

TMBニュース



税理士法人トータルマネジメントブレイン URL : <https://www.tsubota-tmb.co.jp/> 令和5年6月30日発行
 有限会社トータルマネジメントブレイン Mail : tmb@tkcnf.or.jp 担当：池田
 〒530-0045 大阪府大阪市北区天神西町5-17アケイ南森町6F TEL : 06-6361-8301 FAX : 06-6361-8302

マンション評価の見直しへ評価方法の検討②

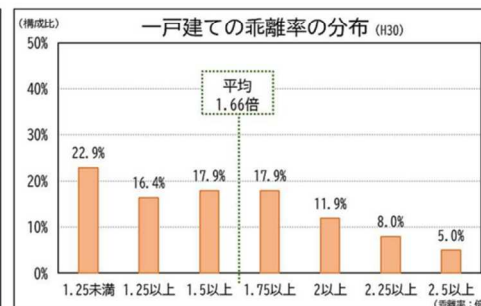
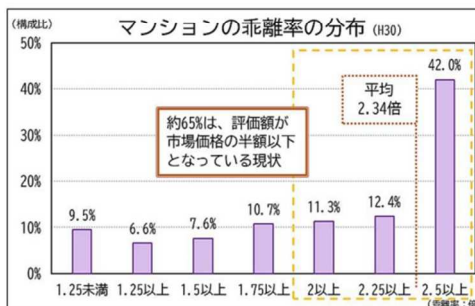
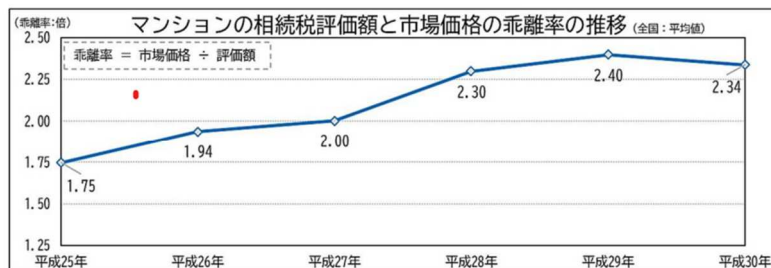
令和5年6月1日に国税庁は第2回「マンションに係る財産評価基本通達に関する有識者会議」を開催し、マンションの相続税評価額について、市場価格との乖離の実態を踏まえた上での適正化が次のように検討されました。

(第1回有識者会議の詳細についてはNo. 587参照)

1. マンションの相続税評価額と市場価格の乖離の要因

現行のマンションの相続税評価額は土地(敷地利用権)の価額と区分所有する建物の価額の合計額により評価します。建物の評価額は1棟全体の再建築価格に基づく評価額を専有面積の割合で按分して算定しますが、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ます。これらの要因のほか、評価額は築年数の反映が不十分であり、市場価格に比べて低くなるという問題点(建物の効用の反映の不十分)があります。また、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㎡単価を乗じて評価され、面積は高層マンションほどより細分化され狭小となるため、立地条件が良好な場所でも評価額が市場価格に比べて低くなるという問題点(立地条件の反映の不十分)があります。これらの要因により、相続税評価額と市場価格が乖離したと想定されます。

※国税庁報道発表資料参照



約65%は、評価額が市場価格の半額以下となっている現状

2. 乖離を是正するための評価方法の検討

乖離を是正するために検討されている評価方法は下記の2つがあります。

①標準戸から比準して評価…不動産鑑定の実施による規範性はありますが、相当数の標準戸の選定が必要です。マンション価格には土地の地価公示等の価格指標がないため、全ての標準戸に鑑定が必要となる等コストがかかります。同一地域内でも価格帯が多様なマンションが混在し、標準戸から個々のマンションに比準する基準の設定は困難です。

②統計的手法による評価方法は2つが考えられます

①多数の取引事例から評価する方法は客観性・合理性を有しますが、相続税評価額で既に考慮されている再建築費等も含めて価格形成要因を広く考慮する必要があり、納税者の負担となり、一戸建て等の評価方法と著しく異なりバランスを欠くこととなります。

②現行の相続税評価額を前提とし、市場価格との乖離要因(築年数、総階数、所在階、敷地持分狭小度)から乖離率を予測、その乖離率を現行の相続税評価額に乗じて評価する方法です。この方法は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よいので簡便に使えます。

3. 有識者会議における見直しの方向性

市場価格と財産評価基本通達による評価額との乖離について、統計的分析に基づいて必要な補正を行い、補正について一戸建てとのバランスについても考慮する必要があるとされ、時価と相続税評価額との乖離の程度はマンション市場の状況により変化するため、今回の見直し後においても、見直し方法のアップデートする必要があるとしています。売買実例に基づき評価する場合には、流通性や価格形成要因等の点で分譲マンションとの類似性が認められるかに着目し、その具体的な適用対象の範囲等について定義していくべきとされています。市場売買価格に基づき評価する場合でも、現状のマンション市場は建築資材価格の高騰による影響があり、コロナ禍以前の市場売買価格に基づき評価方法を定めることが妥当ではないかという意見もあります。年内にパブリックコメントが求められれば、来年の相続から通達改正が行われることも予想されます。今後の動向に注視する必要があります。