

daily コラム

2025 年 3 月 19 日 (水)

〒308-0842 茨城県筑西市一本松 624-3

税理士法人和敬会筑西事務所 TEL 0296-22-3689 FAX 0296-25-0627

Email tfc@wakei-kai.com

評価乖離率による評価の効果

2025 年からのマンション評価方式

マンションの財産評価は、建物（固定資産税評価額）と土地（路線価評価額）の合計とされていますが、2025 年からは、この建物と土地の評価額に補正率を乗ずることとされています。

補正率は、評価乖離率（E）の値で異なり、次のように定められています。

- ① E が 1/0.6 超 （ $\times E \times 0.6$ ）
- ② E が 1 以上 1/0.6 以下 （ $\times 1$ 補正なし）
- ③ E が 1 未満 （ $\times E$ ）

評価乖離率（E）は、

$$「E = A + B + C + D + 3.220」$$

の算式で求めるものとされています。そして、各 A B C D は次の内容とされています。

$$A = \text{築年数} \times \triangle 0.033$$

$$B = \text{総階数} \div 33 \times 0.239 \text{ (33 階が限度)}$$

$$C = \text{対象物件の所在階} \times 0.018$$

$$D = \text{敷地持分狭小度} \times \triangle 1.195$$

敷地持分狭小度は、 $\text{敷地の持分面積} \div \text{床面積}$ で求めます。

A B C D の合計値がゼロでも、E には 3.22 という絶対値が加算要素に設置されているので、①に該当し、従来評価額の（3.22 $\times$ 0.6）倍の評価修正となります。

評価乖離率（E）の各計算要素

A は、マイナス要素となる項目で、築 100 年のマンションは $\triangle 3.3$ なので、絶対値 3.22 を超えて E をマイナス値に誘導します。

B は、高層マンションほど評価を高く修正するという項目ですが、33 階以上のものは 33 階として計算する限度設定が設けられています。33 階以上のマンションは一律 0.239 の値となります。

C も、高層階ほど高い修正評価とする項目で、これには限度設定がなく、100 階の高層マンションの最上階の部屋は 1.8 の値となります。

D は、マイナス要素となる項目であるが、容積率の逆数に近い敷地持分狭小度を基準にしているので、高層マンションのように容積率が異常に高いと敷地持分狭小度は異常に小さくなり、マイナス効果が縮減するようになっています。

評価結果の傾向

低層の築古で、総床面積に近い敷地面積を持つマンションでは、B C 値が小さく、A D のマイナス値が大きくなるので、評価乖離率が 1 よりも小さくなり、従来の評価額よりも低額になることがあります。逆のケースでは、何倍もの評価になってしまいます。

5 の逆数は 5 分の 1。容積率が 500% だと敷地持分狭小度は 5 分の 1 に近くなる。それで、新築 100 階建ての 100 階だと補正率は 3 倍以上。

