

居住用マンションの相続税評価額はどうなる ～三大都市圏以外に所在マンション～ その2

前回に引続き今回は、居住用マンションで三大都市圏以外に所在するマンションについて、築年数も相当経過したマンションなどの相続税評価額がどの程度変動するのか事例で確認することとします（評価方法の改正の内容は、既報令和5年12月4日No.306を参照ください。）。

【事例1】

大阪市内中心部にあっても築年数が相当経過したマンションで、学区や住環境が良い場合には、マンションの取引事例（売買価額）は高いまま維持されていることもあります。そのため、時価と相続税評価額とはかなりの乖離がありますが、築年数が相当経過したマンションについては、評価方法の見直し後においても、評価額が大きく値上がりすることはありません。

1. 大阪市北区 14階建てマンションの5階部分（築36年）、時価2,060万円

2. 専有床面積 62.93㎡、敷地利用権の面積 23.38㎡

3. 現行の相続税評価額（土地456万円・建物269万円）725万円

4. 改正後の相続税評価額

(1) 評価乖離率

① 築年数 $36 \text{年} \times \Delta 0.033 = \Delta 1.188$

② 総階数 $14 \text{階} \div 33 \text{階} = 0.4242 \dots < 1 \therefore 0.424$ （小数点以下第4位を切捨て）

$0.424 \times 0.239 = 0.10133 \dots \therefore 0.101$ （小数点以下第4位を切捨て）

③ 所在階 $5 \text{階} \times 0.018 = 0.09$

④ 敷地持分狭小度 $23.38 \text{㎡} \div 62.93 \text{㎡} = 0.3715 \dots$ （小数点以下第4位を切上げ） $\therefore 0.372$

$0.372 \times \Delta 1.195 = \Delta 0.4445 \dots$ （小数点以下第4位を切上げ） $\therefore \Delta 0.445$

⑤ 評価乖離率 ①+②+③+④+3.220=1.778

(2) 評価水準 $1 \div 1.778 \div 0.5624 \dots \Rightarrow$ 評価水準0.6未満に該当

(3) 区分所有補正率 $1.778 \times 0.6 = 1.0668$

(4) 改正後のマンションの評価額

$725 \text{万円} \times 1.0668 = \underline{7,734,300 \text{円}}$

現行のマンションの評価額より48万円ほど評価額は上がることにはなりますが、従前の評価額と比較して大きく評価額が値上がりすることはないことから、改正の影響は軽微と考えられます。改正後の評価額によっても、時価と相続税評価額の割合は約37.5%で、相当額の評価差額が期待されます。

【事例2】

奈良市郊外にある築年数が相当経過したマンションで、ゆったりとした敷地に低層のマンションが立ち並ぶ地域です。そのような場合には、マンションの評価方法の見直し後においても評価額は変わらない、若しくは、改正通達適用前よりも評価額が小さくなる事例もあると思われます。

1. 奈良市あやめ池 5階建てマンションの3階部分（築42年）、時価1,460万円

2. 専有床面積 74.67㎡、敷地利用権の面積 62.69㎡

3. 現行の相続税評価額（土地397万円・建物437万円）834万円

4. 改正後の相続税評価額

(1) 評価乖離率

① 築年数 $42 \text{年} \times \Delta 0.033 = \Delta 1.386$

- ② 総階数 $5 \text{階} \div 33 \text{階} = 0.1515 \dots < 1 \quad \therefore 0.151$ (小数点以下第4位を切捨て)
 $0.151 \times 0.239 = 0.036089 \quad \therefore 0.036$ (小数点以下第4位を切捨て)
- ③ 所在階 $3 \text{階} \times 0.018 = 0.054$
- ④ 敷地持分狭小度 $62.69 \text{m}^2 \div 74.67 \text{m}^2 = 0.8395 \dots$ (小数点以下第4位を切上げ)
 $\therefore 0.840$
 $0.840 \times \Delta 1.195 = \Delta 1.0038 \dots$ (小数点以下第4位を切上げ)
 $\therefore \Delta 1.004$
- ⑤ 評価乖離率 $① + ② + ③ + ④ + 3.220 = 0.92$

(2) 評価水準

$1 \div 0.92 \div 1.086 \Rightarrow$ 評価水準 1 以上に該当

(3) 区分所有補正率 0.92

(4) 改正後のマンションの評価額

$834 \text{万円} \times 0.92 = 7,672,800 \text{円}$

この事例のようなビニテージマンションで、広い敷地に比較的ゆったり建てられている低層マンションについては、敷地利用権の面積が大きく、路線価等による立地条件が反映されています。反面、建物の築年数は相当経過していて相続税評価額への反映は不十分なところもあり、改正通達の適用により相続税評価額が下がることとなります。

【事例3】

京都府の日本海を臨む別荘地にあるリゾートマンションで、風光明媚な人気のリゾートマンションですが、売買実例も少なく売却する場合には、取得価額を大きく下げることでなんとか取引が成立している状況にあります。

1. 京都府宮津市 7階建てマンションの2階部分(築35年)、時価420万円

2. 専有床面積 63㎡、敷地利用権の面積 19㎡

3. 現行の相続税評価額 (土地38万円・建物562万円) 600万円

4. 改正後の相続税評価額

(1) 評価乖離率

① 築年数 $35 \text{年} \times \Delta 0.033 = \Delta 1.155$

② 総階数 $7 \text{階} \div 33 \text{階} = 0.2121 \dots < 1 \quad \therefore 0.212$ (小数点以下第4位を切捨て)
 $0.212 \times 0.239 = 0.05066 \dots \quad \therefore 0.050$ (小数点以下第4位を切捨て)

③ 所在階 $2 \text{階} \times 0.018 = 0.036$

④ 敷地持分狭小度 $19 \text{m}^2 \div 63 \text{m}^2 = 0.3015 \dots$ (小数点以下第4位を切上げ) $\therefore 0.302$
 $0.302 \times \Delta 1.195 = \Delta 0.3608 \dots$ (小数点以下第4位を切上げ) $\therefore \Delta 0.361$

⑤ 評価乖離率 $① + ② + ③ + ④ + 3.220 = 1.790$

(2) 評価水準 $1 \div 1.790 \div 0.558659 \dots \Rightarrow$ 評価水準 0.6 未満に該当

(3) 区分所有補正率 $1.790 \times 0.6 = 1.074$

(4) 改正後のマンションの評価額 $600 \text{万円} \times 1.074 = \underline{6,444,000 \text{円}}$

現行のマンションの相続税評価額は、最近の取引事例による価額を上回っています。また、改正による評価方法によっても同様に時価を上回るような評価額となっています。

このようなこの通達の定める評価方法によって評価することが適当でないと思われる場合には、個別に課税時期における時価を鑑定評価その他合理的な方法により算定し、一室の区分所有権等に係る敷地利用権の価額とすることができることから、鑑定評価などによる評価額とすることを検討することとなります。

コラム 区分所有補正率の限界値は2.6倍?

区分所有補正率は、原則として評価水準に0.6を乗じて求めることから、その限界値はいくらになるのか、以下の前提条件で試算をしてみます。

【設例】

(1) 評価乖離率

① 築年数 $1 \text{年} \times \Delta 0.033 = \Delta 0.033$

② 総階数 $54 \text{階} \div 33 \text{階} = 1.636\cdots > 1$ (1を超える場合は1) $\therefore 1.0$
 $1.0 \times 0.239 = 0.239$

③ 所在階 $54 \text{階} \times 0.018 = 0.972$

④ 敷地持分狭小度 $10 \text{m}^2 \div 300 \text{m}^2 = 0.0333\cdots$ (小数点以下第4位を切上げ) $\therefore 0.034$
 $0.034 \times \Delta 1.195 = \Delta 0.0406\cdots$ (小数点以下第4位を切上げ) $\therefore \Delta 0.041$

⑤ 評価乖離率 ①+②+③+④+3.220=4.357

(2) 評価水準 $1 \div 4.357 \div 0.22951\cdots \Rightarrow$ 評価水準0.6未滿に該当

(3) 区分所有補正率 $4.357 \times 0.6 = \underline{\underline{2.6142}}$

この設例の場合、新築のタワーマンションで、国内で販売されている最も高層のマンションの最上階を所有し、敷地持分も理論的にはありえないほど少ない敷地面積と仮定して試算をしてみました。

この設例の場合には、改正前の相続税評価額の2.6倍ほどになり、この値が区分所有補正率の限界値と予想されます。

区分所有マンションについて新しい評価通達が定められることで、区分所有マンションの評価額についての税務上のリスクは軽減されることとなりますが、行き過ぎた対策に対して総則6項の規定が発動される可能性は残されています。

具体的には、超高齢者が多額の銀行借入金によって大きな評価差額が生じる収益不動産を取得した場合には、財産評価基本通達による評価額は否認されるリスクが高いと考えられます。

しかし、銀行からの借入金によって購入されたものではなく、自己資金によって取得された場合には、その相続財産としての価額を総則6項により客観的な交換価格によって評価することを正当化する理由はなく、その評価は、通常の場合と同様の方法によって行われるべきものと考えられる(東京地裁：平成5年2月16日判決)とする判決がありますが、租税回避と認定されないよう、細心の注意を払いながら上手に区分所有マンションを利用することが肝要です。

(文責： 山本和義)