

## 居住用区分所有財産の評価方法変更

都市部のマンション価額が高騰しておりますが、令和 6 年 1 月 1 日以降に相続、遺贈又は贈与により取得した**居住用区分所有財産**（いわゆる分譲マンション）の評価方法が変更され、原則として法人が所有する居住用の区分所有財産も対象となりました。

### 区分所有補正率

新しい計算要素として「区分所有補正率」が設けられました。令和 6 年 1 月 1 日以降は**従来の相続税評価額に「区分所有補正率」を乗じて計算**するようになりました。

| 区 分        | 区分所有補正率   | 影 響                 |
|------------|-----------|---------------------|
| 評価水準<0.6   | 評価乖離率×0.6 | 評価乖離率 1.66 以上で評価額増加 |
| 0.6≤評価水準≤1 | 補正なし      | 影響なし                |
| 1<評価水準     | 評価乖離率     | 評価額が下がる。            |

### 評価乖離率

**計算式 ①+②+③+④+3.220**

評価乖離率を求めるため新しく 4 つの指数が設定されました。

| 指 数      | 計算式                     | ポイント                    |
|----------|-------------------------|-------------------------|
| ①築年数     | 築年数×△0.033              | 築古ほど下がる。                |
| ②総階数指数   | 総階数/33×0.239            | 33 階以上は 1 とし 0.239 になる。 |
| ③所在階     | 階数×0.018                | 上層階ほど高くなる。              |
| ④敷地持分狭小度 | *敷地面積/区分<br>所有面積×△1.195 | 敷地が狭いほど評価が下がる。          |

\*敷地面積＝一棟の区分所有建物の敷地の面積×敷地権の割合

\*区分所有面積＝一棟の区分所有権等に係る専有部分の面積

**評価水準**（評価乖離率の逆数） **計算式 1÷評価乖離率**

### 適用除外

この評価方法は以下のような場合には適用されません。

- ・区分登記されていないもの
- ・構造上、居住の用に供することができないもの（事業用不動産）
- ・地下を除く階数が 2 以下のもの（低層マンション）
- ・居住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（二世帯住宅）

西 山 会 計 事 務 所

<http://nishiyama-accountingfirm.com/>

参考までに 3 つのマンションで試算してみました。

敷地の広いタワーマンション

| 指 数 |               | 係 数          |         |          |
|-----|---------------|--------------|---------|----------|
| ①   | 築年数           | 16           | -0.033  | -0.528   |
| ②   | 総階数           | 40           | 1 0.239 | 0.239    |
| ③   | 所在階           | 21           | 0.018   | 0.378    |
| ④   | 敷地持分狭小度       | 0.3468       | -1.195  | -0.41443 |
|     | 専有部分の面積       | 84.04        |         | 3.22     |
|     | 敷地利用権の面積      | 31187.21     | 評価乖離率   | 2.89457  |
|     | 敷地権の割合        | 8661/9270076 | 評価水準    | 0.345474 |
|     | 一室に係る敷地利用権の割合 | 29.13810262  | 区分所有補正率 | 1.73674  |

市中心部の中高層マンション

| 指 数 |               | 係 数         |              |          |
|-----|---------------|-------------|--------------|----------|
| ①   | 築年数           | 11          | -0.033       | -0.363   |
| ②   | 総階数           | 15          | 0.4545 0.239 | 0.108626 |
| ③   | 所在階           | 3           | 0.018        | 0.054    |
| ④   | 敷地持分狭小度       | 0.1622      | -1.195       | -0.19383 |
|     | 専有部分の面積       | 59.68       |              | 3.22     |
|     | 敷地利用権の面積      | 718.59      | 評価乖離率        | 2.8258   |
|     | 敷地権の割合        | 6285/466573 | 評価水準         | 0.353883 |
|     | 一室に係る敷地利用権の割合 | 9.679810341 | 区分所有補正率      | 1.69548  |

築古の中高層マンション

| 指 数 |               | 係 数       |              |          |
|-----|---------------|-----------|--------------|----------|
| ①   | 築年数           | 47        | -0.033       | -1.551   |
| ②   | 総階数           | 15        | 0.4545 0.239 | 0.108626 |
| ③   | 所在階           | 5         | 0.018        | 0.09     |
| ④   | 敷地持分狭小度       | 0.1607    | -1.195       | -0.19204 |
|     | 専有部分の面積       | 69.01     |              | 3.22     |
|     | 敷地利用権の面積      | 998.8     | 評価乖離率        | 1.67559  |
|     | 敷地権の割合        | 111/10000 | 評価水準         | 0.596805 |
|     | 一室に係る敷地利用権の割合 | 11.08668  | 区分所有補正率      | 1.00535  |

西 山 会 計 事 務 所

<http://nishiyama-accountingfirm.com/>