

マンション評価に関する新・個別通達―「居住用の区分所有財産の評価について」の検討―

税理士：塩野入 文雄

目 次	次
はじめに	47
第1 新通達制定までの経過等	48
1 「令和5年度税制改正大綱」決定後 における経過	48
2 平成27年10月の政府税制調査会に おける指摘と国税庁の対応	50
(1) 委員からの指摘	50
(2) 国税庁の対応（反応）	50
3 令和4年4月の最高裁判決	52
(1) 判決の概要	52
(2) 令和5年度税制改正大綱との関 係	53
第2 新通達の内容等に関する検討	54
1 新通達によるマンション評価の考 え方	54
(1) 課税評価としての視点	54
(2) 新通達の趣旨等	55
(3) 新通達における評価の根拠	56
2 新通達の構造（位置づけ）	57
(1) 通達形式（個別通達）など	57
(2) 評価方法としての位置づけ	58
3 個別的事項（留意点）	60
(1) 新通達の適用範囲	60
(2) ビンテージマンション	61
第3 まとめ	62
1 今後の展開	62
2 総則6項との関係	62
別表1 新通達によるマンションの評価 方法	64
1 評価単位（区分）	64
2 評価額の計算式	65
3 区分所有補正率の計算（決定）	65
(1) 決定の流れ	65
(2) 評価乖離率の計算	65
(3) 評価水準	66
(4) 区分所有補正率	66
4 評価例	66
別表2 地積規模の大きな土地評価の沿 革（財基通改正の経過）	67

はじめに

いわゆる「タワマン節税」などと言われるようになってから既に久しいが、現在でも新築及び中古マンションの取引市場の動

向は良好であり（**図表1**参照）、いわゆる「億ション」も2桁台の新築物件まで登場してきている。

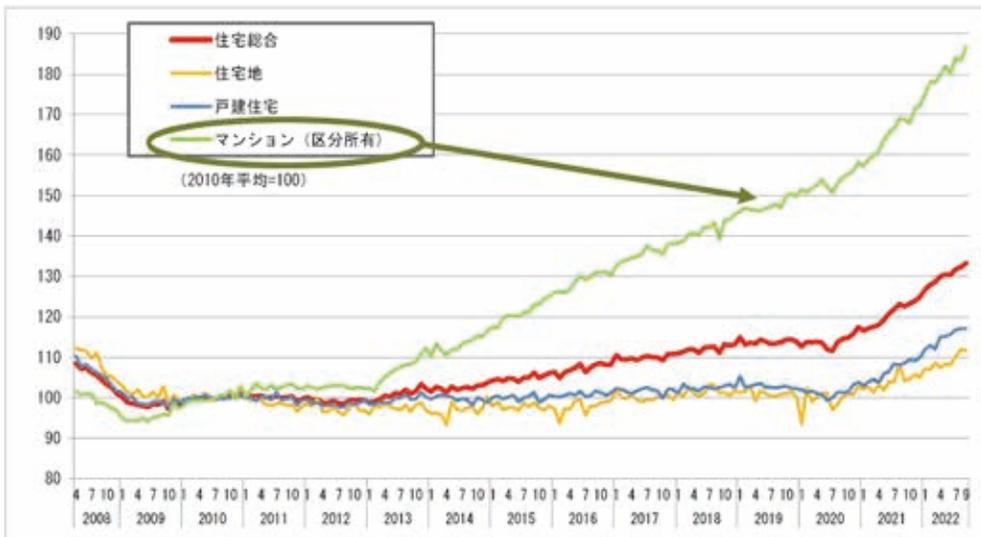
このような状況の下で、令和4年12月に決定された「令和5年度税制改正大綱」

(与党大綱)を受け、国税庁は、令和5年9月28日付で個別通達「居住用の区分所有財産の評価について(法令解釈)」(以下「新通達」という)を発出した。そして、その趣旨説明等について、令和5年10月11日付「資産評価企画官情報第2号」(以下「情報」という)が公表されている。

本稿では、先ず、この新通達制定までの経過等を概観し、その後、新通達の位置づけなど、その内容について検討する。

なお、新通達により示されたマンションの具体的な評価方法に関する一般的な解説は、後掲の別表1 64頁を参照されたい。

図表1 不動産価格指数の推移



(出典) 国土交通省 不動産価格指数(住宅)

(資料) R5.1.30開催 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(5頁)(筆者が一部加筆)

第1 新通達制定までの経過等

新通達の実際の適用が始まる前にコメントすべき事柄ではないかもしれないが、既に始まっている数多くの試算によって、タワーマンションの評価額の大幅な上昇は新通達が予定したところであろうが、新通達が孕んでいる問題は必ずしも少なくないように思われる。おそらく、当面は、個別的な対応に終始することになるだろうが、後述の第3「1 今後の展開」において触れるように旧・広大地の評価と同様に、単なる評

価計算の基礎指数等の見直しに留まらないこともあり得よう。そこで、新通達の内容等の検討を行う前に、当該可能性を念頭に置きつつ、これまでの新通達制定に至るまでの経過を確認する。

1 「令和5年度税制改正大綱」決定後における経過

時間軸は次の2及び3の記述と前後するが、税制改正大綱の決定を受けて行われた財産評価(相続税評価)関係の最近における通達改正等の経過を整理すると、図表2

のとおりである（マンション評価に関する 後述 3 参照）。
令和 5 年度税制改正大綱の内容については、

図表 2 税制改正大綱の決定から通達制定（改正）までの経過等

区 分	マンション評価	規模大地評価 ^{*1}	株式評価
税制改正大綱の決定	R 5 大綱 R 4.12.16	H29大綱	H28.12. 8
パブリックコメント（実施期間）	R 5. 7. 21 ~ 8.20	H29. 6. 22 ~ 7.21	H29. 3. 1 ~ 3.30
寄せられた意見の件数	102件	42件	31件
通達の形式	個別通達の制定	財産評価基本通達の一部改正	
通達発出日	R 5. 9. 28	H29. 9. 20	H29. 4. 27
国税庁HPへの掲載	R 5.10. 6（注）	H29.10. 5	H.29. 5. 15
適用時期	R 6. 1. 1 ~	H30. 1. 1 ~	H29. 1. 1 ~

（注） 前述した「情報」の掲載日は、R 5.10.13である。

今回の新通達（案）に係るパブリックコメントに寄せられた意見等は102件あり、最近の財産評価基本通達（以下、原則として「財基通」という）の改正案に寄せられた旧・広大地評価に係る42件や取引相場のない株式評価に係る31件に比べて、相当数多くの意見が寄せられた^{*2}。そして、その一部の意見は新通達に反映され、あるいは、「情報」による新通達の趣旨説明などの記述に数多く織り込まれた。このような事から窺えるように、新通達によるマンション評価は納税者、税理士等の実務家、あるいは不動産業界等にとって関心の高い事柄であり、その影響も大きいことが窺われる。

そして、新通達への納税者等による関心が高いことやその影響の大きさは国税庁も

十分に承知していたと思われ、新通達の制定に向けて、より客観性、説得力、あるいは、透明性を確保するため、従前の財基通の改正への対応と異なり（外部の不動産専門研究機関による報告に依存せず）、新たに7人の委員によって構成された「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」^{*3}（以下「有識者会議」という）を設置して3回の会議の開催し、その通達（案）を検討している（注）。このような外部有識者による会議の設置は、仄聞するに、往時、借地権課税の問題が大きく取り上げられていた頃、昭和40年に国税庁が借地権評価に関して、外部有識者で構成された「借地権評価懇談会」を設けた以来のことのようである。このような点からも、国税庁の新通達制定への姿勢や位置づけが顕れ

*1 財基通20-2「地積規模の大きな宅地の評価」を指している。

*2 ちなみに、令和4年10月に公表された「所得税基本通達の制定について」（法令解釈通達）の一部改正（案）（雑所得の例示等）に対する意見公募の結果について」によると、寄せられた意見の件数は7,059件であった。その件数に比べれば格段の差があるものの、税制改正大綱の決定を受けた財産評価関係のパブコメとしては従来よりも多数の意見が寄せられたことは注目すべきであろう。

*3 オブザーバーとして、総務省自治税務局、財務省主税局及び国土交通省住宅局、不動産経済局が参画している。

ている。

(注) 有識者会議の開催状況は、次のとおりである。

R 5.1.30 第1回(設立会) (1/31会議資料等を国税庁HPに掲載)

R 5.6.1 第2回<WEB> (6/2会議資料等を国税庁HPに掲載)

R 5.6.22 第3回<WEB> (6/30会議資料等を国税庁HPに掲載)

2 平成27年10月の政府税制調査会における指摘と国税庁の対応

(1) 委員からの指摘

「令和5年度税制改正大綱」の決定前、今を去る8年前、既にタワマン節税が大きな話題になっていた。そのため、平成27年10月27日に開催された政府税制調査会(第25回総会)の席上、日本税理士会連合会の委員から「最近タワーマンションを使った節税策が喧伝されている。こうした資産家しか使えないような評価方法については、執行面においても、通達を改めるとか、著しく問題がある場合は個別に措置する規定を使って、時価と評価額との差が大きすぎるものについては、見直しをしていただきたい。」という趣旨の発言があった(国税庁記者提供資料より引用)。同節税策は、タワーマンションの実際の販売・取引価額と相続税評価額との間に大きな開差がある

ことに着目した節税策の一つであって、複数の高額物件を一人で取得するケースなども少なくなかったと承知している。

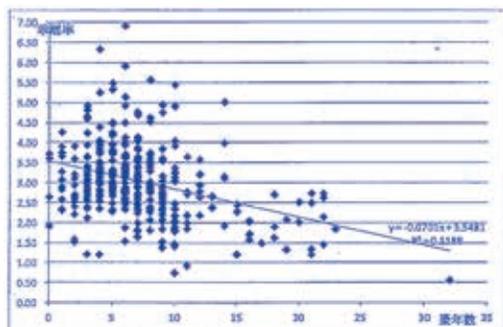
(2) 国税庁の対応(反応)

イ 国税庁は、上記の発言(指摘)に対して即座に反応し、「実質的な税負担の公平の観点から看過し難い事態がある場合には、これまでも財産評価基本通達6項を活用してきたところですが、今後も適正な課税の観点から財産評価基本通達6項の適用を行いたいと考えております。」という資料の記者提供(発表)を行った(以下、財産評価基本通達6項を「総則6項」という)。

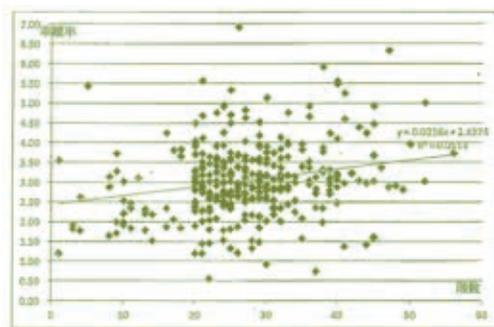
その際、国税庁が行った平成23年分～25年分の20階以上マンションの譲渡(343件)に関するサンプル調査結果として、次の「売却価額÷相続税評価額」の乖離率の状況に関する計数等が公表され、また、**図表3-1・3-2**の資料も公表された。

・平均値 3.04 ・中央値 2.98
・最大値 6.93 ・最小値 0.57
(参考) 建物専有面積 平均値89㎡、中央値85㎡ 最大値217㎡ 最小値33㎡
敷地面積 平均値18㎡、中央値15㎡ 最大値88㎡ 最小値3㎡

図表 3-1 築年数と乖離率の相関関係



図表 3-2 階数と乖離率との相関関係



(出典) 平成27年10月 国税庁 記者提供資料 (抜粋)

ロ この記者提供資料に関して次の三つの点が注目された。

(a) 総則6項を適用した裁判例として、**図表4**の二つが紹介されている。

図表 4 記者提供資料で紹介された裁判例

紹介された判決	事例の骨子・審級 ^(注)
S56.1.28 東京高裁判決 (昭和53年 (行 コ75号))	農地を売却して、その売買代金が完済される前に相続開始があった事案について、相続税の課税財産は売買残代金債権とした。
	(第1審) S53.9.27 東京地裁判決 (昭和50年 (行ウ) 169号)
	(上告審) S61.12.5 最高裁 (二小) 判決 (昭和56年 (行ツ) 89号)
H4.3.11 東京地裁判決 (平成2年 (行ウ) 177号)	借入金によりマンション(複数戸)を7.6億円で購入後に相続開始。その後、4～7月後に7.7億円で売却。ちなみに、相続税評価額は、1.3億円(購入価額及び売却価額の約17%)であった。
	(控訴審) H5.1.26 東京高裁判決 (平成4年 (行コ) 33号)
	(上告審) H5.10.28 最高裁 (一小) 判決 (平成5年 (行ツ) 78号)

(注) この欄の記載は筆者による記述である(記者提供資料の記載事項ではない)。

- (b) この時点では、国税庁は総則6項で個別対応を適切に行うとしているが、財基通の見直し(改正)には言及していなかった。
- (c) 上記の**図表3-1・3-2**ではマンションの売買価額と相続税評価額との関係について、その(i)築年数と(ii)所在階の階数との関係が分析されている。結果的には、既にこの時から、新通達の「区分所有補正率」決

定の基礎となる「評価乖離率」の算定に係る四つの指数(築年数、総階数、所在階、敷地持分狭小度)の萌芽があったと言える。もっとも、上記の政府税制調査会の席上で指摘を受けて以来、今回の新通達の制定に至るまで、コロナ禍の期間があったこともあって8年余を要したことになり、タワマン節税が一時期は下火になったかなどと言われた時期もあ

ったが*4、引き続き、沈静化しない状況を踏まえ、また、様々な点を考慮した上で、国税庁が満を持して実行した新通達の制定ということになる(注)。

(注) 一方、固定資産税についてはタワーマンション(居住用超高層建築物)の課税に関する見直しが行われている。平成29年度税制改正によって、「階層別専有床面積補

正率」に基づき、その一棟の建物全体の税額を次式によって按分して課税することになった。そして、平成29年1月2日以後に新築されて平成30年度から新たに課税されることになるタワーマンションに適用されている(地方税法352②)[不動産取得税については価格の算定規定として地方税法73条の2第5項が設けられている]。

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

○ 階層別専有床面積補正率: 1階を100とした場合に、1階上がるごとに10/39(約0.256)を加算した数値: $100 + 10/39 \times (\text{階数} - 1)$

なお、新通達(案)のパブコメに寄せられた固定資産税に係る階層別床面積補正率との関係を問う意見に対して*5、国税庁は次のとおり説明している(パブコメ結果*6・情報9頁目参照)。

意見	固定資産税における「階層別専有床面積補正率」との関係で問題はないのか。
国税庁の考え方	固定資産税における「階層別専有床面積補正率」は、居住用超高層建築物に係る固定資産税額を各区分所有者にあん分する際に用いられるものであり、評価額には影響しないものであるため、本通達との関係では問題がないものと考えています。

3 令和4年4月の最高裁判決

(1) 判決の概要

新通達制定の大きな一つの契機になったのは令和4年4月19日の最高裁(三小)判決(令和2年(行ヒ)283号)*7である。

本判決は、一般日刊紙の一面にも大きく取り上げられ、また、既に多くの論説や判例評釈があるので、本稿では、その内容等の記述に踏み込まないが、判決の骨子は次の二つの点にあった(注1)。

- ① 「時価 > 処分額(鑑定評価額) > 相続税評価額」となる課税処分は相続税法22条に関して違法ではない(注2)。
- ② 平等原則との関係については、次のとおり(判決文より引用)。

*4 H28.3.30 日本経済新聞(朝刊2面)「タワマン節税」はや下火?

*5 土地基本法17条(公的土地評価の適正化等)が規定している「公的土地評価間について相互の均衡と適正化」に関する問題意識による意見と思われる。

*6 R5.10.6公示「意見募集の結果について」を指している(以下、同じ)。

*7 控訴審: R2.6.24東京高裁判決(令和元年(行コ)239号)、第一審: R元.8.27東京地裁判決(平成29(行ウ)539号) なお、最高裁調査官による解説が、ジュリスト 2023.3月 No1581 92頁などに掲載されている。

（財基通の評価額によらない合理的な理由がない限り平等原則に違反する違法となる旨を述べた後に続き）「もっとも、上記に述べたところに照らせば、相続税の課税価格に算入される財産の価額について、評価通達の定める方法による画一的な評価を行うことが実質的な租税負担の公平に反するというべき事情がある場合には、合理的な理由があると認められるから、当該財産の価額を評価通達の定める方法により評価した価額を上回る価額によるものとするのが上記の平等原則に違反するものではないと解するのが相当である。……」

なお、本判決は、「本件各不動産の価額について評価通達の定める方法による画一的な評価を行うことは、本件購入・借入れのような行為をせず、又はすることのできない他の納税者と上告人らとの間に看過し難い不均衡を生じさせ、実質的な租税負担の公平に反するというべき

であるから、上記事情があるものということができる。」と判示している。この点、上記政府税制調査会における「資産家しか使えない……」との指摘に通じる一面があると考えられる。

（注1） 対象不動産の時価算定の見直しにより本判決では争点になっていないが、債務控除における超過債務の金額の処理に関する問題を孕んだ事案であったことを看過してはならない。この点、例えば、平成30年12月6日開催の自民党税制調査会の「資料（資産課税）」において、現行相続税の小規模宅地等の課税特例（措法69の4）に関する問題点の一つとして、個人事業者の債務には事業用・非事業用の区別がないところ、事業用宅地の購入のための借入を債務控除することにより、事業と無関係な資産にまで節税効果が及ぶことが挙げられている。

（注2） これら三者の金額的な比較等は、次表のとおりである。

事 項	金 額	備 考
H21.12月に2棟のマンションを購入	購入価額1,387百万円①	H21.12月購入資金借入997百万円。
H24.6月相続開始	相続税評価額334百万円②	超過債務金額663百万円を他の財産価額から債務控除し、相続税額0で申告。
H28.4月更正処分	鑑定評価額1,273百万円③	課税当局は、1棟のマンションごとに異なる鑑定業者に鑑定を依頼。

* 乖離率 ③/②=3.81…… ①/②=4.15……

* 開差額 ③-②=939百万円 ①-②=1,053百万円

（2） 令和5年度税制改正大綱との関係

上記の最高裁判決を受け、令和5年度税制改正大綱（同資料21頁）に次のとおりマ

ンションの相続税評価の見直しの検討を行うとされ、新通達の制定に至った。

5. 円滑・適正な納税のための環境整備

(5) マンションの相続税評価について

マンションについては、市場での売買価格と通達に基づく相続税評価額とが大きく乖離しているケースが見られる。現状を放置すれば、マンションの相続税評価額が個別に判断されることもあり、納税者の予見可能性を確保する必要もある。このため、相続税におけるマンションの評価方法については、相続税法の時価主義の下、市場価格との乖離の実態を踏まえ、適正化を検討する。

この大綱の決定に先立ち、令和4年11月30日開催の自民党税制調査会における「資料（納税環境整備）」では、マンションの

相続税評価の見直しについて、次のとおり触れられた（下線は筆者が付した表記）。

マンションの相続税評価について

- 相続税法では、相続等により取得した財産の価額は「当該財産の取得の時ににおける時価（客観的な交換価値）」によるものとされており（時価主義）、その評価方法は国税庁の通達によって定められている。
- マンションについては、「相続税評価額」と「市場売買価格（時価）」とが大きく乖離しているケースも把握されている。このような乖離があると、相続税の申告後に、国税当局から、路線価等に基づく相続税評価額ではなく鑑定価格等による時価で評価し直して課税処分をされるというケースも発生している。
- こうしたケースで争われた、本年4月の最高裁判決（国側勝訴）以降、マンションの評価額の乖離に対する批判の高まりや、取引の手控えによる市場への影響を懸念する向きも見られ、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、早期にマンションの評価に関する通達を見直す必要がある。
- このため、乖離の実態把握とその要因分析的確に行った上で、年明け以降、租税法学者、不動産鑑定士、不動産業界の関係者などの意見も丁寧に聴取しながら、通達改正を検討していくこととしたい。

この党税調資料により、令和5年度税制改正大綱におけるマンション評価の見直しだが、①令和4年4月の最高裁判決を踏まえた対応であること、②評価額の乖離に対する批判の高まりや③納税者の予見可能性の確保に関する問題意識とともに、特に④「取引の手控えによる市場への影響を懸念する向きも見られ」ることが見直しの必要性の理由に挙げられている点が注目される。そして、大綱では⑤の点、すなわち、納税者予見可能性の確保が個別的に掲記されていること、加えて、党税調資料では、外部有識者の意見聴取を予定されていた点が注目される（この時点（令和4年11月末）

で既に「有識者会議」の設置が織り込まれていたことが分かる）。

第2 新通達の内容等に関する検討

1 新通達によるマンション評価の考え方

(1) 課税評価としての視点

新通達の内容等に関する検討を行うことにするが、その前提として、新通達や財基通による財産評価（相続税評価）は、相続税・贈与税の申告や課税に向けた「課税評価」である点を確認しておきたい。すなわ

ち、その評価は、「時価」に関する絶対的な真実を追求するというような性格のものではなく（必要があれば、個別的に追及する課税場面はある）、また、例えば、不動産鑑定評価のように、個別的に対象不動産の価額を追求する評価とも異なっている。そして、課税評価であるが故に、④評価の安全性の確保（時価以下主義）、⑤評価の統一性（課税の公平観（感））の確保及び⑥評価の実行可能性の確保の三点が求められている（更には、徴税コストとの関係も無視し得ない）。この点、新通達も、課税評価として枠内にあり、逐一例示はしないが、例えば、⑥の点について、第2回有識者会議（同会議資料3頁）でも取り上げられた「標準戸比準方式」を巡る議論に顕れている。また、既存の自用地評価額と自用家屋評価額の算定を出発点としたマンション評価とするなどの諸点に、上記の三者が体现されている。

(2) 新通達の趣旨等

新通達は、マンション評価に関して、通常の路線価等の評価額に乗すべき評価倍率に相当する区分所有補正率を決定する方法を示している「倍率決定通達」であり、いわば、国税局長が決定している土地評価基準書における「倍率表」に相当するものと言える。無論、倍率表のように、確定した割合としての区分所有補正率が示されている訳ではなく、また、地域ごとに適用が区々になっていない点で、通常の倍率（表）とは異なっている。そして、新通達制定の趣旨や考え方は、「情報」（2～4頁）に詳述されているので、本稿では繰り返さないが、要旨、次のように説明している。

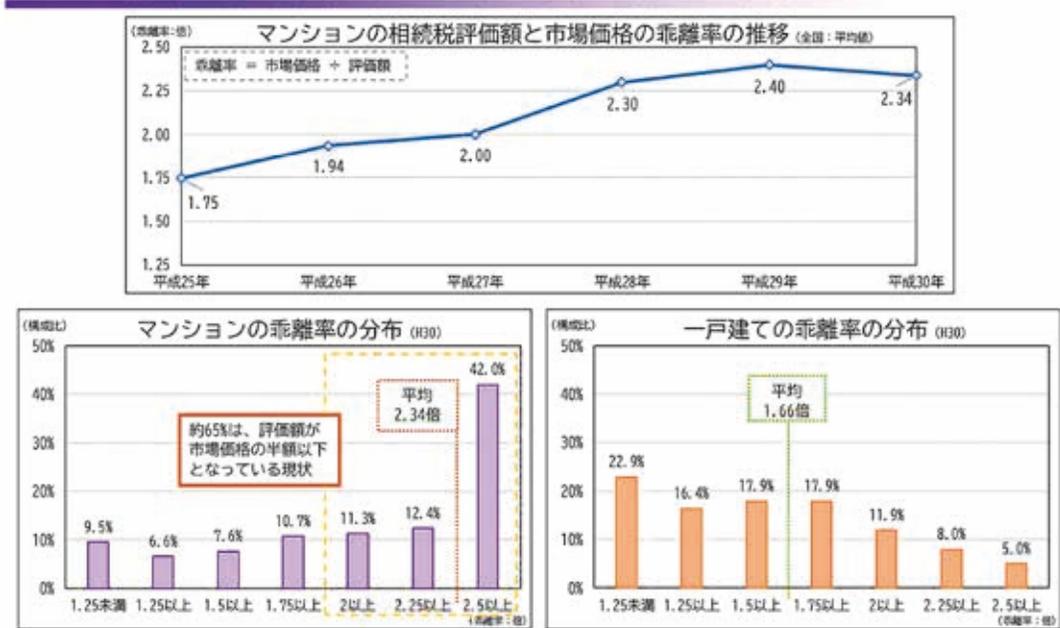
④ マンションの取引実態に関して、「平成30年中に取引された全国の分譲マンションの相続税評価額と売買実例価額との乖離について取引実態等を確認したところ、平均で2.34倍の乖離が把握され、かつ、約65%の事例で2倍以上乖離していることが把握された。」と説明している。

なお、有識者会議では、**図表5**のとおり平成25年～30年中における乖離の状況が示された。

⑤ 「……最高裁令和4年4月19日判決以降、当該乖離に対する批判の高まりや、取引の手控えによる市場への影響を懸念する向きも見られたことから、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……」と前記の党税調資料に沿った説明を行っている。

ここで注意すべきは、新通達がタワマン節税への対抗策としてではなく、全体的なマンション評価に関する相続税評価と市場価格との乖離の是正を期したものとされている点である。すなわち、新通達の（趣旨）に記されている「近年の区分所有財産の取引実態等を踏まえ」た時価算定方法を既存のマンション（土地・家屋）評価を前提として、「区分所有補正割合」という倍率を導入することを通じて、その是正を図った措置として捉えることになる。そして、当該乖離は、タワマンマンションに限られる事象ではなく、他の一般的なマンションも含めて是正を図ったことになる（もっとも、その見直しの影響度（評価額の増加）はタワマンマンションについて顕著であり、新通達には「衣の下に鎧が見える」と言っても差し支えないように思われる）。

図表5 相続税評価額と市場価格の乖離の実態



(注) 計数はいずれも国税庁において実施したサンプル調査(平成25年～30年中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。

(資料) R5.6.22開催第3回有識者会議資料1頁

(3) 新通達における評価の根拠

① 区分所有補正率

新通達によって決定される区分所有補正率の考え方は、次のとおりであり、その考え方を図示すると図表6のとおりである。

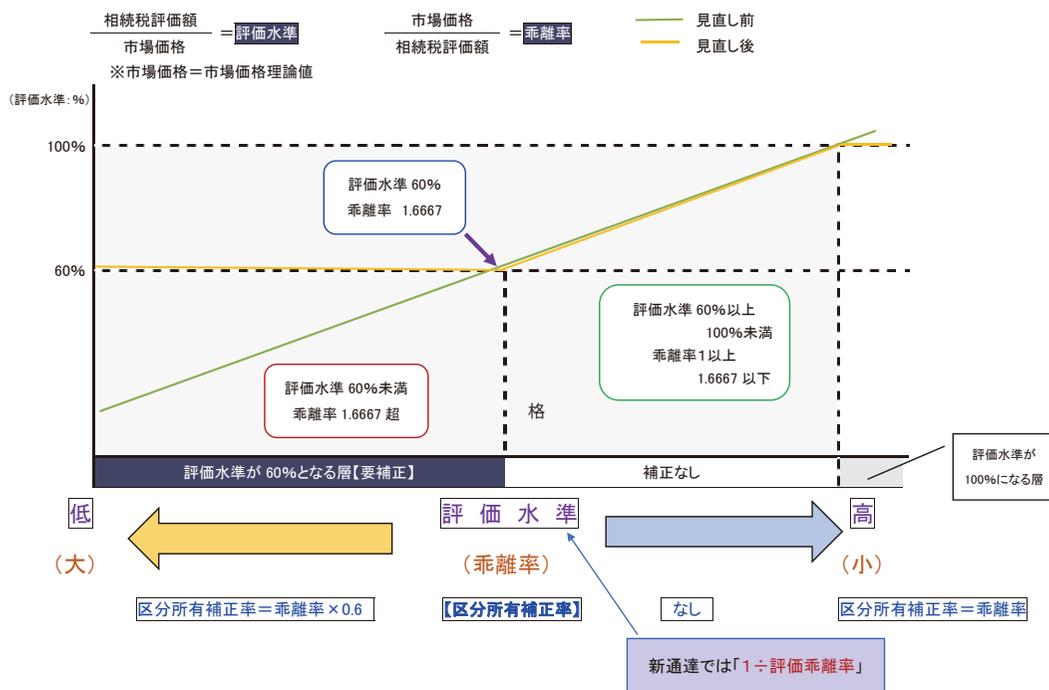
- (i) 上記図表5のとおり戸建て住宅の評価乖離率の平均は1.66倍(60.2% = $1 \div 1.66$)であるところ、マンションの評価乖離率は2.34倍(42.7% = $1 \div 2.34$)である。
- (ii) マンションの評価も、戸建住宅の評価水準とのバランスを確保する。
- (iii) マンションの相続税評価額の評価

水準が、統計的手法(重回帰分析)*8による「市場価格理論値」に対して60%未満(評価乖離率1.67倍超)になっているものについて、60%(乖離率1.67倍)になるよう通常の評価額を補正する。

- (iv) マンションの相続税評価額の評価水準が60%以上100%以下(評価乖離率1.67以上1.00以下)になっているものは通常の評価額による(新通達による是正をしない)。
- (v) マンションの相続税評価額の評価水準が100%超(評価乖離率1.00未満)のものは100%に減額する。

*8 「重回帰分析」とは、2以上の要因(説明変数)が結果(目的変数)に与える影響度合いを分析する統計手法とされる。(情報4頁(注2)より引用)。

図表6 評価水準（評価乖離率）と区分所有補正率の相関関係



(資料) R 5. 6. 22開催第3回有識者会議資料3頁 (筆者が一部加工)

㊦ 評価乖離率の計算における四つの指標
新通達における倍数 (区分所有補正率) を決定する際の四つの指標は、取引価額と相続税評価額に乖離が生じる理由を次のように捉えた結果である。

- (i) 建物の評価額が、再調達価格により評定されている固定資産税評価に準拠している。取引価額は、総階数、その専有部分の所在階のほか、築年数の反映が不充分だと評価額が低下する。
- (ii) 高層マンションのように敷地持分が狭小なケースは、立地条件の良さが反映されない (不充分である)。
- (iii) そこで、築年数、総階数 (総階数指数)、所在階及び敷地持分狭小度の四つの指数によって、通常の評価額を是正する。

(iv) その際、上述した戸建住宅の評価水準60%に達するまで是正する。

2 新通達の構造 (位置づけ)

(1) 通達形式 (個別通達) など

イ まず、今回のマンション評価の見直しが財基通の一部改正によらず、新たな個別通達の制定によった点に触れる。財基通の前文は、「相続税及び贈与税の課税価格計算の基礎となる財産の評価に関する基本的な取扱いを下記のとおり定めたから、法令に別段の定めのあるもの及び別に通達するものを除き、昭和39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については、これにより取り扱われたい。」(下線は、筆者が表記) とされており、

新通達は、この別に通知するものに該当する。

この点、情報にも個別通達とした理由や考え方は示されていないが、財基通の一部改正によらなかった理由として、次のような点があったのではないかと推測される。

- (i) 倍率（区分所有補正率）の計算・決定方法に限定された定めに留まる。
- (ii) 制定当初から3年ごとの見直しを行うこと（後述62頁参照）が織り込まれている時限的適用に係る通達の一面を有している。

ロ 次に、新通達が個別通達であるため、マンション評価に関する新通達と財基通の適用に係る形式的な流れを確認する。

その適用関係のステップは、①財基通→②新通達→③財基通という流れになっている。すなわち、①マンションを通常の土地（敷地利用権）と建物（区分所有権（専有部分））に分けた評価額（いずれも自用評価）を基礎として、②新通達に基づき決定した「区分所有補正率」（倍率）を乗じた価額を算定した後、③さらに、財基通に戻って、例えば、そのマンションを貸家として利用しているのであれば、貸家建付地・貸家として評価して、最終的な評価額とする流れになっている。

なお、小規模宅地等の課税特例（措法69の4）は、③段階における敷地権利用権の評価額に対して適用する（居住用又は事業用（自用）であれば、実際的には②段階の敷地利用権の評価額に対して適用する）^(注)。

(注) マンションの評価単位（区分）を土地と建物に分けずに新たな評価単位を設定するという考え方もあるが、仮にそのような評価単位を設定した場合、小規模宅地等の課税特例に関する税制改正が必要になってくる。

このような流れを見る限り、通常の自用としての土地・建物の相続税評価額に一定の倍率を乗じ、最終的な評価額を算定するという流れは、従前からの土地に係る倍率方式と家屋に係る倍率方式（倍率1.0）と同じになっている。ただし、同じ倍率方式といっても、既存の倍率方式とは図表7の点で異なっているが、評価手法としては、倍率方式である点に変わりがない。

図表7 既存の倍率方式と区分所有補正率との差異

既存の倍率方式	年分ごとに、国税局長が地域ごと、地目ごとに評価倍率を決定して、財産評価基準書によって倍率を公表している。
区分所有補正率	個々の評価対象マンションごとに築年数など全国に一律適用される四つの指標に基づいて算定した評価乖離率に基づいて倍率に相当する区分所有補正率を決定する。なお、同指標等は3年ごとに見直しが行われる。

(2) 評価方法としての位置づけ

イ 規模大地の評価方法との比較

新通達によるマンションの評価方法は、規模大地の評価方法（財基通20-2）に類似している（ただし、規模格差補正率は財基通の定めによって地積規模などに応じて確定しており、また、規模大地の評価方法は財基通の定め

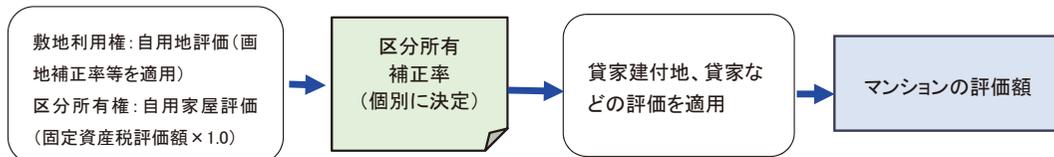
中で完結している)。

較すると図表8のとおりである。

そこで、両者の評価方法の流れを比

図表8 新通達によるマンション評価と規模大地の比較

【マンションの評価】



【規模大地の評価】



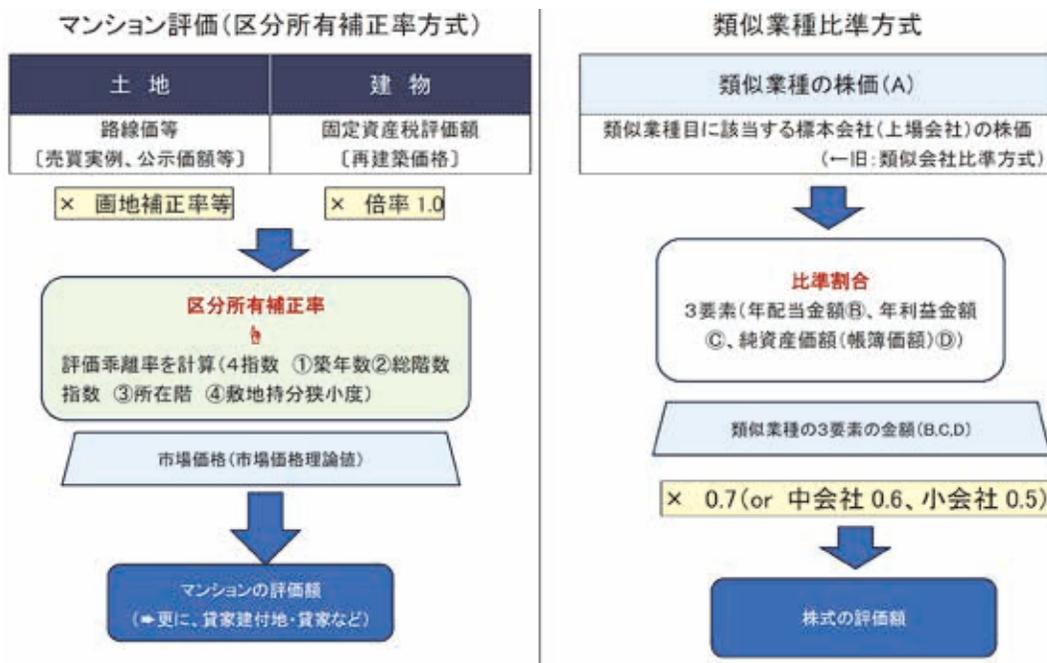
ロ 類似業種比準方式との比較

また、新通達のマンション評価と取引相場のない株式に関する類似業種比準方式(財基通180)とも相通じる評

価方法として捉えることができる。

この点について、両者を比較すると、図表9のとおりである。

図表9 マンション評価と類似業種比準方式との比較



上図のとおり、評価対象財産がマンションと取引相場のない株式という根本的な違いはある。しかしながら、具体的な評価方法としては、一定の基準額（前者は路線価や固定資産税評価額などで評価した敷地利用権と区分所有権（建物）、後者は類似業種の株価（A））に対して、所定の計算を行って算定した倍率（区分所有補正率又は比準割合）を乗じて評価を行っている。すなわち、一定の基礎額及び基準額に比準して対象財産の評価額を算定する方法は、同一であるといえよう。

無論、比準計算を行う際に、その比較計算の基礎となっているのは、前者は理論上（統計上）の市場価格であり、後者は、類似業種の標本会社における実際の計数に基づいている点で異なっている。とは言え、新通達による評価方法は、類似業種比準方式の流れとほぼ同一であり、相続税評価額算定上のフレームとして、上記の規模大地の評価方法との比較とともに、新通達による倍率方式（区分所有補正率）の採用には何ら違和感がないと考える。

3 個別的事項（留意点）

個別的事項として、実務的な視点から二つの点に触れておく。

(1) 新通達の適用範囲

新通達は、「居住用の区分所有財産」の

評価に適用されるが、通達の定め（文言）からは、その適用範囲（適用対象となるマンションの範囲）が分かりにくいので、若干の整理をしておきたい（情報の6頁においても、「一棟の区分所有建物」などの意義の解説によって、その適用範囲が説明されている）。

イ まず、区分所有補正率（評価乖離率）の前提になっているのは、国税庁が行った平成30年中の全国の中古マンション（分譲マンション）の取引事例2,478件をベースにした統計理論値によっている*9。その結果、通達文の「居住用の区分所有財産」の意義は、その統計の延長で解釈し、適用することになる（すなわち、統計データの基礎になっていない一棟の単独所有・共有マンションなどに新通達は適用されない）。

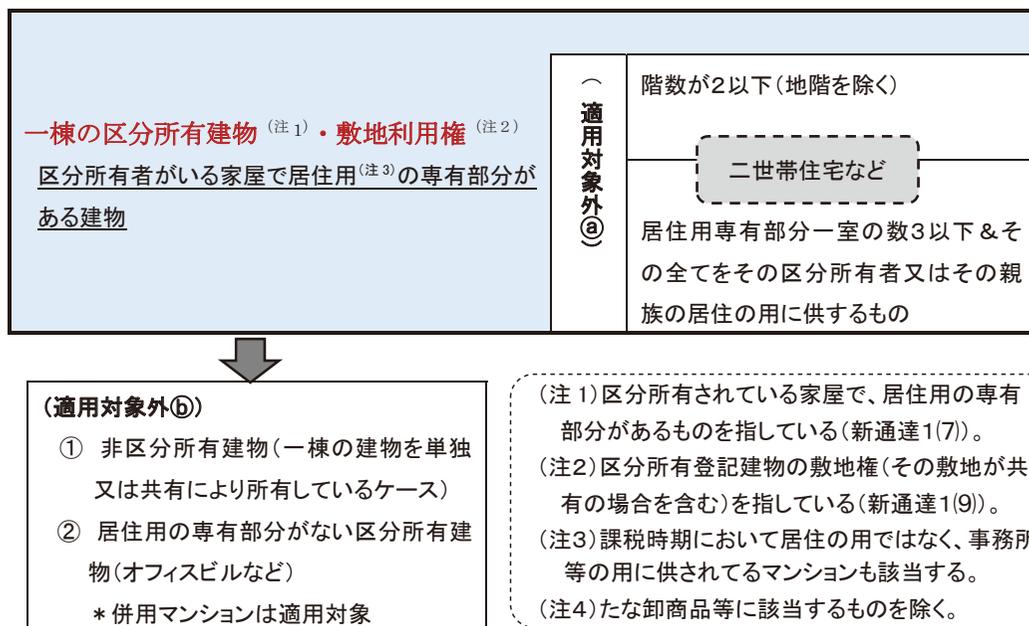
ロ 具体的な適用範囲は、**図表10**のとおりである。

なお、適用対象外となっている①については「分譲マンションとは市場が異なり、売買事例に乏しい」と、②については「流通性、市場性、価格形成要因が異なる」と、その除外理由が説明されている（情報6頁）^(注)。

(注) たな卸商品等に該当するマンションも適用対象にならない（新通達1(8)（注））。

*9 今後、行政情報公開請求によって資料を取得できた場合、同資料に基づいて、どのようなマンションの取引事例がベースになっていたのかという然るべき分析が行われることになろう。

図表10 新通達が適用されるマンションの範囲（概観図）



(2) ビンテージマンション

新通達(案)のパブコメに寄せられた意見に「ビンテージマンションには効果がないのではないか。」という意見があった。これに対して国税庁は、「ビンテージマンションを定義することは困難ですが、広い敷地に比較的ゆったり建てられている低層マンションについては敷地利用権の面積が大きくなるに伴い本通達適用前の相続税評価額が大きくなり、路線価等による立地条件の反映がなされるなど、一概に、評価上問題があるものとは考えていません。」とその考え方を示している。そこで、巷間、ビンテージマンションと言われている東京都内に所在する規模の大きなあるマンションについて検討した。

当マンションは、2以上の路線に接しており、その敷地(敷地権)も公道を挟んで3区画に分かれている。その敷地権の面積

は3区画の合計で、〇万〇千㎡を超える相当に広い敷地になっている。仄聞したところによると、敷地内にある広場(公園)等の公益的利用部分を考慮して総地積に対して約6%程度の敷地権面積を減じている事例があるようである。この場合、評価乖離率の計算におけるD(敷地持分狭小度)の計算は、不動産登記の面積に基づき「その一室の区分所有権等が存する一棟の区分所有建物の敷地の面積」を基礎とすることになっている。そして、「例えば、分譲マンションの敷地とは離れた場所にある規約敷地については、『一室の区分所有権等に係る敷地利用権の面積』には含まれない。」としている(情報8頁(3)(注1))(注)。そうすると、広場がある区画に所在するマンションと他の区画にあるマンションの1室ではDの計算値(評価額)が異なってくることになると考えられるが、当マンション

の取引実態に合っているかどうかの点に些か疑問が残る。

国税庁もこのような大規模な敷地を有するビレジマンションがあることは予め承知し、かつ、検証した上で上記のような回答をしていると思われるが、実際の申告等で問題事例となった際は、その他の要因等を考慮した上で、個別的な対応を行う必要も生じてこよう。

(注) 私道については、「評価上、当該私道の用に供されている宅地は別の評価単位となるが、当該私道の用に供されている宅地の面積については、居住用の区分所有財産について、上記2のとおり、上記2に掲げる算式により求めた評価乖離率に基づき評価することとした理由の一つが、申告納税制度の下で納税者の負担を考慮したものであるから、同様の趣旨により、納税者自身で容易に把握可能な登記簿上の敷地の面積によることとしても差し支えない。」とされている。

第3 まとめ

1 今後の展開

新通達は、今後、固定資産税評価の見直し時期に合わせて、3年ごとの見直しを行うとされている(新通達2の(注2)、情報14頁参照)。具体的には、区分所有補正率の算定に係る基礎数値(評価乖離率の計算における四つの指数と定数3.220)及び評価水準の0.6(60%)について、売買実例と相続税評価額の乖離状況に応じた見直しを行うとされている。

一方、評価水準を統計的(理論上の)取引価額の60%に抑えているとは言え、現実

の取引事例は多種多様であり、また、マンション自体も新築直後のタワーマンションから老朽化した低層マンションまで、その属性も千差万別であり、個々のマンション評価の適用に当たっては、少なからず問題点や疑問等が生じてくると思われる(注1)。

したがって、上記項目の見直しに留まるだけでなく、必要に応じ、旧・広大地の評価方法が財基通20-2《地積規模の大きな宅地の評価》の改正に至るまで何次も改正された先例があるように(後掲別表2 67頁参照)(注2)、新通達について何らかの見直しが行われる可能性も皆無ではなく、引続き、マンション評価のあり方に関心を持ち続ける必要がある。

(注1) 取引事例(情報)の入手についても、宅地と比べた場合、マンションの方が同一マンション内の同規格の取引事例などを入手しやすいため、相続税評価額との比較を行い易い点を看過してはならない。

(注2) 規模大地の評価方法の適用は、広大地の評価方法に比べて表面的には安定的に運用されているように思われる。その理由は、是非論は暫く置くとして、おそらく、形式的に判断することによって、その評価方法を適用できることによると思われる。

2 総則6項との関係

最後に総則6項との関係について触れておく。

前述した平成27年10月開催の政府税制調査会におけるタワマン節税に関する指摘があった以降、今回の新通達の制定までの間、財産評価(相続税評価)の底流にある問題の一つに総則6項の適用があった(注)。令

和4年4月の最高裁の判決を受けて、予測可能性の確保の一環として新通達の制定が行われたという一応の整理にはなろうが、(注) 最近における総則6項の適用状況は次表のとおりである。

・ 近年の評価通達6項の適用件数一覧 (R 5.1.30開催有識者会議資料8頁より抜粋)

年分 (事務年度)	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R 1	R 2	R 3	計
件数	0	1	0	2	0	4	0	1	1	0	9

なお、総則6項の適用は評価額を引き上げる場面に限られないが、上表に引下げが行われた件数が含まれているようには思われない。また、仄聞するに、令和4年4月の最高裁判決後、総則6項の適用を指向した税務調査が組織的かつ積極的に行われているようであり、今後の動向にも注意する必要がある。ちなみに、令和4年4月以降、令和5年6月までの適用件数は6件あったとされている(週刊エコノミスト2022.11.14の遠藤純一氏による情報公開請求に基づいた寄稿記事より)。

総則6項の問題は従前から様々な検討や議論が交わされてきた課題であることは言うまでもない。この点について、第3回有

識者会議資料4頁に、次のとおり触れられていた(下線は筆者が表記)。

3. ……

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)。

この記述は、総則6項の適用は通常の評価額を引き上げる場面に限られず、引き下げる場合にも適用されることを明らかにする説明になっている。そして、新通達との関係では、具体的に情報14頁の新通達2及び情報16頁の新通達3の説明において、「なお、本通達及び評価通達の定める評価方法によって評価することが著しく不適当と認められる場合には、評価通達6が適用されることから、その結果として、本通達を適用した価額よりも高い価額により評価

することもある一方で、マンションの市場価格の大幅な下落その他本通達の定める評価方法に反映されない事情が存することにより、本通達の定める評価方法によって評価することが適当でない認められる場合には、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し、一室の区分所有権等に係る敷地利用権の価額とすることができる。この点は、他の財産の評価におけるこれまでの扱いと違いはない。」などと説明されている(注)。

(注) ちなみに、評価乖離率がゼロや負数に

なった場合^{*10}、敷地利用権や区分所有権の価額を評価しないとしつつも、「……仮にこのようなケースにおいても、評価通達6の適用が否定される訳ではないことに留意する。」と、付加的な説明も行っている。

このように、個別的に総則6項の適用があることを説明している点は、「情報」という位置づけであるが、課税当局も、新通達によるマンションの評価方法の一律適用に限界がある点を意識しているようにも感じられる。もっとも、令和5年度税制改正大綱における「納税者の予見可能性を確保する必要もある。」という求めに対して正面から総則6項の適用（許容範囲）を予測させる取扱いなどが示された訳ではない。勿論、新通達によって、タワーマンションをはじめとした評価額が相当程度引き上げられたことから、新通達が適用されるマンション（区分所有財産）に関しては、総則6項の適用による評価額の引上げの可能性

は皆無になったとまではいえないが、相当程度低下したと言えよう。加えて、評価水準60%という基準が示されたことから、金額的な差額の乖離は別として、一定の目安として機能することが予想される。

いずれにしても、総則6項の適用が、単に取引価額と相続税評価額の差額が大きいことだけに着目して適用された事例が多いように思われぬ（無論、この点が課税処分の直接的な理由にはなってくる）。すなわち、そこに、取引価額と相続税評価額に大きな開差があることに着眼した何らかの他の要因（相続開始、あるいは、贈与の実行時期に近接した借入金を伴う取得など）を伴って税負担の軽減が図られたケースに対応しているように思われる。

実務的には、引き続き、形式的な判断に終始せず、そこに内在している課税及び課税評価の公平という問題意識を持って対処することになろう。

（以上）

別表1

新通達によるマンションの評価方法

1 評価単位（区分）

一般的な戸建て住宅と同様に、土地と建物に区分して評価する（従来からの財産評価における評価単位（区分）の範疇で評価する）。

- 土地……敷地利用権（一室の区分所有権等に係る敷地利用権の価額）^{（注）}
- 建物……区分所有権（一室の区分所有権等に係る区分所有権の価額）^{（専有部分）}

（注） 敷地権（不動産登記法44①九）のほか、敷地の共有割合による場合がある。

2 評価額の計算式

敷地利用権及び区分所有権の評価額は、それぞれの次の算式によって算定する（新通達2、3）。

^{*10} 情報は、理論的にゼロや負数になる場合があり得るが、実際のケースは、ほとんど生じないと考えられる、と整理している。

なお、「区分所有補正率」(次の3により計算(判定)する)は、(1)及び(2)で共通である。

(注) ただし、「評価乖離率」(次の3(2)で計算する)がゼロ又は負数になるケースは、(1)及び(2)のいずれにおいても評価しない(前頁の(注)参照)。

(1) 敷地利用権の価額

(算式) $\text{その敷地利用権の自用地としての価額} \times \text{区分所有補正率}$

(2) 区分所有権の価額

(算式) $\text{区分所有権の自用家屋としての価額} \times \text{区分所有補正率}$

3 区分所有補正率の計算(決定)

(1) 決定の流れ

区分所有補正率は、次の手順による。

① 評価乖離率の計算を行う



② 評価乖離率に基づき評価水準を計算する



③ 評価水準に基づいて区分所有補正率を計算(決定)する

(2) 評価乖離率の計算

次の算式により計算する(新通達1(II))

(算式) $A + B + C + D + 3.220$

上記算式におけるA～Dの記号は次表のとおりである。

記号	内容(1)	内容(2)	コメント
A	築年数 $\times \triangle 0.033$	築年数：その建物の建築の時から課税時期までの期間 (注) 1年未満の端数があるときは、その端数は1年。	負数である。築年数の経過に伴って、その負数が大きくなるので、定数3.220から控除する数字が大きくなる結果、評価乖離率が小さくなる。
B	総階数指数 $\times 0.239$	総階数指数：その建物の総階数 $\div 33$ (注) 1 総階数には地階を含まない。 2 小数点以下第4位を切り捨て。1を超える場合は1(1が上限)。 3 「33」は、高さ100mの建物が根拠であり、1階を3mとした場合約33階になる(情報9頁口(注)参照)(※)。	総階数が多くなるほど、33で除した金額が大きくなるので、定数3.220に加算する数字が大きくなる結果、評価乖離率が大きくなる。 (注) 平成29年度税制改正において固定資産税等に措置された「階層別専有床面積補正率」の算式は、 $100 + 10/39 \times (\text{階数} - 1)$ になっている(前記52頁参照)。
C	その専有部分の所在階 $\times 0.018$	その専有部分が複数階にまたがる場合には、階数が低い方の階を採用(地階の場合は0)。 (注) メゾネットタイプは低い方の階数を探り、1階と地階をまたがる場合は0(情報9頁ハ)	個々の区分所有権(専有部分)の所在階数が高ければ、0.018を乗じた数値が大きくなるので、定数3.220に加算する数字が大きくなる結果、評価乖離率が大きくなる。 (注) 56階で1を超える(1.008)。

D	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：その敷地利用権の面積÷その区分所有権（専有部分）の面積 (注) 小数点以下第4位を切り上げ。 敷地面積の算定：①私道は含めて差し支えないが、②マンション敷地と離れた場所ある規約敷地は含めない(情報8頁(3)(注1))。	負数である。専有部分の床面積(登記簿上の床面積)に比して敷地利用権の面積が小さいほど負数が小さくなる(定数3.220から控除する数字が小さくなり、評価乖離率が大きくなる)。
---	--	---	--

(※) パブコメ結果では、33階を基準とした理由を問う意見に対して、「高さ100m（1階を3mとした場合、約33階）を超える建築物には、緊急離着陸場等の設置指導等がなされることがありますが、それを超えて高くなることによる追加的な規制は一般的にはないほか、一定の階数で頭打ちになると仮定して分析したところ、良好な結果が得られたことから、33階を基準としました。」と説明している。

(3) 評価水準 次の算式により計算する（新通達1(12)）

(算式) $1 \div \text{評価乖離率}$

したがって、評価乖離率が大きければ、評価水準の割合は低下する（「逆数」の関係になっている）。

(4) 区分所有補正率 上記(3)により算定された評価水準に応じて、次の算式により計算（決定）する（新通達2）。

(i) 評価水準 > 1	区分所有補正率＝評価乖離率
(ii) 評価水準 0.6以上～1以下	補正しない（従前の評価額による）
(iii) 評価水準 0.6未満	評価乖離率×0.6

(注) 敷地利用権については、区分所有者が一棟の区分所有建物の専有部分の全てとその敷地を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（敷地利用権の全部を有しているため、一の宅地の全部を有している場合と同等の価値を有すると考えられる面があるからである（情報14頁）。ただし、区分所有権に関しては、この取扱いは適用されない。

4 評価例

タワーマンションの事例紹介は既に数多く見られるので、ここでは、ごく一般的な居住用マンションの実例を例示し、このような一般的なマンションにも新通達の影響が及ぶ点を確認する（実際のマンションの金額などを単純化している）。

(1) 評価対象マンション

東京都〇〇区所在 (JR〇〇駅徒歩10分) 課税時期 2024.10月 新築年月日 1998.3月
総階数 12階 所在階 10階 敷地面積 3,100㎡ 区分所有権 7,700/820,000 専有部分面積 75㎡

(2) 自用地・自用家屋評価額（財基通による通常の自用評価額）

敷地利用権 28,000千円 専有部分（家屋） 7,500千円 （計 35,500千円）

(3) 新通達の適用

① 評価乖離率の計算

記号	内容		計算
A	築年数×△0.033	-0.891	-0.8580=27年×-0.033
B	総階数指数×0.239	0.086	0.363=12階÷33 0.086=総階数指数0.363×0.239
C	その専有部分の所在階×0.018	0.180	0.180=所在階数10階×0.018
D	敷地持分狭小度×△1.195	-0.465	敷地利用権の面積29.11㎡=3,100㎡×7,700/820,000 敷地利用権の面積29.11㎡÷占有部分の面積75.00㎡=0.389 -0.4639=0.389×-1.195
定数		3.220	
計		2.130	

② 評価水準の計算

1 ÷ 評価乖離率2.130 = 0.4694……

③ 区分所有補正率の決定

評価水準0.6未満に該当しているため、評価乖離率2.130×0.6 = 1.278

◇ 新通達の適用による本件マンションの評価額

区分	新評価額	増加額	計算
敷地利用権（敷地）	35,784千円	+7,784千円	28,000千円×1.278
区分所有権（家屋）	9,585千円	+2,085千円	7,500千円×1.278
合計	45,369千円	+9,869千円	

別表2

地積規模の大きな土地評価の沿革（財基通改正の経過）

時期・区分	内容	評価方法
S56.6月東京国税局長個別通達（H3.12月廃止）	「利用価値の著しく低下している宅地」として位置づけて評価減 (i) その地域の標準的な宅地の面積の5倍以上、かつ、1,000㎡以上 (ii) 適用除外：高層ビル街又は高層マンション等の建築が可能な地域に所在する対象地	10%評価減

H6. 2月 財基通改正	「有効宅地化率」 による広大地評価	(i) その地域における標準的な宅地の地積に 比して著しく地積が広大な宅地 (ii) 公共公益的施設用地の負担が必要と認め られるもの (iii) 適用除外：高度利用が可能な地域にある もの又は大規模工場用地	「有効宅地化率」 を奥行価格補正 率に代えて評価 減（他の補正率 は適用）
H12. 6月 財基通改正	同上	(i) 上欄 (i) に同じ (ii) 上欄 (ii) に同じ。ただし、「経済的に最 も合理的と認められる開発行為」という 条件が追加 (iii) 適用除外：上欄 (iii) に同じ	同上
H16. 6月 財基通改正	「広大地補正率」 による広大地評価	(i) 上欄 (i) に同じ (ii) 公共公益的施設用地の負担が必要と認め られること (iii) 適用除外：大規模工場用地又は中高層の 集合住宅等の敷地用地に適しているもの	広大地補正率に よる評価減（他 の補正率の適用 を排除）
H29. 9月 財基通改正	「規模格差補正率」 による規模大地 評価	(i) 評価対象地の所在する地域等の応じた形 式基準 (ii) 上欄 (ii) の要件なし (iii) 適用除外：市街化調整区域、工業専門地域、 容積率400%（300%）以上の地域に所在 する対象地	規模格差補正率 による評価減（他 の各種補正率も 適用）

塩野入 文雄

(しおのいり ふみお)

税理士

- ◆**経歴** 平成21年 税理士登録
平成21年(旧) 青空税理士法人 日比谷事務所
平成24年～ 個人事務所開設（開業）
平成25年～ 東京税理士会 会員相談室（面接相談）相談委員
平成27年～ 野村資産承継研究所 主席研究員（顧問）
- ◆**著書等** 著 「要点 贈与税 二つの課税制度とその実践対応に向けて」（法令出版 近刊）
改訂新版「要点 小規模宅地等の特例―財産の三世代間継承に向けてⅢ―」（法令出版 R4.12月刊）
第4版「要点・譲渡所得【第一編 総説・不動産譲渡の特例関係】」（同上 R2.12月刊）
- 編著 改訂新版「法人版事業承継税制の実務 詳解」（大蔵財務協会 R4.3月刊）
「空き家を巡る税務―空き家譲渡の3,000万円控除の特例を中心に―」（新日本法規出版 H30.5月刊）
「税制改正の要点解説」（平成22年度～令和5年度版）（清文社）
- 共著 「配偶者居住権の税務詳解」（清文社R3.12月刊）
「新株式評価通達対応 非上場株式の評価ガイドブック」（ぎょうせい H29.10月刊）
「資産・事業承継対策の現状と課題」（大蔵財務協会 H28.12月刊）
第3版「要点・譲渡所得【第二編：株式等の譲渡所得・信託と譲渡所得関係】」（法令出版 H28.8月刊）
「教育資金一括贈与の特例―財産の三世代間継承に向けてⅡ―」（同上 H25.9月刊）
「要点 贈与税―財産の三世代間継承に向けて―」（同上H24.11月刊） ほか