

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

発行日2023年10月16日(月)

今週のことば

カーボン・クレジット市場

東証にCO2排出量を取引する市場が開設。再生可能エネルギーの導入などによる排出削減分を「J-クレジット」という単位で売買する。188の企業・団体が参加。

◆ 今週のことよみ ◆ ご自分の予定を確認して下さい

10/16(月) 仏滅 特別農業所得者への予定納税
17(火) 大安 貯蓄の日
18(水) 赤口 統計の日、プロ野球・CSファイナルステージ開幕
19(木) 先勝
20(金) 友引 臨時国会召集
21(土) 先負
22(日) 仏滅 競馬天皇賞、アジアパラ大会(中国)

先週の株と為替

	日経平均株価	円(対米ドル)
10/9(月) スポーツの日		
10(火)	31,747 △752	148.95 ▼0.07
11(水)	31,937 △190	148.76 △0.19
12(木)	32,495 △558	149.17 ▼0.41
13(金)	32,316 ▼179	149.64 ▼0.47

来年1月から見直されるマンション相続税評価

国税庁は意見公募を経て、マンションに係る相続税評価額の新たな評価方法を定めた「居住用の区分所有財産の評価について(法令解釈通達)」を公表しました。本通達は、令和6年1月1日以後の相続等により取得した財産の評価に適用されます。

◆ 市場価格理論値の6割水準に補正

現行のマンション(一室)の相続税評価額は、敷地利用権の価額(敷地全体の面積×敷地権割合×路線価等)と、区分所有する建物の価額(固定資産税評価額)の合計額となりますが、タワーマンションをはじめマンションの相続税評価額と市場価格に大きな乖離があることから評価方法が見直されました。

これにより、現行の相続税評価額が市場価格理論値(現行の相続税評価額×評価乖離率)の60%未満となる場合は60%に補正されることとなります。

なお、事業用のテナント物件や低層の集合住宅(地階を除く階数が2以下)などは本通達の対象外です。

◆ 具体的な評価方法は

具体的な評価方法は、①築年数、②総階数、③所在階、④敷地持分狭小度の4指数に基づき算出した「評価乖離率」の逆数である「評価水準」(1÷評価乖離率)に応じて、次のように補正します。

◎評価水準が0.6未満の場合……「現行の相続税評価額×評価乖離率×0.6」が評価額となり、市場価格理論値の60%に増額となります。

◎評価水準が0.6以上1未満の場合……補正されず、現行の相続税評価額となります。

◎評価水準が1を超える場合……「現行の相続税評価額×評価乖離率」が評価額となり、市場価格理論値に減額となります。

■ この記事の詳細は、情報BOX201539

来年4月から労働条件の明示事項が追加

来年4月から、労働契約の締結・更新時や募集時における労働条件の明示事項が追加されます。

労働基準法施行規則等の改正により、①全ての労働契約の締結時と有期労働契約の更新時に「就業場所・業務の変更の範囲」、②有期労働契約の締結・更新時に「更新上限の有無と内容」、③無期転換申込権が発生する契約の更新時に「無期転換を申し込むことができる旨」と「無期転換後の労働条件」が明示事項に追加されます。

また、職業安定法施行規則の改正により労働者の募集時等は、①「就業場所・業務の変更の範囲」、②「有期労働契約を更新する場合の基準」が求職者に対する明示事項に追加されます。

毎年11月は「下請取引適正化推進月間」

11月は「下請取引適正化推進月間」です(今年の標語は『「見直そう」その一言で救われる』)。

下請法では、親事業者に対して発注時の書面交付など4項目の義務や、著しく低い代金を定める「買ったたき」、予め定めた代金を減額する「減額」など11項目の禁止行為を定めています。

原材料価格の高騰等による取引価格の見直しや、インボイス制度の実施に伴い免税事業者との取引条件を見直す場合などに、親事業者は一方的に不当な条件を押し付けないように注意しましょう。

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6年1月から見直されるマンションの相続税評価方法

国税庁は、居住用の区分所有財産（いわゆる分譲マンション）に係る相続税評価額の新たな評価方法を定めた「居住用の区分所有財産の評価について（法令解釈通達）」を公表しました。本通達は令和6年1月1日以後に相続、遺贈又は贈与により取得した財産の評価について適用されます。

◆趣旨

居住用の区分所有財産（いわゆる分譲マンション）については、相続税評価額と市場価格（売買実例価額）が大きく乖離するケースもあり、平成30年中に取引された全国分譲マンションの相続税評価額と市場価格（売買実例価額）の乖離について取引実態等を確認したところ、平均で2.34倍の乖離が把握され、かつ、約65%の事例で2倍以上乖離していることが把握されたことから、課税の公平を図りつつ、納税者の予見可能性を確保する観点からも、タワーマンションなどの一部のものに限らず、広く居住用の区分所有財産を対象に評価方法を見直します。

なお、一戸建ての相続税評価額が市場価格（売買実例価額）の6割程度の評価水準となっていることを踏まえ、分譲マンションにおいても少なくとも市場価格の6割水準となるように補正します。

◆新たな評価方法の概要

本通達は、現行の相続税評価額と売買実例価額との乖離に基づき統計的に予測した市場価格を考慮して、現行の相続税評価額に補正率（区分所有補正率）を乗じて評価する方法を採用しており、以下に示す算式により求めた「評価乖離率」を基に相続税評価額を補正します。

相続税評価額の補正に当たっては、評価乖離率の逆数である評価水準（1を評価乖離率で除した値）が0.6未満となる場合は評価乖離率に0.6を乗じた値、評価水準が1を超える場合は評価乖離率を区分所有補正率として、一室の区分所有権等に係る敷地利用権及び区分所有権のそれぞれの評価額に乘じて補正します。なお、評価水準が0.6以上1以下の場合は補正しません。

※評価乖離率を求める算式及び評価水準に係る値（0.6）については、適時見直しを行う。

◎評価乖離率の算式

【評価乖離率＝A＋B＋C＋D＋3.220】

A＝当該一棟の区分所有建物の築年数×△0.033

※築年数は当該一棟の区分所有建物の建築の時から課税時期までの期間とし、1年未満の端数があるときは、その端数は1年とする。

B＝当該一棟の区分所有建物の総階数指数×0.239（小数点以下第4位を切り捨て）

※総階数指数は、当該一棟の区分所有建物の総階数を33で除した値（小数点以下第4位を切り捨て、1を超える場合は1とする）。この場合において、総階数には地階を含まない。

C＝当該一室の区分所有権等に係る専有部分の所在階×0.018

※当該一室の区分所有権等に係る専有部分が一棟の区分所有建物の複数階にまたがる場合（いわゆるメゾネットタイプ）は階数が低い方を所在階とし、当該専有部分が地階である場合は零階とする。

D＝当該一室の区分所有権等に係る敷地持分狭小度×△1.195（小数点以下第4位を切り上げ）

※敷地持分狭小度は、当該一室の区分所有権等に係る敷地利用権の面積を当該一室の区分所有権等に係る専有部分の面積で除した値（小数点以下第4位を切り上げ）。

《一室の区分所有権等に係る敷地利用権の価額》

一室の区分所有権等に係る敷地利用権の価額は、評価通達25（貸宅地の評価）①に定める「自用地としての価額」に、次の区分所有補正率を乗じた価額を当該「自用地としての価額」とみなして評価通達を適用して計算した価額によって評価する。ただし、評価乖離率が零又は負数のものについては、評価しない。

①評価水準が1を超える場合の区分所有補正率は「評価乖離率」

②評価水準が0.6未満の場合の区分所有補正率は「評価乖離率×0.6」

※区分所有者が「一棟の区分所有建物に存する全ての専有部分」及び「一棟の区分所有建物の敷地」のいずれも単独で所有している場合、区分所有補正率は1を下限とする。

《一室の区分所有権等に係る区分所有権の価額》

一室の区分所有権等に係る区分所有権の価額は、評価通達89（家屋の評価）、89-2（文化財増物である家屋の評価）又は92（附属設備等の評価）の定めにより評価した「自用家屋としての価額」に、上記（敷地利用権の価額）の区分所有補正率（※は除く）を乗じて計算した価額を当該「自用家屋としての価額」とみなして評価通達を適用して計算した価額によって評価する。ただし、評価乖離率が零又は負数のものについては、評価しない。