

営業社員のための『不動産税務通信』特別号

速報!

マンション(一室)の新しい評価方法

税

現行の相続税評価額×評価乖離率(※)×0.6

※ 評価乖離率

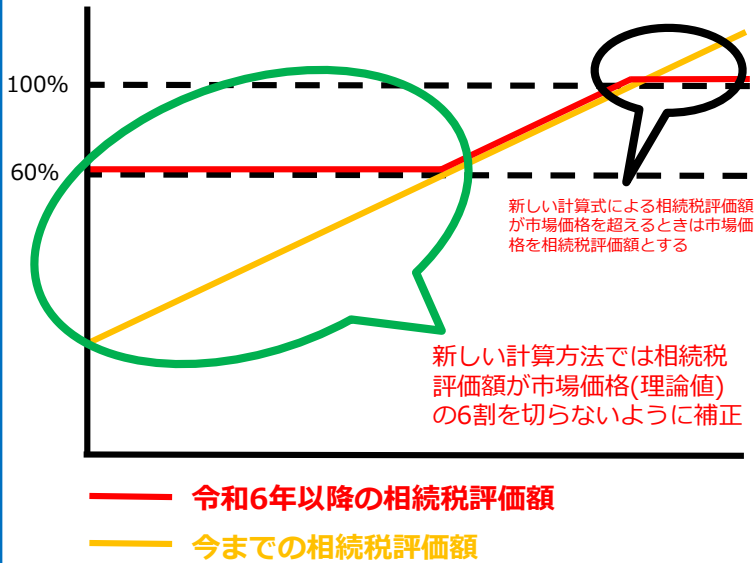
$$[(1 \times (-0.033)) + (2 \times 0.239) + (3 \times 0.018) + [(4 \times (-1.195))] + 3.220$$

①…築年数 ②…総階数÷33 ③所在する階 ④敷地利用権面積÷専有面積
(1.0超の場合は1.0)

注1…評価乖離率が約1.67以下の場合には現行の相続税評価額とする

注2…評価乖離率が1.0未満の場合には「現行の相続税評価額×評価乖離率」とする

相続税評価額＝市場価格を100%とした場合



計算例 高層マンションの一室

時価 20,000万円

現行の相続税評価額 **6,100万円**

- ・ 築29年 ・ 36階建の30階
- ・ 専有面積 128.89㎡
- ・ 敷地権割合 107,208/24,752,650
- ・ 敷地面積 8,196.06㎡

① 評価乖離率

$$\begin{aligned} \textcircled{1} & 29 \times (-0.033) = -0.957 \\ \textcircled{2} & 36 \div 33 = 1.09... > 1.0 \therefore 1.0 \\ & 1.0 \times 0.239 = 0.239 \\ \textcircled{3} & 30 \times 0.018 = 0.54 \\ \textcircled{4} & 8,196.06 \text{㎡} \times 107,208 / 24,752,650 \\ & = 35.49 \text{㎡} \\ & 35.49 \text{㎡} \div 128.89 \text{㎡} = 0.275 \\ & 0.275 \times (-1.195) = -0.329 \end{aligned}$$

$$\textcircled{5} \textcircled{1} + \textcircled{2} + \textcircled{3} + \textcircled{4} + 3.220 = 2.713$$

② 新しい計算による相続税評価額

$$6,100 \text{万円} \times 2.713 = 16,549 \text{万円}$$

$$16,549 \text{万円} \times 0.6 = \mathbf{9,929 \text{万円}}$$

理論上の市場価格

約3,800万円増加

従来の通達評価では、特にタワーマンションの様な付加価値の高い物件では時価に対して相続税評価額を大幅に圧縮できるため相続税対策の常套手段として用いられてきました。国税庁が来年以降に導入を予定している新計算方法では相続税評価額が理論上の市場価格の6割を下回らないように調整されます。

※ この記事は令和5年6月30日現在で公表された情報に基づいており、新しい評価方法が完全に確定したことを保証するものではありません。今後の国税当局の発表次第では上記と異なる計算になる可能性があります。なお、一棟マンションの評価については、国税庁から計算方法の変更につき特に言及はありません。

電話・メール相談

TEL : 03-3344-3301
FAX : 03-3344-9053
Mail : ask@tokyocity.co.jp

ご利用時間 09:30~17:30
(土・日・祝は12:00~13:00除く)

編集担当 : 石井 貴尚



面接相談

03-3344-3301

新宿相談所 (新宿三井ビル33階 : 新宿駅徒歩7分)

横浜相談所 (横浜スカイビル20階 : 横浜駅直結)

東京日本橋相談所 (ビジネスエアポート日本橋内 : 日本橋駅B1出口より徒歩2分)