

# 「マンションの評価見直しと 収益不動産を活用した相続対策」

---

税理士法人ファミリー

税理士 山本和義 氏

令和4年10月25日

ホテルモントレ大阪にて

## 【要約】

- ◆改正により、マンション評価は戸建ての乖離率並みになる
- 相続等によって取得した財産の価額は「時価」によって課税される。
- 財産の価額は、「財産評価基本通達」によって計算する。
- ただし、この基準による評価で「著しく不公平になる」場合は「総則6項」による評価ができる。
- 分譲マンションの評価は、相続税評価額と時価が大きく乖離していて、現状、その乖離率は2.34倍ある。
- 改正によって、戸建ての乖離率並みの1.66倍程度にまで引き上げる見直しがされる。

◆総則 6 項を使った相続税の否認事例に共通するもの

- 以下のような時において、収益不動産購入による相続税対策は「評価通達」による評価は認められない可能性が高い。
- 被相続人が高齢あるいは入院しているなど相続開始が近いことが推測できるときにおける不動産取得による税対策は否認される。
- 不動産の取得日と相続開始日が近いときにおける不動産取得による税対策は否認される。かつての“3年ルール”はない。
- 相続開始後、比較的短期間で取得不動産を譲渡した場合も否認される。
- 不動産の取得に際し多額の借入金を利用している税対策も否認されやすい。
- 租税負担の実質的な公平を著しく害しているとみなされる場合も否認される。ほとんどの事例で、相続税はゼロに近いところまで圧縮している。
- 明らかに節税目的と推測される場合も否認される。
- 利用する意思が見られない場合も駄目。

◆争いを避ける方策

- 不動産を買う場合は、相続開始日が近いと思われるような時は避け、借入ではなく自己資金で買って、買ったらず必ず利用のこと。取得して 4~5 年はホールドし、調査の段階でも、所有し利用していること。

◆新しい区分所有マンションの評価方法

- 従前の評価額によって評価した価額に「補正率」をかけて求める。
- 補正率は、新たに設けた「評価水準」や「評価乖離率」などを使った計算式で求める（詳細は本文で）。

◆評価の留意点

- 居住の用に供するものに限られる。事業用の区分所有テナント物件は適用されない。
- 居住用に関しては、新しい評価通達による評価を行えば課税庁との争いはなくなる。
- 固定資産税の評価の見直し時期に合わせて適時見直しが行われる。

◆新しい評価方法による価額を設例で計算した結果

- 東京、大阪、名古屋の三大都市圏の三都市でのタワーマンションで計算したところ、現行の 2 倍程度まで評価額が上がった。
- 築年数が相当古いかつ敷地が広めの大阪郊外等のマンションでは、ほぼ現行と同じ評価。
- 日本海を臨む別荘地にある古いマンションでは、時価より高い相続税評価額になった。

◆マンション投資は相続税対策になる

- 改正後も大きな評価差額が見込まれる。100 のものが従来の 20 から 40 になった程度。

- ・マンションを貸家にすれば貸家建て付地の評価になり、小規模宅地の特例を受ければ、より大きな評価差額が生まれる。
- ・相続対策としてマンション投資はまだまだ十分使える。
- ・問題点は、収益不動産を取得すれば毎月賃料収入が入ってくるので個人財産が増える。法人での取得も考えられる。

## 【本文】

### 1. はじめに

今日はマンションの評価見直しを中心に、お話をさせていただきたいと思います。

このマンションの評価見直しについては、平成31年度（令和元年度）の税制改正大綱で初めて取り上げられて以来、同2年、3年、4年と連続して言及されてきましたが、ようやく令和5年度の税制改正大綱に基づいて、今回、評価通達が見直されるということになりました。

相続税法では、「相続等により取得した財産の価額は、亡くなった時の時価によって課税する」と定められています。預貯金だと残高そのものが時価になるのですが、不動産とか取引相場のない株式の時価については、いろいろな時価が算定されることになるかと思えます。

ただその場合でも「等しく平等に課税する」ということになると、時価に幅のある資産については、何らかの基準を設けて、その基準に従って課税をしていくということが課税の公平に資することになるということで、財産評価基本通達にそれらの資産についての時価の算定方法が定めてあります。

ですからこの通達に書かれている内容の大半は、土地に関する部分と取引相場のない株式等についての評価方法です。

その財産評価基本通達によって評価した価額を時価として取り扱うとなっているのですが、これには歯止めが入ってしまっていて「総則6項」といわれる規定があります。

これは、この財産評価基本通達によって評価することが著しく不公平になっている場合は、国税庁長官の定めるところの指示によって評価するということです。

この総則6項の規定が適用されて、つまり財産評価基本通達以外の方法によって評価されて課税される事例はそれほど多くないのですが、実際それが適用されて評価されれば、実務において大きな影響が出てしまいます。

今日のテーマのマンション評価も、相続税評価額と市場価格（時価）が大きく乖離しているケースがほ

とんどです。大阪駅前のグランフロント前にできるタワーマンションは300㎡で25億円だそうです。このマンションを今評価したら一体幾らになるのでしょうか。内装から何から何まで当然別仕様なのでしょうが、実際評価してみると3億円とか4億円ぐらいにしかならないのではないかと思います。

25億円で買って、これが4億円で評価されれば、20億円以上の評価圧縮になります。25億円のマンションを買う人ですから相続税は多分55%の最高税率が適用されるでしょうから、これだけで10億円を超える節税ができます。

とはいうものの実際にこの評価通達に基づいた計算で相続税を出して、国税がOKというかという、これはすんなりいかずに総則6項が働く可能性が多分に出てきます。

このように大きな評価差額が出る例は少なくありません。ですから、皆さんそういったものを活用して相続税を節税されていますが、これもやり過ぎると総則6項でもって否認されてしまいます。その代表例が、令和4年4月19日の最高裁判決です。

評価に乖離があることは国税当局も当然承知しています。その乖離があまりにも大きいと課税上の不公平が生じてしまいますので、どのくらいの乖離があるかは常に調査をしています。

それによるとマンションにおける相続税評価額と市場価格の乖離率は2.34倍だそうです。戸建ての乖離率は1.66倍ということで、今回の見直しにあたって、マンションの相続税評価額と市場価格の乖離率を戸建ての乖離率の1.66倍ぐらいに圧縮するような見直しを図となりました。

いずれにしてもこのような見直しを行うことを、令和5年度の税制改正大綱の中に「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、記載しました。

そしてそれを具体化するために今年1月に有識者会議が設置され、3回の会議が行われています。その3回目の7月21日の会合時に「居住用の区分所有財産の評価について」ということでのパブリックコメントが出されて、それに対する意見等も集めて、今回のこの通達が発遣されたという経緯があります。

ですから今後は、この新たな区分所有マンションの評価通達に従って評価すれば、課税庁との争いは少なくなるだろう言われています。

しかしながら、これに基づいた評価ならどんなケースでもOKかという、必ずしもそうとは言えません。当然行き過ぎた対策は、総則6項の発動が考えられます。この点、留意しておかなければいけないかと思えます。

## 2. 区分所有マンションの評価方法

では区分所有マンションの評価方法について簡単に確認しておきます。

マンションの敷地は、一般的に区分所有建物の敷地として一体的に利用されており、そのマンションの各専有部分を所有する多数の者で共有されているのが通常ですから、財産評価基本通達の評価単位の定めに従い、そのマンションの敷地全体を1利用単位として評価し、そして共有財産の定めに従い、そのマンションの敷地の価格を、その共有者の共有持分に応じて按分した価額によって評価するとしています。

また区分所有建物の価額については、固定資産税評価額によって評価します。

簡単に言うと、マンションの1室の相続税評価額は、区分所有の建物の価額（固定資産税評価額の1.0倍）に敷地権の価額（敷地全体の価額にその共有割合持分を掛けたもの）を足すことによって評価することになっています。

例えば、路線価地域で正面路線価が20万円/㎡として、そのマンション全体の敷地が1万7,200㎡、持分割合が200万分の7,500というような場合は、路線価20万円/㎡に全体の敷地面積をかけて、全体の敷地の評価額を求めます。そこに持分割合をかけますと、1,290万円の評価額になります。これに建物価額を加えたものが、その区分所有マンションの評価額です。

ところでマンションの敷地は、当然大きくて数千㎡にもなりますし、場合によっては何万㎡もあつたりします。そうすると、通常そういう大きな敷地は、多くの場合「地積規模の大きな宅地」に該当します。三大都市圏では500㎡以上、三大都市圏以外だと1,000㎡がそれに該当しますので、多くの場合、マンションの敷地は「地積規模の大きな宅地」に該当します。

さらに単純に正面路線価1つだけで計算できるかというところではなく、路線価も複数付いているのが通常です。その他にも、間口距離も奥行き距離も相当ありますから、それらの補正を勘案しての評価になります。

さらに言えば、土地の形状もきれいな正方形ではなく、結構いびつな形になっていることがありますから、実務では単純に「正面路線価×面積」だけでは評価できなくて、この1㎡あたりの単価を求めるのにいろいろな補正をしなければならず、結構難しい作業になってきます。

ところが最終的には、持ち分的には非常に小さくて、十何㎡ぐらいしかないということになったりしますので、結局単価を精緻に計算しても数量があまりにも小さいので、努力の割には最終の答えは単純な計算式の答えとそれほど変わらないのが実情です。

そのようにして求められた評価額に、今回の通達の見直しでさらに一定の補正值かけて評価額を求めることになりますので、まずは改正前における評価が正確に算定されることが必要で、それがあって初めて正確な価額が出せるということです。

### 3. 不動産の評価差額を活用した相続税の否認事例

不動産の評価差額を使った相続税を否認した事例は幾つもあるのですが、その代表的なものをピックアップして以下にご紹介いたします。

先ほど申し上げたように、財産評価基本通達では、「相続または遺贈等により取得した財産の価額は、その財産の取得の時（相続時）における時価による」と定めていて、「時価とは、課税時期において、それぞれの財産の現況に応じ、不特定多数の当事者間で自由な取引が行われる場合に通常成立すると認められる価額をいい、その価額は、この通達の定めによって評価した時価による」としています。

そしてこの「通達」では、主に不動産や取引相場のない株式を評価する方法について定めてあって、これに基づいて計算した価額を「時価」として取り扱い、相続税を計算することとしています。そういう仕組みになっています。

しかしながら「この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をする」ともしています。これが評価通達の6番目に出てくるので「総則6項」と呼ばれています。

ではなぜ「総則6項」が定められたかというと、その逐条解説において「評価基本通達に定める評価方法を画一的に適用した場合には、適正な時価評価が求められず、その評価額が不適切なものとなり、著しく課税の公平を欠く場合も生ずることが考えられる。このため、そのような場合には、個々の財産の態様に応じた適正な時価評価が行えるよう定めている」と書かれています。

要は、評価通達で評価した金額自体が異常な価格になってしまうような場合は、この総則6項によって評価するというので、あまりにも低い価額が出た時はこれによる評価が行われる可能性があるということです。

では以下に否認事例を幾つかご紹介をします。

## ①平成5年の東京地裁控訴、東京高裁棄却の裁判例（資料1）

### 【事案の概要】

まず1つ目は少し古いですが、平成5年の東京地裁、東京高裁の裁判例です。

バブル期の昭和62年2月に死亡されたときの事例で、不動産が大きく値上がりしていった時に行われた相続税対策が、高裁で否認されました。

この対策自体は脱法行為ではないのですが、評価額の考え方、時価の考え方において課税庁と見解が違ったのです。課税庁は、これを認めると不公平になるということで総則6項を発動しました。

事案の内容ですが、昭和62年2月14日に甲（88歳）が死亡しました。甲はその半年ほど前に入院して、その1カ月後に一度は退院しましたが、その後半年で亡くなられた。

この被相続人は、入院の少し前の昭和61年4月に東京都中野区に収益物件を取得したのを皮切りに、入院中の7月にも、8月にも物件を買っています。入院前後に何と58億円もの不動産を買ったのです。その大半は借り入れで買っています。

資料1に、対策前と当初申告、更正処分の3つを並べて記載しましたが、対策前は、相続税は1億2,898万円だったのです。それがマンションを多数取得したことによって課税価格はゼロになって、その結果、相続税もゼロだとしました。

これに対して国税は、マンション価額は買った値段と同額だとみなし、最終的に対策前と同じ税額とする処分を行いました。

### 【地裁判決から見るポイント】

東京地裁の判決から見えてくるポイントは、亡くなる直前に不動産を買ったことです。そして亡くなった後すぐに、そのほとんどを売却して借金を返済していることです。

つまり相続開始時には確かに不動産を多数持っていて借金もあったのですが、亡くなった直後から、どんだん相続によって取得したマンションを売却していったのです。バブル時ですから、買った時と同額か、場合によってはそれ以上で現金化されています。

ということは、相続の時だけこのマンションにたまたま置き換えられただけであって、実態としての財産価値は、すぐに売って売却されて現金化されているので、そのものと何ら変わらない。こういう見方でもって、取得価額そのものを時価とする処分を課税庁は行ったのです。

ここで気を付けて頂きたいのは、地裁判決の中に、総則6項が適用されるのは「被相続人が敢えて銀行から資金を借り入れて、その借り入れによって不動産を取得し」、それで「その債務を相続債務として計上し、結果としてその債務額を他の積極財産の価額から控除されるという利益を享受することとなる場合であることを要するものである」としていることです。「したがって、銀行からの借入金によって購入されたものではなく、他の不動産を売却して得た代金を資金として取得したような場合は、相続税の節税に何ら寄与しないので、これは通常の場合と同様に評価通達による評価の方法によって行われるべき」だと述べていることです。

この例は、借金をして不動産を買って、相続があったらその後売って、元に戻しているということです。要は、こういうことを借金をして行うことは駄目だと言っているのです。

では自己資金でやればどうなのかということで、この平成5年2月16日の東京地裁は「自己資金で取得したのであれば、評価通達6項が働く余地はない」と回答しています。

しかしながら、これは地裁判決ですので、高裁で変わったり、あるいは最高裁でひっくり返ったりすることは当然あります。

ですから、ここで注目いただきたいのは、この地裁の判決は「自己資金でもって不動産を買った場合は、自分のお金が不動産に換わっただけで、要は運用方法が変わっただけだから、このことをもって相続税の節税を目的としたものではないので、評価通達を適用して相続税の計算をすべきだ」というような趣旨の判決になっているということです。

## ②審判所（平成23年7月1日判決）（資料2）

次は国税不服審判所で争われて、平成23年7月1日の判決で終わった事例です。

被相続人が亡くなったのは平成19年9月。この方もマンションを購入されましたが、マンション取得は19年8月24日です。ですから、亡くなられる直前で、しかも入院中での取得です。

取得価額は2億9,300万円。自己資金で買いましたが、国税で否認されました。事例1で紹介した令和5年2月16日の東京地裁判決では、「自己資金で買ったのだったら問題ない」ということでしたが、この事例の審判では、「自己資金で買ってはいるが駄目だ」という判決になっています。

これは意思能力があったのかどうかということも含めて、疑義に思われる点があっからではないのかなと思っています。本人は入院中ですから、本人の意思ではなく相続人による取得という可能性も考えられます。

まして、相続税の申告期限は20年7月ですが、それにほぼ近い時期に、買ったマンションをほぼ同じ値段で売却しています。こういうこともあって否認されたのではないかと思います。

ですから亡くなる直前に不動産を買って、相続後すぐに売っては駄目だということです。

### ③最高裁棄却（令和4年4月19日判決）（資料3）

次は、新聞紙上を賑わした最高裁判決までいった事案で、審判所は平成29年5月23日の裁決、その後東京地裁に上がり、東京高裁に上がって、最終、最高裁で令和4年4月19日の判決でもって、納税者敗訴が確定しました。

#### 【事案の概要】

まず事案の概要ですが、被相続人は甲乙2つの収益不動産を取得しました。この方が亡くなったのは平成24年6月17日ですが、不動産の取得時期は、甲不動産が21年1月30日、乙不動産が21年12月25日です。ですから亡くなる直前に駆け込んで買ったということではありません。

なおこの94歳で亡くなられた方は、亡くなる3年前に物件を買われていますが、意思能力に関しては全く問題なく、普通に手続きもできたというように聞いています。

ここで注目したいのは甲不動産です。甲不動産は、今申し上げたように亡くなられる3年以上も前に取得をされていますし、この不動産は売ってはいません。

乙不動産については、相続税の申告期限までに売却されています。

この事案は最高裁まで上がり注目されていた事案です。というのも乙不動産は取得してまだ3年以内ですし、しかも相続後すぐに売っていますから、これは駄目でしょうが、甲不動産は亡くなる3年以上も前に取得し、かつ売却することなく保有しています。

ですから、甲不動産については、財産評価基本通達によって評価すべきだという痛み分け的な判決が出るのではないかとという期待も一部にはありました。

「取得して3年たったなら総則6項の適用の可能性はなくなる」と私共も思っていたのですが、結果は両不動産とも課税庁が出した鑑定評価額によって評価するのが妥当という判決になりました。

この事例に関して、結論から言うと、乙不動産まで買わなかったらよかったのではないか思うのです。甲不動産を買っただけでもかなり税額は抑えられて、それなりの大きな効果が期待できたと思います。乙不動産まで買うから、最終税額がゼロになって、国税を刺激したともいえます。「やり過ぎだろう」という感情で課税処分するわけではありませんが、その切っ掛けにはなったのではないのでしょうか。

もっと言えば、この2つの不動産の取得に伴って、仲介手数料から銀行融資の手数料からもろもろの多額の費用がかかっていますから、買わない選択肢もあったのではないかと思います。儲かったのは不動産会社、銀行、そして弁護士で、相続人は全くの丸損というような形になってしまっていると思います。

#### 【判決から見た実務対応】

実務対応として見ておきたいこととして、審判所の裁決要旨にいろいろなことがかかれていますので、それをご紹介します。

- 1 被相続人が高齢になり、遺産分割や相続税の負担を懸念し、銀行に相談をした。
- 2 銀行からの借入金により不動産を取得した場合の相続税の試算および相続財産の圧縮効果について説明を受けていた。

3 本件各不動産の購入資金の借入れの目的が、相続税の負担の軽減を目的とした不動産の購入の資金調達にあると認識していた。

4 被相続人が主宰する会社の事業承継のための方策の一環として養子縁組した時期と近接した時期に、本件各不動産を取得している。

以上のことなどから、被相続人は、本件各不動産の取得により本来請求人が負担すべき相続税を免れることを認識した上で、本件各不動産を取得したと見ることが自然である。

そう述べています。

このあと東京地裁に上がり、東京高裁に上がって、最終上告で最高裁までいきましたが、最高裁は審判所のこの判断をうけて、課税庁の処分を支持したということです。

この辺りの判決に関しては、いろんな機会でお耳にされていると思いますので、ここで詳しくは述べませんが、そういう流れだったということだけをご理解いただければいいかと思います。

#### ④最高裁不受理（令和4年4月19日決定）（資料4）

こちらの事例はほとんど注目されていませんが、同じ時期に東京地裁、高裁、最高裁まで上がっていて、4月19日に最高裁で処理され、不受理で終わった案件です。

概要は、横浜の物件を亡くなる直前、9月16日に亡くなっていますけども、8月20日に取得しています。15億円で取得して、相続税評価額を4億7,000万円で申告したが、課税庁は鑑定評価で10億4,000万円と評価しています。

これはもう丸損です。買った値段よりも時価のほうが低いのです。鑑定価格でしか売れなかったら4億円を損しているわけです。対策する前の税額以上に実損が出ています。これは完全に失敗事例です。

要は、不動産を買って、そこに発生する大きな評価差額をもって相続税が軽減されるからというところだけを見て、こういうことをしてしまうと、それ以外のコスト、例えば今回で言えば値下がりリスクや取得に伴うコストなどもろもろのことを考えたら、対策をすることによって相続税以上の損害を被ったということです。

「相続税が安くなる」といった耳障りがいい食いつきやすい提案があつて、節税重視でやるとこのような失敗が待っています。

#### 4. 相続対策への留意点（資料5）

##### (1) 総則6項に関連する東京地裁判決での共通点

今4つ事例を紹介しましたが、総則6項に関連する東京地裁の主な判決で、ご紹介していない平成4年3月11日のものも含めて「資料5」に一覧表にしてみました。

これを見ますと、不動産の取得時期と相続開始時期が、ほとんどのケースで非常に近いことが分かります。令和元年8月27日判決が、令和4年4月17日の最高裁判決のものですが、これだけが取得時期と相続開始までの時期に3年の時間があります。しかしながら被相続人の取得時の年齢を見たら80歳後半です。その他では若くて87歳、最高齢95歳です。もうここまでくると平均余命的にはもうほとんど時間はあり

ません。

このように、超高齢の方が亡くなる直前に、それも銀行借入で何億円何十億円も借りて不動産を取得しているあたりが共通点といえそうです。

その他では、相続人が取得したらすぐに売ったというようなものも否認されています。

## (2) 更正処分を受けた事案に共通する前提条件

総則6項の規定によって否認された事例に共通する前提条件は何かということで、以下にいくつかピックアップしました。

まず1つ目は、「被相続人が高齢で、かつ病気で入院等をしているなど相続開始が近いことが推測できる状況にある」こと。

2つ目は「取得日と相続開始日が近い」こと。しかし令和元年8月27日の案件のように3年以上たっているものもありません。どのくらいの期間であれば安全かということについて、具体的に明示されたものはありません。

3点目は、「相続開始後、比較的短期間で譲渡し、譲渡価額は取得価額に近似している」ということです。

そして4番目は、「不動産の取得に際し多額の借入金を利用している」。

5番目として、「租税負担の実質的な公平を著しく害している」ことです。これに関していえば、ほとんどの事例で、相続税はゼロに近いところまで圧縮しているようにみえます。

6番目は、「明らかに節税目的と推測される」、7番目に「利用する意思が見られない」、8番目は、「財産評価と時価の開きが大きい」ということです。

以上、こういったところで共通していますが、課税庁は1から4までの事項に該当する事案については、総則6項によって否認しています。

ですから、超高齢の方が借金をして、マンション買って、相続税対策をするということは、今申し上げたようなことから否認されることになるかと思えます。

なお、後で申し上げますが、今回、マンションに関しては評価通達の改正があって、大体の目安で現行の評価額の2倍ぐらいにまで評価が上がります。

ですから今だと1億円のマンションが、相続税評価額は2千万円前後のイメージですが、これが大体倍近くにはなりますので、1億円で買ったマンションは4千万円ないし5千万円ぐらいの評価になるかと思えます。

しかしながら、よくよく考えてみたら1億円のものが4千万円、5千万円で評価されるということは、半分は評価圧縮できるわけです。ですから全く効果がなくなるというわけではありません。

## (3) 争いを避けるための方策

今申し上げた8つの項目のうちの3つについて、具体的にどういうところが問題になってくるのか、もう一度確認のためにまとめました。

### ①「取得日と相続開始日が近い」

1 番目は「取得日と相続開始日が近い」ことです。ではどの程度の期間が空いていれば更正処分を受けなくてすむかという、今までは“3年ルール”が暗黙的にあると言われていました。

要は「取得して3年以上たてば総則6項によって処分されることはない」と言われていたのです。ですから令和4年4月の最高裁判決は、甲不動産は3年を超えて所有していたのでセーフになって、乙不動産は3年以内でかつ譲渡もしているからアウトになるのではないかと言われていたのですが、それは違っていたということです。

この3年ルールの根拠は、財産評価基本通達185に「自社株の純資産価額の評価をする時に、その評価会社が課税時期前3年以内に取得した土地や建物は、通常の取引価格によって評価する」と書いてあるので、これを個人が取得する場合にも準用して考えるならば、3年過ぎれば建物は固定資産税評価額、土地は路線価等で計算した価額ということになるからです。

これでもって3年ルールがあるとされていたのですが、この3年ルールが創設された時は今と違って金利も高かったので、3年間も高い金利で借りると、節税対策自体が成り立たないといったようなこともあって、この3年ルールが定められたと言われています。

ところが昨今は超低金利ですから3年たってもそんなに大きな金利負担は生じません。だから、この3年ルールも安全とは言えないと考えていいのではないのでしょうか。

### ②「相続開始後、短期間で譲渡し、譲渡価額は取得価額と近似している」

それから2つ目の「取得してすぐに売ったら駄目」ということですが、これは以前から言われているところですので、ここは省略いたします。

### ③「被相続人が高齢で不動産の取得に際し多額の借入金を利用している」

3つ目は、「被相続人が高齢で不動産の取得に際し多額の借入金を利用している」場合です。これも駄目です。

これについては令和4年の最高裁判の事実認定で、銀行が相続税対策のための融資だというようなことが稟議書に明確に書いてあったことを取り上げています。そういったことも課税庁は処分根拠の1つに上げています。“相続税逃れだ”と明らかにわかるようなことは駄目だという判断です。

しかしながら高齢で不動産を買われる場合、中には純粋に投資で買われる方も当然いらっしゃると思いますが、しかしそのほとんどの場合は、相続税の軽減を期待して買われるわけで、その購入資金は銀行からの借入で賄われているという現実があります。

先ほどの平成23年7月1日の裁決では、自己資金で買っていたのにもかかわらず駄目だということですが、これはあまりにも直前で買って、すぐに売ったということが目に付いたのでしょうか。こういう場合は否認されてしまいます。

ちなみに実際の実務では、相続開始の半年前に東京のタワーマンションの3つを自己資金で買われた事例がありました。この時は相続税の調査もありましたが、その部分については不問とされて、終わりました。

た。

ですから、亡くなる直前に物件を買う場合は、借入ではなく自己資金で買って、買ったらず必ず利用してください。賃貸でもいいからとにかく使ってください。税務調査は申告して1年ぐらいたってからありますので、少なくとも取得して4～5年はホールドしてください。調査の段階でも、もちろん所有しかつ利用していることが大事になってきます。

今ご紹介した事例は、結果として不問でしたが、たまたま無事に終わったということにすぎません。

ですから自己資金で買えば、少しは安全度が高いのかなという程度だとお考えいただければと思います。その場合でも、利用する意思があるのかどうかも含めて、ご注意くださいければいいかと思います。

## 5. 新しい区分所有マンションの評価方法

ここからは新しいマンションの評価についての話に変えていきます。

先ほどから申し上げているように「評価通達の定めにより難しい」というところで争って、納税者側が負けたということがありましたので、では何を信頼して評価し、申告し、納税すればいいのかといったことで、特に分譲マンションの場合については、納税者の予見可能性を確保する観点から、新たに評価通達を出して、それによって評価する限りにおいてはという前提で、評価方法を見直すことになりました。

これについてのパブリックコメントも出されて、その意見集約も終わって、先日正式に評価通達が出たということです。

### (1) 有識者会議での意見（要旨）

このマンションの相続税評価について、市場価格との乖離の実態を踏まえた上で適正化を検討するため有識者会議が設置され、令和5年1月30日に第1回目の会合が開かれました。続いて6月1日に2回目が開かれ、そして6月22日に第3回目の会合が開かれましたが、この会議での意見が通達に取り込まれたということです。

令和5年6月22日の第3回会議で、大事なことがいくつか言われていますので、その時の意見をいくつかご紹介いたします。

まず1つ目として、「時価とは客観的な交換価値をいうものと解されている以上、財産の評価方法は互いに独立した当事者間で自由な取引が行われる市場で通常成立すると認められる売買実例価額によることが最も妥当と言える。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言える」と、述べています。

この意見に基づいて今回、区分所有マンションについては4つの指数でもって評価すると見直されることになったのです。

2つ目。「マンションの価格形成要因として重要なものの一つに、ロケーションがある。敷地利用権が狭小だと、ロケーションが考慮されている路線価が相続税評価額に反映されにくくなる点に着目して、その

狭小度を指数化した上で統計的手法により補正する方式は、ロケーションを評価額に反映させる方法として合理的と言える。」

3 点目。「敷地利用権の評価に用いる路線価等は売買実例価額に基づいて評定されているものの、標準的な使用における更地の価格であり、高度利用されている高層マンションの敷地価格水準から乖離する場合があるため、分譲マンションの売買実例価額に基づいた補正は建物部分だけでなく、敷地部分についても行う必要がある。」

4 点目。「評価額を補正する場合にも、理論的には土地と建物を分けてそれぞれについて補正する方法と、まとめて一体として補正する方法とがあり得るが、分譲マンションについては土地と建物の価格は一体で値決めされて取り引きされており、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ことや、重回帰式により算出される乖離率を土地と建物とに合理的に按分することも困難であることを考慮すると、土地と建物の双方を一体として捉えて補正することが合理的ではないか。」

5 点目。「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。」

6 点目として、「納税者の申告上の利便性を考えると、国税庁ホームページ等において、4 指数の基となる計数を入力すると補正率や評価額が自動計算されるツールが提供されるとよいのではないか。」

7 点目で、「分譲マンションの流通性・市場性の高さに鑑み、その価格形成要因に着目して、売買実例価額に基づく評価額の補正の仕組みを導入するのであれば、その対象となる不動産は、流通性や価格形成要因の点で分譲マンションに類似するものに限定すべき。その点、二世帯住宅や低層の集合住宅、事業用のテナント物件などは市場も異なり売買実例に乏しいことからすれば、対象外とすることが妥当ではないか。」

ですから今回は、区分所有マンションについてだけ評価通達が見直されて、事業用物件とか低層のマンションとか、そういったものは今回の見直しの対象に含まれていません。

「他方で、一棟全体について全戸を区分所有しているようなケースでは、一戸一戸を切り売りすることができる点で一戸単位で取引される分譲マンションと同様の高い流通性が認められるので、見直しの対象とすべきではないか。」

8 点目。「一戸建てにおける乖離も考慮して、市場価格の60%を最低評価水準とすることは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しつつ、評価額の急激な引き上げを回避する観点を考慮したものと言えるのではないか。」

9 点目は、「コロナ禍等より前の時期として平成30年分の売買実例価額を用いることは、足元のマンション市場は、建築資材価格の高騰等による影響を排除し切れない現状にあることにも鑑みたものと言えるのではないか。」

10 点目で、「今後のマンション市況の変化には適切に対応していく必要があるので、新しい評価方法が

適用された後においても、その重回帰式の数値等については定期的に実態調査を行い、適切に見直しを行うべきではないか。」

以上のようなことが、有識者会議の意見として集約され、公表されている内容です。

そして会議の資料として「相続税評価額と市場価格の乖離が平成 30 年で 2 倍を超えている」といったものも出されています。

こうした議論の結果として、今回、評価方法の見直しのイメージ図も資料（資料 6）として出されています。要は、評価水準が 60%を割っているものは 60%まで引き上げ、100%に満たない部分については、評価水準をそのまま使って、100%を超える場合は 100%で止める。このような評価ルールでやっていきましょうというイメージ図です。

## (2) 「居住用の区分所有財産の評価について」の法令解釈通達の概要

ここまでいろんなことを述べてきましたが、要は居住用の区分所有財産の評価についての基本的な考え方としては時価で課税するが、時価は評価通達によって評価して下さいということです。ただし総則 6 項も働いています。そういう建付けで、今回評価を見直すことになったということです。

そういう考え方で評価しますが、それを踏まえて今回新たに「居住用の区分所有財産の評価」という項目が新設され、「一室の区分所有権等に係る敷地利用権の価額」と「一室の区分所有権等に係る区分所有権の価額」についての評価方法が定められました。

1 つ目の「1 室の区分所有権等に係る敷地利用権の価額」は、自用地としての価額に、一定の区分所有補正率を乗じて計算した価額を当該自用地の価額とみなして評価するとなっています。

建物の方は、「1 室の区分所有権等に係る区分所有権の価額」で、自用家屋としての価額に一定の区分所有補正率を乗じて計算した価額を当該自用家屋の価額とみなして評価するとしています。

言わんとすることは、もともとの評価額に区分所有補正率をかけた価額が、新しい今後の区分所有マンションの評価額になるということです。

## (3) 居住用の区分所有財産の評価について

さらに細かく評価通達が出てきますので、大事なところをご説明します。

まず「評価乖離率」です。

評価乖離率は、「 $A+B+C+D+3.220$ 」という算式でもって評価乖離率を求めるとしています。A は「当該棟の区分所有建物の築年数 $\times -0.033$ 」。B は「当該 1 棟の区分所有建物の総階数 $\times 0.239$ 」です。C は「当該 1 室の区分所有権等に係る専有部分の所在階 $\times 0.018$ 」。D が「当該 1 室の区分所有権等に係る敷地持分狭小度 $\times -1.195$ 」です。これに $+3.22$ を足して計算します。

ですからマイナス要因は、築年数と敷地狭小度の 2 つ。それ以外の総階数と所在階はプラスで計算します。あと端数処理で、1 年未満はどうするかということで、小数点何位未満を切り上げるあるいは切り捨てるという処理が出てきます。

なお、総階数指数は 33 で除した金額とするということで、33 階以上はそこで打ち止めになります。例

例えば50階だったら、33で割ると1.515になりますが、その場合は1で計算します。

なぜ33階かというのと、階高3mで計算すると、33階以上は100m以上になります。100m以上の建物になるとヘリポートか何かそのような特別な施設が要るので33階（100m）以上と以下の建物では大きく違いがでてくるからで、特別な設備がいらない33階で打ち止めというふうにしていると説明されています。

さらに「一室の区分所有権等に係る敷地利用権の価額」についても算式があって、評価水準が1を超える場合は、区分所有補正率は評価乖離率をそのまま持ってきます。

評価水準が0.6未満の場合の区分所有補正率は、「評価乖離率×0.6」とするとしています。

なお「評価水準」というのは「1を評価乖離率で除した値とする」となっています。ですから先ほど評価乖離率を求めましたが、その評価乖離率を1で割ったものが、ここでいう評価水準になります。この評価水準が1を超える場合か0.6未満かによって、評価の調整が行われるということです。

#### (4) 評価の留意点

では次に評価の留意点です。

まず1つ目は、居住の用に供するものに限られるということです。事業用の区分所有テナント物件も現実にはありますが、これらについては、今回のこの評価通達は適用されません。

それはなぜかという、居住用のマンションについては多数のデータがあって、このように指数化できるのですが、事業用のテナント物件等に関しては、そういったものがなく指数化できないので、この評価通達は適用しないとされています。

しかしながら、一切おとがめなしで従前どおりの価格で絶対大丈夫かというところでもありません。先ほどから申し上げていますように、著しく不相当と認められる場合は、総則6項によって評価されます。そのようなリスクは当然伴います。

逆に言うと、居住用マンションの場合は、この評価通達で評価することによってほぼ課税庁との争いになることはなくなるだろうと言われています。

2つ目は、今申し上げたように総階数は33階で頭打ちとなります。

3つ目は、複数階にまたがる場合です。マンションでもメゾネット式のような場合は、下の方の低い階をもって所在階にするとなっています。

4つ目として、適時見直しが行われるということです。いつどのようにするかということですが、これは固定資産税の評価の見直し時期に合わせて、当該時期の直前における一戸建てとかマンションの取引事例に基づいて見直すとなっています。

#### (5) 評価方法（資料7）

では具体的に評価方法について見ていきます。

改正前のマンションの評価額は、建物は固定資産税評価額で、土地は路線価で計算します。

改正後は、従前の評価額によって評価した価額に補正率をかけて計算します。

補正率は評価水準が0.6未満の場合には評価乖離率に0.6をかけたもの、評価水準が0.6以上1以下の

場合は1です。だからここは変わりません。評価水準が1を超える場合は、評価乖離率をそのままかけて計算します。

#### (6) 設例で検証

では一体幾らになるのだということで、この改正通達に基づいて、三大都市圏のマンションを幾つかピックアップして評価してみました。

##### (事例1) (資料8)

大阪市北区、44階建てマンションの39階部分。築年数16年。時価1億2,000万円。床面積が94.49㎡。敷地利用権面積12.51㎡。現行の相続税評価額は土地は1,314万円、建物の固定資産税評価額は1,231万円、合計2,545万円。時価の2割ぐらいの相続税評価額です。

では改正後は一体幾らになるかですが、まず評価乖離率を計算します。築年数 $\times -0.033$ ですから「16年 $\times 0.033 = -0.528$ 」です。総階数が44階ですから、これを33で割りますと、1.333で1を超えますので、この場合1になります。結果、「 $1 \times 0.239$ 」となって、総階数指数は0.239。所在階39階ですので指数0.018をかけて0.702になります。

敷地持分狭小度は、敷地が12.51㎡で、専有床面積が94.49㎡ですから、これで割ると0.1323という答えが出てきて、小数点4以下を切り上げるので0.133となります。この0.133に $-1.195$ を掛けると $-0.159$ になります。

以上4つの数字に3.220を足すと評価乖離率は3.474になります。これを1で割ると評価水準が0.2878となります。これは評価水準が0.6未満に該当します。

評価水準が0.6未満だったらその補正率は、評価乖離率 $3.474 \times 0.6$ で2.0844となって、現在の相続税評価額2,545万円に区分所有補正率をかけた5,304万7,980円が改正後のマンション評価額になります。

ですから2,500万円のものが5,300万円になりますから2倍を少し超えるぐらいの評価額になります。

でも時価1億2,000万円のものが5,300万円ですから、やはりまだ時価の半値ぐらいの価格水準です。時価との差額という点から見ると、かなり縮小されることになります。

以上の計算は自用地価額としての評価額です。しかしながらもし建物を投資用で持っていて、賃貸に供していたら、建物は「貸家」として評価されますし、敷地利用権も「貸家建付地」として評価されますから、この価額より大きく下がることになります。

なお、この場合、区分所有補正率をかけた後の金額でもって計算するとされていますから、貸家評価にあたっては自用地としての価額を基に評価しますので、まず倍ほどに価額が上がります。その上がった価格から借家権を引きます。もともとの固定資産税評価額の7がけ(0.7)ではなくて、倍になった価格の7がけになりますので、かなり減額されるかと思えます。

土地も同様で、敷地の持ち分に対してこれも価額は倍になって、そこから貸家建付地として一定の減額があります。

さらに小規模宅地の特例も使えます。その貸家建付地の評価から200㎡までの分は50%減額を受けられます。もちろん新たな貸し付けで3年以内のものはこの特例の対象にはならないという縛りもありますが、

そういった要件をクリアできるのであれば、今回の改正があってもかなり軽減されることになってくると思います。

以上のことをまとめると（資料 9）、未利用だと土地は、改正前は 1,231 万円、敷地利用権は 1,314 万円 で合計 2,545 万円。改正前で賃貸に回していれば、建物は貸家評価、敷地は貸家建付地評価さらに小規模 宅地の特例まで使えば合計で 1,381 万円にしかありません。ほぼ時価の 10 分の 1 ぐらいまで圧縮されて しまいます。

これを改正後（資料 9）で見ますと、確かに未利用は 5,305 万円、賃貸は 2,878 万円で、共に 2 倍を超 える評価になってしまいますが、賃貸に回していれば時価の 20% ぐらいの価額で収まります。

#### （事例 2）

事例 2 です。今度は東京港区のマンションです。

まず最初に申し上げると、このマンションの相続税評価額は実価額の大体 2 割ぐらいです。

35 階建てマンションの 6 階部分。築年数 2 年。時価 9,350 万円で、専有床面積は 43 m<sup>2</sup>。敷地利用権は 5.17 m<sup>2</sup>。現行の相続税評価額は土地建物合わせて 2,030 万円。

評価乖離率は 3.356。

評価水準は、1 で割って 0.2979 になるので評価水準は 0.6 未満に該当。

区分所有補正率は 3.356 に 0.6 をかけた 2.0136。

改正後のマンション評価額は、現行の 2,030 万円に 2.0136 をかけた 4,087 万円になります。従って、現 行のほぼ 2 倍にしたものが新たな評価額になります。

#### （事例 3）

事例 3 は名古屋市中区のマンションです。19 階建ての 16 階部分。築年数 7 年。時価 5,520 万円です。 専有床面積は 72.44 m<sup>2</sup>。敷地利用権の面積 15.97 m<sup>2</sup>。現行の相続税評価額は 1,758 万円。

これが改正後は評価乖離率が 3.149 になって、評価水準は 0.31756 ですから、評価水準 0.6 未満に該当。 この評価乖離率 3.149 に 0.6 かけた 1.8894 が区分所有補正率になります。

こちらは 1.89 倍ですから 2 倍にはならないのですが、ほぼ 2 倍です。

ということで三大都市圏のタワーマンションでは、改正後はほぼ 2 倍にはなってくるだろうと思われま す。

#### （事例 4）

ところが事例 4 をご覧下さい。

大阪市北区の 14 階建てマンションの 5 階部分です。築年数 36 年。結構昔に建っているのですが、公園 の前で学区もいいということで人気のある場所です。

時価評価額は 2,060 万円。床面積 62.93 m<sup>2</sup>。敷地利用権の面積は少し大きめで 23.38 m<sup>2</sup>。

現行の相続税評価額 725 万円。改正後は、区分所有補正率 1.0668 で、ほぼ現行と変わりません。

これは築年数がかなり経過しているということと、敷地持分狭小度が他のものと比べて少し敷地にゆとりがあることです。今のタワーマンションは階数が多いので敷地利用権の面積が非常に小さくなります。しかしこのマンションは23㎡もありますので、結構大きめということで、こういった場合の評価額は今回の見直しがあってもあまり変わりません。

#### (事例5)

今度は奈良市郊外のあやめ池のマンションです。

5階建てマンションの3階部分。築年数42年。専有床面積74.67㎡、敷地利用権面積は62.69㎡。結構ゆったりとした敷地に低層マンションが建ち並んでいるエリアにあるマンションです。昔の千里ニュータウンみたいな建て方がされているところです。

こういったマンションは再開発になると、等価交換方式でデベロッパーが全部マンション新しいものにて建て替えてくれて、もともとの所有者はほとんどお金出すことなく新築の部屋に入ることができます。分譲戸数が数多く取れますので、デベロッパーは増えた戸数を売却して資金を回収します。敷地がゆったりしていると、こういうことが可能になります。

計算してみると、評価乖離率は1.027しかありません。これを評価水準1で割ると0.973になり、評価水準が0.6以上1以下に該当しますから、区分所有補正率は1倍です。1倍ということは今の評価額と変わらないということです。

このような古いマンションで、ゆったりとした敷地に低層階で建っているマンションは、従来と変わらない評価になるということです。

#### (事例6)

事例6は日本海を臨む別荘地にあるリゾートマンションです。

京都府宮津市にあるバブル期に建った7階建てマンションの2階部分です。築35年。取引時価は420万円です。

バブル期に建った割には、敷地面積は狭くて専有床面積は63㎡、敷地利用権面積は19㎡。マンション敷地としては必要最小限だけで建てられています。

現行の相続税評価額は600万円。こちらでも計算していくと評価乖離率は1.790。評価水準は0.6未満になるので、区分所有補正率は1.074です。現行評価額とほとんど変わりません。

ここでのポイントは、今の評価額でも時価よりも高いことです。今420万円でしか売れないのですが、改正前の時価評価で600万円、改正後は少し上がり644万円です。どちらにしても時価以上の評価額になっています。

ということは、納税者側が評価通達によらずに総則6項を使えばいいのです。取引事例で400万円でしか売れないのですから、「鑑定評価で400万円が時価だ」という主張は可能です。今回の補正が入って減額されるのだったらいいのですが、これは減額されない事例です。

ですから今回の評価通達がどの程度影響があるのかないのかは、個々に事情が違いますので、見ておか

なければなりません。

以上、共通して言えることは、ゆったりとした敷地で、さらに言えば低層階であって、相当築年数が経過しているようなマンションは、現行評価額とさほど変わらないということでしょうか。

これに対して、敷地が狭いタワーマンションになると、延べ床面積で敷地の持ち分計算をしますので、計算上はわずかに十何㎡しかないとなってくると、かなりの乖離率が出てきて倍率が上がっていくことになります。

もっと言うと、この乖離率はどこまで上がっていくのか。資料には入れていませんが、新築で例えば54階、今大阪で一番高いマンション54階ですよ、この新築で54階の部屋を持っていると仮定して、敷地狭小度はもう極限に小さいという想定でシミュレーションしてみれば、2.6倍ぐらいになります。この辺りが限界です。

ですから現行の評価額の2.5倍ないし2.6倍までしか、新しい評価通達によって見直されても上がらないということです。

ということは25億円のマンションが今なら4億円ぐらいでしか評価されないとしたら、2.5倍したとしても10億円にしかならないのです。時価の半値以下ぐらいの評価額に収まってしまうということです。

## 6. 収益不動産を活用した相続対策

### (1) 実務への影響

今回、評価の見直しが行われて、これまでの大きな評価差額はかなり是正されるでしょう。そこで実務への影響を少しみてみます。

今回の新たな区分所有マンションの通達は、区分所有に係る財産の各部分としていることから、マンションの一室の評価方法についての見直しに限定されています。そのため、居住の用に供されない事業用のテナントビルやマンション一棟所有については、今回の見直しの対象とはならないと考えられます。

しかし、都心のテナントビルを小口化した商品について、財産評価基本通達の定める方法による画一的な評価を行うことが実質的な租税負担の公平に反するというべき事情がある場合は、鑑定評価額等によって課税されることもあると思われます。

いま1口1,000万円位に小口化した東京都心のテナントビルを所有されている方は結構見受けられます。最近は「時価と相続税評価額でこれだけ相続税が軽減される」といった広告は少なくなっていますが、こういった小口化された物件を買う方は、やはり相続税対策で買われる場合が多いでしょう。1,000万円で購入したものは小口化された持ち分だけですから、その不動産そのものを計算して300万円程度にしかならなければ、それだけで700万円もの評価圧縮ができます。それなりの相続税の軽減が見込まれるのです。

不動産の小口化商品と居住用の区分マンションと、一体どこが違うというのでしょうか。確かにデータがないので、今回の区分所有マンションのような4指数をかけて計算するということはできないでしょうが、このままでは明らかな評価差額が発生しますし、それを数多く取得していれば当然大きな評価差額になって大きな節税効果が生まれることに変わりはありません。このあたりのところは多分に悩ましいところです。

ですから「これに準じて計算すべし」というように書いていてくれれば、「準じて計算したところの評価額です」ということになるのですが、そういう基準になるデータが集まらなかったため、今回は対象に入っていないということだけです。目こぼししているわけではありません。ここについては今後の課題として残ったかと思えます。

なお、「1棟全体について全戸を区分所有しているようなケース」についても、今回は見直されなかったのですが、有識者会議でも、ここはやはり見直し対象とすべきではないかと言われていまして、今後、対象が拡大される可能性は残っています。

## (2) 収益不動産を活用した相続対策

今回の改正があっても先ほど来申し上げているように、相変わらず大きな評価差額はあります。100のものが20でしかなかったものが、来年からは100のものが40に上がるかもしれませんが、100のものが40だったらまだ60の評価差額があります。これを上手に活用し、貸家にして貸家建付地にし、さらに小規模宅地の特例の適用も受ければ、より大きな評価差額が出ます。

小規模宅地の特例に関して言えば、タワーマンションの敷地利用権は十何㎡しかないでしょう、あっても20㎡位でしょうから、貸付事業用宅地では200㎡までの部分については50%減額です。ということはフルに貸付事業用宅地の面積要件満たそうと思えば1戸20㎡だったら10戸も買えるわけです。

特に田舎にお住まいで、田舎に不動産しか持っていない方は都心のマンションを買うと路線価の単価がゼロ1つ違います。田舎だと1㎡当たり数万円にしかならないが、都会で買うと1㎡何10万円もします。それが貸付事業用宅地で50%減額になれば、ものすごく大きな軽減につながります。

そう考えると、今回見直されたけれどもまだまだ相続対策の商品として活用できる部分はあるのではないかと。そう思っています。

大阪に住んでいる人が、東京でマンションを持っていてもおかしくありません。東京に1室持っているタワーマンションが、今幾らで取引されているかは、素人でもネットを見ればすぐに分かります。それにタワーマンションを持っていて何よりもいいことは、建物全体が管理組合でしっかりと管理されていますので、個人で管理する必要はありません。これは大きなメリットです。

自分でアパート持っているとか、戸建ての貸家を持っているとしても、まずその土地建物の相場が分かりません。売ろうと思っても幾らが適正価格が分からない。建物管理も大変です。それに修繕をしても、地元の業者をお願いする時、それが適正な修繕なのか、適正な価格なのか分からない。その点マンションは便利です。

そういう点からも、投資用で持つのだったら区分所有マンションは安心できる買い物ではないでしょうか。プロではないサラリーマン賃貸業の方にとって、区分所有マンションは管理も楽だし、時価もそれなりに把握できるし、それなりの評価差額も出てきますので、これから先もまだまだ区分所有マンションの購入は相続対策で使えるのではないかと思います。

なお問題点として1つ言えることは、せっかく収益不動産を取得して相続対策をするとしても、当然、不動産を取得するので毎月、賃料は入ってきます。ということは、その方の個人財産が増えていくことに

なります。長く持てば持つだけ財産が増えていきます。相続対策を考える時は、その点も注意がいります。

取得した直後に、そのご本人が亡くなるぐらいのイメージで相続税を計算して、効果が幾らあるかというように、つい見てしまいがちですが、そうではなくて、取得して10年後に亡くなるとか、もっと先にお亡くなりになるというようなことも想定して、賃料が幾ら入ってきて、財産がどのように増加していくかのシミュレーションもしてみないと、個人でお持ちになることが得策とは言えない場合もあります。そのあたりはよく計算してみてください。

ですから長生きする前提で考えるならば、法人で取得するのがいいのではないのでしょうか。結果として、法人のポケットは膨らんでも、その株の評価額はそれにストレートに反映しません。

ましてやうまく工夫すれば株価ゼロのタイミングでもって、次の後継者へ株を移動できれば、その会社の財務内容がよくなって株価が上がったとしても、ご本人は株主ではないので関係ありません。こういう法人を使った対策も可能です。

ですから、特に一棟売りマンションを買われるような場合は、個人で買うか法人で取得するかといったことは、予めこの辺りのことを検討しておくことが大事です。取得してすぐに亡くなることが分かっているならば個人で買われた方がいいのかもしれませんが、そんなことは誰にも分かりません。思いのほか長生きということであれば評価額は上がってしまいます。こういったこともありますので、その点ご注意ください。ただなければなりません。

ということで、今日は区分所有マンションについての改正の背景と判例、その区分所有マンションの改正の内容、具体的にどの程度評価が変わるのかを試算したものをご報告させていただきました。

残された時間は短いのですが、今年、動きをされるのであれば、総則6項に気を付けていただき、そのリスクだけは覚悟をされて、今年中に贈与もしくは売買して下さい。

そして来年以降は評価通達が改正されますので価格は上がりますが、それなりの評価差額はやはり残るという点ももう一度お考えいただいて、これからの不動産活用等において今日のお話がお役にたてれば幸いです。

(終わり)

(資料 1)

東京地裁（平成 5 年 2 月 16 日判決）控訴

東京高裁（平成 5 年 12 月 21 日判決）棄却

【事案の概要】

1. 被相続人 甲（昭和 62 年 2 月 14 日死亡：88 歳）

甲は、昭和 61 年 8 月 19 日入院し 1 か月後に退院。

2. 相続人 養子 A・養子 B

3. 取得不動産の明細（不動産の取得資金の大半は、銀行借入金によっている。）（単位：万円）

取得物件所在地	取得日	取得価額①	相続税評価額②	評価割合②÷①
中野区中野	昭和 61 年 4 月 25 日	16,500	6,411	38.85%
横浜市緑区	昭和 61 年 7 月 30 日	70,000	15,874	22.67%
中野区丸山	昭和 61 年 8 月 2 日	51,000	10,502	20.59%
目黒区目黒本町	昭和 61 年 8 月 18 日	15,000	4,913	32.75%
横浜市栄区	昭和 61 年 8 月 21 日	30,590	14,540	47.53%
川越市新宿	昭和 61 年 8 月 21 日	22,870	12,616	55.16%
横浜市緑区	昭和 61 年 8 月 21 日	60,576	5,776	9.53%
川崎市宮前区	昭和 61 年 9 月 3 日	39,712	8,463	21.31%
大田区田園調布	昭和 61 年 9 月 25 日	278,012	48,298	17.37%
合計	—	584,260	127,398	21.80%

4. 相続税の推移

（単位：万円）

	対策前	当初申告	更正処分
当初からの財産	553,214	553,214	553,214
取得した不動産	—	127,398	584,260
債務等	△526,161	△1,110,421	△1,110,421
課税価格	27,053	0	27,053
基礎控除額（2 人）	△2,800	△2,800	△2,800
相続税の総額	12,898	0	12,898

5. 取得不動産の売却

相続開始直後にその多くが売却され、その余の物件も逐次売却されて、現在、本件評価係争物件のうちなお所有しているのは、取得価額合計 75,576 万円のみで、銀行からの借入金も、相続開始直後から、逐次そのほとんどが完済されている。

6. 更正処分

相続人は、相続税評価額（財産評価基本通達による評価額）によって相続税の申告を行い、課税庁は、相続開始直前に取得した不動産の相続税評価額は、取得価額によるものとして更正処分をし、東京地裁もその処分を容認した。

(資料 2)

審判所 (平成 23 年 7 月 1 日裁決)

【事案の概要】

1. 被相続人 甲 (平成 19 年 9 月 ? 日死亡)。
2. タワーマンション取得と譲渡  
マンション契約時、甲は入院中。

取得年月日	取得価額	取得原資	相続税評価額	相続人の譲渡日	譲渡価額
平成 19 年 8 月 24 日	29,300 万円	甲の普通預金	5,801 万円	平成 20 年 7 月 24 日	28,500 万円

3. 更正処分

相続人は、相続税評価額によって相続税の申告書を提出したが、課税庁は取得価額によって更正処分を行い、審判所も課税庁の処分を支持した。

(資料3)

・ 審判所 (平成 29 年 5 月 23 日判決)

東京地裁 (令和元年 8 月 27 日判決) 控訴

東京高裁 (令和 2 年 6 月 24 日判決) 上告

最高裁 (令和 4 年 4 月 19 日判決) 棄却

この事案は、相続開始前の駆け込みで不動産を取得したのではなく、一定の自己資金と銀行借入金で取得し、かつ、取得した不動産のうち、甲不動産は譲渡していません。

【事案の概要】

1. 被相続人 父 (平成 24 年 6 月 17 日死亡 : 94 歳)

2. 相続人 母・長女・長男・二男・二男の子 (平成 20 年 8 月 19 日養子縁組)

3. 賃貸不動産の取得と評価額 (単位 : 万円)

	取得日	取得価額	借入金	相続税評価額 : A		鑑定評価額 : B		開差 (B/A)
				土地	建物	土地	建物	
甲不動産	平成 21 年 1 月 30 日	83,700	銀行 63,000	11,367	8,636	30,800	44,600	約 3.8 倍
乙不動産	平成 21 年 12 月 25 日	55,000	銀行 37,800 母 4,700	5,816	7,550	51,900		約 3.9 倍

4. 取得した不動産の売却

乙不動産 (二男の子が相続) 平成 25 年 3 月 7 日 51,500 万円

なお、甲不動産については相続開始前 3 年 5 か月に取得し、かつ、相続開始後においても保有継続している。

5. 相続対策の効果 (単位 : 万円)

	対策前 (※1)	対策 (賃貸不動産取得) 後	更正処分 (鑑定評価額)
純資産価額	69,787 万円	100,156 万円	188,581 万円
債務	△3,394 万円	△99,706 万円	△99,706 万円
課税価格	66,393 万円	(※2) 2,826 万円	88,874 万円
基礎控除額 (5 人)	△10,000 万円	△10,000 万円	△10,000 万円
相続税の総額	15,238 万円	0 万円	24,049 万円
過少申告加算税	—	—	4,296 万円

(※1) 東京地裁判決の資料から、数値を推測して計算した。

(※2) 二男の子が相続した純資産価額がマイナス (△2,376 万円) になることから、純資産価額が 0 円とされた。

(資料 4)

東京地裁（令和 2 年 11 月 12 日判決）控訴

東京高裁（令和 3 年 4 月 27 日判決）棄却

最高裁（令和 4 年 4 月 19 日決定）棄却、不受理

【事案の概要】

1. 被相続人 甲（平成 25 年 9 月 16 日死亡：89 歳）。甲は平成 25 年 6 月、肺がんにより患し、同年 8 月 12 日病院に入院した。
2. 相続人 妻・長男・長女・二男・養子 3 人
3. 取得不動産の内容（全額銀行借入金によって取得）

物件所在地	取得日	取得価額	相続税評価額	更正処分(鑑定価額)
横浜市	平成 25 年 8 月 20 日	150,000 万円	47,761 万円	104,000 万円

4. 更正処分

平成 30 年 5 月 28 日、鑑定評価額 104,000 万円で更正処分をした。

5. 相続税等の計算

(単位：万円)

	対策前(※1)	当初申告(推定)	更正処分
純資産価額	198,005	(※2) 253,475	287,104
債務	△85,070	△235,070	△235,070
生前贈与加算	1,965	1,965	1,965
課税価格	110,970	20,370	(※3) 57,258
基礎控除額(5人)	△10,000	△10,000	△10,000
相続税の総額	33,935	1,436	12,040
過少申告加算税(※4)	—	—	(※4) 1,258

(※1) 対策前の価額は、判決の数値を計上しているが、相続税の総額の計算に誤差(721 万円)が生じている原因については不明。

(※2) 当初申告の金額については、判決の相続税の総額 1,436 万円を基に課税価格を求め、純資産価額を逆算して計算した。

(※3) 課税価格を除く金額については、判決の資料を基にした数値で、課税価格の計算の誤差(3,259 万円)の原因については不明。

(※4) 判決の資料による過少申告加算税の金額で、配偶者は相続していない。

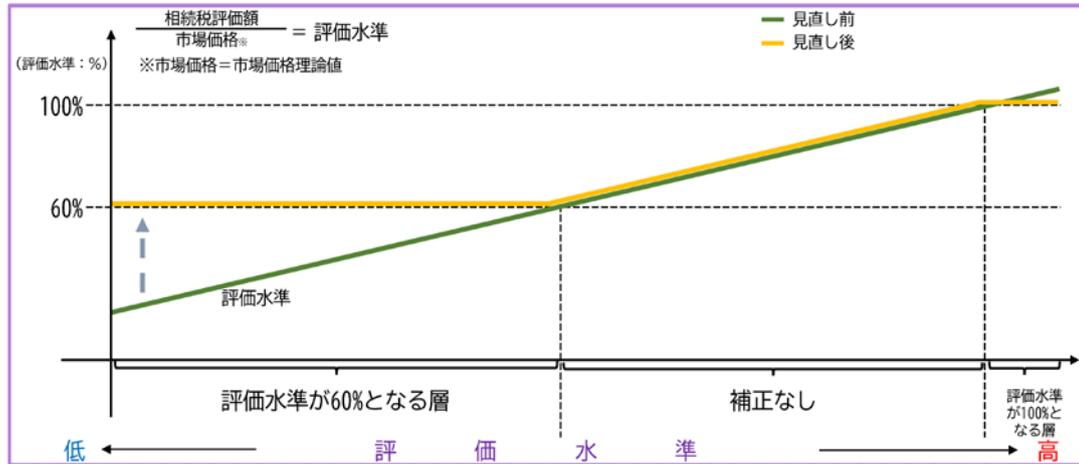
(資料5) 総則6項に関する主な東京地裁判決における各要素の比較

	平成4年3月11日判決	平成5年2月16日判決	令和元年8月27日判決		令和2年11月12日判決
不動産の取得時期	昭和62年10月9日	昭和61年4月～9月	(甲不動産) 平成21年1月30日	(乙不動産) 平成21年12月25日	平成25年8月20日
取得価額	75,850万円	584,260万円	83,700万円	55,000万円	150,000万円
相続開始日	昭和62年12月19日	昭和62年2月14日	平成24年6月17日		平成25年9月16日
取得時の被相続人の年齢	95歳	87歳	90歳		89歳
銀行借入の額	80,000万円	565,100万円	63,000万円	37,800万円	150,000万円
売却時期	昭和63年4月～7月	相続開始直後に大半売却	—	平成25年3月7日	—
売却金額	77,400万円	売却代金で借入金 の大半を完済	—	51,500万円	—
評価通達による時価(①)	13,170万円	127,398万円	20,003万円	13,366万円	47,761万円
課税庁による更正時価(②)	75,850万円	584,260万円	75,400万円	51,900万円	104,000万円
課税庁による時価の算定	取得価額	取得価額	鑑定評価額		鑑定評価額
時価との乖離(①÷②)	62,680万円 (17.4%)	584,260万円 (21.8%)	55,397万円 (26.5%)	38,534万円 (25.8%)	56,239万円 (45.9%)
対策前の相続税額	55,936万円	12,898万円	15,238万円		33,935万円
対策後の相続税額	13,801万円	0	0		1,436万円
期待される相続税の軽減効果	△42,135万円	△12,898万円	△15,238万円		△32,499万円
更正処分による相続税額	55,936万円	12,898万円	24,049万円		12,040万円
結 審	平成5年10月28日：最高裁棄却	平成5年12月21日：東京高裁棄却	最高裁：令和4年4月19日棄却		最高裁：令和4年4月19日：棄却

(注) 上記の比較表の数値は、判決等で公表されている資料を基に筆者が作成し、数値が伏されている部分については、その他公表されている数値から推測して作成したもので、概要を確認することが可能な程度の精度であることに留意してください。

(資料 6)

## 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。

(出典：令和5年6月23日 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資料)

## (資料 7)

### 評価方法

#### (1) 改正前のマンションの評価方法

$$\text{マンション（一室）の相続税評価額（自用の場合）} \\ = \text{区分所有建物の価額（①）} + \text{敷地（敷地権）の価額（②）}$$

① 区分所有建物の価額 = 建物の固定資産税評価額（注1）× 1.0

② 敷地（敷地権）の価額 = 敷地全体の価額（注2）× 共有持分（敷地権割合）

（注1）「建物の固定資産税評価額」は、1棟の建物全体の評価額を専有面積の割合によってあん分して各戸の評価額を算定

（注2）「敷地全体の価額」は、路線価方式又は倍率方式により評価

#### (2) 改正後のマンションの評価方法

$$\text{従前の評価方法によって評価した価額} \times \text{補正率}$$

① 補正率は、以下のようになります。

評価水準が 0.6 未満	評価乖離率×0.6
評価水準が 0.6 以上 1 以下	1
評価水準が 1 超	評価乖離率

② 評価水準は、 $1 \div \text{評価乖離率}$  で求めます。

③ 評価乖離率は、 $A + B + C + D + 3.220$  で求めます。

「A」=当該一棟の区分所有建物の築年数× $\Delta 0.033$

「B」=当該一棟の区分所有建物の総階数指数×0.239（小数点以下第4位を切り捨て）

「C」=当該一室の区分所有権等に係る専有部分の所在階×0.018

「D」=当該一室の区分所有権等に係る敷地持分狭小度× $\Delta 1.195$ （小数点以下第4位を切り上げ）

(注) 1 「築年数」は、当該一棟の区分所有建物の建築の時から課税時期までの期間とし、当該期間に1年未満の端数があるときは、その端数は1年とする。

2 「総階数指数」は、当該一棟の区分所有建物の総階数を33で除した値（小数点以下第4位を切り捨て、1を超える場合は1とする。）とする。この場合において、総階数には地階を含まない。

3 当該一室の区分所有権等に係る専有部分が当該一棟の区分所有建物の複数階にまたがる場合には、階数が低い方の階を「当該一室の区分所有権等に係る専有部分の所在階」とする。

4 当該一室の区分所有権等に係る専有部分が地階である場合には、「当該一室の区分所有権等に係る専有部分の所在階」は、零階とし、Cの値は零とする。

5 「当該一室の区分所有権等に係る敷地持分狭小度」は、当該一室の区分所有権等に係る敷地利用権の面積を当該一室の区分所有権等に係る専有部分の面積で除した値（小数点以下第4位を切り上げる。）とする。

(資料8)【事例1】

1. 大阪市北区 44階建てマンション39階部分(築16年)、時価12,000万円
2. 専有床面積 94.49㎡、敷地利用権の面積 12.51㎡
3. 現行の相続税評価額(土地1,314万円・建物1,231万円) 2,545万円
4. 改正後の相続税評価額

(1) 評価乖離率

- ① 築年数  $16 \text{年} \times \Delta 0.033 = \Delta 0.528$
- ② 総階数  $44 \text{階} \div 33 \text{階} = 1.333 > 1$  (1を超える場合は1)  $\therefore 1 \times 0.239 = 0.239$
- ③ 所在階  $39 \text{階} \times 0.018 = 0.702$
- ④ 敷地持分狭小度  $12.51 \text{㎡} \div 94.49 \text{㎡} = 0.1323 \dots$  (小数点以下第4位を切上げ)  
 $\therefore 0.133$   
 $0.133 \times \Delta 1.195 = \Delta 0.1589 \dots$  (小数点以下第4位を切上げ)  
 $\therefore \Delta 0.159$
- ⑤ 評価乖離率  $\text{①} + \text{②} + \text{③} + \text{④} + 3.220 = 3.474$

(2) 評価水準

$1 \div 3.474 \div 0.2878 \Rightarrow$  評価水準 0.6未滿に該当

(3) 区分所有補正率

$$3.474 \times 0.6 = 2.0844$$

(4) 改正後のマンションの評価額

$$2,545 \text{万円} \times 2.0844 = 53,047,980 \text{円}$$

改正後は、現状の評価割合21%(2,545万円÷12,000万円)が、48%になり評価差額が縮小されることとなります。

(資料 9) 事例 1 のマンションが賃貸されている場合。

1. 現行のマンションの評価額 (借地権割合 70%の地域)

- ① 土地  $1,314 \text{ 万円} \times (1 - 0.7 \times 0.3) \div 1,038 \text{ 万円}$
- ② 建物  $1,231 \text{ 万円} \times (1 - 0.3) \div 862 \text{ 万円}$
- ③ ①+②=1,900 万円

2. 改正後の評価額

$1,900 \text{ 万円} \times 2.0844 \div 3,960 \text{ 万円}$

4. 小規模宅地等の特例適用後

- ① 評価減額  $(1,038 \text{ 万円} \times 2.0844) \times (1 - 0.5) \div 1,082 \text{ 万円}$
- ②  $3,960 \text{ 万円} - 1,082 \text{ 万円} = 2,878 \text{ 万円}$

以上の結果、時価 12,000 万円に対して、小規模宅地等の特例の適用を受けた後の相続税評価額は、時価の約 24%程度になります。

● 改正前後の区分所有マンションの評価額 (単位：万円)

	改正前		改正後	
	未利用	賃貸	未利用	賃貸
建 物	1,231	862	2,566	1,796
敷地利用権	1,314	1,038	2,739	2,164
小規模宅地等	—	△519	—	△1,082
評価額	2,545	1,381	5,305	2,878

なお、相続開始前 3 年以内に新たに貸付事業の用に供されたものについては、貸付事業の用に供されたものに該当しないこととされます (措法 69 の 4③四)。

ただし、相続開始の日まで 3 年を超えて引き続き準事業以外の貸付事業を行っていた被相続人等の貸付事業に供されたものは、この除外規定の対象外とされ、特例を適用することができます (措法 69 の 4 ③四、措令 40 の 2 ⑯)。

(注 1) 準事業とは事業と称するに至らない不動産の貸付けその他これに類する行為で相当の対価を得て継続的に行うもの (措令 40 の 2 ⑰) とされていることから、準事業以外の貸付事業とは事業と称することのできる規模での不動産の貸付け ((注 2) において「特定貸付事業」といいます。) となります。

(注 2) 上記の「相続開始前 3 年以内」の適用に関し、特定貸付事業を行っていた被相続人が、その特定貸付事業の用に供する宅地等を前の相続により取得してから 3 年以内に死亡したときは、先代が特定貸付事業を行ってきた期間は、被相続人が特定貸付事業の用に供していた期間と通算されます (措令 40 の 2 ⑰)。