

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について

1 概要

相続税等（相続税・贈与税）における財産の価額は、相続税法第22条の規定により、「財産の取得の時点における時価による」とされており、これを受け、国税庁で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ています。

財産評価基本通達に定める評価方法については、相続税法の時価主義の下、より適正なものとなるよう見直しを行っているところですが、こうした中で、マンションの「相続税評価額」については、「時価（市場売買価格）」との大きな乖離が生じているケースも確認されています。

また、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、本年1月に有識者会議を設置したところですが、この度、第3回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ご意見を頂きました。

今後、これを踏まえ、国税庁において通達案を作成し、意見公募手続を行う予定です。

2 開催日

令和5年6月22日（木）

3 委員名簿

別添1のとおり

4 資料

別添2のとおり

5 議事要旨

別添3のとおり

委員名簿

令和5年5月12日 現在

氏名	現職
うすぎ しんいちろう 宇杉 真一郎	一般社団法人不動産協会 税制委員会 委員長
しぶや まきひろ 澁谷 雅弘	中央大学法学部教授
すぎうら あやこ 杉浦 綾子	不動産鑑定士
とばり たもつ 戸張 有	一般財団法人日本不動産研究所 公共部長
ひらい たかあき 平井 貴昭	日本税理士会連合会 常務理事・調査研究部長
まえかわ しゅんいち 前川 俊一	明海大学名誉教授
よしだ やすし 吉田 靖	東京経済大学経営学部教授

(敬称略・五十音順)

[オブザーバー]

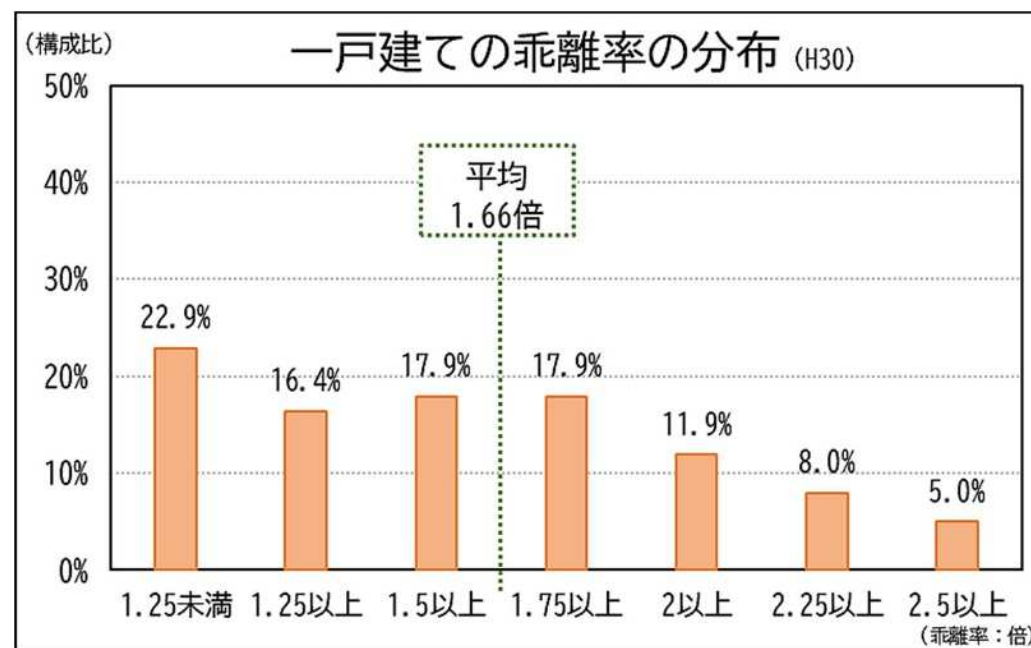
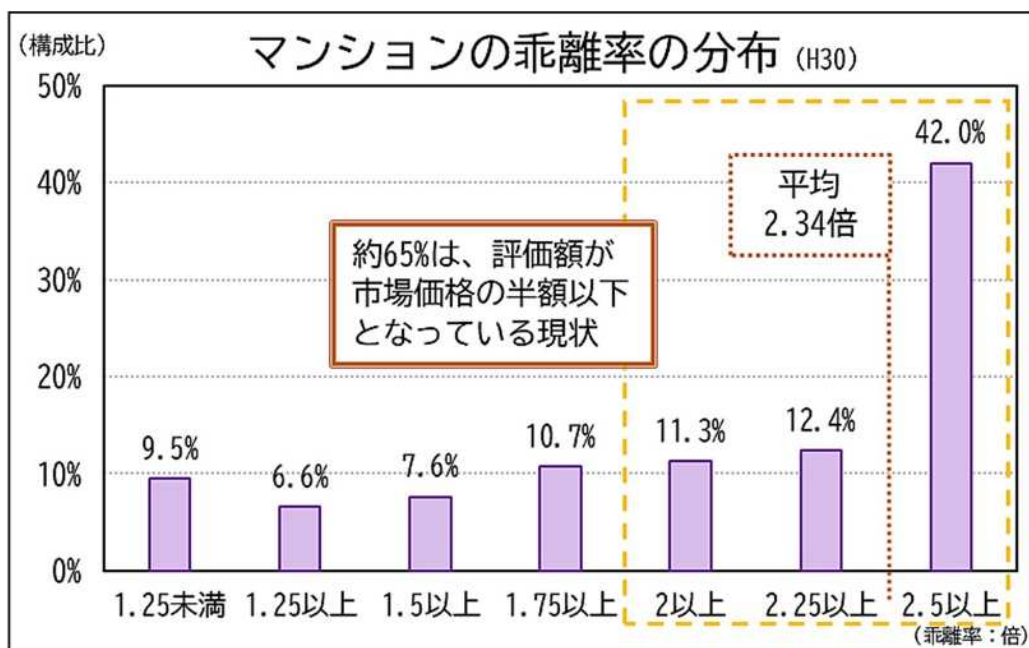
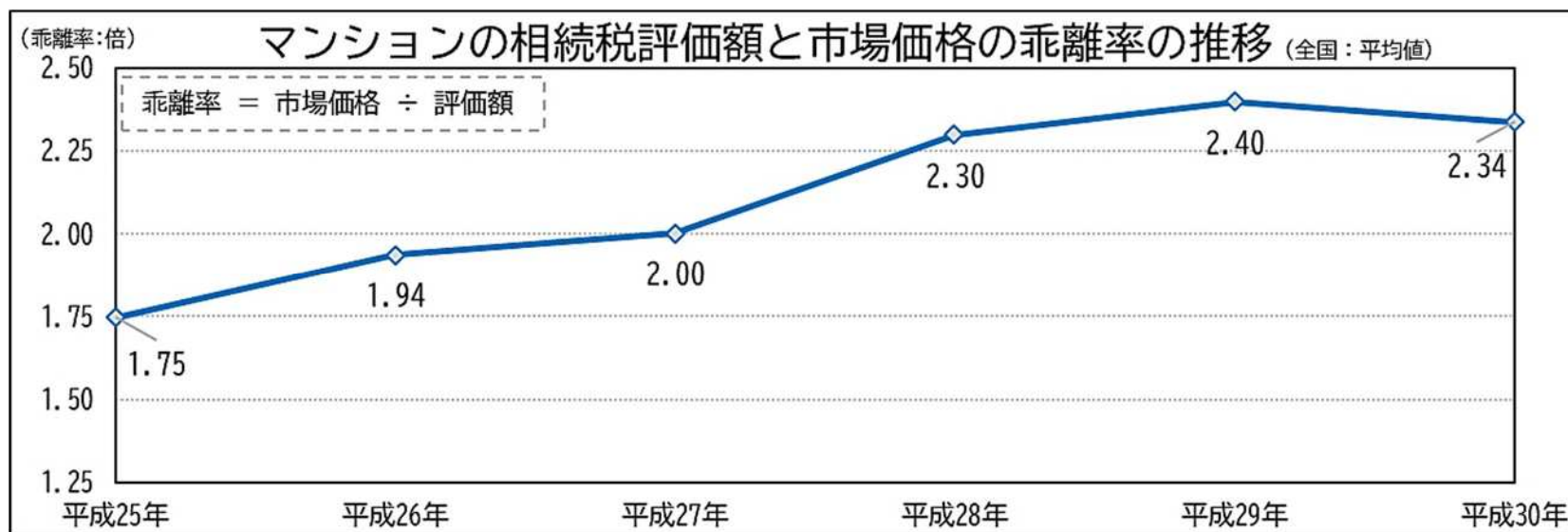
総務省 自治税務局

財務省 主税局

国土交通省 住宅局、不動産・建設経済局

資 料

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。

マンションの相続税評価の方法と乖離の要因分析

○ 現行のマンションの評価方法

相続等で取得した財産の時価（マンション（一室）の評価額）は、不動産鑑定価格や売却価格が通常不明であることから、次の①と②の合計額としている（通達）。

① 建物（区分所有建物）の価額
= 建物の固定資産税評価額 × 1.0



② 敷地（敷地利用権）の価額
= 敷地全体の面積 × 共有持分 × 平米単価（路線価等）

○ 評価額が市場価格と乖離する主な要因

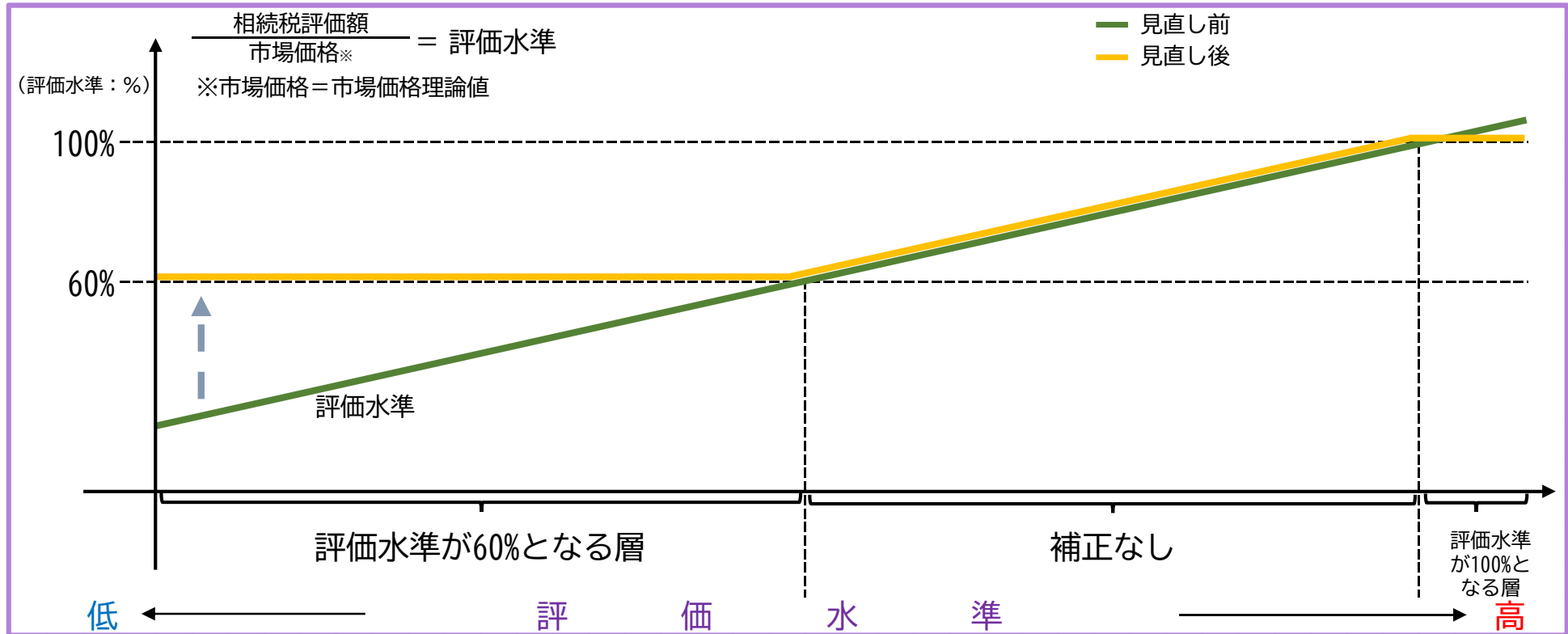
- 建物の評価額は、再建築価格をベースに算定されている。他方、市場価格はそれに加えて建物の総階数、マンション一室の所在階も考慮されているほか、評価額への築年数の反映が不十分だと、評価額が市場価格に比べて低くなるケースがある（建物の効用の反映が不十分）。
- マンション一室を所有するための敷地利用権は、共有持分で按分した面積に平米単価を乗じて評価されるが、この面積は一般的に高層マンションほどより細分化され狭小となるため、このように敷地持分が狭小なケースは立地条件の良好な場所でも、評価額が市場価格に比べて低くなる（立地条件の反映が不十分）。



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。

具体的には、これら4指数に基づき統計的手法により乖離率を予測し、その結果、評価額が市場価格理論値の60%（一戸建ての評価の現状を踏まえたもの）に達しない場合は60%に達するまで評価額を補正する。

評価方法の見直しのイメージ



概要

- 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。

(注1) 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。

(注2) 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。

相続税評価の見直し案（要旨）

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。

現行の相続税評価額 × 当該マンション一室の評価乖離率 × 最低評価水準0.6（定数）

（＝重回帰式による理論的な市場価格）

- （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る。

- 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

【参考】上記の算式は、次の（1）の目的変数と（2）の説明変数に基づく重回帰式である。

- （1）目的変数 平成30年分のマンション一室の取引事例における取引価格÷当該マンション一室の相続税評価額
（2）説明変数 2.に掲げる算式における①、②、③、④

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。）

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 議事要旨

日時：令和5年6月22日（木）11:00～12:00

場所：WEB開催

事務局から、配付資料に基づき説明を行い、その後、要旨以下のとおりご意見を頂いた。

- 「時価」とは「客観的な交換価値」をいうものと解されている以上、財産の評価方法は互いに独立した当事者間で自由な取引が行われる市場で通常成立すると認められる売買実例価額によることが最も適当といえる。

分譲マンションは流通性・市場性が高く、類似する物件の売買実例価額を多数把握することが可能であり、かつ価格形成要因が比較的明確であることからすれば、それら要因を指数化して売買実例価額に基づき統計的に予測した市場価格を考慮して評価額を補正する方式が妥当といえる。

- マンションの価格形成要因として重要なものの一つに、ロケーション（立地条件）がある。敷地利用権（規模）が狭小だと、ロケーションが考慮されている路線価が相続税評価額に反映されにくくなる点に着目して、その狭小度を指数化した上で統計的手法により補正する方式は、ロケーションを評価額に反映させる方法として合理的といえる。

- 敷地利用権の評価に用いる路線価等は売買実例価額に基づいて評定されてはいるものの、標準的な使用における更地の価格であり、高度利用されている高層マンションの敷地価格水準から乖離する場合があるため、分譲マンションの売買実例価額に基づいた補正は建物部分だけでなく、敷地部分についても行う必要がある。

- 評価額を補正する場合にも、理論的には土地と建物を分けてそれぞれについて補正する方法と、まとめて一体として補正する方法とがあり得るが、分譲マンションについては土地と建物の価格は一体で値決めされて取り引きされており、それぞれの売買実例価額を正確に把握することは困難であることや、重回帰式により算出される乖離率を土地と建物と

に合理的に按分することも困難であることを考慮すると、土地と建物の双方を一体として捉えて補正することが合理的ではないか。

○ 評価額と市場価格の乖離の要因としては4指数（築年数、総階数、所在階及び敷地持分狭小度）の他にもあり得るかもしれないが、申告納税制度の下で納税者の負担を考慮すると、納税者自身で容易に把握できる情報を使用する指数である必要がある。この点、これら4指数は定量的に捉えることができ、納税者自身が容易に把握可能なものであることに加え、特に影響度が大きい要因でもあることから、これら4指数により乖離を補正することが妥当ではないか。

○ 納税者の申告上の利便性を考えると、国税庁ホームページ等において、4指数の基となる計数を入力すると補正率や評価額が自動計算されるツールが提供されるとよいのではないか。

○ 分譲マンションの流通性・市場性の高さに鑑み、その価格形成要因に着目して、売買実例価額に基づく評価額の補正の仕組みを導入するのであれば、その対象となる不動産は流通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すべき。その点、二世帯住宅や低層の集合住宅、事業用のテナント物件などは市場も異なり売買実例に乏しいことからすれば、対象外とすることが妥当ではないか。

他方で、一棟全体について全戸を区分所有しているようなケースでは、一戸一戸を切り売りすることができる点で一戸単位で取引される分譲マンションと同様の高い流通性が認められるので、見直しの対象とすべきではないか。

○ 一戸建てにおける乖離も考慮して、市場価格の60%を最低評価水準とすることは、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しつつ、評価額の急激な引上げを回避する観点を考慮したものといえるのではないか。

○ コロナ禍等より前の時期として平成30年分の売買実例価額を用いることは、足元のマンション市場は、建築資材価格の高騰等による影響を排除しきれない現状にあることにも鑑みたまものといえるのではないか。

- 今後のマンション市況の変化には適切に対応していく必要があるので、新しい評価方法が適用された後においても、重回帰式の数値等については定期的に実態調査を行い、適切に見直しを行うべきではないか。

(以上)