



「円滑な資産承継を主眼とする不動産実務と税制のポイント」



 税理士法人
東京シティ税理士事務所

〒163-0433 東京都新宿区西新宿2-1-1 新宿三井ビル33階

TEL : 03 (3344) 3301 E-mail : voice@tokyocity.co.jp 【事務所紹介】 <http://www.tokyocity.co.jp>

パートナー税理士 村岡 清樹

1.みずほ不動産販売の会社概要

商号	みずほ不動産販売株式会社
本社所在地	東京都中央区日本橋1-3-13
設立 ・資本金	1986年（昭和61年）7月設立 ・資本金15億円
代表者	取締役社長 鎌田 卓史
従業員	927名（2023年4月1日現在）
加盟団体	(一社)不動産協会 (一社)不動産流通経営協会 (公社)首都圏不動産公正取引協議会 (一社)第二種金融商品取引業協会
事業内容	不動産の売買・交換の仲介、代理およびこれに付帯・関連する業務

売上	不動産業界における位置づけ
2022年度 約 192 億円	<ul style="list-style-type: none"> ■住宅新報による2022年度 不動産仲介業者売上ランキング 第7位 ■金融機関系不動産仲介業者として 専業流通会社との比較で事業用・ 投資用の取扱いに強みあり
契約件数	情報件数
2022年度 約 6,600 件	2022年度 約 35,500 件
宅地建物取引士数	成約者アンケートによる 「また利用したい」割合
695 名 (2023年4月1日現在)	約97.5% ※（当社でお取引いただいたお客さまのアンケート結果「2022年4月～2023年3月」）

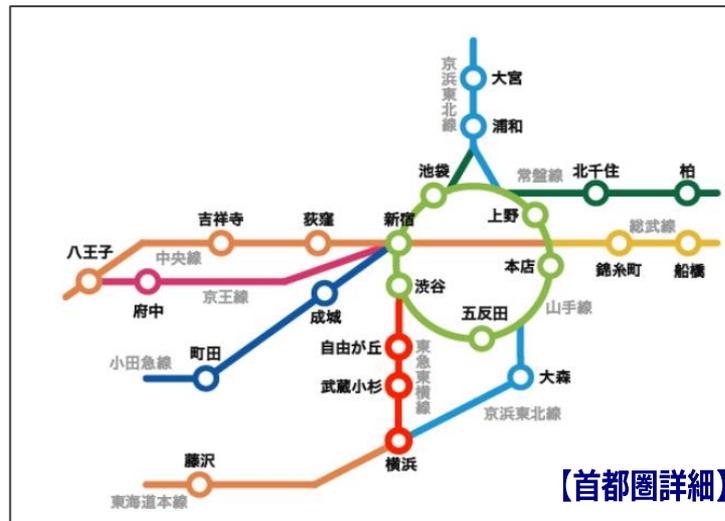
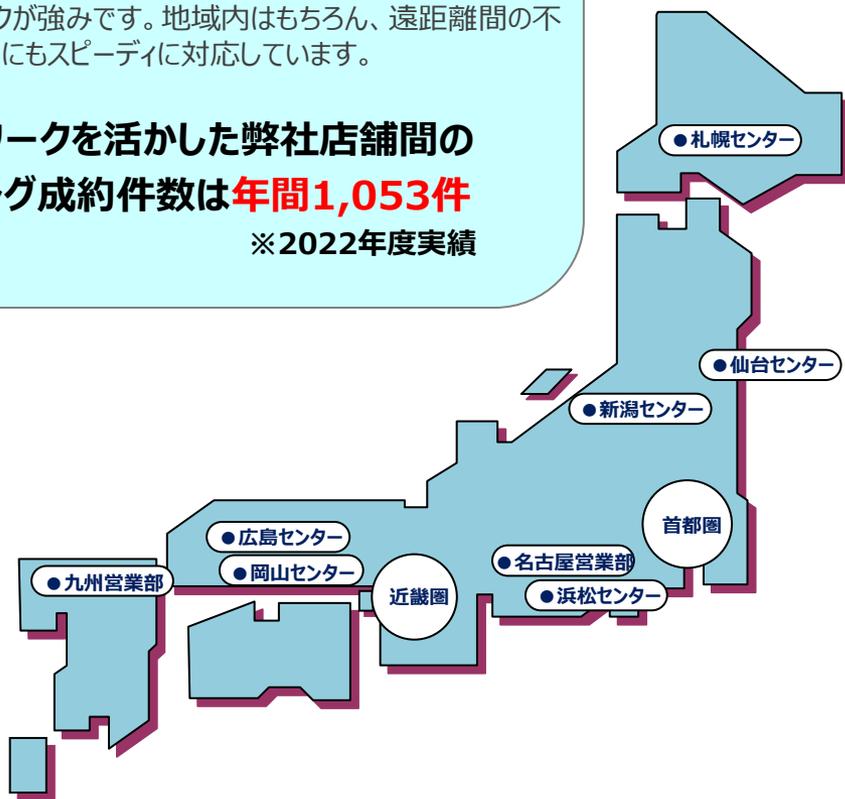
2. <弊社の強み①> 日本全国に広がるネットワーク

◆ 全国49店舗（2023年4月1日時点） 地域密着型の店舗ネットワーク

首都圏や近畿圏を中心に北海道から九州に広がる店舗ネットワークが強みです。地域内はもちろん、遠距離間の不動産取引にもスピーディに対応しています。

ネットワークを活かした弊社店舗間の
マッチング成約件数は**年間1,053件**

※2022年度実績



【首都圏詳細】



【近畿圏詳細】

3. <弊社の強み②> 豊富な不動産ネットワーク

みずほグループ、業務提携先との連携による豊富なネットワークでお客さまをサポート

◆ みずほフィナンシャルグループ

銀行、信託銀行、証券の拠点網と各グループ企業の強みによりお客さまをサポート。不動産売却の際には各社の取引先にも購入の打診が可能です。

⇒みずほフィナンシャルグループの基盤を活用

◆ 多くの業務提携先との連携

地銀・信金、ハウスメーカー、リフォーム会社、解体業者、税理士、弁護士、司法書士、土地家屋調査士など多種多様な企業様と業務提携を締結しており、お客さまのお悩みに適したアドバイザーと連携してサポートいたします。

⇒様々なお悩みに対応可能です



◆ 充実のサポートサービス

ご売却をご検討の際には住宅設備保証サービス、建物状況調査サービス、敷地調査サービス、おそうじサポート等の各種サポートサービスがございます。

⇒各種サポートサービスで安心・安全な売却をバックアップ

みずほフィナンシャルグループの顧客基盤

国内法人取引
(上場企業)との取引
約7割をカバー

個人顧客の
口座数
約2,400万口座

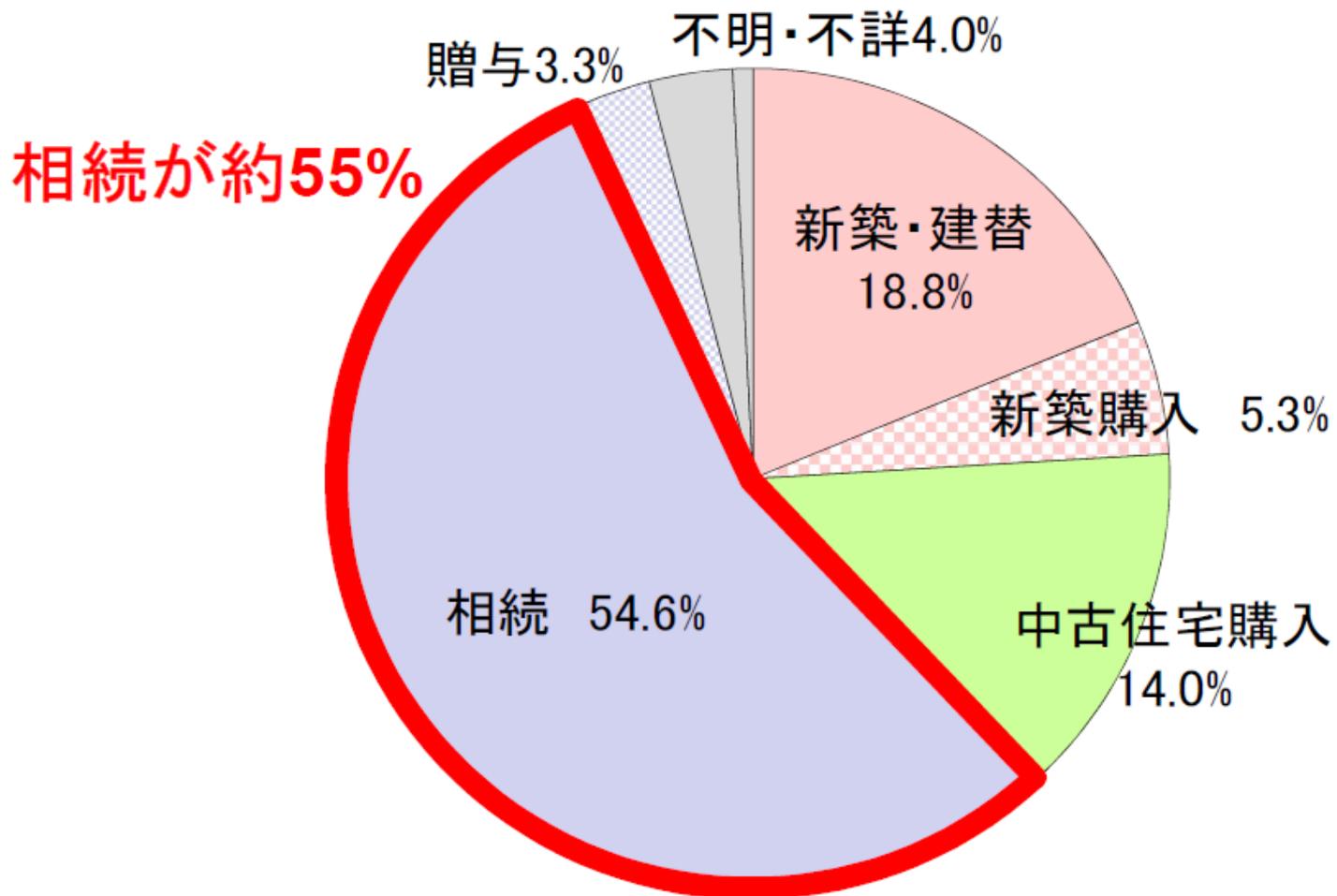


紹介ページ



〒163-0433 東京都新宿区西新宿2-1-1新宿三井ビル33F
<https://tokyocity.co.jp>

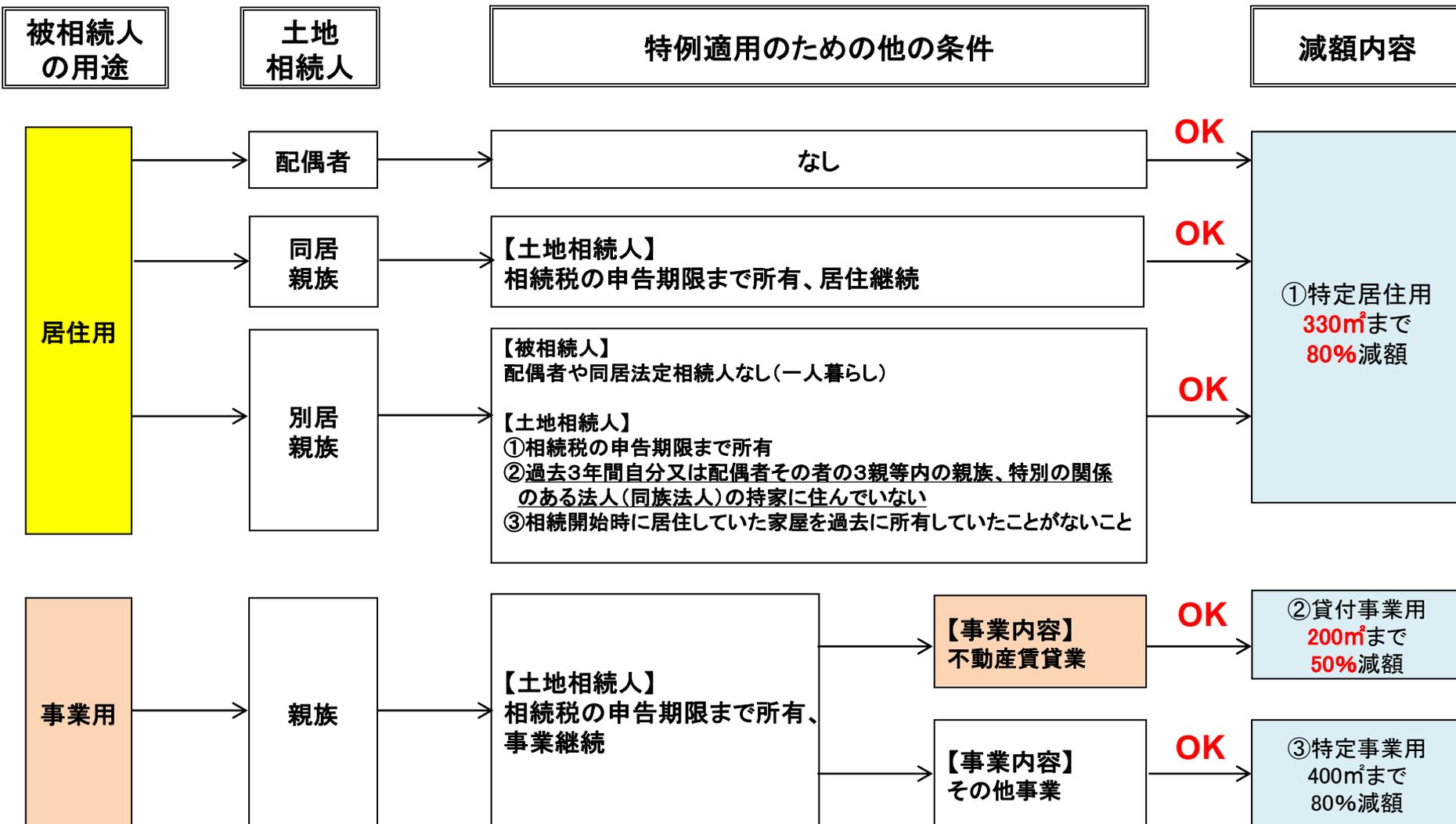
【空き家の取得経緯(N=3,912)】



【出典】: 令和元年空き家所有者実態調査(国土交通省)

1. 小規模宅地等の特例（相続税 土地の減額特例）

《主な適用要件》



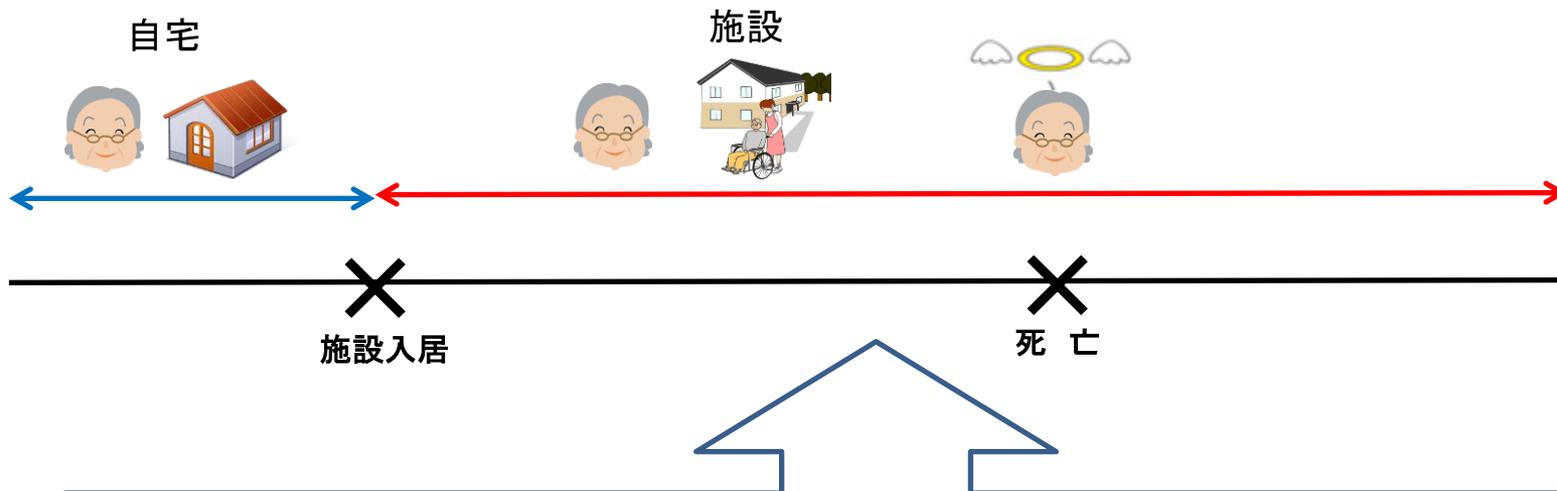
※1. ①②③に該当する複数の土地がある場合は、一定の調整計算をして、特例を適用します。

※2. セミナー用に基本事項を簡易にまとめています。建物や賃料などの細かな要件は省略しています。

1. 小規模宅地等の特例(平成30年度税制改正)

被相続人の居住の用に供されていた宅地等の範囲

《施設に入所した場合の注意点》



「被相続人の居住の用に供されていた宅地等」の判定

- ① 被相続人が**相続開始直前**において介護保険法等に規定する**要介護認定**又は**要支援認定等**を受けていたこと
- ② 被相続人が介護の必要の為に入所等したものであるとして対象となる施設
 - 認知症対応型老人共同生活援助事業が行われる住居(老人福祉法5の2⑥)
 - 養護老人ホーム(老人福祉法20の4)
 - 特別養護老人ホーム(老人福祉法20の5)
 - 軽費老人ホーム(老人福祉法20の6)
 - 有料老人ホーム(老人福祉法29①)
 - 介護老人保健施設(介護保険法8 [27])
 - サービス付き高齢者向け住宅(上記の有料老人ホームを除く、高齢者の居住の安定確保に関する法律5①)
 - 障害者支援施設・共同生活援助を行う住居(障害者総合支援法5⑪⑮等)
 - 介護医療院(介護保険法8⑳又は㉑)

1. 小規模宅地等の特例（相続税 土地の減額特例）

要件を満たすために

《対策案》



千葉・持家・一人暮らし



東京・持家（マンション）

①母の家で同居する（間取り等に難あり）

↓
リフォーム



千葉で同居
⇒80%減額



東京を賃貸

②母の家を建て替えて同居する

↓
二世帯住宅・賃貸併用住宅など



千葉で同居・賃貸
⇒80%減額・50%減額



東京を売却

※不動産の購入・売却・賃貸には税金がかかります。詳しくは税理士に確認しながら進めてください。

2. マイホームを売却した場合の特例

居住用財産の3,000万円特別控除

マイホームを売却して譲渡益が出る場合でも、譲渡益から最大で3,000万円まで控除できる特例です。

$$\text{譲渡所得} = \text{(建物)減価償却後} \left(\text{売却金額} - \text{取得費} - \text{譲渡費用} \right) \text{最大で} - 3,000\text{万円}$$



この特例を使って譲渡所得がゼロ円になるならば、譲渡税はゼロ円です。

ただし、この特例の適用を受けるためには確定申告する必要があります。

3,000万円特別控除の適用を受けるための主な要件

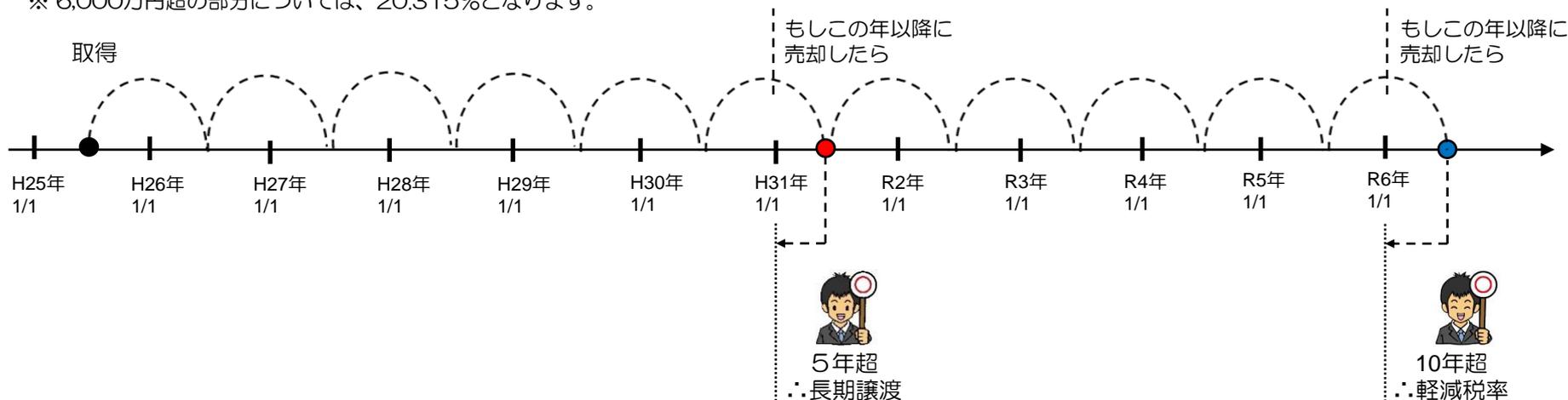
- ① 現在、主として住んでいる自宅を売却したとき。(=セカンドハウスや賃貸マンション等は不可)
- ② 居住の用に供さなくなった日から3年を経過する日の属する年の年末までに売却したとき。(売却までの用途不問)
- ③ 家屋を取り壊した場合は、上記②の範囲内で、家屋を取り壊した日から1年以内にその敷地の売却に関する契約が締結されているとき。(取り壊し後、敷地を賃貸その他の用に供した場合には不可)
- ④ 転勤等で単身赴任の場合、配偶者等が居住している家屋を売却したとき。
- ⑤ 共有の居住用財産を譲渡した場合、共有者の持分の範囲内において各人ごとに適用。
- ⑥ 住宅ローン控除との重複適用は不可。
- ⑦ 売却する相手が、譲渡者の配偶者や親・子など直系血族、生計を一にする親族、同族会社等でないこと。
- ⑧ 居住期間の制限なし。
- ⑨ 連年適用の制限: 前年、前々年に居住用の特例の適用を受けていないこと。

2. マイホームを売却した場合の特例

10年超所有の軽減税率

マイホームを譲渡した年の1月1日時点で、家屋と土地の所有期間が“**ともに**”10年超の場合、課税譲渡所得6,000万円までの部分に対する税率を14.21%とすることができます。**住宅ローン控除との重複適用は不可。**

※ 6,000万円超の部分については、20.315%となります。



税率
39.63%

税率
20.315%

税率
14.21%

所有期間	税率	
5年以下 (短期譲渡)	39.63%	所得税30.63% 住民税 9%
5年超 (長期譲渡)	20.315%	所得税15.315% 住民税 5%
10年超 (自宅のみ)	14.21%	所得税10.21% 住民税 4%

① マイホーム（土地と建物）の取得から売却までにお正月を11回迎えていれば軽減税率の適用が可能。

※ 相続・贈与は取得日を引き継ぎます。

② 3,000万円特別控除との併用も可能。



2. マイホームを売却した場合の特例

【マイホーム譲渡税の計算】

前提条件:

母保有、売却代金4,000万円、3年前に亡くなった父が40年前に土地建物購入したが取得費不明、譲渡費用150万円

(1) 住んでいる母が売却した場合

$$\textcircled{1} \text{譲渡所得} \quad 4,000 \text{万円} - (4,000 \text{万円} \times 5\%) - 150 \text{万円} = 3,650 \text{万円}$$

$$\textcircled{2} \text{譲渡税} \quad (3,650 \text{万円} - 3,000 \text{万円}) \times 14.21\% = \underline{\text{約92万円}}$$

(2) 母が住まなくなって3年を経過する年の年末後の売却又は母相続後に住んでいない子が売却した場合

$$\textcircled{1} \text{譲渡所得} \quad 4,000 \text{万円} - (4,000 \text{万円} \times 5\%) - 150 \text{万円} = 3,650 \text{万円}$$

$$\textcircled{2} \text{譲渡税} \quad (3,650 \text{万円} - 0 \text{万円}) \times 20.315\% = \underline{\text{約741万円}}$$

※相続後の売却で空き家特例の対象とできる場合があります(後述)

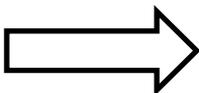
相続後の売却で
約649万円も
差があり

3. 不動産の相続税評価

《固定資産税課税明細書》

平成21年度 課税明細書										
① 納税者氏名		② 所在地・地番		③ 用途又は家屋番号						
④ 現況地目等 又は用途・構造	⑤ 取得開始年月 上之附記(減額事由)	⑥ 面積(m ²)	⑦ 価格(円)	⑧ 固定資産税 課税標準額(円)	⑨ 都市計画税 課税標準額(円)					
土地	用途1-1	4121341	165.00	24728046	4121341	8242682				
家屋	用途1-1	RC	71.92	4269559	4269559	4269559				

建物



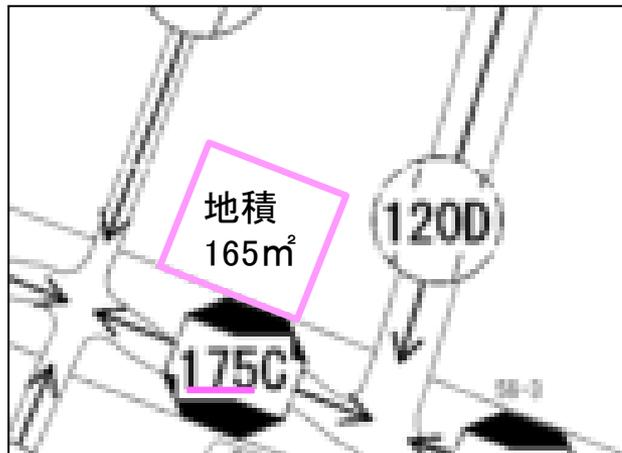
戸建マイホームの相続税評価額



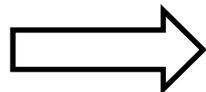
固定資産税評価額

4,269,559円

《路線価図》 ※国税庁HPより



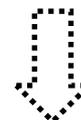
土地



土地

路線価評価額

$$175,000円 \times 165m^2 = 28,875,000円$$



路線価がわからない場合、
『固定資産税評価額 ÷ 7 × 8』でも代用できます。

$$24,728,046円 \div 7 \times 8 = 28,260,624円$$

路線価175,000円/m²
C→借地権割合70%
D→借地権割合60%

4. 賃貸不動産の相続税評価

○金融資産は時価、不動産は相続税評価で評価される

相続が発生した場合、不動産は土地は原則路線価、建物は固定資産税評価額で評価されます。一般的に路線価は時価の80%程度、固定資産税評価額は時価の70%程度で評価されるため、現金を不動産に置き換えるとそれだけで2～3割相続財産額を減らすことができます。

○貸家建付地と貸家の評価

不動産を賃貸した場合、土地・建物の相続税評価額が下がります。賃貸されている土地・建物の評価額は、以下の算式で計算されます。

①賃貸されている**土地**の評価額

$$= \text{土地の路線価評価額} \times (1 - \text{借地権割合} \times 30\% \times \text{賃貸割合})$$

相続税評価額計算上の借地権割合は地域によって異なりますが、60～70%の地域が多くなっています。借家権割合は、30%となっています。従って、上記算式によると、借地権割合に借家権割合を掛けた分だけ評価が下がりますので、更地の評価に比べ約18～21%の評価減になります。

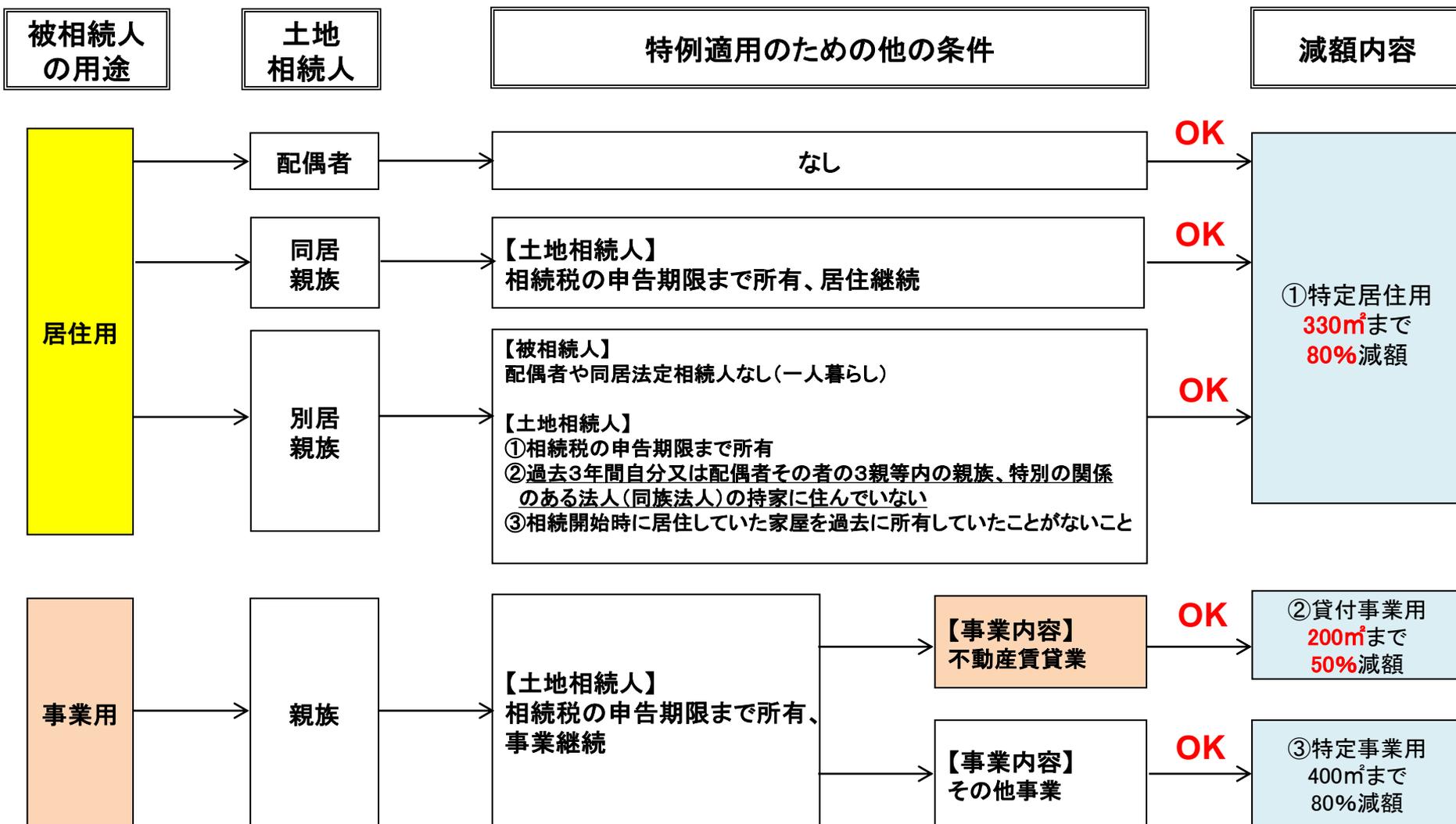
②賃貸されている**建物**の評価額

$$= \text{建物の固定資産税評価額} \times (1 - 30\% \times \text{賃貸割合})$$

貸家については、30%の評価減が設けられています。賃貸すると建物の相続税の評価額を30%減額することができます。

5. 小規模宅地等の特例(相続税 土地の減額特例)

《主な適用要件》



※1. ①②③に該当する複数の土地がある場合は、一定の調整計算をして、特例を適用します。

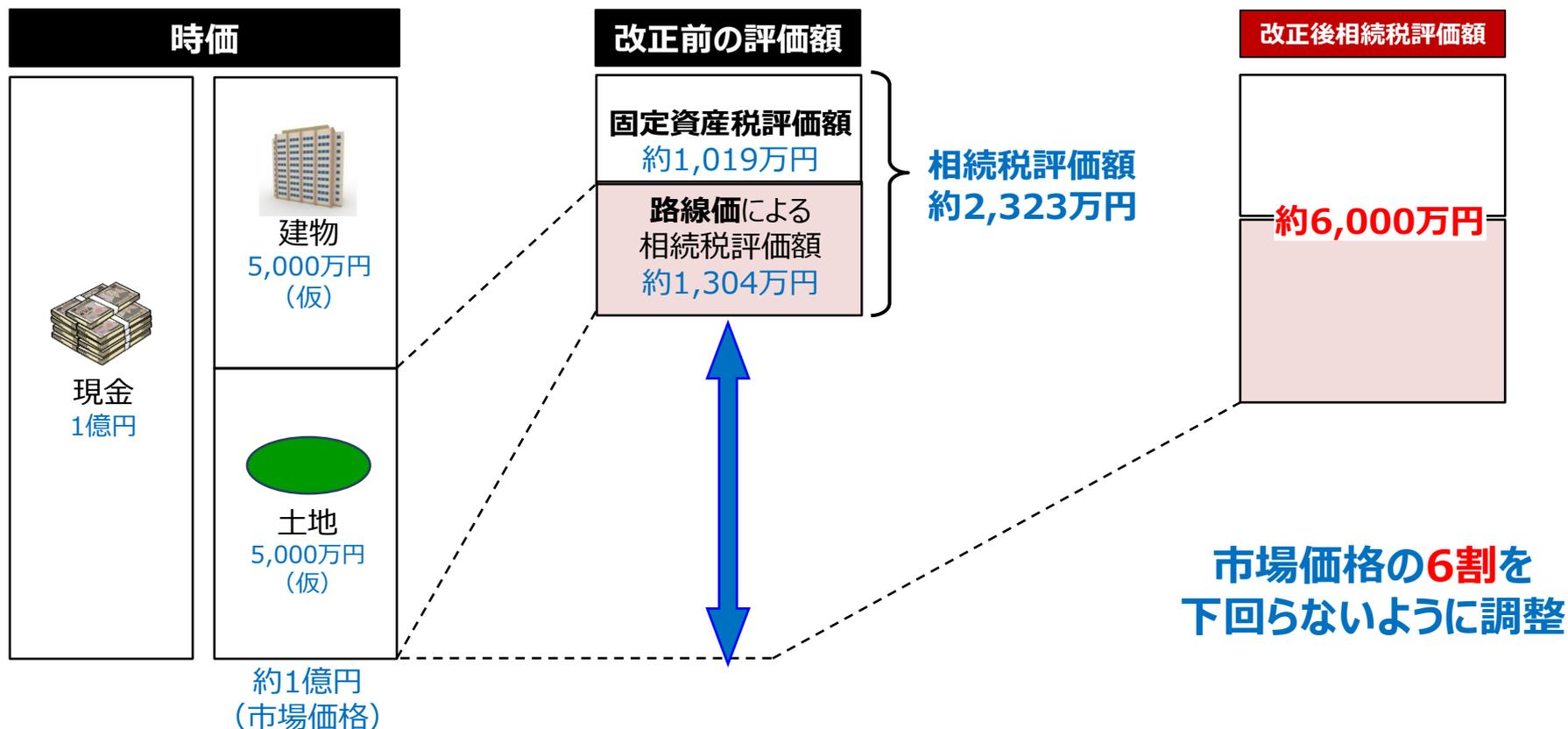
※2. セミナー用に基本事項を簡易にまとめています。建物や賃料などの細かな要件は省略しています。

6. マンション（一室）の新しい評価方法

【令和6年以降の区分所有マンションの評価】

戸建の相続税評価額と同水準である市場価格の6割の評価額に調整

新しい相続税評価額のイメージ



6. マンション（一室）の新しい評価方法

【計算方法】

改正前の相続税評価額 × 評価乖離率(※) × 0.6

※評価乖離率（各指数は3年ごとに見直されます）

① × △0.033 + ② × 0.239 + ③ × 0.018 + ④ × △1.195 + 3.220

①…築年数 ②…総階数 ÷ 33（1.0超の場合は1.0） ③所在階 ④敷地持分狭小度（敷地利用権面積 ÷ 専有面積）

【計算例】

- ・高層マンションの一室
- ・査定額 **10,000万円**
- ・築13年
- ・29階建の12階
- ・専有面積 55.79㎡
- ・敷地権割合 5,820/1,376,931
(約0.423%)
- ・敷地面積 2,209.44㎡

現行の相続税評価額

2,323万円

概算であれば現行評価額を約2倍にして計算してみましょう

●新しい計算による相続税評価額

(1) 2,323万円 × **3.015**※ = 7,004万円

※評価乖離率

- ① 築13年 × △0.033（固定） = △0.429
- ② 29階建 ÷ 33階（固定） = 0.878
0.879 × 0.239（固定） = 0.209
- ③ 12階 × 0.018（固定） = 0.216
- ④ 敷地面積2,209.44㎡ × 敷地権割合5,820/1,376,931
= 9.34㎡（敷地利用権面積）
9.34㎡ ÷ 専有面積55.79㎡ = 0.168
0.168 × △1.195（固定） = △0.201
- ⑤ ①+②+③+④+3.220（固定） = 3.015

(2) 7,004万円 × 0.6（固定） = **4,203万円**

理論上の
市場価格

約1,880万円増加！
改正前評価の約1.8倍

査定額1億円の約42%（現行は約23%）

6. マンション（一室）の新しい評価方法

居住用の区分所有財産の評価に係る区分所有補正率の計算明細書

	評価乖離率	適用する補正率	相続税評価額への影響
1	1.667以上	評価乖離率 × 0.6	引上げ
2	1.0以上1.666以下	適用なし	なし
3	1.0未満	評価乖離率	引下げ

【新評価の適用がないもの】

- ・ 構造上、主として居住の用途に供することができるもの以外のもの（事業用のテナント物件など）
- ・ 区分建物の登記がされていないもの（一棟所有の賃貸マンションなど）
- ・ 地階（登記簿上「地下」と記載されているものをいいます。）を除く総階数が2以下のもの（総階数2以下の低層の集合住宅など）
- ・ 一棟の区分所有建物に存する居住の用に供する専有部分一室の数が3以下であって、その全てを区分所有者又はその親族の居住の用に供するもの（いわゆる二世帯住宅など）
- ・ たな卸商品等に該当するもの

居住用の区分所有財産の評価に係る区分所有補正率の計算明細書

(住居表示)		()	
所在地番			
家屋番号			
※ ①から⑦まで（③を除きます。）を入力することで計算が可能です。			
区 分 所 有 補 正 率 の 計 算 備 考	A	① 築年数(注1) 13 年	①×△0.033 △ 0.429
	B	② 総階数(注2) 29 階	③ 総階数指数(②÷33) (小数点以下第4位切捨て、1を超える場合は1) 0.878
	C	④ 所在階(注3) 12 階	④×0.018 0.216
	D	⑤ 専有部分の面積 55.79 m ²	⑥ 敷地の面積 2,209.44 m ²
		⑦ 敷地の割合(共有持分の割合) 5,820 1,376,931	⑧×△1.195 (小数点以下第4位切上げ) △ 0.201
		⑧ 敷地利用権の面積(⑤×⑦) (小数点以下第3位切上げ) 9.34 m ²	⑨ 敷地持分狭小度(⑥÷⑧) (小数点以下第4位切上げ) 0.168
	⑩ 評価乖離率(A+B+C+D+3.220)		3.015
	⑪ 評価水準(1÷⑩)		0.3316749585
	⑫ 区分所有補正率(注4・5)		1.809
	備考		

(令和六年一月一日以降用)

3.015 × 0.6

(注1) 「① 築年数」は、建築の時から課税時期までの期間とし、1年末満の端数があるときは1年として計算します。
 (注2) 「② 総階数」に、地階(地下階)は含まれません。
 (注3) 「④ 所在階」について、一室の区分所有権等に係る専有部分が複数階にまたがる場合は階数が低い方の階とし、一室の区分所有権等に係る専有部分が地階(地下階)である場合は0とします。
 (注4) 「⑫ 区分所有補正率」は、次の区分に応じたものになります(補正なしの場合は、「⑫ 区分所有補正率」欄に「補正なし」と記載します。)

区 分	区 分 所 有 補 正 率※
評 価 水 準 < 0.6	⑩ × 0.6
0.6 ≤ 評 価 水 準 ≤ 1	補正なし
1 < 評 価 水 準	⑩

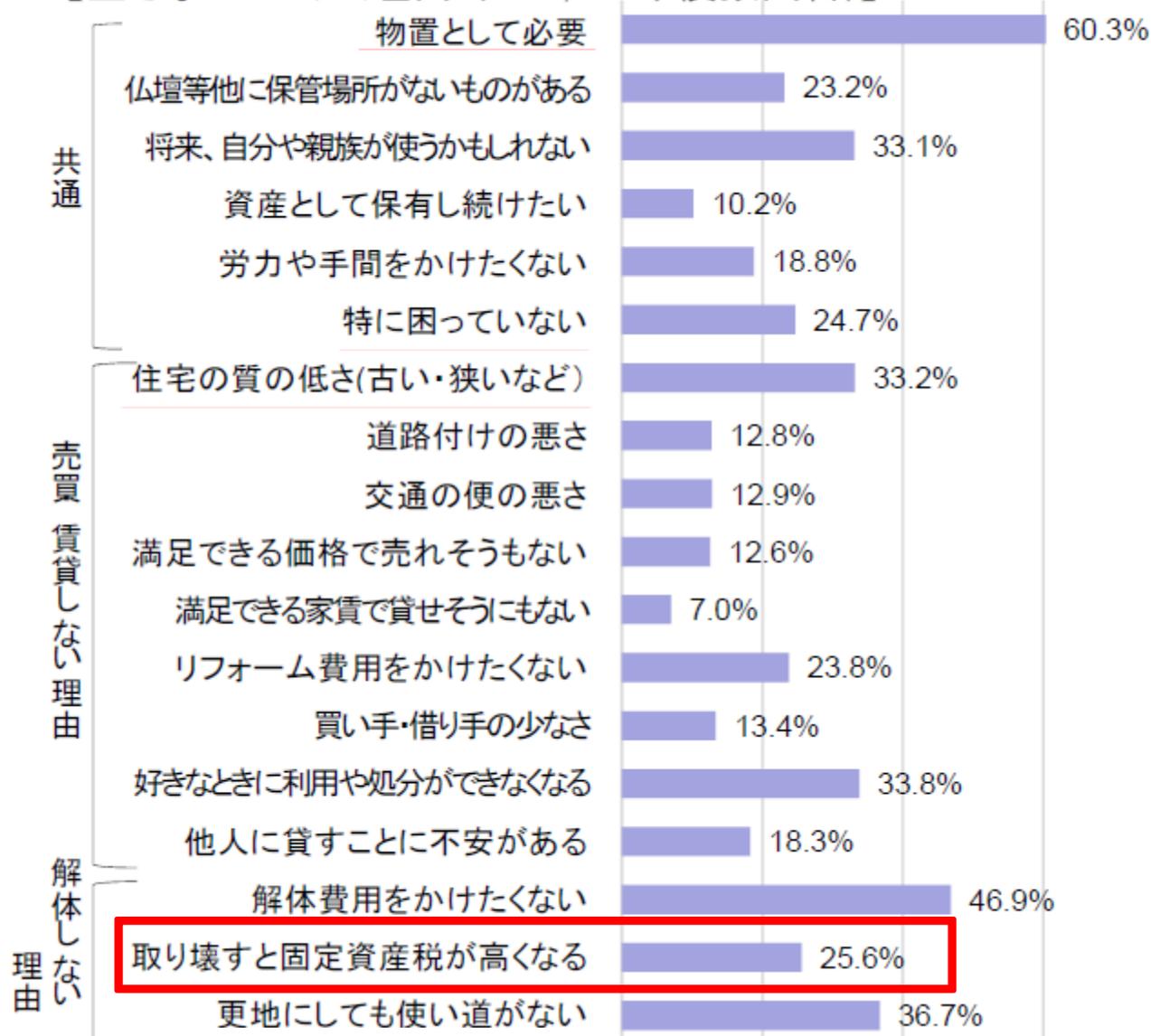
※ 区分所有者が一棟の区分所有建物に存する全ての専有部分及び一棟の区分所有建物の敷地のいずれも単独で所有(以下「全戸所有」といいます。)している場合には、敷地利用権に係る区分所有補正率は1を下限とします。この場合、「備考」欄に「敷地利用権に係る区分所有補正率は1」と記載します。ただし、全戸所有している場合であっても、区分所有権に係る区分所有補正率には下限はありません。
 (注5) 評価乖離率が0又は負数の場合は、区分所有権及び敷地利用権の価額を評価しないこととしていますので、「⑫ 区分所有補正率」欄に「評価しない」と記載します(全戸所有している場合には、評価乖離率が0又は負数の場合であっても、敷地利用権に係る区分所有補正率は1となります。)

(※4-25-4-A4統一)

※国税庁のサイトにエクセル表もアップされています。

空き家にしておく理由

【空き家にしておく理由 (N=1,097、複数回答)】



【出典】: 令和元年空き家所有者実態調査(国土交通省)

7. 空家等対策特別措置法の概要

危険空家に係る固定資産税の軽減除外

今後は空き家のまま放置すると固定資産税が6倍になる可能性があります！

倒壊や失火などの危険性が高まる老朽化した空家の対策として、『空家等対策の推進に関する特別措置法』に基づく必要な措置の勧告対象となった特定空家等に係る土地については、住宅用地に係る固定資産税及び都市計画税の課税標準の特例措置の対象から空家に係る土地を除外されます。

【住宅】



土地

固定資産税

課税標準 200㎡以下: 1/6
200㎡超: 1/3

都市計画税

課税標準 200㎡以下: 1/3
200㎡超: 2/3

【特定空き家】→令和5年12月13日から【管理不全空き家】も対象



固定資産税

軽減なし

都市計画税

軽減なし

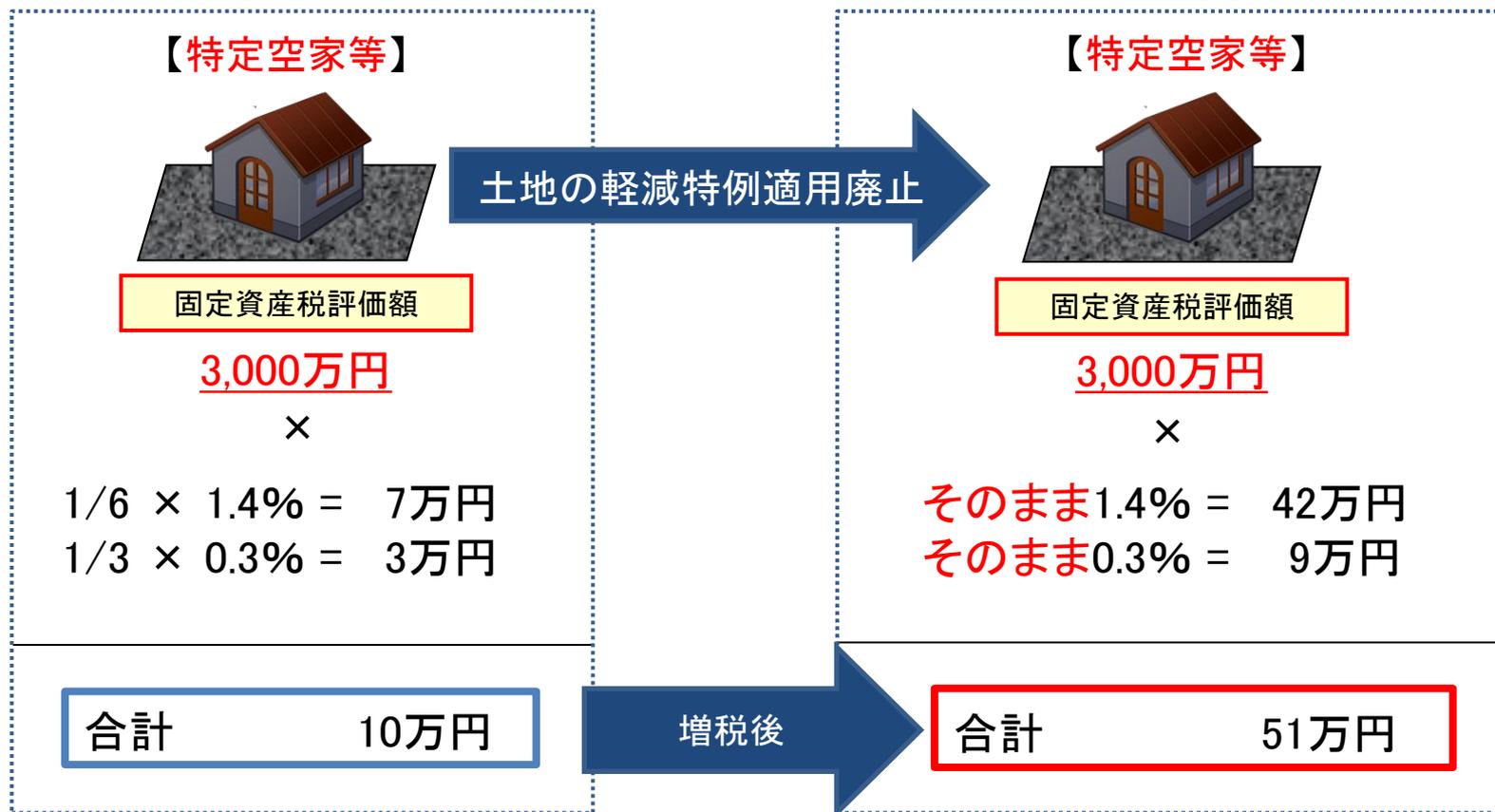


- ①管理不全空き家……窓や壁も一部が破損しているなど、管理が不十分な状態の空き家
②特定空き家……倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態又は著しく景観を損っている状態などの空き家
上記のいずれかで市区町村から**勧告**を受けたもの

7. 空家等対策特別措置法の概要

もしも土地の固定資産税評価額の特例が使えなくなったら？

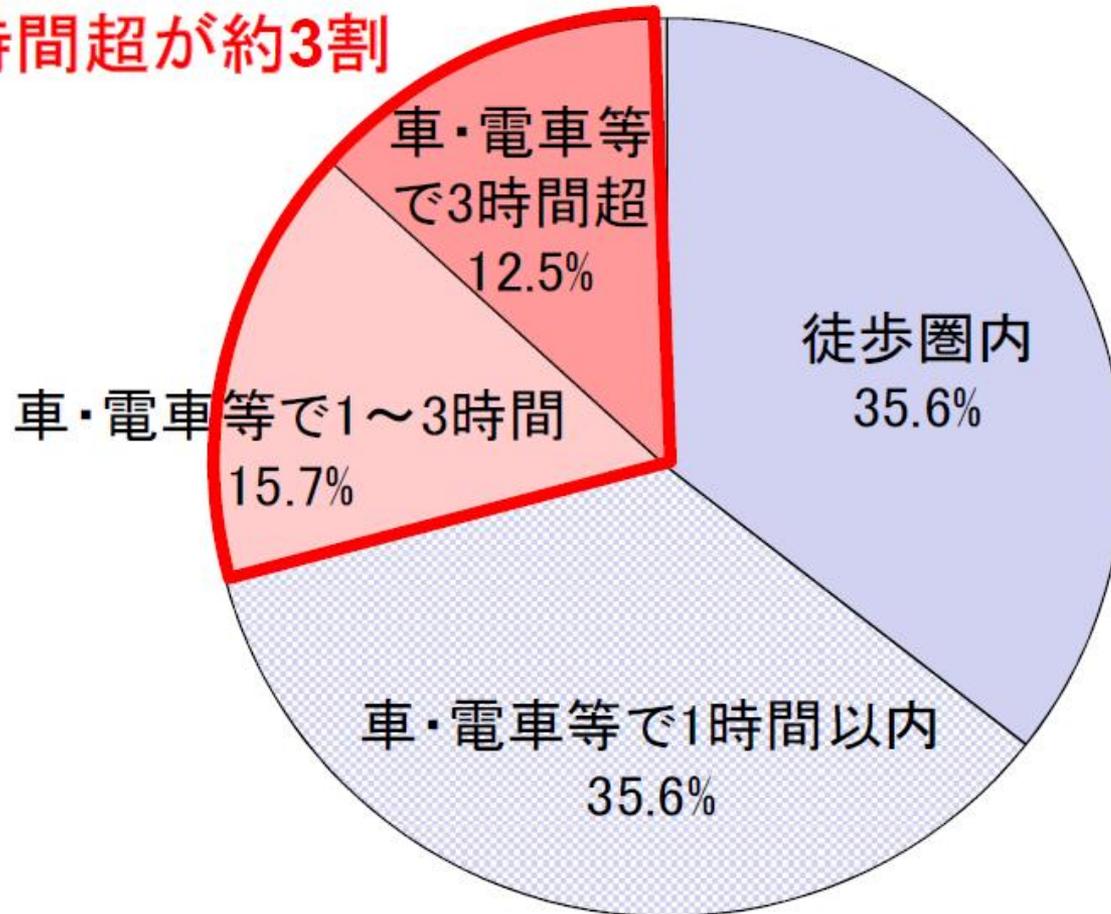
毎年かかる固定資産税・都市計画税が5倍以上に！！



毎年51万円負担しないと土地が維持できないことに！！

【空き家の所在地と所有者の居住地の関係(N=3,912)】

所要1時間超が約3割



【出典】: 令和元年空き家所有者実態調査(国土交通省)

8. 空き家の3,000万円特別控除

空き家の3,000万円特別控除 主な要件チェックリスト

相続人以外は包括遺贈に限定
されるので遺言の内容を確認

下記①～⑦のすべての要件を満たす必要があります。

- ① 被相続人が1人で暮らしていた家屋とその敷地を相続または遺贈により取得していること。
- ② 旧耐震（＝原則、昭和56年5月31日以前の建築）の家屋であること。
- ③ 区分所有建築物以外の家屋であること（＝マンションは不可）
- ④ 平成28年（2016年）4月1日から令和9年（2027年）12月31日までの間に【**譲渡する**】こと。
- ⑤ 相続開始の日から**3年目の年末までに**【**譲渡する**】こと。
- ⑥ 譲渡対価（固都税精算金を含む）の額が1億円以下であること。（※共有で譲渡する場合には総額1億円以下であること。）
- ⑦ 次のA・Bいずれかの要件を満たして売却すること。



A (除却) コース

…下記 (イ) および (ロ) を満たす敷地の譲渡

- (イ) その家屋を相続時から除却時まで、居住の用、貸付の用、または事業の用に供していないこと。（＝未利用であること）
- (ロ) その敷地を相続時から譲渡時まで未利用であること等。



B (耐震工事) コース

…下記 (イ) および (ロ) を満たす家屋・敷地の譲渡

- (イ) 相続時から譲渡時まで、未利用であること。
- (ロ) 譲渡時に家屋が耐震基準に適合していること。

8. 空き家の3,000万円特別控除(令和5年度改正)

所得税

空き家に係る譲渡所得の3,000万円特別控除(令和5年度改正)

(1) 適用期限

令和9年(2027年)12月31日まで延長する。

(2) 適用要件

適用対象となる家屋が当該譲渡の時から当該譲渡の日の属する年の翌年2月15日までに次に掲げる場合に該当するときは、本特例が適用できるものとする。

- イ 耐震基準に適合することとなった場合
- ロ その全部を取壊し若しくは除却がされ、又はその全部が滅失した場合

(3) 特別控除額

取得をした相続人の数が3人以上である場合は、特別控除額は2,000万円(改正前3,000万円)とする。

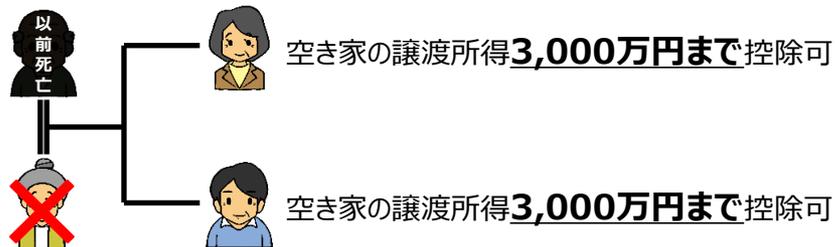
(注)上記の改正は令和6年(2024年)1月1日以後に行う譲渡につき適用する。

相続した空き家を売却した場合の特例

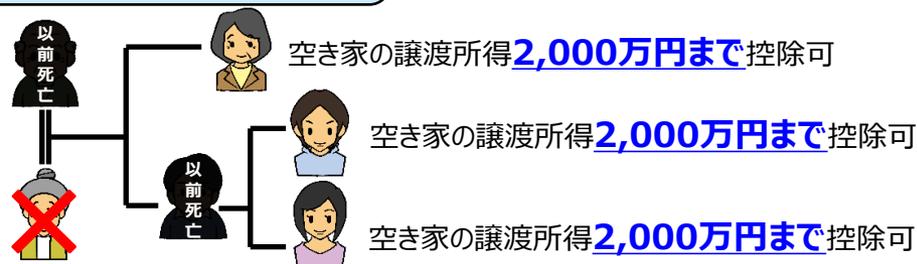
※相続税額の取得費加算等の規定との重複適用不可

親などから相続した空き家とその敷地について一定要件を満たせば最大で3,000万円まで控除できる特例です。

相続人が二人までの場合



相続人が三人以上の場合



9. 令和6年度税制改正の動向

所得税

住宅ローン控除

(1) 控除限度額

下記のいずれかに該当する者(以下「子育て特例対象個人」)が令和6(2024)年1月1日から同年12月31日までに入居する場合の住宅ローンの年末残高上限額については、下記の表の通りとする。

イ 若年夫婦世帯者

下記のいずれかに該当する者

① 年齢39歳以下で配偶者を有する者

② 配偶者の年齢が39歳以下の者

ロ 子育て世帯者

18歳以下の扶養親族を有する者

	新築・買取再販		
	①長期優良住宅 低炭素住宅	②ZEH水準 省エネ住宅	③省エネ基準 適合住宅
住宅ローン残高上限	5,000万円	4,500万円	4,000万円

(2) 床面積緩和要件

認定住宅・ZEH水準省エネ住宅・省エネ基準適合住宅の新築等をした場合、令和6(2024)年12月31日までに建築確認を受けたものについては床面積要件を40㎡以上とする。

なお、合計所得金額1,000万円以下の者に限る。

贈与税

住宅取得等資金の贈与税の非課税（500万円又は1,000万円の贈与非課税）

(1) 適用期限

令和8(2026)年12月31日まで延長する。

(2) 省エネ住宅等要件

新築住宅の取得について非課税限度額を1,000万円とする対象住宅につき、現行「断熱等性能等級4以上又は一次エネルギー消費量等級4以上」の基準から「断熱等性能等級5以上かつ一次エネルギー消費量等級6以上」(ZEH水準省エネ住宅)に引き上げる。ただし、その住宅が令和5(2023)年12月31日以前に建築確認を受けたもの又は令和6(2024)年6月30日以前に建築されたものであるときは断熱等性能等級4以上又は一次エネルギー消費量等級4以上(従来通りの基準)であっても適用対象とする。

ご清聴ありがとうございました。



税理士法人

東京シティ税理士事務所

〒163-0433 東京都新宿区西新宿2-1-1新宿三井ビル33F

<https://tokyocity.co.jp>

MIZUHO

みずほ不動産販売

〒103-0027 東京都中央区日本橋1-3-13

東京建物日本橋ビル9F

<https://www.mizuho-re.co.jp/>

空き家に関する
お問い合わせはこちらから→
(みずほ不動産販売HP)

