

税務情報

国税庁 – マンションの評価方法を定める個別通達の公表

国税庁は7月21日から1ヵ月間、マンションの評価方法を定める通達案を意見公募手続に付していましたが^(*)、10月6日、以下の個別通達（以下、本通達）を公表しました。

■ [居住用の区分所有財産の評価について（法令解釈通達）](#)（9月28日発遣）

^(*) 通達案の概要は、e-Tax News No.288「[国税庁 – マンションの評価方法に関する通達案の公表](#)」（2023年7月24日発行）でお知らせしています。

意見公募の結果を踏まえ、本通達は原案から以下の修正が行われていますが、評価方法や評価乖離率の算定に用いる数値等に変更はありません。

- 「補正率」という用語について、他の補正率と区別するため「区分所有補正率」という名称に変更された。
- 評価乖離率が零又は負数のものについては評価しない旨が明記された。

また、「[『居住用の区分所有財産の評価について』の法令解釈通達（案）に対する意見募集の結果について](#)」（PDF 563KB）には、寄せられた意見に対する国税庁の考え方が記されており、たとえば、以下の見解が示されています。

- 本通達は、分譲マンションの流通性・市場性の高さに鑑み、その価格形成要因に着目して、売買実例価額に基づく評価方法を採用したものであるため、見直しの対象となる不動産はその流通性・市場性や価格形成要因の点で分譲マンションに類似するものに限定される。したがって、居住用の区分所有財産（いわゆる分譲マンション）を対象とする一方で、流通性等の異なる事業用のテナント物件や一棟所有の場合については対象としていないが、評価通達の定めによって評価することが著しく不相当と認められる場合には、引き続き、評価通達6により評価することとなる。
- 本通達では、評価乖離率を求める算式や評価水準が0.6未満の場合に評価乖離率に0.6を乗ずるというこの0.6の値については、適時見直しを行うこととされているが、本通達の今後の見直しに関しては、3年に一度行われる固定資産税評価の見直しに併せて行うことが合理的であり、改めて実際の取引事例についての相続税評価額と売買実例価額との乖離状況等を踏まえ、その

可否を含めて行うことを考えている。

- 明確でない意見された定義や考え方等については、今後、国税庁ホームページに資産評価企画官情報等による解説を掲載する予定である。
- 本通達による評価について、納税者が簡易に計算するための簡単なツールを用意する予定である。

本通達は、2024年1月1日以後に相続、遺贈又は贈与により取得した財産の評価について適用されます。

KPMG 税理士法人

〒106-6012

東京都港区六本木1-6-1 泉ガーデンタワー

TEL: 03-6229-8000

FAX: 03-5575-0766

〒530-0005

大阪府大阪市北区中之島2-2-2 大阪中之島ビル15F

TEL: 06-4708-5150

FAX: 06-4706-3881

〒450-6426

愛知県名古屋市中村区名駅3-28-12

大名古屋ビルヂング26F

TEL: 052-569-5420

FAX: 052-551-0580

〒600-8216

京都市下京区塩小路通西洞院東入東塩小路町843-2

日本生命京都ヤサカビル7F

TEL : 075-353-1270

FAX : 075-353-1271

〒730-0031

広島県広島市中区紙屋町2-1-22

広島興銀ビル7F

TEL: 082-241-2810

FAX: 082-241-2811

〒810-0001

福岡県福岡市中央区天神1-12-14

紙与渡辺ビル4F

TEL: 092-712-6300

FAX: 092-712-6301

info-tax@jp.kpmg.com
home.kpmg/jp/tax

ここに記載されている情報はあくまで一般的なものであり、特定の個人や組織が置かれている状況に対応するものではありません。私たちは、的確な情報をタイムリーに提供できるよう努めておりますが、情報を受け取られた時点及びそれ以降においての正確さは保証の限りではありません。何らかの行動を取られる場合は、ここにある情報のみを根拠とせず、プロフェッショナルが特定の状況を綿密に調査した上で提案する適切なアドバイスをもとにご判断ください。

© 2023 KPMG Tax Corporation, a tax corporation incorporated under the Japanese CPTA Law and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

The KPMG name and logo are trademarks used under license by the independent member firms of the KPMG global organization.