田口会計事務所ニュース　３月号

今回のテーマ：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 ㎡

敷地の面積 4,500 ㎡

敷地権の割合 450000 分の 2000（敷地利用権の面積 20．00 ㎡）

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 ㎡÷60.00 ㎡）×△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