

国土ニュース

第249号 令和5年7月3日

発行:株式会社 国土工営(認定経営革新等支援機関)

〒162-0814 東京都新宿区新小川町6-36 S&Sビル2階

TEL:03-5227-3601 FAX:03-5227-3604

<https://www.kokudokouei.co.jp>

編集責任者:上甲 覚

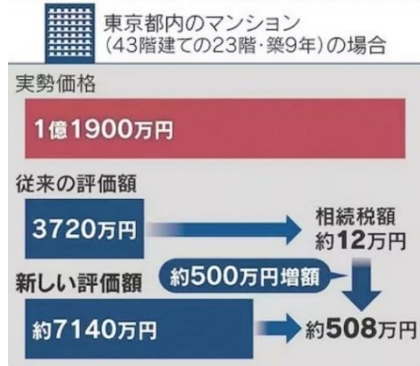
タワマン節税にメス

6月27日(火)の日経新聞によると、国税庁が、いわゆる「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ことがわかりました。

タワマン節税とは、主に物件の購入価格と相続税評価額の差額を利用することによって、相続税の負担を大幅に抑えるための節税方法です。

例えば、現金1億円を相続すれば、(基礎控除などを考慮しない単純計算の場合)税率30%相当、3,000万円の税金がかかりますが、1億円でタワマンを購入すれば課税上の評価額が数分の1ほどに小さくなります。

日経新聞のシミュレーション上では、東京都内で築9年、**新ルールで税負担が増える可能性がある** 43階建てマンションの23階の場合、



現在、約1億1,900万円の実勢価格に対して、相続税法上の時価評価額は3,720万円になります。相続するのが仮に子ども一人の場合、相続税は約12万円になります。

これが新たな評価方法に則って計算した場合、評価額が7,140万円となり、相続税は約508万円にまで上昇してしまいます。

今回のルール改正のポイントは、実勢価格を反映する指標の導入です。計算は2段階に渡り、1段階目では、実勢価格と従来の評価額との乖離の割合(乖離率)を計算します(実勢価格÷従来の評価額)。

2段階目では、上記乖離率の結果が、約1.67倍以上になった場合、従来の評価額に「乖離率」と「0.6」を掛けることで、新しい評価額(上記シミュレーションでは7,140万円)となります。この1.67という線引きは、戸建ての平均乖離率(1.66倍)を超えることを指します。つまり、従来から国税庁が唱え、また、今年4月タワマン節税についての最高裁での判決にもあった通り、「課税の公平性」を強く意識した設定であるといえます。

逆にいうと、乖離率が1.66倍未満の場合は、従来の評

価額で問題ないのですが、国税庁が全国にある、20階以上のマンションについて抽出調査したところ、乖離率は平均実に3.16倍だったということで、このままだと大半のマンションで、相続税の負担が増すことになりそうです。

現行のルールは1964年の国税庁の通達に基づくものですが、この当時、日本にタワマン(一般的には20階以上、高さが60mを超える超高層マンションを指す)は存在しませんでした。日本で初めてのタワマンは1976年(昭和51年)埼玉県のと野市に出来た「と野ハウス(高さ66m、22階建て)」です。その後、現在まで全国で1400棟を超えるタワマンが誕生し、相続税対策でも活用されてきました。

平成29年度改正でも一度タワマン節税への「メス」として、固定資産税の税額に差をつける(60mを超える高層マンションに対し、中間階を基準にし、1階上下するごとに固定資産税が0.25%ずつ変動する仕組みが導入)措置が図られましたが、相続税そのものへの対抗措置ではないためそれほど効果的とは言えず、その後もタワマン節税は、相続税対策として一般的に活用されてきました。

約半世紀振りの改正は、来年の1月1日以降の適用を目指すとのことで、今後は、相続税対策を根本から見直す必要に迫られそうです。

八冠統一まであと1つ

6月1日(木)に第81期名人戦の七番勝負第5局が行われ、藤井聡太竜王が94手で渡辺明名人を下し、「名人」を獲得しました。20歳10か月での名人獲得は、谷川浩司十七世名人の最年少記録を約40年ぶりに更新する快挙です。

この結果、藤井聡太竜王は名人の他、既に獲得している王位・叡王・棋王・王将・棋聖と合わせて、羽生善治九段が1996年に達成して以来、史上2人目の七冠達成(羽生善治九段が七冠達成した時は叡王戦がなく、タイトルが七冠までだった)、全八冠統一まで残るタイトルは「王座」のみとなりました。

これだけ圧倒的な勝利を誇る藤井聡太竜王・名人ですが、今期名人を獲得するまで数年掛かったのには、理由があります。

名人になるためには、名人と対局するための「挑戦権」を獲得する必要がありますが、この挑戦権を得るためにはまず、順位戦で

順位戦概要

好成績を残す必要があります。順位戦とは、フリークラスを除き、すべての将棋棋士が、A級・B級1組・B級2組・C級1組・C級2組の5つのクラスに分けられ、それぞれの

クラス	定員	昇級	降級	備考
名人	1名	挑戦者に4勝すれば防衛	挑戦者に4敗すればA級	
A級	10名	上位1名が挑戦権を獲得・名人に4勝すれば名人獲得	下位2名	10人総当たり戦
B級1組	13名	上位2名	下位3名	13人総当たり戦
B級2組	不定	上位3名	降級点が累積2点	1人ランダムに10局対局
C級1組	不定	上位3名	降級点が累積3点	1人ランダムに10局対局
C級2組	不定	上位3名	降級点が累積3点	1人ランダムに10局対局
フリー	原則順位戦参加者以外のプロ棋士			順位戦に参加できない

クラスで総当たり戦（B級2組以下は人数が多いためランダムで10戦）を行うものです。A級が最上位のクラスで、C級2組が最下位のクラスです。毎年の成績に応じて、昇級者・降級者が決められます。

名人戦に挑戦できるのは、順位戦トップのクラスである、A級に在籍している10人の棋士のみです。A級の総当たり戦で1位になることで、はじめて名人への挑戦権を獲得できるのです。

日本将棋連盟の奨励会（三段から六級まであるプロ棋士養成機関）の最終関門である三段リーグを勝ち抜き、プロ棋士（四段）になると、最初はどんなに強くてもピラミッドの最下層であるC級2組からのスタートとなります。仮に毎年順調に昇級したとしても、名人挑戦までに最低5年はかかる計算となります。

藤井聡太竜王・名人は、2016年（平成28年）に、史上最年少（14歳2か月）で四段昇段（プロ入り）を果たしました。その後1度だけ昇級を逃した（2018年の順位戦C級1組で最終成績を9勝1敗としたが、順位上位の3名（近藤誠也・杉本昌隆・船江恒平）とも9勝1敗だったため上位3名に入れなかった。）ものの、その他の順位戦では全て一年で昇級し、今期の名人戦でも初めての挑戦で最年少名人になったものです。

将棋における名人の歴史は、400年以上あります。将棋の名人は、初代大橋宗桂が1612年（慶長17年）に、江戸幕府から俸禄（給与）を与えられ、その地位が認められました。当時の名人は、限られた家元の間しかたれない「世襲制」で、死ぬまで終身名人を名乗っていました。1935年（昭和10年）当時の名人・関根金次郎が、棋界の近代化にあたって従来の世襲制から短期実力制への移行を提案し、1937年（昭和12年）以降は毎年「短期実力制名人戦」に移行しました。

移行後、実力制第一代名人になったのは木村義雄（後の十四世名人）で、藤井聡太名人は第十六代名人になります。「十四世名人」とは、永世名人のことをいいます。実力制第一代名人が十四世名人なのは、それまで、世襲制における十三世までの名人がいるからです。

実力制になってから永世名人を名乗れるのは、名人位を通算5期以上保持した棋士のみで、現在は既に十九世名人までが決まっています（十五世名人・大山康晴、十六世名人・中原誠、十七世名人・谷川浩司、十八世名人・森内俊之、十九世名人・羽生善治）。藤井聡太竜王・名人が、来年以降4回防衛に成功すれば、二十世名人の資格が得られることとなります（永世名人は原則引退後に名乗る）。

仮に、24歳で永世名人の資格を得ると、これまた歴代でもぶっちぎりで最年少になります。これだけ凄い藤井聡太竜王・名人ですが、どれだけ頭の回転が速いのかわかりやすいエピソードがあります。

2019年（令和元年）12月名古屋でのイベント内で、当時17歳だった藤井聡太七段は、観客の前で詰将棋を何秒で解けるかという問題に対し、僅か25秒で解いてしまいました。その時解いた問題が、次に掲載されたものです。

右記の問題は、江戸時代に「八世名人・九代目大橋宗桂」が作成した「将棋舞玉」に掲載されている、実に四十一手

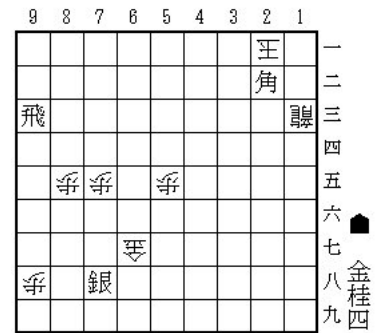
詰めの「詰将棋」です。

詰将棋のルールは簡単にいうと次の三つです。1.攻方は王手の連続で相手の玉を詰ます。2.攻方は持駒と、王手をしながら取った駒を使ってよい。3.玉方は最善、最長手順になるように王手を回避する手を指す。皆さん少し考えてみてください。どうですか？回答はわかりましたか？

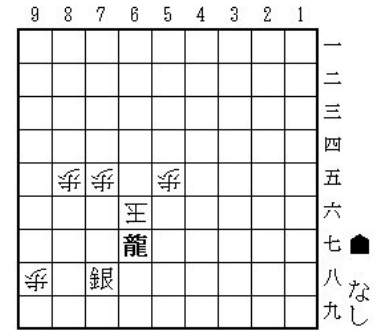
6月28日（水）には、最後の一冠「王座」奪取に向けての戦い（第71期王座戦挑戦者決定トーナメント準決勝）が開催され、3か月前王将戦で戦った羽生善治九段を再度下し、これでいよいよ挑戦者決定戦に進出しました。

あと1勝すれば、王座戦で初の挑戦権を得ることになります。その上で、例年8月下旬から10月にかけて開催される永瀬拓矢王座との5番勝負で先に3勝し、同時期に開催されている棋聖戦と王位戦に防衛すれば、夢の8冠統一となります。

【将棋舞玉・第8番】



【詰上り図は▲6七龍まで】



出典(上下図共に):将棋ライター松本博文

トリネターシステム業務提携先（令和5年7月現在）

- 東京税理士協同組合
- 東京地方税理士協同組合
- 千葉県税理士協同組合
- 埼玉県税理士協同組合
- 名古屋税理士協同組合
- 東海税理士協同組合
- 京都税理士協同組合
- 滋賀県税理士協同組合
- 大阪・奈良税理士協同組合
- 神戸税理士協同組合
- 阪神三税協（伊丹・尼崎・西宮）



国土工営では

- ①土地資産家のお客様の相続対策・納税対策
- ②保有資産の収益力向上・資産の組換えなど資産強化策
- ③自社株評価補助・事業承継税制の活用等法人対策
- ④中小企業のM&A、事業再生

などを手がけております。各分野の専門家が調査・実務を担当いたしますので、お気軽にご相談ください。

- 本社：03-5227-3601
- 横浜支店：045-651-2841
- 名古屋支店：052-588-2322
- 関西支店：075-212-2801
- 大阪事務所：06-6920-5551