

発行所

株式会社 FPシミュレーション

大阪府中央区平野町3-1-10 Tel:06-209-7678

編集発行人：税理士 三輪 厚二 Fax:06-209-8145

マンションの敷地は全体が1画地

Q：私は、父からの相続により、マンションを取得しました。マンションの敷地の用に供されている宅地は、どのように評価するのでしょうか。

A：共有財産の価額は、その財産全体の評価額を計算し、その価額に各共有者の共有持分の割合をかけて、それぞれの財産価額を算定します。

マンションの敷地も共有財産ですから、まずその敷地全体を1画地の宅地として評価し、その宅地の評価額に、そのマンション（建物）の区分所有者が有する当該敷地に対する共有持分割合を乗じて計算した金額が各マンション所有者の土地評価額になります。

この場合において、当該マンション敷地に公衆化している道路や公園等の公共的施設の用に供されている宅地があるため、建物の占有面積に対する共有持分に応ずる敷地面積が広大となるため、このような評価方式を採用することが著しく不相当であると認められる場合には、その公衆化している道路、公園等の公共的施設の用に供されている宅地部分を除外して評価することができます。

なお、マンションの敷地持分にも、小規模宅地等の減額の特例は、もちろん適用されません。

