

発行所

株式会社FPシミュレーション

大阪市中央区備後町2-4-6 TEL:06-6209-7678

編集発行人: 税理士 三輪 厚二 FAX:06-6209-8145

分譲マンションの評価方法

Q : 今年から、分譲マンションの評価方法が変更になったそうですが、どのようになったのですか？

A : 次のようになりました。

【解説】

自用の分譲マンションの評価方法は次のとおりです。

① 一室の区分所有権等に係る敷地利用権の「自用地としての価額」

路線価方式又は倍率方式により評価した価額 × 区分所有補正率

② 一室の区分所有権等に係る区分所有権の「自用家屋としての価額」

固定資産税評価額 × 1.0 × 区分所有補正率

区分所有補正率は、次の評価乖離率、評価水準、区分所有補正率により計算します。

【評価乖離率】 = $A + B + C + C + 3.220$

「A」 = 一棟の区分所有建物の築年数 × $\Delta 0.033$

「B」 = 一棟の区分所有建物の総階数指数 × 0.239 (小数点以下第4位切捨)

「C」 = 一室の区分所有権等に係る専有部分の所在階 × 0.018

「D」 = 一室の区分所有権等に係る敷地持分狭小度 × $\Delta 1.195$ (小数点以下第4位切上)

【評価水準】 = $1 \div \text{評価乖離率}$

評価水準が0.6以上1以下の場合は、区分所有補正率を乗じて計算せず評価します。

【区分所有補正率】

- ・ 評価水準 < 0.6 → 評価乖離率 × 0.6
- ・ $0.6 \leq \text{評価水準} \leq 1$ → 補正なし
- ・ $1 < \text{評価水準}$ → 評価乖離率

