



アクツナカノ会計グループ

税制改正ニュース

2025年
10月号

居住用の区分所有財産（分譲マンション）の評価方法の改正

令和6年1月1日以後に相続等により取得した「居住用の区分所有財産」（分譲マンション）の価額は、一定の補正率を適用した方法により評価することになり、高層階ほど評価額が高くなる計算方法に改正されました。国税庁HPに具体的な計算方法がありますのでご紹介します。なお、複雑な計算方法につき詳細につきましては、国税庁HPをご確認下さい。

【令和6年7月1日が相続開始日の場合の具体例】

（注）居住用の区分所有財産に関する事項は、次のとおりです。

種類：居宅（①）
築年数：15年（平成22（2010）年4月1日
～令和6（2024）年7月1日）（②）
総階数：11階（③）
所在階：3階（④）
専有部分の面積：59.69㎡（⑤）
敷地の面積：3,630.30㎡（⑥）
敷地権の割合：1150000分の6319（⑦）
敷地利用権の面積※：19.95㎡
従来の区分所有権の価額：5,000,000円
従来の敷地利用権の価額：10,000,000円

※ 敷地利用権の面積は、次により計算します。

$$\begin{aligned} & (\text{敷地の面積} \textcircled{6}) \quad (\text{敷地権の割合} \textcircled{7}) \\ & 3,630.30 \text{ m}^2 \times \frac{6,319}{1,150,000} \\ & = 19.95 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

《居住用の区分所有財産の登記事項証明書》

表 題 部（一棟の建物の表示）		調製		所在図番号	
所 在	●●●一丁目 1234番地	空白		空白	
建物の名称	●●●マンション	空白			
① 構 造	② 床 面 積	㎡		原因及びその日付〔登記の日付〕	
鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付11階建	1階	1100	07	〔平成22年4月18日〕	
	2階	1100	07		
	3階	1100	07		
	(中 略)				
	11階	1100	07		
	地下1階	65	92		
表 題 部（敷地権の目的である土地の表示）					
①土地の符号	② 所 在 及 び 地 番	③地 目	④ 地 積	登 記 の 日 付	
1	●●●一丁目 1234番	宅地	⑥ 3630	30	平成22年4月18日
表 題 部（専有部分の建物の表示）				不動産番号 1234567890123	
家屋番号	●●●一丁目 1234番の301	空白			
建物の名称	301	空白			
① 種 類	② 構 造	③ 床 面 積	⑤ ㎡	原因及びその日付〔登記の日付〕	
居宅 ①	鉄筋コンクリート造1階建	④ 3階部分	59	69	平成22年4月1日新築 〔平成22年4月18日〕 ②
表 題 部（敷地権の表示）					
①土地の符号	②敷地権の種類	③ 敷 地 権 の 割 合		原因及びその日付〔登記の日付〕	
1	所有権	⑦ 1150000分の6319		平成22年4月1日敷地権 〔平成22年4月18日〕	

【2 居住用の区分所有財産の評価額の計算】

- 評価乖離率
評価乖離率 = $A + B + C + D + 3.220$
= 2.457
- 評価水準
評価水準 = $1 \div 2.457$
= 0.4070004070...
- 区分所有補正率
評価水準 (0.4070004070...) < 0.6
区分所有補正率 = 評価乖離率 × 0.6
= 2.457 × 0.6
= 1.4742

<A～Dの計算>

- Aの計算
 $A = 15 \text{ 年} \times \triangle 0.033 = \triangle 0.495$
- Bの計算
総階数指数 = $11 \text{ 階} \div 33 = 0.333$
 $B = 0.333 \times 0.239 = 0.079$
- Cの計算
 $C = 3 \text{ 階} \times 0.018 = 0.054$
- Dの計算
敷地持分狭小度 = $19.95 \text{ m}^2 \div 59.69 \text{ m}^2 = 0.335$
 $D = 0.335 \times \triangle 1.195 = \triangle 0.401$

【区分所有権の価額】

$$\begin{array}{rcl} (\text{従来の区分所有権の価額}) & (\text{区分所有補正率}) & (\text{区分所有権の価額}) \\ 5,000,000\text{円} & \times 1.4742 & = 7,371,000\text{円} \end{array}$$

【敷地利用権の価額】

$$\begin{array}{rcl} (\text{従来の敷地利用権の価額}) & (\text{区分所有補正率}) & (\text{敷地利用権の価額}) \\ 10,000,000\text{円} & \times 1.4742 & = 14,742,000\text{円} \end{array}$$