

相続税関係

居住用の区分所有財産の評価

1 はじめに

近年の高層マンションの価格は首都圏を中心に高騰している。相続税評価額が時価と乖離していることから、令和6年1月1日以後の相続、遺贈又は贈与により取得した居住用マンションの評価方法が新設された《昭和39年4月25日付直審56,直審(資)17「財産評価基本通達」(法令解釈通達)》。

本稿では、新設された評価方法を解説する。

2 新たな評価方法

(1) 対象資産

「居住用」と表示されているように居住用の資産が対象であり、事務所や店舗及び倉庫は対象外であり、地階を除く階数が2以下のもの及び居住の用に供する専有部分一室の数が3以下であり、そのすべてを当該区分所有者またはその親族の居住の用に供するものは、現行とおりの評価になる。

(2) 相続税評価額計算

①土地の敷地利用権の評価額
= 自用地としての価額×区分所有補正率

②建物の区分所有権の評価額
= 自用家屋としての価額×区分所有補正率

③相続税評価額(自用) =
①+②

上記の自用地、自用家屋の価額は令和5年までの計算方法による相続税評価額である。

(3) 区分所有補正率

時価と評価額がどれほど乖離しているかを示す評価乖離率を計算したのち、評価水準を計算し、補正率を導き評価通達改正前の価額に掛けて算出する。

①評価乖離率(算式) = $A + B + C + D + 3.220$

A = 当該一棟の区分所有建物の築年数×△0.033

「築年数」は当該一棟の建築の時から課税時期までの期間とし、1年未満の端数は1年とする。

B = 当該一棟の区分所有建物の総階指数×0.239 (小数点以下第4位切捨)
「総階指数」は当該一棟の区分所有建物の総階数を33で除した値で小数点以下第4位を切捨、1を超える場合は1とする。総階数には地階を含まない。

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

当該一室の区分所有権等に係る専有部分が複数階にまたがる場合は、階数が低い方の階を専有部分の所在階とする。また、専有部分が地階の場合には所在階は零階として、Cの値は0とする。

D = 当該一室の区分所有権

に係る敷地持分狭小度×△1.195 (小数点以下第4位切上)

当該一室の敷地持ち分狭小度は、当該一室の区分所有権等に係る敷地利用権の面積を当該一室の区分所有権等に係る専有部分の面積で除した値とし、小数点以下第4位を切り上げる。

②評価水準

評価水準は1を評価乖離率で除して計算し、以下の区分により区分所有補正率を算出する。

ア 評価水準が0.6未満の場合・・・評価乖離率×0.6

イ 評価水準が0.6以上1.0以下の場合・・・1.0

ウ 評価水準が1.0超の場合・・・評価乖離率

エ 評価水準が0以下の場合・・・評価しない

3 おわりに

令和4年4月19日の最高裁判決を契機に、居住用マンションの評価方法が新設された。今後はこの評価方法により評価額を算出するが、なお著しく不適當であるとされた場合には、「総則6項」が適用されることとなる。今後の不動産投資への動きに影響を及ぼすと考えられる。

右山研究グループ
税理士 守屋みゆき