

マンションなどの区分所有者の家屋の評価について

● 区分所有に係る家屋に対する課税

新築されたときに調査を行い、使用されている材料や仕上げを確認して評価額を決める方法は、居宅や店舗等と同じですが、最初に個々の区分所有者ごとではなく建物全体（一棟）で再建築価格を計算し、これを各区分所有者の専有部分の床面積割合で按分して求めます。

マンションなどの区分所有者の建物は、専有部分と共用部分があります。

● 専有部分とは

（区分）所有されている部分をいい、マンションでは各戸の居住部分をいいます。
（店舗の場合は店舗部分）

● 共用部分とは

法律で決まっている部分（法定共用部分：エスカレーターやエントランス、共用廊下など）と規約で定めた部分（規約共用部分：管理人室やごみ置場、駐車場など）で、基本的には区分所有者全員で使用している部分をいいます。

【区分所有の建物の場合の課税される面積】

$$\text{課税される面積} = \text{専有部分面積} + \text{共用部分面積 (専有面積割合で区分所有者ごとに按分されたもの)}$$

このため、各区分所有の登記面積は専有面積のみですので、課税される面積は、必ずこれより大きいものになります。評価についても、専有部分の評価額に共用部分の評価額が加算されることとなります。

また、一部の所有者だけ使用する共用部分がある場合や一部の階の天井が著しく高く、仕上げや材料の量が明らかに異なる場合などは、適正な補正を行って評価額を調整します。

● 高さが60mを超える区分所有に係る家屋に対する課税

【平成29年度税制改正】

高さが60mを超える区分所有に係る家屋（いわゆる「タワーマンション」）の居住部分に対して課する固定資産税については、各区分所有者の専有部分の床面積を、居住部分の所在する階層ごとの床面積あたりの取引価格の傾向を勘案して補正した上で、当該家屋の固定資産税額を各区分所有者の補正後の床面積の割合によって按分して求めます。

※ 平成30年度から新たに課税されることとなるタワーマンション（平成29年4月1日前に売買契約が締結された住戸を含むものを除く。）について適用されます。

