

## 仲田パートナーズ会計週刊FAX通信

発行所：税理士法人 仲田パートナーズ会計  
〒223-0053 横浜市港北区綱島西 1-17-22  
TEL 045-542-3566 FAX 045-542-3516  
E-mail: daihyou@nakada-partners.or.jp  
URL: http://www.nakada-partners.or.jp

## 今週のことば

## 日本版「製品安全誓約」

オンラインマーケットプレイスでリコール製品や安全ではない製品の出品・販売に対する取組を強化するため、関係省庁が策定。大手通販サイトなど主要7社が署名。

## ◆ 今週のことよみ ◆ ご自分の予定を確認して下さい

7/ 3(月) 友引
4(火) 先負 米国独立記念日
5(水) 仏滅
6(木) 大安
7(金) 赤口 小暑、七夕
8(土) 先勝 安倍元首相銃撃事件から1年
9(日) 友引 大相撲名古屋場所初日

## 先週の株と為替

	日経平均株価	円(対米ドル)
6/26(月)	32,699 ▼ 83	143.18 ▼ 0.30
27(火)	32,538 ▼ 161	143.51 ▼ 0.33
28(水)	33,194 △ 656	144.07 ▼ 0.56
29(木)	33,234 △ 40	144.31 ▼ 0.24
30(金)	33,189 ▼ 45	144.84 ▼ 0.53

## 路線価の公表とマンション評価方法の見直し

国税庁は、相続税や贈与税において土地等の評価額を算定する際の基準となる令和5年分の路線価(及び評価倍率)を公表しました。

## ◆ 令和5年分の路線価は2年連続で上昇

全国の標準宅地(約32万地点)における評価基準額の平均変動率は、前年比1.5%のプラスとなり、2年連続で上昇しました。都道府県別では25都道府県が上昇し、最も高い上昇率は北海道(6.8%)で、次いで福岡(4.5%)、宮城(4.4%)と続きます。

毎年7月に公表される路線価等は、その年の相続、遺贈又は贈与により取得した土地等の評価額を計算する際に適用するもので、路線価(道路に面する標準的な宅地の1㎡当たりの価額)が定められている土地は、形状等に応じて補正した路線価を面積に乗じて計算します(路線価方式)。また、路線価が定められていない土地は、固定資産税評価額に一定の倍率を乗じて計算します(倍率方式)。

## ◆ マンションの相続税評価の見直し案

相続等により取得した区分所有マンション(一室)の評価額は現行、敷地権(土地)の価額と区分所有する建物の価額の合計額となります。具体的に、敷地権はマンションの敷地全体の評価額(敷地全体の面積×路線価等)に敷地権割合を乗じて評価し、建物は固定資産税評価額により評価します。

国税庁は、マンションに係る相続税評価額が市場価格を大きく下回るケースがあることから、評価方法の見直しを検討しており、評価額が一定の方法で算出する市場価格理論値の60%未満となる場合は60%に補正する見直し案が示されました。今後、意見公募を行い、令和6年1月から改正する方針です。

## ■ この記事の詳細は、情報BOX201525

## 算定基礎届の提出が不要となる方は

算定基礎届は、健康保険・厚生年金保険の被保険者の標準報酬月額を決定するための手続きとなり、7月10日までに提出する必要があります。

届出の対象となるのは7月1日現在のすべての被保険者となり、原則として4~6月の3ヵ月間に支払われた報酬の平均額に基づき1年間(9月から翌年8月)の標準報酬月額を算定します。

なお、①6月1日以降に資格取得した方、②6月30日以前に退職した方、③7月改定の月額変更届を提出する方、④8月又は9月に随時改定が予定されている旨の申し出を行った方、いずれかに該当する場合は提出が不要です(随時改定に該当しないことが判明した場合は算定基礎届を提出)。

## ★★★ 7月のチェックポイント ★★★

※納期の特例の承認を受けている企業(従業員数が常時10人未満)の源泉所得税(1月~6月分)の申告・納付期限は7月10日(月)です。

※健保・厚年の「被保険者報酬月額算定基礎届」の提出期限は7月10日(月)です。

※「労働保険の年度更新」の申告および保険料納付等の手続き期限は7月10日(月)です。

※猛暑による熱中症や食中毒などの季節になり、発生防止の社内対策を作成します。また、集中豪雨など自然災害への備えを整えておきます。

## 詳細請求手順

情報BOX番号が付いている記事の詳細情報は下記の手順で取り出すことができます。【無料】

①03-3940-6000へTEL(プッシュ回線)。

②記事下のBOX番号を入力し#。

③取り出し先のFAX番号を入力し#。

※アナウンスのガイドに添って入力して下さい。

## 令和5年分の路線価等とマンションに係る相続税評価の見直し案

## ◆令和5年分の路線価及び評価倍率について

相続税や贈与税において土地等の価額は、時価により評価することとされていますが、納税者が土地等の時価を把握することは容易ではないことから、土地等の評価額の基準となる路線価及び評価倍率を定めて、毎年7月に公開しています。この路線価等は1月1日を評価時点として、1年間の地価変動などを考慮し、地価公示価格等を基にした価格の80%程度を目途に定めています。

## ◎令和5年分の路線価等の状況

- ・全国の標準宅地（約32万地点）の評価基準額の対前年変動率の平均値は、1.5%のプラスとなり、2年連続で上昇。
- ・都道府県別の状況を見ると、上昇したのは25都道府県、横ばいは2県、下落は20県（令和4年分は上昇20都道府県、下落27県）。上昇率が最も高かったのは北海道（6.8%）で、次いで福岡（4.5%）、宮城（4.4%）と続く。一方、下落率が最も高かったのは和歌山（▼1.2%）で、次いで福井（▼1.0%）、愛媛（▼0.9%）と続く。
- ・都道府県庁所在地都市における最高路線価の価額が最も高かったのは、東京都中央区銀座5丁目「銀座中央通り」の1㎡当たり4,272万円（前年比1.1%のプラスで3年ぶりに上昇）で、昭和61年分以降38年連続の全国一。

## ◎土地の評価方法（路線価方式と倍率方式）

相続や贈与により取得した土地の評価方法には路線価方式と倍率方式があり、申告にあたっては、課税時期の属する年分の路線価図や評価倍率表を使います。

路線価方式は、路線価（道路に面する標準的な宅地の1㎡当たりの価額）が定められている地域の評価方法で、路線価をその土地の形状等に応じた各種補正率（奥行価格補正率や側方路線影響加算率など）で補正した後に、その土地の面積を乗じて計算します。

倍率方式は、路線価が定められていない地域の評価方法で、その土地の固定資産税評価額に一定の倍率を乗じて計算します。

## ◆マンションの相続税評価の適正化に向けた見直し

マンションの「相続税評価額」については、「時価（市場売買価格）」との大きな乖離が生じているケースがあることから、国税庁は評価方法の見直しを検討しており、第3回有識者会議（本年6月22日開催）において、具体的な「相続税評価の見直し案（要旨）」を示しました。

国税庁は今後、通達案を作成し、意見公募を行った上で、令和6年1月1日以後の相続等又は贈与により取得した財産に適用する方針です。

## ◎評価額が市場価格と乖離する主な要因

- ・建物の評価額は、再建築価格をベースに算定されている。他方、市場価格はそれに加えて建物の総階数、マンション一室の所在階も考慮されているほか、評価額への築年数の反映が不十分だと、評価額が市場価格に比べて低くなるケースがある（建物の効用の反映が不十分）。
- ・マンション一室を所有するための敷地利用権は、共有持分で按分した面積に基づき評価されるが、一般的に高層マンションほどより細分化され狭小となるため、敷地持分が狭小なケースは立地条件の良好な場所でも、評価額が市場価格に比べて低くなる（立地条件の反映が不十分）。
- ・以上のことから、評価額が市場価格と乖離する要因となっている築年数、総階数（総階数指数）、所在階、敷地持分狭小度の4つの指数に基づいて、評価額を補正する方向で通達の整備を行う。
- ・具体的には、4指数に基づき統計的手法により乖離率を予測し、①評価額が市場価格理論値の60%未満となるもの（乖離率1.67倍を超えるもの）は60%になるよう評価額を補正する、②60%～100%のものは補正しない（現行の相続税評価額）、③100%を超えるものは100%となるよう評価額を減額する。

## ◎相続税評価の見直し案の概要

(1) 区分所有に係る財産の各部分（建物部分及び敷地利用権部分。ただし、構造上、居住の用途に供することができるものに限る。以下「マンション一室」という）の価額は、次の算式により計算した価額によって評価することとする。

【現行の相続税評価額×当該マンション一室の評価乖離率×最低評価水準0.6（定数）】

(2) 上記の「評価乖離率」は、【①×△0.033+②×0.239+③×0.018+④×△1.195+3.220】により計算し、算式における①は建物の築年数、②は建物の総階数指数として「総階数÷33（1.0を超える場合は1.0）」、③は所在階、④は敷地持分狭小度として「当該マンション一室に係る敷地利用権の面積÷当該マンション一室に係る専有面積」により計算した値とする。