

2016年2月9日 全4頁

高層マンションに対する課税強化の方向

2018年から制度変更か

金融調査部 主任研究員
鳥毛 拓馬

[要約]

- 2015年より相続税の最高税率が55%に引き上げられ、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、特に富裕層の間で注目されている。この節税に関して、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。
- 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サンプル調査によると、平均で約3倍、最大で約7倍のかい離率があった。当該マンションを賃貸に出せば、さらに低い価額での評価が可能となる。
- このような現状の中、報道¹では、相続税の評価額を高層階ほど引き上げることにより、節税を抑制させるべく、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。
- 一方、価格変動リスクがあるという点に変わりはないのに、不動産と比較して著しく不利に扱われている上場株式に対する評価方法についても、併せて見直しする必要があるだろう。

1. 政府税調でも懸念

2015年より相続税の最高税率が55%に引き上げられ、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、特に富裕層の間で注目されている。この節税に関して、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²。

¹ 日本経済新聞（2016年1月24日付朝刊）

² T&A マスター（2015年11月2日号）

本稿ではタワーマンションを利用した相続税の節税に関する現状について概説する。

2. 現状の評価方法

相続税の課税財産は、相続、遺贈または贈与により無償で取得した財産である。このため、その課税価格の計算に当たっては、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」によるのが原則とされている。「時価」によること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、相続などによって財産を取得した日において、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うとされている。ただし、実際の評価方法は法令や通達により定められている。

マンションは、土地と建物の専有部分を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、路線価方式又は倍率方式で敷地全体の評価額を計算し、それに共有持分をかけた額となる。

図表1 マンション（区分所有建物、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（路線価方式又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

上記の評価方法によると、一般に、タワーマンションは戸数が多いため、1戸当たりの共有持分は小さくなり、結果として敷地の価額も低くなる。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、タワーマンションは、一般的に高層階の方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。

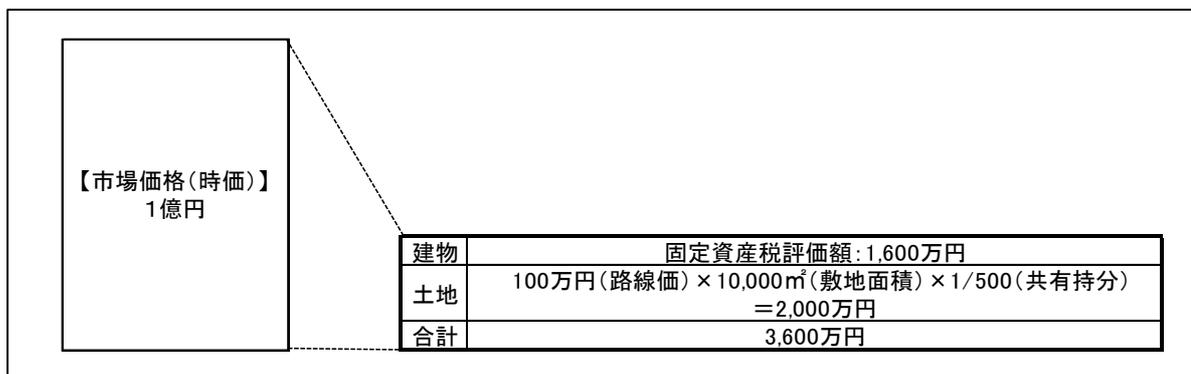
このため、タワーマンションのうち、特に高層階では、市場価格と相続税の評価額に差が生じるケースが多い。実際に、国税庁が実施したタワーマンション（20階以上）の売買価格と財産評価額のかい離率に関するサンプル調査によると、平均で約3倍、最大で約7倍のかい離率があった。

図表2 タワーマンション（20階以上）の売買価格と財産評価額のかい離率の平均値等（倍）

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

(出所) 国税庁資料

図表3 相続税評価額と市場価格（時価）とのかい離の実例



(出所) 国税庁資料

タワーマンションの所有者が当該物件を賃貸に出していれば、敷地は貸家建付地、建物は貸家として評価される。たとえば、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、賃貸割合が100%である場合、財産評価額は700（ $1000 \times (1 - 30\% \times 100\%)$ ）となり、賃貸に出していない場合と比べ、さらに低い評価額で計算されることとなる。

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)

(借地権割合及び借家権割合は、地域により異なる)

○貸家の価額 = 自家用屋評価額 × (1 - 借家権割合 × 賃貸割合)

(出所) 大和総研作成

3. 国税庁の対応

こうしたかい離を利用した節税を防ぐ観点から、国税庁は、見解を発出し、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³。

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適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。」との規定に基づいて節税に対する監視を強化するものと思われる。

³ 国税速報、第6387号（平成27年11月16日）

タワーマンションの購入から売却まで約 1 年間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で、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乖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、通達によ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、行き過ぎた節税は、このように税務当局に否認されることになろう。

4. 今後の行方

報道⁴によると、相続税の評価額を高層階ほど引き上げることにより、節税を抑制させるべく、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。

相続税評価額は、相続が発生した時点のルールによって決められる。したがって、事前に節税対策を採ったとしても、相続時にルールが変更されていれば、変更後のルールに従うことになるので、節税を検討している被相続人は、今後の改正動向を注視する必要があるだろう。ただし、ルールが変更されたとしても、現金と比較して不動産の評価方法が有利な点に変わらないので、引き続き、マンションを含む不動産を活用した節税は行われるものと思われる。

また、価格変動リスクがあるという点に変わりはないのに、不動産と比較して著しく不利に扱われている上場株式に対する評価方法⁵についても、併せて見直しをする必要があるだろう。

⁴ 日本経済新聞（2016 年 1 月 24 日付朝刊）

⁵ 上場株式に対する評価方法の見直しについては、「上場株式等の相続税評価の見直し-金融庁、平成 28 年度税制改正要望-」（2015 年 11 月 19 日）

http://www.dir.co.jp/research/report/law-research/tax/20151119_010337.html