

ドクターのための 押さえておきたい マンションの相続税評価改正②

ファイナンシャルプランナー有資格者 佐藤 喜博



2024年1月1日より「居住用の区分所有財産」いわゆる分譲マンションの評価方法が変わりました。

特にタワーマンションを所有されている方は相続税評価額に大きな影響がある改正ですので是非ご確認ください。

前回の改正に至った背景を振り返りながら、具体的にどのような点が変わるか見ていきましょう。

- ◎ この記事はこのような方におすすめです
 - ✓ タワーマンションを所有されている方
 - ✓ タワーマンションの購入を検討されている方
 - ✓ 相続税を心配されている方
 - ✓ 相続対策の情報収集をされている方

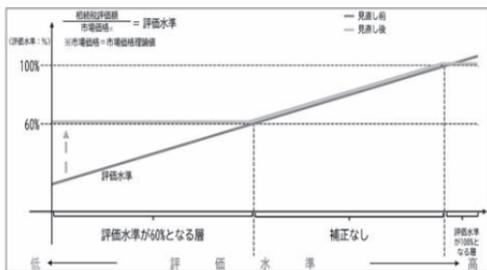
改正に至った背景のふりかえり

事案の概要			
H21年 マンション2棟購入 ※ 7階建及び8階建 マンション2棟購入 約13.9億円 銀行借入 約10億円	H24年 相続⇒申告 その他資産 約7億円 マンション2棟 評価額 約3.3億円(①) 銀行借入 約10億円 課税価格 0円 相続税額 0円	H25年 マンション1棟売却 ※ 7階建 マンション1棟 約5億円	H28年 更正処分(6項適用) その他資産 約7億円 マンション2棟 鑑定評価額 約12.7億円(②) 銀行借入 約10億円 課税価格 約8.9億円 相続税額 約2.4億円
乖離率 約3.8倍(②/①) 乖離額 約9.4億(②-①)			
<small> R1年8月 東京地裁判決 国側勝訴 R2年6月 東京高裁判決 国側勝訴 R4年4月 最高裁判決 国側勝訴 </small>			

※出典: 令和5年1月31日 国税庁 マンションに係る財産評価通達に関する有識者会議 資料

上記図は改正の検討過程で有識者会議で用いられた資料です。
相続税評価額と鑑定評価額との乖離が3.8倍ありこの差を用いた相続対策が散見され改正されました。

相続税評価額が市場価格の60%を下回らないよう調整される



評価方法の見直しのイメージですが、図のようにマンションの評価水準を市場価格の60%を下回らないように調整されるようになります。

この60%は戸建ての相続税評価額が市場価格に対し平均60%となっているため戸建ての水準にあわせたものとなっています。

※出典: 令和5年6月30日 国税庁 マンションに係る財産評価通達に関する有識者会議資料

現行の評価方法へ新たに反映される4つの項目

新たな評価方法には、築年数、総階数、所在階、敷地持分狭小度の4項目を反映する計算式に変更となります。

紙面の関係上、詳細の解説については国税庁のホームページ

「[居住用の区分所有財産の評価が変わりました](#)」を検索しPDFをご確認ください。

上記の4つを評価へ反映した「区分所有補正率」という数値を新たに評価にもちいるために

「[居住用の区分所有財産の評価に係わる区分所有補正率の計算明細書](#)」

というExcelの計算シートも公開されています。

ご自身の所有のマンションを評価される場合は、登記事項証明書を準備し該当数値を上記Excel計算シートに入力することで区分所有補正率を計算できます。

都市部の高層マンションを所有されている方は、相続税の再確認を

今回の改正により、特に都市部の高層マンションを所有されている方は、どれくらい相続税評価額が上昇するか確認されることをお勧めします。

今回の居住用の区分所有財産いわゆる分譲マンションの評価方法変更については、以下の物件については適用がされないのご安心ください。

- ・事業用物件
- ・一等所有の賃貸マンションなど(区分建物の登記がされていないもの)
- ・地下を除く総階数が2以下の低層の集合住宅など
- ・二世帯住宅

相続対策はますます事前準備・計画が重要となってきています。

何からはじめれば良いか分からない方は下記までお気軽にご相談ください。

気が重い相続のはじめの一步をご支援いたします。

※上記は、2024年2月現在の税制・税率に基づき作成しておりますが、あくまでも概要について説明した参考情報(値)であり、その内容の正確性をお約束するものではありません。また、税制・税率は将来変更されることがあります。なお、個別の取扱いにつきましては、所轄の税務署の判断によりしますので、お客さま自身にて所轄の税務署または税理士にご確認ください。