

松木飯塚 税務情報

NO. 63

令和5年分相続税路線価発表

東京都心部地価高騰と公示価格比が抑制？

区分所有マンション評価は理論的市場価格の6割へ

松木飯塚税理士法人 代表税理士松木慎一郎・飯塚美幸

〒107-0051 東京都港区元赤坂一丁目3番10号 元赤坂レジデンス1910号

TEL. 03(5413)6511(代) FAX. 03(5413)6512

E-MAIL info@mi-cpta.com

URL http://www.mi-cpta.com

■相続税路線価は全国で上昇

令和5年分相続税路線価が7月3日に公表されました。

全国平均では+1.5%の上昇です。

連続全国1位の東京銀座鳩居堂前銀座中央通りは4,272万円/㎡。

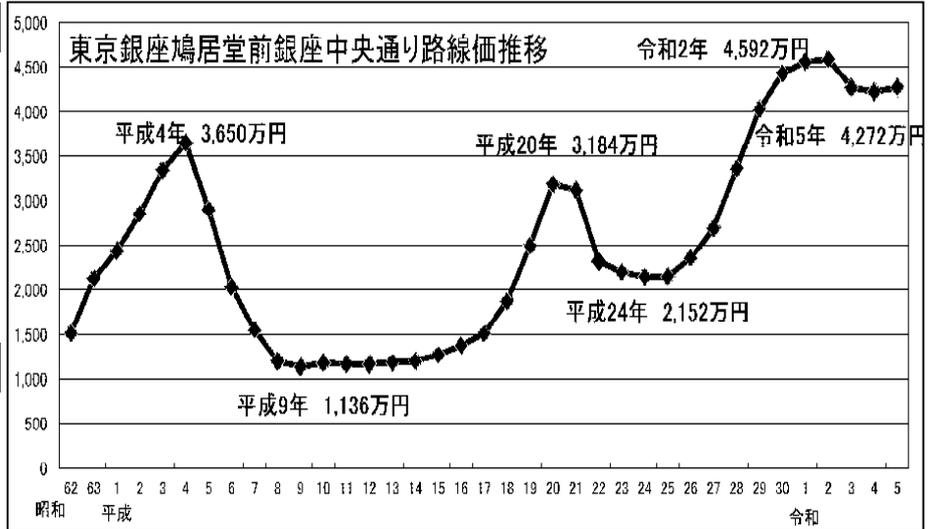
路線価上昇の犯人は、円安、低金利。外国マネーの安い日本買いです。

■目抜き地点は優遇？

相続税路線価は地価公示価格の概ね8割とされています。

が、実は、銀座中央通りや大手町、八重洲、表参道など、目抜き地点の

路線価は、公示価格の7割前後と抑制されています。企業立地に対する忖度でしょうか。ご自身の土地の公示価格比もチェックしてみましょう。



■区分所有マンション評価改正は、理論的市場価格の6割に。令和6年1月1日以後相続・贈与から。

令和5年6月30日、国税庁は懸案となっていたマンションの評価方法の改正案を公表しました。改正対象は区分所有の居住用マンション限定で、区分所有でも二世帯住宅、一棟マンションや商業ビルは対象外。現行通りの相続税路線価評価でOKです。

改正マンション評価の重回帰式の算式は次の通り。令和6年1月1日以後相続・贈与に適用です。

現行の相続税評価額×区分所有居住用マンション一室の評価乖離率※×最低評価水準0.6

※評価乖離率=①×△0.033+②×0.239+③×0.018+④×△1.195+3.220

- ①建物築年数、②総階数÷33(1.0超は1.0)、
- ③所在階、④敷地持分狭小度=敷地利用権面積÷専有面積

※評価乖離率が0.6分の1以下(約1.67以下)となるマンションは現行の相続税評価額とする。

※評価乖離率が1.0未満のマンションは、現行の相続税評価額×評価乖離率(調整なし)

※不動産鑑定評価書等で評価額≧通常取引価格と認められる場合は、通常取引価格とする。

※固定資産税の評価替え年ごとに、最低評価水準(今回0.6)と重回帰式を見直す。

■分譲マンションの評価見直しを

評価乖離率の係数からは、築古・低層・広敷地の、いわゆるビンテージマンションが相続税評価では有利です。

いわば「タワマン節税」に狙いを定めた今回の課税強化ですが、例えば、右の東京都港区赤坂や南青山の分譲マンションの実際の売却価格で見ると、

	赤坂/令和5年	南青山/令和2年
	総階数48、 築15年、70㎡	総階数14、 築14年、95㎡
相続税評価額	3,518万円/20.6%	5,059万円/28.1%
改正後評価額	6,420万円/37.7%	7,758万円/43.1%
評価増	2,902万円	2,699万円
理論的な市場価格	1億700万円	1億2,931万円
実勢市場価格	1億7,040万円	1億8,000万円

と、評価額は上がるものの、引き続き相続税の減額効果が見られます。

分譲マンション所有者は、評価と相続税額の再試算が必要です。