

税理士と関与先のための総合誌

令和5年10月1日発行（毎月1回1日発行）第66巻第12号  
昭和33年11月11日 第3種郵便物認可 ISSN 0514-2512

日本税理士会連合会 監修

October 2023

10

Vol.66 No.12

月刊

# 税理

特集

## マンション評価の 新通達の全容と 実務への影響

今月の  
Key Word

不納付加算税

ベネフィット・  
コーポレーション

債務控除

自治体外部監査

償却資産

別冊付録



### WEBセミナー

会則時間  
1.0

ここに注意！  
固定資産税の償却資産調査の着眼点

バックナンバーも読み放題！

ぶらっと

## PLAT 税理

ぎょうせい e ライブラリ

ぎょうせい

# 鑑定評価の視点から紐解く マンション評価の新通達と実務への影響

不動産鑑定士 村木 康弘

#鑑定評価 #新マンション評価通達 #影響

## ポイント

- 1 新マンション評価通達を適用した結果でも、明らかに時価を上回るような評価額が算出される場合には、不動産鑑定評価による申告もあり得る。
- 2 相続税評価額が実勢価格の6割未満になっているマンションについては、これからは理論的実勢価格の6割（戸建住宅の平均評価割合と同じ水準）で評価する。
- 3 本通達の対象は「居住用マンション」であり、区分所有されていない棟の賃貸マンション、店舗など他用途の区分所有建物には適用されない。
- 4 本通達は、令和6年1月1日以後の相続、遺贈又は贈与により取得した財産の評価に適用される。

## I 経緯と本稿の概要

相続税等における財産の価額は、相続税法第22条により「財産の取得時における時価による（客観的な交換価値）」とされており（時価主義）、その評価方法は財産評価基本通達によって定められている。

財産の中でも不動産は、相続税評価額と時価とが乖離していることが多く、そのことは、一般にも広く認識されていた。近年、特に乖離が大きくなっているマンションが相続税の圧縮に利用されてきた。過度な税逃れの場合に、相続税の申告後に国税当局が、路線価等に基づく相続税評価額ではなく不動産鑑定価格による時価で評価し直して、課税処分された事案が争われ令和4年4月19日最高裁判決で国側が勝訴した。

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出てきていた。

令和5年度税制改正大綱において、「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。」とされたのを受け、国税庁は有識者会議を開催し、マンションの評価方法を定めた個別通達「居住用の区分所有財産の評価について」（法令解釈通達）の案について意見公募（パブリック・コメント）を経て最終的な通達を令和5年9月1日に発出した。この通達は、令和6年1月1日の相続・贈与から適用される。

本稿では、今般発出された「居住用の区分所有財産の評価について」（法令解釈通達）について、その概要と有識者会議での議論の要旨に触れ、不動産鑑定評価の視点から吟味するとともに、税実務への影響について検討する。

## II 新マンション評価通達のポイント

### 1 マンションの評価水準を理論的実勢価格の6割に

今回は発出された「居住用の区分所有財産（マンション）の評価について」の法令解釈通達（以下、「新マンション評価通達」という。）は、築年数や階数等に応じて新たに国税庁が示す理論的実勢価格と従来の財産評価基本通達に基づいて算出した相続税評価額との“乖離率”（理論的実勢価格／従来の相続税評価額）を求め、その乖離率が1.67倍以上（裏返すと従来の相続税評価額が理論的実勢価格の6割以下）の場合には、従来の相続税評価額に“乖離率×0.6”を乗じることで、相続税評価額を理論的実勢価格の一律6割とするものである。

平たく言えば、相続税評価額が実勢価格の6割未満になっているマンションはこれからは理論的実勢価格の6割（戸建住宅の平均評価割合と同じ水準）で評価しますということである。

### 2 新マンション評価通達の骨子

新マンション評価通達は以下の通り。

「居住用の区分所有財産の評価について」の法令解釈通達（案）の概要

- 1 制定の背景（略）
- 2 居住用の区分所有財産の評価を新設し、次に掲げるとおり評価することとします。
  - (1) 一室の区分所有権等に係る敷地利用権の価額
 

一室の区分所有権等に係る敷地利用権の価額は、「自用地としての価額」に、一定の補正率を乗じて計算した価額を当該「自用地としての価額」とみなして評価する。
  - (2) 一室の区分所有権等に係る区分所有権の価額
 

一室の区分所有権等に係る区分所有権の価額は、「自用家屋としての価額」に、一定の補正率を乗じて計算した価額を当該「自用家屋としての価額」とみなして評価する。

この場合の補正率は、

- ① 乖離率が1.67倍超の場合：補正率＝乖離率×0.6（理論値の実勢価格の6割にする）
- ② 乖離率が1.67以下で1以上の場合：補正率＝1（従来の相続税評価額そのまま）
- ③ 乖離率が1未満の場合：補正率＝乖離率（理論的実勢価格を採用）

一般に問題視されているのは、時価よりも評価額がかなり下回っているマンションですので、①の場合で、理論的実勢価格の6割で評価するという意味になる。

$$(\text{従来の相続税評価額}^{※1}) \times \text{乖離率} \times 0.6 = \text{新しい相続税評価額}$$

※1 従来の相続税評価額＝土地の路線価評価額＋建物の固定資産税評価額

### 3 新マンション評価通達と適用イメージ

新マンション評価通達案は、統計的手法を用いて実勢価格の理論値を求めているのが特徴である。

#### 居住用の区分所有財産の評価について

標題のことについては、昭和39年4月25日付直資56,直審(資)17「財産評価基本通達」(法令解釈通達)によるほか、下記のとおり定めたから、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ついては、これにより取り扱われたい。  
(趣旨)

近年の区分所有財産の取引実態等を踏まえ、居住用の区分所有財産の評価方法を定めたものである。

#### 記

(用語の意義)

1 この通達において、次に掲げる用語の意義は、それぞれ次に定めるところによる。

(1)～(10) 省略

(11) 評価乖離率 次の算式により求めた値をいう。

(算式)

評価乖離率＝A+B+C+D+3.220  
上記算式中の「A」、「B」、「C」及び「D」は、それぞれ次による。

「A」＝当該一棟の区分所有建物の築年数×△0.033

「B」＝当該一棟の区分所有建物の総階数指数×0.239（小数点以下第4位を切り捨てる。）

「C」＝当該一室の区分所有権等に係る専有部分の所在階×0.018

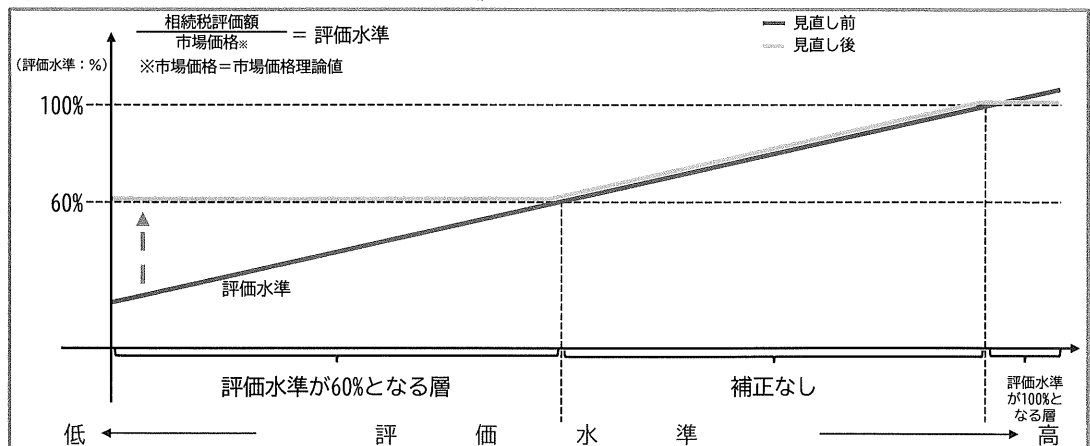
「D」＝当該一室の区分所有権等に係る敷地持分狭小度×△1.195（小数点以下第4位を切り上げる。）

- (注) 1 「築年数」は、当該一棟の区分所有建物の建築の時から課税時期までの期間とし、当該期間に1年未満の端数があるときは、その端数は1年とする。
- 2 「総階数指数」は、当該一棟の区分所有建物の総階数を33で除した値（小数点以下第4位を切り捨て、1を超える場合は1とする。）とする。この場合において、総階数には地階を含まない。
- 3 当該一室の区分所有権等に係る専有部分が当該一棟の区分所有建物の複数階にまたがる場合には、階数が低い方の階を「当該一室の区分所有権等に係る専有部分の所在階」とする。
- 4 当該一室の区分所有権等に係る専有部分が地階である場合には、「当該一室の区分所有権等に係る専有部分の所在階」は、零階とし、Cの値は零とする。
- 5 「当該一室の区分所有権等に係る敷地持分狭小度」は、当該一室の区分所有権等に係る敷地利用権の面積を当該一室の区分所有権等に係る専有部分の面積で除した値（小数点以下第4位を切り上げる。）とする。

(12) 評価水準 1 を評価乖離率で除した値とする。  
以下省略

従来の相続税評価額が理論的実勢価格（≒時価）の6割未満（乖離率が1.67倍以上）の場合、一律6割になるよう評価額が補正される。6割以上10割未満の場合は補正せず従来の相続税評価額のまま、10割を超える場合（乖離率が1未満、評価額が時価を上回っている場合）は、従来の相続税評価額に乖離率を掛けて10割（理論的実勢価格）となるよう減額される。

【新マンション評価通達案の適用イメージ】（国税庁・有識者会議資料）



#### 4 具体例

具体的なマンションに当てはめてみましょう。

□相続財産の例

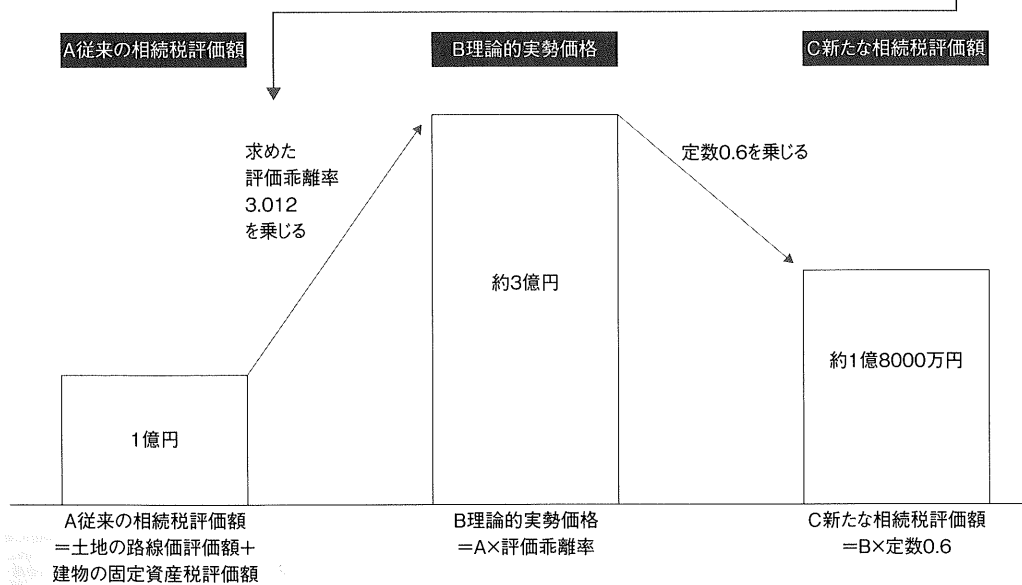
総階数25階建マンションの20階にある一室 専有面積80m<sup>2</sup> 築年数10年  
敷地権割合400/100000 (0.004) 敷地面積4,000m<sup>2</sup>

上記事例の評価乖離率を計算すると3.01になる。

仮に従来の相続税評価額が1億円とすると、新マンション評価通達案による理論的実勢価格は約3億円(従来評価額1億円×評価乖離率3.01)になる。乖離率が1.67倍以上なので定数0.6を乗じて新たな相続税評価額は約1億8,000万円となる。

評価乖離率の計算式に当てはめてみる

築年数 × △0.033	+	(総階数÷33) × 0.239	+	所在階数 × 0.018	+	(土地持分面積 ÷専有床面積) × △1.195	+	定数 3.220	=	評価乖離率
△0.330	+	0.181	+	0.180	+	△0.239	+	3.220	+	3.012



\*土地持分面積 = 敷地権割合0.004 × 敷地面積4,000m<sup>2</sup> = 16m<sup>2</sup>

### Ⅲ マンションの相続税評価額と市場価格の乖離

#### 1 タワーマンションの人気の理由

今回のマンション評価見直しのきっかけの一つとして、タワーマンションによる節税の横行が挙げられる。

タワーマンションとは最高階数が20階以上の分譲マンションを指す。令和4年末で38都道府県に1,464棟・38万4,581戸あり（株東京カンテイ調べ）、都会だけでなく地方にも建てられて立地範囲が全国に広がっている。

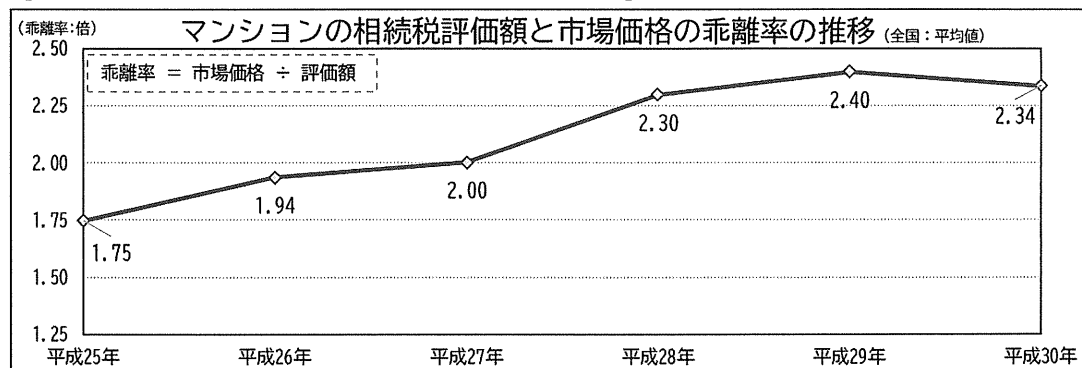
人気の理由は、資産性の高さ、眺望の良さ、共用施設の充実、ステータス感、セキュリティの充実等が挙げられるが、一部資産家にとっては、相続税評価の圧縮効果が高いことに着目して高齢者名義で購入する、いわゆる「タワマン節税」が取得理由となっているようだ。

#### 2 タワーマンションの所有が相続税の節税になる理由

不動産は、時価より相続税評価のほうが総じて低くなるため相続税対策になるというのは、広く知られていることである。特にタワーマンションの場合、市場価格は高層階ほど高額になる一方で、相続税評価額は、高層階になるにつれてわずかに割増しはあるものの、市場価格ほどの格差はないので、高層階ほど市場価格と相続税評価額の開きが大きくなっている。

例えばタワーマンションの低層階の一室の価格が2,500万円で、同規模同タイプの高層階価格が2倍の5,000万円ということがある。この場合、相続税評価額はどちらも2,000万円弱で差額はわずかというケースがざらにあるという。

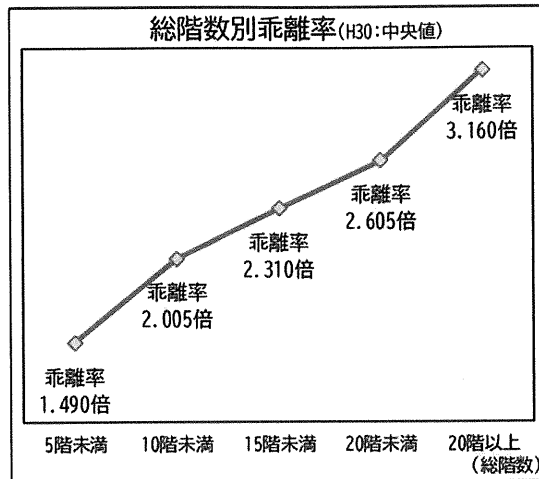
【マンションの相続税評価額と市場価格の乖離率の推移】（国税庁・有識者会議資料）



マンションの相続税評価額と市場価格の乖離率（市場価格÷評価額）は平成30年時点で、2.34倍である。裏返すと、マンションの相続税評価額は平均すると市場価格の約4割（ $1 \div 2.34 = 0.427$ ）で評価されていることが分かる。現金なら5,000万円でも、時価5,000万円のマンションを購入するとその評価額は2,000万円となる計算である。平成30年は前年より

若干下がっているが、この乖離率は近年傾向的に大きく上昇してきたことが見て取れる。

総階数別に乖離率を集計してみると、マンションの中でも高層の物件になればなるほど乖離率が高くなる。総階数20階以上のマンション（タワマン）の乖離率は3.16倍。裏返すと、マンションの相続税評価額は時価の約3割（ $1 \div 3.16 = 0.31645 \dots$ ）で評価されており、評価額の圧縮効果がかかなり高いことが分かる。



## Ⅳ マンションの価格形成要因と不動産鑑定評価の手法

### 1 マンションの価格形成要因

マンションは通常一棟の建物の一部分で、区分所有権である。この価格形成要因は、一棟の建物に係る要因と一室つまり占有部分に係る要因に分かれる。

一棟のマンション全体に係る価格形成要因には、①地域性（駅からの距離・通勤利便性・居住環境・学校区 等）、②建物の状況（築年数・外観・グレード・エントランス・総戸数・管理状況等）、③管理規約（ペット飼育の可否・用途制限等）がある。

マンションの一室に係る価格形成要因には、④一棟の中の位置関係（階数・角部屋か否か・日照・眺望・ベランダ方位等）、⑤室内状況（面積・間取り・リフォームの必要性・水回り等設備の程度等）、⑥その他（管理費・修繕積立金・固定資産税・毎月必要となる費用等）がある。

### 2 価格の三面性と不動産鑑定評価

一般にものの値段には、価格の三面性すなわち、原価性・市場性・収益性の三つの側面がある。

不動産鑑定評価では、この価格の三面性を踏まえ、原価法、取引事例比較法、収益還元法



の三手法を用いて正常価格（≒時価）を求める。

価格の三面性	性格	鑑定評価の方式	試算価格の名称
原価性	いくらの方が費用が投じられたか	原価法 (コストアプローチ)	積算価格
市場性	市場ではいくらで取引されているか	取引事例比較法 (マーケットアプローチ)	比準価格
収益性	利用することによっていくらの方が収益(便益)が得られるか	収益還元法 (インカムアプローチ)	収益価格

対象不動産の性格に応じて、市場参加者がどのように価格決定するかに焦点をあて、それぞれの手法によって導かれた試算価格の信頼性と説得力を吟味して、最終的に鑑定評価額を決定する。

### 3 分譲マンション一室の価格は市場性・代替性で決まる

マンションは、インターネットや不動産会社の折込チラシ等でたくさんの取引情報が公開されており、取引に関する情報が比較的容易に取得でき、間取りや規模といった型式が画一的で比較がしやすいのが特長である。

現実の市場では売主も買主も類似のマンションの取引相場に照らして、対象不動産の価格を決めている。一般の人がマンション一棟の原価を考えて売買価格を決めるとするのは稀有であろう。賃貸に供している場合には収益性が検討材料に値するが、自用の場合はあまり考慮されない。

したがって、不動産鑑定評価で自用のマンションを対象とする場合には、通常、市場参加者が市場性を主眼として価格決定している実状を踏まえ、取引事例比較法による比準価格を重視して鑑定評価額を決定する。

## V 今回の通達新設の検討経緯

### 1 鑑定評価手法と相続税評価の原則とのせめぎ合い

有識者会議の資料によると、「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ものが最も適当といえる。」という意見が出され、「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。」という発言が見られる。

これは、前述した不動産鑑定評価に則り、マンションの評価に当たっては市場性を重視し

た取引事例比較を採用すべきとする見解である。

しかしながら、財産基本通達における現行のマンションの相続税評価の方法は、

マンション（一室）の相続税評価額（自用の場合）

= 区分所有建物の価額(1) + 敷地（敷地権）の価額(2)

(1)区分所有建物の価額 = 建物の固定資産税評価額<sup>(注1)</sup> × 1.0

(2)敷地（敷地権）の価額 = 敷地全体の価額<sup>(注2)</sup> × 共有持分（敷地権割合）

(注1) 「建物の固定資産税評価額」は、1棟の建物全体の評価額を専有面積割合によって按分して各戸の評価額を算定

(注2) 「敷地全体の価額」は、路線価方式又は倍率方式により評価

となっており、価格の三面性からすると原価法となっている。

そこで、標準戸から比準して評価する方法として、「不動産鑑定評価に基づいて評定した標準戸（標準的なマンション）から比準して評価額を算出する方法」が、一案として組上にのぼっている。これは、鑑定評価という取引事例比較法であり、適切に価格を求めやすく、評価の過程が分かりやすい手法だと言える。

検討結果としては、同案は、不動産鑑定を実施することで規範性は有するものの、相当数の標準戸の選定が必要となる上、マンション価格には土地の地価公示・地価調査制度のような価格指標がなく全ての標準戸に鑑定が必要となるなどコストが大きいこと、また、同一地域内にも価格帯が多様なマンションが混在していると想定される中、標準戸から個々のマンションに比準する基準の設定も難しいことが理由で、取り上げられなかった。

話は逸れるが、ここで却下理由に挙げられた、マンション価格を把握するため地価公示のような価格指標を検討するのは、課税や担保あるいは投資に役立つ仕組みとして検討に値するように思われる。

次に、現行の相続税評価額を前提とせず、統計的手法を用いて価格形成要因（説明変数）から直接的にマンションの市場価格を予測して評価する方法が組上にのぼった。この方法は、多数の取引事例から得られた傾向に基づく統計的手法を用いることで客観性・合理性を有するが、相続税評価額において既に考慮されている要素（例えば再建築費）も含め価格形成要因を広く考慮する必要があり、納税者の負担となるほか、他の資産（例えば一戸建て）の評価方法と著しく異なる評価方法となり、バランスを欠くという理由で採用されなかった。

最後に検討されたのは、取引事例に基づく統計的手法（回帰分析）を用いて、現行のマンション評価額方式を修正して評価する方法である。今回の新マンション評価通達に採用されたもので、現行の相続税評価額を前提に、市場価格との乖離要因（説明変数）から乖離率を予測し、その乖離率を現行の相続税評価額に乗じて評価する方法である。乖離要因を説明変数とすることから、相続税評価額と市場価格の乖離を補正する方法として直截的であり、乖

離要因に基づき補正すれば足りるため執行可能性も高いというのが採用理由である。

## 2 新マンション評価通達の不動産鑑定評価的解釈

新マンション評価通達は、(土地価格+建物価格)×補正率となっている。これは土地価格と建物価格の合計に対して市場性修正を行っているの、価格の三面性のうち原価性を基礎に市場性を加味した方式といえる。市場価格と相続税評価額との乖離の要因分析を行うに当たり用いられた統計的手法(重回帰分析)の説明変数にマンションの主要な価格形成要因を採用し、鑑定評価的な要素を取り入れている。重回帰分析の結果は第二回有識者会議の公表資料のみで、分析内容の詳細は示されていない。採用された4つの要因について、若干無理があるとの意見も出たようであるが、土地価格+建物価格という従来の相続税評価の原則をベースに、この合計額に対して補正率を乗じるという流れができていたことから、さらなる良案が出ずに当案に落ち着いたようである。

ここで新マンション評価通達案の要諦である補正率について見てみると、採用された要因は、築年数、総階数、所在階、敷地持分狭小度の4つである。

マンションの価格形成要因の主要なものとして立地条件がある。立地の良し悪しは土地価格に反映されるが、敷地利用権(規模)が狭小だと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ことになった。

敷地利用権の評価に用いる路線価は、売買実例価額に基づいて求められているものの、地域の標準的使用を前提にした更地価格であり、高度利用されている高層マンションの敷地価格の水準から乖離するきらいがある上、路線価そのものが時価の8割水準になっていることから、立地条件が評価額に十分に反映されず市場価格との乖離が生じている。敷地持分狭小度は、このことを補正するものである。

土地価格と建物価格を補正する場合、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る。分譲マンションの取引では、土地建物一体として価格が成立しており、土地建物の内訳価格を適切に把握しづらいことや、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して、土地建物を一体として捉えて補正する方式が採用された。

これら4要因をもとに重回帰分析を行った結果の決定係数は0.5程度となっている。必ずしも説明力があるとはいえず、他にも価格形成要因はあるが、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要因情報を指数として捉えるべきとの判断から、最終的にこれら4要因に落ち着いたようである。

## 3 様々な配慮

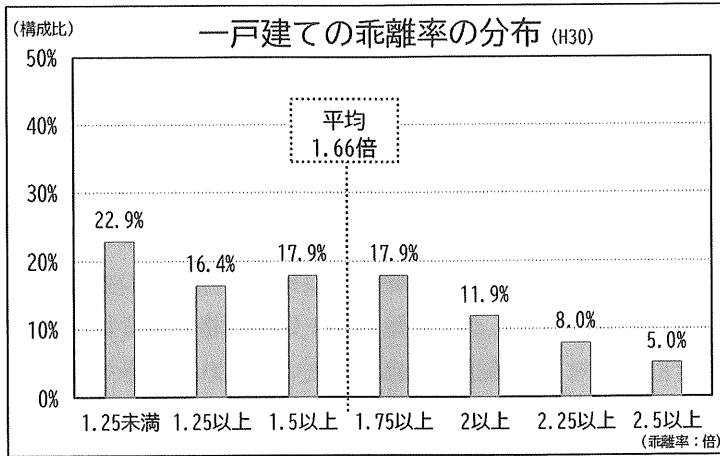
新マンション評価通達では、計算方法以外に様々な配慮がなされている。

### (1) 一戸建住宅との均衡と市場取引への影響に配慮

今回の措置が、市場参加者(販売者・購入者)のマンションか一戸建住宅かの選択におい

て偏りが生じないように配慮されている。

【一戸建ての乖離率の分布】(国税庁・有識者会議資料)



一戸建ての相続税評価額と市場価格の乖離率の平均は、1.66倍である。裏返すと、戸建住宅の相続税評価額は時価の約6割( $1 \div 1.66 = 0.602$ )で評価されていることが分かる。現行のタワーマンションが約3割で評価されていることに比べると大きな差がある。そこで、この6割というのが今回の基準となり、補正率=乖離率 $\times$ 0.6となっている。理論的実勢価格の6割に満たないものは一律6割に持つていく。一気に10割評価に持つていくのではなく、戸建て住宅の評価水準と横並びで留めたということである。

#### (2) 評価方法を見直した結果、評価額が時価を超えることとならないようにする配慮

マンションの評価額を時価に近づけるよう上方修正に主眼をおいた通達であるが、評価額が時価を上回る場合には理論的実勢価格にとどめる仕組みになっている(乖離率が1未満の場合、従来の相続税評価額に乖離率を乗じ下方修正する。)

#### (3) 定期的の実態調査

市場価格と相続税評価額との乖離の程度はマンション市場の状況により変化するため、今回の評価方法見直し後においても、重回帰式の数値等については定期的の実態調査を行い適切に見直していくよう意見されている。

#### (4) 自動計算ツールを国税庁が提供

納税者の申告上の利便性を考えて、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国税庁のホームページ等で提供されるようである。

## VI 新マンション評価通案の影響と不動産鑑定評価が有用となるケース

この通達の実施で、従来問題視されてきたタワーマンションの時価と相続税評価額の乖離はいくらかは正される。既述の通り今回の手法で採用された統計的手法により理論的実勢価格を求め、その6割水準で評価されることになる。従来のタワーマンションの評価水準の平

均が約3割であるため単純に相続税評価額が従来 of 倍になる。

ところが、時価と相続税評価額との乖離の実態を把握するために用いられたデータは平成30年までのもので、その後の資材や人件費の高騰等でマンション価格は上昇している。したがって実質的な評価水準は、新通達採用後も6割を下回るのではないかと推察できる。よって、従来ほどではないにしろ、タワーマンションの相続税評価の水準が他の資産と比較して低いことに変わりはないようである。

節税目的での活用は続くように思うが、過度であったり、故意や悪質で、不公平と言える場合には最高裁判例が言うところの伝家の宝刀が抜かれることとなるので注意が必要である。

反対に、経年を上回る劣化や損傷がある物件、地域的不適合から需要者が全くない物件等では、対象不動産の時価が相続税評価額より低い場合もあるだろう。有識者会議の第3回資料4頁1（注4）には、「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」との記載がある。これは、新マンション評価通達による価格が時価を上回っており、これを鑑定評価で示せるなら、それに従うとも読める。相続税は申告納税方式で、その「適正な時価」は原則として財産評価基本通達によると定められている。今回、新通達による評価の見直しが行われたわけだが、全国一律の基準である。不動産には地域性や個性があり、全国各地に存する全てのマンションが新方式で適切な時価を求められるものではないだろう。中には、新評価方式の結果、明らかに時価を上回るような評価額が算出される場合には、不動産鑑定評価による申告もあり得るということだと考える。不動産鑑定評価は個別評価であり、全国一律の基準による相続税評価を補完する役割を担う。

〔むらき・やすひろ〕