

## 特集

不動産評価の  
留意点

税理士：折原 昭寿

税理士・米国公認会計士・宅地建物取引士：小池 涼

目次	次
1 相続税法における不動産評価で実務上注意すべきポイント……………17	(1) 概要……………28
(1) 土地の評価についての注意事項……………17	(2) 相続税評価……………29
(2) 家屋等の評価についての注意事項……………19	(3) 課税リスク……………30
2 近年の不動産に関する評価通達等の改正による影響……………21	(4) 取引相場のない株式の評価と信託……………30
(1) 配偶者居住権の評価……………21	5 不動産小口化商品の評価……………31
(2) 居住用の区分所有財産の評価（いわゆるマンション評価）の改正……………24	(1) 概要……………31
3 軍用地の評価等……………27	(2) 任意組合契約型……………31
(1) 軍用地の概要と相続税評価……………27	(3) 匿名組合契約型……………32
(2) 投資用不動産としての軍用地……………28	(4) 課税リスク……………33
4 複層化された信託の評価等……………28	6 不動産鑑定評価を検討する場合の留意点……………33
	(1) 相続税法22条の時価……………33
	(2) 不動産鑑定評価による場合の留意点……………34

## 1 相続税法における不動産評価で実務上注意すべきポイント

## (1) 土地の評価についての注意事項

## イ 評価の前提となる土地の特徴と土地の基本的な評価方法

## (イ) 土地の特徴

不動産は、土地及びその定着物をいう（民法86①）。土地は、建物その他の工作物を積載する働きや、農作物等を生育する働きを持っており、人々の生活と活動

にとって必要不可欠な基盤であるといえる。また、土地は、理論的に移動や消滅することはない不動性や永続性、物理的に同じものは存在しない個別性などの自然的特性を有する。一方で、住宅地や商業地などのように、様々な目的に応じて利用される用途の多様性や、複数の土地を併合して利用したり、細分化して利用したりといった併合分割の可能性などの人文的特性も有している。さらに、土地

は、その所有権に限らず、借地権等の各種権利についても価格が形成されることがある。このように、土地は、国民の財産の中でも基本的かつ重要な資産であり、他の財産と異なる特徴を有している。

#### (ロ) 土地の評価方法

相続税又は贈与税は、原則として、相続、遺贈又は贈与により取得した全ての財産の価額を基に課される税金であり、相続税又は贈与税の計算にあたっては、取得した財産を評価する必要がある。相続税法は、「この章で特別の定めのあるものを除くほか、相続、遺贈又は贈与により取得した財産の価額は、当該財産の取得の時における時価」によると規定している（相法22）が、この「時価」は、課税時期において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、いわゆる客観的交換価値であるとされており、理論上、この客観的交換価値を把握すべきである。しかしながら、課税実務上、必ずしも売買実例価額等の客観的交換価値の把握が可能な財産に限らないことから、国税庁は、評価の画一性・迅速性・簡便性のため財産評価基本通達（以下「評価通達」という。）等を制定し、原則としてこれらの通達の定めによって評価した価額を時価として扱っている（評基通1）。土地は、客観的交換価値の把握が困難な典型的な財産であり、土地の評価に関する通達も非常に多く定められている。

評価通達は、土地等の評価につき、宅地、田、畑、山林等の地目別に区分し、この地目に応じて、評価単位を定め、評価単位ごとにその価額を評価することと

している（評基通7-2）。また、土地の上に存する権利については、借地権、地上権等のそれぞれの権利に区分して権利の価額を評価することとされている。

このような土地の地目のうち、最も重要な「宅地及び宅地の上に存する権利」の評価については、原則として、市街地的形態を形成する地域にある宅地については路線価方式により、それ以外の宅地については倍率方式により行う（評基通11）。路線価方式とは、路線ごとに付された路線価を基に画地調整等により計算した金額によって評価する方式をいい（評基通13）、倍率方式とは、固定資産税評価額に国税局長が一定の地域ごとに定めた倍率を乗じて計算した金額によって評価する方式をいう（評基通21）。

#### □ 不動産の物件調査の必要性と主な検討事項

土地は、個別性が強く、その適正な評価のためには、不動産の現況や周辺地域の法規制、権利関係を中心に多角的な観点から確認しなければならない。そのためは、資料の収集、現地調査、役所調査等の不動産の物件調査を実施する必要がある。

収集する資料は、該当不動産の登記事項証明書や公図、地積測量図、現地の写真、ブルーマップ、道路台帳、固定資産税の課税通知書、賃貸借契約書等、多岐に渡る。また、収集資料の記載内容と不動産の現況とが異なっていることも多いため、現地調査もすべきである。さらに、不動産に係る法規制については、役所等の担当部局からのヒアリング等により確認する必要がある。

土地の評価に関する検討事項は非常に多くあるが、実務上特に留意すべき事項は下

記の通りである。

### ① 道路に関する事項

宅地は、評価通達において「路線価」方式による評価方法が採用されており、その面している道路との関係によってその効用や価値が大きく異なるため、道路は非常に重要な意味を持つ。したがって、その面している道路の路線価や間口距離等を確認するのはもちろんのこと、その道路がどの種別に該当するのか、例えば、建築基準法42条2項道路に該当する場合、セットバック補正による減額の可能性があるため、セットバックの必要の有無についても役所等で確認すべきである。また、面している道路がいわゆる私道であった場合や、そもそも無道路地であった場合など、個別に検討が必要になることもある。

### ② 都市計画法等の不動産に係る法規制に関する事項

土地の評価については、その土地の存する地域に適用される都市計画法等による法規制の影響も受ける。例えば、倍率地域にある雑種地は、その雑種地が都市計画法上のいずれの地域にあるかによって評価方法が異なる。また、市街化区域における用途地域や容積率は、地積規模の大きな土地の評価減の適用の判定に必要であり（評基通20-2）、容積率の異なる2以上の地域にまたがっている土地については、評価通達による減額ができる可能性がある（評基通20-7）。評価対象地に対し、土地区画整理法上の土地区画整理事業に基づく仮換地が指定され

ている場合には、原則として仮換地としての評価が必要になり、その仮換地の路線価について、税務署に個別評価を依頼するといった対応をしなければならない場合がある。これらの他にも、都市計画道路予定地など、評価通達上の減額の要因となる規制や、評価通達に基づかない評価方法の検討が必要になるような規制もあるため、不動産に係る法規制を確認することは重要である。

### ③ 土地の上に存する権利に関する事項

前記の通り、土地についてはその所有権だけではなく、土地の上に存する権利も財産として評価の対象となる。その代表ともいえるべき借地権は、その借地権の種類（普通借地権か定期借地権か等）や、地代の額（相当の地代か通常の地代か等）、その存する地域における借地権の取引慣行の成熟の程度等によってその評価方法が異なり、確認すべき事項が多い。また、評価対象の土地に借地権が設定されていたり、土地の上に存する建物に借家権が設定されている場合、貸宅地や貸家建付地として、自用地としての評価額から減額がされることになる。したがって、土地に関する権利については、登記簿や賃貸借契約書等により権利関係を正確に把握する必要がある。

## (2) 家屋等の評価についての注意事項

### イ 家屋の評価方法及び家屋と附属設備等との区分について

前記の通り、相続税又は贈与税の計算にあたっての財産評価は、課税実務上、原則

として評価通達の定めに基づくことになる。不動産のうち、家屋<sup>\*1</sup>の評価は、その家屋の固定資産税評価額に1.0の倍率を乗じて計算した金額、すなわち、固定資産税評価額をもって相続税評価額としている（評基通89）。また、家屋の附属設備等については、評価通達92において、「家屋と構造上一体となっている設備」、「門、塀等の設備」、「庭園設備」に区分の上評価することとしている。

このうち「家屋と構造上一体となっている設備」について、その家屋に取り付けられ、家屋と構造上一体となっているものは、その家屋の価額に含めて評価する必要がある。つまり、家屋と構造上一体となっている電気設備、ガス設備、衛生設備、給排水設備等は、家屋として評価され、別個に評

価することはしない。これは、家屋の相続税評価額は固定資産税評価額を使用しており、附属設備は「建築設備」として固定資産税における家屋の価額を評価する場合の評点数に反映されているからである（固定資産評価基準第2章第1節七）。

この点、家屋の評価額に含めて評価するとして別途評価が不要になる建築設備（附属設備）に関しては、「家屋の建築設備の評価上の取扱いについて（平成12年1月28日自治評第5号）」において、「家屋の所有者が所有する」ものであること、「家屋に取り付けられ、家屋と構造上一体となって」いるものであること、及び「家屋の効用を高めるもの」であることを要するとされており、その具体的な取扱いは、次の図表の通りである。

家屋に含めて評価する建築設備の要件	具体的な取扱い
家屋の所有者が所有するものであること	家屋の所有者がその建築設備の所有権を有すること。
家屋に取り付けられ、家屋と構造上一体となっているものであること	① 取り外しが容易で、別の場所に自在に移動のできるものは含まれず、家屋の特定の場所に固定されているものであること。 ② 固定されていない配線等であっても、壁仕上げ、天井仕上げ、床仕上げ等の裏側に取り付けられているものは、構造上一体となっているものとして扱う。 ③ 屋外に設置された電気配線及びガス・水道の配管並びに家屋から独立して設置された焼却炉等は、家屋と構造上一体となっているものに含めない。 ④ 屋外に設置された給水タンク、給湯器、室外機等であっても、配管、配線等により屋内の機器と一体となって一式の建築設備としての効用を発揮しているものについては、当該一式の建築設備として判定する。 ⑤ 電球、蛍光管等の消耗品に属するものは含めない。
家屋の効用を高めるものであること	建築設備を備えることによって、家屋自体の利便性が高まるものをいう。したがって、特別の生産又は業務の供されるもの（店舗のネオンサイン、病院における自家発電設備、工場における受変電設備、冷凍倉庫における冷凍設備、ホテルにおける厨房設備、洗濯設備等）は、家屋の評価に含めない。

したがって、実際に家屋及びその附属設備を評価する場合には、上記の取り扱いを

参照の上、家屋と附属設備とを二重に計上することや、逆に別個に評価すべき附属設

\*1 評価通達における「家屋」とは、既に廃止されている家屋台帳法に規定する家屋の範囲と同一であり、住宅、店舗、工場、倉庫その他の建物を指称している。

備の計上が漏れることのないように留意する必要がある。

## □ 相続開始前にリフォーム等を実施していた場合

家屋については、リフォームや増改築等を実施した結果、その家屋の床面積が増加すること等により、固定資産税評価額が増加することがある。したがって、相続開始前にリフォーム等が実施されていたことにより、相続開始年の固定資産税評価額に反映されていない家屋が相続財産にある場合には、当該リフォーム等に伴う固定資産税評価額の増加分を加味して評価しなければならない。

家屋の種類、構造又は床面積に変更があったときは、不動産の変更登記を申請することが義務付けられており（不動産登記法44①三、51①）、変更登記内容は登記所から当該家屋が所在する市区町村へ通知され、これにより固定資産税評価額について見直しが図られることになる。しかしながら、例えば増築範囲が10㎡以下の場合は原則として建築確認が不要となり（建築基準法6②）、それに伴い変更登記を失念している場合や、変更登記が義務付けられていないようなリフォーム等でも家屋の価値を上げるものについて、固定資産税評価額の反映がされていない場合も実務上多く存在する。固定資産税評価額は3年に一度改定されるが、改定年以降に実施されたリフォーム等はもちろんのこと、固定資産税の改定年より前に実施されたリフォーム等についても、固定資産税評価額への反映が漏れていないか確認する必要がある。

具体的な評価方法については、申告期限までの間に、固定資産税評価額がそのリフ

ォーム等に応じて見直された場合には、その見直し後の固定資産税評価額を基に評価するが、申告期限までの間に、増加部分以外の部分に対応する固定資産税評価額に、その増加部分の価額として、当該家屋と状況の類似した付近の家屋の固定資産税評価額を基として、その付近の家屋との構造、経過年数、用途等の差を考慮して評定した価額（ただし、状況の類似した付近の家屋がない場合には、その増加部分の再建築価額から課税時期までの間における償却費相当額を控除した価額の100分の70相当額）を加算した価額により評価することになる。

## 2 近年の不動産に関する評価通達等の改正による影響

### (1) 配偶者居住権の評価

#### イ 配偶者居住権制定の背景と評価方法

##### (イ) 配偶者居住権の概要と制定の背景

配偶者居住権とは、被相続人の配偶者が相続開始の時に居住していた被相続人の所有建物に対して、終身又は一定期間、その配偶者に使用及び収益が認められる権利をいう。配偶者居住権は、相続財産の遺産分割等により定められることから、相続により取得した財産として相続税の課税対象になっている。

従前より、相続財産のうちに住居の占める割合が大きい場合、住居を配偶者が取得することで配偶者の法定相続分に達してしまい、残りの財産は他の相続人に取得させる他なく、配偶者が住居以外の預金等の財産を取得できない場合があった。しかし、高齢化が進み平均寿命が延びたことから、夫婦の一方が亡くなった後も残された配偶者が住み慣れた住居で

生活を続けるとともに老後の生活資金も確保したいと希望する人が増加したため、遺産分割等の選択肢として、配偶者が生活資金相当の財産を取得しつつ、無償で住居に居住する権利を取得することを可能にするために、配偶者居住権が制定された。

また、夫婦の一方が死亡したときに、残された配偶者が直ちに住み慣れた住居を退去しなければならないとすると、配偶者にとって大きな負担となることから、残された配偶者が最低6か月間は無償で住み慣れた住居に住み続けることができる配偶者短期居住権もあわせて制定された。

(ロ) 配偶者居住権の評価方法

配偶者居住権を取得した配偶者は、その存続期間中、従前から居住していた建物を無償で使用・収益することができるが、一方でその建物の所有権を取得した相続人からみれば、配偶者居住権が存続する期間中は配偶者による無償の使用・収益を受忍する負担を負い、存続期間満了時点でその建物の完全な所有権が復帰することとなる。

この点から、配偶者居住権の評価については、まず配偶者居住権の存続期間満了時点における建物所有権の価額を算定し、これを一定の割引率により現在価値に割り戻すことにより、相続開始時点に

おける（配偶者居住権付の）建物所有権の評価額を算定する。そして、この評価額を配偶者居住権が設定されなかったものとした場合の相続開始時点における建物所有権の評価額から控除することにより、間接的に算定する。配偶者居住権に基づく敷地利用権についても同様となる。

具体的には、以下の算式でそれぞれ評価される（相法23の2）。

① 配偶者居住権の評価（相法23の2①）

$$\begin{aligned} & \text{居住建物} \quad \_ \quad \text{居住建物} \\ & \text{の時価} \quad \quad \quad \text{の時価} \\ & \times \frac{\text{耐用年数} - \text{経過年数} - \text{存続年数}}{\text{耐用年数} - \text{経過年数}} \\ & \times \begin{array}{l} \text{存続年数に応じた} \\ \text{民法の法定利率に} \\ \text{よる複利現価率} \end{array} \end{aligned}$$

② 建物所有権の評価額（相法23の2②）

$$\text{居住建物の時価} - \text{①の配偶者居住権の評価額}$$

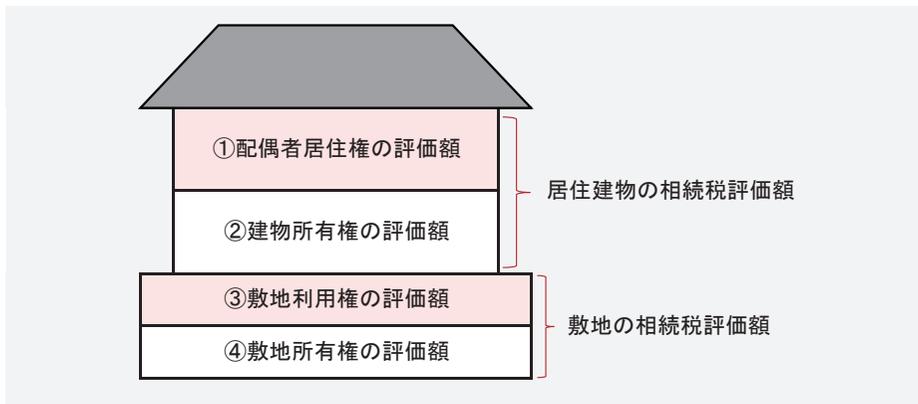
③ 敷地利用権の評価額（相法23の2③）

$$\begin{aligned} & \text{土地等} \quad \_ \quad \text{土地等} \quad \times \begin{array}{l} \text{存続年数に応じた} \\ \text{民法の法定利率に} \\ \text{よる複利現価率} \end{array} \\ & \text{の時価} \quad \quad \quad \text{の時価} \end{aligned}$$

④ 敷地所有権の評価額（相法23の2④）

$$\text{土地等の時価} - \text{③の敷地利用権の評価額}$$

(注) ここでいう「時価」とは、相続税法22条の時価をいい、前記の通り、原則として評価通達の定めに基づいて算定される。



配偶者居住権は、遅くともその取得した配偶者が亡くなったときには消滅するため、二次相続の際には、配偶者居住権の課税関係は生じないこととなる。また、配偶者居住権に基づく敷地利用権については、小規模宅地等の特例の適用対象となる。これらを利用することで、配偶者居住権を設定することにより、一次相続と二次相続とを総合した相続税の負担を軽減させることができる場合がある\*2。

なお、配偶者短期居住権は、配偶者居住権とは異なり、使用借権類似の法定の債権であると位置付けられており、相続税の課税対象にはなっていない。

**□ 配偶者居住権に関する留意事項**

**(イ) 居住建物が共有されていた場合**

配偶者居住権は、その存続期間中、配偶者が居住していた建物を引き続き無償で使用・収益することができる権利であるが、この居住建物が配偶者以外の者と共有されていた場合においても配偶者居住権の成立を認めてしまうと、共有持分権者について、その居住用建物を使用・収益する権利が不当に制限される結果と

なってしまう。したがって、共有持分権者の利益保護の観点から、被相続人が配偶者以外の者と共有していた居住建物については、配偶者居住権を設定することができない(民法1028①)。このような共有の居住建物に対して配偶者が配偶者居住権を設定するためには、被相続人の生前に共有状態を解消しておく必要がある。

なお、被相続人と配偶者のみが共有している居住建物については、このような制限はないため、配偶者居住権を設定することができる。

**(ロ) 居住建物の一部が居住用以外の用に供されている場合**

配偶者居住権は、民法上、居住建物の全部に及ぶとされている(民法1028①)。しかし、居住建物の一部が貸し付けられている場合は、配偶者は相続開始前からその居住建物を賃借している賃借人に対抗することができない。そのため、相続税法上は、実質的に配偶者居住権に基づく使用・収益をすることができない部分を除いて評価されている。居住建物の一

\*2 配偶者居住権を設定した場合と設定しなかった場合の相続税額の比較については、税理士法人大手町トラスト「『電話相談室』から」(本誌2022年10月号)112頁参照

部が賃貸用の場合の配偶者居住権の評価の計算の基礎となる居住建物の時価及び土地等の時価は、それぞれ次の算式で計算した金額となる。

① 居住建物の時価（相令5の7①一）

土地等が賃貸の用に  
供されていないもの  
とした場合の時価  $\times \frac{\text{賃貸以外の床面積}}{\text{居住建物の床面積}}$

② 土地等の時価（相令5の7④一）

居住建物が賃貸の用に  
供されていないもの  
とした場合の時価  $\times \frac{\text{賃貸以外の床面積}}{\text{居住建物の床面積}}$

この点に関連して、配偶者居住権が設定されている建物が賃貸併用住宅の場合、その賃料収入が配偶者と建物の所有者とのいずれに帰属するかが問題となる。なぜなら、民法上、配偶者居住権は居住建物の全部に及ぶため、配偶者に帰属するという考え方と、相続税法上、配偶者居住権は賃貸部分を除外して評価され、換言すれば賃貸部分は居住建物の所有者の取得部分として評価されることから、所有者に帰属するという考え方のいずれもが成立しうるためである\*3。法律上いずれに帰属するか定かではなく、課税庁からも明確な方針が示されていないため、賃貸併用住宅に配偶者居住権を設定する場合の賃料収入の帰属については、慎重に検討する必要がある。

居住建物の一部が賃貸以外の事業用である場合の当該事業用部分については、上記

の賃貸部分とは異なり、配偶者が配偶者居住権に基づく使用・収益をすることが可能である。相続税法上も、居住建物の当該事業用部分は、配偶者居住権や敷地利用権の評価額の計算の基礎となる金額から除かれていない。したがって、当該事業用と併用の住宅の評価については、居住建物の時価又はその敷地の時価が、配偶者居住権又は敷地利用権の評価額の計算の基礎となる。

(2) 居住用の区分所有財産の評価（いわゆるマンション評価）の改正

イ 新通達制定の背景と新通達による評価方法

(イ) マンション評価の概要と制定の背景

令和5年9月28日、国税庁は「居住用の区分所有財産の評価について（法令解釈通達）」（以下「新通達」という。）を公表した。新通達は、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適用される。

新通達は、いわゆるタワーマンションの評価について、評価通達6に基づく課税処分を適法とした令和4年4月19日の最高裁（三小）判決（民集76巻4号411頁）を契機とし、令和5年度税制改正大綱（与党大綱）において、マンションの評価方法について適正化を検討する旨が記載された上で、制定に至ったものである。

新通達制定の趣旨については、令和5年10月11日付「資産評価企画官情報第2

\*3 税務通信No.3729（2022年11月21日）及びNo.3735（2023年1月9日）では、賃料収入は配偶者の不動産所得になると明記している。一方で、法務省の立案担当者は「配偶者居住権の成立と、既に成立している賃貸借契約上の地位の承継は別の問題であるから、当該第三者から収受している賃料については、当該賃貸借契約に係る賃貸人の地位を承継する者が取得することになり、通常は居住建物の所有者が取得することになるものと考えられる。」とし、賃料収入は所有者に帰属すると考えている（堂園幹一郎・神吉康二編著『概説改正相続法』第2版、21頁（一般社団法人金融財政事情研究会、2021））。

号」において、分譲マンションは、近年、市場において活発に売買が行われ、類似の取引事例を多数把握することが容易である一方で、相続税評価額と売買実例価額とが大きく乖離するケースもあり、最高裁令和4年4月19日判決以降における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、課税の公平性や納税者の予見可能性を確保する観点から、類似の取引事例が多い分譲マンションについては、タワーマンションなどの一部のものに限らず、広く一般的に評価方法を見直す必要性が認められた、と説明されている。新通達制定の契機となった令和4年4月19日の最高裁判決は、タワーマンションの評価が争点になった

が、新通達は、一般的なマンションまで射程に入れていることになる。

(ロ) 新通達の評価方法

新通達による居住用の区分所有財産（一室の区分所有権等）の価額は、次の算式の通りそれぞれ評価する。

① 敷地利用権（土地）の価額

敷地利用権の自用地としての価額（従来の価額）×区分所有補正率

② 区分所有権（家屋）の価額

区分所有権の自用家屋としての価額（従来の価額）×区分所有補正率

区分所有補正率は、①敷地利用権と②区分所有権とで共通であり、a「評価乖離率」、b「評価水準」、c「区分所有補正率」の順に、以下の通り計算する。

a 「評価乖離率」は、次の算式により計算する。

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 ※ 建築の時から課税時期までの期間（1年未満の端数は1年）
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） ※ 地階を除く総階数を33で除した値（小数点以下第4位切捨て、1を超える場合は1）
C	一室の区分所有権等に係る専有部分の所在階※ × 0.018 ※ 一棟の区分所有建物の複数階にまたがる場合には、階数が低い方の階とし、所在階が地階である場合には、Cの値は0
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） ※ 当該一室の区分所有権等に係る敷地利用権の面積を、専有部分の面積で除した値（小数点以下第4位切上げ）

b 「評価水準」は、次の算式により計算する。

評価水準（評価乖離率の逆数） = 1 ÷ 評価乖離率
----------------------------

c 「区分所有補正率」は、評価水準の区分に応じて、次の通りとなる。

区分	区分所有補正率
評価水準 < 0.6	評価乖離率 × 0.6
0.6 ≤ 評価水準 ≤ 1	補正なし（従来の評価額で評価）
1 < 評価水準	評価乖離率

(注) 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

る場合には、敷地利用権に係る区分所有補正率は1を下限とする（ただし、区分所有権に係る区分所有補正率に下限はない。）。

## □ 新通達による評価に関する留意事項

### (イ) 新通達による評価方法が適用される一棟の区分所有建物

新通達が適用される「一室の区分所有権等」とは、一棟の区分所有建物に存する居住の用に供する専有部分一室に係る区分所有権及び敷地利用権をいう。この「一棟の区分所有建物」とは、区分所有者が存する家屋で、居住の用に供する専有部分のあるものをいい、区分建物の登記がされたものに限られることとなる。例えば、一棟所有の賃貸マンションなど、区分建物の登記をすることが可能な家屋であっても、課税時期において区分建物の登記がされていないものは、新通達の適用対象とはならない\*4。

また、「居住の用に供する専有部分」における「居住の用」とは、一室の専有部分について、構造上、主として居住の用途に供することができるものをいい、原則として、登記簿上の建物の種類に「居宅」を含むものがこれに該当するとされている。例えば、事業用のテナント物件は、新通達の適用対象とはならない。なお、登記上の建物の種類が「共同住宅」とされているものについても、原則として新通達の適用対象に該当しないものとされている\*5。

したがって、新通達による評価方法が

適用される一棟の区分所有建物かどうかについては、現況の建物が区分所有登記することが可能な家屋かどうかにかかわらず、あるいは居住の用に供しているか、居住の用以外の用に供しているかどうかにかかわらず、原則として課税時期の登記簿上の情報に基づき判断する必要があることに留意しなければならない。

- (ロ) 一棟の区分所有建物から除かれる家屋等新通達の適用対象となる不動産は、その流通性・市場性や価格形成要因の点で分譲マンションに類似するものに限定され、これと異なる低層の集合住宅（アパート等）、二世帯住宅は除かれる趣旨のため、前記の「一棟の区分所有建物」に該当していたとしても、新通達はそこから除かれるものを定めている。具体的には、①地階を除く階数が2以下のもの、及び②居住の用に供する専有部分一室の数が3以下であってその全てを区分所有者又はその親族（以下「区分所有者等」という。）の居住の用に供するものであり、これらに該当するものについては、新通達の適用はないとされている。

①の「地階を除く階数が2以下のもの」とは、地階（「地下階」をいい、登記簿上の「地下」の記載により判断される。）を除く2階建て以下の区分所有建物のことであり、2階建て以下の低層マ

\*4 区分所有権は、一般に、区分建物の登記がされることによって外部にその意思が表示されて成立するとともに、その取引がなされることを踏まえ、「一棟の区分所有建物」は、区分建物の登記がされたものに限られることとしている。

\*5 登記簿上の建物の種類が「共同住宅」とされているものは、一般にその一部が数個に独立して区画され、数世帯がそれぞれ独立して生活できる構造のものであるため、登記簿上の建物の種類に「居宅」を含むものと異なり、その流通性・市場性や価格形成要因の点で一棟所有の賃貸マンションに類似するものと考えられているため、新通達の適用除外とされている。

ンションなどが該当する。

②の「居住の用に供する専有部分一室の数が3以下」とは、例えば、3階建ての区分所有建物について各階が1戸（室）ごと区分所有されている場合に、その各階が居住の用に供する専有部分であったときや、5階建ての区分所有建物について各階が1戸（室）ごと区分所有され、そのうち4階と5階のみが居住の用に供する専有部分で、それ以外は事業用のテナント物件であった場合が、これに該当する。

また、②の「その全てを区分所有者又はその親族の居住の用に供するもの」とは、区分所有者がその区分所有者等の居住の用に供する目的で所有しているものをいい、換言すれば、居住の用以外の用又はその区分所有者等以外の者の利用を目的とすることが明らかな場合、「区分所有者等の居住の用に供するもの」には当てはまらないものとなる<sup>\*6</sup>。この場合において、例えば、被相続人がその子の居住の用に供する目的で一室の区分所有権等を所有していたが、その子が仕事等の事情によりその一室を居住の用に供することができず、一時的に貸付けの用に供しているときにおいても、引き続き「区分所有者等の居住の用に供するもの」に該当するものとされている。

これらの他、一棟の区分所有建物に係る敷地利用権が借地権である場合の底地

（貸宅地）や、当該不動産がたな卸商品等に該当する場合にも、新通達の適用はない<sup>\*7</sup>。

### 3 | 軍用地の評価等

#### (1) 軍用地の概要と相続税評価

軍用地とは、一般に、日本に駐留している米軍の基地や自衛隊施設の用に供されている土地を指す。これらの土地は国有のものが多いが、個人や法人が所有している土地も存在する。特に沖縄県では、戦後多くの民有地を米軍が接收し、今日に至るまで米軍基地として使用しているため、民有地である軍用地がほとんどである。このような軍用地については、国が地主から一旦借り上げた上で、米軍へ転貸することや自衛隊の施設の用に供することで利用されている。

軍用地については、地主の高齢化や相続発生等に伴う地主数の増加（軍用地の所有面積の細分化）といった問題がある一方で、後述するように、軍用地は長期安定的な収益が見込まれることや、価値減少リスク等が他の不動産と比較して低いことから、近年、投資目的や相続税対策として購入する者が増えてきている。

軍用地も他の財産と同様、相続税の課税対象になる。具体的な評価方法は、地上権が設定されたとした場合の公用地の評価として、次の算式で計算された金額となる。

<sup>\*6</sup> 合理的な理由がある場合を除き、これまで一度も区分所有者等の居住の用に供されていなかった場合は、居住の用以外の用又はその区分所有者等以外の者の利用を目的とすることが明らかな場合に該当するものとされる。

<sup>\*7</sup> 当然のことながら、一棟の区分所有建物に係る敷地利用権が借地権である場合の当該敷地利用権（借地権）については、新通達の適用対象になりうる。

<b>軍用地の相続税評価額 = 固定資産税評価額 × 倍率 × (1 - 40%)</b>	
固定資産税 評価額	その軍用地の固定資産税評価額 ※ ただし、伊江村・恩納村・宜野座村・金武町・国頭村・久米島町の軍用地について、固定資産税評価上の地目が課税時期における登記簿上の地目と異なる場合には、その軍用地が登記簿上の地目であるとした場合の固定資産税評価額相当価額
倍率	登記簿上の地目に対応する「公用地用の評価倍率表」の倍率
40%	相続税法23条（地上権及び永小作権の評価）に規定する割合のうち、存続期間の定めのないもの ※ ただし、軍用地について返還予定がある場合には、返還までの年数によってパーセンテージは変わる。

## (2) 投資用不動産としての軍用地

軍用地は、その特性上自らその土地を使用することができず、現地を直接確認することも困難であるが、借り手は国であるため安定的に借地料を受けることができ、かつ、毎年借地料は上昇し続けている。また、軍用地は、軍の施設等が存続する限り使用し続けられることが見込まれ、投資用の賃貸マンションのような経年劣化等に伴う価値減少リスクや空室リスクもなく、管理コストもほとんどかからないため、近年、投資用不動産として軍用地を購入する者が増加している。

軍用地は、沖縄県の不動産会社を中心に売買が行われ、沖縄銀行などの沖縄県の地方銀行では、軍用地の購入等のための「軍用地ローン」を提供しており、軍用地に関する一定の市場が形成されている。その取引価格は「年間借地料×倍率」という、一般の不動産とは異なった方法で算出されている。この倍率は、軍用地投資における指標的な役割を果たしており、その軍用地の利用されている施設や立地条件等によって異なり、現在は50～60倍程度が一般的な相場であるといわれている。この倍率を利回りに置き換えると、1.67%～2.0%程度であり、一般的な投資用不動産の利回りと比較してもかなり低いものとなっている。しか

し、軍用地の魅力は上記の通り、リスクの少ない安定的な資産であることであり、銀行における定期預金の金利と比較してもなお高い収益が見込まれるため、軍用地は投資対象に選ばれているのである。

さらに、軍用地は相続税対策としても注目されている。前記の通り、相続税における評価方法は固定資産税評価額を基礎としているが、この固定資産税評価額は市場価格と比較して低く抑えられている上に、存続期間のない地上権が設定された場合と同様の40%（返還が見込まれない軍用地の場合）の評価減がなされるため、相続税の圧縮効果が期待できるからである。また、軍用地については一定の市場が形成されているため、一般的な不動産と比較して流動性が高いといったことも、納税資金確保の観点からメリットとしてあげられる。

## 4 複層化された信託の評価等

### (1) 概要

信託とは、信託契約、遺言、公正証書等により、特定の者が一定の目的に従い、財産の管理又は処分及びその他の当該目的の達成のために必要な行為をすべきものとするをいう（信託法2①、3）とされ、委託者、受託者、受益者の3者の関係からなる制度である。

信託できる財産（信託財産）は、受託者に属する財産であって、信託により管理又は処分をすべき一切の財産とされており（信託法2③）、現金や株式等の有価証券、土地・家屋など、金銭的価値のあるものであれば信託することができる。

信託をすると委託者の財産の所有権は受託者に移転し、受託者が信託された財産の所有者となる。信託された財産は、受託者のもとで受益者のための財産として管理・運用され、受益者は信託財産から生じる利益を受取る権利を持つことになる。

信託の利益を受ける権利には、信託財産の管理及び運用によって生ずる利益を受ける権利と、信託の終了の場合の信託財産の帰属の権利、すなわち、信託財産自体を受ける権利とがあり、前者を収益受益権、後者を元本受益権といい、両者を含めて信託受益権という\*<sup>8</sup>。

所有権の場合、権利の内容が異なる部分に分割することはできないが、信託受益権については収益受益権及び元本受益権といった複数の異なる権利に分割し、それぞれを別の者が保有することが可能であり、このような信託は一般に複層化信託と呼ばれている。

信託を利用することによって、一つの財産を性質の異なる権利ごとに分割し、贈与や相続をさせることが可能となることから、当該権利の評価が問題となる。

## (2) 相続税評価

### イ 信託受益権の評価

元本の受益者と収益の受益者が同一人

である場合には、信託財産そのものを所有しているのと何ら異なるところがないが、元本の受益者と収益の受益者とが異なる場合には、元本受益権（信託終了により将来受けるべき財産価値）と収益受益権（課税時期後に受ける収益の現在価値）とに区分して評価する必要がある\*<sup>9</sup>。そこで、評価通達は元本の受益者と収益の受益者とが同一人である場合とこれらが異なる場合に区分して、その評価方法を定めている。

すなわち、評価通達202（信託受益権の評価）は信託の利益を受ける権利の評価について、次に掲げる区分に従い、それぞれ次に掲げるところにより評価することとしている。

- (イ) 元本と収益との受益者が同一人である場合においては、この通達に定めるところにより評価した課税時期における信託財産の価額によって評価する。
- (ロ) 元本と収益との受益者が元本及び収益の一部を受ける場合においては、この通達に定めるところにより評価した課税時期における信託財産の価額にその受益割合を乗じて計算した価額によって評価する。
- (ハ) 元本の受益者と収益の受益者とが異なる場合においては、次に掲げる価額によって評価する。
  - a 元本を受益する場合は、この通達に定めるところにより評価した課税時期における信託財産の価額から、bにより評価した収益受益者に帰属する信託の利益を受ける権利の価額を控除した価額
  - b 収益を受益する場合は、課税時期の

\*<sup>8</sup> 松田貴司編『財産評価基本通達逐条解説 令和5年版』（大蔵財務協会 令和5年）947頁

\*<sup>9</sup> 松田貴司編『財産評価基本通達逐条解説 令和5年版』（大蔵財務協会 令和5年）947頁

現況において推算した受益者が将来受けるべき利益の価額ごとに課税時期からそれぞれの受益の時期までの期間に応ずる基準年利率による複利現価率を乗じて計算した金額の合計額

#### □ 複層化信託に係る信託受益権の評価 (元本の受益者と収益の受益者とが異なる場合)

信託財産が土地であることを前提として信託受益権の評価をする場合、信託終了時に当該土地を受ける権利である元本受益権は、評価通達の定める方法により評価した価額（以下「通達評価額」という。）である路線価等に基づく土地の評価額から上記イ(イ)により評価した収益受益権を控除した価額となる。なお、収益受益権の価額は「課税時期の現況において推算した受益者が将来受けるべき利益の価額」を基に計算することとされているところ、当該価額の算定方法について具体的な定めは存在しないことから、例えば、次の(イ)の金額から(ロ)の金額を控除することにより算定することが考えられる。

- (イ) 信託財産である土地に関して収受する地代、更新料等の収入の額
- (ロ) 信託財産である土地に関して支出する固定資産税、手数料等の費用の額

#### (3) 課税リスク

複層化信託を承継目的で利用する場合、例えば、親が所有する不動産を信託財産として自身が委託者及び収益の受益者となり、子を元本の受益者にすることが考えられる。

一般的に、長期の信託期間を設定することで収益受益権の通達評価額が高くなる傾向にあるため、その反射的な効果として元本受益権の通達評価額が低くなり（零円となることもあり得る）、当該元本受益権を子に贈与することで不動産の承継に係る税負担を軽減することが可能となる。

しかし、高齢の親が平均余命を超えるような長期の信託期間を設定し、信託受益権の通達評価額と客観的な交換価値（時価）に著しい乖離が生じるような場合には、当該信託契約において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か否かが問題となり、評価通達6（この通達の定めにより難い場合の評価）を適用した課税処分が行われる可能性もあると考えられる。

#### (4) 取引相場のない株式の評価と信託

株式等保有特定会社（評基通189(2)）に該当している会社（親会社）について、一般の評価会社としての評価を可能とするため、当該会社（親会社）に事業会社である子会社から事業用の不動産を取得させることがある。不動産の取得により親会社の総資産が増加し、株式等の保有割合が下がることで親会社の評価方法が変更される結果となるのであるが、この場合、不動産の取得による登録免許税や不動産取得税の負担が問題となることが多い\*10。

このため、複層化信託の手法とは異なるが、子会社が所有する不動産を信託財産として自己が委託者及び受託者となり、親会社に受益権を移転することで登録免許税や

\*10 不動産の売買による所有権移転の登記に係る税率は、原則として1,000分の20とされており（登録法9、別表第1一(ロ)）、不動産取得税の税率は、100分の4（令和9年3月31日までの間に住宅又は土地の取得が行われた場合には100分の3）とされている（地法73の15、地法附則11の2①）。

不動産取得税の負担を軽減するとともに\*11、親会社株式の評価上は不動産を取得した場合と同様の効果を得る手法を採用することもあるようである。

ところで、評価通達189（特定の評価会社の株式）のなお書きは、「合理的な理由もなく評価会社の資産構成に変動があり、その変動が株式等保有特定会社と判定されることを免れるためのものと認められるときは、その変動はなかったものとして当該判定を行う」ことを明確にしている。親会社における受益権の取得が、当該取扱いとの関係で問題となることのないよう留意する必要があると思われる。

## 5 不動産小口化商品の評価

### (1) 概要

不動産小口化商品とは、不動産を1口数万円から100万円程度に小口化して出資者に販売し、不動産の賃貸収入や売却益を投資額に応じて分配する商品である。投資家は少額から不動産投資が可能となること、物件の管理、運営及び維持は事業者が行うこととなるため現物の不動産を取得した場合のように手間をかける必要がないこと等が不動産小口化商品のメリットといえる。また、後述の通り、不動産小口化商品の種類によっては現物不動産を保有しているの

と同様の取扱いとされる商品もあることから、相続対策としても注目されている。

ここでは、不動産特定共同事業\*12による任意組合契約又は匿名組合契約による不動産小口化商品を前提として課税上の論点を確認することとする。

### (2) 任意組合契約型

#### イ 課税関係

任意組合契約型は、事業者及び各投資家が出資をして、対象不動産の運用を共同の事業として営むことを約して組合を組成するもので、事業者が業務執行組合員として対象不動産を運用し、各組合員（投資家）に収益の分配を行う契約である（不動産特定共同事業法2③一）。

各組合員は小口化された不動産の共有持分を取得することになるため、小口化ははされているものの不動産を直接保有しているのと同様の取扱いとなる。そして、任意組合の組合員に対する課税関係はいわゆるパススルー課税（構成員課税）が適用されることとなることから、組合員に所得税又は法人税の課税関係が生じることとなる（所基通36・37共-19、法基通14-1-1）。

ここで投資家が個人である場合には、運用損益は不動産所得として認識されることが一般的であると思われる。

\*11 不動産の信託による所有権信託の登記に係る税率は、1,000分の4（令和8年3月31日までの間に土地に関する登記で所有権信託の登記を受ける場合には1,000分の3）とされており（登免法9、別表第1-(イ)、措法72①二）、不動産取得税は、非課税とされている（地法73の7三）。

\*12 不動産特定共同事業契約を締結して当該不動産特定共同事業契約に基づき営まれる不動産取引から生ずる収益又は利益の分配を行う行為等で業として行うものをいうとされており（不動産特定共同事業法2④）、不動産小口化商品の組成は同法の許可を受けた事業者でなければ行うことができない。不動産特定共同事業契約（同法2③一）と匿名組合契約（同法2③二）がある。なお、令和6年8月31日現在で254の事業者が同法の許可を受けている（国土交通省ウェブサイト「不動産特定共同事業者許可一覧」）。

## □ 相続税評価（不動産共有持分としての相続税評価）

任意組合契約型の不動産小口化商品に係る出資持分については、その評価方法が法令通達に明示されているわけではない。このため、当該持分の評価方法が問題となる。ところで、組合契約は、各当事者が出資をして共同の事業を営むことを約することによって、その効力を生じ（民法667①）、各組合員の出資その他の組合財産は、総組合員の共有に属する（同法668）こととされており、また、組合事業に係る課税については組合事業に係る資産・負債が自己の持分に依じて個々の組合員に帰属している等の実態がある場合には、その事業の収益や損失を組合員に帰属させる取扱い<sup>\*13</sup>とされている。これらのことから、任意組合契約型の不動産小口化商品の所有者は、組合財産である土地や家屋を共有により直接保有していると考え、評価通達における土地や家屋についての取扱いを適用することになると思われる。すなわち、任意組合契約型の出資持分は組合財産である不動産等を評価通達の定める方法により評価し、その評価額に自己の持分割合を乗じて相続税の課税価格を算出することになると考えられる。

### (3) 匿名組合契約型

#### イ 課税関係

匿名組合契約型は、事業者が営業者となり、投資家が匿名組合員となって営業者の

行う事業に出資をする契約を締結するもので、営業者は匿名組合事業として対象不動産を運用し、各匿名組合員（投資家）に収益の分配を行う契約である（不動産特定共同事業法2③二）。

匿名組合形式は任意組合形式と異なり、匿名組合において生じた損益は投資家である匿名組合の組合員に直接帰属せず、一旦は営業者である不動産特定共同事業者に帰属し、当該組合員は営業者から分配される利益について課税されることとなる。

個人である投資家が受ける分配損益は一般的に雑所得として認識され（所基通36・37共-21）、分配金支払時に20.42%の源泉所得税及び復興特別所得税が徴収されることとなる（所法210、211）。

#### □ 相続税評価（清算金としての評価）

匿名組合契約型の不動産小口化商品に係る出資持分については、その評価方法が法令通達に明示されているわけではないが、国税庁が公表している質疑応答事例<sup>\*14</sup>の内容が参考になる。

当該質疑応答事例では、匿名組合員の有する財産が利益配当請求権（商法535）と匿名組合契約終了時における出資金返還請求権（同法542）が一体となった債権の権利であるとして、当該権利（出資金）は清算金の額に相当する金額により評価することとされている<sup>\*15</sup>。

この清算金相当額は、課税時期においてその匿名組合契約が終了したものとした場

<sup>\*13</sup> 所得税基本通達36・37共-19（任意組合等の組合員の組合事業に係る利益等の帰属）及びその解説（今井慶一郎他編著『所得税基本通達逐条解説 令和6年版』（大蔵財務協会 令和6年）482頁）参照

<sup>\*14</sup> 「匿名組合契約に係る権利の評価」国税庁ウェブサイト

<sup>\*15</sup> 清算金相当額により評価する理由として、匿名組合員が出資した金銭等は営業者の財産に帰属することから、匿名組合員が匿名組合財産を損益の分担割合に応じて共有しているものとして評価することは相当ではないこと、また、営業者に損失が生じた場合は、損失分担金が出資の金額から減じられた後の金額が組合員に返還されることになり、元本保証はないことから出資額で評価することは相当ではないことが説明されている。

合に、匿名組合員が分配を受けることができる金額であるとされ、当該金額を算出するに当たっては、評価通達185（純資産価額）の定めを準用することとなる。なお、匿名組合には法人税が課税されないことから、法人税等相当額を控除することはできないとされている。

#### (4) 課税リスク

任意組合契約型の不動産小口化商品に係る相続税評価は、当該商品の所有者が組合財産である土地や家屋を共有により直接保有していると考え、評価通達における土地や家屋についての取扱いを適用することになると思われることから、土地は路線価等、家屋は固定資産税評価額により評価されることになる。さらに、一定の評価減の適用が認められる場合には、個人が不動産を所有している場合と同様の節税効果を得ることが可能となる。

一方で、匿名組合契約型の不動産小口化商品に係る相続税評価は清算金の額に相当する金額により評価することとされており、これは通常取引価額（時価）による純資産価額となることから、任意組合契約型のような節税効果は期待できない。

不動産小口化商品における投資商品としての性格は同じであるにもかかわらず、出資持分の評価方法が異なることから、特に任意組合契約型の出資持分の評価については不動産としての評価が妥当するか否かが問題となり、不動産として評価する場合にも通達評価額によるのか、通常取引価額

（一般的には不動産鑑定評価額）によるのかが問題になる可能性もあると思われる。

## 6 不動産鑑定評価を検討する場合の留意点

### (1) 相続税法22条の時価

相続税及び贈与税の税額計算の基礎となる相続財産及び贈与財産の価額について、相続税法22条は「特別の定めのあるものを除くほか、相続、遺贈又は贈与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」によると規定し、その時価とは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、すなわち客観的な交換価値であると解されている。なお、当該財産の客観的な交換価値は必ずしも一義的に確定されるものではないことから、法に特別の定めのあるものを除き、財産評価の一般的基準が評価通達によって定められ、課税実務上はこれに定められた画一的な評価方法によって当該財産の評価をすることとされており、路線価方式（評価通達12）による土地の評価はその代表的なものである。

一方で、評価通達6（この通達の定めにより難しい場合の評価）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、特別の事情がある場合には評価通達の定める方法以外の方法により個別に評価を行うことが予定されている<sup>\*16</sup>。

評価通達の定める方法によっては客観的

<sup>\*16</sup> 評価通達6の存在意義については品川芳宣「評価通達6適用の違法判断—最高裁令和4年判決の射程—」T&AマスターNo.1024 20頁、品川芳宣「節税と税務否認—税理士に期待される節税と税務否認の法律問題—」税理令和6年5月号165頁を参照

な交換価値としての時価を適切に評価することができない場合には、他の合理的な評価方法を検討することになるところ、土地や家屋といった不動産については、不動産鑑定士による不動産鑑定評価を採用することが一般的であると思われる。

## (2) 不動産鑑定評価による場合の留意点

評価通達25（貸宅地の評価）の(1)における自用地としての価額から借地権の価額を控除した金額によって評価する方式（以下「借地権価額控除方式」という。）により評価した土地の価額が客観的な交換価値としての時価を上回るとして、通達評価額による相続税の課税処分を取り消しを求めた事案<sup>\*17</sup>では、不動産鑑定評価により時価を評価することの合理性を指摘しながらも、課税当局が行った課税処分は適法であるとして、納税者の請求を棄却している。底地価格が単なる地代徴収権の価格にとどまらず、将来借地権を併合して完全所有権とする潜

在的価値に着目して価格形成がされていると認められ、借地権価額控除方式は一般的に合理性を有するものと解されていることが、裁判所等の判断に影響しているようである。

なお、裁決事例ではあるが、「評価通達等により算定される土地の評価額が客観的交換価値を上回っているといえるためには、これを下回る不動産鑑定評価が存在し、その鑑定評価が一応公正妥当な鑑定理論に従っているというのみでは足りず、同一の土地について他の不動産鑑定評価があればそれとの比較において、また、周辺における公示価格や都道府県地価調査による基準地の標準価格の状況、近隣における取引事例等の諸事情に照らして、評価通達等により算定された土地の評価額が客観的交換価値を上回ることが明らかであると認められることを要するものと解されている<sup>\*18</sup>」との判断が示されていることに留意する必要がある。



**折原 昭寿**  
(おりはら・あきひさ)

税理士法人大手町  
トラスト 社員税理士

- ◆**経歴** 専門学校講師、税理士法人勤務を経て現職
- ◆**現職** 税理士法人大手町トラスト 社員税理士
- ◆**共著** 「平成30年度税制・通達改正対応事業承継対策ガイドブック」(ぎょうせい)



**小池 涼**  
(こいけ・りょう)

税理士法人大手町  
トラスト マネージャー

- ◆**経歴** EY税理士法人を経て現職。税理士・米国公認会計士・宅地建物取引士
- ◆**現職** 税理士法人大手町トラスト 所属税理士 マネージャー

<sup>\*17</sup> 平成18年3月15日裁決（裁決事例集第71集505頁）、東京地裁平成29年3月3日判決（税資第267号-37（順号12986））、福岡地裁平成24年3月19日判決（税資第262号-60（順号11910））他

<sup>\*18</sup> 平成18年3月15日裁決（裁決事例集第71集505頁）