%の下落、和歌山県は1.2%の下落だったものの、両県とも前年に比べて下落幅は縮小した。

6府県の平均値は3年ぶりに上昇		
府県	2023年	2022年
大阪	1.4%	0.1%
京都	1.3	0.2
兵庫	0.5	▲0.2
滋賀	0.0	▲0.8
奈良	▲0.2	▲0.7
和歌山	▲1.2	▲1.3
<b>6府県平均</b>	<b>0.7</b>	<b>▲0.2</b>

(注)標準宅地の対前年変動率。▲はマイナス。

近畿の税務署別最高路線価で最も高額だったのは大阪市北区角田町の阪急うめだ本店前。1.3%増の1920万円(1㎡)となり、40年連続でトップを維持した。

今回の路線価における特徴はコロナ禍後を見据えた商業地への投資回復だ。近畿の税務署別最高路線価で最も上昇率が高かったのは、10.8%増となった京都市右京区西院高山寺町の阪急電鉄院駅前だった。

インバウンド回復をにらみ、外国人観光

関西の最高路線価の上昇率上位5地点			
順位(前年)	所在地	価格	上昇率
1(7)	京都市右京区西院高山寺町(四条通)	82	10.8
2(3)	大阪市港区弁天1丁目(中央大通)	66	10.0
3(1)	兵庫県芦屋市船戸町(JR芦屋駅前)	99	7.6
4(22)	大阪市福島区福島5丁目(なにわ筋)	146	7.4
5(61)	大阪市西区江戸堀1丁目(四ツ橋筋)	285	7.1

(注)2023年1月1日時点、最高路線価は税務署別。価格は1㎡あたり、単位万円。上昇率は前年比、%。

客にも人気の京都や奈良ではホテルなどへの投資意欲が戻っている。京阪電鉄の祇園四条駅に隣接する京都市東山区四条通大和路西入中之町(上昇率は6%)や、奈良市内の中心部を東西に走るメインストリートである大宮通り沿いの奈良市東向中町(同5.8%)などでも路線価が大きく上昇した。

大阪・関西万博への期待も地価を押し上げている。会場の人工島・夢洲(ゆめしま)への乗換駅となるため、ホテルなどの開発が進むJR弁天町駅周辺に位置する大阪市港区弁天1丁目は10%上昇した。(日本経済新聞 2023.7.4)

## 2. マンション節税防止へ相続税高階層の負担増、算定実勢価格を反映!!

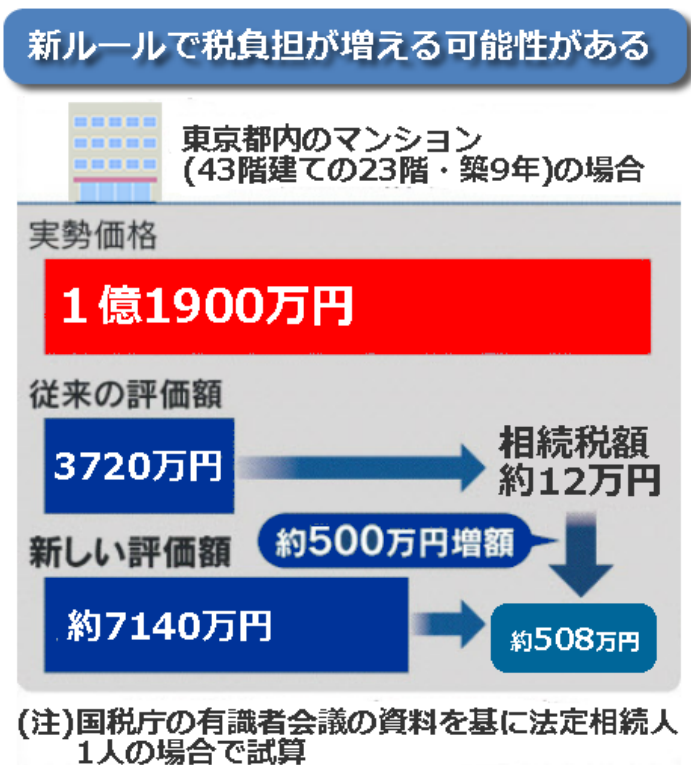
国税庁が「マンション節税」や「タワマン節税」の防止に向け、相続税の算定ルールを見直す方針を固めた。実勢価格を反映する新たな計算式を導入。マンションの評価額と実勢価格との乖離(かいり)が約1.67倍以上の場合に評価額が上がり、高層階ほど税額が増える見通しだ。年間10万人以上の相続財産が課税対象となる中、税負担の公平化を図る狙いがある。

現行ルールは1964年の国税庁通達に基づく。国税庁は財産の評価方法を定めた通達を2023年中に改正し、24年1月1日以降の適用を目指す。現在は実勢価格の平均4割程度にとどまっている評価額が6割以上に引き上がる結果となる。

今回のルール改正の最大のポイントは、実勢価格を反映する指標の導入だ。新たなルールは①築定年数や階数などに基づいて評価額と実勢価格の乖離の割合(乖離率)を計算②約1.67倍以上の場合、従来の評価額に乖離率と0.6を掛ける——ことで評価額を引き上げる。戸建ての平均乖離率(1.66倍)にそろえる狙いだ。

現行の算定ルールが導入された当時は皆無だったタワーマンションは現在、全国に1400棟以上。人気で高価格の高層階ほど実勢価格と評価額の差が大きくなる傾向がある。この差を使った節税策は「マンション節税」とも呼ばれ、相続税負担の不公平性がかねて指摘されていた。

見直し議論が本格化したきっかけは、22年4月の最高裁判決だ。購入価格が計13億円超のマンション2棟の評価額を3億3千万円とした相続人に対し、実際の評価額は12億7千万円だとした国税当局の追徴課税を認容。判決理由で「他の納税者との間に看過しがたい不均衡が生じ租税負担の公平に反する」と言及した。(日本経済新聞 2023.6.27)



### 3. マンション相続税見直し高層階・新築ほど負担増来年1月から!!

国税庁は6月30日、マンションで新たに導入する相続税の算定ルールを発表した。専門家の試算で、高層で新しいほど税負担が増える傾向の一方、税額が変わらないケースもみられた。カギを握るのが「階数」と「築年数」だ。国税庁は2024年1月からの適用を目指しており、ルールの周知も焦点となる。

ルール見直しは評価額が実勢価格より低いことを利用した「マンション節税」や「タワマン節税」抑止が狙いだ。新たな算定法により、現在、実勢価格の平均4割程度となっている評価額は6割以上に引き上がる。

「見直し後の評価額や税額に特に作用するのが階数と築年数だ。試算に協力した税理士は「築浅・高層で税負担は増える傾向がある。低層や地方立地のほか実勢価格が高くない物件などは変わらないケースも多い」と話す。マンション節税に関する納税者の関心は高い。22年4月に最高裁で過度な節税を認めない判決が出て以降、ランドマーク税理士法人に富裕層から相談が相次ぐ。代表の清田幸弘税理士は「評価額が上がって納税額が増えたとしても、ルールが明示されたほうが国税当局に突然課税されるリスクが下がり、予測可能性の観点から望ましい」と話す。

税負担増はマンション市場に影響する可能性もある。大手不動産会社によると、同社のマンション購入検討者で資産・投資運用目的は1割弱。うち1割程度が相続目的の可能性が高いという。

業界では13～15年ごろにマンション節税ブームが起きた。「もともとアパートなどを所有していた富裕層が都内にマンションを買うケースが増えた。10億円の物件を買う動きもあった」（大手税理士法人）

国税庁は6月30日、ホームページで新ルールを記載した有識者会議資料を公表した。21年に亡くなった約143万人のうち13万人の相続財産が課税対象となるなど相続税の裾野は広がっている。今後は算定法の周知や市場の変化に対応した柔軟な運用も求められる。

(日本経済新聞 2023. 7. 1)

マンションの算定ルール 見直して相続税負担が増える		
物件概要	実勢価格	相続税額
築9年の43階タワーマンション23階	約1億1900万円	12万円 →508万円
品川ベイエリアの築浅タワマン10階	約9300万円	ゼロ →190万円
渋谷区神宮前の築浅タワマン低層階	約7600万円	ゼロ →100万円
目黒区東山の低層マンション2階	約4000万円	ゼロのまま

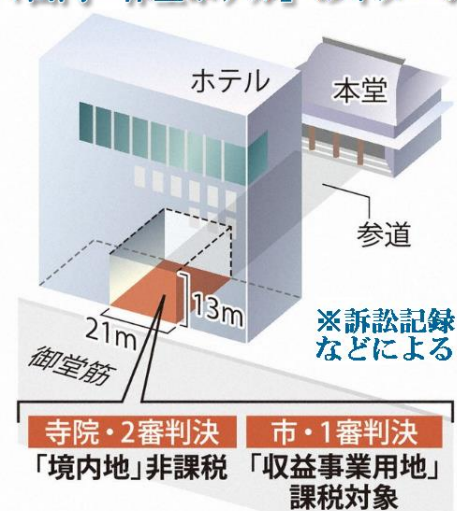
(注)国税庁が公表した計算式をもとに、複数の税理士の協力を得て、東京都内のマンションで「相続するのが子供1人の場合」を単純計算

### 4. 山門一体型ホテルのビル参道部分、課税処分取り消しへ

#### 大阪・南御堂!!

寺院の正門に当たる「山門」を高層ビル化してホテルが入る国内初の「山門一体型ホテル」で話題となった大阪の寺院「南御堂(真宗大谷派難波別院)」が、ビルの参道部分の土

## 「山門一体型ホテル」のイメージ



地に課された固定資産税額の取り消しを大阪市に求めた訴訟の控訴審判決が29日、大阪高裁であった。大島真一裁判長は、請求を棄却した一審判決を変更し、約480万円分の課税処分を取り消した。

寺院側の逆転勝訴。宗教法人の「境内地」は地方税法で非課税とされる。寺社の不動産開発は各地で盛んに行われており、議論を呼びそうだ。判決によると、ビルは地上17階のうち1~3階に高さ13m、幅21mの開口部が設けられた門型。開口部は本堂まで続く参道の一部となっている。建物を所有する不動産開発事業者は、地権者の南御堂との間で60年間の定期借地契約を結び、5~17階にホテルが入居している。

建物と土地の接地面は商業用地として課税されることに争いはなく、開口部の土地が課税対象かどうか焦点だった。大島裁判長は開口部を「敷石が敷き詰められて参道の一部を形成し、天井は寺院を連想させる格子状」とし、商業施設とは異質の空間と評価。業者側が開口部の維持・管理責任を負わず、商業行為もしていないことから「借地契約の対象と認めることは困難」とした。(日本経済新聞 2023.6.30)

## 5. 空き家改修国交省費用1/3補助中古物件市場を活性化！！

国土交通省は空き家の活用に向けた支援策を拡充する。企業やNPOが手がける空き家のリノベーション(大規模改修)費用の3分の1を補助する。急増する空き家を放置すれば防災や衛生面で地域に悪影響を及ぼす。危険を取り除き、中古住宅市場の活性化につなげる。

2023年度に空き家対策の事業を大幅に見直す。空き家を買取るなどして大規模改修した場合に要した費用を支援する。解体せずに住宅や施設として再利用することを想定する。取り壊した場合は費用の5分の2を補助する。

地方自治体や物件の所有者が空き家の活用策を探るための調査費用についても、国が最大半額を負担する。関係者の具体的な行動を促し、放置空き家の解消を狙う。

総務省によると、空き家は18年に全国で849万戸ある。このうち居住目的がなく、放置された空き家は349万戸に上った。適切に管理しなければ、放置空き家は30年までに470万戸と3割ほど増える見通しだ。空き家が増えれば、倒壊する危険が生じる。周辺の景観や衛生状態を損ね、防犯面でも問題となる。政府は対策を急ぐ。7日には空き家対策を強化する改正関連法が参院本会議で可決、成立した。

23年度税制改正では相続空き家の発生を抑えるための特例も延長した。亡くなった親らから家屋を相続した人が譲渡所得から最高3000万円を控除できる仕組みだ。23年末までの時限措置を4年延ばした。(日本経済新聞 2023.6.15)

このニュースレターの配信を希望されないときは、お手数ですが、当社宛にFAXまたはメールフォームにてご一報下さい。  
メルマガ登録解除フォーム (<https://erea-office.com/contact/>)

希望しない  
(御名前)