

マンション相続税の新評価額、実際に計算してみると？

2023/06/30 14:30 日本経済新聞電子版 2357文字

国税庁が来年1月、マンションの相続税評価額の算定ルールを見直す。算定方法は具体的にどう変わり、どのくらい影響が出そうなのか。30日に公表された実際の計算式に基づいて試算してみた。

【関連記事】マンション相続、実勢価格6割に課税 国税庁が24年から

「実勢価格」と評価額の開きがカギに
マンションの相続税は建物と土地の評価額を合計し、金額に応じて10～55%の税率が適用される。建物の評価額は、建築費などから地方自治体が算定する固定資産税の評価額を使う。土地の評価額は公示地価の8割を目安とする「路線価」から算出する。

新たな算定ルールの導入には、実勢価格に比べて低い評価額を引き上げる狙いがある。導入前後で税額がどの程度変わるかを割り出す上で、まず必要になるのはマンション1室の評価額と実勢価格の乖離（かいり）の割合だ。

国税庁は乖離の割合「A」の算出に以下の計算式を示している。

$A = \text{「築年数} \times -0.033\text{」} + \text{「総階数指数} \times 0.239\text{」} + \text{「所在階} \times 0.018\text{」} + \text{「敷地持ち分狭小度} \times -1.195\text{」} + 3.220$

総階数指数は「（マンションの）総階数÷33」で求める。値が1を超える場合は「1.0」とする。

敷地持ち分狭小度は、マンション全体の敷地面積に、相続する1室の持ち分割合を掛けて「敷地利用面積」を算出し、これを1室の「専有面積」で割って計算する。いずれも登記簿があれば自ら求めることができる。

Aの値が約1.67以上となる場合、従来通りの評価額にAの値と0.6を掛けることで新たな評価額を導き出す。約1.67以下であれば従来通りの評価額を基に相続税額を算出する。

築年数が浅かったり、マンション自体や所有階が高層だったりするとAの値は大きくなり、新たな評価額は上がりやすい。



東京都心に立ち並ぶ高層マンション群

③ 床面積 m ²		不動産番号 0100
9階部分	41.88	原因及びその日付 平成20年1月24日 〔平成20年2月14日〕
地権の割合	334033分の4545	原因及びその日付 平成20年2月6日 〔平成20年2月14日〕
成ホー		

新たな評価額は登記簿があれば誰でも算定できる

総戸数の多い高層マンションで1室当たりの敷地持ち分が小さいことも値の上昇につながるため、新しいタワーマンションの高層階ほど税負担が増す可能性が高い。

都心のタワマンで試算すると
高層マンションが立ち並ぶ東京・品川のベイエリア。30代の会社員男性は駅近くのタワーマンションに住む。もともと賃貸マンションで暮らしていたが、子どもが生まれたのを機に「将来のことも考え、流動性の高い資産を持った方がいいと考えた」。周辺は大型の商業施設や公園もあり、子育て世帯が多い。

男性のマンションは29階建てで、住んでいるのは10階だ。新たな算定ルールに基づき、相続税に詳しいランドマーク税理士法人の協力を得て相続税額を試算してみた。相続するのが子ども1人の場合で単純計算した。

築年数は、現時点で最新の路線価となる22年1月時点で3年。総階数指数は29階÷33で0.879となる。所在階は10階だ。敷地持ち分狭小度は若干計算がややこしい。登記簿に記載があるマンション全体の敷地面積、持ち分割合、1室の専有面積から求める。この場合は0.147となった。

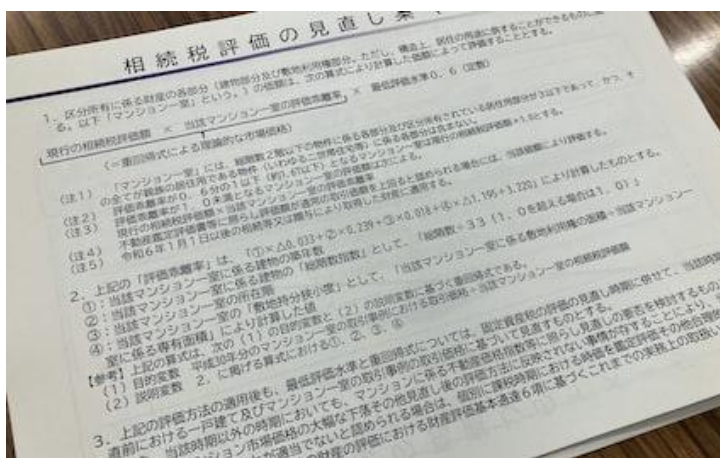
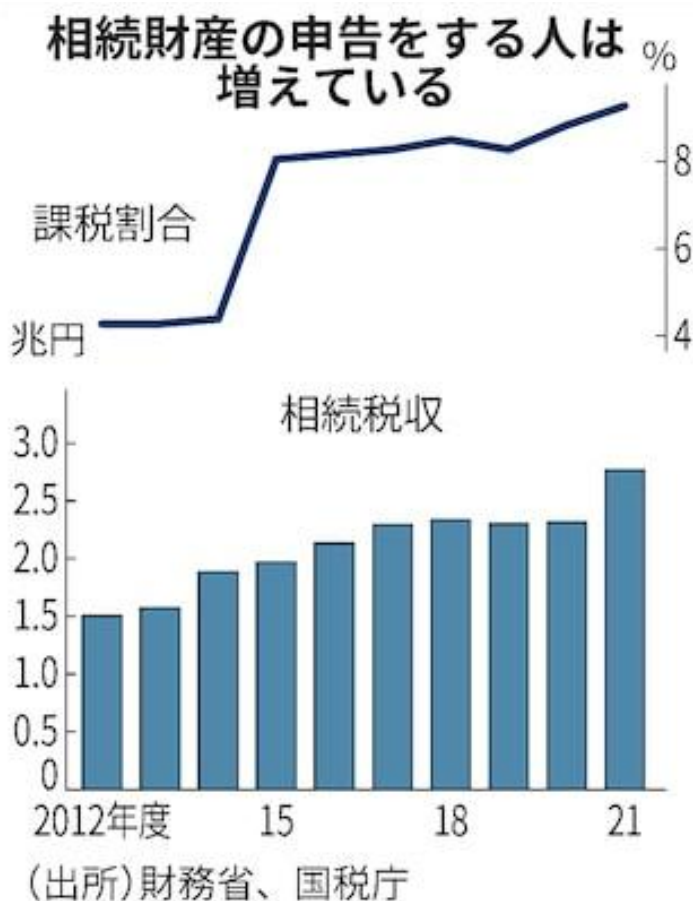
以上を計算式に当てはめると3.335となり、基準を上回った。マンションの従来通りの評価額は約2600万円で、新たな評価額は「約2600万円×3.335×0.6」で約5200万円となる。

相続税は財産の評価額が「3000万円＋（600万円×法定相続人の数）」の基礎控除額を下回ると税額がゼロになる。従来通りの評価額であれば、基礎控除の枠内のため税額はゼロだったが、新方針では約190万円かかる計算となった。

男性は「こんなに増えるとは想定外。若くして自分に何かあったとき、家族にかかる負担が大きくなる」と驚いていた。

記者の自宅も評価額上昇

東京都文京区に自宅マンションを持つ記者も相続税に詳しい松岡章夫税理士の協力を得て計算してみた。15階建ての9階、築15年の物件だが、影響は出るだろうか。



国税庁は相続税評価額を見直す新たな計算式を公表した

一人暮らしで専有面積は41平方メートル。タワーマンションでもないが、計算式によって導かれたAの値は2.76で、約1.67以上となるため見直しの対象になった。

従来の評価額（約1500万円）に2.76を掛けると、約4140万円。数年前の購入額が約4500万円だったことを考えると、算出された実勢価格がほぼ実際の購入価格に近いことが確認できた。

この4140万円の6割として、新たな評価額は2484万円となる。記者はまだ40代で相続を考える年齢ではないが、評価額は1000万円近く上昇したことになる。基礎控除（3000万円+600万円×法定相続人）の範囲内に収まり、税負担こそ発生しなかったが、相続税への意識がぐっと強まった。

松岡税理士は「中間層など、これまで相続税の対象ではなかった人でも税負担が生じるケースが出てくるだろう」とみる。「ただ既存ルールによる評価が低すぎた面があり、適正化に向けた見直しと評価できる。今後は都心と地方で同じ基準でいいのかなど、精緻な検証も必要だ」と話した。

「多くのタワマンで影響」

新たな算定ルールは早ければ2024年1月1日以降に適用され、全国のマンションが対象となる。特に影響が大きいとみられる総階数20階以上のタワーマンションは、全国に1400棟以上あり、総戸数は38万戸を超える。「多くのタワーマンションで影響が出る」（相続税に詳しい税理士）との見方もある。

国税庁が算定ルールを見直すきっかけになったのが22年4月の最高裁判決だ。「マンション節税」や「タワマン節税」と呼ばれる過度な節税策を否認した国税側の追徴課税を認めた。

相続税に関わる人は増えている。21年度の相続税収は約2.8兆円弱で10年前に比べて約1.9倍になった。全体の税収に占める割合は4%だが、上昇傾向にあり、故人の相続財産に対する相続税の課税割合も増えている。

今回の見直しで評価額が引き上げられ、相続税の裾野はさらに広がる可能性がある。マンションの資産価値を含めた相続税制に関する正しい理解が求められている。

【関連記事】

- ・マンション相続税なぜ見直し？ 過度な節税に歯止め
- ・マンション節税防止 算定法見直し、評価額4割から6割に
- ・タワマン相続、過度な節税に歯止め 市場は販売鈍化警戒

本サービスで提供される記事、写真、図表、見出しその他の情報（以下「情報」）の著作権その他の知的財産権は、その情報提供者に帰属します。

本サービスで提供される情報の無断転載を禁止します。

本サービスは、方法の如何、有償無償を問わず、契約者以外の第三者に利用させることはできません。

Copyrights © 日本経済新聞社 Nikkei Inc. All Rights Reserved.

許諾番号30094324 日本経済新聞社が記事利用を許諾しています。