

# 2024年 第1回勉強会 補助レジユメ

2024年2月13日（火）

第3火曜会（税務／鑑定 不動産評価研究会）

（事務局  セイワ不動産鑑定(株) 内）

# 本日のアジェンダ

## 趣旨説明外

(18:30~)

- 目的／勉強会スケジュール
- メンバー紹介

## グラドルール等の

### 確認

- グラドルール
- Q&A・フィードバック

## 勉強会

(オンライン+リアル)

(19:10頃まで)

- 「マンション評価の新通達の概要と実務への影響」について
- (2023.9.28付 国税庁長官「居住用の区分所有財産の評価について (法令解釈通達) 」)

新年会 (19 : 30頃から)

- 開催します

# 基本理念と目的

---

## ■ 基本理念

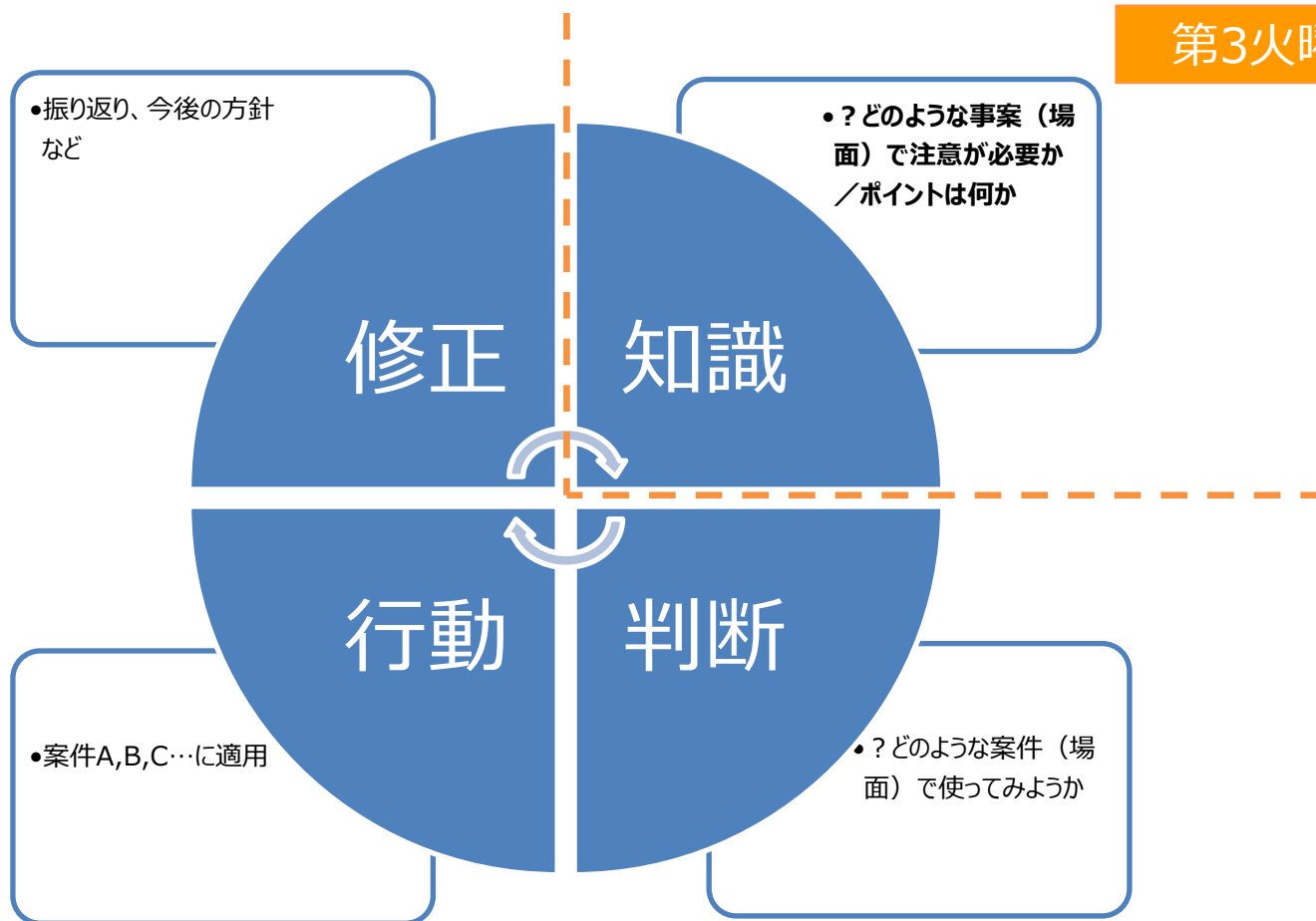
- 専門家として良質のサービスを提供し続けるために互いに切磋琢磨する

## ■ 目的

- 不動産に関わるある事象について、税務的、法律的、鑑定評価的観点から検討し、実務に役立てるヒントを得る
- 職種や所属が異なる方々と意見交換を行うことにより、あらたな“気付き”を得てそれをビジネスに活かす

# 第3火曜会のコンセプト

第3火曜会

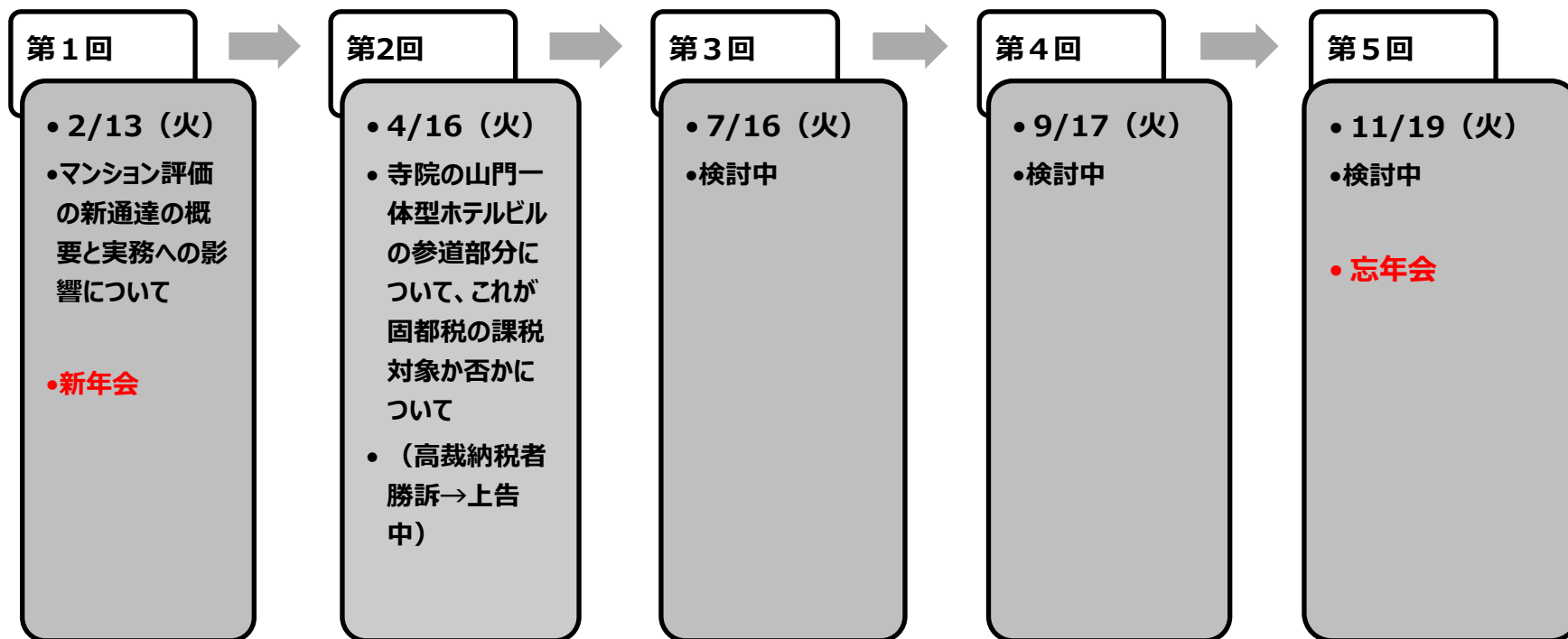


# メンバー紹介

---

- あらたにご参加の方
- メンバー紹介

# 2024年 勉強会日程と内容



※勉強会でとりあげるテーマのリクエストお待ちしております

※各回**第3火曜日** (2月のみ変則開催) を予定しています

※お知り合いの**関係専門家**をお誘いください

※内容は予告なく変更する場合がございますことを予めご了承ください

# 2024年「第3火曜会」の日程等

	第1回	第2回	第3回	第4回	第5回
日程	2/13 (火)	4/16 (火)	7/16 (火)	9/17 (火)	11/19 (火)
勉強会	18時30分～ 19時10分	18時30分～ 19時10分	18時30分～ 19時10分	18時30分～ 19時10分	18時30分～ 19時10分
懇親会	19時30分～ (新年会)	19時30分～	19時30分～	19時30分～	19時30分～ (忘年会)

※各回第3火曜日です（2月のみ変則）★勉強会はオンライン+リアルハイブリッド形式にて開催いたします。

★日程は諸般の事情を考慮し予告なく変更させていただく場合がございますので、予めご了承ください。

# グランドルール (ハイブリッド版)

---

- トイレなどは各自適宜ご自由にどうぞ
- 他人の発言を尊重する (否定しない)
- 積極的な発言を歓迎します！
- SNSへの写真投稿はOK
- 禁止事項
  - ✓ 参加者の意見の外部持ち出し
  - ✓ スマホ (マナーモード)
  - ✓ 録画



# Q&A、フィードバック (ハイブリッド版)

---

## □ Q&A

- ✓ 解説終了後にご質問等をお願いします。

## □ フィードバック

- ✓ フィードバックが大切だと考えています！
- ✓ お一人1コ（特にご批判 歓迎です）以上、ご協力をお願いいたします。

# (目次)

---

0

- **本日の流れ**

1-3

- 補足説明
- Summary (論点など)

4

- まとめ (今回のポイント)

## 0.なぜ、今回のテーマを選んだのか？

- 昨年当勉強会では、「いわゆるタワマン等節税の可否」（2022年4月19日最高裁判決）について、とりあげました。その後
  - マンションの評価額の乖離に対する社会的批判
  - 課税の公平性を図る等の必要性
  - 当該評価に関する通達を見直すことになった
  - 2023年9月国税庁長官より「居住用の区分所有財産の評価について（法令解釈通達）」が発せられた
- そこで、今回の勉強会では、この通達の概要を把握するとともに、実務へどのような影響をおよぼすのか、などを検討したいと考えました。

# ① 主要論点

---

- マンション通達の概要
- 当該通達の適用時期・対象等
- 当該通達を活用した相続税対策
- 当該通達と実務への影響
  - 総則6項との関係
  - 実務への影響（不動産鑑定評価の視点から）
- まとめ（今後の注意点について）

## マンション評価の新通達の概要

---

国税庁において

マンションに係る財産評価基本通達に関する有識者会議が設置され3回の会議を経て「居住用の区分所有財産の評価について」の法令解釈通達（案）に対する意見公募手続（パブリックコメント）の実施され、令和5年9月28日付で居住用の区分所有財産の評価について （法令解釈通達） が発出された。

また、令和5年10月11日付で

「居住用の区分所有財産の評価について」（法令解釈通達）の趣旨について（情報）が公表されている。

# マンション評価の新通達の概要

## 1 概要

居住用の区分所有財産（一室の区分所有権等）<sup>(注1)</sup>の価額は、次の算式のとおり評価します。ただし、下記2に掲げるものについては、この個別通達の適用はありません。

(注1) 「居住用の区分所有財産（一室の区分所有権等）」とは、一棟の区分所有建物（区分所有者が存する家屋で、居住の用に供する専有部分<sup>(注2)</sup>のあるものをいいます。以下同じです。）に存する居住の用に供する専有部分<sup>(注2)</sup>一室に係る区分所有権（家屋部分）及び敷地利用権（土地部分）をいいます。以下同じです。

(注2) 「居住の用に供する専有部分」とは、一室の専有部分について、構造上、主として居住の用途に供することができるものをいい、原則として、登記簿上の種類に「居宅」を含むものがこれに該当します。以下同じです。

【算式（自用の場合）】

価額 = 区分所有権の価額 (①) + 敷地利用権の価額 (②)

① 従来の区分所有権の価額※ × 区分所有補正率 (次ページⅡ3参照)

※ 家屋の固定資産税評価額 × 1.0

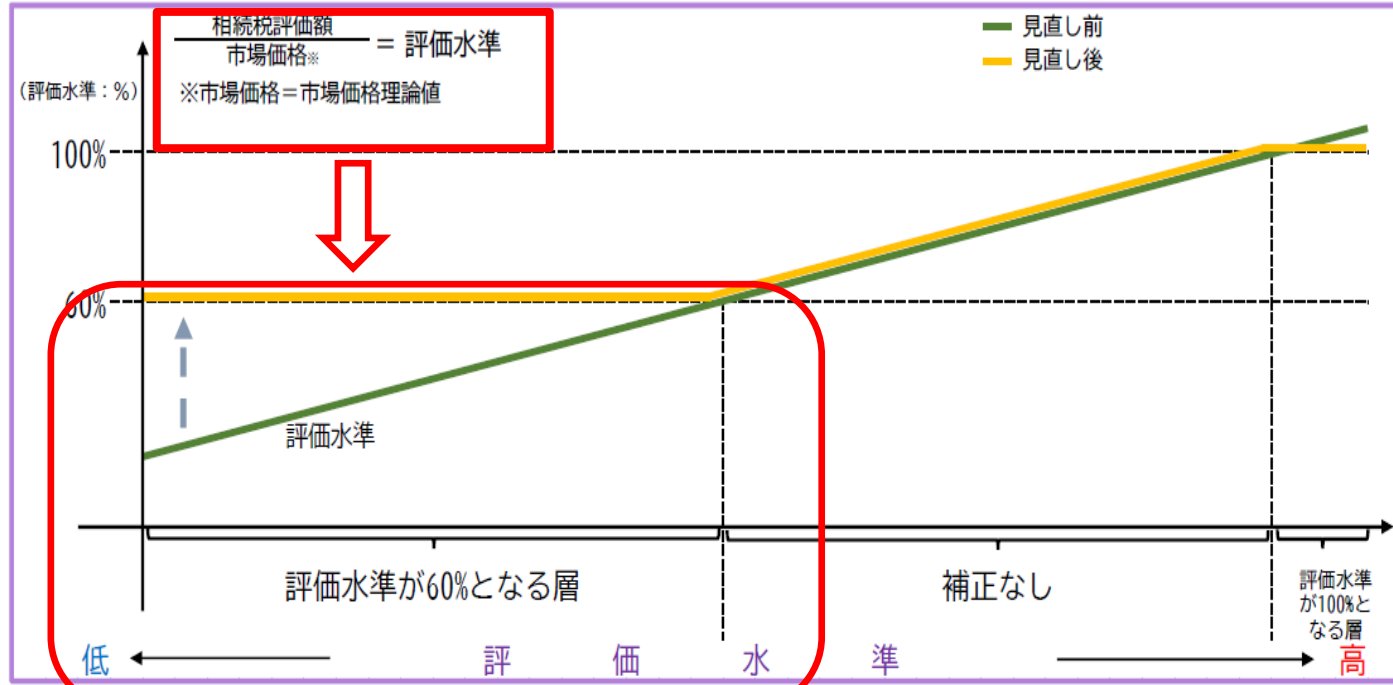
② 従来の敷地利用権の価額※ × 区分所有補正率 (次ページⅡ3参照)

※  $\frac{\text{路線価を基とした1m}^2\text{当たりの価額} \times \text{地積}}{\text{固定資産税評価額} \times \text{評価倍率}} \times \text{敷地権の割合 (共有持分の割合)}$

なお、居住用の区分所有財産が貸家及び貸家建付地である場合のその貸家及び貸家建付地の評価並びに小規模宅地等の特例の適用については、この個別通達の適用後の価額（上記①及び②の価額）を基に行うこととなります。

# 評価方法の見直しのイメージ

(参考)



## 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。

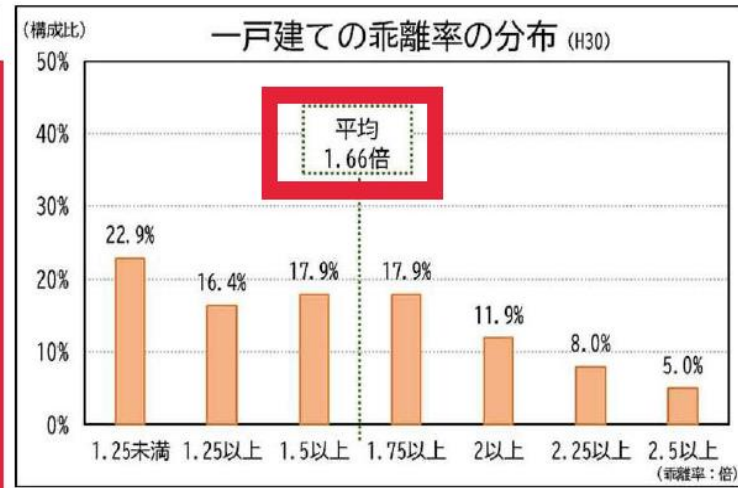
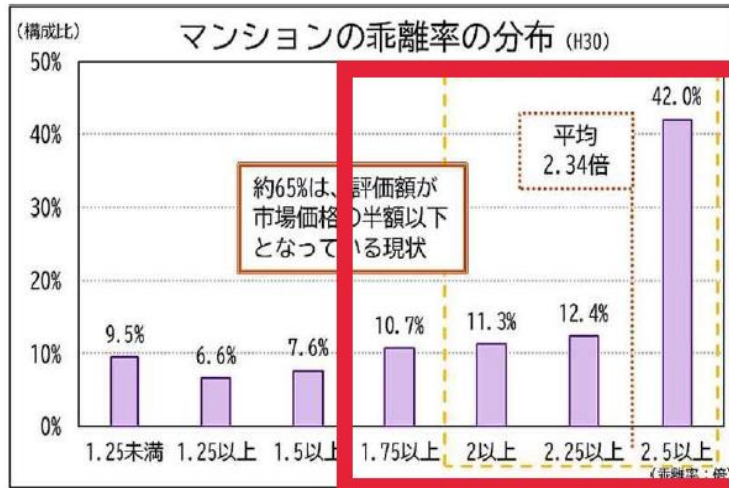
(注1) 令和6年1月1日以後の相続等又は贈与により取得した財産に適用する。

(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。

(国税庁：マンションに係る財産評価基本通達に関する有識者会議 第3回 抜粋)

<https://www.nta.go.jp/information/release/pdf/0023006-018.pdf>

# 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。

1

(国税庁：マンションに係る財産評価基本通達に関する有識者会議 第3回 抜粋)  
<https://www.nta.go.jp/information/release/pdf/0023006-018.pdf>



## マンション評価の新通達の概要

### 2 評価水準

$$\text{評価水準 (評価乖離率の逆数)} = 1 \div \text{評価乖離率}$$

### 3 区分所有補正率

区 分	区分所有補正率
評価水準 < 0.6	評価乖離率 × 0.6
0.6 ≤ 評価水準 ≤ 1	補正なし (従来の評価額で評価)
1 < 評価水準	評価乖離率

(注) 区分所有者が一棟の区分所有建物に存する全ての専有部分及び一棟の区分所有建物の敷地のいずれも単独で所有している場合には、敷地利用権に係る区分所有補正率は1を下限とします (区分所有権に係る区分所有補正率には下限はありません。)

- 区分所有補正率は、国税庁ホームページに掲載している「[居住用の区分所有財産の評価に係る区分所有補正率の計算明細書](#)」により簡便に計算することができます。

「居住用の区分所有財産」の評価が変わりました(令和5年11月)  
[https://www.nta.go.jp/publication/pamph/pdf/0023011-040\\_01.pdf](https://www.nta.go.jp/publication/pamph/pdf/0023011-040_01.pdf)

## B2-6 居住用の区分所有財産の評価に係る区分所有補正率の計算明細書

---

### 【概要】

相続税又は贈与税の申告に際し、令和5年9月28日付課評2-74ほか1課共同「居住用の区分所有財産の評価について」（法令解釈通達）により居住用の区分所有財産の価額を評価するために使用します。

### 【手続対象者】

相続税又は贈与税の納税義務者で居住用の区分所有財産を取得した者

### 【提出時期】

相続税又は贈与税の申告書に明細書として添付してください。

### 【提出方法】

明細書を作成の上、申告書に添付し、提出先に持参又は送付してください。

B2-6 居住用の区分所有財産の評価に係る区分所有補正率の計算明細書  
<https://www.nta.go.jp/taxes/tetsuzuki/shinsei/annai/hyoka/annai/1470-17.htm>

# マンション評価の新通達の概要

---

## 【申請書様式・記載要領】

令和6年1月1日以後に相続、遺贈又は贈与により取得した財産について使用します。

居住用の区分所有財産の評価に係る区分所有補正率の計算明細書（令和6年1月1日以降用）【計算ツール】（Excelファイル/25KB）

居住用の区分所有財産の評価に係る区分所有補正率の計算明細書（令和6年1月1日以降用）（PDFファイル/340KB）

B2-6 居住用の区分所有財産の評価に係る区分所有補正率の計算明細書  
<https://www.nta.go.jp/taxes/tetsuzuki/shinsei/annai/hyoka/annai/1470-17.htm>

# マンション評価の新通達の概要

## 居住用の区分所有財産の評価に係る区分所有補正率の計算明細書

(住居表示)		( )		(令和六年一月一日以降用)	
所在地番					
家屋番号					
区分所有補正率の計算	A	① 築年数 (注1) 年	① × Δ0.033		
	B	② 総階数 (注2) 階			③ 総階数指数 (② ÷ 33) <small>(小数点以下第4位切捨て、1を超える場合は1)</small>
	C	④ 所在階 (注3) 階	④ × 0.018		
	D	⑤ 専有部分の面積 ㎡	⑥ 敷地の面積 ㎡	⑦ 敷地権の割合 (共有持分の割合) _____	
		⑧ 敷地利用権の面積 (⑥ × ⑦) <small>(小数点以下第3位切上げ)</small> ㎡	⑨ 敷地持分狭小度 (⑧ ÷ ⑤) <small>(小数点以下第4位切上げ)</small>	⑨ × Δ1.195 <small>(小数点以下第4位切上げ)</small>	
	⑩ 評価乖離率 (A + B + C + D + 3.220)				
	⑪ 評価水準 (1 ÷ ⑩)				
	⑫ 区分所有補正率 (注4・5)				
	備考				

B2-6 居住用の区分所有財産の評価に係る区分所有補正率の計算明細書  
<https://www.nta.go.jp/taxes/tetsuzuki/shinsei/annai/hyoka/annai/1470-17.htm>  
 (C)2024 Seiwa Real Estate Appraisal Co.,Ltd.

# マンション評価の新通達の概要

(注1) 「① 築年数」は、建築の時から課税時期までの期間とし、1年未満の端数があるときは1年として計算します。

(注2) 「② 総階数」に、地階(地下階)は含みません。

(注3) 「④ 所在階」について、一室の区分所有権等に係る専有部分が複数階にまたがる場合は階数が低い方の階とし、一室の区分所有権等に係る専有部分が地階(地下階)である場合は0とします。

(注4) 「⑫ 区分所有補正率」は、次の区分に応じたものになります(補正なしの場合は、「⑫ 区分所有補正率」欄に「補正なし」と記載します。)

区 分	区 分 所 有 補 正 率※
評 価 水 準 < 0.6	⑩ × 0.6
0.6 ≤ 評 価 水 準 ≤ 1	補正なし
1 < 評 価 水 準	⑩

※ 区分所有者が一棟の区分所有建物に存する全ての専有部分及び一棟の区分所有建物の敷地のいずれも単独で所有(以下「全戸所有」といいます。)している場合には、敷地利用権に係る区分所有補正率は1を下限とします。この場合、「備考」欄に「敷地利用権に係る区分所有補正率は1」と記載します。

ただし、全戸所有している場合であっても、区分所有権に係る区分所有補正率には下限はありません。

(注5) 評価乖離率が0又は負数の場合は、区分所有権及び敷地利用権の価額を評価しないこととしていますので、「⑫ 区分所有補正率」欄に「評価しない」と記載します(全戸所有している場合には、評価乖離率が0又は負数の場合であっても、敷地利用権に係る区分所有補正率は1となります。)

(資4-25-4-A4統一)

B2-6 居住用の区分所有財産の評価に係る区分所有補正率の計算明細書  
<https://www.nta.go.jp/taxes/tetsuzuki/shinsei/annai/hyoka/annai/1470-17.htm>



# マンション評価の新通達の概要

「居住用の区分所有財産」の評価が変わりました(令和5年11月)より  
 居住用の区分所有財産の評価額の計算例  
[https://www.nta.go.jp/publication/pamph/pdf/0023011-040\\_01.pdf](https://www.nta.go.jp/publication/pamph/pdf/0023011-040_01.pdf)

種類：居宅 (①)  
 築年数：15年(平成22(2010)年4月1日  
 ~令和6(2024)年7月1日) (②)  
 総階数：11階 (③)  
 所在階：3階 (④)  
 専有部分の面積：59.69㎡ (⑤)  
 敷地の面積：3,630.30㎡ (⑥)  
 敷地権の割合：1150000分の6319 (⑦)  
 敷地利用権の面積\*：19.95㎡  
 従来の区分所有権の価額：5,000,000円  
 従来の敷地利用権の価額：10,000,000円

※ 敷地利用権の面積は、次により計算します。

$$\begin{aligned}
 & \text{(敷地の面積⑥)} \quad \quad \quad \text{(敷地権の割合⑦)} \\
 & 3,630.30 \text{ m}^2 \times \frac{6,319}{1,150,000} \\
 & = 19.95 \text{ m}^2
 \end{aligned}$$

**《居住用の区分所有財産の登記事項証明書》**

表題部 (一棟の建物の表示)		調製	余白		所在図番号	余白	
所在	●●●一丁目 1234番地				余白		
建物の名称	●●●マンション				余白		
① 構造	② 床面積		㎡		原因及びその日付(登記の日付)		
鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付11階建	③		1階	1100.07	平成22年4月18日		
			2階	1100.07			
			3階	1100.07			
(中略)							
		11階		1100.07			
		地下1階		65.92			
表題部 (敷地権の目的である土地の表示)							
①土地の符号	②所在及び地番	③地目	④地積	㎡	登記の日付		
1	●●●一丁目 1234番	宅地	⑥	3630.30	平成22年4月18日		
表題部 (専有部分の建物の表示)					不動産番号	1234567890123	
家屋番号	●●●一丁目 1234番の301				余白		
建物の名称	301				余白		
①種類	②構造	③床面積		⑤	㎡ 原因及びその日付(登記の日付)		
居宅 ①	鉄筋コンクリート造1階建	④	3階部分	59.69	平成22年4月18日新築 ② [平成22年4月18日]		
表題部 (敷地権の表示)							
①土地の符号	②敷地権の種類	③敷地権の割合		原因及びその日付(登記の日付)			
1	所有権	⑦ 1150000分の6319		平成22年4月1日敷地権 [平成22年4月18日]			

# マンション評価の新通達の概要

「居住用の区分所有財産」の評価が変わりました(令和5年11月)より  
 居住用の区分所有財産の評価額の計算例  
[https://www.nta.go.jp/publication/pamph/pdf/0023011-040\\_01.pdf](https://www.nta.go.jp/publication/pamph/pdf/0023011-040_01.pdf)

居住用の区分所有財産の評価に係る区分所有補正率の計算明細書

(住居表示)		( )		(令和六年一月一日以降用)
所在地番				
家屋番号				
※ ①から⑦まで(③を除きます。)を入力することで計算が可能です。				
区分所有補正率の計算	A	① 築年数(注1) 15 年		①×△0.033 △ 0.495
	B	② 総階数(注2) 11 階	③ 総階数指数(②÷33) <small>(小数点以下第4位切捨て、1を超えぬ場合は1)</small> 0.333	③×0.239 <small>(小数点以下第4位切捨て)</small> 0.079
	C	④ 所在階(注3) 3 階		④×0.018 0.054
	D	⑤ 専有部分の面積 59.69 m <sup>2</sup>	⑥ 敷地の面積 3,630.30 m <sup>2</sup>	⑦ 敷地面積の割合(共有持分の割合) $\frac{6,319}{1,150,000}$
		⑧ 敷地利用権の面積(⑤×⑦) <small>(小数点以下第3位切上げ)</small> 19.95 m <sup>2</sup>	⑨ 敷地持分狭小度(⑧÷⑥) <small>(小数点以下第4位切上げ)</small> 0.335	⑨×△1.195 <small>(小数点以下第4位切上げ)</small> △ 0.401
		⑩ 評価乖離率 (A + B + C + D + 3.220)		2.457
		⑪ 評価水準 $(1 \div \text{⑩})$		0.4070004070
	⑫ 区分所有補正率(注4・5)		1.4742	
備考				

# マンション評価の新通達の概要

「居住用の区分所有財産」の評価が変わりました(令和5年11月)より  
居住用の区分所有財産の評価額の計算例  
[https://www.nta.go.jp/publication/pamph/pdf/0023011-040\\_01.pdf](https://www.nta.go.jp/publication/pamph/pdf/0023011-040_01.pdf)

## 【2 居住用の区分所有財産の評価額の計算】

### (1) 評価乖離率

$$\begin{aligned} \text{評価乖離率} &= A + B + C + D + 3.220 \\ &= 2.457 \end{aligned}$$

### (2) 評価水準

$$\begin{aligned} \text{評価水準} &= 1 \div 2.457 \\ &= 0.4070004070\dots \end{aligned}$$

### (3) 区分所有補正率

$$\begin{aligned} \text{評価水準 (0.4070004070\dots)} &< 0.6 \\ \text{区分所有補正率} &= \text{評価乖離率} \times 0.6 \\ &= 2.457 \times 0.6 \\ &= \underline{1.4742} \end{aligned}$$

### < A～Dの計算 >

#### ① Aの計算

$$A = 15 \text{年} \times \Delta 0.033 = \underline{\Delta 0.495}$$

#### ② Bの計算

$$\begin{aligned} \text{総階数指数} &= 11 \text{階} \div 33 = 0.333 \\ B &= 0.333 \times 0.239 = \underline{0.079} \end{aligned}$$

#### ③ Cの計算

$$C = 3 \text{階} \times 0.018 = \underline{0.054}$$

#### ④ Dの計算

$$\begin{aligned} \text{敷地持分狭小度} &= 19.95 \text{㎡} \div 59.69 \text{㎡} \\ &= 0.335 \\ D &= 0.335 \times \Delta 1.195 = \underline{\Delta 0.401} \end{aligned}$$

### 【区分所有権の価額】

(従来の区分所有権の価額)

5,000,000円

(区分所有補正率)

× 1.4742

(区分所有権の価額)

= 7,371,000円

### 【敷地利用権の価額】

(従来の敷地利用権の価額)

10,000,000円

(区分所有補正率)

× 1.4742

(敷地利用権の価額)

= 14,742,000円

区分所有財産の評価額  $7,371,000\text{円} + 14,742,000\text{円} = \underline{22,113,000\text{円}}$

※  $\underline{22,113,000\text{円}} - \underline{15,000,000\text{円}} = \underline{7,113,000\text{円}}$



# マンション評価の新通達の概要

---

## 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

分譲マンションにおける相続税評価額と市場価格（売買実例価額）との乖離の要因として、まず、家屋の相続税評価額は、再建築価格に基づく固定資産税評価額により評価しているが、市場価格（売買実例価額）は、再建築価格に加えて建物総階数及び分譲マンション一室の所在階も考慮されているほか、固定資産税評価額への築年数の反映が大きすぎる（経年による減価が実態より大きい）と、相続税評価額が市場価格（売買実例価額）に比べて低くなるケースがあると考えられた。

また、土地（敷地利用権）の相続税評価額は、土地（敷地）の面積を敷地権の割合（共有持分の割合）に応じてあん分した面積に、1㎡当たりの単価（路線価等）を乗じて評価しているが、当該面積は、一般的に高層マンションほどより細分化されて狭小となるため、当該面積が狭小なケースは、立地条件が良好な場所でも、その立地条件が敷地利用権の価額に反映されづらくなり、相続税評価額が市場価格（売買実例価額）に比べて低くなることが考えられた。

資産評価企画官情報第2号

「居住用の区分所有財産の評価について」(法令解釈通達)の趣旨について(情報)(令和5年10月11日)

<https://www.nta.go.jp/law/joho-zeikaishaku/hyoka/231013/01.htm>

# マンション評価の新通達の概要

---

## 最高裁判決後 ⇒ マンション評価の新通達の経緯

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。**

（国税庁：マンションに係る財産評価基本通達に関する有識者会議 第1回 抜粋）

<https://www.nta.go.jp/information/release/pdf/0023001-051.pdf>

# マンション評価の新通達の概要

---

## 最高裁判決後 ⇒ マンション評価の新通達の経緯

また、令和5年度与党税制改正大綱においても「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。」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。**

国税庁としては、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。**

(国税庁：マンションに係る財産評価基本通達に関する有識者会議 第1回 抜粋)

<https://www.nta.go.jp/information/release/pdf/0023001-051.pdf>

## マンション評価の新通達の概要

---

- ◆ 取引事例に基づき統計的手法（回帰分析）を用いて評価するもので、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。
- 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。

(国税庁：マンションに係る財産評価基本通達に関する有識者会議 第3回 抜粋)

<https://www.nta.go.jp/information/release/pdf/0023006-018.pdf>

## マンション評価の新通達の概要

---

有識者会議の議事要旨においても、「分譲マンションは流通性・市場性が高く、類似する物件の売買実例価額を多数把握することが可能であり、かつ価格形成要因が比較的明確であることからすれば、それら要因を指数化して売買実例価額に基づき統計的に予測した市場価格を考慮して評価額を補正する方式が妥当といえる。」と説明されている。

具体的には、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つの指数に基づき統計的手法により乖離率を予測し、**現行の相続税評価額に当該マンション一室の評価乖離率を乗じた、評価額が市場価格理論値（重回帰式による理論的な市場価格）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**もので、納税者が簡易に計算するためのツールが用意されている。

（国税庁：マンションに係る財産評価基本通達に関する有識者会議 第3回 抜粋）

<https://www.nta.go.jp/information/release/pdf/0023006-018.pdf>

# マンション評価の新通達の概要

区分所有補正率は、「1 評価乖離率」、「2 評価水準」、「3 区分所有補正率」の順に、以下のとおり計算します。

## 1 評価乖離率

$$\text{評価乖離率} = A + B + C + D + 3.220$$

A・・・一棟の区分所有建物の築年数<sup>※</sup> × △0.033

※ 建築の時から課税時期までの期間（1年未満の端数は1年）

B・・・一棟の区分所有建物の総階数指数<sup>※</sup> × 0.239（小数点以下第4位切捨て）

※ 総階数（地階を含みません。）を33で除した値（小数点以下第4位切捨て、1を超える場合は1）

C・・・一室の区分所有権等に係る専有部分の所在階<sup>※</sup> × 0.018

※ 専有部分がその一棟の区分所有建物の複数階にまたがる場合（いわゆるメゾネットタイプの場合）には、階数が低い方の階

なお、専有部分の所在階が地階である場合には、零階とし、Cの値は零

「居住用の区分所有財産」の評価が変わりました（令和5年11月）

[https://www.nta.go.jp/publication/pamph/pdf/0023011-040\\_01.pdf](https://www.nta.go.jp/publication/pamph/pdf/0023011-040_01.pdf)

## マンション評価の新通達の概要

D・・・一室の区分所有権等に係る敷地持分狭小度 × △1.195（小数点以下第4位切上げ）

$$\begin{array}{l} \text{敷地持分狭小度} \\ \text{(小数点以下第4位切上げ)} \end{array} = \text{敷地利用権の面積}^* \div \text{専有部分の面積 (床面積)}$$

※ 敷地利用権の面積は、次の区分に応じた面積（小数点以下第3位切上げ）

- ① 一棟の区分所有建物に係る敷地利用権が敷地権である場合  
一棟の区分所有建物の敷地の面積 × 敷地権の割合
- ② 上記①以外の場合  
一棟の区分所有建物の敷地の面積 × 敷地の共有持分の割合

(注) 評価乖離率が零又は負数の場合には、区分所有権及び敷地利用権の価額は評価しない（評価額を零とする。）こととしています（敷地利用権については、下記3（注）の場合を除きます。）。

「居住用の区分所有財産」の評価が変わりました(令和5年11月)  
[https://www.nta.go.jp/publication/pamph/pdf/0023011-040\\_01.pdf](https://www.nta.go.jp/publication/pamph/pdf/0023011-040_01.pdf)



## マンション評価の新通達の概要

---

評価乖離率に基づく相続税評価額の補正に当たっては、次の理由から、上記算式により算出された評価乖離率の逆数である評価水準が0.6未満となる場合には、評価乖離率に0.6を乗じた値を区分所有補正率として、評価水準が1を超える場合には、評価乖離率を区分所有補正率として、それぞれ相続税評価額に乗ずることで補正することとした。

- ① 相続税又は贈与税については、相続若しくは遺贈により取得又はその年中に贈与により取得した全ての財産の価額の合計額をもって課税価格を計算することとされているところ、相続税評価額と市場価格（売買実例価額）との乖離に関して、同じ不動産である分譲マンションと一戸建てとの選択におけるバイアスを排除する観点から、一戸建てにおける乖離（取引実態等の結果は平均1.66倍）も考慮する必要がある。

したがって、一戸建ての相続税評価額が市場価格（売買実例価額）の6割程度の評価水準となっていることを踏まえ、それを下回る評価水準の分譲マンションが一戸建てと比べて著しく有利となると不公平感が生じかねないため、分譲マンションにおいても少なくとも市場価格の6割水準となるようにしてその均衡を図る必要があること

パブリックコメントの意見を踏まえて、評価乖離率が零又は負数になった場合、一室の区分所有権等に係る敷地利用権及び区分所有権については、評価しないこととされた。



## マンション評価の新通達の概要

---

② 路線価等に基づく評価においても、土地の価額には相当の値幅があることや、路線価等が1年間適用されるため、評価時点であるその年の1月1日以後の1年間の地価変動にも耐え得るものであることが必要であること等の評価上の安全性を配慮し、地価公示価格と同水準の価格の80%程度を目途に、路線価等を定めていること

資産評価企画官情報第2号

「居住用の区分所有財産の評価について」(法令解釈通達)の趣旨について(情報)(令和5年10月11日)

<https://www.nta.go.jp/law/joho-zeikaishaku/hyoka/231013/01.htm>

パブリックコメントの意見を踏まえて、評価乖離率が零又は負数になった場合、一室の区分所有権等に係る敷地利用権及び区分所有権については、評価しないこととされた。

# マンション評価の新通達の概要

---

分譲マンションについては、区分所有法において「区分所有者は、その有する専有部分とその専有部分に係る敷地利用権とを分離して処分することができない」（区分所有法22①）と規定され、土地と家屋の価格は一体として値決めされて取引されており、それぞれの売買実例価額を正確に把握することは困難であるほか、

算出された評価乖離率（又は区分所有補正率）は一体として値決めされた売買実例価額との乖離に基づくものであり、これを土地と家屋に合理的に分けることは困難である。

したがって、本通達においては、一室の区分所有権等に係る敷地利用権及び区分所有権のそれぞれの評価額に同一の補正率（区分所有補正率）を乗じて評価することとしており、

また、貸家建付地又は貸家の評価や土地等にのみ適用される「小規模宅地等についての相続税の課税価格の計算の特例」（以下「小規模宅地等の特例」という。）などを踏まえ、それぞれ別々に評価額を算出することとしている。

資産評価企画官情報第2号

「居住用の区分所有財産の評価について」（法令解釈通達）の趣旨について（情報）（令和5年10月11日）

<https://www.nta.go.jp/law/joho-zeikaishaku/hyoka/231013/01.htm>

# マンション評価の新通達の概要

---

有識者会議の議事要旨によると、

「評価額と市場価格の乖離の要因としては4指数（築年数、総階数、所在階及び敷地持分狭小度）の他にもあり得るかもしれないが、申告納税制度の下で納税者の負担を考慮すると、納税者自身で容易に把握できる情報を使用する指数である必要がある。この点、これら4指数は定量的に捉えることができ、納税者自身が容易に把握可能なものであることに加え、特に影響度が大きい要因でもあることから、これら4指数により乖離を補正することが妥当ではないか。」という意見があったとのことである。評価額と市場価格の乖離の要因として4指数以外の要因があり得ると言及されている。

（国税庁：マンションに係る財産評価基本通達に関する有識者会議 第3回 抜粋）  
<https://www.nta.go.jp/information/release/pdf/0023006-018.pdf>

# マンション評価の新通達の概要

「居住用の区分所有財産」の評価が変わりました(令和5年11月)より  
居住用の区分所有財産の評価額の計算例  
[https://www.nta.go.jp/publication/pamph/pdf/0023011-040\\_01.pdf](https://www.nta.go.jp/publication/pamph/pdf/0023011-040_01.pdf)

## 小規模宅地等の特例<sup>(注)</sup>適用後の敷地利用権の価額

$$\begin{array}{l} \text{(敷地利用権の価額)} \qquad \qquad \text{(課税価格の計算に当たって減額される金額)} \\ 14,742,000\text{円} \quad - \quad \left( 14,742,000\text{円} \quad \times \quad \frac{80}{100} \right) \quad = \quad 2,948,400\text{円} \end{array}$$

(注) 相続税の計算において、被相続人等の事業の用又は居住の用に供されていた宅地等がある場合には、一定の要件の下に、相続税の課税価格に算入すべき価額の計算上、一定割合が減額されます。例えば、被相続人の居住の用に供されていた宅地を被相続人の配偶者が取得した場合には、その宅地のうち330㎡までの部分についてその評価額の80%が減額されます。詳しくは、国税庁ホームページの[タックスアンサー「No.4124 相続した事業の用や居住の用の宅地等の価額の特例（小規模宅地等の特例）」](#)をご参照ください。

居住用の区分所有財産

区分所有権7,371,000円 + 敷地利用権2,948,400円

= 10,319,400円

## ■ 適用時期・対象等

---

### マンション通達の適用時期

令和6年1月1日以後に相続、遺贈又は贈与により取得した財産の評価に適用される。

# ■ 適用時期・対象等

---

## マンション通達の対象となる不動産

### ① 居住用の区分所有財産

(いわゆる分譲マンション。全国一律。首都圏も地方も対象。)

(注1) 居住用の区分所有財産とは、一棟の区分所有建物に存する居住の用に供する専有部分一室に係る区分所有権（家屋部分）及び敷地利用権（土地部分）をいう。

(注2) 一棟の区分所有建物とは、区分所有者が存する家屋（地階を除く階数が2以下のもの及び居住の用に供する専有部分一室の数が3以下であってその全てを当該区分所有者又はその親族の居住の用に供するものを除く）で、居住の用に供する専有部分のあるものをいう。

(注3) 居住の用に供する専有部分とは、一室の専有部分について、構造上、主として居住の用途に供することができるものをいい、原則として、登記簿上の種類に「居宅」を含むものがこれに該当する。

## ■ 適用時期・対象等

---

### マンション通達の対象となる不動産

②居住用の区分所有財産（いわゆる分譲マンション）のうち、評価水準が1を超えるか、0.6未満であるもの

（注1）評価水準とは、1を評価乖離率で除したもの（評価乖離率の逆数）

相続税評価額／市場価格（市場価格理論値）

■ 評価水準が1を超える = 評価乖離率が0.999以下

- 相続税評価額が市場価格より高い
- 1となるように相続税評価額を減額補正

■ 評価水準が0.6未満である = 評価乖離率が1.671以上

- 相続税評価額が市場価格より安い
- 0.6となるように相続税評価額を増額補正。

## ■ 適用時期・対象等

---

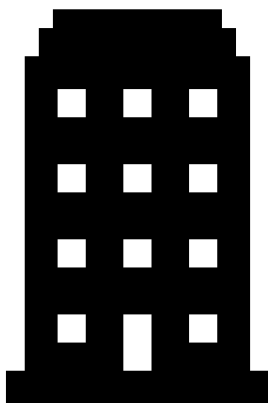
### マンション通達の対象とならない不動産

#### ① 構造上、主として居住の用途に供することができるもの以外のもの

「事務所」「店舗」等として区分所有登記された建物は対象外

※登記簿上の種類が、「居宅」となっているマンションだが、事務所として使っている場合は？…対象となる。

※居宅として登記されているマンションについて、バス・キッチンの撤去などをせずに、登記だけ事務所にした場合は？  
…おそらく対象となる。





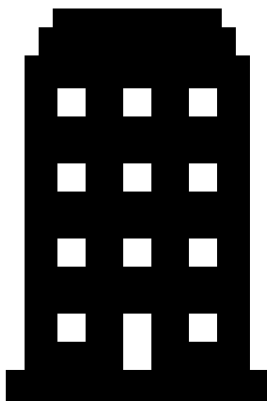
## ■ 適用時期・対象等

---

マンション通達の対象とならない不動産

② 区分所有の登記がされていないもの

一棟所有の賃貸用マンションは対象外（区分所有者が存在しない）



(ex) 賃貸用マンション

## ■ 適用時期・対象等

### マンション通達の対象とならない不動産

③地階を除く総階数が2以下のもの…総階数2以下の低層集合住宅など



2階建以下の区分所有建物は対象外

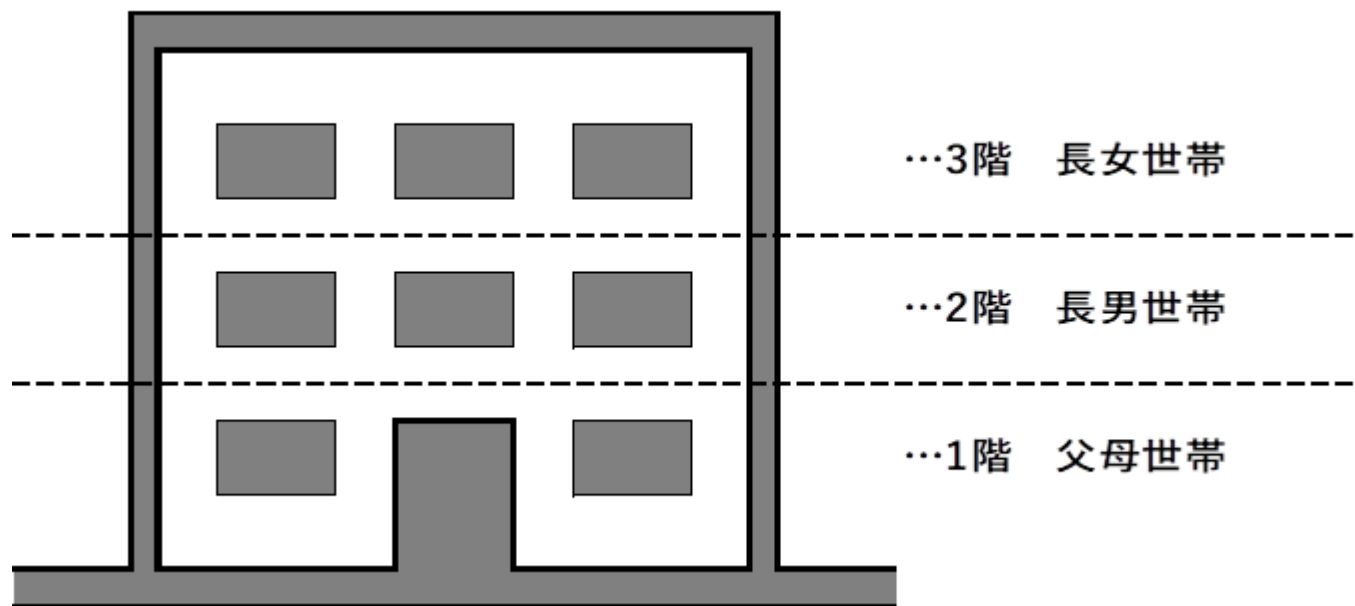


横浜に多く見られる傾斜地に建つマンションは？…おそらく対象となる

## ■ 適用時期・対象等

### マンション通達の対象とならない不動産

- ④一棟の区分所有建物に存する居住の用に供する専有部分一室の数が3以下であつて、その全てを区分所有者又はその親族の居住の用に供するもの  
…いわゆる二世帯住宅、三世帯住宅



## ■ 適用時期・対象等

---

### マンション通達の対象とならない不動産

⑤ 棚卸資産商品等に該当するもの…販売用不動産



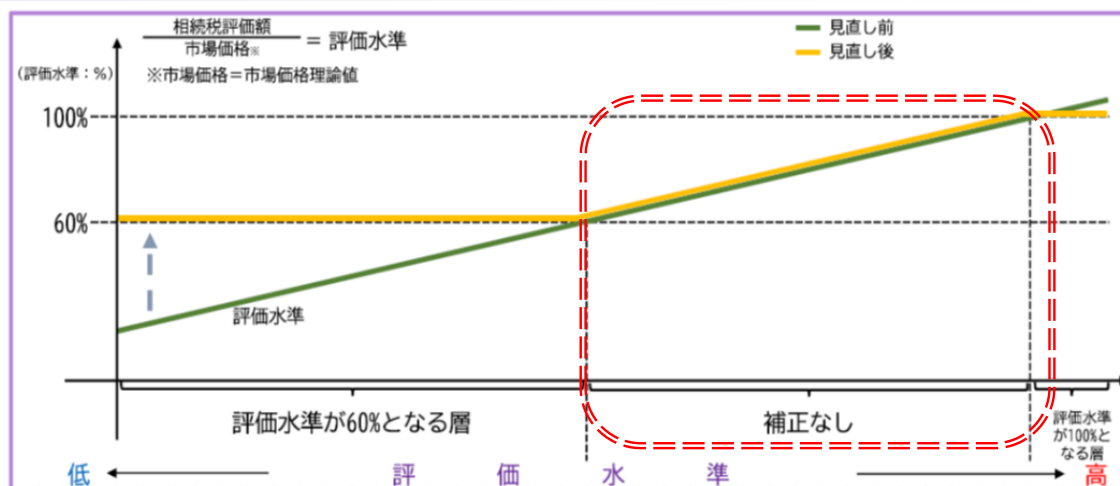
棚卸資産商品等に該当するものは対象外

# ■適用時期・対象等

## マンション通達の対象とならない不動産

⑥評価水準が0.6以上1未満であるマンション（評価乖離率が1.0000以上1.670以下）

### 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。

一戸建て住宅の物件とのバランスを考慮し、相続税評価額を市場価格理論値の60%～100%の水準とするため

# ■ 当該通達を活用した相続税対策等

## ～マンションを活用した相続対策としてのメリット～

### 1. 遺産分割対策

- マンションは市場性・流通性が高いことから、物件を換金することにより、売却代金を現金で分割することが可能。
- ワンルームマンションを相続人の人数分購入することにより、マンションを現物のまま相続することが可能。

### 2. 納税資金対策

- マンションを賃貸し、賃貸収入を貯蓄し将来の納税資金に備えることができる。
- 物件を換金することにより、納税資金に充てることができる。


## ～相続税の節税対策として、区分所有マンションの購入（投資）は、

### 有効な対策でなくなったのか？～

- 区分所有マンションを含む不動産は、預貯金、有価証券に比較し、依然その優位性はある。ただし、相続税節税対策としての区分所有マンションの購入(投資)は、立地や売買価格などの検討が必要である。

## ■ 当該通達を活用した相続税対策等

～マンションのタイプによる優位性～

マンションのタイプ	通達評価額と市場価格の開差比較		節税効果
	従来 通達評価額	新 通達評価額	(高)
①都心の超高層マンション	大	小	
②近郊都市の超高層マンション	大	小	
③都心の高層マンション	大	小	
④ヴィンテージマンション	小	大	
⑤近郊都市の高層マンション	大	小	
⑥地方都市の高層マンション	大	小	
⑦リゾートマンション	大	小	

## ■ 当該通達を活用した相続税対策等

### 例) ①都心の超高層マンション

所在	築年数	総階数	所在階数	専有面積	評価乖離率
港区	5年	43階	32階	102.43㎡	3.589

	①基本通達評価額 (千円)	マンション通達評価額		④市場価格 (千円)	開差	
		②理論値	③(②×0.6)		従来 ④/①	新通達 ④/③
建物	17,482	62,742	37,645			
土地	41,461	148,804	89,282		5.9倍	2.8倍
合計	58,943	211,546	126,927	350,000		



## ■ 当該通達を活用した相続税対策等

### 例) ②近郊都市の超高層マンション

所在	築年数	総階数	所在階数	専有面積	評価乖離率
那覇市	10年	30階	10階	72.09m <sup>2</sup>	2.951

	①基本通達評価額 (千円)	マンション通達評価額		④市場価格 (千円)	開差	
		②理論値	③(②×0.6)		従来 ④/①	新通達 ④/③
建物	8,633	25,476	15,286			
土地	5,024	14,826	8,896		4.2倍	2.4倍
合計	13,657	40,302	24,182	57,200		

# ■ 当該通達の実務への影響

---

## ～マンション通達の変更による実務への影響～

### 総則6項との関係

#### 総則6項とは

この通達（相続税財産評価基本通達）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。

#### マンション通達の変更により総則6項のリスクがある不動産は

新通達では築年、総階層、所在階層、敷地持分が優る不動産の価値が機械的に高くなるように設定されている。しかし上記に当てはまらないが実勢価格が高額若しくは低額な不動産も存する。実勢価格が高額な場合は総則6項適用のリスク（※1）があると言える。具体的には以下のような不動産につきリスクがある。

※1 最高裁で認められた総則6項のケースと同様に多額の借り入れで節税目的を理由に不動産を購入し、その結果相続税額が0若しくは限りなく低くなるような場合。

## ■ 当該通達の実務への影響

---

### 総則6項のリスクがあるマンション

- 1、大都会に所在するヴィンテージマンション（新通達価格より実勢価格の方が高い）
- 2、希少価値の高い地方リゾートマンション（新通達価格より実勢価格の方が高い）
- 3、海が見えるタワーマンション最上階などマンション内で特に競争力がある専有部分（新通達価格より実勢価格の方が高い）

### 新通達により実勢価格より新通達価格がより高くなるケース

- 4、さびれた地方リゾートマンション（新通達価格より実勢価格の方が低い）
- 5、市街地郊外の土地の持分面積が大きい老朽化した団地型マンション（新通達価格より実勢価格の方が低い）

## ■ 当該通達の実務への影響

### マンション通達の変更による実務への影響（不動産鑑定士の視点）

#### 市街地の標準的なマンションについて

- ・市街地の標準的な数千万円のマンションは今まで同様不動産鑑定評価を行うメリットがない。しかし税額が上がることはやむを得ない。

#### 新通達価格より実勢価格が大幅に低いマンションについて

- ・上記4,5のような不動産はマンション通達の変更によりいままでも相続税評価額が実勢より高かったのにさらに高くなる可能性があり、不動産鑑定を行うメリットが大きくなる。また建物内部がゴミ屋敷となっているような新通達の価格では明らかに売却できないと判断される不動産については不動産鑑定を行うメリットがある。

#### 特に高額マンションについて

- ・例えば10億円を超えるような高額マンションは仮に新通達で6割の価値が出ても、4億円以上実勢との開差が出ることとなり、総則6項のリスク（※1）が生じることとなる。高額不動産につき新通達で算出された価格が時価より明らかに低く結果的に相続税額が大きく圧縮されてしまう場合総則6項のリスクを考慮し、不動産鑑定で申告するなどにも検討することが必要である。

# 全体まとめ

---

## ■ マンション通達の概要

- 評価額開差を縮小させる
- 従来の評価額 × 区分所有補正率

## ■ 当該通達の適用時期・対象等

- 2024.1.1から
- 対象外もある
  - ✓ 構造上 事務所・店舗など
- 対象になると思われる
  - ✓ いわゆる傾斜地マンションなど

# 全体まとめ

---

## ■ 当該通達を活用した相続税対策

- 遺産分割
- 納税資金
- 新通達での優位性について
  - ✓ 依然ある ただし投資採算性の事前チェックは必須

## ■ 実務への影響について

- 総則6項との関係 最高裁判決のようなケースは注意が必要
- 実務への影響（不動産鑑定士の視点から）
  - ✓ 新評価額 > 市場価格 の場合
  - ✓ 新評価額 < 市場価格 特に高額の場合など

# 全体まとめ

---

## ■ 今後の注意点について

- 新通達での評価方法について
- 目的に応じた適切な評価方法を適用することについて
  - ✓ 相続税申告
  - ✓ 遺産分割
  - ✓ 投資採算性の検討 など

**ご質問等がございましたら、どうぞ！**

**本日のフィードバックをお願いします！**

**お一人1コ（特にご批判歓迎^^）**



**おつかれさまでした**

**新年会へ行きましょう！**