

マンションなどの区分所有者の家屋の評価について

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。最初に個々の区分所有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する点が異なります。

マンションなどの区分所有の建物は、**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:エレベ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:管理人室やゴミ置場、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】



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になります。

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て、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。

お問い合わせ先

藤枝市課税課

TEL:643-3279(直通)