

相続の基礎
～ 「相続」を学ぼう!! ～

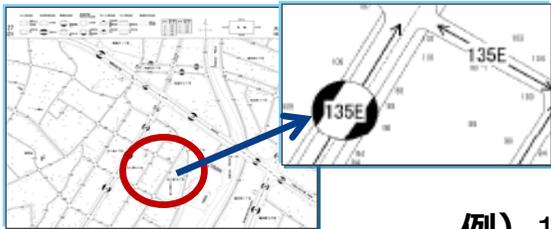
貸付用不動産の評価



1. 不動産の相続評価 「自用地」

◆ 土地

① **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

↑
奥行・間口・角地等
土地の形状等に応じて
加算・減算※

↑
1坪 = 約3.3㎡
で計算

例) 1㎡ : 135千円 × 0.97 (※間口狭小補正率) × 200㎡ = **26,190,000円**

② **倍率方式（路線価がない場合）**：**固定資産税評価額 × 評価倍率**

成年度課税明細書（土地・家屋）			
課税区分	課税額	課税標準額	課税率
宅地	12,000,000	10,000,000	1.2
田	30,000	10,000,000	0.003

固定資産税課税明細書見本：TTWEC作成

↑
固定資産税課税明細書より
評価額等の評価

↑
国税庁の定める倍率
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

評価倍率表	
用途	倍率
宅地	1.1
田	0.003

国税庁HP評価倍率表よりTTWEC作成

例) 固定資産税評価額 : 12,000,000 × 1.1 = **13,200,000円**

◆ 建物

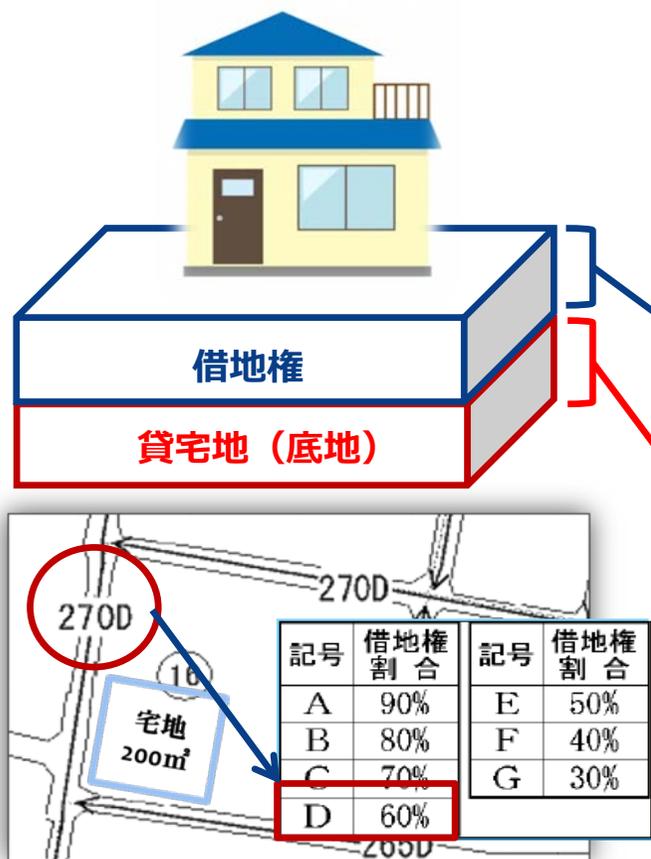
建物の評価 = 固定資産税評価額 (標準建築費用の約60%~70%)

2. 不動産の相続評価 「貸宅地」

◆ 借地権の評価 : 自用地の評価 × 借地権割合 (%)

◆ 貸宅地 (底地) 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) 270千円/㎡ 200㎡の借地の場合

宅地の評価 : 270千円 × 200㎡ = 5,400万円

借地権割合 : Dの地域 (借地権割合60%) の場合

借地権の評価 : 借地人の持分
5,400万円 × 60% = 3,240万円

貸宅地の評価 : 土地所有者の持分
5,400万円 × (1 - 60%) = 2,160万円
⇒40%

国税庁HP路線価図よりTTWEC作成

3. 不動産の相続評価 「貸家建付地」

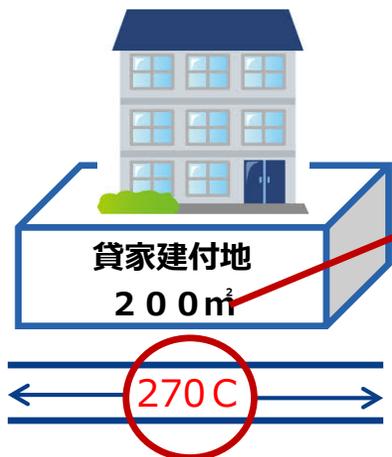
【自用地に貸家を建てて賃借】

◆ 土地（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 ※ × 賃貸割合)

* 借地権割合は地域によって異なります
※ 借家権割合は30%

賃貸アパート等



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%		

例) 270千円/㎡ 200㎡の賃貸アパート等の場合

宅地の評価 : 270千円 × 200㎡ = 5,400万円

借地権割合 : C の地域 (借地権割合 70%) の場合 → 21%引き

※ 賃貸割合は100%とする

貸家建付地 5,400万円 × **[1 - (70% × 30%)]** = 4,266万円
⇒ **79%**

◆ 建物（貸家）の評価

固定資産税評価額
(標準建築費用の約60%~70%)

× (1 - **借家権割合**)
全国一律30%



【 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）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140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