

# マンションに係る相続税評価の見直しの動向（速報）

税理士・公認会計士・宅地建物取引士：永安 栄棟

目次	
1 はじめに	138
2 実際の取引価格と相続税評価額の乖離問題	139
(1) 相続税評価額	139
イ 財産評価基本通達による評価	139
ロ 土地の評価について	139
ハ 家屋の評価について	140
ニ 評価通達6	140
(2) 実際の取引価格と相続税評価額の乖離の状況	142
(3) 実際の取引価格と相続税評価額の乖離の原因	142
(4) 乖離への税制上の対応（平成29年度税制改正）	143
3 国税庁より公表された相続税評価の見直し案	144
4 おわりに	146

## 1 はじめに

タワーマンションをはじめとした不動産の、実際の取引価格と相続税計算上の評価額（以下「相続税評価額」という。）の差に着目し相続税の圧縮を行うという手法は、今や専門家のみならず一般納税者の間にも広く認知されている相続税の代表的な節税スキームであるといえる。

過去から、このような節税スキームの利用が目に見える状態となると、そのたびに法

改正等による対応が行われている。直近の例としては、令和5年度税制改正の「株式交付制度に係る所得の計算の特例についての対象の見直し」\*1、令和4年度税制改正の「建設用足場・ドローン等の少額減価償却資産等を利用した税負担軽減」\*2、令和2年度税制改正の「国外中古建物節税スキームへの対応」\*3等がある。

不動産の実際の取引価格と相続税評価額の差に着目した節税スキームについては、最高裁令和4年4月19日第三小法廷判決

\*1 青木裕太郎 他「その他注目すべき改正点」（本誌2023年2月号）62頁参照

\*2 竹川靖之 他「令和4年度税制改正大綱の注目すべき論点」（本誌2022年2月号）36頁参照

\*3 拙著「国外中古建物を利用した節税スキームへの対応」（本誌2020年冬号）40頁参照

（令和2年（行ヒ）第283号）（以下「最高裁令和4年判決」という。）<sup>\*4</sup>で財産評価基本通達（以下「評価通達」という。）6に基づいた課税庁の更正処分が容認されている他<sup>\*5</sup>、令和5年度税制改正大綱において、「マンションの相続税評価について適正化を検討する」旨の記載が盛り込まれていた<sup>\*6</sup>。今回の相続税評価の見直しを通じて大綱での予告が実現し、抜本的な対応が行われる見込みである。今後、国税庁より公表された通達改正案に対するパブリック・コメントの募集が行われ、令和6年1月以降の相続等又は贈与により取得した財産への適用を目指していると報道されている。

本稿では、実際の取引価格と相続税評価額の乖離問題と、執筆時点（令和5年7月18日時点）で公表されている情報について解説する<sup>\*7</sup>。

## 2 実際の取引価格と相続税評価額の乖離問題

### (1) 相続税評価額

#### イ 財産評価基本通達による評価

相続税及び贈与税において、相続した財産の価格は、「時価」により評価すること

とされている（相法22）。そして、評価通達において、時価の意義として「財産の価額は、時価によるものとし、時価とは、課税時期（相続、遺贈若しくは贈与により財産を取得した日若しくは相続税法の規定により相続、遺贈若しくは贈与により取得したものとみなされた財産のその取得の日又は地価税法第2条《定義》第4号に規定する課税時期をいう。以下同じ。）において、それぞれの財産の現況に応じ、不特定多数の当事者間で自由な取引が行われる場合に通常成立すると認められる価額をいい、その価額は、この通達の定めによって評価した価額による。」と定義されている。

本来的には、通達は行政庁の命令手段であるが、「時価」の解釈・適用が通常困難であること等の理由から、実務的には当該評価通達による評価が行われている。

#### ロ 土地の評価について

上述のとおり、相続税及び贈与税において土地等の財産の価額は、時価により評価することとされているが、納税者が土地等について時価を把握することは必ずしも容易ではない。そこで、国税庁は、評価通達に基づき、相続税等の申告の便宜及び課税の公平を図る観点から、毎年、土地等の評

\*4 品川芳宣「財産（資産）評価の実務研究（番外編）—最高裁令和4年判決の評価実務への影響—」（本誌2022年8月号）172頁参照

\*5 その他、東京地裁令和2年11月12日判決（平成30年（行ウ）第546号）及び東京高裁令和3年4月27日判決（令和2年（行コ）第242号）の事案では、相続開始約2か月前に賃貸用マンションを約15億円（全額借入金）で取得し、相続税を通達評価額4億7,761万円余で申告したことに対し、評価通達6を適用した課税処分が適法とされている。

\*6 前出\*1 64頁参照

\*7 （著者追記）令和5年7月21日に、公表されていた相続税評価の見直し案と同様趣旨のパブリック・コメントが公表された。受付締め切りは同8月21日とされている。

価額の基準となる路線価等の評価額を定めて、これを公開している<sup>\*8</sup>、<sup>\*9</sup>。

相続税評価額の評価水準は、「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（時価）の80%程度を目途に評価し……（略）」<sup>\*10</sup>と公表されている。この80%を目途とした評価は、課税実務における実行可能性を考慮して、評価の安全性を図ったと考えられている。すなわち、実際の土地の取引が全て公示価格水準以上で成約する訳ではなく、特に、相続税等の納税期限までに売却を完了しなければならない事情の存在などを加味すると、公示価格水準以下での取引が考えられる。このような前提で、公示価格に基づく課税を実行すると、納税者の不満が高まり、不服申立等が多発し、課税実務が混乱する恐れがあるための措置であると考えられる。

なお、マンション（一室）の敷地（敷地権）の価額については、路線価等に基づく敷地全体の評価額×共有持分（敷地権割合）で評価されることになる。

## 八 家屋の評価について

評価通達では、家屋の価格を固定資産税評価額に一定の倍率を乗じて計算した金額

によって評価することとし（評基通89）、その倍率を1.0と定めている（同別表1）。この固定資産税評価額は、固定資産評価基準制度に基づいて評価されることになっており、具体的には、次の算式によって評価されることになっている。

評価額 = 再建築費評点数 × 減点補正率 × 評点1点当たりの価額

上式の評点数、補正率等については、それぞれ細目が定められているが、一般的には、再建築費の6割程度で評価されると言われている。しかし、通常、再建築費自体評価上の安全を考慮して低めに算定されることから、土地以上に相応の評価の安全性が図られている<sup>\*11</sup>。

これらの事情から、評価通達額と取引価格との間には、相応の乖離が生じることになる。

なお、マンション（一室）の建物の価額については、固定資産税評価額（1棟の建物全体の評価額を専有面積の割合によって按分して算定）で評価されることになる。

## 二 評価通達 6

上述のとおり、評価通達では各財産の「時価」を、一定の安全性を考慮したうえで画一的に定めていることから、評価通達

<sup>\*8</sup> 国税庁は「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。しかし、納税者の皆様が相続税等の申告に当たり、土地等についてご自分で時価を把握することは必ずしも容易ではありません。そこで、相続税等の申告の便宜及び課税の公平を図る観点から、国税局（所）では毎年、全国の民有地について、土地等の評価額の基準となる路線価及び評価倍率（以下「路線価等」といいます。）を定めて公開しています。」としている。（国税庁「令和5年分の路線価等について」）

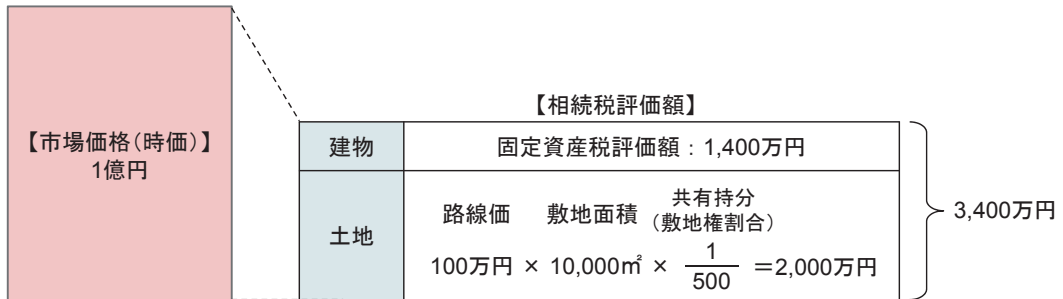
<sup>\*9</sup> 令和5年7月3日に公表された令和5年分の路線価は、コロナ禍から経済再開の流れを受けて、全国平均で前年比1.5%の上昇と2年連続で上昇している。

<sup>\*10</sup> 平成3年分までは公示価格水準の70%が目安とされていたが、相続税課税上の歪みや節税を目的とする不要不急の土地需要が問題とされ、平成4年分以降は現行の80%目安と改正されている。

<sup>\*11</sup> また、固定資産税評価額は、固定資産税の課税標準として機能するが、現行の標準税率は1.4%、通常加重される都市計画税の0.3%を加えると1.7%となる。この税率でまともに課税を行ってしまうと、過重な税負担になってしまうという背景も存在する。

額と実際の取引価格との間には、相応の乖離が発生することになる<sup>\*12</sup>。

図表1 マンション（一室）の実際の取引価格と相続税評価額の関係イメージ



このような乖離から生じる課税上の弊害を防止するという意味で、評価通達6では「この通達の定めによって評価することが著しく不相当と認められる財産の価額は、国税庁長官の指示を受けて評価する。」と定めている。

しかし、この規定の適用は当該財産の通達上の評価額と客観的交換価値との開差が客観的にみて著しく不相当と認められる場合、すなわち、財産の客観的価値に関する

事項に限定すべきであって、租税回避を企画したか否かというような主観的要素は本来当該判断の要素とすべきではないと考えられている<sup>\*13</sup>。

実際、評価通達6の適用件数は年間数件程度と非常に限られており、最高裁令和4年判決でも、評価通達によらない評価とすることは合理的な理由がない限り平等原則に反するとされている。

図表2 近年の評価通達6の適用件数

年分 (事務年度)	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3	計
件数	0	1	0	2	0	4	0	1	1	0	9

(出所：第1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)

\*12 タワーマンションを中心としたマンション（一室）の相続税評価が、実際の取得価格の1/3程度となるケースも少なくない。

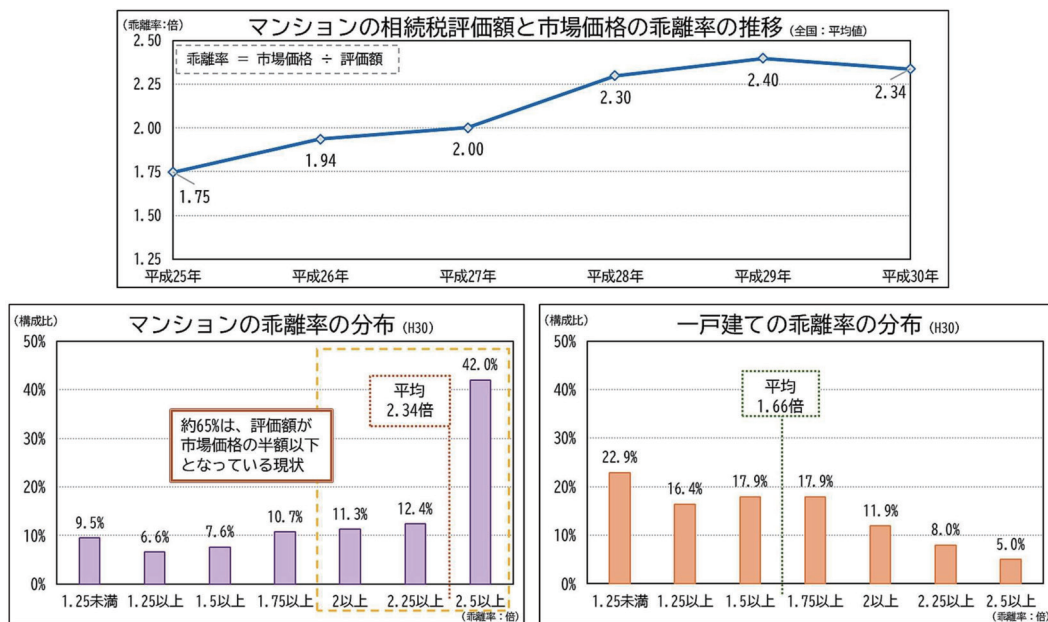
\*13 品川芳宣「財産（資産）評価の実務研究（第3回）」（本誌2018年春号）203頁参照

## (2) 実際の取引価格と相続税評価額の乖離の状況

国税庁によるサンプル調査（平成25年～30年に行われた取引について、不動産移転登記情報と所得税の確定申告データを突合）によると、マンションの相続税評価額

と市場価格の乖離率は、平成25年に1.75倍だったのに対して、平成30年時点では2.34倍と大きく広がっている。一方で、一戸建ての乖離率は平成30年時点において1.66倍となっている。

図表3 マンションと一戸建ての乖離率



(出所：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)

## (3) 実際の取引価格と相続税評価額の乖離の原因

土地の相続税評価については、一定の安全性が考慮されているとはいえ、路線価の設定水準が地価公示価格等を基にした価格（時価）の80%程度とされていることから、通常それ程大きな乖離を生じさせているものではない。一方で、家屋については固定

資産税評価額に一定の倍率を乗じて計算した金額によって評価することとし、その倍率を1.0と定めている。固定資産税評価額は、一般的には再建築費の6割程度で評価されていると言われているが、実際には2～3割に留まるケースも多いことから、より大きな乖離を生じさせる原因となっている<sup>\*14</sup>。

(2)のとおり、実際の取引価格と相続税評

\*14 この問題は評価通達の評価方法が固定資産税評価額をそのまま（倍率1.0として）用いていることに原因があると考えられる。

価額の乖離は、一戸建てと比較してマンションにおいてより顕著となっているが、これは、マンションの一室を所有する敷地利用権は細分化されるため、一般的に一戸建てと比べて土地の面積が小さくなるが多くなる。このことから、例えば、好立地のタワーマンションであれば、相続税評価額に土地の価値は、ほとんど反映されず、建物の価値が大半となるケースも想定される。このようなケースにおいて、実際の取引価格と相続税評価額の乖離が顕著になっていると考えられる。

#### (4) 乖離への税制上の対応（平成29年度税制改正）

タワーマンションを用いた節税スキームが増加してきたことに伴い、平成29年税制改正において、次のような固定資産税の

改正を行っている。しかし、評価額そのものを改正したわけではなく、固定資産税の税額計算の段階において、高層階になるほど税額が高くなるような補正率が設定されたに過ぎない。そして、固定資産税評価額が引き上げられたものでもないので、相続税評価額に影響するものではない。

##### ① 適用対象

「居住用超高層建築物（高さが60Mを超える建築物（建築基準法令上の「超高層建築物」）のうち、複数の階に住戸が所在しているものをいう。以下同じ。）」で、平成30年度から新たに課税されることとなるものについて適用される（ただし、平成29年4月1日前に売買契約が締結された住戸を含むものを除く。）。

##### ② 改正内容

改正後の税額計算方法は、次のとおり。

$$\text{各住戸の税額} = \text{一棟全体の税額} \times \frac{\text{各住戸の専有床面積} \times \text{階層別専有床面積補正率}^{\ast}}{\text{専有床面積(補正後)の合計}}$$

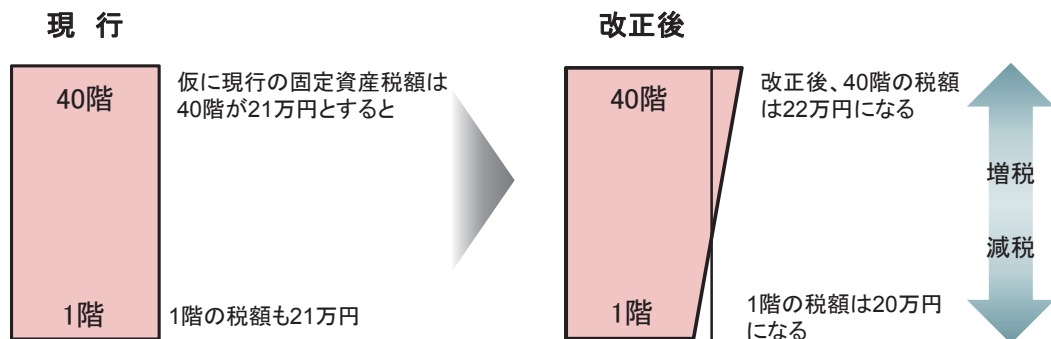
※「階層別専有床面積補正率」：居住用超高層建築物の1階を100とした場合に、1階上がるごとに10/39（約0.256）を加えた数値

居住用超高層建築物において、高層階ほど取引価格が高額となる傾向を踏まえ、按分する際に用いられる専有床面積を「階層別専有床面積補正率」により補正するとされた。一棟全体の固定資産税額は変わらないため、高層階の税額は増加し、低層階の税額は減少することになる。たとえば、40

階建てのマンションであれば、最上階の40階は約5%の増税に、1階は約5%の減税となり、40階は1階より10%税額が大きくなることとなる<sup>\*15</sup>。その他、天井の高さ、附帯設備の程度等について著しい差異がある場合には、上記の補正に加え、その差異に応じた補正を行う。

\*15 40階の補正率  $10 / 39 \times (40 \text{階} - 1 \text{階}) = 10$

図表4 補正のイメージ



### 3 国税庁より公表された相続税評価の見直し案

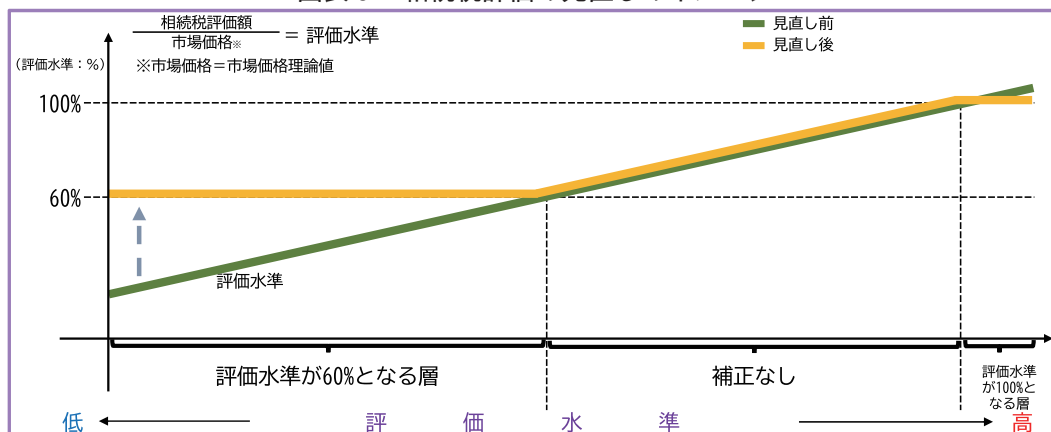
国税庁より公表された相続税評価の見直し案では、実際の取引価格と相続税計算上の評価額（通達による評価額）が乖離する要因を「築年数」「総階数」「所在階」「敷地持分狭小度」の4つと分析したうえで、これら4要素に基づいて、現在の相続税評価額を補正する方向で改正を行うこととされている。

具体的には、これら4つの指数をもとに予測した乖離率が1.67倍を超える場合（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）に、1.67倍となる（評価水準が60%となる）ように評価額を補正する。

評価の見直しの対象となる（評価額が上がる）のは、評価水準が60%未満（市場価格理論値の6割に満たない相続税評価額）となる物件になる。また、評価水準が100%を超える場合（市場価格理論値を超える相続税評価額の場合）には、100%となる（市場価格理論値となる）ように評価額が減額される措置も講じられる予定となっている。

図表5 相続税評価の見直しのイメージ



(出所：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)

## 相続税評価の見直し案の要旨

(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より)

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。

$$\underbrace{\text{現行の相続税評価額} \times \text{当該マンション一室の評価乖離率}}_{\text{（＝重回帰式による理論的な市場価格）}} \times \text{最低評価水準} 0.6 \text{（定数）}$$

- (注1) 「マンション一室」には、総階数2階以下の物件に係る各部分及び区分所有されている居住用部分が3以下であって、かつ、その全てが親族の居住用である物件（いわゆる二世帯住宅等）に係る各部分は含まない。
- (注2) 評価乖離率が0.6分の1以下（約1.67以下）となるマンション一室は現行の相続税評価額×1.0とする。
- (注3) 評価乖離率が1.0未満となるマンション一室の評価額は次による。  
現行の相続税評価額×当該マンション一室の評価乖離率
- (注4) 不動産鑑定評価書等に照らし評価額が通常の取引価額を上回ると認められる場合には、当該価額により評価する。
- (注5) 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。

2. 上記の「評価乖離率」は、「①×△0.033+②×0.239+③×0.018+④×△1.195+3.220」により計算したものとす。

- ①：当該マンション一室に係る建物の築年数
- ②：当該マンション一室に係る建物の「総階数指数」として、「総階数÷33（1.0を超える場合は1.0）」
- ③：当該マンション一室の所在階
- ④：当該マンション一室の「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

3. 上記の評価方法の適用後も、最低評価水準と重回帰式については、固定資産税の評価の見直し時期に併せて、当該時期の直前における一戸建て及びマンション一室の取引事例の取引価格に基づいて見直すものとする。

また、当該時期以外の時期においても、マンションに係る不動産価格指数等に照らし見直しの要否を検討するものとする。

加えて、マンション市場価格の大幅な下落その他見直し後の評価方法に反映されない事情が存することにより、当該評価方法に従って評価することが適当でない認められる場合は、個別に課税時期における時価を鑑定評価その他合理的な方法により算定する旨を明確化する（他の財産の評価における財産評価基本通達6項に基づくこれまでの実務上の取扱いを適用。）



## 4 | おわりに

今回の見直しが行われると、これまでのようなタワーマンションの相続税評価が実際の取得価格の1/3程度に圧縮されるといった極端な節税効果は見込めないことになる。タワーマンション節税が封じられることで、今後は、小規模宅地等の特例等の各種制度の活用といった、計画的な資産承継プランニングの重要性が増したと考えられる。他方、今回の見直し案に従って相続税評価額を算出する場合、「築年数」「総階数」「所在階」「敷地持分狭小度」を用いた計算が必要になる。さらに、最低評価水準と重回帰式については、固定資産税の評価の見直し時期に併せて見直しを行うものとされており、その他の評価通達の定めと比べて、複雑な内容となっている。納税者の納税資金の予想や、相続税の申告において、事務負担増加の影響があると考えられる。

また、今回の見直し案では一戸建てと比べてマンションについて、実際の取引価格と相続税評価額の乖離が顕著となっていることに着目して、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。）が対象とされている。すなわち、商業用物件や、一棟物件については、今回の改正案の対象外となる形で調整が行われている<sup>\*16</sup>。しかし、最高裁令和4年判決において、対象となった不動産はタワーマンションではなく一棟物件であり、物件種別に関わらず、実際の取引価格と相続税評価額の乖離が著しいケースについて、課税庁は問題意識を持っていると考えられる。その他、有識者会議でも対象となる不動産の範囲についての議論が行われており、今後対象不動産が拡大される可能性がある点についても、パブリック・コメントを含めて注視する必要がある。

<sup>\*16</sup>（著者追記）パブリック・コメントによると、一棟全体について全戸を単独で区分所有しているようなケースは、今回の見直し案の対象とされるようである。