

区分所有補正率について タワマン節税～第4回～

前回までのご説明で区分所有補正率が新たな評価通達の重要なワードであるとお話しました。

区分所有補正率を求めるためにはまず「評価乖離率」、次に「評価水準」を求め、その後「区分所有補正率」を導き出すことになります。

【評価乖離率】

評価乖離率は次の4要素を定められた算式に当てはめ求める数値です。

- ① 区分所有建物の築年数 × ▲0.033
建築時から課税時期までの期間(1年未満の端数は1年に切り上げ)
- ② 区分所有建物の総階数指数 × 0.239 (小数点以下第4位切捨て)
※総階数指数とは、地下階を含まない総階数を33で除した数値(小数点以下第4位切捨て、1を超える場合には1とする)
- ③ 専有部分の所在階 × 0.018
※メゾネットタイプの場合は低い方の階数
- ④ 敷地持分狭小度 × ▲1.195
※敷地持分狭小度とは、
敷地利用権(土地部分)全体の面積 ÷ 専有部分の面積(床面積)

$$\text{評価乖離率} = \text{①} + \text{②} + \text{③} + \text{④} + 3.220$$

【評価水準】

上記で求めた評価乖離率の逆数となります。

$$\text{評価水準} = 1 \div \text{評価乖離率}$$

【区分所有補正率】

- A 評価水準が0.6よりも小さい場合、区分所有補正率は
評価乖離率 × 0.6 となります。
- B 評価水準が0.6以上1以下の場合、区分所有補正は
行わず、従来のマンション評価のままが良いこととなります。
- C 評価水準が1よりも大きい場合、区分所有補正率は評価
乖離率をそのまま用いることとなります。

したがって、これまで問題となっていたタワーマンションについては、多くの場合、上記Cの評価方法を採用することになりそうです。

実際にこの方法でタワーマンションの評価を行った場合には、15前後の区分所有補正率が算出されることが多く、言い換えれば従来のマンション評価の5割増しの評価額、しかも敷地権・建物ともに15倍の評価となるといふことです。

間もなく令和6年分の路線価が発表され、令和6年分相続税申告を行うようになれば、このタワーマンション評価を適用することも多くなるため、相続税申告に当たってはより一層の注意が必要といえます。