

区分所有建物(タワマン)の 評価方法が改正!

令和6年12月作成



長い間相続税の世界で問題となっていた問題の一つの決着がつかしました。いわゆるタワマン節税といわれていたものです。タワマン節税とは、簡単に言うと「借金をしてでタワーマンションを買っていると相続税が大幅に少なくてできるよ」というものです。少なくてできる理由はタワーマンションの相続税課税上の評価額が時価に比べて著しく安く評価されていたからです(時価に比べて3割程度というものも多かった)。相続人が一人で1億円の財産を持っている人が亡くなると基礎控除(この場合 3,600 万円)を超えるため相続税が課税されます。この人が仮に相続開始前に2億円のタワマンを全額借金で購入した直後に相続が発生した場合、タワマンの評価が6千万円、借金が2億円のため、

$$\text{「タワマン6千万円 + その他の財産1億円 - 借金2億円} = \Delta 4 \text{千万円}」$$

となり、相続税がかからないということになってしまっていました。これが著しく課税の公平性に反すると、概ね時価の6割程度の評価額になるようにと、国税庁が通達を改正しました。具体的にはそのマンションの状況に応じて従前の評価額に一定の割合(区分所有補正率)を乗じて評価額を高くするというものです。国税庁のHPにExcelファイルでの計算シートが公開されていますので、こちらを利用すれば比較的簡単に補正率の計算ができますが、この補正率の計算には登記簿上に記載された数値を多数使うため、入力する数値がどこに書いてあるのかとても分かりにくいです。下記にそれぞれの書式と該当箇所を矢印で繋いでみましたので参考にしてください。これだけ見ても結構手間がかかりそうです。

区分所有建物(マンション)の登記事項の記載例

専有部分の家屋番号	1001~1010	2001~2015	3001~3009
表題部(主である建物の表示)			
所在	〇〇市〇〇町〇丁目〇〇番地	調整	余白
建物の名称	〇〇マンション	② 総階数	余白
① 構造	② 床面積 m ²	原因及びその日付(登記の日付)	
鉄筋コンクリート造陸屋根3階建	1階 500.00 2階 500.00 3階 450.00	〔平成〇〇年〇月〇日〕	
表題部(敷地権の目的である土地の表示)			
① 土地の符号	② 所在及び地番	③ 地目	④ 地積 m ²
1	〇〇市〇〇町〇丁目〇〇番	宅地	750.00
表題部(専有部分の建物の表示)			
家屋番号	〇〇市〇〇町〇丁目〇〇番の1001	⑤ 専有部分の面積	① 築年数(自分で計算)
建物の名称	1001	④ 所在階	余白
① 種類	② 構造	③ 床面積 m ²	原因及びその日付(登記の日付)
居室	鉄筋コンクリート造陸屋根1階建	1階部分 32.00	平成〇〇年〇月〇日新築 (平成〇〇年〇月〇日)
表題部(敷地権の表示)			
① 土地の符号	② 敷地権の種類	④ 敷地権の割合	登記の日付
1	所有権	⑦ 敷地権の割合 1300分の35	平成〇〇年〇月〇日敷地権 (平成〇〇年〇月〇日)

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

区分	A	B	C	D	合計
① 築年数(注1)	年	年	年	年	年
② 総階数(注2)	階	階	階	階	階
③ 所在階(注3)	階	階	階	階	階
④ 敷地の面積	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²
⑤ 専有部分の面積	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²
⑥ 敷地の面積×④					
⑦ 敷地の面積×⑤					
⑧ 敷地の面積×⑥×⑦					
⑨ 評価率補正率 (A+B+C+D+3,220)					
⑩ 評価水準 (1÷⑨)					
⑪ 区分所有補正率(注4・5)					

実際にこの計算を行ってみると、やはり新築・建物総階数が高い・高層階・容積率が高い、という物件の補正率が高くなると分かります。一方で低層・古い・容積率が低い物件についてはそもそも補正率が適用されない(従前と同じ評価額)というものもかなりあります。それでもマンション自体が高額なため改正後でも節税効果は大きいといえますが、今後もどのような改正があるのか、不動産の価値は下がらないか等は不明です。節税のみを目的とした不動産の購入は避けるべきでしょう。