

～西脇総合鑑定～ 事務所だより R5.春号



<発行者>

〒600-8076

京都市下京区高辻通柳馬場西入泉正寺町 466 番地

西脇総合鑑定合同会社

不動産鑑定士 西脇則之

TEL 075-746-3825

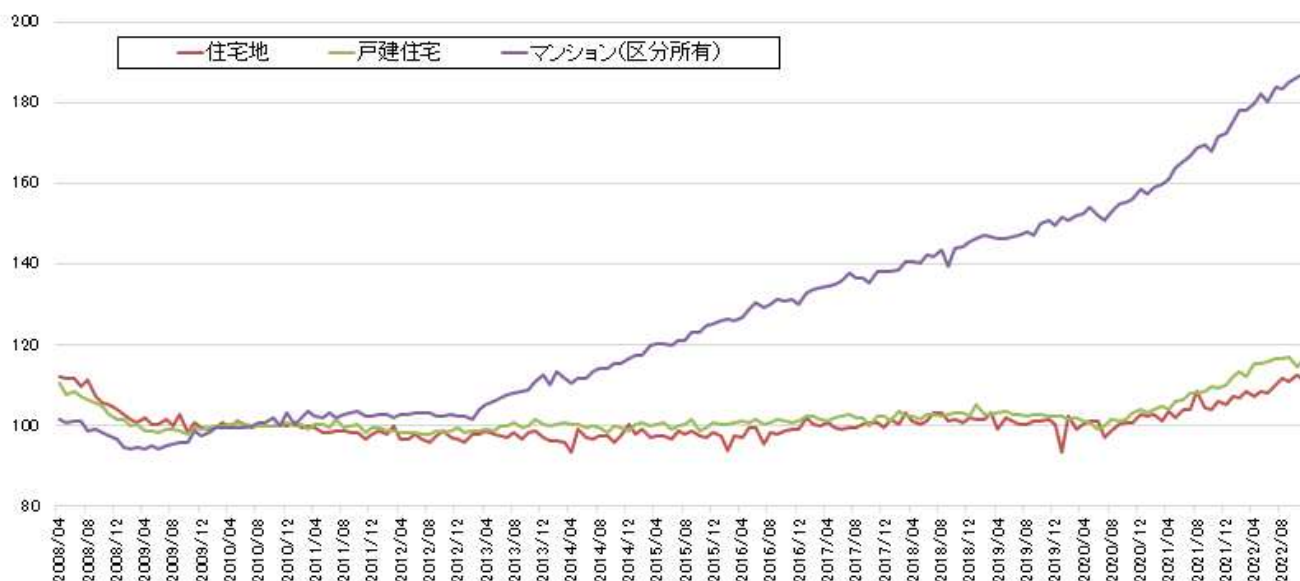
Email nishiwaki@n-kantei.jp

新型コロナウイルスが5月8日に「5類感染症」に移行されることを受け、行動制限が大幅に見直され、例年よりも早い桜の開花もあり、京都市内は、観光客で賑わっています。一方で、世界では、ウクライナ情勢の収束が未だ見えず、心を痛める日々が続いています。国内情勢は、昨年からの物価上昇、金利、為替など景気の後退要因と持ち直し要因が交錯しているような感覚を抱えています。

昨年末の与党税制改正大綱に盛り込まれました「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」を受けて、国税庁では1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」が開催され、議論がスタートしました。昨年4月の最高裁判決の評価通達6項が適用された事案やタワーマンションなど、租税回避行為の防止がクローズアップされていますが、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、「相続税評価額」と「市場売買価格（時価）」の乖離を適切に是正することを基本的な考え方としており、マンション全般に係る問題とされています。今回は、今後この議論の行方を注視していく上で、不動産鑑定士の観点でその問題点等を纏めました。

「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」議論スタート

出典: 国土交通省 不動産価格指数(住宅) 2010年=100



＜有識者会議において報告された事項＞

- ① 不動産価格指数－前頁。マンション価格の高騰
- ② 市場価格と相続税評価額の乖離の事例

所在地	総階数	所在階数	築年数	専有面積	市場価格	相続税評価額	乖離率
東京都	43 階	23 階	9 年	67.17 m ²	11,900 万円	3,720 万円	3.20 倍
福岡県	9 階	9 階	22 年	78.20 m ²	3,500 万円	1,483 万円	2.36 倍
広島県	10 階	8 階	6 年	71.59 m ²	2,240 万円	954 万円	2.34 倍

- ③ 令和 4 年 4 月 19 日最高裁判決における財産評価基本通達 6 項の適用事例の概要
- ④ 直近 10 年の 6 項適用案件数－9 件

＜基本的考え方＞

相続税法の時価主義の下、あくまで適正な時価評価の観点から見直しを行うこととしており、今回の見直しは評価額と時価の乖離を適切に是正することを目的とするものであって、一部の租税回避行為の防止のみを目的として行うものではない。

＜現行のマンションの相続税評価の方法＞

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 × 1.0
- ② 敷地（敷地権）の価額 ＝ 敷地全体の価額 × 共有持分（敷地権割合）

「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の割合によって按分して各戸の評価額を算定し、「敷地全体の価額」は、路線価方式又は倍率方式により評価する。

＜市場価格と相続税評価額の乖離が生ずる要因＞

[1] 評価通達による評価方法

現行の相続税評価額の評価方法は、鑑定評価基準に照らすと原価方式を採用している。建物の相続税評価額は、固定資産税評価額に評価通達に規定する倍率 1.0 を乗じて求めるが、この固定資産税評価額の評価方法も原価法を採用している。

[2] マンションの鑑定評価手法

鑑定評価基準に規定するマンションの評価手法には、原価方式（原価法）、比較方式（取引事例比較法）収益方式（収益還元法）があり、これらを併用し、関連付けて鑑定評価額を決定する。

[3] 相続税評価額との乖離が生ずる要因

・マンション敷地は、一般に大規模画地が多く、評価通達の画地補正は、奥行補正、不整形地補正等が適用されているケースが多く、評価通達 20-2 の地積規模が大きい宅地の評価も適用可能な場合があるが現実的には有効利用度が高く、減価要因となっており、反対に面大增価が認められるものもある。また、敷地権の割合（持分）が総じて小さく、敷地権（土地）の価格は小さくなる傾向がある。

・建物について、固定資産税評価額に 1.0 を乗じて求められた相続税評価額は、固定資産税評価額において、再建築費に経年減点補正等を行い求められている。経年減点補正は、残価率 20% として定額法が適用されているが、マンションは、毎期、管理費、修繕積立金を各所有者が支払い、適切な維持管理、修繕が行われ、建物の経年減価は比較的小さい。

・マンションの市場価格は、自用目的の需要者は、居住の快適性等と価格を踏まえ、代替競争不動産と比較検討を行い行動し、同一マンション内、比較可能な代替競争マンションに売り物件、成約事例が存在し、これらを踏まえた需要と供給の関係による市場性を反映して取引価格が形成されている。

・中古マンションの価格は、新築マンションの供給価格の上昇局面では、上昇する傾向がある。

＜マンションに係る評価通達の見直しの諸問題＞

[1] 原価法を採用している固定資産税評価との関係

・平成 29 年の税制改正で、居住用超高層建築物（タワーマンション、平成 29 年 1 月 2 日以降に新築、高さ 60m 超）について、固定資産税等の見直しがされたが、階層別効用の差異を反映した按分方式を導入したものであり、建物全体の税額は変わらない。

・国税庁評価通達による建物の評価は、固定資産税評価額に、評価通達に規定する倍率（1.0）を乗じる体系となっているが、固定資産税評価額自体の見直しは検討対象となっていない。

[2] 市場性を反映した評価手法の導入の困難性

・相続税は自己申告制度であり、市場性（現実の市場価格）を直接的に反映した評価手法の導入は、納税者の便宜、徴税費用の節減上、困難である。建物については、固定資産税評価額を基礎とすることを前提とした場合、固定資産税評価額に乘じる倍率（現在は 1.0）を、市場性を反映した倍率に改定することが考えられるが、分譲マンション、賃貸マンション、その他建物との関係を公平性の観点でどのように均衡を図るかが問題となる。

[3] 有効利用度を反映した評価手法の導入の困難性

・土地について、評価通達に定める各種補正について、有効利用度により、各種画地補正の適用を見直すことが考えられるが、分譲マンション敷地、賃貸マンション敷地、その他宅地との関係を公平性の観点でどのように均衡を図るかが問題となる。

・20-2 に規定する地積規模が大きい宅地の評価については、制度主旨に適合していないため、マンション敷地を除外する見直しは可能と推測される。

＜所感＞ マンション全般に係る抜本的な見直しは、固定資産税評価との関係もあり、課題が多く、大きな改正となり、時間を要すると思われる。当面は、租税回避行為について評価通達 6 項適用など、個別的に適正な納税に資する姿勢と推測される。