

税金
トレンド!

税金の「今」
がわかる!

ZEKIN
TREND

▶ **市場価格との乖離 是正なるか
マンションの過少評価にメス**

マンションの評価方法が変わります



相続税及び贈与税における財産の価額は、「財産の取得の時点における時価による」とされています。しかし、相続した財産がマンションだった場合、その一室の正確な不動産鑑定評価額や売却価格を知ることは通常困難です。

そこで、国税庁は財産評価基本通達に各種財産の具体的な評価方法を定め、その評価方法にしたがって財産の価額を算出することとしています。しかし、マンションの評価については、「時価（市場売買価格）」と相続税評価額が大きく乖離しているケースも確認されていることから、2023年10月6日に評価方法を見直した法令解釈通達が、同年10月13日に趣旨説明が公表されています。

1 評価額と市場価格との乖離

① 相続税評価額と売買実例価額の乖離の実態

国税庁が公表した趣旨説明によると、平成30年中に取引された全国の実譲マンションの相続税評価額と売買実例価額と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ました。



出典：第3回 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資料

② 最高裁の判決

評価通達6（この通達の定めにより難しい場合の評価）の適用が争われた最高裁令和4年4月19日判決以降、評価乖離率の大きさを利用した相続税の租税回避に注目が集まりました。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、特に乖離の大きいタワーマンションに限らず、広く一般的に評価方法の見直しが必要とされるきっかけとなりました。

③ 評価額が市場価格と乖離する主な要因

(1) 建物の効用の反映が不十分

建物の評価額は再建築価格をベースに算定されていますが、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などが考慮されますが、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ります。

(2) 立地条件の反映が不十分

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㎡単価を乗じて評価されますが、この面積は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が良好な場所でも、評価額が市場価格に比べて低くなります。

2 新たな相続税評価方法

区分所有に係る財産の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、マンション一室部分）の価額は、次の算式により計算します。

新たな評価方法

$$\text{マンション一室の相続税評価額} = \left(\begin{array}{l} \text{敷地利用権の価額} \\ \text{敷地全体の価額} \times \\ \text{共有持分 (敷地権割合)} \times \\ \text{区分所有補正率} \end{array} \right) + \left(\begin{array}{l} \text{区分所有権の価額} \\ \text{物の固定資産税評価額} \times \\ 1.0 \times \text{区分所有補正率} \end{array} \right)$$

※区分所有登記がされていないマンションや事業用の区分所有マンションは今回の見直しの対象外であり、また、地階を除く階数が2以下のものやいわゆる二世帯住宅等は除かれます。

区分所有補正率

評価水準※1	区分所有補正率
1を超える場合	評価乖離率※2
0.6未満の場合	評価乖離率※2×0.6

※1 評価水準 = 1 ÷ 評価乖離率

※2 評価乖離率 = A + B + C + D + 3.220

A: 一棟の区分所有建物の築年数 × △0.033

B: 一棟の区分所有建物の総階数指数 × 0.239 (小数点以下第4位切捨て)

C: 一室の区分所有権等に係る専有部分の所在階 × 0.018

D: 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位切上げ)

解説

同じ不動産である分譲マンションと一戸建てとの選択におけるバイアスを排除する観点から、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、それを下回る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してその均衡を図ることとした経緯があります。



適用時期

令和6年1月1日以後の相続、遺贈又は贈与により取得した財産に新しいマンション評価が適用されます。

令和5年中に相続又は贈与で取得した場合、基本的には従前の低い評価額により計算することになりますが、すべての物件について従前の低い評価額を認めるものではありません。市場価格と明らかに大きく乖離しているにも関わらず、形式的に評価通達の評価方法を適用すると、実質的な租税負担を著しく害し、公平性が損なわれることは明らかです。このような場合は、合理的に計算した鑑定評価額を相続税評価額とするべきでしょう。

なお、①②の最高裁判決は、「評価通達の定める方法により評価すると実質的な租税負担の公平を著しく害し不当な結果を招来すると認められるから、他の合理的な方法によって評価することが許される。」と判断しています。（平成29年5月23日裁決、令和4年4月19日最高裁判決 令和2年（行ヒ）第283号）