



妙義山

## マンション相続評価額の改定

相続対策の大きな柱でありました東京のタワーマンション相続評価額が令和6年1月1日より大幅な改定が実施されます。これはタワーマンションだけでなく区分所有の住宅用マンションに適用されます。高崎にあるマンションも同様です。(1棟の建物、商業、事務所ビル、区分の1棟全体所有ビル等は従来と同様の評価です。)相続税評価額と実勢価格の乖離率が1.67倍以上の場合、相続税評価額が大幅に上がり、高層階ほど評価額が増えることとなります。

従来、区分所有マンションの相続税評価額は、1階でも30階でも同じ向き専有面積であれば変わりませんでしたが、実際の販売価格は高層階ほど高く販売されます。この差がタワーマンションの節税対策として利用されてきました。

「例」① 20階建て 南向き5000万円 が40階 7000万円 北向き2階が3500万円 等

「例」② 1.2億円で販売の東京湾岸中古マンション

築20年 30階建て 所在階20階 専有面積90㎡ 土地持ち分12㎡  
 従来3000万円(土地2000万円+建物1000万円) → 乖離率3倍とすると9000万円となり、  
 相続税評価額は×0.60で5400万円となり1.8番倍の評価額となる。

### 計算例

	建物階数	所在階	築年	実勢価格(万円)	従来評価額(万円)	改正後評価額	乖離率
①	51	4	2	3,800	1,300	2,560	1.97
②	40	26	15	2,500	670	1,250	1.86
③	34	17	14	11,000	3,100	5,960	1.92
④	16	6	16	4,300	1,200	1,690	1.40
⑤	8	4	27	2,800	900	1,050	1.16

概ね、タワーマンションの評価は2倍、一般マンションの評価は1.7倍の増税となる。

### 評価乖離率の要素

- |             |   |                    |
|-------------|---|--------------------|
| 1 築浅物件ほど    | } | 従来との相続税評価額の乖離率が大きい |
| 2 高層階物件ほど   |   |                    |
| 3 高層住戸ほど    |   |                    |
| 4 高容積率の物件ほど |   |                    |



築年数が古く、低階層のマンションは、相続税評価額は従来より下がる場合もある。

### 乖離率の計算 各指数は3年ごとに見直す

乖離率の計算式

$$\text{築年数} \times \Delta 0.033 + \text{総階数指数 (総戸数/33)} \times 0.239 + \text{所在階数} \times 0.018 \div \text{敷地持分狭小度} \times \Delta 1.195 + 3.220$$

小数点以下4位切り捨て (地階はゼロ) ↓ 小数点以下4位切り上げ  
1棟の敷地面積÷土地共有持分割合÷専有面積

計算例

①築20年 ②10階建て ③所在階10階 ④専有面積90㎡ ⑤敷地面積持分45㎡

$$20 \times -0.033 + 10 \div 33 \times 0.239 + 10 \times 0.018 + 45/90 \times -1.195 + 3.220 = 2.2149$$

乖離率

-0.66      0.0724      0.18      -0.5975

**\*配偶者贈与の特例利用!!**  
 ・・・・利用は今年中が得策  
 \*自宅マンションであれば  
 ・・・・小規模宅地の特例80%減額  
 \*賃貸用であれば  
 ・・・・小規模宅地の特例50%減額  
 土地貸家建付地20%建物30%評価

### 評価水準

乖離率が

- イ 0.6未満の場合は従来により計算した土地建物の評価額の合計×乖離率×0.6
- ロ 0.6以上1.0以下の場合は従来により算出した評価額とする。
- ハ 1.0超の場合は、従来により計算した評価額×乖離率とする。



### 相続税評価額のアップ率

評価水準	適用する区分所有補正率	評価への影響
1超	乖離率	引き下げ
0.6以上1以下	適用なし	なし
0.6未満	乖離率×0.6	引き上げ

従来計算  
乖離率の0.6

評価は上がっても、まだ時価の60%? 投資用マンションは妙味があるか?