

2015年より相続税の最高税率が55%へ引き上げられ、基礎控除額が4割縮減されるなどの課税強化が行われた。これに伴い、高層マンション（いわゆるタワーマンション）を利用した相続税の節税が富裕層の間で注目されている。この節税に関しては、2015年10月27日の政府税制調査会でも取り上げられ、委員から問題視されたとの報道もある。本稿ではタワーマンションを利用した節税策の現状について概説する。

## 1 現状の評価方法

相続税の課税財産は、相続等により無償で取得した財産であるため、課税価格の計算を行う際、取得した財産をいくらで評価するかという問題が生じる。相続税法では、相続により取得した財産の評価は、その取得時の「時価」によるのが原則である。「時価」によるのが課税の公平を確保するのに最も適

した方法と考えられるからである。「時価」とは、相続などで財産を取得した日において、それぞれの財産の現況に感じ、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う。ただし、実際の評価方法は法令や通達により細かく定められている。マンションは、土地と建物の専有部分から成り立っており、それぞれ別々に評価し、両者の合計額が評価額となる。財産評価基本通達によると、建物の専有部分は固定資産税評価額、一方、敷地部分は、路線価方式または倍率方式で敷地全体の評価額を計算し、それに持分割合をかけた額となる（図表1）。これらの評価方法をタワーマンションにあてはめると、一般にタワーマンションは部屋数が多いため、敷地の評価額は低くなる傾向にある。また、専有部分については階数等は考慮されず、高層階か低層階かに関係な

く、専有面積によって一義的に価額が決まる。一方、タワーマンションでは、一般的に高層階のほうが眺望もよく人気があり、市場価格が高くなっていることが多いと思われる。

このため、タワーマンションの高層階では市場価格と相続税の評価額に差が生じるケースが多くなっている。実際、国税庁が実施したタワーマンションの売買価格と財産評価額のかい離率に関する調査によると、平均で約3倍、最大で約7倍のかい離率があった（図表2、3）。

タワーマンションの所有者が当該物件を賃貸に出せば、敷地は貸家建付地、建物は貸家として評価される（図表4）。例えば、家屋の固定資産税評価額が1000、借家権割合が30%である地域で、賃貸割合が100%だとすると、 $1000 \times (1 - 30\% \times 100\%)$  で財産評価額は700となり、賃貸に出していない場合と比べ、さらに低い評

## 2 国税庁の対応

こうしたいかい離を利用した節税を防ぐ観点から、国税庁は見解を發出し、全国の国税局に適正に対応するよう指示しているとの報道がなされている。具体的には、財産評価基本通達6項の「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する」との規定に基づき節税に対する監視を強化するものと思われる。タワーマンション購入から売却まで約1年の間に相続が行われ、相続税の課税価格が約8割も圧縮された事案について、国税不服審判所は「不動産の購入

価額と相続税評価額との差額が多額であることを認識しながら、当該差額について、相続税の課税価格を圧縮し相続税の負担を回避するために、被相続人の名義を無断で使用し、不動産の売買契約に及んだ本件において、

財産評価基本通達に基づき評価することは、相続開始日前後の短期間に一時的に財産の所有形態が不動産であったにすぎない財産について実際の価値とは大きくかい離して過少に財産を評価することとなり、納税者間の実質的な租税負担の平等を害することとなる」として、通達にやらないで評価することが認められる特別な事情があると判断し、結果として6項を適用している（国税不服審判所平成23年7月1日裁決）。

極めて特殊なケースであると

思われるが、行き過ぎた節税策は、このように税務当局に否認されることになろう。

## 3 今後の行方

報道によると、総務省令の改正案を今秋にもまとめ、与党の税制調査会で議論し、早ければ17年に省令を改正し、18年1月から実施するとされている。

相続税評価は、相続が発生した時点のルールに拠る。したがって、いかに節税対策を採ろうとも、相続発生直前にルールが変更されれば変更後のルールに拠る。今後、FPはお客さまからタワーマンション購入に際しアドバイスを求められる機会が増えるかもしれない。課税強化の行方を注視し、前述の6項により否認されたケース等も説明することが求められよう。

図表1 マンション(区分所有建物およびその敷地)の評価方法

マンションの価額	=区分所有建物の価額+敷地(敷地権)の価額
区分所有建物の価額	=建物の固定資産税評価額(1棟の建物全体の評価額を専有面積の割合によって按分して各戸の評価額を算定)
敷地(敷地権)の価額	=マンションの敷地全体の価額(路線価方式または倍率方式により評価)×共有持分(敷地権割合)

(出所) 国税庁資料

図表2 かい離率の平均値等

サンプル数	平均値	中央値	最大値	最小値
343	3.04	2.98	6.93	0.57

図表3 相続税評価額と市場価格(時価)とのかい離の実例

市場価格(時価) 1億円	建物	固定資産税評価額: 1,600万円		
	土地	土地路線価	敷地面積	共有持分
		100万円	10,000㎡	1/500
	合計	3,600万円		

(出所) 国税庁資料

図表4 貸家建付地、貸家の評価額

貸家建付地の価額	=自用地評価額×(1-借地権割合×借家権割合×賃貸割合)(借地権割合および借家権割合は、地域により異なる)
貸家の価額	=自家用家屋評価額×(1-借家権割合×賃貸割合)

(出所) 大和総研作成



鳥毛拓馬 ● とりげ たくま  
大和総研主任研究員 AFP  
金融・証券税制、金融商品会計を中心に税制、会計制度の調査に従事。著書として、「税金読本」「法人投資家のための証券投資の会計・税務」(いずれも共著 大和証券刊)など。

シンクタンク研究員による

# 読み解き! 最新制度

Vol.12

## タワーマンションを活用した節税策に対する課税強化