



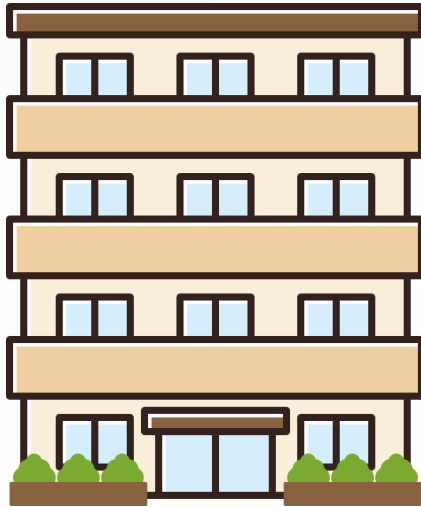
区分所有マンションを売却するとき… 戸建て売却との比較

公益社団法人 東京共同住宅協会
03-3400-8620 (事務局)

相談部相談員 小林 翔大

■区分所有マンションと戸建て

①区分所有マンション



一棟の建物を区分けし、各戸に所有者が存在



建物全体ではなく、区分けされた一棟の一部を
所有することを区分所有と言います。

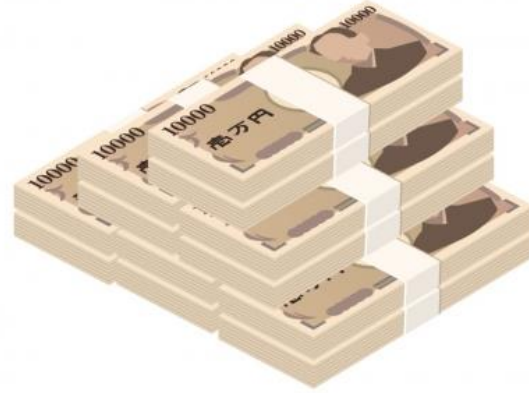
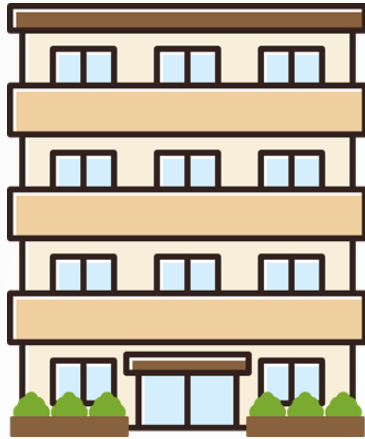
②戸建て



一部例外を除き所有者は一人

比較

■区分所有マンションの売却



- ・ 現況での売却（買取再販業者・エンドユーザー）
- ・ 室内リフォーム費用を考慮

■区分所有マンションの売却

【売却価格】

●取引事例より算出する方法

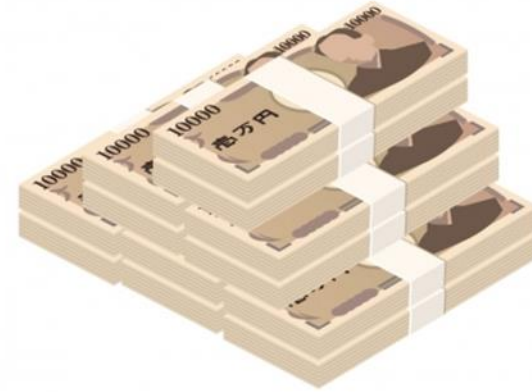
同一マンション内での取引事例や周辺の類似マンション事例を参考

※参考事例の取引時点と現在の相場の推移が重要

【その他】

- ・管理規約
- ・管理費、修繕積立金
- ・間取りや設備のトレンド

■戸建て住宅の売却



- 現況での売却（買取再販業者・エンドユーザー）
- 建物を取り壊して更地での売却（建売業者等）
※エリアによっては別の用途での需要の可能性

■戸建て住宅の売却

【売却価格】

～現況のまま売却するケース～

土地価格 + 建物価格 - リフォーム費用等

～建物を取り壊して更地で売却するケース～

土地価格

※手残りは、土地価格に解体費用等を控除した価格

土地の個別性

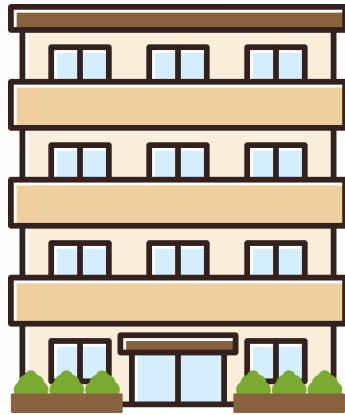
- ①場所・立地
- ②面積（大きさ）
- ③地型
- ④法令制限
- ⑤権利
- ⑥時期

建物の個別性

- ①築年数
- ②面積（間取り）
- ③設備等
- ④修繕履歴

■比較

①区分所有マンション



- ・ 現況での売却
- ・ 取引事例を参考に算出

比較

②戸建て



- ・ 現況 or 更地 での売却
- ・ 土地価格 + 建物価格

■相続税評価比較

区分所有マンションの評価方法

①敷地権（土地）の価額と②区分所有する建物の価額の合計額により評価

①敷地権（土地）の価額

→マンション敷地全体の価額に敷地権の割合を乗じた価額
正面路線価 × 全体面積 × 画地補正等 × 敷地権割合

②区分所有する建物の価額

→固定資産税評価額

専有部分の家屋番号		1000-2-101~907			
表題部 (一棟の建物の表示)		調製	空白	所在図番号	空白
所在	〇〇区〇〇町〇丁目 130番地23			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〕	
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	〇〇区〇〇町〇丁目130番地23	宅地	17200	00	令和〇年〇月〇日新築
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	2000000分の7500		令和〇年〇月〇日敷地権 〔令和〇年〇月〇日〕	

■相続税評価比較

戸建ての評価方法

①土地の価額（路線価方式等）と②建物の価額を個別に評価

①土地の価額（路線価方式の場合）

正面路線価 × 全体面積 × 画地補正等

②建物の価額

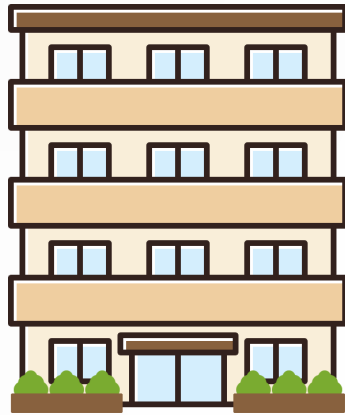
→固定資産税評価額

土地及び土地の上に存する権利の評価明細書（第1表）					局（所）		番	年分	ページ	
所在地番		住所			所有者		使用者		通称及び備考事項	
(住居表示)		(所在地)			(所在地)		(所在地)		(所在地)	
()		()			()		()		()	
地目	地積	正面路線価		側方路線価		裏面路線価		通称及び備考事項		
田	畑	円	円	円	円	円	円			
間口距離	利用区分	用途	私道	借地	地区区分	ビル街地区	普通住宅地区			
奥行距離	用途	貸家建付地	貸家建付地	借地	地区区分	高度商業地区	中小工場地区			
1	1	1	1	1	1	1	1	(1㎡当たりの価額)	円	A
白	2	2	2	2	2	2	2	(1㎡当たりの価額)	円	B
	3	3	3	3	3	3	3	(1㎡当たりの価額)	円	C
	4	4	4	4	4	4	4	(1㎡当たりの価額)	円	D
	5-1	5-1	5-1	5-1	5-1	5-1	5-1	(1㎡当たりの価額)	円	E
平	5-2	5-2	5-2	5-2	5-2	5-2	5-2	(1㎡当たりの価額)	円	F
	6	6	6	6	6	6	6	(1㎡当たりの価額)	円	G
当	7	7	7	7	7	7	7	(1㎡当たりの価額)	円	H
	8-1	8-1	8-1	8-1	8-1	8-1	8-1	(1㎡当たりの価額)	円	I
の	8-2	8-2	8-2	8-2	8-2	8-2	8-2	(1㎡当たりの価額)	円	J
	9	9	9	9	9	9	9	(1㎡当たりの価額)	円	K
額	10	10	10	10	10	10	10	(1㎡当たりの価額)	円	L
	自用地の額	自用地の額	地積	総額		総額		(1㎡当たりの価額) × (地積)	円	M

(注) 1 5-1の「間口が狭小な宅地等」と5-2の「不整形地」は重複して適用できません。
 2 5-2の「不整形地」の「AからDまでのうち該当するもの」欄の価額について、AからDまでの欄で計算できない場合には、(第2表)の「備考」欄等で計算してください。
 3 「がけ地等を有する宅地」であり、かつ、「土砂災害特別警戒区域内にある宅地」である場合には、8-1の「がけ地等を有する宅地」欄ではなく、8-2の「土砂災害特別警戒区域内にある宅地」欄で計算してください。

■相続税評価比較

①区分所有マンション



- ・実勢価格との乖離が大きいケースが多い

※令和4年4月19日最高裁判決あり

比較

②戸建て



- ・路線価や画地形成によって評価が変わる

■最後に

ご清聴ありがとうございました。

東京共同住宅協会では、大規模修繕や土地活用のご相談も承っております。
お気軽にご相談下さい。