

税務トピックス

四季報

第53回

マンションの市場価格と相続税評価額のかい離は正へ

自民、公明両党は、12月16日、2023年度の与党税制改正大綱を決定しました。その中で、税制改正大綱の基本的考え方の中に、円滑適正なマンションの相続税評価について検討するとの記載があります。今年中に必ず改正されると思えますので対策が必要です。

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かい離しているケースが、下記2.のように見られます。現状を放置すれば、マンションの相続税評価額が市場価格を大幅に下まわるので、納税者にとって有利な相続税評価で申告をします。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もと、市場価格とのかい離の実態を踏まえ、適正化を検討します。

1. 従来の評価方法

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ます。

● 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Ⅱ区分所有建物の価額（①）十敷地（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棟全体の評価額を専有面積の割合で按分して各戸の評価額を算定）×1.0
- ②敷地（敷地権）の価額…敷地全体の価額（路線価又は倍率方式評価）×共有持分（敷地権割合）

2. 市場価格と相続税評価額のかい離

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）」が大きくかい離しているケースも把握されています。このようなかい離があると、相続税の中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ます。

【市場価格と相続税評価額のかい離の事例】

所在地	総階数	築年数	市場価格	かい離率
	所在階数	専有面積	相続税評価額	
東京都	43階	9年	11,900万円	3.20倍
	23階	67.17㎡	3,720万円	
福岡県	9階	22年	3,500万円	2.36倍
	9階	78.20㎡	1,483万円	
広島県	10階	6年	2,240万円	2.34倍
	8階	71.59㎡	954万円	

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ます。

3. 昨年4月の最高裁判決以降

こうしたケースで争われた、昨年4月の最高裁判決（国側勝訴）以降、マンションの評価額のかい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こととなりました。

4. 見直しの時期

このため、かい離の実態把握とその要因分析を的確に行った上で、租税法学者、不動産鑑定士、不動産業界の関係者など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なります。

5. 対応

タワーマンションなどの評価の見直しが予定されていますが、いつからの適用となるかを考えると、早急にタワーマンションの贈与等を検討してください。ただし、贈与に伴う諸費用が掛かりますので、その点を踏まえた対策が必要となります。

土地建物を贈与すると、登記の時に登録免許税、司法書士費用、その数か月後に納税通知される不動産取得税などの費用がかかります。その費用は少なくありませんので留意する必要があります。

（税理士 光廣 昌史）



あなたの経営 羅針盤

株式会社オフィスミツヒロ
光廣税務会計事務所

〒730-0801 広島市中区寺町5番20号
TEL 082-294-5000 FAX 082-294-5007
お申し込みはこちら
URL / https://www.office-m.co.jp/



第141回 DEPSセミナー

テーマ『令和5年度 税制改正について』

令和5年度税制改正は、企業支援やDX対応などが中心と見られています。しかし、相続税と贈与税の在り方についても「贈与税制の見直し」が現実となってきました。ここ数年では大きな改正となりそうな気配も出てきた今回の税制改正について解説いたします。

- ◆日時 令和5年2月16日(木) 13:30~16:30(予定)
- ◆講師 税理士 光廣 昌史・中山 昌実
- ◆会場 原則オンライン配信となります
- ◆受講料 お一人様2,000円(税込)
- ◆お問合せ 株式会社 DEPS TEL.082-296-5080

※会場による参加は10名様程度まで受け付けます。
会場開催にあたっては、換気の実施、換気対策やアルコール消毒の設置、人数制限を設ける等の感染対策を実施いたします。
来場参加者の方におかれましては、マスク着用等ご自身による感染対策も行って頂きますようお願いいたします。
(広島市中区寺町5-15 広島城南ライバービルB.L.D. 12階空席)