

MONEY FOR PRESIDENT

高橋FPの 社長が知りたい お金の話

ファイナンシャル・プランナー
高橋 学



56歳。証券会社勤務を経て、ファイナンシャル・プランナーとして独立。証券会社時代から多くの経営者をクライアントに持ち、お金に関するアドバイスをを行っている。

マンションの評価法、改正のポイント

今年から「区分所有補正率」で補正計算

こんにちは、高橋学です。皆さんは今年1月1日から、相続、遺贈または贈与により取得した分譲マンションの相続（贈与）税評価額の計算法が変更されたことをご存じでしょうか？ これは近年、タワーマンションをはじめとして、区分所有マンションの市場価格と評価額との乖離が大きくなっていったことが背景。こうした状況が公平な課税を阻害するおそれがあるとして、評価法の見直しが行われました。

新しい計算式を図表1に示しました。マンションの評価額は、①建物（区分所有権）の価額と、②土地（敷地利用権）の価額を合計して算出しますが、市場価格との乖離が大きい物件については「区分所有補正率」によって補正計算するのが新ルールのポイント。区分所有補正率は図表2の通り、①STEP1＝4つの変数（建物の築年数、総階数指数、住居の所在階、1室の敷地持分狭小度^{※1}）などから「評価乖離率」を算出する、②STEP2＝補正の必要性の有無などを決める「評価水準」を計算する、③STEP3＝実際の補正計算に適用される「区分所有補正率」の順に計算して求めます。この計算により既に所有しているマンションであっても相続（贈与）税評価額が大きく上がる可能性があります。

相続税評価額が大きく上がる可能性も

具体例をもとに相続税評価額を計算してみましょう。

物件例：築年数15年、総階数11階、所在階3階、専有部分の面積59.69㎡、敷地の面積3,630.30㎡、敷地権の割合1,150,000分の6,319、敷地利用権の面積19.95㎡。

従来の相続税評価額：区分所有権と敷地利用権の価額の和＝1,500万円

まずは「STEP1」。「 $A+B+C+D+3.220$ 」に従って、築年数や総階数など上記条件を当てはめて計算すると、評価乖離率は「 $-0.495(A)+0.079(B)+0.054(C)-0.401(D)+3.220$ 」で2.457^{※2}となります。次に「STEP2」の評価水準ですが、「 $1 \div 2.457 = 0.4070\dots$ 」。最後に「STEP3」により区分所有補正率を求めることになりますが、評価水準「0.4070…」は「0.6未満」であるため、「2.457（評価乖離率） $\times 0.6$ 」で1.4742。よってこのマンションの新しい相続税評価額は「1,500万円（従来の相続税評価額） $\times 1.4742$ （区分所有補正率）＝2,211万3,000円となり、従来より711万3,000円（約1.5倍）高いことが分かります。細かな計算を省きたいなら、国税庁が公表している計算ツールを使うと便利です。

M

（注1）1室の敷地持分狭小度＝実際の専有面積に対してどれくらいの敷地持分面積を有しているかを示す指標 （注2）小数の処理など、定められた規定に基づき計算

■ 図表1 2024年1月1日以後の
分譲マンションの評価額

〈計算式〉

① 建物（区分所有権）の価額

＝従来の区分所有権の価額^{※1}
 $\times$ 区分所有補正率
＋

② 土地（敷地利用権）の価額

＝従来の敷地利用権の価額^{※2}
 $\times$ 区分所有補正率

※1 家屋の固定資産税評価額 $\times 1.0$

※2 敷地全体の価額 $\times$ 敷地権の割合（共有持分の割合）

■ 図表2 「区分所有補正率」の計算法

STEP1 評価乖離率を求める

評価乖離率 $=A+B+C+D+3.220$

区分	計算式
A	建物の築年数 $\times \blacktriangle 0.033$
B	建物の総階数指数 ^{※3} $\times 0.239$
C	専有部分の所在階 $\times 0.018$
D	敷地持分狭小度 ^{※4} $\times \blacktriangle 1.195$

※3 総階数を33で除した値

※4 敷地利用権の面積 $\div$ 専有部分の面積（床面積）

STEP2 評価乖離率から評価水準を計算

評価水準（評価乖離率の逆数） $=1 \div$ 評価乖離率

STEP3 評価水準により

「区分所有補正率」が決定

評価水準	区分所有補正率
0.6未満	評価乖離率 $\times 0.6$
0.6以上1以下	補正なし
1超	評価乖離率

（出所）国税庁の資料をもとに筆者作成