

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。

その後は評価通達を徐々に改正し、つ現在に至るも、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である。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

2022年(令和4年) 2月28日(月曜日)

この時期となっている。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

の後地価は上昇を続けた。そして昭和末に到来した地価バブルや平成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」が发出されたのもこの時期となっている。

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。

そして昭和末に到来した地価バブルや平成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」が发出されたの

もこの時期となっている。

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

の後地価は上昇を続けた。

そして昭和末に到来した地価バ

ブルや平成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」が发出されたの

もこの時期となっている。

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

の後地価は上昇を続けた。

そして昭和末に到来した地価バ

ブルや平成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」が发出されたの

もこの時期となっている。

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

の後地価は上昇を続けた。

そして昭和末に到来した地価バ

ブルや平成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」が发出されたの

もこの時期となっている。

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

の後地価は上昇を続けた。

そして昭和末に到来した地価バ

ブルや平成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」が发出されたの

もこの時期となっている。

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

の後地価は上昇を続けた。

そして昭和末に到来した地価バ

ブルや平成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」が发出されたの

もこの時期となっている。

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

の後地価は上昇を続けた。

そして昭和末に到来した地価バ

ブルや平成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」が发出されたの

もこの時期となっている。

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

の後地価は上昇を続けた。

そして昭和末に到来した地価バ

ブルや平成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」が发出されたの

もこの時期となっている。

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

の後地価は上昇を続けた。

そして昭和末に到来した地価バ

ブルや平成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」が发出されたの

もこの時期となっている。

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

の後地価は上昇を続けた。

そして昭和末に到来した地価バ

ブルや平成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」が发出されたの

もこの時期となっている。

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

の後地価は上昇を続けた。

そして昭和末に到来した地価バ

ブルや平成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」が发出されたの

もこの時期となっている。

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

の後地価は上昇を続けた。

そして昭和末に到来した地価バ

ブルや平成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」が发出されたの

もこの時期となっている。

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

の後地価は上昇を続けた。

そして昭和末に到来した地価バ

ブルや平成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」が发出されたの

もこの時期となっている。

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

の後地価は上昇を続けた。

そして昭和末に到来した地価バ

ブルや平成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」が发出されたの

もこの時期となっている。

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

の後地価は上昇を続けた。

そして昭和末に到来した地価バ

ブルや平成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」が发出されたの

もこの時期となっている。

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

の後地価は上昇を続けた。

そして昭和末に到来した地価バ

ブルや平成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」が发出されたの

もこの時期となっている。

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

の後地価は上昇を続けた。

そして昭和末に到来した地価バ

ブルや平成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」が发出されたの

もこの時期となっている。

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

の後地価は上昇を続けた。

そして昭和末に到来した地価バ

ブルや平成4年に実施した路線

