

／ 忘れていませんか？ ／ 「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 × 区分所有補正率（裏面参照）
（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 × 区分所有補正率（裏面参照）
（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

Check!

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。

3 区分所有補正率の計算

裏面

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】

① 構造	② 床面積 m	原因及びその日付(登記の日付)
鉄筋コンクリート・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1階建地下	2階 3090・75	
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)	登記の日付
①土地の符号 ②所在及び地番 ③地目 ④地積 m	
1 品川区●● 宅地 11670・85	平成29年12月1日

表題部 (専有部分の建物の表示)	不動産番号
家屋番号 ●●二丁目 1番の3901	00000000000000
建物の名称 3901	

①種類	②構造	③床面積 m	原因及びその日付(登記の日付)
住宅	鉄筋コンクリート造1階建	39階部分 96・17	平成30年9月20日新築 (平成30年12月1日)

表題部 (敷地権の表示)	登記の日付
①土地の符号 ②敷地権の種類 ④敷地権の割合	
1 所有権 1000000分の1320	平成30年12月1日敷地権 (平成30年12月1日)

STEP②

対応部分
を入力！

【計算ツール】

区	A	① 築年数 (注1)	7	① × 0.033	△ 0.231
分	B	② 総階数 (注2)	40	③ × 0.239 (小数点以下第4位切捨て)	0.239
所	C	④ 所在階 (注3)	39	④ × 0.018	0.702
有	D	⑤ 専有部分の面積	96.17 m ²	⑥ 敷地の面積	11,670.85 m ²
補		⑦ 敷地持分換小度 (⑤ ÷ ⑥)	0.824	⑧ 敷地権の割合 (共有持分の割合)	1.320 / 1,000,000
正		⑨ 敷地利用権の面積 (⑤ × ⑦)	15.41 m ²	⑩ 敷地持分換小度 (⑧ ÷ ⑦)	0.161
率		⑪ 敷地権の割合 (⑨ ÷ ⑥)	0.132	⑫ 区分所有補正率 (注4・5)	2.2422
の					
計					
算					

区分所有補正率



計算ツールはこちら