

## 土地及び土地の上に存する権利の評価明細書（第1表）

東京国税局(所)×× 署 令和 7 年分 ×× ページ

(住居表示) 所在地番	( 東京都×××××××× )	所有者 氏 名 (法人名)	住 所 (所在地) 氏 名 (法人名)	東京都×××××××× 相続 太郎	使用者 氏 名 (法人名)	住 所 (所在地) 氏 名 (法人名)	
地 目	地 積	路 線	価 値	地形図及び参考事項			
(宅 地) 山林 田 雑種地 畑 ( )	m <sup>2</sup> 4,824.07	正 面 円 440,000	側 方 円 290,000	側 方 円 420,000			
間口距離	m 18.64	利用(自用地)私 貸家建付借地権	地区 ビル街地区 普通住宅地区 高度商業地区 中小工場地区	地形図及び参考事項			
奥行距離	m 96.38	区分 貸家建付地 転貸借地権	地区 繁華街地区 大工場地区 (普通商業・併用住宅地区)	地形図及び参考事項			
自 用 地 1 平 方 メ ー ト ル 当 た り の 価 額	1 一路線に面する宅地 (正面路線価) 440,000 円 × 0.80	(奥行価格補正率)			(1㎡当たりの価額) 円	A	
	2 二路線に面する宅地 (A) 352,000 円 + ( 290,000 円 × 1.00 × 0.08 )	[側方・裏面路線価] (奥行価格補正率) [側方・二方路線影響加算率]			(1㎡当たりの価額) 円	B	
	3 三路線に面する宅地 (B) 375,200 円 + ( 420,000 円 × 0.80 × 0.05 )	[側方・裏面路線価] (奥行価格補正率) [側方・二方路線影響加算率]			(1㎡当たりの価額) 円	C	
	4 四路線に面する宅地 (C) 円 + ( 円 × × )	[側方・裏面路線価] (奥行価格補正率) [側方・二方路線影響加算率]			(1㎡当たりの価額) 円	D	
	5-1 間口が狭小な宅地等 (AからDまでのうち該当するもの) 円 × ( × )	(間口狭小補正率) (奥行長大補正率)			(1㎡当たりの価額) 円	E	
	5-2 不整形地 (AからDまでのうち該当するもの) 392,000 円 × 0.96	不整形地補正率※			(1㎡当たりの価額) 円	F	
	※不整形地補正率の計算 (想定整形地の間口距離) (想定整形地の奥行距離) (想定整形地の地積) 64.64 m × 96.38 m = 6,230.0032 m <sup>2</sup> (想定整形地の地積) (不整形地の地積) (不整形地の地積) (かげ地割合) ( 6,230.0032 m <sup>2</sup> - 4,824.07 m <sup>2</sup> ) ÷ 6,230.0032 m <sup>2</sup> = 22.56 % (不整形地補正率表の補正率) (間口狭小補正率) (小数点以下2位未満切捨て) (不整形地補正率) 0.99 × 1.00 = 0.99 ① (奥行長大補正率) (間口狭小補正率) (小数点以下2位未満切捨て) (不整形地補正率) 0.96 × 1.00 = 0.96 ② 0.96 ① 0.96 ②						
	6 地積規模の大きな宅地 (AからFまでのうち該当するもの) 円 ×				(1㎡当たりの価額) 円		G
	※規模格差補正率の計算 (地積(㉔)) (㉕) (㉖) (地積(㉗)) (小数点以下2位未満切捨て) { ( m <sup>2</sup> × + ) ÷ m <sup>2</sup> } × 0.8 =				(1㎡当たりの価額) 円		H
	7 無道路地 (F又はGのうち該当するもの) 円 × ( 1 - )	(※)			(1㎡当たりの価額) 円	I	
※割合の計算 (0.4を上限とする。) (F又はGのうち該当するもの) (評価対象地の地積) (正面路線価) (通路部分の地積) (評価対象地の地積) ( 円 × m <sup>2</sup> ) ÷ ( 円 × m <sup>2</sup> ) =							
8-1 かけ地等を有する宅地 (AからHまでのうち該当するもの) 円 ×	[ 南 、 東 、 西 、 北 ] (かけ地補正率)			(1㎡当たりの価額) 円	J		
8-2 土砂災害特別警戒区域内にある宅地 (AからHまでのうち該当するもの) 円 ×	特別警戒区域補正率※			(1㎡当たりの価額) 円			
※かけ地補正率の適用がある場合の特別警戒区域補正率の計算 (0.5を下限とする。) [ 南 、 東 、 西 、 北 ] (特別警戒区域補正率表の補正率) (かけ地補正率) (小数点以下2位未満切捨て) × =				(1㎡当たりの価額) 円	K		
9 容積率の異なる2以上の地域にわたる宅地 (Aから J までのうち該当するもの) 円 × ( 1 - )	(控除割合(小数点以下3位未満四捨五入))			(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				(1㎡当たりの価額) 円			
自 用 地 の 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 ) 円 376,320		m <sup>2</sup> 4,824.07	円 1,815,394,022			

(注) 1 5-1の「間口が狭小な宅地等」と5-2の「不整形地」は重複して適用できません。  
2 5-2の「不整形地」の「AからDまでのうち該当するもの」欄の価額について、AからDまでの欄で計算できない場合には、(第2表)の「備考」欄等で計算してください。  
3 「かけ地等を有する宅地」であり、かつ、「土砂災害特別警戒区域内にある宅地」である場合については、8-1の「かけ地等を有する宅地」欄ではなく、8-2の「土砂災害特別警戒区域内にある宅地」欄で計算してください。

(資4-25-1-A4統一)

土地及び土地の上に存する権利の評価明細書（第2表）

セットバックを必要とする宅地の評価額	$\left( \begin{array}{l} \text{(自用地の評価額)} \\ \text{(自用地の評価額)} \end{array} \right) \times \frac{\text{(該当地積)}}{\text{(総地積)}} \times 0.7$	$\left( \begin{array}{l} \text{(自用地の評価額)} \\ \text{(自用地の評価額)} \end{array} \right) \times \frac{\text{(該当地積)}}{\text{(総地積)}} \times 0.7$	$\left( \begin{array}{l} \text{(自用地の評価額)} \\ \text{(自用地の評価額)} \end{array} \right) \times \frac{\text{(該当地積)}}{\text{(総地積)}} \times 0.7$	N
都市計画道路予定地の区域にある宅地の評価額	$\left( \begin{array}{l} \text{(自用地の評価額)} \\ \text{(補正率)} \end{array} \right) \times$	$\left( \begin{array}{l} \text{(自用地の評価額)} \\ \text{(補正率)} \end{array} \right) \times$	$\left( \begin{array}{l} \text{(自用地の評価額)} \\ \text{(補正率)} \end{array} \right) \times$	O

大規模工場用地等	$\left( \begin{array}{l} \text{○ 大規模工場用地等} \\ \text{(正面路線価)} \end{array} \right) \times \left( \begin{array}{l} \text{(地積)} \\ \text{(地積が20万㎡以上の場合は0.95)} \end{array} \right)$	$\left( \begin{array}{l} \text{(正面路線価)} \\ \text{(地積)} \end{array} \right) \times \left( \begin{array}{l} \text{(地積が20万㎡以上の場合は0.95)} \\ \text{(地積)} \end{array} \right)$	P
大規模工場用地等	$\left( \begin{array}{l} \text{○ ゴルフ場用地等} \\ \text{(宅地とした場合の価額)} \end{array} \right) \times \left( \begin{array}{l} \text{(地積)} \\ \text{(1㎡当りの造成費)} \end{array} \right) \times \left( \begin{array}{l} \text{(地積)} \\ \text{(地積)} \end{array} \right)$	$\left( \begin{array}{l} \text{(宅地とした場合の価額)} \\ \text{(地積)} \end{array} \right) \times \left( \begin{array}{l} \text{(地積)} \\ \text{(1㎡当りの造成費)} \end{array} \right) \times \left( \begin{array}{l} \text{(地積)} \\ \text{(地積)} \end{array} \right)$	Q

敷地利用権の評価額	$\left( \begin{array}{l} \text{(自用地の評価額)} \\ \text{(敷地利用権(敷地権)の割合)} \end{array} \right) \times \frac{5,715}{1,818,826}$	$\left( \begin{array}{l} \text{(自用地の評価額)} \\ \text{(敷地利用権(敷地権)の割合)} \end{array} \right) \times \frac{5,715}{1,818,826}$	R
区分所有財産に係る評価額	$\left( \begin{array}{l} \text{(自用地の評価額)} \\ \text{(区分所有補正率)} \end{array} \right) \times 1.5618$	$\left( \begin{array}{l} \text{(自用地の評価額)} \\ \text{(区分所有補正率)} \end{array} \right) \times 1.5618$	S

利用区分	算	式	総	額	記号
貸宅地	$\left( \begin{array}{l} \text{(自用地の評価額)} \\ \text{(借地権割合)} \end{array} \right) \times \left( 1 - \right)$	$\left( \begin{array}{l} \text{(自用地の評価額)} \\ \text{(借地権割合)} \end{array} \right) \times \left( 1 - \right)$	円		T
貸家建付地	$\left( \begin{array}{l} \text{(自用地の評価額又はV)} \\ \text{(借地権割合)(借家権割合)(賃貸割合)} \end{array} \right) \times \left( 1 - \right) \times \frac{\text{㎡}}{\text{㎡}}$	$\left( \begin{array}{l} \text{(自用地の評価額又はV)} \\ \text{(借地権割合)(借家権割合)(賃貸割合)} \end{array} \right) \times \left( 1 - \right) \times \frac{\text{㎡}}{\text{㎡}}$	円		U
(目的となる土地の権利)	$\left( \begin{array}{l} \text{(自用地の評価額)} \\ \text{(割合)} \end{array} \right) \times \left( 1 - \right)$	$\left( \begin{array}{l} \text{(自用地の評価額)} \\ \text{(割合)} \end{array} \right) \times \left( 1 - \right)$	円		V
借地権	$\left( \begin{array}{l} \text{(自用地の評価額)} \\ \text{(借地権割合)} \end{array} \right) \times$	$\left( \begin{array}{l} \text{(自用地の評価額)} \\ \text{(借地権割合)} \end{array} \right) \times$	円		W
貸家建付地	$\left( \begin{array}{l} \text{(W, ADのうちの該当記号)} \\ \text{(割合)} \end{array} \right) \times \left( 1 - \right) \times \frac{\text{㎡}}{\text{㎡}}$	$\left( \begin{array}{l} \text{(W, ADのうちの該当記号)} \\ \text{(割合)} \end{array} \right) \times \left( 1 - \right) \times \frac{\text{㎡}}{\text{㎡}}$	円		X
転賃借地権	$\left( \begin{array}{l} \text{(W, ADのうちの該当記号)} \\ \text{(借地権割合)} \end{array} \right) \times \left( 1 - \right)$	$\left( \begin{array}{l} \text{(W, ADのうちの該当記号)} \\ \text{(借地権割合)} \end{array} \right) \times \left( 1 - \right)$	円		Y
転借地権	$\left( \begin{array}{l} \text{(W, X, ADのうちの該当記号)} \\ \text{(借地権割合)} \end{array} \right) \times$	$\left( \begin{array}{l} \text{(W, X, ADのうちの該当記号)} \\ \text{(借地権割合)} \end{array} \right) \times$	円		Z
借家権	$\left( \begin{array}{l} \text{(W, Z, ADのうちの該当記号)} \\ \text{(借家権割合)(賃貸割合)} \end{array} \right) \times \frac{\text{㎡}}{\text{㎡}}$	$\left( \begin{array}{l} \text{(W, Z, ADのうちの該当記号)} \\ \text{(借家権割合)(賃貸割合)} \end{array} \right) \times \frac{\text{㎡}}{\text{㎡}}$	円		AA
権利	$\left( \begin{array}{l} \text{(自用地の評価額)} \\ \text{(割合)} \end{array} \right) \times$	$\left( \begin{array}{l} \text{(自用地の評価額)} \\ \text{(割合)} \end{array} \right) \times$	円		AB
権利が競合する場合	$\left( \begin{array}{l} \text{(T, Vのうちの該当記号)} \\ \text{(割合)} \end{array} \right) \times \left( 1 - \right)$	$\left( \begin{array}{l} \text{(T, Vのうちの該当記号)} \\ \text{(割合)} \end{array} \right) \times \left( 1 - \right)$	円		AC
権利が競合する場合	$\left( \begin{array}{l} \text{(W, ABのうちの該当記号)} \\ \text{(割合)} \end{array} \right) \times \left( 1 - \right)$	$\left( \begin{array}{l} \text{(W, ABのうちの該当記号)} \\ \text{(割合)} \end{array} \right) \times \left( 1 - \right)$	円		AD
備考					

(注) 区分地上権と区分地上権に準ずる地役権とが競合する場合については、備考欄等で計算してください。

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

( 住 居 表 示 )	(
所 在 地 番	東京都 ×××××××
家 屋 番 号	東京都 ×××××××

(令和六年一月一日以降用)

区分所有補正率の計算	A	① 築年数（注1）  19 年			①×△0.033  △0.627
	B	② 総階数（注2）  25 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）  0.757		③×0.239 （小数点以下第4位切捨て）  0.180
		C	④ 所在階（注3）  9 階		
	D	⑤ 専有部分の面積  54.77 m <sup>2</sup>	⑥ 敷地の面積  4,824.07 m <sup>2</sup>	⑦ 敷地権の割合（共有持分の割合） <div>5,715</div> <div>1,818,826</div>	
		⑧ 敷地利用権の面積（⑥×⑦） （小数点以下第3位切上げ）  15.16 m <sup>2</sup>	⑨ 敷地持分狭小度（⑧÷⑤） （小数点以下第4位切上げ）  0.277		⑨×△1.195 （小数点以下第4位切上げ）  △0.332
	⑩ 評価乖離率（A+B+C+D+3.220）				2.603
	⑪ 評価水準（1÷⑩）				0.3841721091
	⑫ 区分所有補正率（注4・5）				1.5618
	備考				

- (注1) 「① 築年数」は、建築の時から課税時期までの期間とし、1年未満の端数があるときは1年として計算します。
- (注2) 「② 総階数」に、地階(地下階)は含みません。
- (注3) 「④ 所在階」について、一室の区分所有権等に係る専有部分が複数階にまたがる場合は階数が低い方の階とし、一室の区分所有権等に係る専有部分が地階(地下階)である場合は0とします。
- (注4) 「⑫ 区分所有補正率」は、次の区分に応じたものになります(補正なしの場合は、「⑫ 区分所有補正率」欄に「補正なし」と記載します。 )。

区 分	区 分 所 有 補 正 率※
評 価 水 準 < 0.6	⑩ × 0.6
0.6 ≤ 評 価 水 準 ≤ 1	補正なし
1 < 評 価 水 準	⑩

- ※ 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のいずれも単独で所有(以下「全戸所有」といいます。)している場合には、敷地利用権に係る区分所有補正率は1を下限とします。この場合、「備考」欄に「敷地利用権に係る区分所有補正率は1」と記載します。
- ただし、全戸所有している場合であっても、区分所有権に係る区分所有補正率には下限はありません。
- (注5) 評価乖離率が0又は負数の場合は、区分所有権及び敷地利用権の価額を評価しないこととしていますので、「⑫ 区分所有補正率」欄に「評価しない」と記載します(全戸所有している場合には、評価乖離率が0又は負数の場合であっても、敷地利用権に係る区分所有補正率は1となります。 )。