

## 税務情報

### 国税庁 – マンションの評価方法に関する通達案の公表

相続税等における財産の価額は、相続税法の規定により「財産の取得の時のにおける時価による」こととされており、各種財産の具体的評価方法は財産評価基本通達に定められていますが、居住用の区分所有財産（いわゆるマンション）の相続税評価額については時価（市場売買価格）との大きな乖離が生じているケースも確認されています。

こうした現状を受け、課税の公平を図るとともに納税者の予見可能性を確保するため、2022年12月16日に政府与党より公表された「[令和5年度税制改正大綱](#)」（PDF 632KB）P.21には、「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もと、市場価格との乖離の実態を踏まえ、適正化を検討する」旨が記載されました。これに伴い、国税庁は本年1月に「[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](#)」（以下、有識者会議）を設置し、マンションの相続税評価額に係る適正化の検討を行ってきました。

7月21日、国税庁は上記の有識者会議での検討結果を踏まえ、マンションの評価方法に関する通達案を公表し、意見募集手続に付しました。（意見募集の締切りは8月20日とされています。）

#### ■ [「居住用の区分所有財産の評価について」の法令解釈通達（案）に対する意見公募手続の実施について](#)

この通達案では、居住用の区分所有財産について、以下のとおり評価することが示されています。

##### 【一室の区分所有権等に係る敷地利用権の価額】

財産評価基本通達 25 (1) に定める「自用地としての価額」に、以下の算式による補正率を乗じて計算した価額を「自用地としての価額」とみなして評価する。

- 評価水準が1を超える場合：補正率 = 評価乖離率
- 評価水準が0.6未満の場合：補正率 = 評価乖離率 × 0.6

##### 【一室の区分所有権等に係る区分所有権の価額】

「自用家屋としての価額」（財産評価基本通達 89、89-2 又は 92 の定めにより評価したその家屋の価額）に、以下の算式による補正率を乗じて計算した価額

を「自用家屋としての価額」とみなして評価する。

- 評価水準が 1 を超える場合：補正率 = 評価乖離率
- 評価水準が 0.6 未満の場合：補正率 = 評価乖離率 × 0.6

これにより、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（評価乖離率が 1.67 倍を超えるもの）については市場価格理論値の 60% となるよう評価額が増額され、相続税評価額が市場価格理論値の 100% 超となっているものについては市場価格理論値の 100% となるよう評価額が減額されることとなります。

上記有識者会議の第 3 回の「資料」(PDF 1,540KB) では、今回の評価方法の見直しがイメージ図を用いてわかりやすく説明されています。

また、意見募集手続に係るウェブサイトに掲載されている「[居住用の区分所有財産の評価について](#)」の法令解釈通達(案)の概要」(PDF 71.3KB)によると、この通達案による評価について、納税者が簡易に計算するためのツールが用意される予定ということです。

この通達案による評価は、2024 年 1 月 1 日以後に相続、遺贈又は贈与により取得した財産の評価に適用されることとなる見込みです。

【用語の意義】

評価水準	1 を評価乖離率で除した値
評価乖離率	以下の算式により求めた値 $\text{評価乖離率} = A + B + C + D + 3.220$ <p>A = 一棟の区分所有建物の築年数 × △0.033                  B = 一棟の区分所有建物の総階数指数 × 0.239 (小数点以下第 4 位切捨て)                  C = 一室の区分所有権等に係る専有部分の所在階 × 0.018                  D = 一室の区分所有権等に係る敷地持分狭小度 × △1.195 (小数点以下第 4 位切上げ)</p>
築年数	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 (1 年未満の端数は 1 年)
総階数指数	一棟の区分所有建物の総階数 (地階を除く。) を 33 で除した値 (小数点以下第 4 位切捨て、1 を超える場合は 1)
一室の区分所有権等に係る敷地持分狭小度	一室の区分所有権等に係る敷地利用権の面積をその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 位切上げ)

## KPMG 税理士法人

〒106-6012

東京都港区六本木1-6-1 泉ガーデンタワー

TEL: 03-6229-8000

FAX: 03-5575-0766

〒530-0005

大阪府大阪市北区中之島2-2-2 大阪中之島ビル15F

TEL: 06-4708-5150

FAX: 06-4706-3881

〒450-6426

愛知県名古屋市中村区名駅3-28-12

大名古屋ビルヂング26F

TEL: 052-569-5420

FAX: 052-551-0580

〒600-8216

京都市下京区塩小路通西洞院東入東塩小路町843-2

日本生命京都ヤサカビル7F

TEL : 075-353-1270

FAX : 075-353-1271

〒730-0031

広島県広島市中区紙屋町2-1-22

広島興銀ビル7F

TEL: 082-241-2810

FAX: 082-241-2811

〒810-0001

福岡県福岡市中央区天神1-12-14

紙与渡辺ビル4F

TEL: 092-712-6300

FAX: 092-712-6301

[info-tax@jp.kpmg.com](mailto:info-tax@jp.kpmg.com)  
[home.kpmg/jp/tax](http://home.kpmg/jp/tax)

ここに記載されている情報はあくまで一般的なものであり、特定の個人や組織が置かれている状況に対応するものではありません。私たちは、的確な情報をタイムリーに提供できるよう努めておりますが、情報を受け取られた時点及びそれ以降においての正確さは保証の限りではありません。何らかの行動を取られる場合は、ここにある情報のみを根拠とせず、プロフェッショナルが特定の状況を綿密に調査した上で提案する適切なアドバイスをもとにご判断ください。

© 2023 KPMG Tax Corporation, a tax corporation incorporated under the Japanese CPTA Law and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

The KPMG name and logo are trademarks used under license by the independent member firms of the KPMG global organization.