

富裕層によるタワーマンションを取得しての相続税の節税に対し、規制の網がかかりました。タワーマンションは上層階に行くほど市場価格が上がるのですが、相続税の評価額は上層階も下層階も変わらず、加えて総戸数が多いため、一部屋当たりの敷地利用権が小さいなど、相続税評価額が市場価格よりかなり低くなる傾向が強く、国税当局から問題視されていました。

新しい個別評価通達は令和 6 年 1 月 1 日より適用されることとされ、以下に示す有識者会議によると、新通達により評価増となるマンションは、タワーマンションのみでなく、全体戸数の 65% を超えると推定されています。

### ●マンション評価変更の経緯

最高裁令和 4 年 4 月 19 日判決により、居住用マンションの現行通達による相続税評価額と時価(市場価格)との乖離差を利用した相続税の節税問題が大きな話題となったのは、記憶に新しいと思います。

この事件を受け、令和 5 年度与党税制改正大綱(令和 4 年 12 月 16 日)で、「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、マンションの市場価格との乖離の実態を踏まえ、適正化を検討する」旨が宣明され、国税庁が令和 5 年 1 月に「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」を設置、3 回の会議を経て、令和 5 年 7 月 21 日、マンションの評価を見直す個別通達(案)をパブリックコメントで公表しました(意見募集は 8 月 20 日まで)。

そして、令和 5 年 9 月 28 日、マンションの相続税評価について、新しい通達「居住用の区分所有財産の評価について(法令解釈通達)」が公

表されたのです。

### ●新しい評価方法の考え方

そもそも相続税や贈与税は、財産の「時価(一般に第三者間で取引される金額をいいます)」に税率をかけて計算します。従来から「相続税評価額」は、「時価」の 8 掛け程度と言われていましたが、マンションは他の財産や一戸建てと比べて「時価」と「相続税評価額」の乖離が大きいので、財産の組み替え(金融資産⇒マンション)による節税に活用されていました。

とりわけ、高層のマンション(タワーマンション)では、その乖離があまりに大きいことが問題視されてきたため、実務家の間では、いずれ法の網がかかるのではと危惧されていたのです。

改正後の居住用区分所有マンションの評価方法は、以下の通りとなります。考え方はお示しますが、詳細な計算式等は、国税庁 HP を参照してください。

まず、そのマンションの評価水準を求めます。評価水準とは、時価と相続税評価額の差がどの程度かを示すもので、①築年数、②総階数指数、③所在階、④敷地持分狭小度という、4 つの変数による「評価乖離率」をベースに求めることになっています(評価水準は 1 を評価乖離率で除して求めます)。

そして、次の評価水準の区分により、従来の評価額に、一定の率を乗じて新しい評価額を算定することになります。

- ① 評価水準が 1 を超える場合  
評価乖離率を求めて計算する
- ② 評価水準が 0.6 未満の場合  
評価乖離率 × 0.6

【評価水準 0.6 未満】時価より相続税評価額が低すぎる(都心の新しいマ

ンションなど)

→評価額を時価の 6 割まで引き上げる(このマンションを所有の方が増税の対象です)

【評価水準 0.6 以上 1 以下】時価より相続税評価額が低すぎでも高すぎでもない場合→変更なし

【評価水準 1 超】相続税評価額が高すぎる(田舎の古いマンションなど)  
→評価額を時価まで引き下げる

### ●増税の適用対象となるマンション

この新通達の対象となるマンションは、全国すべての二世帯住宅を除く、3 階以上の居住用の区分所有マンションとなっています。つまり、区分所有形態でないもの、区分所有形態であってもオフィス用などは対象から除かれ、その区分所有マンションの敷地利用権も、区分所有マンションと同様に乖離率をもとに計算することになっています。

つまり、タワーマンション以外の居住用の区分所有マンションでも、築年数が浅く、総戸数が多いマンションで、さらに階層が高いものであれば、相続税の増税は避けられないとみて、一度ご自身のマンションの評価試算をしたほうがよろしいかと思えます。

### ●相続税対策の効果はあるか

ただ、区分所有マンションの評価額の上昇は避けられないものの、①評価水準は市場価格の 6 割までしか引き上げられない、②計算変数は平成 30 年中の全国の中古マンションの取引事例をもとにしており、最近の都市部マンションの価格高騰は反映されていない、③評価水準の引き上げは敷地利用権の分も及んでいるので、小規模宅地の軽減効果も大きくなる、などから、節税効果はまだまだ有効と考えています。