

総則6項の乱用を批判する(全4回)

第2回 マンションの評価はいかにあるべきか

税理士・不動産鑑定士 森田 義男



著しく低い評価通達の精度

課税庁は、「評価通達」という評価規定の精度は極めて高い」という前提で、総則6項等に関する主張を展開している。しかし、その前提は成立しない。評価通達の正確性は著しく低いのであり、当局にはその点の謙虚さが求められよう。

評価通達はまだ地価水準が低かったのどかな時代(昭和39年4月)に作成された。当時は評価手法も確立されておらず、やむを得ないとはいえ、その精度は著しく劣っていた。

当局はその実態を承知しているのである。あえて路線価水準を時価の3割以下水準に抑えることにより、通達評価額の時価超過を防止していた。実はこの総則6項も、評価額が高過ぎた場合に備えて設けられたものである。

その後地価は上昇を続けた。その後地価は上昇を続けた。そこで昭和末に到来した地価バルや平成4年に実施した路線価水準の公示価格の8割化により、大量の相続税破産や物納が噴出。実質的に路線価評価は破綻してしまった。なお前回述べた「事務連絡」が発出されたのもこの時期となつていて。やがてバブル崩壊により地価は大幅下落。当局は特例や大改正での危機を乗り切った。そ

の後は評価通達を徐々に改正し、現在に至るも、未だ精度の劣った状態が続いている。何よりもその特質が「土地の減額要因を無視・軽視することによる高額評価」という側面が大きい。時として納税者はその不当性に苦しんでいる。

以上から、総則6項を考えた上でなければならない。

拙劣なマンション評価

前述のとおり、多くのタワーマンションの評価率はほぼ25%。この乖離の発生原因は、一般不動産と価格形成過程を全く異なるマンションの評価規定を旧態依然のまま放置していたことに起因する。

(1) マンション評価の考え方

現行の評価通達におけるマンション評価の基本は、「土地+建物=マンション」である。つまり路線価に基づくマンション敷地の全体を評価し、これに建物全体の評価額を加算した上で、この全体評価額に共有持分を乗じて算出するわけである。

しかしながら、マンションの価格形成過程は、こうした一般的な土地建物の発想と全く異なる。つまり面積当たりの単価で評価するのだ。例えていえば「この地区の相場は坪200万円だから、専有面積が20坪のこのマンション

の値段は4000万円」といった感じだ。そしてこれに建築年数、ペランダの向き等の個別的要因による微調整を経て決定されている。事実、マンション価格には敷地の広さは無関係。所有者も自身が有する土地面積に全く関心がない。専有部分の面積の広さがすべてなのだ。もちろん市場価格もこの方式で形成されている。

結局、敷地面積自体の時価とマンション価格は無関係というべきなのである。

それ故にマンションの通達評価額も市場価格には乖離が生じることも少なくない。ここでは通達評価額が市場価格を上回るケースを示しておこう。それは都市郊外に大規模に展開したいわゆる公団分譲マンションである。

このマンション評価額が、住居系の建物(マンションを含む)の当初評価額記す。固定資産税も建前は「適正な時価」を評価すると法定税率のほぼ3割水準である。一方事務所等の非居住用建物は、建築費の6割水準ではあるまいか。

そしてその後の評価額は減価償却に準じた経年減点補正により徐々に減じていく。ただし古くなつても、当初評価額の2割が下限となる。

では3割評価と時価(市場価格)との乖離は問題にならないのか。実は3割評価はかなり据りが良い。木造家屋の流通価格は、「中古」となると短期間に建築費の半値に近い水準にガタ落ちしてしまうからである。

また「木造住宅は20年経つとゼ

とした敷地にゆつたり造られているものが多い。つまりこれらは、許容されてい

る容積率を使い切らなければいけないのである。

ところがマンションにおける

建物はそれとは全く異なる。機

能面からみるとマンション価値は建物価値といえよう。であれば物理的な耐用年数は50~60年と長いとはいえ、本来古くなれば減価するはずである。しかしマンション価値は地価に連動するかのような動きをする。事実ここ数年、東京中心部の中古マンション価格は、地価上昇に引っ張られる形でかなりアップしている。

(2) 建物評価の問題

建物評価にも大きな問題がある。そして建物の相続税評価が固定資産税評価を準用している以上、それは建物の固定資産税評価の話になる。

ここでは大雑把な結論のみを記す。固定資産税も建前は「適正な時価」を評価すると法定税率のほぼ3割水準である。一方事務所等の非居住用建物は、建築費の6割水準ではあるまいか。

そしてその後の評価額は減価償却が設けられ、超高層を含む大型のマンションが建築可能となつたのだ。

こうした容積率等の特例が享受できるマンション敷地は、特例等に無関係の一般的な土地を前提に評価されている路線価等とは別次元の高額價格を形成する。さらにタワマンの高層階はその市場価格の25%程度になる。

こうした見事な実績があるのではない。

一方当局は、特殊極まる技巧に基づく自社株評価の節税策に

対しては、土地保有特定会社等の詳細な評価規定を創設した。

これにより平成初期にかなりの問題となつていただこの節税策を

早々に消滅させていた。

当局にはこうした見事な実績がある。

それやこれやで旧態依然の通達評価額が、高層階のタワーマン評価への無為無策というべき当局の姿勢が、この問題の本質であると考えるものである。

いた以上、国税当局は遅くも平成半ばには、マンションの相続税評価を新たに創設しなければならなかった。これを簡単に示せばこうなる。

まず地域ごとの標準的な占有面積当たりの単価を公示する。

そしてこれに築年数、グレード、

規模(戸数)、ペランダの向き、

階数等の補正率を定めていく

のである。作業は当初数年を要す

るであろうが、マンション価値等に関する民間の調査会社の協

力を得る形でやればそう難しくはないだろう。その気になれば比較的簡単にできるはずであり、これでタワーマンを含むマンシ

ヨン評価の矛盾は一気に解消する

のである。