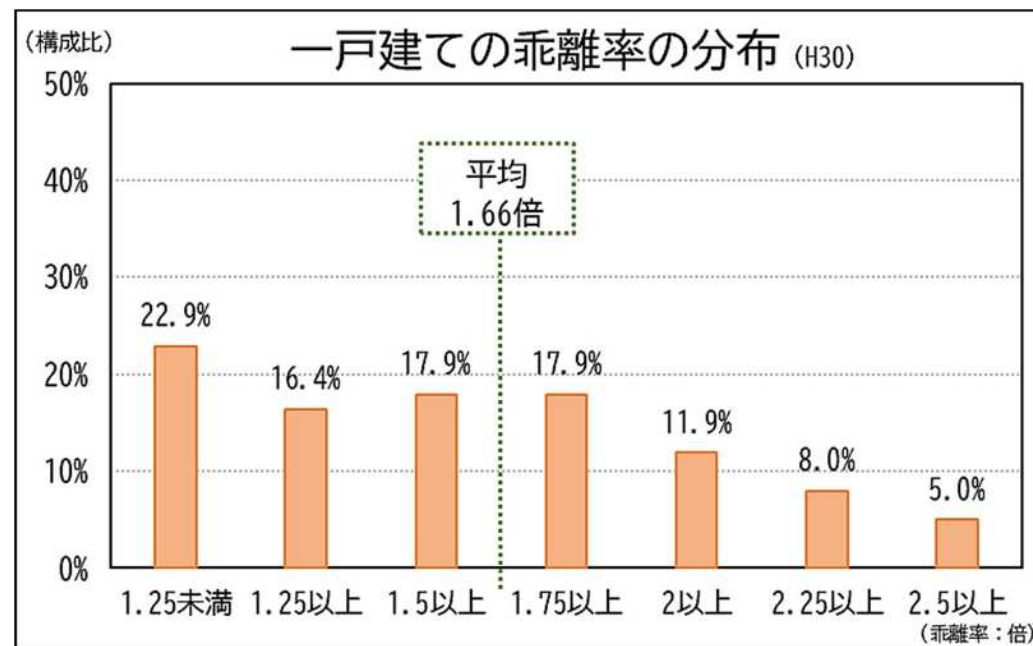
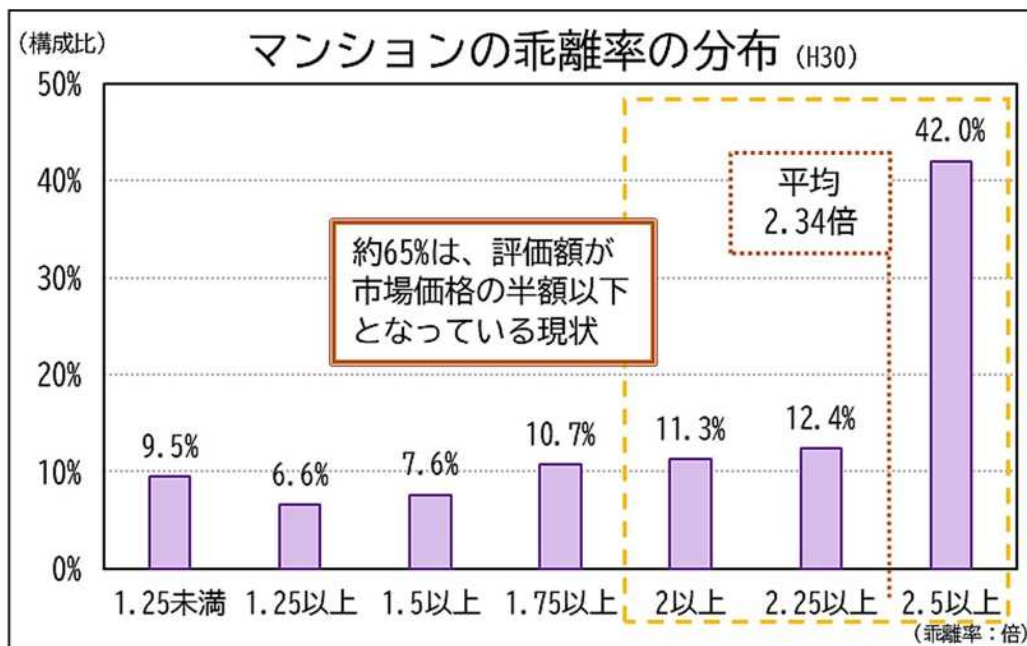
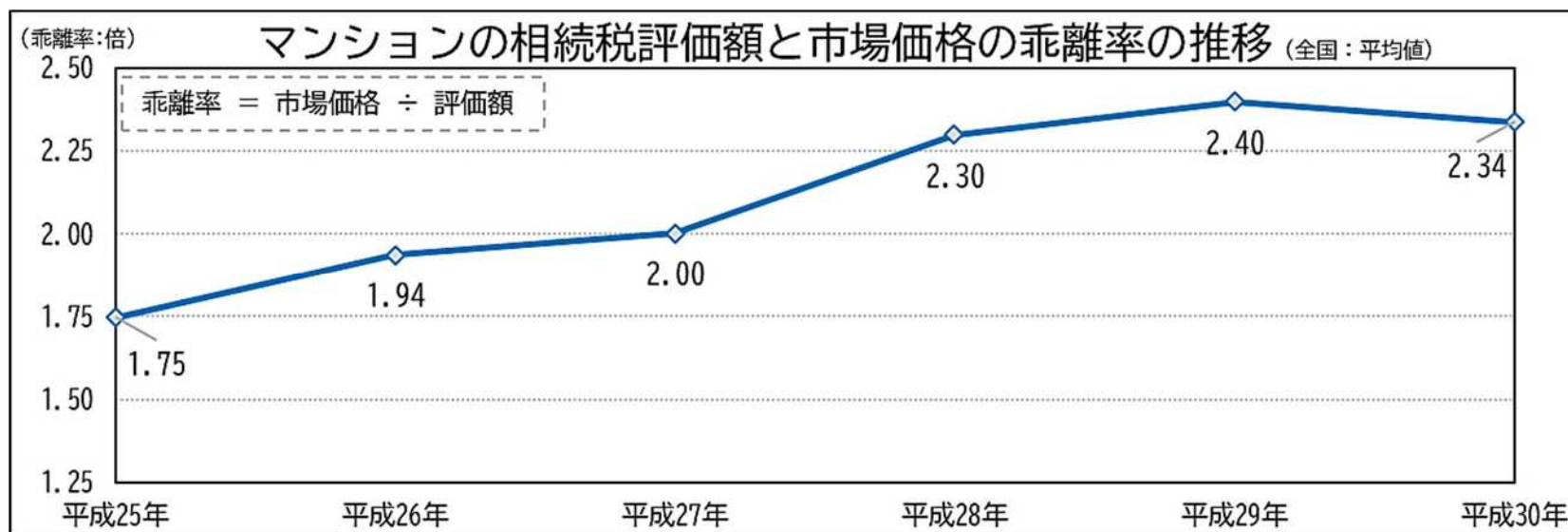


資料

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

○ 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として想定されること

- 建物の評価額は、1棟全体の再建築価格に基づく評価額を専有面積の割合で按分して算定されている。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のではないかと（建物の効用の反映は十分か）。
- 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のではないかと（立地条件の反映は十分か）。

乖離を是正するための評価方法の検討

1. 標準戸から比準して評価する方法

・不動産鑑定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。

⇒ 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。また、同一地域内にも価格帯が多様なマンションの混在が想定される中、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。

2. 統計的手法を用いて評価する方法

取引事例に基づき統計的手法（回帰分析）を用いて評価する方法として次の2つが考えられる。

(1) 現行の相続税評価額を前提とせず、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。

⇒ 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。

(2) 現行の相続税評価額を前提とした上で、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。

⇒ 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。

統計的手法（重回帰分析）による検証

相続税評価額が市場価格と乖離する要因として考えられる築年数、総階数（総階数指数）、所在階、敷地持分狭小度の4つの指数を説明変数とし、乖離率を目的変数として重回帰分析を行ったところ、次のとおり有意な結果が得られた。

回帰統計		切片	係数	t-値	最小値	最大値	平均値	標準偏差	相関係数						
決定係数	0.5870	切片	3.220	65.60					乖離率	1					
自由度調整済決定係数	0.5864	築年数	△0.033	△34.11	1	57	19	11.36	築年数	△0.635	1				
観測数	2478	総階数指数	0.239	3.50	0.061	1	0.403	0.256	総階数指数	0.567	△0.404	1			
		所在階	0.018	8.53	1	51	8	7.37	所在階	0.496	△0.310	0.747	1		
		敷地持分狭小度	△1.195	△18.54	0.01	0.99	0.4	0.192	敷地持分狭小度	△0.523	0.240	△0.578	△0.417	1	

用語の説明

決定係数：1に近いほど説明変数が目的変数をうまく説明できていることを表す。

自由度調整済決定係数：決定係数は説明変数の個数を増やすと上昇する特性があるため、決定係数に説明変数の個数が増えたことによる影響を考慮したもの。

総階数指数：建物の総階数が乖離率に与える影響は青天井ではなく、一定の階数で頭打ちになると仮定し分析を行ったところ、良好な結果が得られたことから、「総階数÷33(1を超える場合は1とする。)」(33階で頭打ち)を総階数指数とした。

敷地持分狭小度：敷地利用権の面積(持分相当分)÷その建物の専有面積

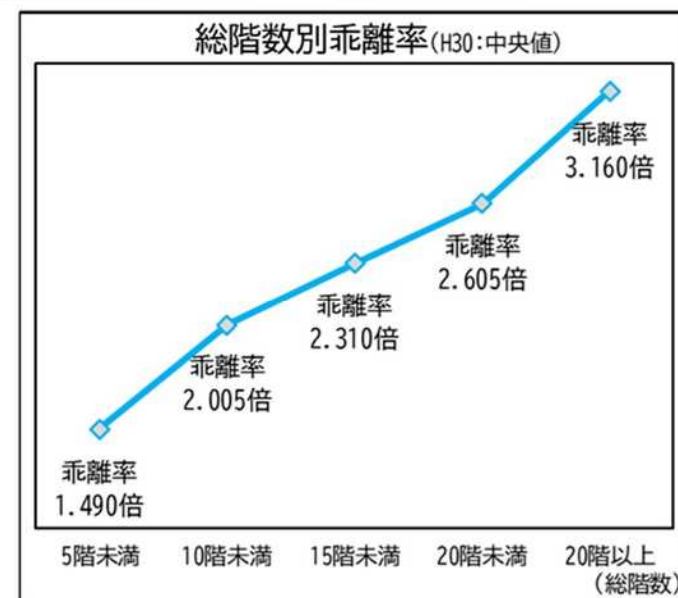
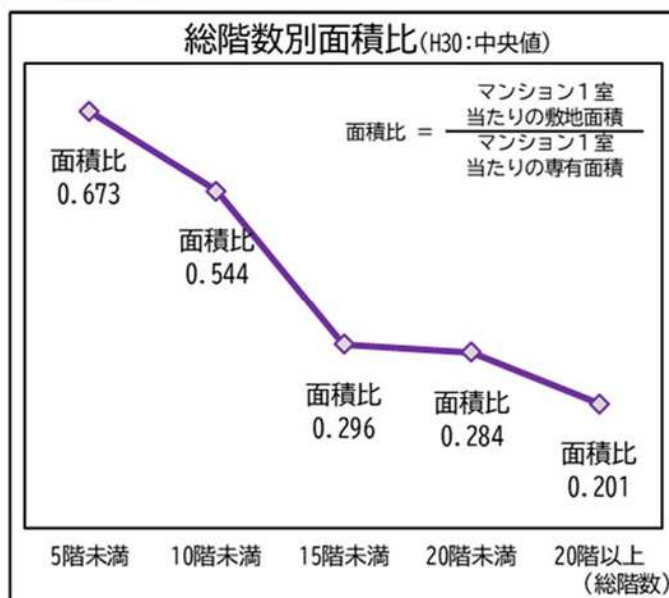
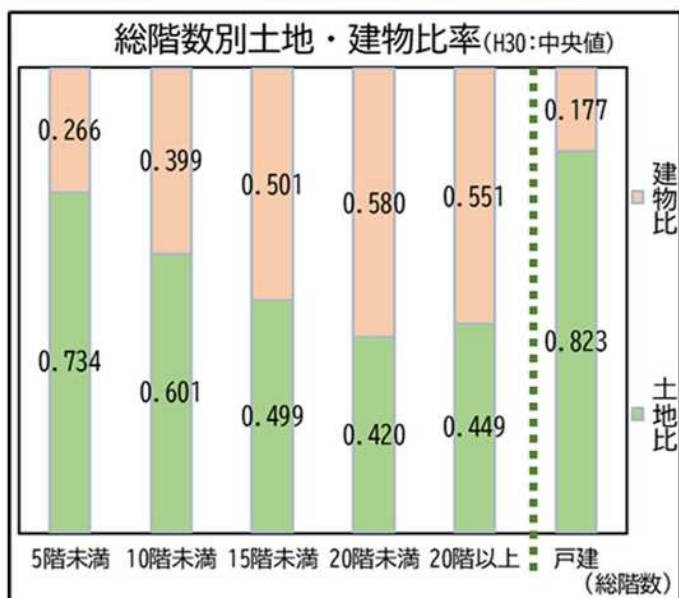
t-値：t-値の絶対値は、それぞれの説明変数が目的変数に与える影響度の強さを表す。

相関係数：縦軸項目と横軸項目の相関を表しておりその絶対値が1に近いほど相関が強いことを表す。

統計処理手順

- ① 調査母集団は、平成30年中の全都道府県の中古マンションの取引。
- ② 不動産移転登記情報と、所得税の確定申告書のうちマンションの譲渡所得の申告があるもののデータを突合。
- ③ 異常値として明確な約500件(桁誤り、マンション敷地面積としてあり得ない数値のもの、譲渡価額200万円以下のものなど)をあらかじめ除外したもの(2,478件)をサンプルとして使用。

敷地持分の面積と乖離の関係



- ・ マンション一室当たりの敷地利用権の評価は、基本的には敷地の総面積を、その一室の専有面積に応じて按分した（細分化）面積に基づいて評価するため、専有面積に比べて敷地利用権の面積が狭いと、立地条件の優劣が当該マンション一室の評価に十分に反映されていない可能性がある。
 - ・ 一戸建てに比して、マンションは全体の評価額に占める敷地（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。
 - ・ 面積ベース（専有面積に対する敷地利用権の面積の割合）で見ると、さらにその傾向は顕著。
 - ・ その一方、乖離率は高層となるにつれ増加。
- ⇒ マンションは、より高層（より高い容積率）となるにつれ、同程度の専有面積のマンション一室でも、その一室に当たる敷地利用権の面積が狭くなる結果、路線価（※）の水準に表されている立地条件が、評価額に反映されづらくなり、市場価格との乖離要因の一つとなっていると考えられる。
- （※） 路線価は、各地域における容積率を考慮して評定されているものの、標準的な使用を前提としてるため、高層マンション（高度利用）の敷地としての水準からは乖離していることになる。

見直しの方向性

- 市場価格と財産評価基本通達による評価額との乖離について、統計的分析に基づいて必要な補正を行う方向で検討してはどうか。
- 上記の補正に当たっては、補正の程度について一戸建てとのバランスについても考慮するのが妥当ではないか。
- マンション評価の見直し後において、マンションの市場価格が急落した場合の対応については、他の財産におけるこれまでの取扱いも踏まえた検討が必要ではないか。