

別添

居住用の区分所有財産の評価に関する Q & A

令和 6 年 5 月

国税庁資産評価企画官

省略用語

このQ & Aにおいて使用した次の省略用語の意義は、それぞれ次に掲げるとおりである。

本通達	令和5年9月28日付課評2－74ほか1課共同「居住用の区分所有財産の評価について」（法令解釈通達）
評価基本通達	昭和39年4月25日付直資56、直審（資）17「財産評価基本通達」（法令解釈通達）
区分所有法	建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号）
区分所有者	区分所有法第2条（（定義））第2項に規定する区分所有者
専有部分	区分所有法第2条第3項に規定する専有部分
区分所有権	区分所有法第2条第1項に規定する区分所有権（専有部分に係る同条第4項に規定する共用部分の共有持分を含む。）
敷地利用権	区分所有法第2条第6項に規定する敷地利用権
自用地としての価額	評価基本通達25（（貸宅地の評価））(1)に定める「自用地としての価額」をいい、評価基本通達11（（評価の方式））から22－3（（大規模工場用地の路線価及び倍率））まで、24（（私道の用に供されている宅地の評価））、24－2（（土地区画整理事業施行中の宅地の評価））及び24－6（（セットバックを必要とする宅地の評価））から24－8（（文化財建造物である家屋の敷地の用に供されている宅地の評価））までの定めにより評価したその宅地の価額
自用家屋としての価額	評価基本通達89（（家屋の評価））、89－2（（文化財建造物である家屋の評価））又は92（（附属設備等の評価））の定めにより評価したその家屋の価額

※ このQ & Aは、令和6年5月1日現在の法令、通達に基づいて作成しています。

【 目 次 】

問 1	新しい居住用の区分所有財産（いわゆる分譲マンション）の評価方法の概要について教えてください。	1
○	居住用の区分所有財産の評価方法のフローチャート（概要）	2
問 2	「区分所有補正率」の計算方法について教えてください。	3
問 3	新しい居住用の区分所有財産の評価方法が適用される不動産について教えてください。	4
問 4	「一棟の区分所有建物」から除かれる「地階を除く階数が2以下のもの」等について教えてください。	5
問 5	評価乖離率を求める算式における各指数（築年数等）について教えてください。	7
問 6	一棟の区分所有建物に存する各戸（室）の全てを所有している場合の評価方法について教えてください。	10
問 7	居住用の区分所有財産を貸し付けている場合における「貸家建付地」及び「貸家」の評価方法について教えてください。	11
問 8	一棟の区分所有建物に係る敷地利用権が借地権である場合の底地（貸宅地）の評価方法について教えてください。	12
問 9	本通達の適用がある場合に、評価基本通達6項の適用はありますか。	13
問10	具体的な評価方法について教えてください。	
	【具体例1：敷地利用権が敷地権である場合（登記簿上、敷地権の表示がある場合）】	14
問11	具体的な評価方法について教えてください。	
	【具体例2：敷地利用権が敷地権でない場合（登記簿上、敷地権の表示がない場合）①】	16
問12	具体的な評価方法について教えてください。	
	【具体例3：敷地利用権が敷地権でない場合（登記簿上、敷地権の表示がない場合）②】	18

問 1 新しい居住用の区分所有財産（いわゆる分譲マンション）の評価方法の概要について教えてください。

（答）

本通達において、区分所有者が存する家屋（一定のもの（問 4 参照）を除きます。）で、居住の用に供する専有部分のあるもの（以下「一棟の区分所有建物」といいます。）に存する居住の用に供する専有部分一室に係る区分所有権及び敷地利用権（以下「一室の区分所有権等」（居住用の区分所有財産）といいます。）については、その一室の区分所有権等に係る敷地利用権（土地部分）の「自用地としての価額」及び区分所有権（家屋部分）の「自用家屋としての価額」のそれぞれに「区分所有補正率」（問 2 参照）を乗じて計算した価額を、その「自用地としての価額」及びその「自用家屋としての価額」とみなして評価基本通達を適用して計算した価額によって評価することとしています。

したがって、本通達適用後の「一室の区分所有権等に係る敷地利用権」の「自用地としての価額」又は「一室の区分所有権等に係る区分所有権」の「自用家屋としての価額」は、次の算式のとおり計算することとなります。

ただし、評価水準（問 2 参照）が 0.6 以上 1 以下の場合は、区分所有補正率を乗じて計算せず、評価することに注意してください。

（算式）

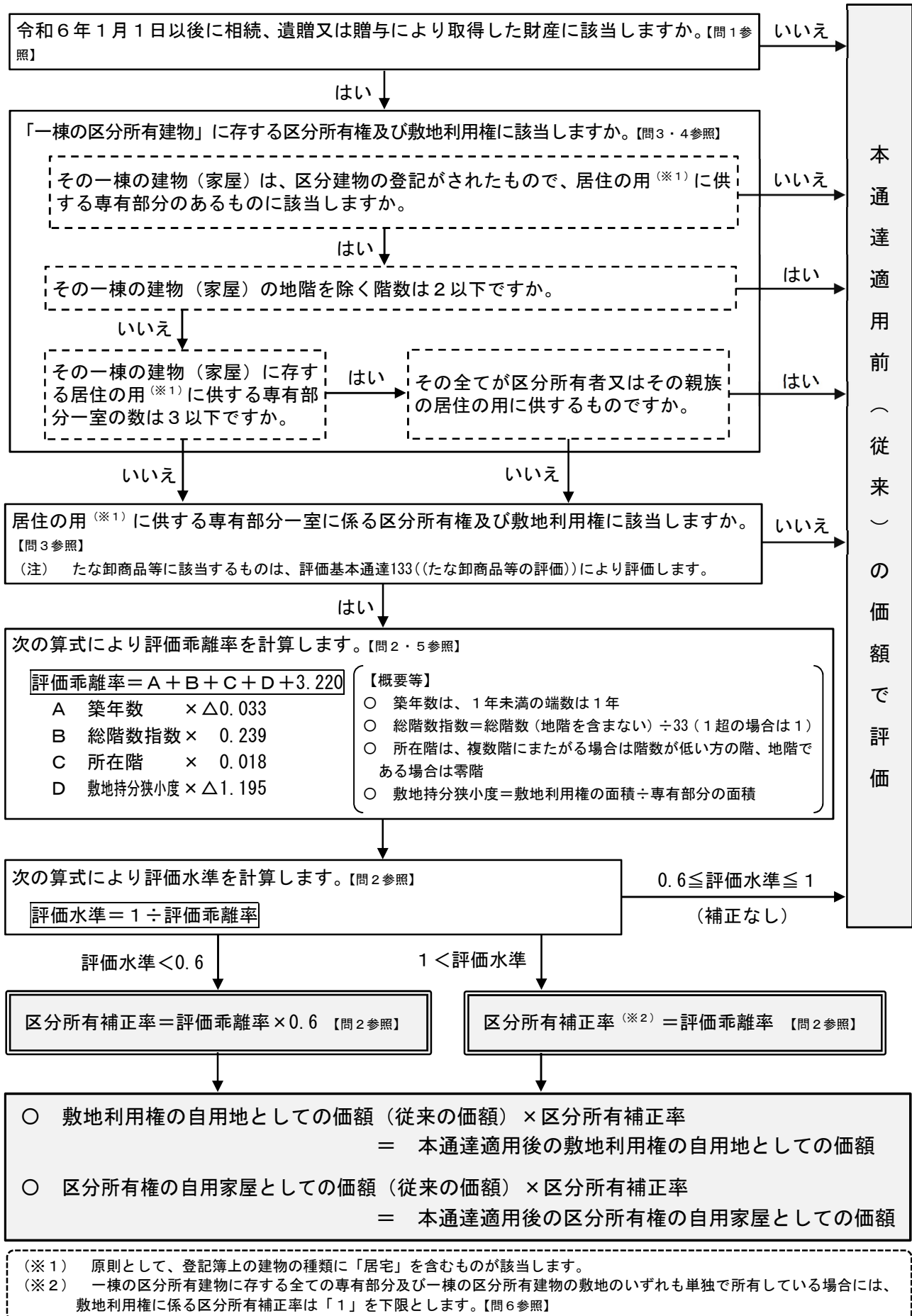
- ① 一室の区分所有権等に係る敷地利用権の「自用地としての価額」
本通達適用前の自用地としての価額（路線価方式又は倍率方式） × 区分所有補正率
- ② 一室の区分所有権等に係る区分所有権の「自用家屋としての価額」
本通達適用前の自用家屋としての価額（固定資産税評価額 × 1.0） × 区分所有補正率

（注 1） 自用の場合は、上記の算式により計算した自用地としての価額及び自用家屋としての価額の合計額が、一室の区分所有権等の相続税評価額となります。なお、貸付用（貸家建付地及び貸家）の場合は、問 7 を参照してください。

（注 2） 本通達は、令和 6 年 1 月 1 日以後に相続、遺贈又は贈与（以下「相続等」といいます。）により取得した財産の評価について適用されるところ、相続等により取得した財産が取引相場のない株式の場合であっても、その株式を令和 6 年 1 月 1 日以後に取得した場合は、その取引相場のない株式の評価を純資産価額方式によって評価する場合における 1 株当たりの純資産価額（相続税評価額によって計算した金額）の計算上、評価会社が所有する一室の区分所有権等に係る敷地利用権及び区分所有権については、本通達が適用されます。

ただし、取引相場のない株式を純資産価額方式によって評価する場合における 1 株当たりの純資産価額（相続税評価額によって計算した金額）の計算において、評価会社が課税時期前 3 年以内に取得等した一室の区分所有権等に係る敷地利用権及び区分所有権の価額については、評価基本通達 185（（純資産価額）括弧書により、「課税時期における通常の取引価額に相当する金額」によって評価されます。

○ 居住用の区分所有財産の評価方法のフローチャート（概要）



問2 「区分所有補正率」の計算方法について教えてください。

(答)

「区分所有補正率」は、「評価乖離率」、「評価水準」、「区分所有補正率」の順に、以下のとおり計算します。

1 評価乖離率

「評価乖離率」は、次の算式により計算します。

(算式)

$$\text{評価乖離率} = A + B + C + D + 3.220$$

「A」 = 一棟の区分所有建物の築年数 $\times \triangle 0.033$

「B」 = 一棟の区分所有建物の総階数指数 $\times 0.239$ (小数点以下第4位切捨て)

「C」 = 一室の区分所有権等に係る専有部分の所在階 $\times 0.018$

「D」 = 一室の区分所有権等に係る敷地持分狭小度 $\times \triangle 1.195$ (小数点以下第4位切上げ)

(注) 上記各指数(築年数等)の意義等については、問5を参照してください。

2 評価水準

「評価水準」は、次の算式(評価乖離率の逆数)により計算します。

(算式)

$$\text{評価水準} = 1 \div \text{評価乖離率}$$

3 区分所有補正率

「区分所有補正率」は、評価水準の区分に応じて、次のとおりとなります。

区 分	区分所有補正率
評価水準 < 0.6	評価乖離率 $\times 0.6$
$0.6 \leq \text{評価水準} \leq 1$	補正なし
$1 < \text{評価水準}$	評価乖離率

(注1) 評価乖離率が零又は負数の場合には、一室の区分所有権等に係る敷地利用権及び区分所有権の価額は評価しない(評価額を零とする。)こととしています((注2)の場合を除きます)。

(注2) 区分所有者が「一棟の区分所有建物に存する全ての専有部分」及び「一棟の区分所有建物の敷地」(全ての専有部分に係る敷地利用権)のいずれも単独で所有している場合には、一室の区分所有権等に係る「敷地利用権」の価額の評価における区分所有補正率は「1」を下限とします(問6参照)。

問3 新しい居住用の区分所有財産の評価方法が適用される不動産について教えてください。

(答)

本通達が適用される「一室の区分所有権等」とは、一棟の区分所有建物に存する居住の用に供する専有部分一室に係る区分所有権及び敷地利用権をいい、この「一棟の区分所有建物」とは、区分所有者が存する家屋（一定のもの（問4参照）を除きます。）で、居住の用に供する専有部分のあるものをいいます。そして、この「区分所有者」とは、区分所有法第1条（（建物の区分所有））に規定する建物の部分を目的とする所有権（区分所有権）を有する者をいうこととしているところ、この区分所有権は、一般に、不動産登記法（平成16年法律第123号）第2条（（定義））第22号に規定する区分建物の登記がされることによって外部にその意思が表示されて成立するとともに、その取引がなされることを踏まえ、「一棟の区分所有建物」は、同号に規定する区分建物の登記がされたものに限られることとしています。したがって、区分建物の登記をすることが可能な家屋であっても、課税時期において区分建物の登記がされていないもの（例えば、一棟所有の賃貸マンションなど）は、本通達の適用対象とはなりません。

また、「居住の用に供する専有部分」における「居住の用」とは、一室の専有部分について^(注)、構造上、主として居住の用途に供することができるものをいい、原則として、登記簿上の建物の種類に「居宅」を含むものがこれに該当します。したがって、例えば、事業用のテナント物件などは、本通達の適用対象とはなりません。

なお、構造上、主として居住の用途に供することができるものであれば、課税時期において、現に事務所として使用している場合であっても、「居住の用」に供するものに該当することとなります。

さらに、評価基本通達第6章（（動産））第2節（（たな卸商品等））に定めるたな卸商品等に該当するものも、本通達の適用対象とはならず、評価基本通達133（（たな卸商品等の評価））により評価することとなります。

（注） 一棟の区分所有建物のうちの一部について、例えば、登記簿上の建物の種類が「共同住宅」とされているものがありますが、これは一般に、その一部が数個に独立して区画され、数世帯がそれぞれ独立して生活できる構造のものであるため、登記簿上の建物の種類に「居宅」を含むものと異なり、その流通性・市場性や価格形成要因の点で一棟所有の賃貸マンションに類似するものと考えられます。したがって、原則として、登記簿上の建物の種類が「共同住宅」とされているものについては、本通達の「居住の用に供する『専有部分一室』」に該当しないものとして差し支えありません。

問4 「一棟の区分所有建物」から除かれる「地階を除く階数が2以下のもの」等について教えてください。

(答)

本通達では、「一棟の区分所有建物」から、①地階を除く階数が2以下のもの及び②居住の用に供する専有部分一室（問3参照）の数が3以下であってその全てを区分所有者又はその親族^(注)（以下「区分所有者等」といいます。）の居住の用に供するものを除くこととしており、これらのものは、本通達の適用対象とはなりません。

（注） 「親族」とは、民法（明治29年法律第89号）第725条（（親族の範囲））各号に掲げる者（次に掲げる者）をいいます。

- ・ 六親等内の血族
- ・ 配偶者
- ・ 三親等内の姻族

1 地階を除く階数が2以下のもの

「地階を除く階数が2以下のもの」とは、地階^(注)を除く2階建て以下の区分所有建物のことであり、2階建て以下の低層マンションなどが該当します。

（注） 「地階」とは、「地下階」をいい、登記簿上の「地下」の記載により判断されます。

2 居住の用に供する専有部分一室の数が3以下であってその全てを区分所有者等の居住の用に供するもの

「居住の用に供する専有部分一室の数が3以下」とは、例えば、3階建ての区分所有建物について各階が1戸（室）ごと区分所有されている場合に、その各階が居住の用に供する専有部分であったときには、これに該当します。また、例えば、5階建ての区分所有建物について各階が1戸（室）ごと区分所有され、そのうち4階と5階のみが居住の用に供する専有部分で、それ以外は事業用のテナント物件であった場合も、居住の用に供する専有部分一室の数は3以下となりますので、これに該当します。

そして、「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もの」とは、具体的には、区分所有者が、その区分所有者等の居住の用に供する目的で所有しているものをいい、居住の用以外の用又はその区分所有者等以外の者の利用を目的とすることが明らかな場合（これまで一度も区分所有者等の居住の用に供されていなかった場合（居住の用に供されていなかったことについて合理的な理由がある場合を除きます。）など）を除き、これに該当するものとして差し支えないこととしています。

これは、本通達の適用対象となる不動産は、その流通性・市場性や価格形成要因の点で分譲マンションに類似するものに限定されるべきところ、これと異なるものとしていわゆる二世帯

住宅を除く趣旨ですから、評価対象となる不動産がこの二世帯住宅に該当するものであるかどうかは、課税時期において、区分所有建物に存する居住の用に供する専有部分一室の全て（の戸（室））を被相続人（若しくは贈与者）又はその親族がそれらの者の居住の用に供する目的で所有していたかどうかで判断することが相当です。

したがって、例えば、被相続人が被相続人及びその子の居住の用に供する目的で、一室の区分所有権等を2戸（室）所有し、それぞれ居住の用に供していたものの、その子は仕事のため、一時的に居住の用に供することができず、課税時期において貸付けの用に供しているような場合には、その2戸（室）全ての専有部分が「区分所有者又はその親族の居住の用に供するもの」に該当するものとして差し支えありません。

【「居住の用に供する専有部分一室の数が3以下であって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もの」の例（甲（被相続人）所有の一室の区分所有権等を評価する場合）】

該当する場合（本通達の適用無）	該当しない場合（本通達の適用有）															
<table><tr><td>甲所有 （甲の居住用）</td></tr><tr><td>乙所有 （乙の居住用）</td></tr><tr><td>丙所有 （丙の居住用）</td></tr></table><table><tr><td>甲、乙、丙の敷地利用権 （各1/3の敷地権割合）</td></tr></table> <table><tr><td>甲所有 （甲の居住用）</td></tr><tr><td>乙所有 （乙の居住用）</td></tr><tr><td>A所有 （事務所）</td></tr><tr><td>B所有 （事務所）</td></tr><tr><td>C所有 （事務所）</td></tr></table><table><tr><td>甲、乙、A、B、Cの敷地利用権 （各1/5の敷地権割合）</td></tr></table>	甲所有 （甲の居住用）	乙所有 （乙の居住用）	丙所有 （丙の居住用）	甲、乙、丙の敷地利用権 （各1/3の敷地権割合）	甲所有 （甲の居住用）	乙所有 （乙の居住用）	A所有 （事務所）	B所有 （事務所）	C所有 （事務所）	甲、乙、A、B、Cの敷地利用権 （各1/5の敷地権割合）	<table><tr><td>甲所有 （甲の居住用）</td></tr><tr><td>乙所有 （乙の居住用）</td></tr><tr><td>X所有 （Xの居住用）</td></tr><tr><td>A所有 （事業用テナント）</td></tr></table><table><tr><td>甲、乙、X、Aの敷地利用権 （各1/4の敷地権割合）</td></tr></table>	甲所有 （甲の居住用）	乙所有 （乙の居住用）	X所有 （Xの居住用）	A所有 （事業用テナント）	甲、乙、X、Aの敷地利用権 （各1/4の敷地権割合）
甲所有 （甲の居住用）																
乙所有 （乙の居住用）																
丙所有 （丙の居住用）																
甲、乙、丙の敷地利用権 （各1/3の敷地権割合）																
甲所有 （甲の居住用）																
乙所有 （乙の居住用）																
A所有 （事務所）																
B所有 （事務所）																
C所有 （事務所）																
甲、乙、A、B、Cの敷地利用権 （各1/5の敷地権割合）																
甲所有 （甲の居住用）																
乙所有 （乙の居住用）																
X所有 （Xの居住用）																
A所有 （事業用テナント）																
甲、乙、X、Aの敷地利用権 （各1/4の敷地権割合）																
※ 甲、乙、丙は親族とし、それ以外は親族以外とする。																

問5 評価乖離率を求める算式における各指数（築年数等）について教えてください。

（答）

評価乖離率を求める算式（問2参照）における各指数（築年数等）の意義等については、以下のとおりです。

1 築年数（A）

「築年数」は、一棟の区分所有建物の建築の時から課税時期までの期間とし、その期間に1年未満の端数があるときは、その端数は1年とします。

（例）

- ・ 建築（新築）の時：令和2年10月5日
- ・ 課税時期：令和6年2月2日
- ・ 築年数：4年

2 総階数指数（B）

「総階数指数」は、一棟の区分所有建物の総階数を33で除した値（小数点以下第4位を切り捨て、1を超える場合は1とします。）となり、この総階数には地階^{（注）}を含みません。

（注） 「地階」とは、「地下階」をいい、登記簿上の「地下」の記載により判断されます。以下3において同じです。

（例1）

- ・ 総階数：40階
- ・ 総階数指数：1（ $40 \div 33 = 1.212$ （小数点以下第4位切捨て） > 1 ）

（例2）

- ・ 総階数：25階
- ・ 総階数指数：0.757（ $25 \div 33 = 0.757$ （小数点以下第4位切捨て） < 1 ）

3 所在階（C）

「所在階」は、一室の区分所有権等に係る専有部分が所在する階をいいます。

なお、その専有部分が一棟の区分所有建物の複数階にまたがる場合（いわゆるメゾネットタイプの場合）には、階数が低い方の階を所在階とします。

また、その専有部分が地階である場合は零階としますので、評価乖離率を求める算式におけるCの値は零となります。

4 敷地持分狭小度（D）

「敷地持分狭小度」は、次の算式により計算します。

（算式）

$$\begin{array}{l} \text{敷地持分狭小度} \\ \text{（小数点以下第4位切上げ）} \end{array} = \frac{\text{一室の区分所有権等に} \\ \text{係る敷地利用権の面積}}{\text{一室の区分所有権等に} \\ \text{係る専有部分の面積}} \div \text{（注）}$$

このうち、「一室の区分所有権等に係る敷地利用権の面積」は、次に掲げる場合の区分に応じて、それぞれ次に掲げる算式により計算した面積となります。

（注） 「一室の区分所有権等に係る専有部分の面積」は、一室の区分所有権等に係る専有部分の不動産登記規則（平成17年法務省令第18号）第115条（（建物の床面積））に規定する建物の床面積をいい、登記簿上表示される床面積によります。したがって、共用部分の床面積は含まれないことから、固定資産税の課税における床面積とは異なることに注意してください。

(1) 一棟の区分所有建物に係る敷地利用権が敷地権である場合

（算式）

$$\begin{array}{l} \text{一室の区分所有権等に} \\ \text{係る敷地利用権の面積} \\ \text{（小数点以下第3位切上げ）} \end{array} = \frac{\text{一棟の区分所有建物} \\ \text{の敷地の面積}}{\text{（注1）}} \times \text{敷地権の割合}$$

(2) 上記(1)以外の場合

（算式）

$$\begin{array}{l} \text{一室の区分所有権等に} \\ \text{係る敷地利用権の面積} \\ \text{（小数点以下第3位切上げ）} \end{array} = \frac{\text{一棟の区分所有建物} \\ \text{の敷地の面積}}{\text{（注1）}} \times \text{敷地の共有持分の割合（注2、3）}$$

（注1） 一棟の区分所有建物の敷地の面積は、原則として、利用の単位となっている1区画の宅地（評価単位）の地積によることとなります。ただし、例えば、分譲マンションに係る登記簿上の敷地の面積のうちに、私道の用に供されている宅地（歩道上空地などを含みます。）があった場合でも、その宅地の面積を含んだ登記簿上の敷地の面積によることとしても差し支えありません。他方で、例えば、分譲マンションの敷地とは離れた場所にある規約敷地については、この一棟の区分所有建物の敷地の面積には含まれません。

（注2） 一室の区分所有権等に係る敷地利用権が賃借権又は地上権である場合は、その賃借権又は地上権の準共有持分の割合を乗じます。

（注3） 一棟の区分所有建物に係る敷地利用権が敷地権である場合以外の場合において、区分所有者がその一棟の区分所有建物に存する複数戸（室）の専有部分をそれぞれ

所有しているときにおける敷地の共有持分の割合は、土地の登記簿上、その複数戸（室）の専有部分全てに対応する敷地の共有持分の合計の割合が表示されますが、一室の区分所有権等に係る敷地利用権の面積の計算に当たっては、専有部分一室に対応する敷地の共有持分の割合（それぞれの専有部分に対応する敷地の共有持分の割合）を乗ずることとなります（問11参照）。

他方で、例えば、一棟の区分所有建物に存する一戸（室）の専有部分を夫婦が共有している場合におけるその敷地の共有持分の割合は、土地の登記簿上、その一室の専有部分に対応する敷地の共有持分の割合に夫（又は妻）の専有部分の共有持分の割合を乗じた割合が表示されますが、一室の区分所有権等に係る敷地利用権の面積の計算に当たっては、その専有部分一室に対応する敷地の共有持分の割合（夫婦の敷地の共有持分の合計の割合）を乗ずることとなります（問12参照）。

（例：一棟の区分所有建物に係る敷地利用権が敷地権である場合）

- ・ 敷地の面積 : 2,000m²
- ・ 敷地権の割合 : 10,562分の62
- ・ 敷地利用権の面積 : 11.75m² (2,000m² × 62 / 10,562 = 11.75m² (小数点以下第3位切上げ))
- ・ 専有部分の面積 : 58.45m²
- ・ 敷地持分狭小度 : 0.202 (11.75m² ÷ 58.45m² = 0.202 (小数点以下第4位切上げ))

問6 一棟の区分所有建物に存する各戸（室）の全てを所有している場合の評価方法について教えてください。

（答）

一棟の区分所有建物に存する各戸（室）の全てを所有している場合、すなわち、区分所有者が「一棟の区分所有建物に存する全ての専有部分」及び「一棟の区分所有建物の敷地」（全ての専有部分に係る敷地利用権）のいずれも単独で所有している場合であっても、区分建物の登記がされた一棟の区分所有建物ですので、その一棟の区分所有建物に存する一室の区分所有権等に係る敷地利用権及び区分所有権については、そのそれぞれについて、本通達を適用して評価する必要があります。

ただし、この場合における一室の区分所有権等に係る敷地利用権（土地部分）については、区分所有財産ではあるものの、一の宅地を所有している場合と同等の経済的価値を有すると考えられる面もあることから、その敷地利用権の評価に当たっては、区分所有補正率は「1」を下限（評価乖離率が零又は負数の場合も区分所有補正率は「1」）として、自用地としての価額に乗ずることとなります^{（注）}。

（注） 一室の区分所有権等に係る区分所有権（家屋部分）は、区分所有補正率の下限を「1」とすることはありません。

問7 居住用の区分所有財産を貸し付けている場合における「貸家建付地」及び「貸家」の評価方法について教えてください。

(答)

一室の区分所有権等に係る専有部分を貸し付けている場合における当該一室の区分所有権等に係る敷地利用権及び区分所有権の価額については、次のとおり評価します。

1 貸家建付地の評価

一室の区分所有権等に係る敷地利用権の「自用地としての価額」に「区分所有補正率」を乗じて、みなされた「自用地としての価額」を計算した後、その価額を基に評価基本通達26((貸家建付地の評価))を適用して、その敷地利用権の価額を評価します。

(例)

(1㎡当たりの価額)		(地積)		(敷地全体の自用地としての価額)
300,000円	×	2,000㎡	=	600,000,000円
(敷地全体の自用地としての価額)		(敷地権の割合)		(自用地としての価額)
600,000,000円	×	60/8,000	=	4,500,000円
(自用地としての価額)		(区分所有補正率)		(みなされた自用地としての価額)
4,500,000円	×	1.6278	=	7,325,100円
(みなされた自用地としての価額)		(借地権割合)	(借家権割合)	(賃貸割合)
7,325,100円	－	7,325,100円	×	0.6
		×	0.3	×
		100%	=	6,006,582円

2 貸家の評価

一室の区分所有権等に係る区分所有権の「自用家屋としての価額」に「区分所有補正率」を乗じて、みなされた「自用家屋としての価額」を計算した後、その価額を基に評価基本通達93((貸家の評価))を適用して、その区分所有権の価額を評価します。

(例)

(固定資産税評価額)		(倍率)		(自用家屋としての価額)
5,000,000円	×	1.0	=	5,000,000円
(自用家屋としての価額)		(区分所有補正率)		(みなされた自用家屋としての価額)
5,000,000円	×	1.6278	=	8,139,000円
(みなされた自用家屋としての価額)		(借家権割合)	(賃貸割合)	(評価額)
8,139,000円	－	8,139,000円	×	0.3
		×	100%	=
				5,697,300円

問8 一棟の区分所有建物に係る敷地利用権が借地権である場合の底地（貸宅地）の評価方法について教えてください。

（答）

一棟の区分所有建物に係る敷地利用権が借地権である場合の底地（貸宅地）の価額の評価については、本通達の適用はありませんので、原則として、本通達の適用前と変わらず、（本通達の適用がない）自用地としての価額から（本通達の適用がない）自用地としての価額に借地権割合を乗じて計算した金額（借地権の価額）を控除して計算します（評価基本通達25）。

他方で、一室の区分所有権等に係る敷地利用権が借地権である場合のその敷地利用権（借地権）の価額の評価については、本通達を適用して計算した（みなされた）自用地としての価額に借地権割合を乗じて計算します（評価基本通達27）。

問 9 本通達の適用がある場合に、評価基本通達 6 項の適用はありますか。

(答)

評価基本通達 6 ((この通達の定めにより難しい場合の評価))は、評価基本通達の定めによって評価することが著しく不相当と認められる場合には、個々の財産の態様に応じた適正な時価評価が行えるよう定めており、これは、本通達を適用した場合であっても同様に適用があるため、一室の区分所有権等に係る敷地利用権及び区分所有権の価額について、評価基本通達 6 の定めにより、本通達を適用した価額よりも高い価額により評価することもあります。

また、これまでも、地価の大幅な下落その他路線価等に反映されない事情が存することにより路線価等を基として評価基本通達の定めによって評価することが適当でないと認められる場合には、個別に課税時期における地価を鑑定評価その他の合理的な方法により算定することがあり、これと同様に、マンションの市場価格の大幅な下落その他本通達の定める評価方法に反映されない事情が存することにより、一室の区分所有権等に係る敷地利用権及び区分所有権の価額について、本通達及び評価基本通達の定める評価方法によって評価することが適当でないと認められる場合にも、個別に課税時期における時価を鑑定評価その他合理的な方法により算定することができます。

問10 具体的な評価方法について教えてください。

【具体例1：敷地利用権が敷地権である場合（登記簿上、敷地権の表示がある場合）】

(答)

【具体例】

建物の種類：居宅

築年数：10年

総階数：38階

所在階：8階

専有部分の面積：63.52㎡

敷地の面積：2,500.60㎡

敷地権の割合：1,930,000分の6,600

1 一室の区分所有権等に係る敷地利用権の評価

(1) 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

区 分 所 有 補 正 率 の 計 算	A	① 築年数（注1）		①×△0.033	
		10	年	△ 0.330	
	B	② 総階数（注2）		③×0.239	
		38	階	0.239	
	C	③ 総階数指数（②÷33） （小数点以下第4位切捨て、1を超える場合は1）		④×0.018	
		1.000		0.144	
	D	④ 所在階（注3）			
		8	階		
		⑤ 専有部分の面積	⑥ 敷地の面積	⑦ 敷地権の割合（共有持分の割合）	
		63.52 ㎡	2,500.60 ㎡	$\frac{6,600}{1,930,000}$	
		⑧ 敷地利用権の面積（⑥×⑦） （小数点以下第3位切上げ）	⑨ 敷地持分狭小度（⑧÷⑤） （小数点以下第4位切上げ）	⑨×△1.195 （小数点以下第4位切上げ）	△ 0.162
		8.56 ㎡	0.135		
	⑩ 評価乖離率（A + B + C + D + 3.220）				3.111
	⑪ 評価水準（1 ÷ ⑩）				0.3214400514
	⑫ 区分所有補正率（注4・5）				1.8666

一日以降用

(2) 土地及び土地の上に存する権利の評価明細書（第1表）

		円 × (1 - 0.)				
	10 私道 (AからKまでのうち該当するもの)	円 × 0.3			(1㎡当たりの価額) 円	L
自用地の 評価額	自用地1平方メートル当たりの価額 (AからLまでのうちの該当記号)		地 積	総 額 (自用地1㎡当たりの価額) × (地 積)		M
	(F) 1,300,000 円		2,500.60 ㎡	3,250,780,000 円		

(3) 土地及び土地の上に存する権利の評価明細書（第2表）

用地等額	○ ゴルフ場用地等 (宅地とした場合の価額) (地積) $\frac{(\text{1 m}^2\text{当り})}{\text{の造成費}}$ (地積) (円 × $\text{m}^2 \times 0.6$) - (円 × m^2)			Q
区分所有財産に係る敷地利用権の評価額	(自用地の評価額) (敷地利用権(敷地権)の割合) $3,250,780.000 \text{ 円} \times \frac{6.600}{1.930.000}$			(自用地の評価額) 円 R
	(自用地の評価額) (区分所有補正率) $11,116.656 \text{ 円} \times 1.8666$			(自用地の評価額) 円 S
	利用区分	算式	総額	記号
	貸宅	(自用地の評価額) (借地権割合)	円	T

2 一室の区分所有権等に係る区分所有権の評価

(固定資産税評価額)	(倍率)	(自用家屋としての価額)
10,300,000円	× 1.0	= 10,300,000円
(自用家屋としての価額)	(区分所有補正率)	(評価額)
10,300,000円	× 1.8666	= 19,225,980円

問11 具体的な評価方法について教えてください。

【具体例2：敷地利用権が敷地権でない場合（登記簿上、敷地権の表示がない場合）①】

(答)

【具体例】

建物の種類：居宅

築年数：25年

総階数：5階

所在階：2階

専有部分の面積：82.55㎡

敷地の面積：480.35㎡

敷地の共有持分の割合：1/20（※）

（土地の登記簿上の共有持分の割合：1/10）

※ この例では、区分所有者が、一棟の区分所有建物のうち2階の専有部分一室のほか、5階にも専有部分一室を所有しており、土地の登記簿上、それらの専有部分全てに対応する敷地の共有持分の割合が1/10と表示されているが、各専有部分に対応する敷地の共有持分の割合はそれぞれ1/20である。

なお、この例では、2階の専有部分一室の区分所有権等に係る敷地利用権及び区分所有権の価額のみを評価する。

1 一室の区分所有権等に係る敷地利用権の評価

(1) 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

一日以降用

区分所有補正率の	A	① 築年数（注1） 25 年		①×△0.033 △ 0.825
	B	② 総階数（注2） 5 階	③ 総階数指数（②÷33） （小数点以下第4位切捨て、1を超える場合は1） 0.151	③×0.239 （小数点以下第4位切捨て） 0.036
		④ 所在階（注3） 2 階		④×0.018 0.036
	D	⑤ 専有部分の面積 82.55 ㎡	⑥ 敷地の面積 480.35 ㎡	⑦ 敷地権の割合（共有持分の割合） 1 — 20
		⑧ 敷地利用権の面積（⑥×⑦） （小数点以下第3位切上げ） 24.02 ㎡	⑨ 敷地持分狭小度（⑧÷⑤） （小数点以下第4位切上げ） 0.291	⑨×△1.195 （小数点以下第4位切上げ） △ 0.348
	⑩ 評価乖離率（A + B + C + D + 3.220）			2.119
	評価水準（1 ÷ ⑩）			0.4719207173
	区分所有補正率（注4・5）			1.2714

「⑦ 敷地権の割合（共有持分の割合）」には、2階の専有部分一室に対応する敷地の共有持分の割合（1/20）を記載します。

「⑦ 敷地権の割合（共有持分の割合）」には、2階の専有部分一室に対応する敷地の共有持分の割合（1/20）を記載します。

(2) 土地及び土地の上に存する権利の評価明細書（第 1 表）

用地の 評価額	円 × (1 - 0.)			(1㎡当たりの価額) 円	L
	10 私道 (AからKまでのうち該当するもの) 円 × 0.3				
	自用地 1 平方メートル当たりの価額 (AからLまでのうちの該当記号)	地 積	総 額 (自用地 1 ㎡当たりの価額) × (地 積)	円	M
	(F) 200.000	480.35 ㎡	96.070.000		

(3) 土地及び土地の上に存する権利の評価明細書（第 2 表）

用地等 価額	○ ゴルフ場用地等 (宅地とした場合の価額) (地積) (1㎡当たり) (円 × ㎡ × 0.6) - (円 × ㎡) の造成費 (地積)				Q
区分所有 敷地利用 権の 評価額 に係る	(自用地の評価額) (敷地利用権 (敷地権) の割合) 96.070.000 円 × $\frac{1}{20}$			(自用地の評価額) 円 4.803.500	R
	区分所有 居住用の 財産合 (自用地の評価額) (区分所有補正率) 4.803.500 円 × 1.2714			(自用地の評価額) 円 6.107.169	S
	利用区分	算 式	総 額	記号	
貸 宅	(自用地の評価額)	(借地権割合)		円	T

2 一室の区分所有権等に係る区分所有権の評価

(固定資産税評価額)	(倍率)	(自用家屋としての価額)
4,800,000円	× 1.0	= 4,800,000円
(自用家屋としての価額)	(区分所有補正率)	(評価額)
4,800,000円	× 1.2714	= 6,102,720円

問12 具体的な評価方法について教えてください。

【具体例3：敷地利用権が敷地権でない場合（登記簿上、敷地権の表示がない場合）②】

(答)

【具体例】

建物の種類：住宅

築年数：40年

総階数：5階

所在階：1階

専有部の面積：82.55㎡

敷地の面積：480.35㎡

敷地の共有持分の割合：1/20（※）

（土地の登記簿上の共有持分の割合：3/80）

※ この例では、夫婦が一棟の区分所有建物のうち1階の専有部分一室を夫3/4・妻1/4の割合で共有しており、土地の登記簿上、夫の敷地の共有持分の割合として、その専有部分一室に対応する敷地の共有持分の割合1/20に、夫の専有部の共有持分の割合3/4を乗じた割合である3/80が表示されている。

なお、この例では、夫の共有持分のみを評価する。

1 一室の区分所有権等に係る敷地利用権の評価

(1) 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

区分所有補正率	A	① 築年数（注1）	40 年	①×△0.033	△ 1.320
	B	② 総階数（注2）	5 階	③ 総階数指数（②÷33） （小数点以下第4位切捨て、1を超える場合は1）	0.151
	C	④ 所在階（注3）	1 階	④×0.018	0.018
	D	⑤ 専有部の面積	82.55 ㎡	⑥ 敷地の面積	480.35 ㎡
		⑦ 敷地権の割合（共有持分の割合）	1/20	⑧ 敷地利用権の面積（⑥×⑦） （小数点以下第3位切上げ）	24.02 ㎡
		⑨ 敷地持分狭小度（⑧÷⑤） （小数点以下第4位切上げ）	0.291	⑨×△1.195 （小数点以下第4位切上げ）	△ 0.348
		⑩ 評価乖離率（A+B+C+D+3.220）			1.606
		評価水準（1÷⑩）			0.6226650062
		区分所有補正率（注4・5）			補正なし

「⑦ 敷地権の割合（共有持分の割合）」には、1階の専有部分一室に対応する敷地の共有持分の割合（1/20）（夫婦の共有持分の合計の割合）を記載します。

(2) 土地及び土地の上に存する権利の評価明細書（第1表）

自用評価地の額	10 私道 （AからKまでのうち該当するもの） 円 × 0.3	円 × （ 1 - 0. ）		（1㎡当たりの価額）円	L
	自用1平方メートル当たりの価額 （AからLまでのうち該当記号） （ F ）	地積	総額 （自用1㎡当たりの価額）×（地積）	円	M
	200.000	480.35 ㎡	96.070.000		

(3) 土地及び土地の上に存する権利の評価明細書（第2表）

用地等額	○ ゴルフ場用地等 (宅地とした場合の価額) (地積) $\frac{1}{m^2}$ (1m当りの造成費) (地積) $\frac{1}{m^2}$ (円 $\times m^2 \times 0.6$) - (円 $\times m^2$)			Q
区分所有財産に係る敷地利用権の評価額	(自用地の評価額) (敷地利用権(敷地権)の割合) $96,070,000$ 円 $\times \frac{1}{20}$			(自用地の評価額) 円 R
	(区分所有補正率) (自用地の評価額) (区分所有補正率) 円 $\times$.			(自用地の評価額) 円 S
利用区分	算式		総額	記号
貸宅	(自用地の評価額) (借地権割合)		円	T

(4) 夫の共有持分の計算

$$4,803,500\text{円} \times \frac{3}{4} = 3,602,625\text{円}$$

2 一室の区分所有権等に係る区分所有権の評価

(固定資産税評価額) (倍率) (自用家屋としての価額)

$$4,800,000\text{円} \times 1.0 = 4,800,000\text{円}$$

○ 夫の共有持分の計算

$$4,800,000\text{円} \times \frac{3}{4} = 3,600,000\text{円}$$