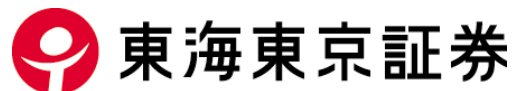


相続の基礎

～ 「相続」を学ぼう!! ～

不動産の相続税評価



資料作成：東海東京ウェルス・コンサルティング(株)

当資料は一般的な説明を目的としており、投資勧誘を目的としたものではありません。当資料は平成28年10月時点の制度をもとに作成しており内容は将来変更となる可能性があります。
具体的なご相談は税理士等の専門家や所轄の税務署にご確認ください。

1物4価

土地の価格は、その利用方法により異なります

【土地の価格：1物4価】

①売買価格	市場で実際に取引されている価格	※需給によって 売買価格は変動
②公示地価・基準地価	国土交通省が公表している全国主要箇所の地価	100
③相続税評価額(路線価)	相続税・贈与税を課するための価額	80
④固定資産税評価額	固定資産税を課するための価額	70

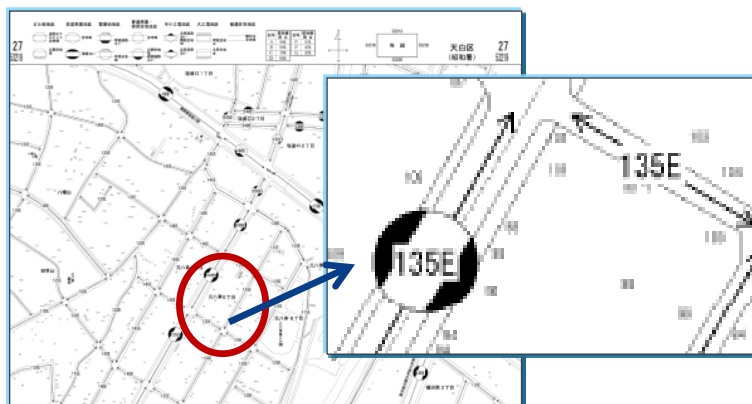
路線価（ろせんか）とは・・・

市街地的形態を形成する地域の路線に面する宅地の1㎡当たりの評価額のことで、
国税庁ホームページで確認ができます。



路線価地域の場合

路線価方式： 路線価（千円）× 各種補正率※ × 面積（㎡）



国税庁HP路線価図よりTTWEC作成



1㎡あたりの宅地の評価額

国税庁より毎年7月1日公表
確認方法：国税庁HP
税務署等の窓口



1坪＝約3.3㎡
で計算

※各種補正率：

奥行・間口・角地等土地の
形状等に応じて加算・減算

計算してみましょう！！



例) 1㎡：13.5万円×200㎡＝2,700万円

倍率地域の場合

倍率方式（路線価がない場合）： 固定資産評価額 × 倍率

平成年度課税明細書（土地・家屋）							
所在・地番						通知書番号	0000000
記号欄A		固定資産税評価標準額		住宅用地等		課税標準額	要
記号欄B		都市計画税評価標準額		課税標準額		固定資産税評価標準額	固定資産税評価標準額
家屋番号		A		B		C	D
延床面積㎡		建築年		地盤高		課税標準額	課税標準額
字●●000-00				12 000 000			
200.00	2,500,000	1		2 000 000			28 000
200.00	5,000,000	0		4 000 000			12 000
字●●000-00				10 000 000	平成26年度まで新築住宅軽減該当		
	000-00			10 000 000	63 637		76 363
132.00 H23	地上2階	0	0	10 000 000			30 000

固定資產稅課稅明細書見本：TTWFC作成

計算してみましょう！！



固定資産税課税明細書より
価格、評価額等の評価

国税庁より毎年7月1日公表
確認方法：国税庁HP
税務署等の窓口

宅地	田
1.1倍	倍

平成27年分		倍 率 表		賞格税及課税	
市区町村名：西多摩郡東多摩町	町(丁目)又は大字名	通 用 地 域 名	倍率	固定資産税評価額に乘ずる	課税率
町(丁目)又は大字名	通 用 地 域 名	倍率	固定資産税評価額に乘ずる	課税率	課税率
梅 澤	都道及び町道沿いの地域	50	1.1	中	23% 1.9% 1.9%
	上記以外の地域	50	1.1	純	3.7% 10% 1.9% 1.9%
梅 澤	主要地方道45号線(吉野街道)及び町道沿いの地域	50	1.1	中	23% 1.9% 1.9%
	上記以外の地域	50	1.1	純	3.7% 12% 1.9% 1.9%
お 大井波	全域	40	1.2	純	11% 1.8% 1.8%
か 川 井	国道、都道及び町道沿いの地域	50	1.1	中	20% 1.9% 1.9%
	上記以外の地域	50	1.1	純	3.7% 12% 1.9% 1.9%

国税庁HP評価倍率表よりTTWEC作成

例) 固定資産税評価額：1,200万円×1.1＝1,320万円

当資料は一般的な説明を目的としており、投資勧誘を目的としたものではありません。当資料は平成28年10月時点の制度をもとに作成しており内容は将来変更となる可能性があります。具体的なご相談は税理士等の専門家や所轄の税務署にご確認ください。

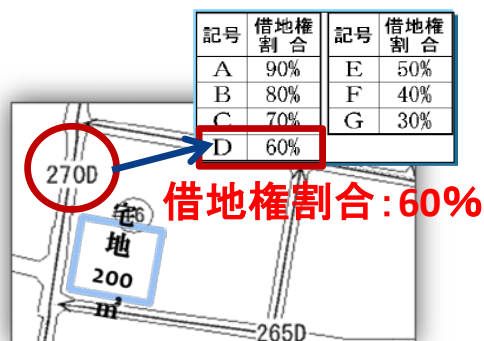
貸宅地・貸家建付地

貸宅地の評価：自用地の評価 × (1 - 借地権割合※)

※借地権割合は地域によって異なります

例) 5,400万円の貸宅地の場合

貸宅地：5,400万円 × (1 - 60%) = 2,160万円



貸家建付地の評価：自用地の評価 × [1 - (借地権割合※ × 借家権割合※)]

※借地権割合は地域によって異なります

※借家権割合は30%

例) 5,400万円の貸家建付地の場合

貸家建付地：5,400万円 × [1 - (70% × 30%)] = 4,266万円
= 21%

記号	借地権割合	記号	借地権割合
A	90%	E	50%
B	80%	F	40%
C	70%	G	30%
D	60%		

借地権割合: 70%

【 当資料の利用に関する注意事項 】

当資料は、東海東京ウェルス・コンサルティング（株）（以下「弊社」）が作成し、弊社の許諾を受けた証券会社等から直接提供する形でのみ配布いたしております。提供されたお客様限りでご利用ください。

当資料は、一般的な説明を目的としており、投資勧誘を目的としたものではありません。また、当資料の内容は作成日におけるものであり、予告なく変わる場合があります。当資料の一切の権利は弊社に帰属しており、いかなる目的であれ、無断で複製又は転送等を行わないようお願いいたします。

【金融商品取引法に基づく留意事項】

当資料は、東海東京ウェルス・コンサルティング（株）が作成し、東海東京証券株式会社が許諾を受けて提供いたしております。
金融商品取引法に基づきお客様にご留意いただきたい事項を以下に記載させていただきます。

金融商品等にご投資いただく際には、各商品等に所定の手数料等をご負担いただく場合があります。また、各商品等には価格等の変動等による損失が生じるおそれがあります。

手数料等およびリスクは、商品等ごとに異なりますので、契約締結前交付書面や上場有価証券等書面または目論見書等をよくお読みください。

【 東海東京証券の概要 】

商 号 等 : 東海東京証券株式会社 金融商品取引業者 東海財務局長（金商）第 1 4 0 号

加 入 協 会 : 日本証券業協会、一般社団法人金融先物取引業協会、一般社団法人第二種金融商品取引業協会