

実務研究

日本税務会計学会
令和5年10月 月次研究会



富田 隆史〔四谷〕

タワーマンション評価の改正とその影響

I. はじめに

令和4年4月に今後の相続税の財産評価に大きな影響を与える最高裁の判決があった。よく総則6項判決と呼ばれるが、この判決は賃貸用共同住宅2棟を使った相続税の租税回避行為が否定されたものである。しかし今回の居住用区分所有建物の評価の見直し（タワーマンション評価の改正）の有識者会議における

II. タワーマンションが相続税対策に使われるようになった要因

タワーマンションが相続税対策に使われるようになった要因は大きく分けて3つあげられる。
i. 居住用区分所有建物

は、市場価格が安定していることから流動性が高く、売却しやすかった。場合、比較的有望な価格に近いうちに売却することになる傾向にあること。
ii. 居住用マンションのうち特にタワーマンション

については相続税評価額が実際の取引価格より低く、評価額の圧縮効果が多かったこと。
iii. 相続税対策や投機等の実需以外の需要が増加して価格に影響を与え、節税効果だけでなく資産価値が増大したこと。

これらの要因のうちiiについて考察してみる。

1. マンションの価格形成要因について
不動産の取引価格に影響を与える要因を価格形成要

し、開発・建築を行い分譲・販売する。その際採用したグレードが原価にも分譲価格にも影響する。基本的には地ぐらいの高いエリアは高いグレード・高い分譲価格でも売れるが、住環境の悪いエリアでは高い分譲価格が期待できないため、低いグレードを設定することとなる。

④ ブランド

マンションデベロッパーはそれぞれブランドを持っているが、たとえ同程度のグレードでもそのブランドによって販売価格も違ってくる。ブランド力の違いは、購入後の管理の状況、管理の安定性、リセールバリュー、購入者の自己満足度の差によって生じる。近年のマンション市場ではトップ4といわれる、三井（パークホームズ）、三菱（パークハウス）、住友（シティホームズ）、野村（プラウド）のブランド力が高

く人気がある。

2. マンションの相続税評価額が低くなる原因

① 敷地権について
昭和59年の区分所有法と

不動産登記法の改正により、それまでは共有持分として登記されていた区分所有建物の敷地が、敷地権として登記されることとなった。マンション、特にタワーマンションの場合は土地の持ち分が低くなり、土地評価額が低くなる。更に低層マンション等の敷地については、地積規模の大きな宅地の評価の適用を受けることができる可能性がある。

② 建物について
現行の建物の固定資産税評価額は使用資材の量及び質を元にした積算計算によって再建築価格を算定しているが、建築期間中の土地の公租公課、利子、開発許可費用、販売経費などの開発販売経費が積算の要素に含まれていない。開発期間に3～6年程度（市街地開

発事業になると10～20年程度）を要するタワーマンションについては、この開発経費が多額になるものの、その金額が積算に含まれないため、実際の原価と再建築価格との間にかなりの乖離が生じる。また固定資産税評価額においては使用資材の評価額に時点修正を加えているものの、その修正率が僅少であるため実際の市場における資材の高騰に追いついていない。一方でこれまで高層階も低層階も同水準であった建物の固定資産税評価に、高層階が高く、低層階が安くなるよう、28年の固定資産税評価基準の

改正の際に階層別効用比が導入された。しかしこの改正による効用比の格差率が小さく、実際の市場価格を反映しきれなかったため、階層による時価との乖離の問題はいまだ存在する。更には分譲価格には折り込まれていないはずの技術的な進歩も固定資産税評価額には折り込まれていない。タワーマンションの建設には高度な最先端の建築技術、工作機械が用いられるもののこれらのコストが固定資産税評価上の再調達価格に含まれないため、低層マンションと高層マンションの評価に差が出ていく。

III. 新通達について

適用要件と評価方法をまとめると以下の通りとなる。

適用要件 (評価水準)	1を超える 場合	0.6～1.0	0.6未満
評価方法	現行相評×評価乖離率	現行相評×1.0	現行相評×評価乖離率×0.6
結果	評価乖離率が1.0以下のため、相続税評価額を市場価格理論値まで落とす。	現在の相続税評価額のまま	市場価格理論値の60%

評価水準（※）の0.6未満の場合には、左記の算式により市場価格理論値の60%の評価となる。
現行の相続税評価額×評価乖離率×0.6
なお、評価乖離率は重回帰的に求められた左記の算式により求める。

評価乖離率①×△0・033+②×0・239+③×0・018+④×△1・195+3・222
① マンションの築年数
② マンションの総階数÷33（1・0を上限）
③ 評価対象の所在階
④ その1室の敷地利用権の面積÷1室の専有面積（狭小度）

改正の際に階層別効用比が導入された。しかしこの改正による効用比の格差率が小さく、実際の市場価格を反映しきれなかったため、階層による時価との乖離の問題はいまだ存在する。更には分譲価格には折り込まれていないはずの技術的な進歩も固定資産税評価額には折り込まれていない。タワーマンションの建設には高度な最先端の建築技術、工作機械が用いられるもののこれらのコストが固定資産税評価上の再調達価格に含まれないため、低層マンションと高層マンションの評価に差が出ていく。

適用対象

※評価水準①を評価乖離率で除した値
タワーマンションに限らず居住用区分所有建物に

IV. 実際の事例と実際の評価額との比較

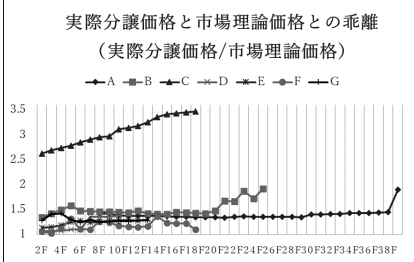
改正後の評価額と比較するために実際に平成30年前後に竣工した都内中心部の中高層マンションの事例を収集した。

	分譲事例A	分譲事例B	分譲事例C	分譲事例D	分譲事例E	分譲事例F	分譲事例G
所在	文京区	品川区	千代田区	文京区	文京区	千代田区	千代田区
階層	39F	25F	18F	10F	13F	19F	13F
敷地面積	6,208.90㎡	2,454.12㎡	800.31㎡	578.76㎡	508.57㎡	1,051.79㎡	275.16㎡
狭小度	0.1053665	0.1053665	0.2194608	0.2727437	0.2817046	0.2214828	0.2817046
ブランド力	最高位	最高位	最高位	中位	中位	中位	高位

なお相続税評価額の算定上、建物の固定資産税評価額については都内のタワーマンションについて

については上記のように求められるが、その内容をまとめる以下のとおりである。
・現行の相続税評価額の方が高い場合には市場価格理論値まで落とす。
・不動産鑑定評価書等に照らし評価額（改正後評価額）が通常の取引価格（鑑定評価額）を上回る場合、当該評価額（鑑定評価額）により評価する。
・一方で新通達によって評価することとなる不適当な場合には総則6項の適用がある。
・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。・棚卸資産に該当するものを除く。
・固定資産税の評価替えに合わせた見直しをかける。

V. 中古市場での売買実例



（通達による評価額は市場理論価格にさらに0.6を乗じることからさらに低くなる。）
・最上階に近い階層の乖離率が高くなっている物件が見られる。
・乖離率はおおむね1・4倍前後に収斂しているが事例Cのみ乖離率が大きい。
・なお事例Cの特徴として、狭小度があまり小さくないため市場理論価格が低く抑えられているものの、ブランド力の高いデベロッパーの最高グレードの物件であることから分譲価格が非常に高いことが挙げられる。

VI. まとめ／分析結果の考察

今回収集した都心部の事例においては、改正後の評価額についてもおおむね時価の50%以下になることが確認された（乖離率1・4÷0・6＝2・3となり時価の約40%）。

新通達の算式においては狭小度がマイナス補正となるため、狭小度の低い物件の方が時価乖離率が高くなるものと予想したが、ブランド力やグレードは補正率

に反映しないことから、狭小度の影響力が打ち消されていると思われる。新通達による評価額が売買価格よりも低くなることから、今後もタワーマンションを使った相続税対策が継続される懸念はあるが、新基準により評価されていることから、過度な節税プランには注意が必要である。

	成約事例 a	成約事例 b	成約事例 c	成約事例 d
市場価格理論値 e	1,255千円／㎡	1,268千円／㎡	1,236千円／㎡	1,224千円／㎡
分譲価格 f	1,729千円／㎡	1,729千円／㎡	1,711千円／㎡	1,747千円／㎡
中古価格 g	2,727千円／㎡	2,666千円／㎡	2,569千円／㎡	2,656千円／㎡
時価乖離率 g/e	2.172707875	2.102945313	2.078191643	2.170748789