

# 税務通心

## タワマン節税終了？

6/27 付の日本経済新聞において、「マンション節税防止、公平性重点 富裕層以外に波及も」という記事が掲載されました。相続税を計算する際のマンションの評価額について、国税庁が税制改正を検討している旨の記事なのですが、どういったことなのか解説いたします。

## 1 マンションの相続税評価

マンションの相続税評価額は下記算式のように建物部分と土地部分の評価額を合計して算定されます。1 棟を評価して戸数で按分し 1 戸分の評価額が求められますが、戸数が多い高層マンションほど評価額が実勢価格よりも低く算定されることになります。(評価額が実勢価格の平均 4 割)

$$\text{現行のマンション評価額} = \text{建物部分固定資産税評価額} \times 1.0 + \text{土地部分路線価} \times \text{面積} \times \text{共有持分}$$

## 2 見直しのきっかけとなった令和 4 年 4 月の最高裁判決

- 被相続人 94 歳、相続人 4 人
- 不動産 2 棟を総額 13 億 8,700 万円で購入、うち借入金 10 億 5,500 万円
- 相続人は上記不動産を路線価等で 3 億 4,000 万円と評価し、相続税額 0 円として申告
- 国税側は上記不動産を不動産鑑定額 12 億 7,300 万円と更正処分、相続税 2 億 4,000 万円等を追徴
- 最高裁で「租税負担の公平に反する」と相続人側の上告は棄却

## 3 新たな算定ルール

令和 6 年 1 月 1 日以降の相続・贈与について、下記の通りとなる見込です。なお、本件は税制改正(通達)の改正案の段階です。確定したものではありません。ご確認ください。

- 乖離率が 1.67 以下(相続税評価額が理論的な市場価格の 60% 以上) ⇒ 今まで通り
- 乖離率が 1.67 超(相続税評価額が理論的な市場価格の 60% 未満) ⇒ 新ルール適用

※乖離率について(参考)  
乖離率 = 築年数 × ▲0.033 + 総階数指数 × 所在階 × 0.018 + 敷地持分狭小度 × ▲1.195 + 3.220  
あまりに難解な算式ですので算式のみご参考までに紹介します。

$$\text{新たなマンション評価額} = \text{現行のマンション評価額} \times \text{乖離率} \times 0.6$$

理論的な市場価格



出典：国税庁 HPI 第 1 回有識者会議資料より

## 4 改正が与える影響

実勢価格の平均 4 割程度で評価されていたマンションが概ね 6 割評価となることから、マンションをお持ちの方の相続税額は増加することが見込まれます。また、相続税がかからない予定であったマンションをお持ちの中間層の方たちについても相続税の申告義務が発生する可能性があります。

# 労務通心

## 採用時における注意点

2022 年 4 月 1 日に個人情報保護法が厳格化され、採用時における履歴書や職務経歴書等といった個人情報書類に関しても、厳重な管理が必要になりました。この法改正により従来通りの管理方法では、労務トラブルを引き起こしかねません。そのためにも、求人募集時からしっかりと注意点を押さえておきましょう。

## 1 個人情報保護法に関する重要改正

採用などで特に関係のある改正内容は次の通りです。

- 1 求職者の権利保護が強化され、従来は、6 か月以内に消去する短期保存データは、管理の対象外でしたが、「保有個人データ」に含まれ厳格な保管管理が義務化されました。
- 2 個人情報をグループ会社等の第三者へ提供する場合には求職者は、利用停止・消去請求等の請求をトラブルの有無関わらずいつでもできるようになりました。
- 3 法令違反に対する罰則や立ち入り検査が強化され、刑事罰として最大 1 年以下の懲役又は 100 万円以下の罰金が科されることになりました。

## 2 採用面接時における注意点 ①

採用面接時において事前に求職者から提出していただく履歴書・職務経歴書・健康診断書・採用時のアンケート・適正試験結果など全てが個人情報に該当し、採用の可否に関わらず求職者が請求した場合には、どのような目的で使用、管理し・破棄する場合には、どの程度の期間保管し消去するのかが説明をする義務が発生します。またこのような説明が不足していることでトラブルになるケースが増加しております。このような問題を回避するためにも、個人情報の取り扱いについて自社のホームページに明記し、採用面接をする前にも、どのように取り扱うのかをしっかりと説明しておきましょう。

## 3 採用面接時における注意点 ②

採用面接において聞いてはいけないこととして、職業安定法では次のように定められております。

- 1 人種、民族、社会的身分、門地、本籍、出生地、その他社会的差別の原因となるおそれのある事項
- 2 思想および信条
- 3 労働組合への加入状況

これら個人情報をヒアリングした企業には、ハローワーク等から行政指導や改善命令などの対象になり、さらに改善命令にも応じない場合は、6 か月以下の懲役または 30 万円以下の罰金刑が科される場合があります。また、原則的に特定の国や地域の出身者、難病を持つ人、障がい者、LGBTQ といった性的マイノリティ等の情報も原則として採用の可否としては、なりません。

## 4 面接時に聞いてはいけないこと

下記にあるような質問をすることが職業安定法や男女雇用機会均等法に抵触することになり、ハローワーク等からは正指導を受ける場合があります。また、そうでなくても、昔から面接の手法として、多数の面接官が同席したり、求職者の意見を否定するなどの圧迫面接などは「ハラスメント行為」を連想させる可能性もあることから、昨今では注意が必要です。具体的な対策として、自社で面接マニュアルを作成したり事前に面接官同士の打合せを実施することでしっかりと準備しましょう。

### 面接官が特に注意して頂きたい質問

- 1 ご家族はどんなお仕事をされていますか。ご両親は共働きですか。お父さんが義父となっていますが詳しく話してください。ご両親の収入はどの程度ですか。
- 2 あなたの出身地・本籍地はどちらですか。お父さんやお母さんの出身地はどこですか。
- 3 現在は、持ち家ですか。借家ですか。
- 4 ご自宅は、最寄り駅からどのあたりですか。
- 5 ご家族は、何か信仰していますか。
- 6 購読している新聞・雑誌・愛読書は何ですか。
- 7 支持政党等ありますか。先日の選挙にはいきましたか。
- 8 政治に関心がありますか。
- 9 労働組合についてどう思いますか。
- 10 結婚出産後も働き続けようと思っていますか。
- 11 結婚・妊娠・出産のご予定はございますか。

採用時において  
お困り事がございましたら  
ぜひご相談下さい。

