

速報! さくらユウワ通信

国税庁がマンションの相続税評価方法見直し案を公表しました。

～令和6年1月1日以降の相続等又は贈与により取得した財産に適用され、サンプル調査では見直し案によって増額補正の対象となる可能性の高い1.75倍以上の乖離のあるマンションが4分の3超に上ったことから、多くで評価額が上がる見込みである。～ (週刊税のしるべ、2023-07-10, p.1.)

マンションの相続税評価の方法と乖離要因分析

○ 現行のマンションの評価方法

相続等で取得した財産の時価(マンション(一室)の評価額)は、不動産鑑定価格や売却価格が通常不明であることから、次の①と②の合計額としている(財産評価基本通達)。

① 建物(区分所有建物)の価額
= 建物の固定資産税評価額 × 1.0



② 敷地(敷地利用権)の価額
= 敷地全体の面積 × 共有持分 × 平米単価(路線価等)

○ 評価額が市場価格と乖離する主な要因

- 建物の評価額は、再建築価格をベースに算定されている。他方、市場価格はそれに加えて建物の総階数、マンション一室の所在階も考慮されているほか、評価額への築年数の反映が不十分だと、評価額が市場価格に比べて低くなるケースがある(建物の効用の反映が不十分)。
- マンション一室を所有するための敷地利用権は、共有持分で按分した面積に平米単価を乗じて評価されるが、この面積は一般的に高層マンションほどより細分化され狭小となるため、このように敷地持分が狭小なケースは立地条件の良好な場所でも、評価額が市場価格に比べて低くなる(立地条件の反映が不十分)。

財産評価基本通達見直し後のマンション評価額の計算

マンション一室の価額

現行の相続税評価額 × 当該マンション一室の評価乖離率 × 最低評価水準 0.6 (定数)

(=重回帰式による理論的な市場価格)

- (注1) 「マンション一室」には、総階数2階以下の物件に係る各部分及び区分所有されている居住用部分が3以下であって、かつ、その全てが親族の居住用である物件(二世帯住宅等)に係る各部分は含まない。
- (注2) 評価乖離率が0.6分の1以下(約1.67以下)となるマンション一室は現行の相続税評価×1.0とする。
- (注3) 評価乖離率が1.0未満となるマンション一室の評価額はつぎによる。
現行の相続税評価額 × 当該マンション一室の評価乖離率
- (注4) 不動産鑑定評価書等に照らし評価額が通常の取引価額を上回ると認められる場合には、当該価額により評価する。

評価乖離率

① × Δ0.033 + ② × 0.239 + ③ × 0.018 + ④ × Δ1.195 + 3.220

- ①: 当該マンション一室に係る建物の築年数
- ②: 当該マンション一室に係る建物の「総階数指数」として、「総階数÷33(1.0を超える場合は1.0)」
- ③: 当該マンション一室の所在階
- ④: 当該マンション一室の「敷地持分狭小度」として、「当該マンション一室に係る敷地利用権の面積÷当該マンション一室に係る専有面積」により計算した値

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。

〈参考資料〉 国税庁HP : <https://www.nta.go.jp/information/release/pdf/0023006-018.pdf>

詳細につきましては、各担当者までお気軽にお問い合わせください。

【城】

【夏季休業のお知らせ】 誠に勝手ながら、2023年8月14日(月)～15日(火)は夏季休業とさせていただきます。ご不便ご迷惑をおかけ致しますが、何卒ご了承くださいませようお願い申し上げます。