

2023年の路線価とタワマン評価見直しについて

国税庁は7月3日、相続税や贈与税の算定基準となる2023年分の路線価（1月1日時点）を公表しました。今回のCBCA NEWSで概要をお伝えします。加えて、国税庁が6月30日に発表した、マンションの相続税評価額の見直し案についてもお伝えします。

📌 2023年分の路線価の概要

調査対象となった全国およそ約32万地点の平均は前年比+1.5%となり、前年の+0.5%に続いて2年連続上昇しました。新型コロナウイルスの影響が弱まり、観光地や繁華街を中心に人出や経済活動の回復が強まったため、前年より上昇率を増したかっこうです。

都道府県別の平均では、上昇したのは25都道府県となり、前年の20から増加しました。上昇率トップは北海道の+6.8%でした。札幌市やその近郊における北海道新幹線延伸を絡めた再開発や、プロ野球・北海道日本ハムファイターズの新本拠地球場「エスコンフィールド北海道」の開業も影響しました。次いで上昇率が高いのは福岡の+4.5%、宮城の+4.4%でした。この3道県の顔ぶれは前年と同じです。一方、下落したのは20県となり、前年の27都道府県から減少しました。下落率が最も大きかったのは和歌山の△1.2%でした。

首都圏では東京都（+3.2%）、千葉県（+2.4%）、神奈川県（+2.0%）、埼玉県（+1.6%）の1都3県全てで上昇しました。また、大阪府は+1.4%、愛知県は+2.6%の上昇でした。

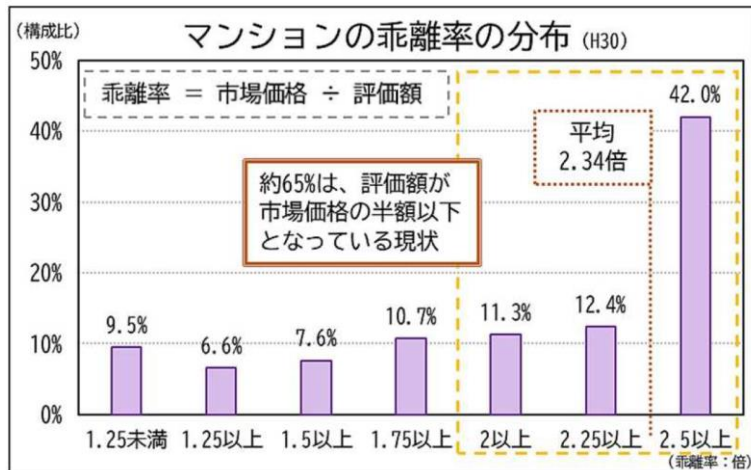
都道府県庁所在地の最高路線価をみると、上昇したのは29都市で、前年の15都市から約2倍に増加しました。上昇率上位は岡山市が+9.3%、札幌市が+8.4%、さいたま市が+8.0%でした。一方、下落したのは4都市で、前年の16都市から大きく減少しました。下落率が最大だったのは鳥取市の△3.0%でした。

都道府県庁所在地別の地価ランキングでは、東京都中央区銀座5丁目の「鳩居堂」前が1平方メートルあたり4272万円（+1.1%）で、2年連続下落から上昇に転じ、38年連続の日本一となりました。なお、2位が「大阪市北区角田町（御堂筋）」で1920万円（+1.3%）、3位が「横浜市西区南幸1丁目（横浜駅西口バスターミナル前通り）」で1680万円（+1.4%）、4位は「名古屋市中村区名駅1丁目（名駅通り）」1280万円（+2.6%）、5位は「福岡市中央区天神2丁目（渡辺通り）」904万円（+2.7%）と続きます。

経済活動の活発化、観光需要の回復の流れを受け、商業地や観光地の上昇が鮮明になっています。今年に入りインバウンド需要が本格的に回復の動きを見せていることから、来年に向けてさらに勢いを増すことも予想されます。一方、東京の千代田区や中央区、港区といった都心のオフィス街は横ばいやわずかな上昇にとどまりました。リモートワークや在宅勤務の普及でオフィス需要の低迷が続いていることなどが影響したとみられます。

📌 マンションの相続税評価額の見直し

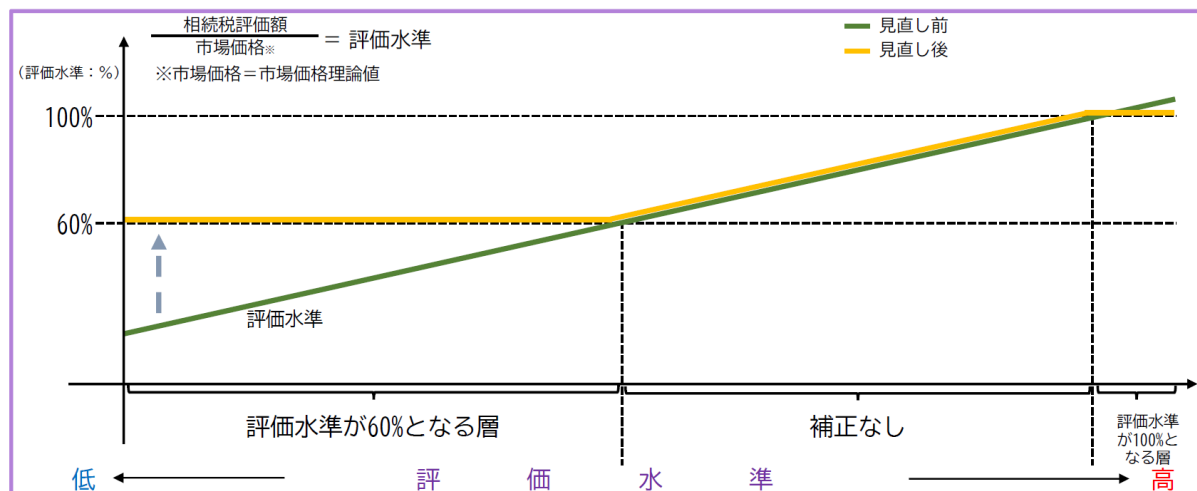
相続税等（相続税・贈与税）における財産の価額は、相続税法により「財産の取得の時点における時価による」とされています。実務上のルールでは、不動産の相続税評価額は、建物は固定資産税評価額、土地は路線価を基準とすることとされています。ところが、マンションの相続税評価において、評価額と時価（市場売買価格）との間に大きな乖離が生じているケースが確認されており、特にタワーマンションの上層階では乖離が著しく、公正な税負担の観点から問題視されています。



(出所)国税庁:マンションに係る財産評価基本通達に関する有識者会議について

国税庁のサンプル調査(左グラフ)でも、マンションの約65%は、評価額が市場価格の半額以下となっています。こうした状況を踏まえ、国税庁は、今年の1月に有識者会議を設置、その後検討を重ねた結果、6月30日に相続税評価の見直し案を公表しました。今後、相続税の算定ルールを新たに定めた通達改正案をまとめ、パブコメ実施後、来年1月以降に取得した不動産から新ルールを適用する方針です。

【相続税評価の見直しイメージ】



(概要)

- ① 相続税評価額が市場価格理論値の60%未満となっているもの(乖離率1.67倍を超えるもの)について、市場価格理論値の60%(乖離率1.67倍)になるよう評価額を補正する。
- ② 評価水準60%~100%は補正しない(現行の相続税評価額×1.0)
- ③ 評価水準100%超のものは100%となるよう評価額を減額する。

(出所)国税庁:マンションに係る財産評価基本通達に関する有識者会議について

見直し案では、相続税評価額が市場価格の60~100%の範囲に収まるように補正を行います。補正は、重回帰式により理論的な市場価格を求める方法を用います。補正には「築年数」「総階数」「所在階」「敷地持分狭小度」が影響し、「新しいタワマンの高層階」ほど補正が大きくなります。

詳細を知りたい方は、国税庁 HP 報道発表「マンションに係る財産評価基本通達に関する第3回有識者会議について(令和5年6月) <https://www.nta.go.jp/information/release/pdf/0023006-018.pdf> をご覧ください。

一般社団法人全国経営診断士協会

〒112-0004

東京都文京区後楽2-2-14 トータスビル1階

TEL : 03-3812-8211 FAX : 03-3812-8213

mail@cbca.jp

http://www.cbca.jp

お問い合わせ先