

## 緊急速報 マンションの評価額の見直しの概要

国税庁は、令和5年6月30日に、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の内容を公表しました。

令和5年度与党税制改正大綱（令和4年12月16日決定）に、「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。」旨が記載されました。そこで、マンションの相続税評価について、市場価格との乖離の実態を踏まえた上で適正化を検討するため、有識者会議を開催し、見直し案の要旨について有識者から意見を踏まえ、国税庁において通達案を作成し、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から適用するとしています。

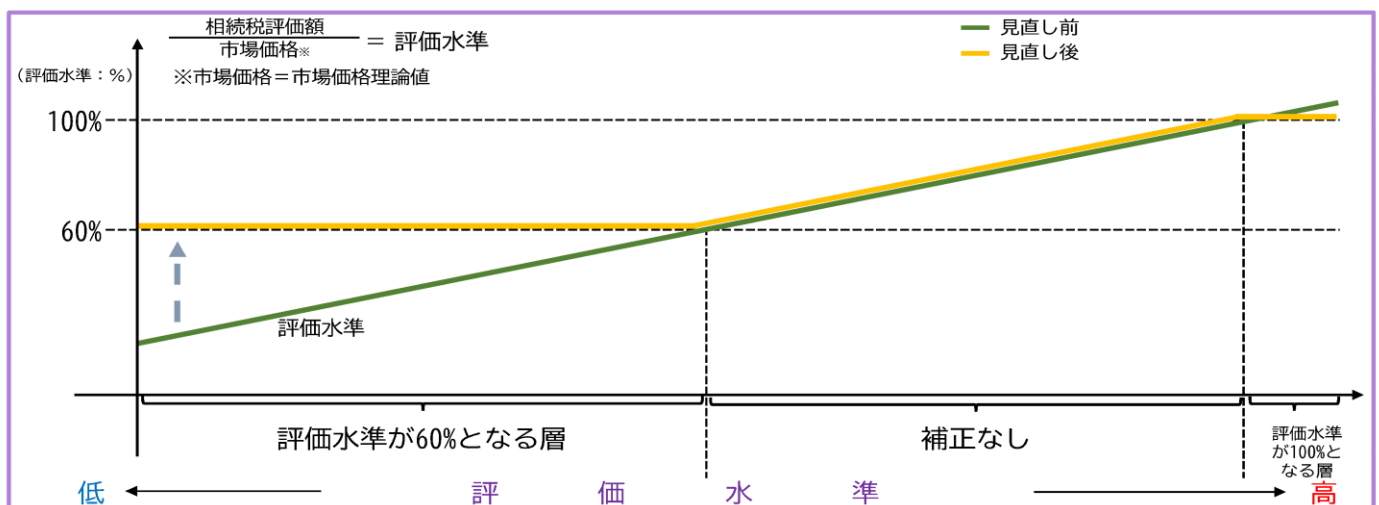
マンションの評価方法については、以下のように見直すこととしています。

### 1. 評価額が市場価格と乖離する主な要因

- ① 建物の評価額は、再建築価格をベースに算定されている。他方、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も考慮されているほか、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る（建物の効用の反映が不十分）。
- ② 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平米単価を乗じて評価されるが、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、このように敷地持分が狭小なケースは立地条件の良い場所でも、評価額が市場価格に比べて低くなる（立地条件の反映が不十分）。

そこで、相続税評価額が市場価格と乖離する要因となっている築年数、総階数（総階数指数）、所在階、敷地持分狭小度の4つの指数に基づいて、評価額を補正する方向で通達の整備を行うこととしています。

#### ● 評価方法の見直しのイメージ



- ① 一戸建ての物件とのバランスも考慮して、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（乖離率1.67倍を超えるもの）について、市場価格理論値の60%（乖離率1.67倍）になるよう評価額を補正する。
- ② 評価水準60%～100%は補正しない（現行の相続税評価額×1.0）
- ③ 評価水準100%超のものは100%となるよう評価額を減額する。

### 2. 相続税評価の見直し案

(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。

従前の評価方法によって評価した価額×補正率

- ① 補正率は、以下のようになります。

評価水準が0.6未満	評価乖離率×0.6
評価水準が0.6以上1以下	1
評価水準が1超	評価乖離率

② 評価水準は、 $1 \div$  評価乖離率で求めます。

(2) 上記の「評価乖離率」は、「 $① \times \Delta 0.033 + ② \times 0.239 + ③ \times 0.018 + ④ \times \Delta 1.195 + 3.220$ 」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 $\div$ 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 $\div$ 当該マンション一室に係る専有面積」により計算した値

※ 上記の評価方法の適用後も、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。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と認められる場合は、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。

### 3. 実務への影響

今回の新たな通達は、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。）としていることから、マンションの一室の評価方法についての見直しに限定されています。そのため、居住の用に供されない事業用のテナントビルなどについては、今回の見直しの対象とならないと考えられます。しかし、都心のテナントビルを小口化した商品については今回の改正が及ぶことが予想されます（私見）。

また、適用開始時期が令和6年1月1日からとされているため、令和5年中に贈与又は個人間で相続税評価額によって譲渡すると現行の評価額によることができます（総則6項によって否認されるリスクもあります。）。

今般のマンションの評価額の見直しによって、都心部のタワーマンションの相続税評価額は、以下の設例のように相当額上がる事例が多くであると予想されます。しかし、この通達によって評価した場合には、原則として課税上のトラブルは生じないこととなります。

#### 【事例】

1. 大阪市北区 44 階建てマンション39 階部分（築 16 年）、時価 12,000 万円
2. 専有床面積 94.49 m<sup>2</sup>、敷地利用権の面積 12.51 m<sup>2</sup>
3. 現行の相続税評価額（土地（1,314 万円）・建物（1,231 万円）） 2,545 万円
4. 改正後の相続税評価額

#### (1) 評価乖離率

① 築年数 16 年 $\times \Delta 0.033 = \Delta 0.528$

② 総階数 44 階 $\div$ 33 階 $= 1.333 > 1$   $\therefore 1 \times 0.239 = 0.239$

③ 所在階 39 階 $\times 0.018 = 0.702$

④ 敷地持分狭小度  $12.51 \text{ m}^2 \div 94.49 \text{ m}^2 = 0.1323 \dots$ （小数点以下第4位を切上げ） $\therefore 0.133$   
 $0.133 \times \Delta 1.195 = \Delta 0.1589 \dots$ （小数点以下第4位を切上げ）  
 $\therefore \Delta 0.159$

⑤ 評価乖離率 ①+②+③+④+3.220=3.474

#### (2) 評価水準

$1 \div 3.474 \approx 0.2878 \Rightarrow$  評価水準 0.6 未満に該当

#### (3) 補正率

$3.474 \times 0.6 = 2.0844$

#### (4) 改正後のマンションの評価額

$2,545 \text{ 万円} \times 2.0844 = 53,047,980 \text{ 円}$

改正後は、現状の評価割合 21%（2,545 万円 $\div$ 12,000 万円）が、48%になり評価差額が縮小されることとなります。

しかし、都心のタワーマンションを取得し、賃貸の用に供していればそのマンションは「貸家」と「貸家建付地」として評価され、貸付事業用宅地等として小規模宅地等の特例を選択すれば、改正によって評価差額が縮小されることになっても相当額の評価差額が期待できます。

【資料：評価乖離率算定のための早見表】

築年数 (△0.033)		総階数指数 (0.239)		所在階 (0.018)		敷地持分狭小度 (△1.195)	
2年	△0.066	4	0.028	4	0.072	0.100	△0.120
3年	△0.099	5	0.036	5	0.090	0.125	△0.150
4年	△0.132	6	0.043	6	0.108	0.150	△0.180
5年	△0.165	7	0.050	7	0.126	0.175	△0.210
6年	△0.198	8	0.057	8	0.144	0.200	△0.239
7年	△0.231	9	0.065	9	0.162	0.225	△0.269
8年	△0.264	10	0.072	10	0.180	0.250	△0.299
9年	△0.297	11	0.079	11	0.198	0.275	△0.329
10年	△0.330	12	0.086	12	0.216	0.300	△0.359
11年	△0.363	13	0.093	13	0.234	0.325	△0.389
12年	△0.396	14	0.101	14	0.252	0.350	△0.419
13年	△0.429	15	0.108	15	0.270	0.375	△0.449
14年	△0.462	16	0.115	16	0.288	0.400	△0.478
15年	△0.495	17	0.123	17	0.306	0.450	△0.538
16年	△0.528	18	0.130	18	0.324	0.500	△0.598
17年	△0.561	19	0.137	19	0.342	0.550	△0.658
18年	△0.594	20	0.144	20	0.360	0.600	△0.717
19年	△0.627	21	0.152	21	0.378	0.650	△0.777
20年	△0.660	22	0.159	22	0.396	0.700	△0.837
25年	△0.825	23	0.166	23	0.414	0.750	△0.897
30年	△0.990	24	0.173	24	0.432	0.800	△0.956
35年	△1.155	25	0.180	25	0.450	0.850	△1.016
40年	△1.320	30	0.217	30	0.540	0.900	△1.076
45年	△1.485	33	0.239	33	0.594	0.950	△1.136
50年	△1.650	35	0.239	35	0.630	1.000	△1.195

※ 評価乖離率は、上記の4つの評価項目に3.220を加えた率になります。

また、評価水準は、 $1 \div$  評価乖離率で求めることができ、評価水準が0.6以上1以下の場合には、現行のマンションの評価方法によって求めた価額となります。

評価水準が0.6以上になるには、評価乖離率が1.66以上必要となります。そのすると、①築年数が30年以上、②敷地持分狭小度が0.80以上、かつ、③総階数15階以下であれば評価水準が0.6以上になり、現行のマンションの評価額のままととなります。

【評価乖離率】 築30年(△0.990) + 総階数15階(0.108) + 所在階15階(0.270) + 敷地持分狭小度0.8(△0.956) + 3.220 = 1.652

【評価水準】  $1 \div 1.652 \div 0.605$

(文責：山本和義)