

(株)ミニミニ城北

# ミニミニ城北新聞

## マンション相続税評価見直し

マンションの相続税評価の見直しがされる。対象となる区分マンションは時価の6割程度に調整される見込みだ。調整後は時価と現行の相続税評価額の乖離が大きい物件は増税されることになる。相続税評価額は時価との乖離が課題とされており、これまで乖離を利用した節税がタワーマンションなどの高額物件で行われてきた。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における時価（客観的な交換価値）」によるものとされ、その評価方法は国税庁の通達によって定められている。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が把握されており、相続税の申告後に国税局から、路

線価等に基づく相続税評価額ではなく鑑定価格などによる時価で評価し直して課税処分をされる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（国側が勝訴）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、早期にマンションの評価に関する通達を見直す必要性が求められている。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の確保が難しくなる問題も出てくる。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を含む有識者の意見聴取をしながらの改正が検

討されてきた。区分マンションの相続税評価の見直しの概要は次の通りだ。①現行の相続税評価額×当該マンション1室の評価乖離率で時価（論理的な市場価格）を計算。乖離率はA〜Dの指標に基づき算出。(A)築年数の指数。築年数が経過しているほど減少。(B)マンションの総階数の指数。物件自体の階数が高いほど増加。(C)所在階の指数。当該するマンションの所在階が高いほど増加。(D)敷地利用権の面積を建物の専有面積で割った敷地持ち分狭小度の指数。マンションの敷地持ち分狭小度が小さいほど増加。②時価に最低評価水準の0.6をかけ、評価割合を60%とする。③評価水準が60%以上であれば補正はしない。国税庁は新たな区分マン

ションの相続税評価基準は2024年1月からの適用を目指している。国税庁の調査では、区分マンションの相続税評価額と市場価格の乖離率の平均値は2019年に2.34倍となり、戸建の乖離率である平均1.66倍を大きく上回った。特に所在階が20階以上になると、乖離率の中央値は3.16倍と更に差が広がると報告されている。今回の改正ではどの程度の相続税増加となるのか。売買価格が1億8000万円と査定された東京都港区の区分マンションを例とした場合、現行の相続税評価では約3500万円となる。改正後の評価では約6400万円、2900万円ほど評価額が上がる。この場合、法定相続人1人当たりの相続財産が3億円超6億円以下で、相続税率が50%の適用がされた場合、相続税は1450万円ほど上がることになる。相続財産が5000万円超1億円以下で、相続税率が30%だと1450万円の増加だ。国税庁では今後の議論の射程・基本的な考え方

と検討事項については次のように定めている。財産評価基準通達の内、マンションの評価方法について、相続税法の時価主義のもと、市場価格との乖離の実態を踏まえ、国税庁においてその適正化を検討することとしており、本会合は国税庁がその検討に際し、必要な事項については有識者から意見聴取することを目的とする。その際、国税庁としては、相続税法の時価主義の下、あくまで適正な時価評価の観点から見直しを行うこととしており、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つて、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。本会合において検討すべき事項としては、相続税評価額と市場価格との乖離の実態把握及び要因分析の方法の検討、そしてこれらの検討を踏まえた乖離の是正方法及び乖離の是正にあたって留意すべき事項等が考えられる。今回、一棟所有の賃貸マンションは評価改正の対象

とはなっていない。影響が大きいのは相続財産の圧縮効果を期待して高額な区分マンションを購入した場合や、区分マンションに住み、評価増により相続税の基礎控除を超える層となっている。とはいえ、今回対象外となっている一棟所有の賃貸マンションへの相続税評価に関しては国税庁が言うところの「公平性」から見ると、区分マンションと同様に時価と評価額の乖離があるのが実情だ。今後評価改正範囲が拡大することも十分に考えられるため注視が必要といえる。

### 空家対策特別措置法改正

2023年3月に「空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律案」が提出され、6月の参議院本会議で可決、2023年6月14日に公布された。今回の改正で特例措置が解除され、固定資産税が上がる空き家が増えることになる。主な改正内容は、管理不十分な空き家を「管理不全空家」として定め、行政指導の対象とした点だ。指導・勧告を受け、「管理不全空家」に指定された空き家は、固定資産税が最大6倍に増税されることとなる。改正は「特定空家」の除却の促進を目的に、空き家の活用拡大や管理の強化を行いたい考えだ。特定空家とは、国土交通省が示している基本指針では「倒壊など、著しく保安上危険となる恐れがある状態」「著しく衛生上有害となる恐れがある状態」「著しく景観を損なっている状態」「放置することが不適切である状態」の4項目のいずれかに該当する空き家のことを指す。「特定空家」に指定される条件としては、おおむね1年間、建物への出入りがないこと、電気、水道、ガスなどが使われていないこと、所有者の住所が異なる場所にあることなどを基準に判断される。空家家であっても、適正に管理され、きれいな状態に保たれていれば問題は無い。2018年の時点で全国のお空家総数は約849万戸にもなることから対策は急務といえる。