



マンションの相続税評価の見直しについて

MUFG相続研究所 フェロー たまき かずひろ
玉置 千裕

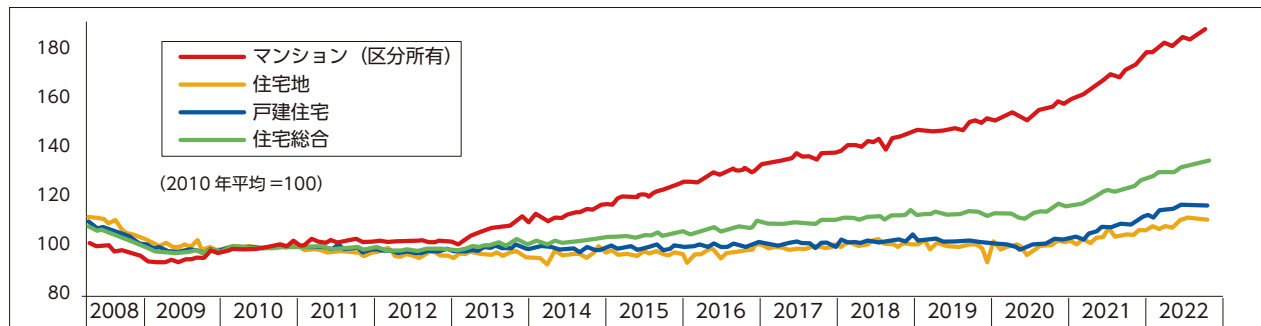
今回は、2024年1月1日以後の相続や遺贈、贈与により取得した財産に適用される居住用の区分所有財産（いわゆる分譲マンション）の相続税評価の見直しについて解説します。

1. 見直しの背景

相続税または贈与税算出の際、相続や遺贈、贈与により取得した財産の価額は、相続税法第22条の規定により、「財産の取得の時の時価による」とされており、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。

しかしながら、マンションについては昨今の急激な価格上昇【図表1】もあり、戸建住宅等と比べ通達による評価額と時価との間に大きな乖離が生じていました。また、通達による評価額と時価との間に大きな乖離がある事例について、評価通達6（この通達の定めにより難しい場合の評価）の適用が争われた最高裁令和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からも、類似の取引事例が多い分譲マンションについては、いわゆる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高まりました。そのため、これらを背景に、令和5年度与党税制改正大綱（2022年12月16日決定）において、「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。

図表1 不動産価格指数の推移



出所：国土交通省 不動産価格指数(住宅)

次ページへつづく▶

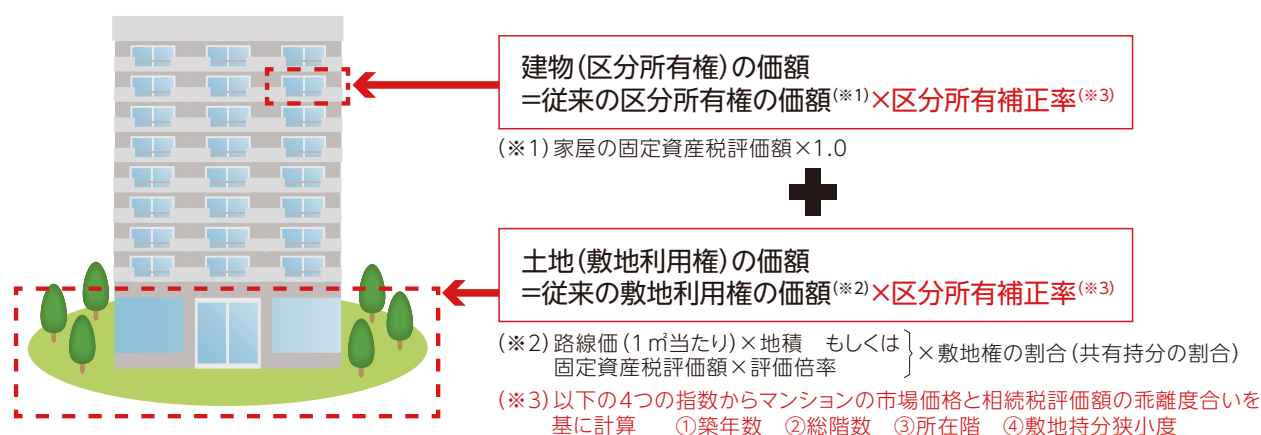
そして2023年1月より国税庁において有識者会議を設置、乖離の実態把握とその要因分析を行った上で、通達改正を検討していくこととなり、国税庁による通達案作成および意見公募手続（パブリック・コメント）を経て、国税庁から同年9月「居住用の区分所有財産の評価について（法令解釈通達）」が公表されました。

2. 見直し後の評価について

これまでの建物（区分所有権）の価額と土地（敷地利用権）の価額にそれぞれ一定の「区分所有補正率」を乗じて評価します【図表2】。賃貸している場合は、「区分所有補正率」適用後の価額から貸家及び貸家建付地として評価することになります。なお、「区分所有補正率」を簡便に計算できるエクセルツールが、国税庁ホームページに公表されています。

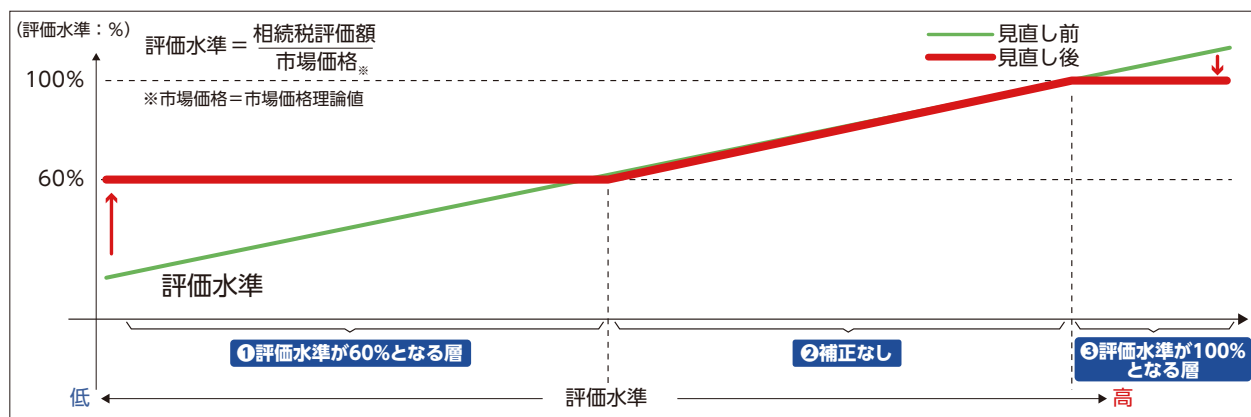
* 国税庁ホームページ <https://www.nta.go.jp/taxes/tetsuzuki/shinsei/annai/hyoka/annai/1470-17.htm>

図表2 居住用の区分所有財産（自用）の相続税評価額の概要（見直し後）



今回の評価方法の見直しのイメージは【図表3】をご覧ください。相続税評価額が市場価格理論値の60%未満となる評価水準の場合には市場価格理論値の60%になるよう評価額を補正します（【図表3】①評価水準が60%となる層）。また、評価水準が60～100%の場合には補正せず、従来の評価額で評価します（【図表3】②補正なし）。一方、評価水準が100%超の場合には100%となるよう評価額を減額します（【図表3】③評価水準が100%となる層）。

図表3 評価方法の見直しのイメージ



出所：国税庁「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」を基に加工

そのため、全てのマンションの相続税評価額が引き上がることにはなりません。ただし、国税庁によると平成30年における全国の方譲マンションの相続税評価額と売買実例価額との乖離が平均2.34倍あり、かつ約65%の事例で2倍以上乖離、つまり相続税評価額が市場価格の半分以下だったことから、今回の見直しで従来より相続税評価額が引き上がるケースが多くなるものと推察されます。

3. 見直しにおける留意点

今回の見直しは、「居住用」の「区分所有財産」が対象のため、事業用のテナント物件など構造上主として居住の用途に供することができないもの、一棟所有の賃貸マンションなど区分所有の登記がされていないものは本評価の対象外となります。また、居住用の区分所有財産でも2階建て以下の低層マンションや、二世帯住宅なども対象外となります。

また、区分所有補正率を求める算式などについては、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ものであり、将来のマンションの市場の変化を踏まえたものとする必要があることから、適時見直しを行うこととされています。この見直しについては、3年に一度行われる固定資産税評価の見直し時期に併せて行うことが、合理的であるとして、改めて実際の取引事例についての相続税評価額と売買実例価額との乖離状況等を踏まえ、見直しの要否を国税庁において検討することになります。

なお、居住用の区分所有財産の相続税評価額は、最低でも市場価格理論値の6割程度まで引き上がることにはなりますが、そもそも時価との評価差額が生じない現金や預貯金などと比較すると、時価との乖離は一定程度許容されているともいえます。また、賃貸の用に供することで、建物は「貸家」、敷地権は「貸家建付地」として評価が引き下がることや、一定の条件を充たすことにより、小規模宅地等の特例の適用を受けることも可能なため、引き続き全体的な相続対策の中で活用を検討していくことも有用かと思います。

ただし、今回の見直しの目的は、課税の公平や納税者の予測可能性等の観点から評価額の乖離を手当てしているものであり、租税回避防止措置として捉えているわけではありません。つまり財産の取得等が実質的な租税負担の公平を失わせるような租税回避行為と国税庁が判断した場合、これまで通り、評価通達6により、鑑定評価額等での課税処分が下される場合もありますので、行き過ぎた節税対策は裏目に出る可能性がある点については留意しておく必要があるでしょう。

※国税庁による「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」の内容や、「居住用の区分所有財産の評価について(法令解釈通達)」などに基づき、概要を記載しています。