

「居住用の区分所有財産」の評価が変わりました

令和6年1月1日以後に相続、遺贈又は贈与により取得した「居住用の区分所有財産」（いわゆる分譲マンション）の価額は、新たに定められた個別通達[※]により評価します。

※ 令和5年9月28日付課評2-74ほか1課共同「居住用の区分所有財産の評価について」（法令解釈通達）



I 「居住用の区分所有財産」の評価方法の概要

1 概要

居住用の区分所有財産（一室の区分所有権等）^(注1)の価額は、次の算式のとおり評価します。ただし、下記2に掲げるものについては、この個別通達の適用はありません。

(注1) 「居住用の区分所有財産（一室の区分所有権等）」とは、一棟の区分所有建物（区分所有者が存する家屋で、居住の用に供する専有部分^(注2)のあるものをいいます。以下同じです。）に存する居住の用に供する専有部分^(注2)一室に係る区分所有権（家屋部分）及び敷地利用権（土地部分）をいいます。以下同じです。

(注2) 「居住の用に供する専有部分」とは、一室の専有部分について、構造上、主として居住の用途に供することができるものをいい、原則として、登記簿上の種類に「居宅」を含むものがこれに該当します。以下同じです。

【算式（自用の場合）】

価額 = 区分所有権の価額 (①) + 敷地利用権の価額 (②)

① 従来の区分所有権の価額[※] × $\frac{\text{区分所有補正率 (次ページII 3参照)}}{\text{家屋の固定資産税評価額} \times 1.0}$

② 従来の敷地利用権の価額[※] × $\frac{\text{区分所有補正率 (次ページII 3参照)}}{\text{路線価を基とした1㎡当たりの価額} \times \text{地積} \times \text{評価倍率}} \times \text{敷地権の割合 (共有持分の割合)}$

※ $\frac{\text{固定資産税評価額}}{\text{路線価を基とした1㎡当たりの価額} \times \text{地積} \times \text{評価倍率}} \times \text{敷地権の割合 (共有持分の割合)}$

なお、居住用の区分所有財産が貸家及び貸家建付地である場合のその貸家及び貸家建付地の評価並びに小規模宅地等の特例の適用については、この個別通達の適用後の価額（上記①及び②の価額）を基に行うこととなります。

2 この個別通達の適用がないもの

- ・ 構造上、主として居住の用途に供することができるもの以外のもの（事業用のテナント物件など）
- ・ 区分建物の登記がされていないもの（一棟所有の賃貸マンションなど）
- ・ 地階（登記簿上「地下」と記載されているものをいいます。以下同じです。）を除く総階数が2以下のもの（総階数2以下の低層の集合住宅など）
- ・ 一棟の区分所有建物に存する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（いわゆる二世帯住宅など）
- ・ たな卸商品等に該当するもの

(注) 借地権付分譲マンションの敷地の用に供されている「貸宅地（底地）」の評価をする場合などにも、この個別通達の適用はありません。

II 「区分所有補正率」の計算方法

区分所有補正率は、「1 評価乖離率」、「2 評価水準」、「3 区分所有補正率」の順に、以下のとおり計算します。

1 評価乖離率

$$\text{評価乖離率} = A + B + C + D + 3.220$$

A・・・一棟の区分所有建物の築年数[※] × △0.033

※ 建築の時から課税時期までの期間（1年未満の端数は1年）

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位切捨て）

※ 総階数（地階を含みません。）を33で除した値（小数点以下第4位切捨て、1を超える場合は1）

C・・・一室の区分所有権等に係る専有部分の所在階[※] × 0.018

※ 専有部分がその一棟の区分所有建物の複数階にまたがる場合（いわゆるメゾネットタイプの場合）には、階数が低い方の階

なお、専有部分の所在階が地階である場合には、零階とし、Cの値は零

D・・・一室の区分所有権等に係る敷地持分狭小度 × △1.195（小数点以下第4位切上げ）

$$\text{敷地持分狭小度 (小数点以下第4位切上げ)} = \text{敷地利用権の面積}^{\ast} \div \text{専有部分の面積 (床面積)}$$

※ 敷地利用権の面積は、次の区分に応じた面積（小数点以下第3位切上げ）

- ① 一棟の区分所有建物に係る敷地利用権が敷地権である場合
一棟の区分所有建物の敷地の面積 × 敷地権の割合
- ② 上記①以外の場合
一棟の区分所有建物の敷地の面積 × 敷地の共有持分の割合

（注） 評価乖離率が零又は負数の場合には、区分所有権及び敷地利用権の価額は評価しない（評価額を零とする。）こととしています（敷地利用権については、下記3（注）の場合を除きます。）。

2 評価水準

$$\text{評価水準 (評価乖離率の逆数)} = 1 \div \text{評価乖離率}$$

3 区分所有補正率

区 分	区分所有補正率
評価水準 < 0.6	評価乖離率 × 0.6
0.6 ≤ 評価水準 ≤ 1	補正なし（従来の評価額で評価）
1 < 評価水準	評価乖離率

（注） 区分所有者が一棟の区分所有建物に存する全ての専有部分及び一棟の区分所有建物の敷地のいずれも単独で所有している場合には、敷地利用権に係る区分所有補正率は1を下限とします（区分所有権に係る区分所有補正率には下限はありません。）。

○ 区分所有補正率は、国税庁ホームページに掲載している「[居住用の区分所有財産の評価に係る区分所有補正率の計算明細書](#)」により簡便に計算することができます。

Ⅲ 居住用の区分所有財産の評価額の計算例

【1 事例の概要】

相続開始日：令和6（2024）年7月1日

法定相続人：妻、子2人

相続税がかかる財産：居住用の区分所有財産（自用）^{（注）}、有価証券1,200万円、預貯金3,000万円
債務・葬式費用：2,319,400円

（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。

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

《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		調製	所在図番号	
●●●一丁目 1234番地			余白	
建物の名称		●●●マンション		
① 構造		② 床面積 m ²		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 m ²	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	
建物の名称			301	
①種類	②構造	③床面積 m ²	原因及びその日付〔登記の日付〕	
① 居宅	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 ② 〔平成22年4月18日〕	
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】

(1) 評価乖離率

$$\begin{aligned} \text{評価乖離率} &= A + B + C + D + 3.220 \\ &= 2.457 \end{aligned}$$

(2) 評価水準

$$\begin{aligned} \text{評価水準} &= 1 \div 2.457 \\ &= 0.4070004070\dots \end{aligned}$$

(3) 区分所有補正率

$$\begin{aligned} \text{評価水準} (0.4070004070\dots) &< 0.6 \\ \text{区分所有補正率} &= \text{評価乖離率} \times 0.6 \\ &= 2.457 \times 0.6 \\ &= 1.4742 \end{aligned}$$

<A～Dの計算>

① Aの計算

$$A = 15 \text{ 年} \times \triangle 0.033 = \triangle 0.495$$

② Bの計算

$$\begin{aligned} \text{総階数指数} &= 11 \text{ 階} \div 33 = 0.333 \\ B &= 0.333 \times 0.239 = 0.079 \end{aligned}$$

③ Cの計算

$$C = 3 \text{ 階} \times 0.018 = 0.054$$

④ Dの計算

$$\begin{aligned} \text{敷地持分狭小度} &= 19.95 \text{ m}^2 \div 59.69 \text{ m}^2 \\ &= 0.335 \\ D &= 0.335 \times \triangle 1.195 = \triangle 0.401 \end{aligned}$$

【区分所有権の価額】

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

【敷地利用権の価額】

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

【参考：相続税の総額の計算】

(1) 小規模宅地等の特例^(注) 適用後の敷地利用権の価額

(敷地利用権の価額) (課税価格の計算に当たって減額される金額)

$$14,742,000円 - \left(14,742,000円 \times \frac{80}{100} \right) = 2,948,400円$$

(注) 相続税の計算において、被相続人等の事業の用又は居住の用に供されていた宅地等がある場合には、一定の要件の下に、相続税の課税価格に算入すべき価額の計算上、一定割合が減額されます。例えば、被相続人の居住の用に供されていた宅地を被相続人の配偶者が取得した場合には、その宅地のうち330㎡までの部分についてその評価額の80%が減額されます。詳しくは、国税庁ホームページの[タックスアンサー「No.4124 相続した事業の用や居住の用の宅地等の価額の特例（小規模宅地等の特例）」](#)をご参照ください。

(2) 課税価格の計算

単位 (円)

法定相続人		妻	子	子	合計
相続税がかかる財産	居住用の区分所有権	7,371,000	-	-	10,319,400
	区分所有財産 敷地利用権	2,948,400			
	有価証券	9,000,000	1,500,000	1,500,000	12,000,000
	預貯金	15,000,000	7,500,000	7,500,000	30,000,000
債務・葬式費用		2,319,400	-	-	2,319,400
課税価格		32,000,000	9,000,000	9,000,000	50,000,000

(3) 課税遺産総額の計算

$$\text{課税価格の合計額 } 5,000\text{万円} - \text{遺産に係る基礎控除額 } 4,800\text{万円}^{\text{(注)}} = 200\text{万円}$$

(注) 遺産に係る基礎控除額は、 $3,000\text{万円} + (600\text{万円} \times \text{法定相続人の数})$ の算式で計算します。

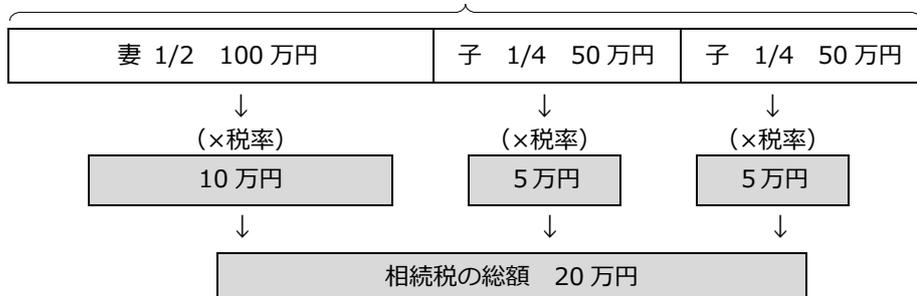
(4) 相続税の総額の計算

課税遺産総額200万円を法定相続分（「法定相続人の数」に応じた相続分）であん分し、あん分したそれぞれの金額に税率^(注)を掛けて税額を計算します。

なお、計算したそれぞれの税額を合計した金額が相続税の総額となります。

(注) 税率については、国税庁ホームページの[タックスアンサー「No.4155 相続税の税率」](#)をご参照ください。

課税遺産総額 (200万円)



○ 相続税の総額の計算をした後、各人の納付すべき相続税額の計算をする必要があります。計算の概要については、国税庁ホームページの[タックスアンサー「No.4152 相続税の計算」](#)をご参照ください。

○ このパンフレットは、令和5年11月1日現在の法令等に基づいて作成しています。
 ○ 国税庁ホームページ【<https://www.nta.go.jp>】では、タックスアンサー（よくある税の質問）など、相続税や贈与税の情報を掲載しておりますので、是非ご利用ください。

令和5年11月



この社会あなたの税がいきている