



区分所有不動産の入力方法

2021年12月16日（木）

Capital Asset Planning, Inc.

<http://www.cap-net.co.jp>

区分所有不動産の入力方法

● 概要

マンションなど区分所有不動産の相続税評価額は、以下のように土地と建物の評価額を別々に算出して合計するため、入力方法もそれに準じて行います。

土地

マンションの土地の評価は、一般的にマンション全体の土地の評価額を路線価方式で計算した後、その評価額をマンション全体の敷地面積に対する専有部分の割合を示す持分割合（敷地権割合）に応じて按分します。

建物

マンションの建物の相続税評価額は固定資産税評価額と同じです。固定資産税評価額は、①固定資産税納税通知書（課税明細書）で確認する方法、または、②固定資産税評価証明書で確認する方法のいずれかで確認します。

土地

- | 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 m ² | 登 記 の 日 付 |
| 1 | 東京都港区港南1-2-70 | 宅地 | 450 25 | 平成24年5月30日 |

区 大工場地区 普通住宅地区

記号	用地種 割合	記号	用地種 割合
A	90%	E	50%
B	80%	F	40%
C	70%	G	30%
D	60%		

道路 ①
 全地 ②
 南側全地 ③
 道路 ④
 北側全地 ⑤
 無印は ⑥
 全地域 ⑦

港南1丁目

3

区分所有不動産の入力方法

土地

● 表題部（敷地権の表示）

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	235443 分の 7281	平成24年5月30日敷地権 〔平成24年5月30日〕
所 有 者			

区分所有ボタンを押下し、表題部（敷地権の表示）より敷地権の割合を入力して、マンション全体の土地の評価額を持分割合（敷地権割合）に応じて按分します。

不動産情報（土地）入力

現在保有している不動産（土地）を入力してください。

所在地	必須	東京都港区港南1-2-70
地番		
用途		
備考		
評価区分	必須	宅地
評価方式	必須	☒ 路線価方式 ☐ 倍率方式
利用区分	必須	自用/居住用
面積	必須	450.25 m ²
固定資産税評価額	必須	

国税庁 NATIONAL TAX AGENCY

区分所有 持分変更

敷地権割合の設定

対象不動産が区分所有の場合、敷地権割合を設定してください。

自己の専有床面積 7,281 m² = 敷地権割合 3.09 %
総専有床面積 235,443 m²

※ご家族で共有の場合には、持分を合計した全体の割合を入力してください。

登録 キャンセル

区分所有不動産の入力方法

土地

● 相続税評価額への反映

不動産情報(土地)入力

面積	必須	450.25 m ²	区分所有	持分変更
固定資産税評価額	必須		円	
評価倍率	必須		倍	
地積規模の大きな宅地		☐ 地積規模の大きな宅地評価の適用 ☐ 三大都市圏内		
近隣宅地の1㎡あたりの価額			円	
借地権割合	必須		%	
借家権割合	必須		%	
賃貸割合	必須		%	
相続税評価額	必須	32,834,031	円	計算
資産上昇率(年率)	必須	0	%	
相続人	必須	法定相続人		選択
資産区分		法定相続		
小規模宅地等の特例		適用なし	判定	

※相続税評価額には小規模宅地等の特例による評価額と決前の評価額を入力してください。

区分所有土地の相続税評価額が表示されます。
相続税評価額=マンション全体の土地の評価額(1,062,590,000円)×敷地権割合(3.09%)=32,834,031円

小規模宅地等の特例を適用する場合はこのボタンより入力します。
同居要件など一定の要件を満たせば、330㎡までの土地の評価額を80%減額できます。

建物

表 題 部 (専有部分の建物の表示)			不動産番号	
家屋番号			余 白	
建物の名称	102		余 白	
① 種 類	② 構 造	③ 床 面 積 m ²	原因及びその日付〔登記の日付〕	
居宅	鉄筋コンクリート造1階建	1階部分 70 36	平成24年5月8日新築 〔平成24年5月30日〕	

不動産情報(家屋)入力

現在保有している不動産(家屋)を入力してください。

「土地選択」ボタンより当該家屋の底地を選択し、所在地、地番、用途、備考情報をご入力ください。

所在地	必須	東京都港区港南1-2-70
家屋番号		
用途		
備考		
利用区分	必須	住居用
構造	必須	鉄筋コンクリート造
延床面積	必須	70.36 ㎡
建築年	必須	西暦 2012 年
その他(器具備品等)1		取得時 円
その他(器具備品等)2		取得時 円
固定資産税評価額	必須	38,198,000 円

固定資産税納税通知書または固定資産税課税明細書より固定資産税評価額を入力します。

令和〇年度 固定資産税・都市計画税 納税通知書

123-4567

東京都港区港南1-2-70

品川 太郎 様

1700004 294700001230

加付印紙は〇〇市市税業務の請求によって本通知のとおり
 印刷しましたので、各納税期までに必ず納税してください。

令和〇年△月△日

区	通知番	納付番
西	00001230	

納付先住所 〇〇市税事務 〇〇市長 長之印

電話 123(456)7890 (仮番代表)

納税の根拠など詳しくは裏面に記載ください。

期別	第1期	第2期	第3期	第4期
各期の 税 額	58100	58000	58000	58000
納税期	令和〇年△月△日	令和〇年△月△日	令和〇年△月△日	令和〇年△月△日

〇上記の額は、軽減又はあん分計算後の額を表示しています。
 〇市税の納付場所(収税金融機関)は納付書裏面に記載しています。

区分所有不動産の入力方法

土地・建物登録後

WEALTH MANAGEMENT WORKSTATION

簡易入力

詳細入力

公認会計士 北山雅一

ログアウト

区分 太郎 様

プロフィール

保有資産

資産分析

保険分析

税務分析

コンタクト

不動産

本人

配偶者

1. 土地

追加

変更

削除

選択	所在地	利用区分／用途	小規模宅地等の特例	面積(㎡)	相続税評価額(円)	資産上昇率(%)	資産区分	相続人
☐	東京都港区…	自用地／居…		450.25	32,834,031	0.0	法定相続	法定相続人

2. 家屋

追加

変更

削除

選択	所在地	利用区分／用途	延床面積(㎡)	相続税評価額(円)	資産上昇率(%)	資産区分	相続人
☐	東京都港区港…	住居用	70.36	38,198,000	0.0	法定相続	法定相続人

戻る

© 2021 Capital Asset Planning, Inc. All Rights Reserved.

区分所有不動産の入力方法

土地・建物登録後

WEALTH MANAGEMENT WORKSTATION

簡易入力

詳細入力

公認会計士 北山雅一

ログアウト

区分 太郎 様

プロフィール

保有資産

資産分析

保険分析

税務分析

コンタクト

資産・その他・負債

アラーム更新

不動産

入力・編集

種類	所在地	保有者	利用区分/用途	相続税評価額(円)
土地	東京都港区港南1-2-70	本人	自用地/居住用	32,834,031
建物	東京都港区港南1-2-70	本人	住居用	38,198,000

自社株

入力・編集

法人名	保有者	保有株数(株)	株式時価(円)

© 2021 Capital Asset Planning, Inc. All Rights Reserved.