

TMBニュース



税理士法人トータルマネジメントブレイン URL : <https://www.tsubota-tmb.co.jp/>

令和 6 年 6 月 28 日発行

有限会社トータルマネジメントブレイン Mail : tmb@tkcnf.or.jp

担当 : 池田

〒530-0045 大阪府大阪市北区天神西町 5-17 アパホテル南森町 6F

TEL : 06-6361-8301 FAX : 06-6361-8302

区分所有建物の評価等について

1. マンション評価の見直し

令和 6 年 1 月 1 日以降に相続又は贈与により取得した一定の分譲マンション一室については、築年数、総階数、所在階数、敷地持分狭小度の 4 つ要素に基づき、区分所有補正率の算定を行い、相続税評価額を市場価格(時価)に近付ける新たな評価方法が新設されました。この新たな評価方法は、①一棟の区分所有建物で、居住の用に供する専有部分があること②その建物の地下階を除く階数が 3 階以上であること③居住の用に供する専有部分一室の数が 3 以下でその全てが区分所有者又はその親族の居住の用に供するものでないこと④居住の用に供する専有部分一室に係る区分所有権及び敷地利用権に該当すること、の条件を満たす分譲マンション一室が適用対象となります。

2. 1 棟売り居住用マンションや賃貸用商業ビルは適用対象外

新たな評価方法が適用される建物は区分所有登記されている居住用区分所有財産に適用されるため、それ以外の投資用不動産、1 棟売り居住用賃貸マンションや賃貸用商業ビル等については適用されません。

1 棟売り居住用賃貸マンションや賃貸用商業ビル等は従来と同様の財産評価基本通達がそのまま適用されますが、極端な租税回避とみなされた場合には、総則 6 項が適用される可能性があります。

3. 3 以下の専有部分の全てを区分所有者等の居住用する際の適用関係(上記 1③について)

対象となる一棟の区分所有建物から「居住用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」については今まで通りの評価方法となります。

右図(被相続人 A の評価とする)

①の場合は専有部分一室の数が 3 以上(4 戸(室))のため、新たな評価方法の対象となります。右図②については全部 5 戸(室)ありますが居住用に該当するのが 2 戸(室)で 3 以下となり、適用関係を満たさないため、新たな評価方法は適用されません。また、右図③については専有部分が 3 戸(室)以上ありますが、一棟の全てを親族が所有しているため、1 戸(室)とみなされ、3 戸(室)以下となるため、新たな評価方法は適用されません。

新通達が適用される場合	新通達が適用されない場合
① A 所有 (A の居住用) 親族 B 所有 (B の居住用) 甲所有 (甲の居住用) X 所有 (X の事業用テナン) A,B,甲,X の敷地利用権 (各 1/4 の敷地権割合)	② A 所有 (A の居住用) 親族 B 所有 (B の居住用) 甲所有 (甲の事務所用) 乙所有 (乙の事務所用) 丙所有 (丙の事務所用) A,B,甲,乙,丙の敷地利用権 (各 1/5 の敷地権割合) ③ A 所有 (A の居住用) 親族 B 所有 (B の居住用) 親族 C 所有 (C の居住用) A,B,C の敷地利用権 (各 1/3 の敷地権割合)

4. 敷地利用権が借地権である場合の貸地の評価

1 棟の区分所有者マンションに係る敷地利用権が借地権である場合の貸宅地の価額の評価については新たな評価方法は適用されず、今まで通り自用地としての価額から借地権割合を乗じて計算した金額を控除して計算します。一室の区分所有権等に係る敷地利用権が借地権である場合のその敷地利用権(借地権)の価額の評価については新たな評価方法で計算した自用地としての価額に借地権割合を乗じて計算します。

5. 非上場株式の評価に対する影響

令和 6 年 1 月 1 日以後に相続又は遺贈により非上場株式を取得した場合においても、その非上場株式を純資産価額方式によって評価している場合は、原則として、その評価会社が所有している分譲マンション一室は新しい評価方法の適用対象となり、株式評価額は上がっています。会社の株式の評価は、取得日から 3 年間は取引価額で純資産価額を計算することとなり、取得日から 3 年経過後は路線価・固定資産税評価額等を基に相続税評価(財産評価基本通達)で計算することになり、3 年経過後は株式評価額が減少します。

6. 総則 6 項について

個人の相続・贈与の不動産の評価及び非上場株式の算定における不動産の評価において、極端な租税回避とみなされれば、総則 6 項(No.566, 580, 590 記載)が適用される可能性があります。令和 5 年 7 月～12 月下旬において、非上場株式の贈与時の評価額が 0 円等の場合について総則 6 項が 5 件適用され、合計で総則 6 項が 7 件適用されております。非上場株式の評価額を不動産の取得によって極端に引き下げた場合の株式の贈与については十分にご注意ください。