

2022年度の税収が71兆円に達し、令和5年度の路線価も2年連続の上昇となり新型コロナからの景気の回復が鮮明となってきました。

TEL 043-241-6121

FAX 043-243-3430

URL <http://www.osmk-ohb.co.jp>

令和5年7月3日

代表社員 石田 洋 祐

## ●「タワマン節税封じ」マンション評価の見直し案が公表される

マンションの相続税評価額と市場価格の乖離を利用した相続税の節税、いわゆる「タワマン節税」については、最高裁で国側が勝訴し、節税の意図が窺われる一定の事実がある場合は、財産評価基本通達（評価通達）に基づく評価が否認され、評価通達6項（評価通達による評価が「著しく不相当」な場合に限り、評価通達以外の方法によることができる）により市場価格による課税がなされました。納税者サイドとしては税額の予見可能性の観点から望ましくない状態でした。

そもそもマンション、特に土地の高度利用が顕著なタワーマンションの相続税評価額と市場価格に大きな乖離があることが問題であり、国税庁は有識者会議を構成してマンションの改正を目指してきました。そして、3回目の有識者会議の内容が6月30日に公表され、評価方法の見直し案が示されました。

## ●具体的な見直し案

国税庁は、マンション一室あたりの評価は一戸建てに比して土地部分の評価額のウェイトが低く、その傾向は総階数がより高層となるにつれ顕著として、その乖離要因から乖離率を予測して、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を採用しました。

乖離要因は①築年数、②総階数、③所在階、④敷地持分狭小度の4つとし、統計的手法を用いて分析した結果、有意な結果が得られたため、以下のような評価見直し案が公表されました。

### ○マンション一室の相続税評価（案）

現行の相続税評価額×そのマンション一室の評価乖離率（注1）×最低評価水準0.6

(注 1) 評価乖離率は以下の式で計算したものとする

$$\textcircled{1} \times \Delta 0.033 + \textcircled{2} \times 0.239 + \textcircled{3} \times 0.018 + \textcircled{4} \times \Delta 1.195 + 3.220$$

① : そのマンション一室に係る建物の築年数

② : その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 : そのマンション一室の所在階

④ : そのマンションの「敷地持分狭小度」として、「そのマンション一室に係る  
敷地利用権の面積÷そのマンション一室に係る専有面積」により計算した値

(注 2) 「マンション一室」には、総階数 2 階以下の物件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) は含まない。

(注 3) 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 4) この評価算式による評価額が不動産鑑定評価等に照らし通常の取引価額を上  
回ると認められる場合には、その不動産鑑定評価を用いる。

## ●マンション一室とは

マンション一室と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で、  
構造上、居住の用に供することができるものに限ることとされ、事業用のテナント物  
件などは今回の見直しから外されました。

## ●一戸建の乖離率とのバランスを考慮

今回の見直し案では、一戸建ての場合の相続税評価額と市場価格との乖離率との  
バランスが考慮されました。上記 (注 2) の 1.67 というのは一戸建の乖離率の平均  
から設定されており、これ以下の乖離率は現行通りの評価となりました。算式の最後  
の 0.6 も一戸建との平仄を合わせた結果となっています。

また、上記算式の係数は固定資産税の評価の見直し時期に併せて見直しをかける  
こととしています。

## ●今後は通達案の作成、意見公募手続きの上、令和 6 年 1 月 1 日から適用予定

国税庁は、今後通達案を作成し、意見公募手続きを経て、令和 6 年 1 月 1 日以後  
の相続等または贈与により取得した財産についてこの評価を適用する予定です。