

TMBニュース



税理士法人トータルマネジメントブレイン URL : <https://www.tsubota-tmb.co.jp/> 令和5年7月14日発行
 有限会社トータルマネジメントブレイン Mail : tmb@tkcnf.or.jp 担当 : 池田
 〒530-0045 大阪府大阪市北区天神西町5-17アケイ南森町6F TEL : 06-6361-8301 FAX : 06-6361-8302

マンション評価の見直しへ評価方法の検討③

令和5年6月22日に国税庁は第3回「マンションに係る財産評価基本通達に関する有識者会議」を開催し、マンション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の適正化について次のように検討されました。

(第1回有識者会議の詳細についてはNo.587、第2回はNo.593参照)

1. 評価方法の見直しの概要

相続税評価額が市場価格と乖離する要因となっている築年数、総階数(総階数指数)、所在階、敷地持分狭小度の4つの指数に基づいて、評価額を補正する方向で通達の整備を行うとしています。

具体的には、これら4指数に基づき統計的手法により乖離率を予測し、その結果、評価額が市場価格理論値の60%(一戸建ての評価の現状を踏まえたもの)に達しない場合は60%に達するまで評価額を補正することとしています。

2. 相続税評価の見直し案(要旨)

(1) 区分所有に係る財産の各部分(建物部分及び敷地利用権部分となり、構造上、居住の用途に供することができるものに限る。以下「マンション一室」という。)の価額は、次の計算式により計算した価額によって評価します。

$$\frac{\text{現行の相続税評価額} \times \text{当該マンション一室の評価乖離率}}{\text{重回帰式による理論的な市場価格}} \times \text{最低評価水準} 0.6 \text{ (定数)}$$

(※1) 「マンション一室」には、総階数2階以下の物件に係る各部分及び区分所有されている居住用部分が3以下であって、かつ、そのすべてが親族の居住用である物件(いわゆる二世帯住宅等)に係る各部分は含まない。

(※2) 評価乖離率が0.6分の1以下(約1.67以下)となるマンション一室は現行の相続税評価額×1.0。

(※3) 評価乖離率が1.0未満となるマンション一室の評価額は次による。

$$\text{現行の相続税評価額} \times \text{当該マンション一室の評価乖離率}$$

(※4) 不動産鑑定評価書等に照らし評価額が通常取引価格を上回ると認められる場合は、当該価格により評価。

(※5) 令和6年1月1日以後の相続等又は贈与により取得した財産に適用。

(2) 上記の「評価乖離率」は下記の計算式により計算したものとします。

$$\text{「①} \times \Delta 0.033 + \text{②} \times 0.239 + \text{③} \times 0.018 + \text{④} \times \Delta 1.195 + 3.220 \text{」}$$

① 当該マンションの一室に係る建物の築年数

② 当該マンション一室に係る建物の「総階数指数」として、「総階数÷33(1.0を超える場合は1.0)」

③ 当該マンション一室の所在階

④ 当該マンション一室の「敷地持分狭小度」として

「当該マンション一室に係る敷地利用権の面積÷当該マンション一室に係る専有面積」により計算した値

(3) 上記の評価方法の適用後、最低評価水準と重回帰式については、固定資産税の評価の見直し時期に併せて、当該時期の直前における一戸建て及びマンション一室の取引事例の取引価格に基づいて見直される予定です。また当該時期においても、マンションに係る不動産価格指数等に照らし見直しの要否を検討し、マンション市場価格の大幅な下落その他見直し後の評価方法に反映されない事情があることにより、この評価方法に従うことが適当でないと認められる場合は、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する旨を明確化するとしています(分譲マンション以外の他の財産の評価においては財産評価基本通達6項に基づくこれまでの実務上の取り扱いを適用するとしています。)

3. 有識者会議の検討

分譲マンションの流通性・市場性の高さに鑑み、その価格形成要因に着目して、売買実例価額に基づく評価額の補正の仕組みを導入するのであれば、その対象となる不動産は流通性や価格形成要因の点で分譲マンションに類似するものに限定すべきであり、二世帯住宅や低層の集合住宅、事業用のテナント物件などは市場も異なり売買実例に乏しいことからすれば、対象外とするのが妥当ではないかとされています。他方で一棟全体について全戸を区分所有しているようなケースでは、一戸一戸を切り売りすることができることから一個単位で取引される分譲マンションと同様の高い流通性が認められるので、見直しの対象とするべきではないかとの意見もあります。これらの動向について今後注目が必要です。