

居住用の区分所有財産の評価について（案）

標題のことについては、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）によるほか、下記のとおり定めたから、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財産の評価については、これにより取り扱われたい。

（趣旨）

近年の区分所有財産の取引実態等を踏まえ、居住用の区分所有財産の評価方法を定めたものである。

記

（用語の意義）

- 1 この通達において、次に掲げる用語の意義は、それぞれ次に定めるところによる。
 - (1) 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）をいう。
 - (2) 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をいう。
 - (3) 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
 - (4) 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）をいう。
 - (5) 不動産登記法 不動産登記法（平成16年法律第123号）をいう。
 - (6) 不動産登記規則 不動産登記規則（平成17年法務省令第18号）をいう。
 - (7) 一棟の区分所有建物 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をいう。以下同じ。）が存する家屋（地階を除く階数が2以下のもの及び居住の用に供する専有部分（同条第3項に規定する専有部分をいう。以下同じ。）一室の数が3以下であってその全てを当該区分所有者又はその親族の居住の用に供するものを除く。）で、居住の用に供する専有部分のあるものをいう。
 - (8) 一室の区分所有権等 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（区分所有法第2条第1項に規定する区分所有権をいい、当該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。以下同じ。）及び敷地利用権（同条第6項に規定する敷地利用権をいう。以下同じ。）をいう。

(注) 一室の区分所有権等には、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は含まない。

(9) 一室の区分所有権等に係る敷地利用権の面積 次に掲げる場合の区分に応じ、それぞれ次に定める面積をいう。

イ 一棟の区分所有建物に係る敷地利用権が、不動産登記法第44条((建物の表示に関する登記の登記事項))第1項第9号に規定する敷地権である場合

一室の区分所有権等が存する一棟の区分所有建物の敷地(区分所有法第2条第5項に規定する建物の敷地をいう。以下同じ。)の面積に、一室の区分所有権等に係る敷地権の割合を乗じた面積(小数点以下第3位を切り上げる。)

ロ 上記イ以外の場合

一室の区分所有権等が存する一棟の区分所有建物の敷地の面積に、当該一室の区分所有権等に係る敷地の共有持分の割合を乗じた面積(小数点以下第3位を切り上げる。)

(10) 一室の区分所有権等に係る専有部分の面積 当該一室の区分所有権等に係る専有部分の不動産登記規則第115条((建物の床面積))に規定する建物の床面積をいう。

(11) 評価乖離率 次の算式により求めた値をいう。

(算式)

評価乖離率 = $A + B + C + D + 3.220$

上記算式中の「A」、「B」、「C」及び「D」は、それぞれ次による。

「A」 = 当該一棟の区分所有建物の築年数 $\times \Delta 0.033$

「B」 = 当該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位を切り捨てる。)

「C」 = 当該一室の区分所有権等に係る専有部分の所在階 $\times 0.018$

「D」 = 当該一室の区分所有権等に係る敷地持分狭小度 $\times \Delta 1.195$ (小数点以下第4位を切り上げる。)

(注) 1 「築年数」は、当該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、当該期間に1年未満の端数があるときは、その端数は1年とする。

2 「総階数指数」は、当該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とする。)とする。この場合において、総階数には地階を含まない。

3 当該一室の区分所有権等に係る専有部分が当該一棟の区分所有建物の複数階にまたがる場合には、階数が低い方の階を「当該一室の区分所有権等に係る専有部分の所在階」とする。

4 当該一室の区分所有権等に係る専有部分が地階である場合には、「当該一室の区分所有権等に係る専有部分の所在階」は、零階とし、Cの値は零とする。

5 「当該一室の区分所有権等に係る敷地持分狭小度」は、当該一室の区分所有権等に係る敷地利用権の面積を当該一室の区分所有権等に係る専有部分の面積で除した値(小数点以下第4位を切り上げる。)とする。

(12) 評価水準 1を評価乖離率で除した値とする。

(一室の区分所有権等に係る敷地利用権の価額)

- 2 次に掲げる場合のいずれかに該当するときの一室の区分所有権等に係る敷地利用権の価額は、「自用地としての価額」に、次の算式による補正率を乗じて計算した価額を当該「自用地としての価額」とみなして評価基本通達（評価基本通達25並びに同項により評価する場合における評価基本通達27((借地権の評価))及び27-2((定期借地権等の評価))を除く。)を適用して計算した価額によって評価する。

(算式)

- (1) 評価水準が1を超える場合

$$\text{補正率} = \text{評価乖離率}$$

- (2) 評価水準が0.6未満の場合

$$\text{補正率} = \text{評価乖離率} \times 0.6$$

- (注) 1 区分所有者が次のいずれも単独で所有している場合には、「補正率」は1を下限とする。

イ 一棟の区分所有建物に存する全ての専有部分

ロ 一棟の区分所有建物の敷地

- 2 評価乖離率を求める算式及び上記(2)の値(0.6)については、適時見直しを行うものとする。

(一室の区分所有権等に係る区分所有権の価額)

- 3 一室の区分所有権等に係る区分所有権の価額は、「自用家屋としての価額」に、上記2に掲げる算式((注)1を除く。)による補正率を乗じて計算した価額を当該「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。