

Actus Newsletter(資産税)

マンションの相続税評価通達について



以前にもこのレターでお伝えしておりましたマンション評価方法の見直しについて、新たに評価方法を定めた「居住用の区分所有財産の評価について(法令解釈通達)」が、令和5年10月に国税庁より公表されました。タワーマンションなどの相続税評価額と市場価格の乖離が大きい物件を所有されている方や、相続対策として購入を予定されている方にとっては影響が大きい評価方法の変更となります。そこで今回は、**令和6年1月1日以後**の相続、遺贈又は贈与から適用となるマンションの相続税評価通達についてご紹介します。

■ 居住用の区分所有財産(分譲マンション)の新たな評価通達

● 本通達による新たな評価方法

現行のマンションの相続税評価額と市場価格との乖離についての実態を踏まえ、土地(敷地利用権)については、「**自用**地としての価額」に**区分所有補正率**を乗じた価額を評価額とし、建物(区分所有権)については、「**自用家屋**としての価額」に**区分所有補正率**を乗じた価額を評価額とすることとされました。

$$\begin{aligned} \text{マンション一室の相続税評価額} &= (\text{土地})\text{敷地利用権の価額} + (\text{建物})\text{区分所有権の価額} \\ (\text{土地})\text{敷地利用権の価額} &= \text{敷地全体の価額} \times \text{共有持分(敷地権割合)} \times \text{区分所有補正率} \\ (\text{建物})\text{区分所有権の価額} &= \text{固定資産税評価額} \times 1.0 \times \text{区分所有補正率} \end{aligned}$$

● 区分所有補正率

区分所有補正率とは、理論的な市場価格と現行の評価額との乖離の割合を示すもので、「**評価水準**」によって異なります。

その「**評価水準**」は「 $1 \div \text{評価乖離率}$ 」によって計算されますが、その評価水準が1を超える場合の区分所有補正率は「**評価乖離率**」、評価水準が0.6未満の場合の区分所有補正率は「**評価乖離率** × 0.6」となります。

これにより、「**評価水準**」が1を超える場合には、補正前の評価額が理論的な市場価格を超えているため、適正額まで引き下げられ、「**評価水準**」が0.6未満の場合には、理論的な市場価格の**6割**となるように評価額が引き上げられます。これは、現状の戸建ての乖離率が**6割**程度の水準となっていることを踏まえ、マンションにおいても6割程度となるように調整されることとなります。(裏面「評価方法の見直しのイメージ」参照)

評価水準(*1)	適用する区分所有補正率	評価額への影響
1超	評価乖離率(*2)	評価の引下げ
0.6以上1以下	適用なし	評価補正なし
0.6未満	評価乖離率(*2) × 0.6	評価の引上げ

*1: 評価水準 = $1 \div \text{評価乖離率}$

*2: 評価乖離率 = $A + B + C + D + 3.220$

A: 一棟の区分所有建物の築年数 × $\Delta 0.033$

B: 一棟の区分所有建物の総階数指数 ※ × 0.239 (小数点以下第4位を切捨て)

※ 総階数 ÷ 33 (1を超える場合は1。総階数に地階は含まない)

C: 一室の区分所有建物に係る専有部分の所在階 ※ × 0.018

※ 専有部分が地階の場合、所在階は零階としてCの値は零とする

D: 一室の区分所有建物に係る敷地持分狭小度 ※ × $\Delta 1.195$ (小数点以下第4位を切上げ)

※ 一室の区分所有建物に係る敷地利用権の面積 ÷ 専有部分の面積 (小数点以下第4位を切上げ)

● 評価乖離率

上記の表及び計算式における「**評価乖離率**」は、「 $A + B + C + D + 3.220$ 」によって計算されます。ABCDの4つの指数は、相続税評価額が市場価格と乖離する影響度の高い、A「**築年数**」、B「**総階数指数**」、C「**所在階**」、D「**敷地持分狭小度**」に基づいて計算されます。この評価乖離率の算式のとおり「**築年数が浅い**」、「**総階数が高い**」、「**所在階が高い**」、「**敷地持分狭小度が小さい**」ほどマンションの評価は現行の評価額より上がりやすくなります。なお、この計算方法は煩雑であるため、後日国税庁より、簡単に計算するためのツールが提供される予定です。

■ マンションの相続税評価通達のポイント

このマンション評価の算定方法の見直しの対象となるのは、居住用の区分所有登記がなされたマンションの一室となります。新たな通達のポイントを記載します。

- ◆原則、登記簿上の種類が「**居宅**」を含むものが対象となり、構造上、主として居住の用途に供することができるものであれば、課税時期において事務所として使用している場合でも、「**居住の用**」に供するものに該当します。つまり、利用の実態では判定しないことになります。
- ◆**貸家等の評価**や**小規模宅地の特例等**を適用する物件については、当該通達の「区分所有補正率」を適用して算出した金額に対して**従来通り適用されます**。
- ◆本通達を適用して評価した場合であっても、その評価が**著しく不適当と認められる場合には総則6項**(国税庁長官指示による評価)が**適用されます**のでご注意ください。
- ◆**評価乖離率を求める算式及び評価水準の値0.6**については、実際の取引事例についての相続税評価額と市場価格との乖離状況等を踏まえ、**適時見直し**が行われます。

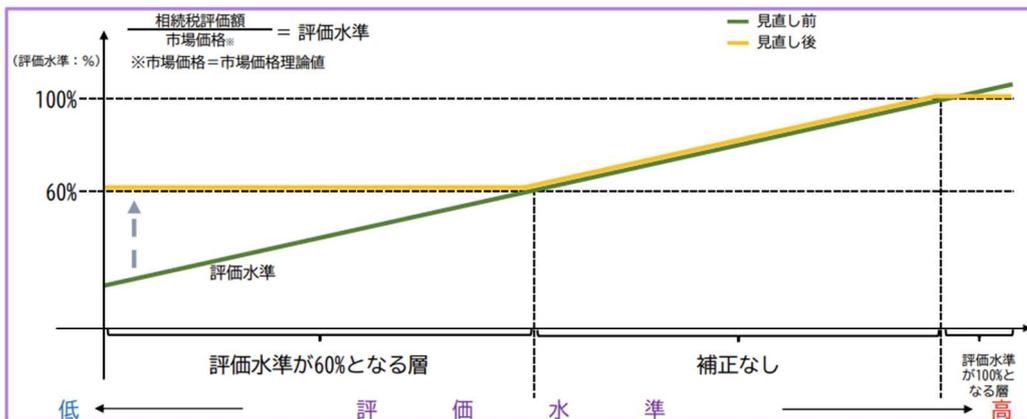
■ 新たな評価方法(区分所有補正率の適用)の対象にならない物件

この通達は、分譲マンションの流通性・市場性や価格形成要因に着目し、市場価格に基づく評価方法としていくことから、下記のようなマーケットの違う物件は対象外とされております。

- ・低層の集合住宅(地下階を除く階数が2以下)
- ・二世帯住宅(居住用の専有部分一室の数が3以下で全て当該区分所有者又はその親族が居住)
- ・一棟所有の賃貸マンション(各部屋を区分所有している場合を除く)
- ・課税時期において区分建物の登記がされていないもの
- ・事業用のテナント

■【参考】評価方法の見直しのイメージ

この通達を適用することにより市場価格の乖離幅が狭まり、課税の公平が図られることとなります。



概要

- ① 一戸建ての物件とのバランスも考慮して、相続税評価額が市場価格理論値の60%未満となっているもの(乖離率1.67倍を超えるもの)について、市場価格理論値の60%(乖離率1.67倍)になるよう評価額を補正する。
- ② 評価水準60%~100%は補正しない(現行の相続税評価額×1.0)
- ③ 評価水準100%超のものは100%となるよう評価額を減額する。

(注1) 令和6年1月1日以後の相続等又は贈与により取得した財産に適用する。

(注2) 上記の評価方法の適用後も、最低評価水準と重回帰式については、固定資産税の評価の見直し時期に併せて、当該時期の直前における一戸建て及びマンション一室の取引事例の取引価格に基づいて見直すものとする。

また当該時期以外の時期においても、マンションに係る不動産価格指数等に照らし見直しの要否を検討するものとする。

※出典: 国税庁 令和5年6月30日「マンションに係る財産評価基本通達に関する有識者会議について」より抜粋)

お気軽にご相談ください。初回の相続相談は **無料** です!



アクタス税理士法人
アクタスマネジメントサービス(株)

【 URL 】 <https://www.actus.co.jp>

【 MAIL 】 info@actus.co.jp

【赤坂事務所】 東京都港区赤坂四丁目2番6号

TEL:03-3224-8888 FAX:03-5575-3331

【立川事務所】 東京都立川市曙町2-34-13 オリピック第3ビル5F

TEL:042-548-8001 FAX:042-548-8002

【大阪事務所】 大阪市西区江戸堀1-5-16 JMFビル肥後橋01 9F

TEL:06-6676-8172 FAX:06-6676-8173

【長野事務所】 長野県飯田市松尾上溝2700-1 MATOIビル2F

TEL:0265-59-8070 FAX:0265-59-8077