

令和5年10月6日
国 税 庁

「居住用の区分所有財産の評価について」の法令解釈通達（案）に対する意見募集の結果について

「居住用の区分所有財産の評価について」の法令解釈通達（案）については、令和5年7月21日から令和5年8月20日までホームページ等を通じて意見募集を行ったところ、102通の御意見をいただきました。

御意見をお寄せいただきました方々の御協力に厚く御礼申し上げます。

お寄せいただいた御意見の概要及び御意見に対する国税庁の考え方は別紙1のとおりです。

また、お寄せいただいた御意見等を踏まえ、原案から一部修正を行っておりますので、別紙2（下線を付した部分が、原案から一部修正した部分です。）のとおり公表いたします。

御意見の提出状況

○ インターネットによるもの	98通
○ 郵便等によるもの	4通
合 計	102通

（注）御意見の一覧については、財務省地下1階（東京都千代田区霞が関3-1-1）の閲覧窓口にて閲覧することができます。

区分	御意見の概要	御意見に対する国税庁の考え方
通達の趣旨について	<ul style="list-style-type: none"> ● 今回の通達改正は増税ではないか。 ● 特定の富裕層やタワーマンションのみを対象にすべきではないか。 ● いわゆるタワーマンションの相続税評価額の乖離による節税策に是正を図ることは課税の公平を保つために必要。 ● 実際に居住している居住用の区分所有財産は対象外にすべきではないか。 ● 賃貸物件が節税手段となることから、この通達は賃貸用の場合に適用し、又は賃貸用の場合には、別途更なる評価の補正をすべきではないか。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 本通達は、相続税法の時価主義の下、適正な時価評価の観点から行うものです。なお、相続税評価額と市場価格（売買実例価額）との乖離は、いわゆるタワーマンションに限らず、中低層も含め居住用の区分所有財産（いわゆる分譲マンション）全体について平均して2倍以上の乖離が生じており、課税の公平を図りつつ、納税者の予見可能性を確保する観点からも、一部のものに限らず、広く居住用の区分所有財産を対象としています。
通達の適用範囲について	<ul style="list-style-type: none"> ● マンションの評価だけを見直すのは公平性に欠けるのではないか。 ● 居住用に限定したのはなぜか。 ● 区分所有されていない賃貸マンション（一棟所有）にも適用すべきではないか。一棟所有の場合と不公平な取扱いとならないか。 ● 区分所有オフィスも対象にすべきではないか。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 本通達は、分譲マンションの流通性・市場性の高さに鑑み、その価格形成要因に着目して、売買実例価額に基づく評価方法を採用したものですから、見直しの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ます。したがって、居住用の区分所有財産（いわゆる分譲マンション）を対象とする一方で、流通性等の異なる事業用のテナント物件や一棟所有の場合については対象としていませんが、評価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、引き続き、評価通達6により評価することとなります。
	<ul style="list-style-type: none"> ● マンションの敷地利用権の持分が専有面積に応じて算定されていることが前提となっていると思われるが、それ以外にも、階層等の別に算定した効用比率に応じて持分を決定しているものもあるので、専有面積に応じて持分が算定されたマンションに限定すべきではないか。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 本通達における敷地持分狭小度は、専有面積に比して敷地利用権の面積が狭小であるにつれ、評価乖離率が大きくなるとの統計的傾向を踏まえたものです。このような傾向は、専有面積に比して敷地利用権の面積が狭いと、路線価等による立地条件が評価に十分反映されていないことが要因になっていると考えられます。そ

区分	御意見の概要	御意見に対する国税庁の考え方
	<ul style="list-style-type: none"> ● ビンテージマンションには効果がないのではないか。 	<p>して、ここでは、敷地利用権の面積の専有面積に対する比率が問題となっており、敷地利用権の面積がどのような算定方法（専有面積に応じたものかその他の比率に応じたものか）に基づいているかは問題とならないことから、算定方法のいかんを問わず本通達を適用すべきと考えています。</p> <ul style="list-style-type: none"> ● ビンテージマンションを定義することは困難ですが、広い敷地に比較的ゆったり建てられている低層マンションについては敷地利用権の面積が大きくなるに伴い本通達適用前の相続税評価額が大きくなり、路線価等による立地条件の反映がなされるなど、一概に、評価上問題があるものとは考えていません。
<p>通達の評価方法について</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 少額の場合も適用されるのか。 ● 路線価又は固定資産税評価額を見直すべきではないか。 ● 建物の評価倍率が1.0に固定されていることが問題ではないか。 ● 現行の評価方法（路線価及び固定資産税評価額）によらずに、敷地利用権と専有部分を一つの権利として評価する方法を考えるべきではないか。 ● 取引価額を基に評価すべきではないか。 ● 課税庁が、評価方法ではなく価格を提示すべきではないか。 ● 「自用地としての価額」や「自用家屋としての価額」という評価通達で採用されている基本的な考え方を使用しているなど、シンプルで分かりやすい。 ● 具体的な数値は財産評価基準で定めるべきではないか。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 少額であっても適用されます。 ● 本通達は、多数把握された取引事例による現行の相続税評価額と売買実例価額との乖離に基づき、統計的に予測した市場価格により、居住用の区分所有財産の時価を求めようとするものであるため、現行の相続税評価額を維持しつつ、当該相続税評価額に補正率を乗じて評価する方法を採用しています。 ● 財産評価基準は、法令で別段の定めのあるもの及び別に通達するものについては、それによることとしているため、具体的な数値

区分	御意見の概要	御意見に対する国税庁の考え方
	<ul style="list-style-type: none"> ● 固定資産税における「階層別専有床面積補正率」との関係で問題はないのか。 	<p>につきまして本通達で定めています。</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 固定資産税における「階層別専有床面積補正率」は、居住用超高層建築物に係る固定資産税額を各区分所有者にあん分する際に用いられるものであり、評価額には影響しないものであるため、本通達との関係では問題がないものと考えています。
定義について	<ul style="list-style-type: none"> ● 「自用地としての価額」の定義を評価通達25から持ってくると、大規模工場用地の評価などが含まれ、読みづらい。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 一室の区分所有権等に係る敷地利用権については、本通達により「自用地としての価額」とみなした価額を算出し、評価通達を適用することとしているため、評価通達25(1)に定める「自用地としての価額」を引用することとしています。
	<ul style="list-style-type: none"> ● 「一室の区分所有権等に係る専有部分の面積」とは、登記簿上の床面積か、固定資産税課税明細書上の床面積か。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 不動産登記規則第115条に規定する建物の床面積をいうため、登記簿上の床面積となります。
	<ul style="list-style-type: none"> ● 「区分所有権等」という用語を「区分所有建物」として統一すべきではないか。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 「区分所有権」及び「敷地利用権」を「区分所有権等」とする一方、区分所有者が存する家屋一棟を「区分所有建物」として使い分けています。
	<ul style="list-style-type: none"> ● 「評価水準」は「評価乖離率」の逆数であり、どちらか一方に統一すべきではないか。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 補正率を求めるに当たっては「評価乖離率」が必要となる一方で、補正の方法を区分する基準としては「評価水準」が理解しやすいと考えられるため、両者を使い分けています。
	<ul style="list-style-type: none"> ● 敷地利用権は、建物の敷地に関する権利のことであり、「敷地利用権の面積」という表現はおかしいのではないか。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 簡易かつ分かりやすい表現として使用しており、本通達1(9)において定義しています。
	<ul style="list-style-type: none"> ● 「地階」の定義が必要ではないか。 ● 「専有部分一室」という表現は、専有部分内部に存する各部屋と混同され、分かりにくい。 ● 「居住の用に供する専有部分」の考え方を明確にすべき 	<ul style="list-style-type: none"> ● 御意見の点につきましては、今後、国税庁ホームページに資産評価企画官情報等による解説を掲載する予定です。

区分	御意見の概要	御意見に対する国税庁の考え方
	<p>ではないか。</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 「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」の考え方を明確にすべきではないか。 ● 1階に地下室がついているタイプについて、所在階に低い方を採用するのは問題がないのか。 	
<p>評価乖離率の算式について</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● なぜ、このような計算式になったのか説明すべきではないか。時価として妥当なのか。 ● 敷地持分狭小度のウエイトが低すぎるのではないか。 ● 固定値（切片）が大きすぎるのではないか。 ● 算式中の数値が細かいのではないか。 ● 所在階に係る係数については、日照権、眺望権などを考慮すべきではないか。タワーマンションとタワーマンション以外で変えるべきではないか。 ● 相続税評価額が市場価格と乖離する要因については、マンションの利便性など他の要因もあるのではないか。 ● 販売現場や事業者等の意見を個別にヒアリングしてみてもどうか。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 本通達の制定に当たっては、令和5年度与党税制改正大綱（令和4年12月16日決定）において、マンションの評価方法の適正化を検討する旨の記載がされたことを受け、「マンションに係る財産評価基本通達に関する有識者会議」を計3回開催し、不動産関係業者を含めた有識者の方から意見を聴取しながら、その客観性及び妥当性についての検討を行っており、その有識者会議の内容につきましては、国税庁ホームページ（ホーム＞国税庁等について＞審議会・研究会等＞マンションに係る財産評価基本通達に関する有識者会議）に掲載しています。 <p>そして、次の理由から、①築年数、②総階数指数、③所在階及び④敷地持分狭小度の4つの指数に基づく算式で求めた評価乖離率（補正率）を基に、本通達適用前の相続税評価額を補正する方法を採用しています。</p> <ol style="list-style-type: none"> ① 分譲マンションは流通性・市場性が高く、類似する物件の売買実例価額を多数把握することが可能であり、かつ、価格形成要因が比較的明確であることからすれば、それら要因を指数化して売買実例価額に基づき統計的に予測した市場価格を考慮して評価額を補正する方法が妥当であり、相続税評価額と市場価格との乖離を補正する方法として直截的であり、執行可能性も高いこと ② 相続税評価額と市場価格（売買実例価額）の乖離の要因とし

区分	御意見の概要	御意見に対する国税庁の考え方
		<p>ては、上記4つの指数のほかにもあり得るかもしれないが、申告納税制度の下で納税者の負担を考慮すると、これら4つの指数は、納税者自身で容易に把握可能なものであることに加え、特に影響度の大きい要因であること</p>
	<ul style="list-style-type: none"> ● 総階数指数について、33階を基準としたのはなぜか。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 高さ100m（1階を3mとした場合、約33階）を超える建築物には、緊急離着陸場等の設置指導等がなされることがありますが、それを超えて高くなることによる追加的な規制は一般的にはないほか、一定の階数で頭打ちになると仮定して分析したところ、良好な結果が得られたことから、33階を基準としました。
	<ul style="list-style-type: none"> ● 都市と地方や容積率が異なる地区では異なる算式（値）を使用すべきで、全国一律にするべきではないのではないか。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 本通達では次の理由から全国一律の算式としています。 <ol style="list-style-type: none"> ① 都市部においても地方部においても、4つの指数が乖離率に与える傾向に違いはなく全国共通と考えられること ② 仮に都市部と地方部で差を設けたとしても、必ずしも統計的に合理的とはならないこと ③ 都市部と地方部の境目や、区分の数（どこまで細分化するか）など際限がなく、合理的な線引きも困難である上、いたずらに複雑になること
	<ul style="list-style-type: none"> ● 取引価額のデータが現在の市場実勢を反映したものとは言い難く、物価や不動産市況の速報値を基にスライドさせる等の措置が必要ではないか。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 足元のマンション市場は、建築資材価格の高騰等による影響を排除しきれない現状にあり、そうした現状において、コロナ禍等より前の時期として平成30年分の売買実例価額に基づき評価方法を定めることとしました。
	<ul style="list-style-type: none"> ● 評価乖離率を求める算式の各要因について多重共線性等の統計上の問題はないのか。p値はいくつなのか。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 第2回有識者会議において、統計的手法（重回帰分析）による検証を提示し、有識者の方から意見を聴取しながら、その客観性及び妥当性についての検討を行っております。なお、重回帰分析の結果における4つの指数に係るp値等は、次のとおりです。

区分	御意見の概要	御意見に対する国税庁の考え方							
			係数	t-値	P-値	最小値	最大値	平均値	標準偏差
		切片	3.220	65.60	0.001未満				
		築年数	△ 0.033	△ 34.11	0.001未満	1	57	19	11.36
		総階数 指数	0.239	3.50	0.001未満	0.061	1	<u>0.406</u>	0.256
		所在階	0.018	8.53	0.001未満	1	51	8	7.37
		敷地持分 狭小度	△ 1.195	<u>△ 18.55</u>	0.001未満	0.01	0.99	0.4	0.192
		(注) 下線部は、第2回有識者会議資料から一部訂正があった箇所になります。							
	● 評価乖離率を求める算式について、取引事例が中古マンションに限定されているため、新築マンションの適正な乖離率を求めることができないのではないか。	● 相続税又は贈与税の場面において、通常、購入後のマンションを相続、遺贈又は贈与により取得すると考えられますので、取引事例が中古マンションであることは、問題がないものと考えています。							
	● 他の補正率と区別するため、補正率の名称を付すべきではないか。	● 御意見を踏まえ、本通達において補正率に名称(区分所有補正率)を付すこととしました。							
	● 評価水準が1を超える場合に20%のアローアンスを設けるべきではないか。補正率の下限を設けるべきではないか。	● 仮にアローアンスを設けるとした場合、評価水準1の前後において、改正後の評価額に逆転現象が生じてしまうため適当ではないと考えています。また、統計的に予測した市場価格を求めるものであり、基本的には、補正率の下限は設けていません。							
補正率について	● 評価乖離率が零又は負数になった場合はどうするのか。	● 御意見を踏まえ、本通達において評価乖離率が零又は負数となった場合の取扱いを定めることし、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、評価しないこととしました。							
	● 評価乖離率に0.6を乗ずるのはなぜか(一戸建てとのバランスを取る必要はあるのか)。	● 次の理由から、補正率の算定に当たっては、一戸建ての相続税評価額が市場価格(売買実例価額)の6割程度の水準となっていることを踏まえ、評価乖離率に0.6を乗ずることとしています。 ① 相続税又は贈与税については、相続若しくは遺贈により取得又はその年中に贈与により取得した全ての財産の価額の合計額							

区分	御意見の概要	御意見に対する国税庁の考え方
		<p>をもって課税価格を計算することとされているところ、相続税評価額と市場価格（売買実例価額）との乖離に関して、同じ不動産である分譲マンションと一戸建てとの選択におけるバイアスを排除し、その均衡を図る必要があること</p> <p>② 路線価等に基づく評価においても、評価上の安全性を配慮し、地価公示価格と同水準の価格の80%程度を目途に、路線価等を定めていること</p>
敷地利用権と区分所有権に対する補正について	<ul style="list-style-type: none"> ● 土地部分は、路線価で評価されるため、土地部分の補正は不要ではないか。建物のみ補正すべきではないか。 ● 評価乖離率の4要素のうち、築年数、総階数、所在階は「土地上に存在する空間の利用価値」を高めており、相続税評価額の上昇分は土地に帰属させることが妥当ではないか。 ● 建物部分は、固定資産税評価額と相続税評価額の均衡から、固定資産税評価額によるべきではないか。 ● 建物の専有部分と共用部分に分けて補正をすべきではないか。 ● 土地と建物に同一の補正率を乗ずるのはおかしいのではないか。 <ul style="list-style-type: none"> ● 居住用の区分所有財産の法的性格を踏まえれば、敷地利用権と建物の専有部分とを分けて評価する意義は乏しいのではないか。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 分譲マンションは、建物の区分所有等に関する法律において、「区分所有者は、その有する専有部分とその専有部分に係る敷地利用権とを分離して処分することができない」（区分所有法22①）と規定され、土地と家屋の価格は一体として値決めされて取引されており、それぞれの売買実例価額を正確に把握することは困難であるほか、評価乖離率（又は補正率）は一体として値決めされた売買実例価額との乖離に基づくものであり、これを土地と家屋に合理的に分けることは困難であることから、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それぞれについて同一の補正率を乗ずることとしています。 ● 本通達は、多数把握された取引事例による現行の相続税評価額と売買実例価額との乖離に基づき、統計的に予測した市場価格により、居住用の区分所有財産の時価を求めようとするものであるため、現行の相続税評価額を維持しつつ、当該相続税評価額に補正率を乗じて評価する方法を採用しています。
敷地利用権に	<ul style="list-style-type: none"> ● 通達2の（注）1で、建物は減額するのに土地は減額し 	<ul style="list-style-type: none"> ● 一棟の区分所有建物の全戸（専有部分一室の全て）を所有してい

区分	御意見の概要	御意見に対する国税庁の考え方
対する補正について	<p>ないのはなぜか。</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 通達2の(注)1の「単独で所有」については、一定の親族関係にある者を含めて、そのグループで単独所有の判定をすることとしてはどうか。 ● 土地が定期借地権の場合には、別途検討が必要ではないか。 	<p>る場合でも、本通達が、分譲マンションの流通性・市場性や価格形成要因に着目したものであることから、区分所有財産である以上、原則として本通達を適用することが相当と考えています。他方、この場合には、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(敷地利用権)の評価に当たっては、補正率の下限を1としております。</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 親族関係にある者であっても、複数の者で所有していることから、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までは考えられません。 ● 居住用の区分所有財産の敷地が定期借地権の場合であっても、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た上で、そのみなされた自用地としての価額に基づいて定期借地権である敷地利用権の価額を計算することから、敷地が定期借地権であることによる斟酌はなされているものと考えています。
施行時期について	<ul style="list-style-type: none"> ● 令和6年1月からの適用は早すぎるのではないか。 ● 本通達が施行された後に購入されたものから適用すべきではないか。 ● 段階的に引き上げるべきではないか。 ● 可及的速やかに実施願いたい。 ● 遡及適用すべきではないか。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 本通達は、相続税法の時価主義の下、適正な時価評価の観点から行うものであり、課税の公平や予見可能性を早期に確保する必要があるとともに、施行時期が遅くなれば、不公平感が増すことにもなりかねないことから、令和6年1月1日以後の相続、遺贈又は贈与により取得した財産について適用することとしています。
今後の通達改正について	<ul style="list-style-type: none"> ● 今後のマンション市場の動向に対する見直しの実施時期はどうか、毎年見直すべきではないか。 ● 通達案の数値の根拠は、平成30年の中古マンションの取 	<ul style="list-style-type: none"> ● 本通達の今後の見直しについては、3年に1度行われる固定資産税評価の見直しに併せて行うことが合理的であり、改めて実際の取引事例についての相続税評価額と売買実例価額との乖離状況等を踏ま

区分	御意見の概要	御意見に対する国税庁の考え方
	<p>引から作成されたものであるが、次の令和9年の改訂では、令和6年の取引が使用されるべき。</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 通達2の(注)2の「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。」については、国税庁が自ら見直しをするのに、通達に書くのは違和感がある。 	<p>え、その可否を含めて行うことを考えています。</p>
	<ul style="list-style-type: none"> ● 貸家建付地(貸家)の評価は、補正後の自用地(自用家屋)の価額を基に行うのか。 ● 小規模宅地等の特例の面積は従来通り、敷地利用権の割合で算出された面積とし、評価額は補正後の自用地としての価額を用いるのか。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 居住用の区分所有財産が貸家建付地及び貸家である場合の当該貸家建付地及び貸家の評価は、本通達において算定した「自用地としての価額」及び「自用家屋としての価額」を基に行うこととなります。また、小規模宅地等の特例の適用の考え方も従来と変わらず、評価額は補正後の「自用地としての価額」を基とすることとなります。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ● 非常に分かりにくい。簡便に計算できる手段を提供すべきではないか。 ● 大して複雑ではない算式のために、税金を使って計算のためのシステムを作るべきではない。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 納税者が簡易に計算するための簡単なツールを用意する予定です。今後、国税庁ホームページに資産評価企画官情報等による解説を掲載する予定です。
	<ul style="list-style-type: none"> ● 不動産鑑定評価書等に照らし評価額が通常の取引価額を上回ると認められる場合やマンション市場価格の大幅な下落その他見直し後の評価方法に反映されない事情が存することにより、当該評価方法に従って評価することが適当でない認められる場合における不動産鑑定評価の取扱いはどうなるのか。また、その具体的な基準について明らかにしていただきたい。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 御意見の点につきましては、今後、国税庁ホームページに資産評価企画官情報等による解説を掲載する予定です。

(参考) 今回の意見公募手続に付した『『居住用の区分所有財産の評価について』の法令解釈通達(案)』の制定内容に関する御意見のみ掲載しております。

なお、「御意見の概要」欄は、重複した御意見を取りまとめた上で、要約したものを掲載しております。

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をいう。
 - (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、当該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、次の算式による区分所有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。ただし、評価乖離率が零又は負数のものについては、評価しない。

(算式)

- (1) 評価水準が1を超える場合

$$\text{区分所有補正率} = \text{評価乖離率}$$

- (2) 評価水準が0.6未満の場合

$$\text{区分所有補正率} = \text{評価乖離率} \times 0.6$$

- (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、「区分所有補正率」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。)による区分所有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。ただし、評価乖離率が零又は負数のものについては、評価しない。