

決裁・供覧

件名	第1回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の報道発表等について			文書番号		
伺い文	件名のことにつきまして、別案のとおり報道発表するとともに、会議資料等について国税庁ホームページに掲載してよろしいか伺います。					
起案	起案日	令和05年01月24日		受付日		
	部署	国税庁 課税部 資産評価 企画官 審理係		決裁処理期限日	令和05年01月27日	
				決裁日	令和05年01月26日	
	起案者	加藤 昌司		施行処理期限日		
連絡先	■■■■		施行日			
分類名称	大分類	総務（広報・相談）		施行	施行先	
	中分類	記者会見関係書類			施行者	
	名称（小分類）	【令和4年度】記者会見関係書類			取扱上の注意	
取扱区分	秘密区分			格付け	機密性格付け	2
	秘密期間終了日			保存	取扱制限	
	指定事由				行政文書保存期間	10年
				保存期間満了時期	令和15年03月31日	
決裁・供覧欄	<p>国税庁 阪田 渉（長官） 【済】</p> <p>国税庁 長官官房 人事課 小山 朋（課長補佐【庁】） 【済】</p> <p>国税庁 課税部 資産評価企画官 審理係 穂積 建人（国税実査官【庁】） 【済】</p> <p>国税庁 星屋 和彦（次長） 【済】</p> <p>国税庁 長官官房 人事課 秘書係 福井 健広（係長【庁】） 【済】</p> <p>国税庁 課税部 資産評価企画官 審理係 穂積 建人（国税実査官【庁】） 【済】</p> <p>別紙1参照</p>					
備考欄						

別紙1

	<p>国税庁 長官官房 総務課 杉山 真 (課長【庁】) 【済】</p> <p>国税庁 長官官房 総務課 桑野 侑大 (審査室長) 【済】</p> <p>国税庁 長官官房 総務課 総務第一係 小濱 考雄 (係長【庁】) 【済】</p> <p>国税庁 長官官房 総務課 久田 訓寛 (課長補佐【庁】) 【済】</p> <p>国税庁 長官官房 総務課 審査企画係 大木 美紀 (係長【庁】) 【済】</p> <p>国税庁 長官官房 総務課 審査企画係 小嶋 大輝 (主任【庁】) 【済】</p> <p>国税庁 課税部 資産評価企画官 審理係 穂積 建人 (国税実査官【庁】) 【済】</p>
	<p>国税庁 課税部 堀内 斉 (部長【庁】) 【済】</p> <p>国税庁 課税部 課税総括課 総務係 坂東 太郎 (係長 (国税実査官)【庁】) 【済】</p> <p>国税庁 課税部 資産評価企画官 審理係 穂積 建人 (国税実査官【庁】) 【済】</p>
決裁・供覧欄 (別紙)	<p>国税庁 長官官房 広報広聴室 児島 範昭 (室長) 【済】</p> <p>国税庁 長官官房 広報広聴室 近藤 奈沖 (課長補佐【庁】) 【済】</p> <p>国税庁 長官官房 広報広聴室 報道係 島田 健太郎 (係長【庁】) 【済】</p> <p>国税庁 課税部 資産評価企画官 審理係 穂積 建人 (国税実査官【庁】) 【済】</p> <p>国税庁 課税部 資産課税課 加藤 千博 (課長【庁】) 【済】</p> <p>国税庁 課税部 資産課税課 林 ひとみ (課長補佐【庁】) 【済】</p> <p>国税庁 課税部 資産課税課 総務係 福場 淳一 (係長 (国税実査官)【庁】) 【済】</p> <p>国税庁 課税部 資産評価企画官 審理係 穂積 建人 (国税実査官【庁】) 【済】</p> <p>国税庁 課税部 資産評価企画官 中島 格志 (資産評価企画官) 【済】</p> <p>国税庁 課税部 資産評価企画官 宇野沢 貴司 (資産評価企画官補佐) 【済】</p> <p>国税庁 課税部 資産評価企画官 松田 貴司 (資産評価企画官補佐) 【済】</p> <p>国税庁 課税部 資産評価企画官 鈴木 勝幸 (主査) 【済】</p>

別紙1

国税庁 課税部 資産評価企画官 評価係
久保田 裕己 (係長 (国税実査官) 【庁】) 【済】

国税庁 課税部 資産評価企画官 審理係
井上 哲裕 (係長 (国税実査官) 【庁】) 【済】

国税庁 課税部 資産評価企画官 審理係
濱重 直 (係長 【庁】) 【済】

国税庁 課税部 資産評価企画官 審理係
加藤 昌司 (係長 【庁】) 【済】

決裁・供覧欄 (別紙)

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について

1 概要

相続税等（相続税・贈与税）における財産の価額は、相続税法第22条の規定により、「財産の取得の時点における時価による」とされており、これを受け、国税庁では財産評価基本通達に各種財産の具体的な評価方法を定めています。

財産評価基本通達に定める評価方法については、相続税法の時価主義の下、より適正なものとなるよう見直しを行っているところですが、こうした中で、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。

また、令和5年度与党税制改正大綱（令和4年12月16日決定）に、「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下、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。

そこで、マンションの相続税評価について、市場価格との乖離の実態を踏まえた上で適正化を検討するため、第1回有識者会議を開催しました。

2 開催日

令和5年1月30日（月）

3 委員名簿

別添1のとおり

4 資料

別添2のとおり

5 議事要旨

別添3のとおり

【連絡先】

国税庁 課税部 資産評価企画官
企画専門官 松田
03-3581-4161（内線■■■■）

マンションの相続税評価について

- 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おける時価（客観的な交換価値）」によるものとされており（時価主義）、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も把握されている。このような乖離があると、相続税の申告後に、国税当局から、路線価等に基づく相続税評価額ではなく鑑定価格等による時価で評価し直して課税処分をされるというケースも発生している。
- こうしたケースで争われた、本年4月の最高裁判決（国側勝訴）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、納税者の予見可能性を確保する観点からも、早期にマンションの評価に関する通達を見直す必要がある。
- また、令和5年度与党税制改正大綱においても「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下、市場価格との乖離の実態を踏まえ、適正化を検討する。」と記載された。
- 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、不動産業界関係者などを含む有識者の意見も丁寧に聴取しながら、通達改正を検討していくこととした。

第1回 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
議事要旨

日時：令和5年1月30日（月）

場所：国税庁 第一会議室

※ 議事概要については、会議開催後に作成する。

マンションの相続税評価について

- 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）」によるものとされており（時価主義）、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も把握されている。このような乖離があると、相続税の申告後に、国税当局から、路線価等に基づく相続税評価額ではなく鑑定価格等による時価で評価し直して課税処分をされるというケースも発生している。
- こうしたケースで争われた、本年4月の最高裁判決（国側勝訴）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、納税者の予見可能性を確保する観点からも、早期にマンションの評価に関する通達を見直す必要がある。
- また、令和5年度与党税制改正大綱においても「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下、市場価格との乖離の実態を踏まえ、適正化を検討する。」と記載された。
- 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、不動産業界関係者などを含む有識者の意見も丁寧に聴取しながら、通達改正を検討していくこととした。

第 1 回 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
議事要旨

日時：令和 5 年 1 月 30 日（月）

場所：国税庁 第一会議室

※ 議事概要については、会議開催後に作成する。

審議会・研究会等

- 国税審議会
- 国税審査分科会 (国税審議会)
- 酒類分科会 (国税審議会)
- 地理的表示部会 (酒類分科会)
- 税理士分科会 (国税審議会)
- 日本産酒類のブランド戦略検討会
- 日本産酒類の情報発信の強化に関する懇談会
- 酒類販売業等に関する懇談会
- 申告手続の電子化等に関する研究会
- 国税審査会
- 土地評価審議会
- 国税庁所管統計の整備に関する検討会
- 国税庁保有行政記録情報を用いた税務大卒校との共同研究に関する有識者会議
- 国税庁保有行政記録情報の整備に関する有識者検討会
- 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**

※上記の項目部分をクリックすると、該当部分にジャンプします。

上記をクリックすることで、当ページ内の該当部分にジャンプするようリンク設定。

国税審議会

- ・ 諮問・答申等

国税庁等について

- ・ 国税庁の概要
- ・ 組織 (国税局・税務署等)
- ・ 採用情報
- ・ 国税庁の実績評価
- ・ 審議会・研究会等
 - ・ 国税審議会
 - ・ 国税審査分科会 (国税審議会)
 - ・ 酒類分科会 (国税審議会)
 - ・ 地理的表示部会 (酒類分科会)
 - ・ 地理的表示部会 (酒類分科会)
 - ・ 税理士分科会 (国税審議会)
 - ・ 日本酒のグローバルなブランド戦略に関する検討会
 - ・ 日本産酒類の情報発信の強化に関する懇談会
 - ・ 酒類販売業等に関する懇談会
 - ・ 申告手続の電子化等に関する研究会
 - ・ 国税審査会

- 第2回有識者会議(令和4年2月27日) [議事要旨 \(PDF/72KB\)](#) [資料](#) [出席委員 \(PDF/97KB\)](#)
- 第1回有識者会議(令和3年9月13日) [議事要旨 \(PDF/176KB\)](#) [資料](#) [出席委員 \(PDF/90KB\)](#)

国税庁保有行政記録情報の整備に関する有識者検討会

- 「国税庁保有行政記録情報の整備に関する有識者検討会」委員名簿(PDF/80KB)
- 第2回有識者検討会(令和4年6月22日) [議事要旨\(PDF/302KB\)](#) [資料](#) [出席委員 \(PDF/88KB\)](#)
- 第1回有識者検討会(令和3年10月29日) [議事要旨\(PDF/354KB\)](#) [資料](#) [出席委員 \(PDF/89KB\)](#)

(国税庁保有行政記録情報の整備に関する技術検証ワーキンググループ)

- 第1回ワーキンググループ(令和4年3月24日) [議事要旨 \(PDF/100KB\)](#) [資料](#)
- 第2回ワーキンググループ(令和4年10月14日) [議事要旨 \(PDF/151KB\)](#) [資料](#)



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

- 「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」委員名簿 (PDF/●KB)
- 第1回有識者会議 (令和5年1月30日) [議事要旨 \(PDF/●KB\)](#) [資料 \(PDF/●KB\)](#)

税理士に関する情報 その他法令解釈に関する情報 国税庁の実績評価

おしらせ ※PDFファイルについては後日別途送信予定です。

税の手書コーナー 国税庁告示 情報公開・個人情報保護

文書回答事例 利用者別情報

質疑応答事例

**第1回 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
議事要旨**

日時：令和5年1月30日（月）

場所：国税庁 第一会議室

※ 議事概要については、会議開催後に作成する。

マンションの相続税評価について

- 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）」によるものとされており（時価主義）、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も把握されている。このような乖離があると、相続税の申告後に、国税当局から、路線価等に基づく相続税評価額ではなく鑑定価格等による時価で評価し直して課税処分をされるというケースも発生している。
- こうしたケースで争われた、本年4月の最高裁判決（国側勝訴）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、納税者の予見可能性を確保する観点からも、早期にマンションの評価に関する通達を見直す必要がある。
- また、令和5年度与党税制改正大綱においても「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下、市場価格との乖離の実態を踏まえ、適正化を検討する。」と記載された。
- 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、不動産業界関係者などを含む有識者の意見も丁寧に聴取しながら、通達改正を検討していくこととした。

マンションの相続税評価について

- 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おける時価（客観的な交換価値）」によるものとされており（時価主義）、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も把握されている。このような乖離があると、相続税の申告後に、国税当局から、路線価等に基づく相続税評価額ではなく鑑定価格等による時価で評価し直して課税処分をされるというケースも発生している。
- こうしたケースで争われた、本年4月の最高裁判決（国側勝訴）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、納税者の予見可能性を確保する観点からも、早期にマンションの評価に関する通達を見直す必要がある。
- また、令和5年度与党税制改正大綱においても「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下、市場価格との乖離の実態を踏まえ、適正化を検討する。」と記載された。
- 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、不動産業界関係者などを含む有識者の意見も丁寧に聴取しながら、通達改正を検討していくこととした。

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について

1 概要

相続税等（相続税・贈与税）における財産の価額は、相続税法第22条の規定により、「財産の取得の時における時価による」こととされており、これを受け、国税庁では財産評価基本通達に各種財産の具体的な評価方法を定めています。

財産評価基本通達に定める評価方法については、相続税法の時価主義の下、より適正なものとなるよう見直しを行っているところですが、こうした中で、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。

また、令和5年度与党税制改正大綱（令和4年12月16日決定）に、「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下、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。

そこで、マンションの相続税評価について、市場価格との乖離の実態を踏まえた上で適正化を検討するため、第1回有識者会議を開催しました。

2 日時

令和5年1月30日（月）

3 委員名簿

別添1のとおり

4 資料

別添2のとおり

5 議事要旨

別添3のとおり

（連絡先） 国税庁 課税部 資産評価企画官 企画専門官 松田 貴司 （内線■■■■）

第 1 回 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
議事要旨

日時：令和 5 年 1 月 30 日（月）

場所：国税庁 第一会議室

※ 議事概要については、会議開催後に作成する。

マンションの相続税評価について

- 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おける時価（客観的な交換価値）」によるものとされており（時価主義）、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も把握されている。このような乖離があると、相続税の申告後に、国税当局から、路線価等に基づく相続税評価額ではなく鑑定価格等による時価で評価し直して課税処分をされるというケースも発生している。
- こうしたケースで争われた、本年4月の最高裁判決（国側勝訴）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、納税者の予見可能性を確保する観点からも、早期にマンションの評価に関する通達を見直す必要がある。
- また、令和5年度与党税制改正大綱においても「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下、市場価格との乖離の実態を踏まえ、適正化を検討する。」と記載された。
- 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、不動産業界関係者などを含む有識者の意見も丁寧に聴取しながら、通達改正を検討していくこととした。

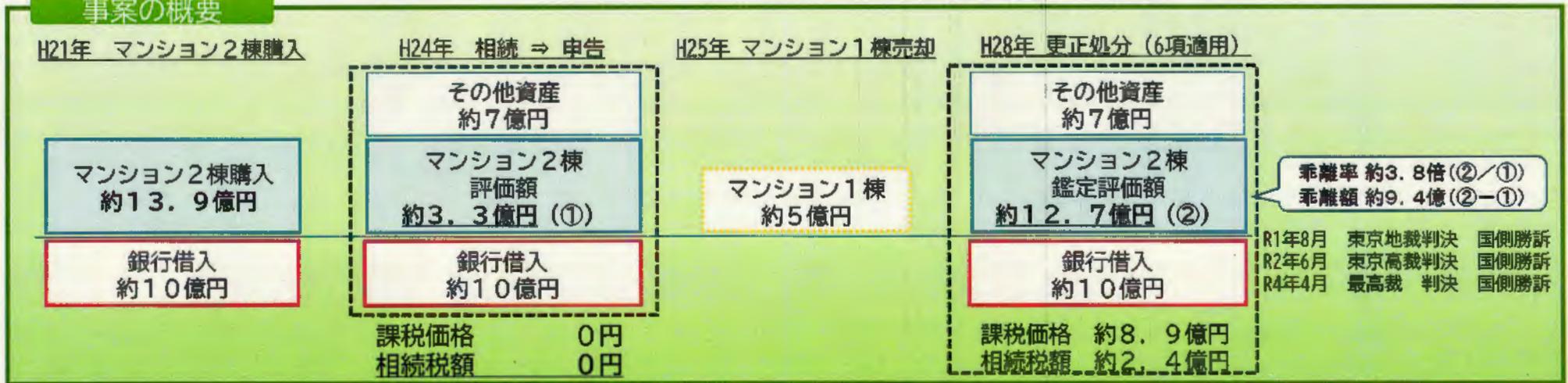
最高裁判決における財産評価基本通達6項の適用事例

財産評価基本通達6項

(この通達の定めにより難い場合の評価)

6 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

事案の概要



最高裁判決 (令和4年4月19日) の要旨

- ① 課税庁が、特定の者の相続財産の価額についてのみ評価通達の定める方法により評価した価額を上回る価額によるものとするのは、たとえ当該価額が客観的な交換価値としての時価を上回らないとしても、合理的な理由がない限り、平等原則に違反するものとして違法
- ② 相続税の課税価格に算入される財産の価額について、評価通達の定める方法による画一的な評価を行うことが実質的な租税負担の公平に反するというべき事情がある場合には、当該財産の価額を上記通達の定める方法により評価した価額を上回る価額によるものとするとは租税法上の一般原則としての平等原則に違反しない。
- ③ 本件の(1)、(2)などの事情の下においては、本件各不動産の価額を評価通達を上回る価額にすることは、平等原則に違反しない。
 - (1) 本件各不動産 (マンション2棟) の購入・借入れが行われなければ本件相続に係る課税価格の合計額は6億円を超えるものであったにもかかわらず、これが行われたことにより、基礎控除の結果、相続税の総額が0円になる。
 - (2) 被相続人及び相続人は、本件各不動産の購入・借入れが近い将来発生することが予想される被相続人からの相続において相続人の相続税の負担を減じ又は免れさせるものであることを知り、かつ、これを期待して、あえて本件購入・借入れを企画して実行した。

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の開催について

1 概要

相続税等（相続税・贈与税）における財産の価額は、相続税法第22条の規定により、「財産の取得の時点における時価による」とされており、これを受け、国税庁では財産評価基本通達に各種財産の具体的な評価方法を定めています。

財産評価基本通達に定める評価方法については、相続税法の時価主義の下、より適正なものとなるよう見直しを行っているところですが、こうした中で、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。

また、令和5年度与党税制改正大綱（令和4年12月16日決定）に、「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下、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。

そこで、マンションの相続税評価について、市場価格との乖離の実態を踏まえた上で適正化を検討するため、第1回有識者会議を開催しました。

2 日時

令和5年1月30日（月）15時00分～16時00分

3 場所

国税庁 第一会議室

4 委員名簿

別添1のとおり

5 資料

別添2のとおり

6 議事要旨

別添3のとおり

別添2

別途作成

第1回 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
議事要旨

日時：令和5年1月30日（月）

場所：国税庁 第一会議室

※ 議事概要については、会議開催後に作成する。

(保存期間：通達改正後20年)
(満了日未定)
令和5年1月16日
課税部長説明資料
資産評価企画官

第1回

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 に係る会議資料及び報道発表資料等について

マンションの相続税評価について

- 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おける時価（客観的な交換価値）」によるものとされており（時価主義）、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も把握されている。このような乖離があると、相続税の申告後に、国税当局から、路線価等に基づく相続税評価額ではなく鑑定価格等による時価で評価し直して課税処分をされるというケースも発生している。
- こうしたケースで争われた、本年4月の最高裁判決（国側勝訴）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、納税者の予見可能性を確保する観点からも、早期にマンションの評価に関する通達を見直す必要がある。
- また、令和5年度与党税制改正大綱においても「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下、市場価格との乖離の実態を踏まえ、適正化を検討する。」と記載された。
- 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、不動産業界関係者などを含む有識者の意見も丁寧に聴取しながら、通達改正を検討していくこととした。

最高裁判決における財産評価基本通達6項の適用事例

財産評価基本通達6項

(この通達の定めにより難しい場合の評価)

6 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

事案の概要

H21年 マンション2棟購入

マンション2棟購入 約13.9億円
銀行借入 約10億円

H24年 相続 ⇒ 申告

その他資産 約7億円
マンション2棟 評価額 約3.3億円 (①)
銀行借入 約10億円
課税価格 0円
相続税額 0円

H25年 マンション1棟売却

マンション1棟
約5億円

H28年 更正処分 (6項適用)

その他資産 約7億円
マンション2棟 鑑定評価額 約12.7億円 (②)
銀行借入 約10億円
課税価格 約8.9億円
相続税額 約2.4億円

乖離率 約3.8倍 (②/①)
乖離額 約9.4億 (②-①)

R1年8月 東京地裁判決 国側勝訴
R2年6月 東京高裁判決 国側勝訴
R4年4月 最高裁 判決 国側勝訴

最高裁判決 (令和4年4月19日) の要旨

- ① 課税庁が、特定の者の相続財産の価額についてのみ評価通達の定める方法により評価した価額を上回る価額によるものとするのは、たとえ当該価額が客観的な交換価値としての時価を上回らないとしても、合理的な理由がない限り、平等原則に違反するものとして違法
- ② 相続税の課税価格に算入される財産の価額について、評価通達の定める方法による画一的な評価を行うことが実質的な租税負担の公平に反するというべき事情がある場合には、当該財産の価額を上記通達の定める方法により評価した価額を上回る価額によるものとするとは租税法上の一般原則としての平等原則に違反しない。
- ③ 本件の(1)、(2)などの事情の下においては、本件各不動産の価額を評価通達を上回る価額にすることは、平等原則に違反しない。
 - (1) 本件各不動産 (マンション2棟) の購入・借入れが行われなければ本件相続に係る課税価格の合計額は6億円を超えるものであったにもかかわらず、これが行われたことにより、基礎控除の結果、相続税の総額が0円になる。
 - (2) 被相続人及び相続人は、本件各不動産の購入・借入れが近い将来発生することが予想される被相続人からの相続において相続人の相続税の負担を減じ又は免れさせるものであることを知り、かつ、これを期待して、あえて本件購入・借入れを企画して実行した。

最高裁判決（令和4年4月19日）に係る判例時報の解説（抜粋）

「本判決は、前記の平等原則違反につき事案に即した検討を行い、まず、本件各通達評価額と本件各鑑定評価額との間には大きなかい離があるといえるとしつつ、このことは『実質的な租税負担の公平に反するというべき事情』に当たらないとする。（中略）実質的な租税負担の公平という観点からは、同様のかい離は類似の不動産にも広く存在し得る以上、これを相続する潜在的な他の納税者と同じく通達評価額によったとしても租税負担の均衡が害されることはなく、むしろ、当該納税者についてのみ通達評価額を上回る評価額によることは不合理というべきである（このようなかい離は、本来、評価通達の見直し等によって解消されるべきものといえる。）。」

（判例時報2533号10頁）

マンションの評価方法等を巡る論調（最高裁判決後）

○ 立正大学法学部教授・税理士 長島弘

「乖離は納税者が生じさせたものではない。乖離が大きい物件を取得した者とそうでない者との不公平は依然として存するが、この不公平を解消すべくこの乖離を縮小させるために評価通達の改正を行うべきである。そのような中で、評価通達を改めることなく総則6項の適用を増やして対処するというのは、本末転倒以外の何物でもない。」

税務事例 (Vol. 54 No. 6) 2022・6 P41

○ 専修大学法学部教授・弁護士 増田英敏

「通達による時価評価が『著しく不相当』であるとすれば、速やかにかつ機動的に評価通達を改正すればよいだけのことである。評価法を定めず通達による時価評価を国民が認めているのは、通達であれば実態に即して迅速に評価額を是正するなど対応が可能であるとの合理的理由があると信じるからである。」

通達評価額が『著しく不相当』な評価となり、実質的な課税の公平が担保できない結果をもたらすのであれば、評価通達を是正せず放置した責任は、納税者ではなく通達制定者にあるはずである。」

税務弘報2022・8 P95

○ 日本経済新聞 (2022.10.19)

「不動産の『相続節税』転機」

「取引手控え、市況に影響も」 「追徴認める最高裁判決、『通常対策』覆す」

○ 税理士 河合厚

「ハウスメーカーや金融機関などからの勧めにより、融資による不動産投資を実行し、今後、相続税の申告が見込まれる場合には、実勢価格による評価額での相続税申告を検討する。」

税理2022・8 P37

「ハウスメーカーや金融機関などからの勧めにより、融資による不動産投資を実行し、相続開始に伴い、本事例と同様、通達評価額での相続税申告を行っている場合には、実勢価格による修正申告書の提出の検討を行っておく。」

税理2022・8 P38

近年の評価通達6項の適用件数一覧

年分 (事務年度)	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3	計
件数	0	1	0	2	0	4	0	1	1	0	9

- 時価とは客観的な交換価値をいうと解されているが、評価通達に沿って評価するのが原則であり、それが「著しく不相当」な場合に限り、評価通達以外の方法で評価することになる。
- 実際、評価通達6項の適用件数は年間数件程度と非常に限られており、最高裁判決でも、評価通達によらない評価とすることは合理的な理由がない限り平等原則に反するとされた。
- このため、マンションの市場価格と相続税評価額の乖離は、予見可能性の観点からも評価方法の見直しにより是正することが適當。

議論の射程・基本的考え方と今後の検討事項について

- 国税庁で定めている財産評価基本通達のうち、マンションの評価方法について、相続税法の時価主義の下、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って、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当たって留意すべき事項等が考えられる。

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の開催について

1 概要

相続税等（相続税・贈与税）における財産の価額は、相続税法第22条の規定により、「財産の取得の時ににおける時価による」こととされており、これを受け、国税庁では財産評価基本通達に各種財産の具体的な評価方法を定めています。

財産評価基本通達に定める評価方法については、相続税法の時価主義の下、より適正なものとなるよう見直しを行っているところですが、こうした中で、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。

また、令和5年度与党税制改正大綱（令和4年12月16日決定）に、「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下、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。

そこで、マンションの相続税評価について、市場価格との乖離の実態を踏まえた上で適正化を検討するため、第1回有識者会議を開催しました。

2 日時

令和5年1月30日（月）15時00分～16時00分

3 場所

国税庁 第一会議室

4 委員名簿

別添1のとおり

5 資料

別添2のとおり

6 議事要旨

別添3のとおり

別添 2

別途作成

第1回 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
議事要旨

日時：令和5年1月30日（月）

場所：国税庁 第一会議室

※ 議事概要については、会議開催後に作成する。

決裁・供覧

件名	第2回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の報道発表等について			文書番号	
伺い文	件名のことにつきまして、別案のとおり報道発表するとともに、会議資料等について国税庁ホームページに掲載してよろしいか伺います。				
起案	起案日	令和05年05月23日		受付日	
	部署	国税庁 課税部 資産評価企画官		決裁	決裁処理期限日
	起案者	加藤 昌司		決裁	決裁日
	連絡先	■■■■		決裁	令和05年06月01日
分類名称	大分類	総務（広報・相談）		施行	施行処理期限日
	中分類	記者会見関係書類		施行	施行日
	名称（小分類）	【令和5年度】記者会見関係書類		施行	施行先
	秘密区分			施行	施行者
取扱区分	秘密期間終了日			格付け	格付け
	指定事由			格付け	機密性格付け
	指定事由			格付け	2
決裁・供覧欄	格付け			格付け	取扱い制限
	格付け			格付け	行政文書保存期間
	格付け			格付け	10年
	格付け			格付け	保存期間満了時期
格付け			格付け	令和16年03月31日	
備考欄	<p>国税庁 阪田 渉（長官） 【済】</p> <p>国税庁 長官官房 人事課 小山 朋（課長補佐【庁】） 【済】</p> <p>国税庁 課税部 資産評価企画官 菅田 浩平（国税実査官【庁】） 【済】</p> <p>国税庁 星屋 和彦（次長） 【済】</p> <p>国税庁 長官官房 人事課 秘書係 福井 健広（係長【庁】） 【済】</p> <p>国税庁 課税部 資産評価企画官 菅田 浩平（国税実査官【庁】） 【済】</p> <p>別紙1参照</p>				

別紙1

	国税庁 長官官房 総務課 杉山 真 (課長【庁】) 【済】
	国税庁 長官官房 総務課 桑野 侑大 (審査室長) 【済】
	国税庁 長官官房 総務課 総務第一係 小濱 考雄 (係長【庁】) 【済】
	国税庁 課税部 資産評価企画官 菅田 浩平 (国税実査官【庁】) 【済】
	国税庁 長官官房 総務課 久田 訓寛 (課長補佐【庁】) 【済】
	国税庁 長官官房 総務課 審査企画係 大木 美紀 (係長【庁】) 【済】
	国税庁 長官官房 総務課 審査企画係 小嶋 大輝 (主任【庁】) 【済】
	国税庁 課税部 課税総括課 総務係 坂東 太郎 (係長 (国税実査官)【庁】) 【済】
	国税庁 長官官房 広報広聴室 児島 範昭 (室長) 【済】
	国税庁 長官官房 広報広聴室 近藤 奈沖 (課長補佐【庁】) 【済】
決 裁 ・ 供 覧 欄 (別 紙)	国税庁 長官官房 広報広聴室 報道係 島田 健太郎 (係長【庁】) 【済】
	国税庁 課税部 資産課税課 加藤 千博 (課長【庁】) 【済】
	国税庁 課税部 資産課税課 林 ひとみ (課長補佐【庁】) 【済】
	国税庁 課税部 資産課税課 総務係 福場 淳一 (係長 (国税実査官)【庁】) 【済】
	国税庁 課税部 資産評価企画官 中島 格志 (資産評価企画官) 【済】
	国税庁 課税部 資産評価企画官 宇野沢 貴司 (資産評価企画官補佐) 【済】
	国税庁 課税部 資産評価企画官 松田 貴司 (資産評価企画官補佐) 【済】
	国税庁 課税部 資産評価企画官 鈴木 勝幸 (主査) 【済】
	国税庁 課税部 資産評価企画官 評価係 久保田 裕己 (係長 (国税実査官)【庁】) 【済】
	国税庁 課税部 資産評価企画官 審理係 井上 哲裕 (係長 (国税実査官)【庁】) 【済】
国税庁 課税部 資産評価企画官 審理係 濱重 直 (係長【庁】) 【済】	
国税庁 課税部 資産評価企画官 加藤 昌司 【済】	

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について

1 概要

相続税等（相続税・贈与税）における財産の価額は、相続税法第22条の規定により、「財産の取得の時における時価による」こととされており、これを受け、国税庁では財産評価基本通達に各種財産の具体的な評価方法を定めています。

財産評価基本通達に定める評価方法については、相続税法の時価主義の下、より適正なものとなるよう見直しを行っているところですが、こうした中で、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。

また、令和5年度与党税制改正大綱（令和4年12月16日決定）に、「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下、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。

そこで、マンションの相続税評価について、市場価格との乖離の実態を踏まえた上で適正化を検討するため、本年1月に有識者会議を設置し、この度、第2回有識者会議を開催しました。

2 開催日

令和5年6月1日（木）

3 委員名簿

別添1のとおり

4 資料

別添2のとおり

5 議事要旨

別添3のとおり

【連絡先】

国税庁 課税部 資産評価企画官
企画専門官 松田
03-3581-4161（内線■■■■）

(別添1)

委員名簿

令和5年5月12日 現在

氏名	現職	備考
うすぎ しんいちろう 宇杉 真一郎	一般社団法人不動産協会 税制委員会 委員長	
しばや まきひろ 澁谷 雅弘	中央大学法学部教授	
すぎうら あやこ 杉浦 綾子	不動産鑑定士	
とばり たもつ 戸張 有	一般財団法人日本不動産研究所 公共部長	
ひらい たかあき 平井 貴昭	日本税理士会連合会 常務理事・調査研究部長	
まえがわ しゅんいち 前川 俊一	明海大学名誉教授	
よしだ やすし 吉田 靖	東京経済大学経営学部教授	座長

(敬称略・五十音順)

[オブザーバー]

総務省 自治税務局

財務省 主税局

国土交通省 住宅局、不動産・建設経済局

(別添3)

第2回 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
議事要旨

日時：令和5年6月1日(木)

場所：WEB開催

※ 議事概要については、会議開催後に作成する。

決裁・供覧

件名	第3回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の報道発表等について			文書番号	
伺い文	件名のことにつきまして、別案のとおり報道発表するとともに、会議資料等について国税庁ホームページに掲載してよろしいか伺います。				
起案	起案日	令和05年06月08日		受付日	
	部署	国税庁 課税部 資産評価企画官		決裁	決裁処理期限日
	起案者	加藤 昌司		決裁	決裁日 令和05年06月20日
	連絡先	■■■■		施行	施行処理期限日
分類名称	大分類	総務（広報・相談）		施行	施行日
	中分類	記者会見関係書類		施行	施行先
	名称（小分類）	【令和5年度】記者会見関係書類		施行	施行者
取扱区分	秘密区分			格付け	機密性格付け 2
	秘密期間終了日			格付け	取扱制限
	指定事由			保存	行政文書保存期間 10年
	指定事由			保存	保存期間満了時期 令和16年03月31日
決裁・供覧欄	<p>国税庁 阪田 渉（長官）【済】</p> <p>国税庁 長官官房 人事課 小山 朋（課長補佐【庁】）【済】</p> <p>国税庁 課税部 資産評価企画官 菅田 浩平（国税実査官【庁】）【済】</p> <p>国税庁 星屋 和彦（次長）【済】</p> <p>国税庁 長官官房 人事課 秘書係 福井 健広（係長【庁】）【済】</p> <p>国税庁 課税部 資産評価企画官 菅田 浩平（国税実査官【庁】）【済】</p> <p>別紙1参照</p>				
備考欄					

別紙1

	国税庁 長官官房 総務課 杉山 真 (課長【庁】) 【済】
	国税庁 長官官房 総務課 桑野 侑大 (審査室長) 【済】
	国税庁 長官官房 総務課 総務第一係 小濱 考雄 (係長【庁】) 【済】
	国税庁 課税部 資産評価企画官 菅田 浩平 (国税実査官【庁】) 【済】
	国税庁 長官官房 総務課 久田 訓寛 (課長補佐【庁】) 【済】
	国税庁 長官官房 総務課 審査企画係 大木 美紀 (係長【庁】) 【済】
	国税庁 長官官房 総務課 審査企画係 小嶋 大輝 (主任【庁】) 【済】
	国税庁 長官官房 広報広聴室 児島 範昭 (室長) 【済】
	国税庁 長官官房 広報広聴室 近藤 奈沖 (課長補佐【庁】) 【済】
	国税庁 長官官房 広報広聴室 報道係 島田 健太郎 (係長【庁】) 【済】
決裁・ 供覧欄 (別紙)	国税庁 課税部 資産課税課 加藤 千博 (課長【庁】) 【済】
	国税庁 課税部 資産課税課 林 ひとみ (課長補佐【庁】) 【済】
	国税庁 課税部 資産課税課 総務係 福場 淳一 (係長(国税実査官)【庁】) 【済】
	国税庁 課税部 資産評価企画官 中島 格志 (資産評価企画官) 【済】
	国税庁 課税部 資産評価企画官 宇野沢 貴司 (資産評価企画官補佐) 【済】
	国税庁 課税部 資産評価企画官 松田 貴司 (資産評価企画官補佐) 【済】
	国税庁 課税部 資産評価企画官 鈴木 勝幸 (主査) 【済】
	国税庁 課税部 資産評価企画官 評価係 久保田 裕己 (係長(国税実査官)【庁】) 【済】
	国税庁 課税部 資産評価企画官 審理係 井上 哲裕 (係長(国税実査官)【庁】) 【後関】
	国税庁 課税部 資産評価企画官 審理係 濱重 直 (係長【庁】) 【済】
	国税庁 課税部 資産評価企画官 加藤 昌司 【済】

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について

1 概要

相続税等（相続税・贈与税）における財産の価額は、相続税法第22条の規定により、「財産の取得の時における時価による」こととされており、これを受け、国税庁では財産評価基本通達に各種財産の具体的な評価方法を定めています。

財産評価基本通達に定める評価方法については、相続税法の時価主義の下、より適正なものとなるよう見直しを行っているところですが、こうした中で、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。

また、令和5年度与党税制改正大綱（令和4年12月16日決定）に、「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下、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。

そこで、マンションの相続税評価について、市場価格との乖離の実態を踏まえた上で適正化を検討するため、本年1月に有識者会議を設置したところですが、この度、第3回有識者会議を開催し、見直し案の要旨について有識者からご意見を頂きました。

2 開催日

令和5年●月●日（●）

3 委員名簿

別添1のとおり

4 資料

別添2のとおり

5 議事要旨

別添3のとおり

【連絡先】

国税庁 課税部 資産評価企画官
企画専門官 松田
03-3581-4161（内線●●●）

第3回 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
議事要旨

日時：令和5年●月●日（●）

場所：WEB開催

※ 議事概要については、会議開催後に作成する。

決裁・供覧

件名	第3回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の報道発表等について（修正）			文書番号		
伺い文	件名のことにつきまして、別案のとおり報道発表するとともに、会議資料等について国税庁ホームページに掲載してよろしいか伺います。					
起案	起案日	令和05年06月26日		受付日		
	部署	国税庁 課税部 資産評価企画官		決裁	決裁処理期限日	
				決裁日	令和05年06月29日	
	起案者	加藤 昌司		施行	施行処理期限日	
連絡先	■■■■		施行日			
分類名称	大分類	総務（広報・相談）		施行	施行先	
	中分類	記者会見関係書類			施行者	
	名称（小分類）	【令和5年度】記者会見関係書類			取扱上の注意	
取扱区分	秘密区分			格付け	機密性格付け	2
	秘密期間終了日				取扱制限	
	指定事由			保存	行政文書保存期間	10年
					保存期間満了時期	令和16年03月31日
決裁・供覧欄	<p>国税庁 阪田 渉（長官） 【済】</p> <p>国税庁 長官官房 人事課 小山 朋（課長補佐【庁】） 【済】</p> <p>国税庁 課税部 資産評価企画官 菅田 浩平（国税実査官【庁】） 【済】</p> <p>国税庁 星塵 和彦（次長） 【済】</p> <p>国税庁 長官官房 人事課 秘書係 福井 健広（係長【庁】） 【済】</p> <p>国税庁 課税部 資産評価企画官 菅田 浩平（国税実査官【庁】） 【済】</p> <p>別紙1参照</p>					
備考欄						

別紙1

	国税庁 長官官房 総務課 桑野 侑大 (審査室長) 【後関】
	国税庁 長官官房 総務課 総務第一係 小濱 考雄 (係長【庁】) 【済】
	国税庁 課税部 資産評価企画官 加藤 昌司 【済】
	国税庁 長官官房 総務課 久田 訓寛 (課長補佐【庁】) 【済】
	国税庁 長官官房 総務課 審査企画係 大木 美紀 (係長【庁】) 【済】
	国税庁 長官官房 総務課 審査企画係 小嶋 大輝 (主任【庁】) 【済】
	国税庁 長官官房 広報広聴室 児島 範昭 (室長) 【済】
	国税庁 長官官房 広報広聴室 近藤 奈沖 (課長補佐【庁】) 【済】
	国税庁 長官官房 広報広聴室 報道係 島田 健太郎 (係長【庁】) 【済】
	国税庁 課税部 資産評価企画官 加藤 昌司 【済】
決 裁 ・ 供 覧 欄 (別 紙)	国税庁 課税部 資産課税課 加藤 千博 (課長【庁】) 【済】
	国税庁 課税部 資産課税課 林 ひとみ (課長補佐【庁】) 【済】
	国税庁 課税部 資産課税課 総務係 福場 淳一 (係長(国税実査官)【庁】) 【済】
	国税庁 課税部 資産評価企画官 中島 格志 (資産評価企画官) 【済】
	国税庁 課税部 資産評価企画官 宇野沢 貴司 (資産評価企画官補佐) 【済】
	国税庁 課税部 資産評価企画官 松田 貴司 (資産評価企画官補佐) 【済】
	国税庁 課税部 資産評価企画官 鈴木 勝幸 (主査) 【済】
	国税庁 課税部 資産評価企画官 評価係 久保田 裕己 (係長(国税実査官)【庁】) 【済】
	国税庁 課税部 資産評価企画官 審理係 井上 哲裕 (係長(国税実査官)【庁】) 【済】
	国税庁 課税部 資産評価企画官 審理係 濱重 直 (係長【庁】) 【済】
	国税庁 課税部 資産評価企画官 加藤 昌司 【済】