# たれていませんか?/ 「居住用の区分所有財産」の評価

### 1 概要

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)である区分所有権(家屋部分)及び敷地利用権(土地部分)は、次の算式により評価します。

#### 《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 × <u>区分所有補正率(裏面参照)</u> (家屋の固定資産税評価額×1.0)
- ② 従来の敷地利用権の価額 × <u>区分所有補正率(裏面参照)</u> (路線価又は倍率による評価額×敷地権の割合)

※貸付用の場合には、上記①又は②の計算をした後に、貸家又は貸家建付地として評価した価額となります。

# 2 適用要件チェックポイント



全ての項目にチェックが入るなら、この制度の適用対象である「居住用の 区分所有財産」になることが見込まれます。

#### 区分所有権及び敷地利用権が存する 「一棟の区分所有建物」の要件

- 区分所有権及び敷地利用権に係る要件
- □ 区分所有登記がされている
- □ 居住の用に供する専有部分(※) がある
- □ 地階を除く階数が3以上である
- □ 居住の用に供する専有部分(※) 一室の数が4以上ある

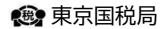
(注) 専有部分一室の数が3以下でも、 その全てを区分所有者又はその親 族の居住の用に供する目的で所有 していなければチェックします

- □ 居住の用に供する専有部分(※) 一室に係る区分所有権等である
- □ たな卸商品等に該当しない

上記チェック項目は、簡易なチェック項目になりますので、詳細に確認される場合には、国税庁ホームページからご確認ください。 \_\_\_\_\_

詳細はこちら

※原則として、登記簿上の建物の種類に「居宅」を含むものをいいます。



原因及びその日付(登記の日付)

区分所有補正率は、国税庁ホームページの「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【計算ツール】」(以下「計算ツール」といいます。)により、次の2ステップで簡易に自動計算できます。

STEP1

✓ 「登記事項証明書」等の資料を用意

「築年数」・「総階数」・「所在階」・「専有部分の面積」・ 「敷地の面積」・「敷地権の割合」の把握に必要です。

## ✓ 資料内容に基づき計算ツールへ入力

#### 【登記事項証明書】

鉄路コンクリート・鉄骨・鉄骨 1階 3580・30 [平成30年12月1日] 鉄筋コンクリート造陸単規地下 2階 3090・78 3階付40階建 40階 1290.00 地下1階 205·50 地下2階 6393・87 地下3階 5842・60 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 ④ 地 積 登記の日付 品川区●● 平成29年12月1日 表 題 部 (専有部分の建物の表示) **▼動産番号** 0000000000000 家屋番号 ●●二丁目 1番の3901 建物の名称 ② 構 造 ③ 床面積 原因及びその日付(登記の日付) 3 9階部分 96.17 平成30年9月20日新築 鉄筋コンクリート造1階建 [平成30年 2月1日] 表 顕 部 (穀地棒の表示) 記の日付 ①土地の符号 ②敷地権の種類 所有權 100000000001320 平成30年12月1日敷地權 [平成30年12月1日]

m

STEP2

# を入力! 計算ツール





対応部分