



## 今年からマンションの相続税における評価方法が変わります

Q

以前2022(令和4)年7月発行、No.155の税務相談「相続税の節税対策に最高裁がNO」において、相続税の節税対策として保有していたマンションの相続税評価額が時価相場より低すぎるとして、最高裁は国が主張した鑑定評価を容認したとのことでしたが、今後マンションの評価はどう変わのでしょうか？

A. 国税当局は最高裁判決によりマンションの評価を再検討した結果、2024(令和6)年1月1日以降に相続や遺贈又は贈与により取得した居住用のマンション一室の評価方法を新たに作り直しました。

23(令和5)年まではマンションの敷地や建物の評価は、敷地については公開されている路線価額等を基に計算し、建物については固定資産税評価額を基に計算していましたが、24(令和6)年からは従前同様の方法で計算した価額に「区分所有補正率」を乗じて新たな評価額とすることにしました。

この「区分所有補正率」を計算するためには、評価するマンションの①築年数、②総階数、③保有部屋の階数、④保有部屋の床面積と敷地持分の割合、等を基に計算することとなりますが、この「区分所有補正率」を出すための計算式がとても複雑でわかりにくいものでした。

そこで国税庁は、ホームページに「居住用の区分所有財産の評価に係る区分所有補正率の計算明細書(令和6年1月1日以降用)【計算ツール】」というものを掲載しました。下記のQRコードよりご確認ください。

このツールを使って計算すると、評価するマンションの①築年数、②総階数、③保有部屋の階数、④保有部屋の床面積と敷地持分の割合を該当箇所に入力することにより、簡単に「区分所有補正率」を計算することができます。計算方法やその内容をご確認されたい方・興味のある方・相続や贈与でマンションを取得された方は所有等されているマンションの①～④の数字を基に国税庁ホームページのツールを使って入力・計算してみてください。

この「区分所有補正率」については、敷地の路線価等を基に計算した価額のみでなく、建物の固定資産税評価額を基に計算した価額にも乗ずる必要がありますので、ご注意ください。

なお、私がさまざまなシミュレーションを行ったところ、マンションの棟全体が高層になればなるほど、築年数が少なければ少ないほど、新たな相続税評価額は従前より高い結果となりました。

税理士  
から一言

この評価は、現在自分たちが住んでいる居住用マンションも含まれます。相続や贈与でマンションを取得された場合に、基本的には上記の評価方法で相続税評価額を算定することとなりますので、ご注意ください。



居住用の区分所有財産の評価に係る区分所有補正率の計算明細書(令和6年1月1日以降用)【計算ツール】