

タワマンの相続税評価の見直し①

制度の概要

2024年(令和6年)1月1日以降の相続・贈与～



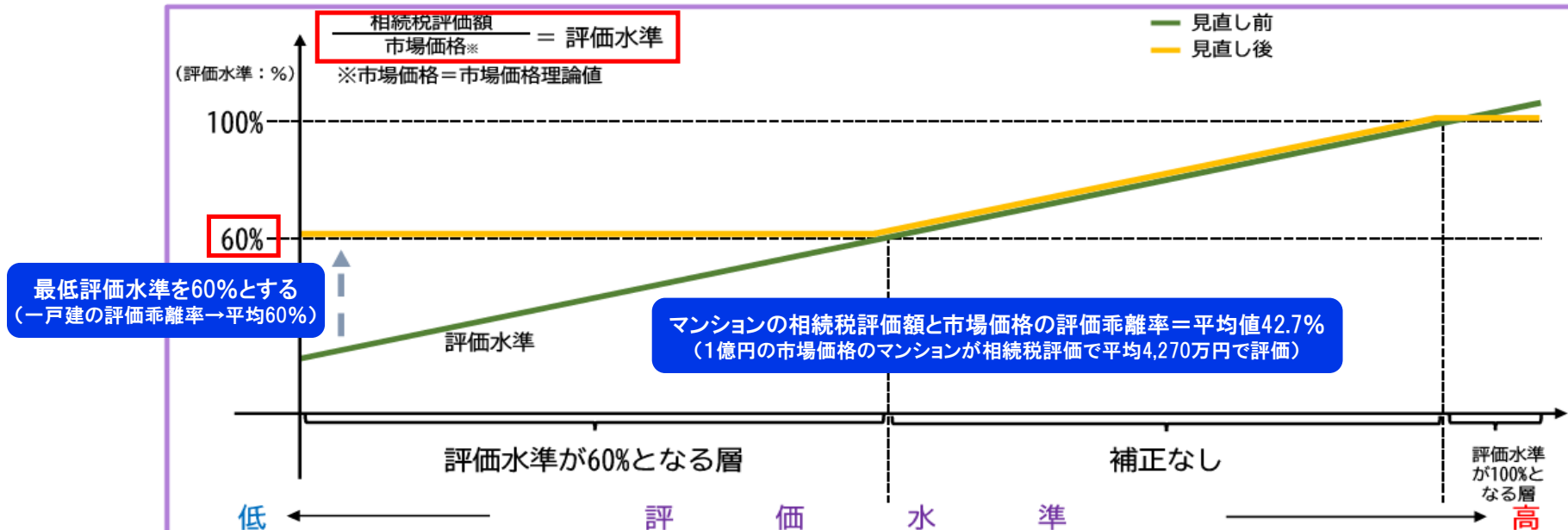
- ① マンションについては、市場での売買価格と通達に基づく相続税評価額とが大きく乖離しているケースが多く見られる
- ② 現状を放置すれば、マンションの相続税評価額が個別に判断されることもあり、納税者の予見可能性を確保する必要もある
(R4.4.19最高裁判例等)
- ③ 相続税におけるマンションの評価方法について、相続税法の時価主義の下、市場価格との乖離も踏まえ、適正化を検討する

(1)見直しの対象となるマンションとは？

「**区分所有権**が存する家屋で**居住の用**に供する**専用部分があるもの**」をいう（区分所有登記がされたマンションの一室）

- ① **区分所有登記がされていないマンション** や **事業用の区分所有ビル等** ⇒ **対象外**
- ② また、**居住用の区分所有マンション**であっても、**以下**は見直しの対象となるマンションから**除かれる**
 - 地階を除く**階数が2以下のもの**（2階建て以下の低層マンション）
 - **居住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**を当該**区分所有者**又は**親族の居住用に供するもの**（いわゆる二世帯住宅等）

(2)評価方法のイメージ



(3) タワーマンションの評価方法の見直し案

区分所有に係る財産の各部分(建物部分及び敷地利用権部分)の価額は、次の算式により計算した価額により評価する

$$\text{現行の相続評価額} \times \text{当該マンション一室の評価乖離率} \times \underbrace{0.6 \text{ (定数)}}_{\text{最低評価水準}}$$

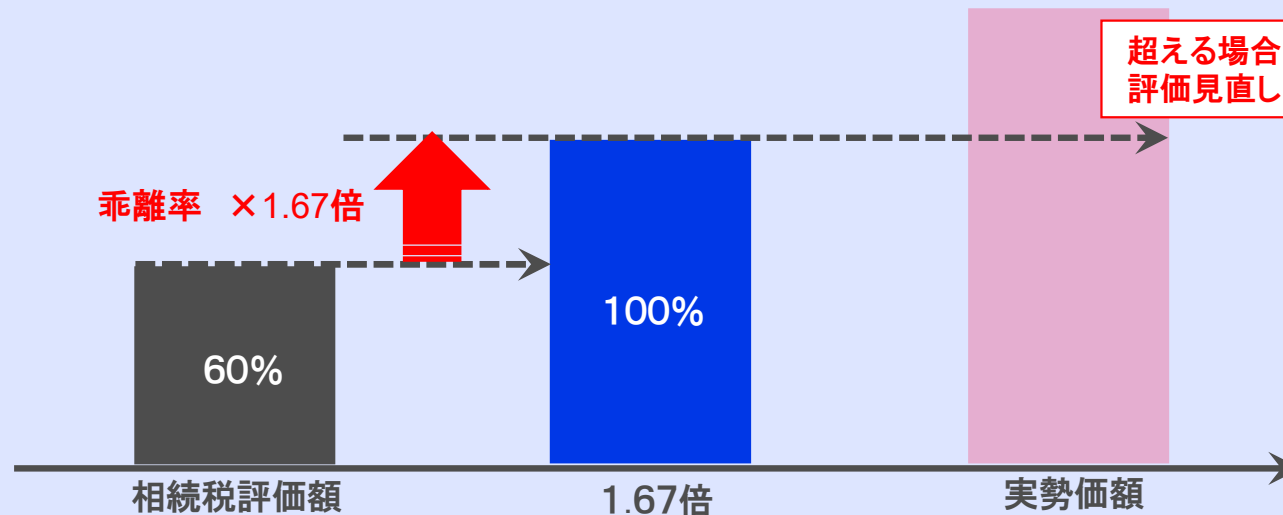
● 乖離率の計算式

$$\text{乖離率} = \frac{(\text{築年数} \times \triangle 0.033) + (\text{総階数指数} \times 0.239) + (\text{所在階} \times 0.018) + (\text{敷地持分狭小度} \times \triangle 1.195) + 3.220}{\text{最低評価水準}}$$

※1 総階数指数 = 総階数 ÷ 33 (上限が1.0)

※2 敷地持分狭小度 = 敷地利用権の面積(マンション全体の敷地面積 × 持分割合) ÷ 建物の専有面積

乖離率による判定のイメージ



※乖離率1.67倍とは、評価水準で言えば、1.67倍の逆数である60%となります
すなわち、相続税評価額が実勢価格の60%の水準で評価されるといこととなります

(4)具体的な計算例

現行の財産評価通達による相続税評価額 5,000万円（自用家屋の評価＋区分所有権の自用地評価）

	築年数	総階数	所在階	敷地面積	一室の敷地権割合	一室の専有面積
タワーマンション	10年	30階	25階	5,000㎡	1/100	50㎡

$$\text{乖離率} = (\text{築年数} \times \triangle 0.033) + (\text{総階数} \div 33 \times 0.239) + (\text{所在階} \times 0.018) + (\text{敷地持分狭小度} \times \triangle 1.195) + 3.220$$

※1 総階数指数 = 総階数 ÷ 33（上限が1.0）

※2 敷地持分狭小度 = 敷地利用権の面積（マンション全体の敷地面積 × 持分割合） ÷ 建物の専有面積

①乖離率の算定

$$\frac{(10\text{年} \times \triangle 0.033)}{(\text{築年数})} + \frac{(30\text{階} \div 33 \times 0.239)}{(\text{総階数指数})} + \frac{(25\text{階} \times 0.018)}{(\text{所在階})} + \frac{(5,000\text{㎡} \times 1/100) \div 50\text{㎡} \times \triangle 1.195}{(\text{敷地持分狭小度})} + 3.220 = \mathbf{2.362} \quad (\text{1.67倍以上})$$

②タワーマンションの改正後の評価方法

$$\text{現行の相続税評価額 } 5,000\text{万円} \times \text{乖離率 } 2.362 \times \text{最低評価水準 } 0.6 = \mathbf{7,086\text{万円}}$$



2,086万円アップ