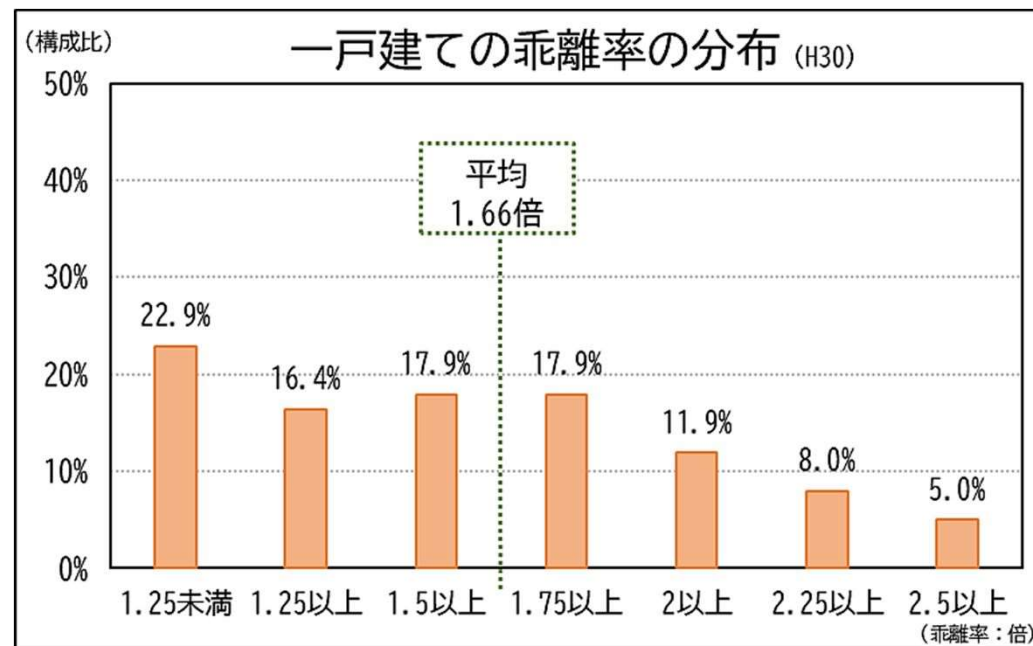
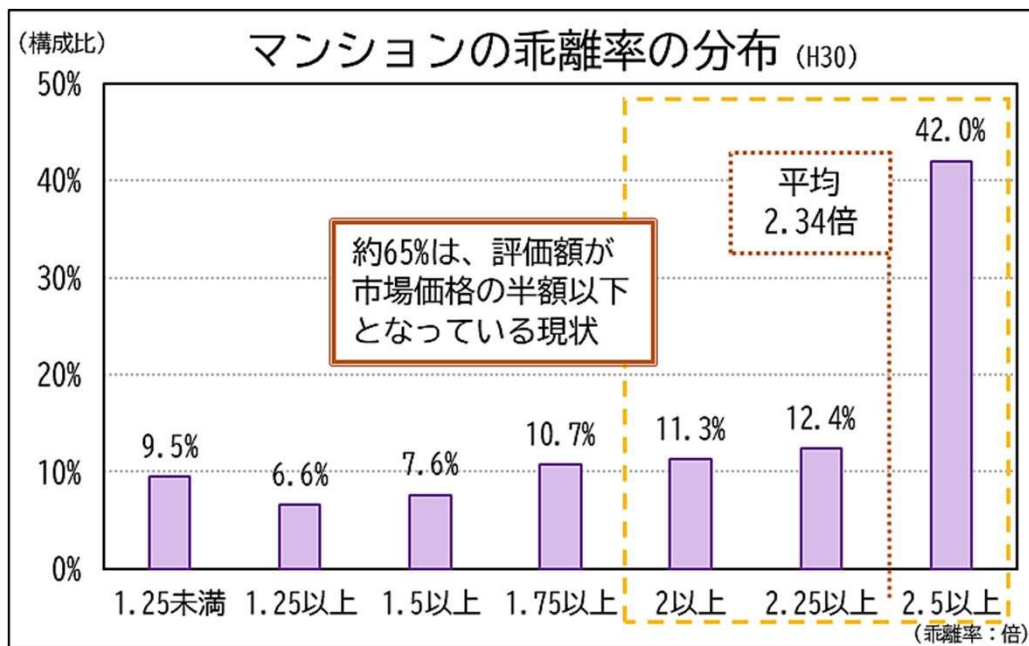
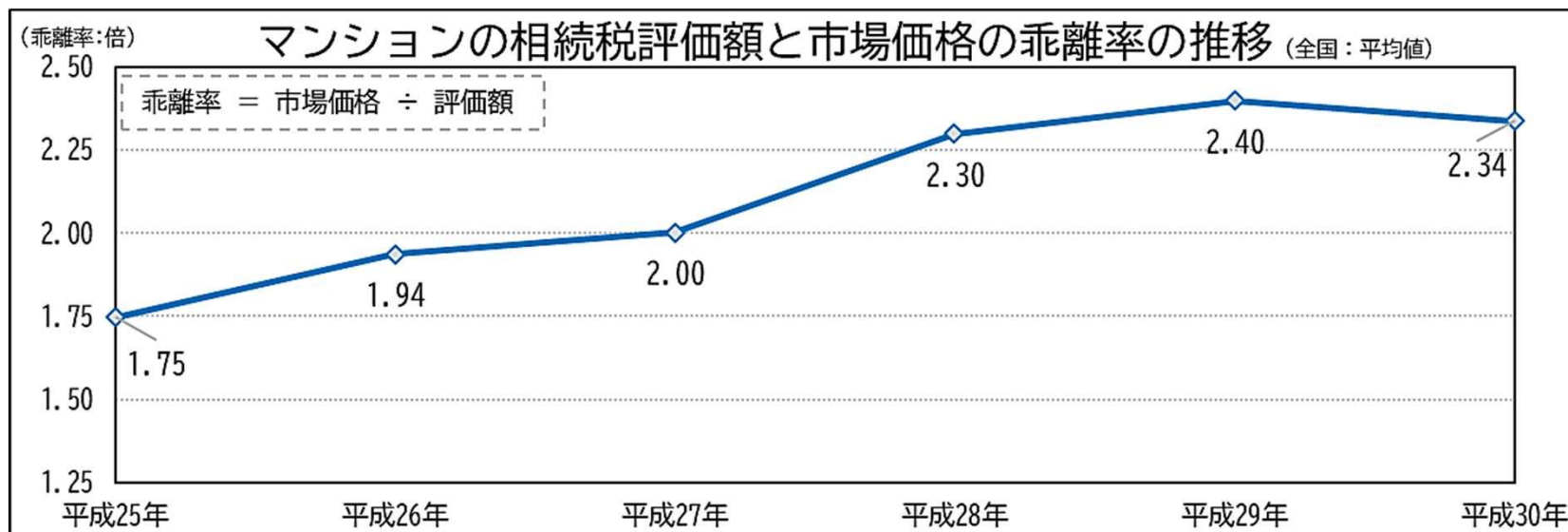


資 料

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分析

○ 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

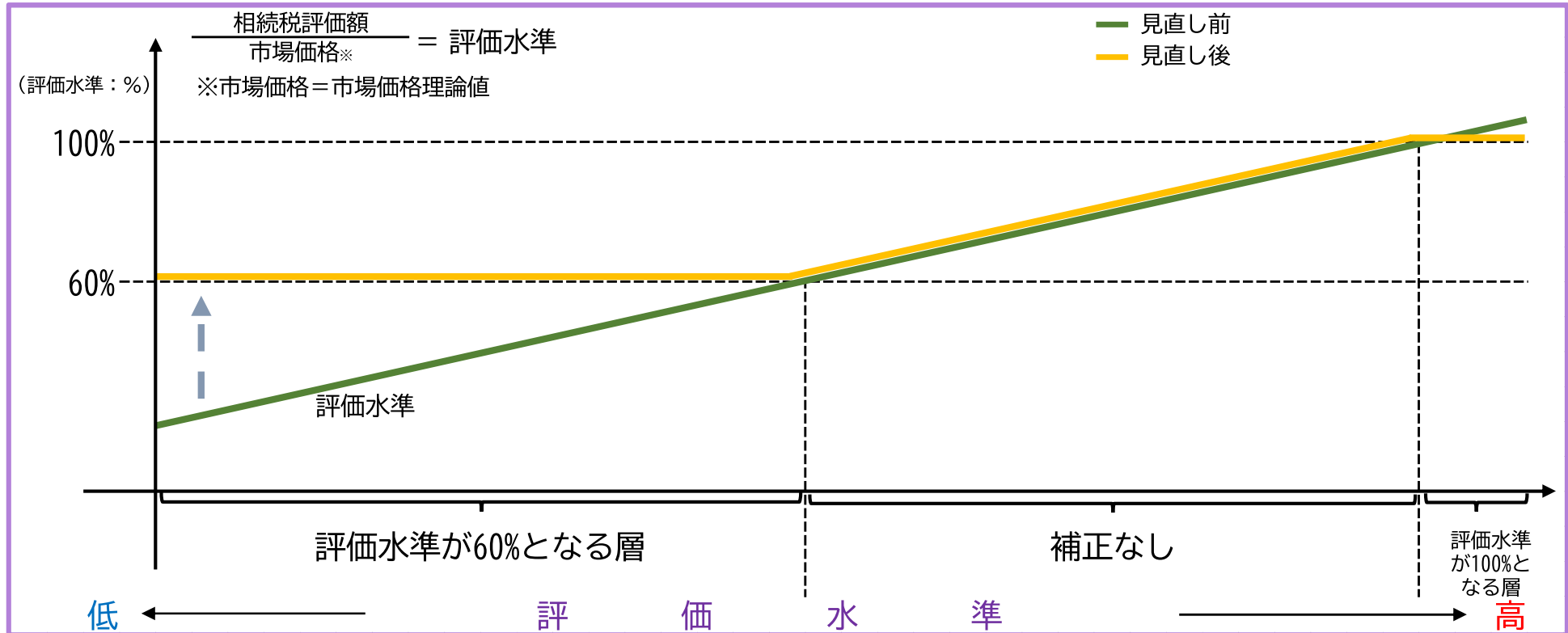
- 建物の評価額は、再建築価格をベースに算定されている。他方、市場価格はそれに加えて建物の総階数、マンション一室の所在階も考慮されているほか、評価額への築年数の反映が不十分だと、評価額が市場価格に比べて低くなるケースがある（建物の効用の反映が不十分）。
- マンション一室を所有するための敷地利用権は、共有持分で按分した面積に平米単価を乗じて評価されるが、この面積は一般的に高層マンションほどより細分化され狭小となるため、このように敷地持分が狭小なケースは立地条件の良好な場所でも、評価額が市場価格に比べて低くなる（立地条件の反映が不十分）。



相続税評価額が市場価格と乖離する要因となっている**築年数**、**総階数（総階数指数）**、**所在階**、**敷地持分狭小度**の4つの指数に基づいて、評価額を補正する方向で通達の整備を行う。

具体的には、これら4指数に基づき統計的手法により乖離率を予測し、その結果、評価額が市場価格理論値の60%（一戸建ての評価の現状を踏まえたもの）に達しない場合は60%に達するまで評価額を補正する。

評価方法の見直しのイメージ



概要

- ① 一戸建ての物件とのバランスも考慮して、相続税評価額が市場価格理論値の60%未満となっているもの（乖離率1.67倍を超えるもの）について、市場価格理論値の60%（乖離率1.67倍）になるよう評価額を補正する。
- ② 評価水準60%～100%は補正しない（現行の相続税評価額×1.0）
- ③ 評価水準100%超のものは100%となるよう評価額を減額する。

(注1) 令和6年1月1日以後の相続等又は贈与により取得した財産に適用する。

(注2) 上記の評価方法の適用後も、最低評価水準と重回帰式については、固定資産税の評価の見直し時期に併せて、当該時期の直前における一戸建て及びマンション一室の取引事例の取引価格に基づいて見直すものとする。
また当該時期以外の時期においても、マンションに係る不動産価格指数等に照らし見直しの要否を検討するものとする。

相続税評価の見直し案（要旨）

1. 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分。ただし、構造上、居住の用途に供することができるものに限る。以下「マンション一室」という。）の価額は、次の算式により計算した価額によって評価することとする。

$\text{現行の相続税評価額} \times \text{当該マンション一室の評価乖離率} \times \text{最低評価水準} 0.6 \text{（定数）}$

（＝重回帰式による理論的な市場価格）

- （注1） 「マンション一室」には、総階数2階以下の物件に係る各部分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等）に係る各部分は含まない。
- （注2） 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3） 評価乖離率が1.0未満となるマンション一室の評価額は次による。
現行の相続税評価額×当該マンション一室の評価乖離率
- （注4） 不動産鑑定評価書等に照らし評価額が通常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。
- （注5） 令和6年1月1日以後の相続等又は贈与により取得した財産に適用する。

2. 上記の「評価乖離率」は、「①×△0.033+②×0.239+③×0.018+④×△1.195+3.220」により計算したものとす。

- ①：当該マンション一室に係る建物の築年数
②：当該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：当該マンション一室の所在階
④：当該マンション一室の「敷地持分狭小度」として、「当該マンション一室に係る敷地利用権の面積÷当該マンション一室に係る専有面積」により計算した値

【参考】上記の算式は、次の（1）の目的変数と（2）の説明変数に基づく重回帰式である。

- （1）目的変数 平成30年分のマンション一室の取引事例における取引価格÷当該マンション一室の相続税評価額
（2）説明変数 2. に掲げる算式における①、②、③、④

3. 上記の評価方法の適用後も、最低評価水準と重回帰式については、固定資産税の評価の見直し時期に併せて、当該時期の直前における一戸建て及びマンション一室の取引事例の取引価格に基づいて見直すものとする。

また、当該時期以外の時期においても、マンションに係る不動産価格指数等に照らし見直しの要否を検討するものとする。

加えて、マンション市場価格の大幅な下落その他見直し後の評価方法に反映されない事情が存することにより、当該評価方法に従って評価することが適当でない認められる場合は、個別に課税時期における時価を鑑定評価その他合理的な方法により算定する旨を明確化する（他の財産の評価における財産評価基本通達6項に基づくこれまでの実務上の取扱いを適用。）