

居住用マンションの相続税評価額はどうなる ～三大都市圏所在マンション～ その1

相続税法では、相続等により取得した財産の価額は「当該財産の取得の時点における時価（客観的な交換価値）」による（相法 22）ものとされており（時価主義）、その評価方法は財産評価基本通達によって定められています（評基通 1（2））。

マンションについては、「相続税評価額」と「市場売買価格（時価）」とが大きく乖離しているケースも確認されていて、実際の取引価格と相続税評価額の乖離の状況は、国税庁のサンプル調査によると、マンションの相続税評価額と市場価格の乖離率は2.34倍、一戸建ての乖離率は1.66倍（平成30年時点）とされています。

そこで、居住用の区分所有財産の相続税評価額について、市場価格との乖離の実態を踏まえた上で適正化を検討するため、令和5年1月に有識者会議を設置し、有識者からの意見を踏まえ、国税庁において通達案を作成し、7月21日に「居住用の区分所有財産の評価について」の意見公募手続を経て、居住用の区分所有財産の評価について新たに評価方法が定められ、令和6年1月1日以後の相続等から適用することとしています。

そこで、新たな評価方法によって、居住用マンションの相続税評価額はどのくらい値上がりするのか、事例を基に評価したものを紹介します。今回は、三大都市圏に所在するタワーマンションで、築年数も16年以下でオーナー自身が居住の用に供しているものと、賃貸の用に供している3つの事例です。

【改正後の居住用マンションの評価方法】

従前の評価方法によって評価した価額×区分所有補正率

① 区分所有補正率は、以下のようになります。

評価水準が0.6未満	評価乖離率×0.6
評価水準が0.6以上1以下	1
評価水準が1超	評価乖離率

② 評価水準は、 $1 \div \text{評価乖離率}$ で求めます。
③ 評価乖離率は、 $A+B+C+D+3.220$ で求めます。

- 「A」＝当該一棟の区分所有建物の築年数× $\Delta 0.033$
- 「B」＝当該一棟の区分所有建物の総階数指数×0.239（小数点以下第4位を切り捨て）
- 「C」＝当該一室の区分所有権等に係る専有部分の所在階×0.018
- 「D」＝当該一室の区分所有権等に係る敷地持分狭小度× $\Delta 1.195$ （小数点以下第4位を切り上げ）

【事例1】

1. 大阪市北区 44階建てマンション39階部分（築16年）、時価12,000万円
2. 専有床面積 94.49㎡、敷地利用権の面積 12.51㎡
3. 現行の相続税評価額（土地1,314万円・建物1,231万円） 2,545万円
4. 改正後の相続税評価額

(1) 評価乖離率

- ① 築年数 16年× $\Delta 0.033 = \Delta 0.528$
- ② 総階数 44階÷33階=1.333>1（1を超える場合は1） ∴ $1 \times 0.239 = 0.239$
- ③ 所在階 39階×0.018=0.702
- ④ 敷地持分狭小度 $12.51 \text{㎡} \div 94.49 \text{㎡} = 0.1323 \dots$ （小数点以下第4位を切上げ） ∴ 0.133
 $0.133 \times \Delta 1.195 = \Delta 0.1589 \dots$ （小数点以下第4位を切上げ） ∴ $\Delta 0.159$

⑤ 評価乖離率 ①+②+③+④+3.220=3.474

(2) 評価水準 $1 \div 3.474 \approx 0.2878 \Rightarrow$ 評価水準0.6未満に該当

(3) 区分所有補正率 $3.474 \times 0.6 = 2.0844$

(4) 改正後のマンションの評価額 $2,545 \text{ 万円} \times 2.0844 = \underline{53,047,980 \text{ 円}}$

改正後は、現状の評価割合約 21% (2,545 万円 ÷ 12,000 万円) が、約 48% になり評価差額が縮小されることになります。

しかし、マンションを賃貸の用に供していた場合には、建物は「貸家」として、敷地利用権は「貸家建付地」として評価されます。

この場合、貸家建付地に該当する一室の区分所有権等に係る敷地利用権の評価をするに当たっては、当該みなされた「自用地としての価額」を基に、評価通達 26 (貸家建付地の評価) を適用して評価することとなります。また、貸家に該当する一室の区分所有権等に係る区分所有権の評価をするに当たっては、当該みなされた「自用家屋としての価額」を基に、評価通達 93 (貸家の評価) を適用して評価することとなります。

なお、小規模宅地等の特例の適用についても、評価額は補正後の「自用地としての価額」を基とすることとなり、一定の要件を満たせば、貸付事業用宅地等として小規模宅地等の特例の適用を受けることができます。

上記のマンションが賃貸されている場合には、以下のような評価額となります。

1. 現行のマンションの評価額 (借地権割合 70% の地域)

① 土地 $1,314 \text{ 万円} \times (1 - 0.7 \times 0.3) \div 1,038 \text{ 万円}$

② 建物 $1,231 \text{ 万円} \times (1 - 0.3) \div 862 \text{ 万円}$

③ ①+② = 1,900 万円

2. 改正後の評価額 $1,900 \text{ 万円} \times 2.0844 \div 3,960 \text{ 万円}$

4. 小規模宅地等の特例適用後

① 評価減額 $(1,038 \text{ 万円} \times 2.0844) \times (1 - 0.5) \div 1,082 \text{ 万円}$

② $3,960 \text{ 万円} - 1,082 \text{ 万円} = \underline{2,878 \text{ 万円}}$

以上の結果、時価 12,000 万円に対して、小規模宅地等の特例の適用を受けた後の相続税評価額は、時価の約 24% 程度になります。

● 改正前後の区分所有マンションの評価額

(単位：万円)

	改正前		改正後	
	未利用	賃貸	未利用	賃貸
建物	1,231	862	2,566	1,796
敷地利用権	1,314	1,038	2,739	2,164
小規模宅地等	—	△519	—	△1,082
評価額	2,545	1,381	5,305	2,878

なお、相続開始前 3 年以内に新たに貸付事業の用に供されたものについては、貸付事業用宅地等に該当しないこととされます (措法 69 の 4③四)。

ただし、相続開始の日まで 3 年を超えて引き続き準事業以外の貸付事業を行っていた被相続人等の貸付事業に供されたものは、この除外規定の対象外とされ、特例を適用することができます (措法 69 の 4 ③四、措令 40 の 2⑩)。

【事例 2】

1. 東京都港区 35 階建てマンション 6 階部分 (築 2 年)、時価 9,350 万円

2. 専有床面積 43.03 m²、敷地利用権の面積 5.17 m²

3. 現行の相続税評価額 (土地 915 万円・建物 1,115 万円) 2,030 万円

4. 改正後の相続税評価額

(1) 評価乖離率

① 築年数 $2 \text{ 年} \times \Delta 0.033 = \Delta 0.066$

② 総階数 $35 \text{ 階} \div 33 \text{ 階} = 1.060 > 1$ (1 を超える場合は 1) $\therefore 1 \times 0.239 = 0.239$

③ 所在階 $6 \text{ 階} \times 0.018 = 0.108$

④ 敷地持分狭小度 $5.17 \text{ m}^2 \div 43.03 \text{ m}^2 = 0.12014 \dots$ (小数点以下第4位を切上げ) $\therefore 0.121$
 $0.121 \times \Delta 1.195 = \Delta 0.1445 \dots$ (小数点以下第4位を切上げ) $\therefore \Delta 0.145$

⑤ 評価乖離率 ①+②+③+④+3,220=3,356

(2) 評価水準 $1 \div 3.356 \div 0.2979 \dots \Rightarrow$ 評価水準 0.6 未滿に該当

(3) 区分所有補正率 $3.356 \times 0.6 = 2.0136$

(4) 改正後のマンションの評価額 $2,030 \text{ 万円} \times 2.0136 = \underline{40,876,080 \text{ 円}}$

改正後は、現状の評価割合約 22% ($2,030 \text{ 万円} \div 9,350 \text{ 万円}$) が、約 44%になり評価差額が縮小されることとなります。

【事例3】

1. 名古屋市中区 19階建てマンション16階部分(築7年)、時価5,520万円

2. 専有床面積 72.44 m²、敷地利用権の面積 15.97 m²

3. 現行の相続税評価額(土地815万円・建物943万円) 1,758万円

4. 改正後の相続税評価額

(1) 評価乖離率

① 築年数 $7 \text{ 年} \times \Delta 0.033 = \Delta 0.231$

② 総階数 $19 \text{ 階} \div 33 \text{ 階} = 0.5757 < 1 \therefore 0.575$ (小数点以下第4位を切捨て)
 $0.575 \times 0.239 = 0.137425 \therefore 0.137$ (小数点以下第4位を切捨て)

③ 所在階 $16 \text{ 階} \times 0.018 = 0.288$

④ 敷地持分狭小度 $15.97 \text{ m}^2 \div 72.44 \text{ m}^2 = 0.2204 \dots$ (小数点以下第4位を切上げ) $\therefore 0.221$
 $0.221 \times \Delta 1.195 = \Delta 0.26409 \dots$ (小数点以下第4位を切上げ) $\therefore \Delta 0.265$

⑤ 評価乖離率 ①+②+③+④+3,220=3,149

(2) 評価水準 $1 \div 3.149 \div 0.31756 \dots \Rightarrow$ 評価水準 0.6 未滿に該当

(3) 区分所有補正率 $3.149 \times 0.6 = 1.8894$

(4) 改正後のマンションの評価額 $1,758 \text{ 万円} \times 1.8894 = \underline{33,215,652 \text{ 円}}$

改正後は、現状の評価割合約 32% ($1,758 \text{ 万円} \div 5,520 \text{ 万円}$) が、約 60%になり評価差額が縮小されることとなります。

上記の事例のような三大都市圏の都心のタワーマンションの評価差額は大きく縮小されることとなりますが、この通達によって評価した場合には、原則として課税上のトラブルは生じないこととなります。

改正後においても、マンションを賃貸の用に供していれば「貸家」と「貸家建付地」として評価され、貸付事業用宅地等として小規模宅地等の特例を受けることができれば、改正によって評価差額が縮小されることになっても相当額の評価差額が期待できます。

(文責： 山本和義)