

元国税専門官からのひとこと～マンションの相続税評価～

令和6年度マンション評価通達改正でどれだけ評価アップしたか、実証実験

令和6年1月1日以降の相続や贈与から区分所有マンションの相続税評価方法が改正されました。前年に評価改正方法が公表されて、多いに注目されました。どれだけ評価が上がるのか、実例で推計して新旧評価の比較をしてみました。

1. まず、従来の方法により計算した「評価額」を算出します。

土地：路線価 × 各種補正率 × マンション全体の敷地面積 × 区分所有持分

建物：所有物件に対する固定資産評価額

2. 次に相続税評価と実勢価格との「乖離率」を算出します。(各指数は3年ごとに見直す)
計算式：

① マンションの築年数(1年未満は1年) × $\Delta 0.033$ = Δ ①

② 総階数指数

① マンションの総階数(地下は含まない) ÷ 33階(1.0が上限) × 0.239 = ②(小数点以下4位切捨)

③ 評価する部屋の所在階(地下は0階) × 0.018 = ③

④ 評価する部屋の敷地持分狭小度 一棟の敷地面積 × 敷地権割合 又は 共有持分割合
(小数点以下3位切上) ÷ 専有登記床面積 × $\Delta 1.195$ = Δ ④(小数点以下4位切上)

⑤ +3.22

⑥ ①～⑤の合計 ⑥ = 「乖離率」(0以下の物件は評価額0)

3. 評価水準(1÷上記2)の「乖離率」が

評価水準	区分所有補正率	評価額への影響
1超	乖離率	引下げ
0.6以上1以下	補正なし	なし
0.6未満	乖離率×0.6	引上げ

4. 相続税評価額のUP率

次の表に計算結果をまとめました。

改正評価額 ÷ 旧評価額 = 200%超なのは、マンションの総階数および所在階が高いマンションであることが一目瞭然です。評価したマンションのほとんど全てが低層階のものであっても、新評価がアップしていました。

ご自分の保有しているマンションの評価のご参考にしてください。

マンション所在地	築年数	総階数	所在階数	敷地権	床面積	路線価	土地評価額	建物評価額	旧通達評価額	評価乖離率	税務上想定 時価A×B	新通達評価額	評価上昇率
				㎡	㎡	万円	万円	万円	A	B	C	C×0.6	C/A
横浜	2002	19	15	16.031	75.47	53.4	856.0	912.1	1,768.0	2.648	4,681.2	2,808.7	158.9%
青山	2003	34	3	26.42	149.43	179.0	4,729.2	1,455.8	6,184.9	2.609	16,136.5	9,681.9	156.5%
三田	2006	36	26	10.84	77.81	105.1	1,139.3	1,224.6	2,363.9	3.167	7,486.4	4,491.8	190.0%
豊洲	2021	48	5	21.42	69.60	79.0	1,692.2	1,740.0	3,432.2	3.082	10,578.0	6,346.8	184.9%
豊洲	2021	48	25	21.42	69.60	79.0	1,692.2	1,740.0	3,432.2	3.442	11,813.6	7,088.1	206.5%
豊洲	2021	48	46	32.80	108.09	79.0	2,591.2	2,702.3	5,293.5	3.825	20,247.4	12,148.5	229.5%
豊洲	2014	13	7	23.65	65.24	66.0	1,560.9	978.6	2,539.5	2.676	6,796.2	4,077.7	160.6%
小石川	2021	40	21	10.95	76.50	191.0	2,091.5	1,912.5	4,004.0	3.567	14,282.1	8,569.3	214.0%
小石川	2021	10	5	12.61	50.33	80.0	1,008.8	1,258.3	2,267.1	2.984	6,764.2	4,058.5	179.0%
武蔵小杉	2018	53	27	13.32	66.76	133.0	1,771.6	1,335.2	3,106.8	3.509	10,901.6	6,541.0	210.5%
武蔵小杉	2020	5	3	25.68	45.85	41.0	1,052.9	1,146.3	2,199.1	2.509	5,517.3	3,310.4	150.5%
川口	2014	31	16	20.22	62.44	33.0	667.3	936.6	1,603.9	3.016	4,836.7	2,902.0	180.9%
川口	2014	14	8	18.33	66.46	132.0	2,419.6	996.9	3,416.5	2.804	9,581.1	5,748.6	168.3%
大阪本町	2022	48	25	9.69	82.05	138.0	1,337.2	2,051.3	3,388.5	3.702	12,544.1	7,526.5	222.1%
東五反田	2008	25	25	29.00	217.83	127.0	3,682.5	2,055.3	5,737.8	3.165	18,158.1	10,894.9	189.9%
高輪	2020	5	3	73.56	178.36	78.0	5,737.7	2,381.3	8,119.0	2.685	21,798.2	13,078.9	161.1%
白金	2023	45	28	11.39	77.61	170.4	1,941.1	1,226.2	3,167.4	3.755	11,893.4	7,136.1	225.3%