

今月のテーマ

居住用の区分所有財産（分譲マンション）の評価について

令和5年度の税制改正大綱において、マンションの評価方法について適正化を検討するとされ、国税庁より令和5年9月28日に「居住用の区分所有財産の評価について」（法令解釈通達）が発遣されましたので、確認したいと思います。

なお、①構造上、主として居住の用途に供することができるもの以外のもの（事業用のテナント物件など）、②区分建物の登記がされていないもの（一棟所有の賃貸マンションなど）、③地階を除く総階数が2以下のもの（総階数2以下の低層の集合住宅など）、④一棟の区分所有建物に存する居住の用に供する専有部分一室の数が3以下であって、その全てを区分所有者又はその親族の居住の用に供するもの（いわゆる二世帯住宅など）、⑤たな卸商品等に該当するものはこの個別通達の適用はありません。

計算例で確認してみましょう。

居住用の区分所有財産の評価額の計算例

相続開始日：令和6（2024）年5月1日

居住用の区分所有財産に関する事項

種類：居宅

築年数：15年（平成22年2月1日新築）

総階数：11階、所在階：3階

専有部分の面積 60.00 m²

敷地の面積 4,500 m²

敷地権の割合 450000分の2000（敷地利用権の面積 20.00 m²）

自用地としての価額：8,000,000円

自用家屋としての価額：4,000,000円

評価乖離率 = A + B + C + D + 3.220

「A」 = 15年 × △0.033 = △0.495

「B」 = 0.333（11階 ÷ 33） × 0.239 = 0.079

「C」 = 3階 × 0.018 = 0.054

「D」 = 0.334（20.00 m² ÷ 60.00 m²） × △1.195 = △0.400

評価乖離率 = △0.495 + 0.079 + 0.054 + △0.400 + 3.220 = 2.458

評価水準 = 1 ÷ 2.458 = 0.40683482506…

区分所有補正率 = 2.458 × 0.6 = 1.4748

敷地利用権（敷地）の価額：8,000,000円 × 1.4748 = 11,798,400円

区分所有権（家屋）の価額：4,000,000円 × 1.4748 = 5,899,200円

今月のテーマ

居住用の区分所有財産（分譲マンション）の評価について

令和5年度の税制改正大綱において、マンションの評価方法について適正化を検討するとされ、国税庁より令和5年9月28日に「居住用の区分所有財産の評価について」（法令解釈通達）が発遣されましたので、確認したいと思います。

なお、①構造上、主として居住の用途に供することができるもの以外のもの（事業用のテナント物件など）、②区分建物の登記がされていないもの（一棟所有の賃貸マンションなど）、③地階を除く総階数が2以下のもの（総階数2以下の低層の集合住宅など）、④一棟の区分所有建物に存する居住の用に供する専有部分一室の数が3以下であって、その全てを区分所有者又はその親族の居住の用に供するもの（いわゆる二世帯住宅など）、⑤たな卸商品等に該当するものはこの個別通達の適用はありません。

1 次に掲げる場合のいずれかに該当するときの一室の区分所有権等に係る敷地利用権の価額は、「自用地としての価額」に、次の算式による区分所有補正率を乗じて計算した価額を当該「自用地としての価額」とみなして評価基本通達（評価基本通達25並びに同項により評価する場合における評価基本通達27（借地権の評価）及び27-2（定期借地権等の評価）を除く。）を適用して計算した価額によって評価することになります。ただし、評価乖離率が零又は負数のものについては、評価しません。

（算式）

- (1) 評価水準が1を超える場合
区分所有補正率＝評価乖離率
- (2) 評価水準が0.6未満の場合
区分所有補正率＝評価乖離率×0.6

（注）1 区分所有者が次のいずれも単独で所有している場合には、「区分所有補正率」は1を下限とする。

- イ 一棟の区分所有建物に存する全ての専有部分
- ロ 一棟の区分所有建物の敷地

2 評価乖離率を求める算式及び上記(2)の値(0.6)については、適時見直しを行うものとする。

2 一室の区分所有権等に係る区分所有権の価額は、「自用家屋としての価額」に、上記1に掲げる算式（（注）1を除く。）による区分所有補正率を乗じて計算した価額を当該「自用家屋としての価額」とみなして評価基本通達を適用して計算した価額によって評価することになります。ただし、評価乖離率が零又は負数のものについては、評価しません。

なお、居住用の区分所有財産が貸家及び貸家建付地である場合のその貸家及び貸家建付地の評価並びに小規模宅地等の特例の適用については、この個別通達の適用後の価額を基に行うこととなります。