

☆ SUBARU TIMES ☆ 10月号

分譲マンションの評価が変わりました。

「居住用の区分所有財産」いわゆる分譲マンションの相続税評価額が市場価格に比べて著しく低く、その乖離を用いた過度な節税スキーム（タワマン節税）が問題視されてきました。

国税庁はこの乖離を是正するため、令和6年1月1日以後の相続、遺贈または贈与により取得した場合の評価方法を見直しました。

物件によっては、見直し前と比べて評価額が高くなることもあります。

見直し対象物件

対象となるのは、居住用の区分所有財産（一室の区分所有権等）（注 ）です。

（注 ）

「（一室の区分所有権等）」とは、一棟の区分所有建物（区分所有者が存する家屋で、居住の用に供する専有部分（注2）のあるものをいいます。）に存する居住の用に供する専有部分（注 ）一室に係る区分所有権（家屋部分）及び敷地利用権（土地部分）をいいます。

（注 ）

「居住の用に供する専有部分」とは、一室の専有部分について、構造上、主として居住の用途に供することができるものをいい、原則として、登記簿上の種類に「居宅」を含むものがこれに該当します。

見直し対象外物件

以下の ～ は見直しの対象外です。

構造上、主として居住の用途に供することができるものの以外のもの（事業用のテナント物件など）
区分建物の登記がされていないもの（一棟所有の賃貸マンションなど）

地階を除く総階数 が2以下のもの（低層の集合住宅など）

一棟の区分所有建物に存する居住の用に供する専有部分一室の数が3以下であって、その全てを区分所有者またはその親族の居住の用に供するもの（いわゆる二世帯住宅など）

たな卸商品等に該当するもの

借地権付分譲マンションの敷地の用に供されている貸宅地（底地）



居住用の区分所有財産の評価方法

次の算式のとおりに計算します。

居住用の区分所有財産の価額 =



建物（区分所有権）の価額 固定資産税評価額 × 1.0 × 区分所有補正率	+	敷地（敷地利用権）の価額 敷地全体の価額 × 敷地権割合 × 区分所有補正率
---	---	--

適用する区分所有補正率は、マンション一室の「一般的な市場価格」と「現行の相続税評価額」との乖離の割合を示す、「評価水準」によって定められます。

この評価水準は、「1 ÷ 評価乖離率」で計算します。

評価乖離率

評価乖離率 = A + B + C + D + 3.220	
A	一棟の区分所有建物の築年数 × 0.033
B	一棟の区分所有建物の総階数指数 1 × 0.239
C	一室の区分所有権等に係る専有部分の所在階 × 0.018
D	一室の区分所有権等に係る敷地持分狭小度 2 × 1.195

1 総階数指標は、「一棟の区分所有建物の総階数 ÷ 33」となり、小数点以下第4位は切り捨て、

1を超える場合は1

2 敷地持分狭小度は「敷地利用権の面積 ÷ 専有面積」

区分所有補正率

区分	区分所有補正率	評価への影響
評価水準 < 0.6	評価乖離率 × 0.6	引き上げ
0.6 評価水準 1	適用なし	補正なし（従来評価）
1 < 評価水準	評価乖離率	引き下げ

シミュレーション

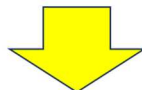


- ・ 築年数10年
- ・ 総階数30階
- ・ 所在階25階
- ・ 敷地面積5000㎡
- ・ 敷地権割合1/100
- ・ 専有面積50㎡



従来の相続税評価額

7,000万円



見直し後の相続税評価額

9,920万4,000円



2,920万4,000円
引上げになります！

No121 令和6年10月7日発行 【担当】熊本オフィス 櫻井 朋美



税理士法人 昂

【熊本オフィス】

〒860-0844 熊本県熊本市中央区水道町8-6-8階
TEL 096-342-6307 FAX 096-342-6308

【筑紫野オフィス】

〒818-0023 福岡県筑紫野市大字若江509-2階
TEL 092-555-9205 FAX 092-555-9206