

資

料

マンションの相続税評価について

- 相続税法では、相続等により取得した財産の価額は「当該財産の取得の時ににおける時価（客観的な交換価値）」によるものとされており（時価主義）、その評価方法は国税庁の通達によって定められている。
- マンションについては、「相続税評価額」と「市場売買価格（時価）」とが大きく乖離しているケースも把握されている。このような乖離があると、相続税の申告後に、国税当局から、路線価等に基づく相続税評価額ではなく鑑定価格等による時価で評価し直して課税処分をされるというケースも発生している。
- こうしたケースで争われた、令和4年4月の最高裁判決（国側勝訴）以降、マンションの評価額の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、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、早期にマンションの評価に関する通達を見直す必要がある。
- また、令和5年度与党税制改正大綱においても「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。」と記載された。
- このため、乖離の実態把握とその要因分析を的確に行った上で、不動産業界関係者などを含む有識者の意見も丁寧に聴取しながら、通達改正を検討していくこととした。

令和5年度与党税制改正大綱（令和4年12月16日決定）（抜粋）

第一 令和5年度税制改正の基本的考え方等

・・・（略）・・・。以下、令和5年度税制改正の主要項目及び今後の税制改正に当たっての基本的考え方を述べる。

5. 円滑・適正な納税のための環境整備

(5) マンションの相続税評価について

マンションについては、市場での売買価格と通達に基づく相続税評価額とが大きく乖離しているケースが見られる。現状を放置すれば、マンションの相続税評価額が個別に判断されることもあり、納税者の予見可能性を確保する必要もある。このため、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。

相続税法第22条・財産評価基本通達 1 項

○ 相続税法（抄）

（評価の原則）

第22条 この章で特別の定めのあるものを除くほか、相続、遺贈又は贈与により取得した財産の価額は、当該財産の取得の時における時価により、当該財産の価額から控除すべき債務の金額は、その時の現況による。

○ 財産評価基本通達（抄）

（評価の原則）

1 財産の評価については、次による。

（1） （略）

（2） 時価の意義

財産の価額は、時価によるものとし、時価とは、課税時期（相続、遺贈若しくは贈与により財産を取得した日若しくは相続税法の規定により相続、遺贈若しくは贈与により取得したものとみなされた財産のその取得の日又は地価税法第2条（（定義））第4号に規定する課税時期をいう。以下同じ。）において、それぞれの財産の現況に応じ、不特定多数の当事者間で自由な取引が行われる場合に通常成立すると認められる価額をいい、その価額は、この通達の定めによって評価した価額による。

（3） （略）

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)

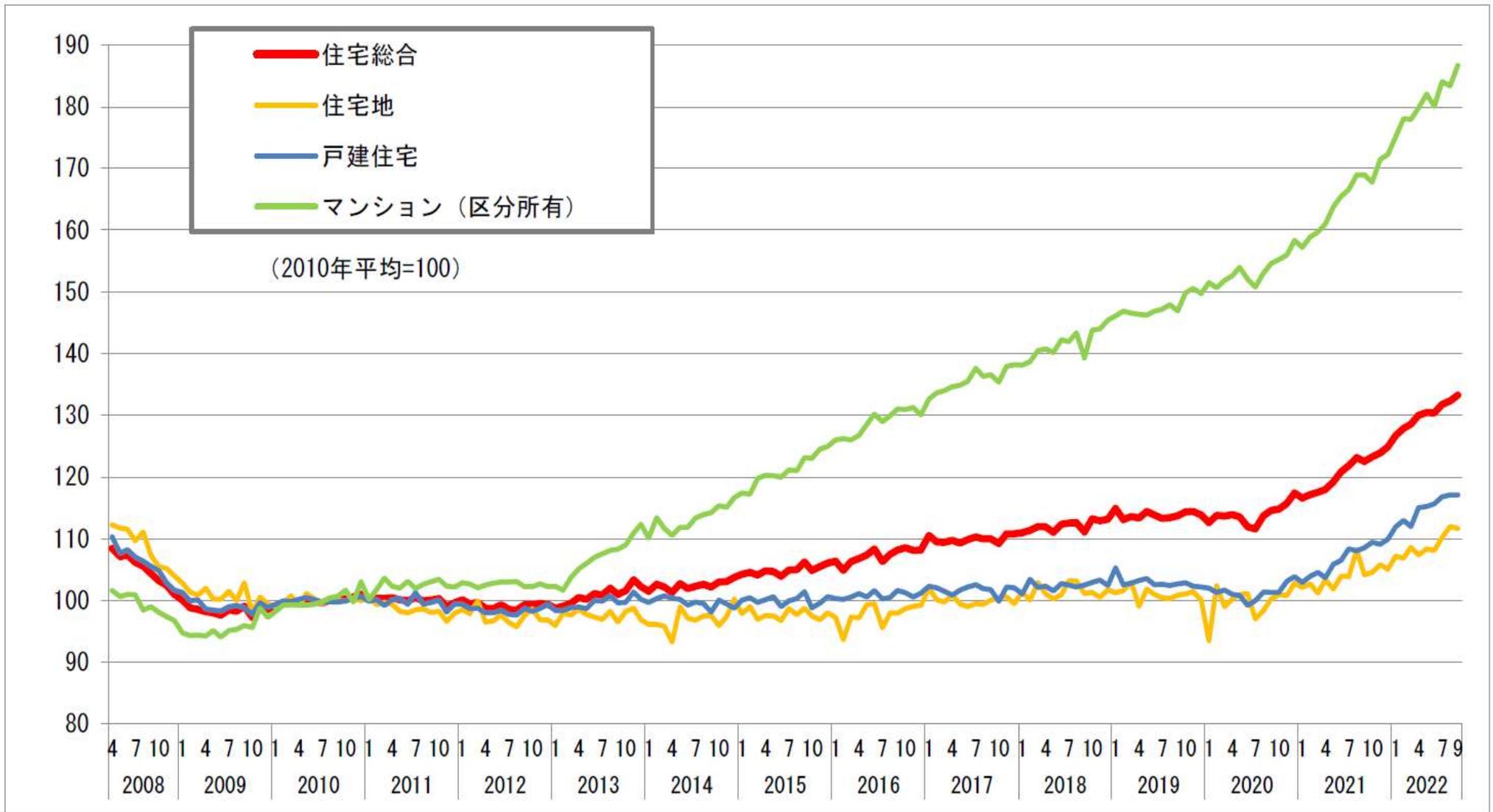
① 区分所有建物の価額
＝ 建物の固定資産税評価額(注1) × 1.0

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

(注1) 「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

(注2) 「敷地全体の価額」は、路線価方式又は倍率方式により評価

不動産価格指数の推移



出典：国土交通省 不動産価格指数（住宅）

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
①	東京都	43階	23階	9年	67.17m ²	11,900万円	3,720万円	3.20倍
②	福岡県	9階	9階	22年	78.20m ²	3,500万円	1,483万円	2.36倍
③	広島県	10階	8階	6年	71.59m ²	2,240万円	954万円	2.34倍

最高裁判決における財産評価基本通達6項の適用事例

財産評価基本通達6項

(この通達の定めにより難しい場合の評価)

6 この通達の定めによって評価することが著しく不相当と認められる財産の価額は、国税庁長官の指示を受けて評価する

事案の概要

H21年 マンション2棟購入
※ 7階建及び8階建

マンション2棟購入
約13.9億円

銀行借入
約10億円

H24年 相続 ⇒ 申告

その他資産
約7億円

マンション2棟
評価額
約3.3億円 (①)

銀行借入
約10億円

課税価格 0円
相続税額 0円

H25年 マンション1棟売却
※ 7階建

マンション1棟
約5億円

H28年 更正処分 (6項適用)

その他資産
約7億円

マンション2棟
鑑定評価額
約12.7億円 (②)

銀行借入
約10億円

課税価格 約8.9億円
相続税額 約2.4億円

乖離率 約3.8倍 (②/①)
乖離額 約9.4億 (②-①)

R1年8月 東京地裁判決 国側勝訴
R2年6月 東京高裁判決 国側勝訴
R4年4月 最高裁判決 国側勝訴

最高裁判決 (令和4年4月19日) の要旨

- ① 課税庁が、特定の者の相続財産の価額についてのみ評価通達の定める方法により評価した価額を上回る価額によるものとすることは、たとえ当該価額が客観的な交換価値としての時価を上回らないとしても、合理的な理由がない限り、平等原則に違反するものとして違法
- ② 相続税の課税価格に算入される財産の価額について、評価通達の定める方法による画一的な評価を行うことが実質的な租税負担の公平に反するというべき事情がある場合には、当該財産の価額を上記通達の定める方法により評価した価額を上回る価額によるものとする^①ことは租税法上の一般原則としての平等原則に違反しない。
- ③ 本件の(1)、(2)などの事情の下においては、本件各不動産の価額を評価通達を上回る価額にすることは、平等原則に違反しない。
 - (1) 本件各不動産 (マンション2棟) の購入・借入れが行われなければ本件相続に係る課税価格の合計額は6億円を超えるものであったにもかかわらず、これが行われたことにより、基礎控除の結果、相続税の総額が0円になる。
 - (2) 被相続人及び相続人は、本件各不動産の購入・借入れが近い将来発生することが予想される被相続人からの相続において相続人の相続税の負担を減じ又は免れさせるものであることを知り、かつ、これを期待して、あえて本件購入・借入れを企画して実行した。

近年の評価通達 6 項の適用件数一覧

年分 (事務年度)	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R 1	R2	R3	計
件数	0	1	0	2	0	4	0	1	1	0	9

- 時価とは客観的な交換価値をいうと解されているが、評価通達に沿って評価するのが原則であり、それが「著しく不適當」な場合に限り、評価通達以外の方法で評価することになる。
- 実際、評価通達 6 項の適用件数は年間数件程度と非常に限られており、最高裁判決でも、評価通達によらない評価とすることは合理的な理由がない限り平等原則に反するとされた。
- このため、マンションの市場価格と相続税評価額の乖離は、予見可能性の観点からも評価方法の見直しにより是正することが適當。

議論の射程・基本的考え方と今後の検討事項について

- 国税庁で定めている財産評価基本通達のうち、マンションの評価方法について、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、国税庁においてその適正化を検討することとしており、本会合は国税庁がその検討に際し必要な事項について有識者から意見聴取することを目的とする。
- その際、国税庁としては、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。
- 本会合において検討すべき事項としては、相続税評価額と市場価格との乖離の実態把握及び要因分析の方法の検討、そして、これらの検討を踏まえた乖離の是正方法及び乖離の是正に当たって留意すべき事項等が考えられる。