

# 居住用の区分所有財産の評価方法の見直し

September 2023

## In brief

2023年7月21日に、国税庁より「居住用の区分所有財産の評価について(案)」と題する法令解釈通達案が公表されました<sup>1</sup>。行政手続法第39条に基づく意見公募手続(パブリックコメント)が8月20日に終了したことから、今後個別通達が発遣され、2024年1月1日以後に相続、遺贈または贈与により取得する財産の評価に適用される予定です。

本通達は、市場価格と相続税評価額の大きな乖離が問題となっていた居住用の区分所有財産(マンション)について、従来の評価方法を補正して、市場価格の60%を最低評価額とするものです。これにより特にタワーマンションに代表される高層マンションが強く影響を受け、相続税評価額が上昇することが想定されます。

本ニュースレターでは公表されている通達案に基づき、通達新設の背景と内容、具体的な評価方法及び留意点について解説します。なお、実際に発遣される通達の内容とは異なる可能性がある点にご留意ください。

## In detail

### 1. 不動産の評価方法

相続税・贈与税における財産の価額は、相続税法第22条の規定により、「財産の取得の時点における時価による」とされています。時価は客観的な交換価値であると解されることから、財産評価基本通達(以下、「評価通達」といいます)は、時価の統一ルールとして、各種財産の具体的な評価方法を定めています。不動産の相続税評価額の算定方法は、以下の通り定められています。

区分	評価方法	マンションの場合(イメージ)
土地 (敷地利用権)	公示時価ベースの 路線価等	路線価等による 土地の評価額(全体) × 共有持分
建物 (区分所有権)	再建築価格ベースの 固定資産税評価額	固定資産税評価額による 建物の評価額(全体) × 専有面積割合

マンションの相続税評価額は、土地・建物全体の評価額を各戸で按分して算定するため、実勢価格(時価)に比して低く算出される傾向にあります。従前よりこの乖離を利用して相続税の負担を減少させる相続対策(いわゆるタワマン節税)が行われてきました。

課税当局は、評価通達6により評価通達に基づく評価額が「著しく不相当」と認めるとき、評価通達によらずに個別に評価することができます。不動産の評価額の乖離を利用した相続対策に対して評価通達6が発動された事案が、これまでも納税者と税務当局の間で争われてきました。2022年4月19日の最高裁判決<sup>2</sup>において、マンション2棟について評価通達に基づく相続税評価額の採用を主張した納税者の敗訴が確定したことで、不動産の相続税評価額と市場価格との乖離が改めて注目を集めました。

<sup>1</sup> <https://public-comment.e-gov.go.jp/servlet/PcmFileDownload?seqNo=0000256756>

<sup>2</sup> 裁判所ウェブサイト: 令和2年(行ヒ)第283号 相続税更正処分等取消請求事件  
[https://www.courts.go.jp/app/files/hanrei\\_jp/105/091105\\_hanrei.pdf](https://www.courts.go.jp/app/files/hanrei_jp/105/091105_hanrei.pdf)

## 2. 評価方法の見直しに至った背景

近年マンションの市場価格が高騰し続けるなかで、相続税評価額と市場価格の乖離が更に拡大する傾向が生じていました。乖離率 2.34 倍は相続税評価額が市場価格の 42%程で評価されていることを意味します。

そこで、2023 年度税制改正大綱において「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」旨が記載され、2023 年中に複数回開催された有識者会議<sup>3</sup>において、評価方法の見直しが具体的に検討されました。

マンションの評価上乖離が生じやすい要因は主に以下とされています。

- ・ 土地部分については、高層マンションであるほど敷地利用権が細分化されて狭小となり、市場価格形成のファクターである立地条件の優劣が評価に十分に反映されなくなることや、路線価が高層マンションの敷地としての使用を想定して設定されていないこと
- ・ 建物部分については、固定資産税評価額のベースである再建築価格には、総階数、所在階が反映されておらず、築年数の反映も不十分なケースがあること

見直しに当たっては、マンションは流通性・市場性が高く、同物件・類似物件の売買実例価額を多数把握することが可能であり、価格形成要因も比較的明確である点を踏まえて、統計学的手法が用いられました。2018 年中の全国の中古マンションの取引事例 2,478 件をサンプルとして、乖離の要因として考えられる総階数、所在階数、築年数及び敷地持分狭小度の 4 つの説明変数による重回帰分析が行われました。

この手法によって有意な結果が得られたことから、重回帰モデルにより市場価格を統計的に予測して、相続税評価額を補正する方法が採られることとなりました。

## 3. 補正評価の方法

見直し後の補正評価のベースとなる計算式は以下の通りです。

$$\text{見直し後の相続税評価額} = \text{現行の相続税評価額} \times \text{補正率} (\text{評価乖離率} \times 0.6 \text{ または } \text{評価乖離率})$$

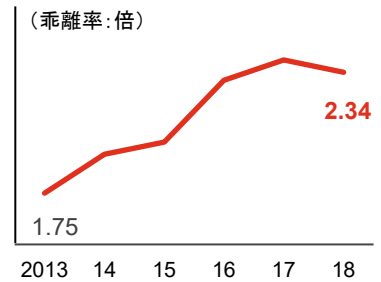
考え方としては、現行の相続税評価額に評価乖離率を乗じることで理論上の市場価格を算定し、市場価格の 60% (または 100%) に補正することによって評価します。具体的な計算内容は(1)~(4)に記載します。

### (1) 居住用の区分所有財産の価額

居住用の区分所有財産の価額は、マンションの土地部分と建物部分を評価通達によって「自用地」・「自用家屋」として評価した価額に、乖離を是正するための補正率をそれぞれ乗じます。この計算後の評価額を「自用地」・「自用家屋」としての価額とみなします。

区分	計算方法
マンションの土地部分 (一室の区分所有権等に係る敷地利用権)の価額	評価通達による「自用地としての価額」 × 補正率
マンションの建物部分 (一室の区分所有権等に係る区分所有権)の価額	評価通達による「自用家屋としての価額」 × 補正率

マンションの相続税評価額と市場価格の乖離率(全国平均)



出所:有識者会議資料に基づき  
PwC 税理士法人作成

<sup>3</sup> 国税庁ウェブサイト: <https://www.nta.go.jp/about/council/kenkyu.htm#mansion>

## (2) 評価乖離率

補正率の算定に当たっては、まず下記の算式により評価乖離率を算定する必要があります。この評価乖離率は、相続税評価額に乗じることで市場価格理論値を得るための倍率であるといえます。

$$\text{評価乖離率} = \mathbf{A + B + C + D + 3.220} = \frac{\text{市場価格理論値}}{\text{相続税評価額}}$$

計算式は以下の A から D までの 4 つの変数と 3.220 という定数から構成されます<sup>4</sup>。

変数	各変数の計算方法	備考
A	マンションの築年数 × △0.033	・ 建築時から課税時期までの期間 (1 年未満の端数切上げ)
B	$\frac{\text{マンションの総階数}}{33} \times 0.239$	・ 総階数指数(分数の箇所)は、 小数点以下第 4 位切捨てで、上限は 1 ・ 地階は含まず、地上の総階数
C	専有部分の所在階 × 0.018	・ 複数階にまたがる場合は低い方の階を使用 ・ 地階の場合には 0
D	$\frac{\text{土地部分の面積}}{\text{専有部分の面積}} \times \triangle 1.195$	・ 敷地持分狭小度(分数の箇所)は、 小数点以下第 4 位切上げ

築年数、総階数指数、所在階、敷地持分狭小度の 4 要素は、市場価格と相続税評価額の乖離要因として、上記算式を通じて評価額の補正計算に使用されます。評価対象の不動産の各要素のうち、築年数が浅ければ浅いほど、総階数・所在階が高ければ高いほど、評価乖離率が高くなることとなります。敷地持分狭小度は計算式にマイナスの係数が入っていて理解しづらいものの、一室の建物床面積に対して、マンション全体の土地のうち区分所有者に帰属する面積が狭ければ狭いほど評価乖離率が高くなることを表します<sup>5</sup>。

## (3) 評価水準

次に評価乖離率の逆数である評価水準を求めます。市場価格理論値に対して相続税評価額がどのくらいの割合になっているかをみるための指標といえます。

$$\text{評価水準} = \frac{1}{\text{評価乖離率}} = \frac{\text{相続税評価額}}{\text{市場価格理論値}}$$

## (4) 補正率

補正率は、評価水準の下表の区分に応じてそれぞれ決まります<sup>6</sup>。これにより、補正後の評価額がどの水準となるかが決定されます。0.6 は市場価格理論値に対する最低評価水準です。

評価水準	補正率	補正後の評価額
1 超	評価乖離率	市場価格理論値の 100%
0.6 以上 1 以下	-	相続税評価額のまま(補正なし)
0.6 未満	評価乖離率 × 0.6	市場価格理論値の 60%

<sup>4</sup> これらの計算上乘じる係数及び定数は統計学的手法により算出されているため、説明が不可能なものです。あくまでも、計算式に個別のマンションの数値を入力すると、理論値としての市場価格が算出できるというものに過ぎません。

<sup>5</sup> このように総階数指数、所在階、敷地持分狭小度という 3 つの説明変数は互いに相関関係にある可能性が指摘できます。本モデルによる財産評価額が時価として適切かどうかは今後の実務を通じて明らかにされるでしょう。

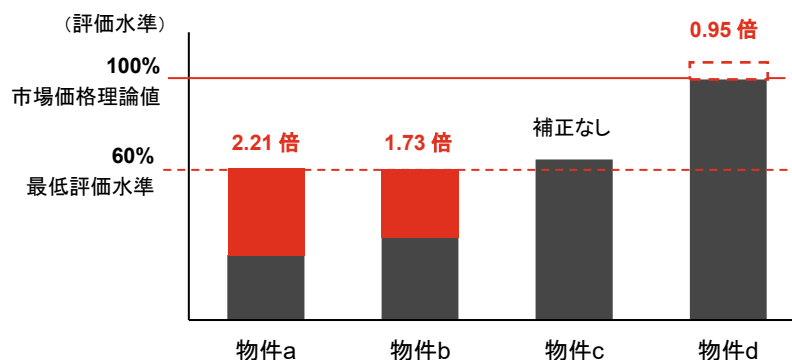
<sup>6</sup> マンション一棟全体を個人で所有し、区分登記している場合には、補正率は 1 が下限となり、補正による評価減は行われません。

(5) 具体例

以上の算定式に具体的な数値を当てはめた例です。なお、各計算要素は仮定であり、実在する物件と関連するものではない点ご注意ください。

計算要素	物件 a	物件 b	物件 c	物件 d
築年数	3	5	37	24
総階数	45	14	6	4
所在階数	27	7	6	4
土地部分の面積 (m <sup>2</sup> )	10	20	33	132
専有部分の面積 (m <sup>2</sup> )	74	61	60	100
評価乖離率	3.683	2.890	1.492	0.951
評価水準	0.272	0.346	0.670	1.052
補正率	2.210	1.734	1.000	0.951
相続税評価額 (百万円)	100	38	21	42
補正後評価額 (百万円)	220	66	21	40
影響額 (百万円)	+ 120	+ 28	-	▲ 2

各物件の評価水準と、評価水準に応じた補正の影響を図示すると以下の通りです。物件 d は、土地部分の面積が専有部分の面積を超える特殊な例です。100%の上限は相続税評価額が市場価格を超えてしまわないようにする措置であって、物件 d のように評価減となる物件は僅少であると推測されます。



本見直しのポイントは、総階数が評価乖離率の算式の4要素のうち築年数以外の3要素に影響するため<sup>7</sup>、高層マンションであるほど相続税評価額が見直し前に比して増加する傾向がある点です。都心部に多く見られるいわゆるタワーマンションは、従前から相続税評価額と市場価格との乖離が特に問題視されていただけに、本通達案による補正の影響を強く受けると考えられます。

なお、国税庁が居住用の区分所有財産の評価について、納税者が簡易に計算するためのツールの公表を予定していることから、計算式の詳細を熟知する必要性はさほど高くはないといえます。

4. 留意点

(1) 権利関係による評価減

本通達案においては、一定の補正率を乗じて計算したマンションの土地部分及び建物部分の価額を自用地としての価額及び自用家屋としての価額と「みなす」と規定されています。よって、賃貸の用に供しているマンションについては、借地権や借家権が設定されていることによる評価減が考慮され、貸家及び貸家建付地として評価されることになります。

<sup>7</sup> 総階数が高ければ高いほど、所在階数が高くなる可能性があり、敷地持分も狭小になるためです。

## (2) 評価方法のアップデート

市場価格と相続税評価額との乖離の程度は不動産市場の状況により変化します。本通達案が評価通達の改正ではなく、個別通達とされているのも将来の改正の可能性を視野に入れたものと考えられます。通達案にも、評価乖離率の算式及び補正率における最低評価水準の0.6は適時見直しを行うことが明記されています。有識者会議の資料においても、固定資産税評価額の見直し時期に併せて、取引事例の取引価格に基づいて見直すとされているため、概ね3年に1回のタイミングでアップデートされると考えられます。

## (3) 補正の対象とならない主な例

本通達案では、全ての区分所有建物の評価方法が見直しの対象になるわけではなく、以下のケースは、従前の評価方法により評価します。

項目	対象外となるケースの内容
一棟全体の所有	対象が区分所有建物に限定されているため、区分登記せずに一棟全体を所有している場合には対象外 ※一棟全体を所有し、区分登記されている場合には対象
区分所有オフィス	対象が居住の用に供する建物に限定されているため、オフィスビルを区分所有するような場合には対象外
二世帯住宅	居住用の専有部分が3室以下であって、区分所有者とその親族のみが居住するものは対象から除かれているため、二世帯住宅は原則対象外
たな卸商品等	たな卸商品等(評価通達第6章第2節参照)は対象外
総階数二階以下	地階を除く階数が2以下のものは対象外

## (4) 新通達の適用開始日前における評価方法

本通達案は、2024年1月1日以後に相続、遺贈または贈与により取得する財産の評価に適用される予定であることから、本通達により影響を受けるマンションについて、2023年中に贈与を実行する動きも想定されます。この点、特にマンションを購入した直後に現状の評価方法を用いて贈与するようなケースは、課税当局により租税負担の公平性の観点から看過しがたいと判断されるリスクがある点に留意が必要です。

## The takeaway

本通達により評価方法が見直される不動産を保有する場合には、評価額と税額にどの程度影響が生じるかを早期に把握することが肝要です。なお、最低評価水準が60%に抑えられたことから、相続対策としての不動産(居住用の区分所有建物)の有用性が全くなくなるということはないでしょう。しかし、不動産の評価額の乖離を利用した対策には、これまで通り、評価通達6項のリスク(通達による評価額が「著しく不適当」であるとされ、不動産鑑定評価額等の他の方法による評価額とされる可能性)が伴う<sup>8</sup>ため、専門家を交えて十分に検討することを推奨します。

<sup>8</sup> 本通達は個別通達であるため、「この通達の定めによって評価することが著しく不適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」(傍線筆者)と定める評価通達6は適用されないという解釈もあるかもしれませんが。しかし通達の文言は文理解釈すべきものではなく、評価通達を補足する個別通達としての役割からすると評価通達6の対象となりうると捉えた方が合理的と考えられます。

---

## Let's talk

---

より詳しい情報、または個別案件への取り組みにつきましては、当法人の貴社担当者もしくは下記までお問い合わせください。

### PwC 税理士法人

〒100-0004 東京都千代田区大手町 1 丁目 2 番 1 号 Otemachi One タワー

Email : [jp\\_tax\\_pr-mbx@pwc.com](mailto:jp_tax_pr-mbx@pwc.com)

[www.pwc.com/jp/tax](http://www.pwc.com/jp/tax)

パートナー  
望月 文太

パートナー  
小林 和也

パートナー  
深田 かおり

パートナー  
林 雄高

パートナー  
山内 良

マネージャー  
齋藤 大志

マネージャー  
西尾 結

PwC 税理士法人は「Tax Academy」を開設し、国際税務領域の人材育成支援を目的とした e-learning コンテンツを 2022 年 10 月より配信しています。

「Tax Academy」のシリーズ講座は、日本企業が海外に事業展開する際に事前に検討すべき論点を網羅しているほか、当法人の国際税務領域における豊富な実務経験や、PwC グローバルネットワークを通じて得た知見を生かすことで広範囲な専門分野をカバーしています。各コース(有料)を通じて、国際税務を基礎から体系的に学びたい方や、企業の税務部門担当として国際税務の知識を身に付けてスキルアップしたい方をサポートします。

詳細は以下をご参照ください。

[www.pwc.com/jp/tax-academy](http://www.pwc.com/jp/tax-academy)

PwC 税理士法人は、企業税務、インターナショナルタックス、M&A 税務、税務業務のデジタルトランスフォーメーション(DX)などを含む幅広い分野の税務コンサルティングにおいて、PwC グローバルネットワークと連携しながら、ワンストップでサービスを提供しています。国内外のプロフェッショナルの知見と経験を結集し、企業のビジネスパートナーとして重要な経営課題解決を包括的にサポートします。

PwC は、社会における信頼を築き、重要な課題を解決することを Purpose(存在意義)としています。私たちは、世界 152 カ国に及ぶグローバルネットワークに 328,000 人以上のスタッフを擁し、高品質な監査、税務、アドバイザリーサービスを提供しています。詳細は [www.pwc.com](http://www.pwc.com) をご覧ください。

本書は概略的な内容を紹介する目的のみで作成していますので、プロフェッショナルによるコンサルティングの代替となるものではありません。

© 2023 PwC Tax Japan. All rights reserved.

PwC refers to the PwC network member firms and/or their specified subsidiaries in Japan, and may sometimes refer to the PwC network. Each of such firms and subsidiaries is a separate legal entity. Please see [www.pwc.com/structure](http://www.pwc.com/structure) for further details.