

相続税申告における不動産の評価

【目次】

①路線価評価	②倍率評価
③鑑定評価	④売却価格
⑤近隣の売買相場	⑥借地権割合

①路線価評価

土地を評価する際に原則として使用する評価方法です。

国税庁が公開している路線価図・評価倍率表（外部サイトが開きます）で確認ができますので、まずは対象となる住所を一度調べてみて下さい。

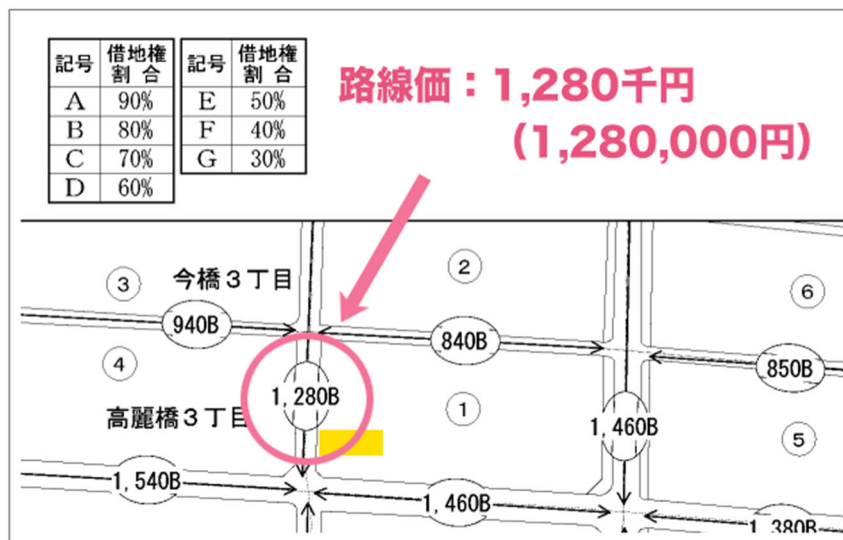
尚、地方になると路線価が設定されていない道も多くあります。

その場合は倍率方式という方法で評価しますので、②倍率評価をご覧ください。

（※路線価は毎年7月1日以降に公表されます）

ポイント！

【路線価図の見方】



路線価図・評価倍率表

<https://www.rosenka.nta.go.jp>

図の黄色の部分の対象の土地だった場合、その土地が面している前面道路に「1,280B」と書かれており、これは「1㎡あたり 1,280,000円（128万円）」の評価ということです。

この土地の面積は100㎡だとすると、「100㎡×128万円＝1億2,800万円」が土地の評価ということになります。

②倍率評価

①路線価が設定されていない土地の評価方法です。

路線価が設定されているかどうか、倍率地域なのかどうかは国税庁が公開している路線価図・評価倍率表（外部サイトが開きます）で確認ができますので、まずは対象となる住所を一度調べてみて下さい。そこが倍率地域であれば、「倍率地域」と大きく表示されているはずですよ。

その場合、左のメニューにある「この市区町村の評価倍率表を見る」をクリックすることで倍率表を見ることができます。

その住所地在倍率地域だった場合、「倍率地域」と記載されます

ここをクリック

倍率地域

路線価図・評価倍率表

<https://www.rosenka.nta.go.jp>

評価倍率表が表示されたら対象の土地を探し、該当の欄の倍率を確認します。

ポイント！

【評価倍率表の見方】

令和 2年分 倍 率 表

市区町村名：甲賀市

音順 町（丁目）又は大字名	適用地域名	借地権 割合 %	固定資産税評価額に			
			宅地	田	畑	山林
こ 甲賀町油日	農用地区域		純 1.8	純 4.0		—
	上記以外の区域					
	1 主要地方道草津伊賀線沿い	1.1	中 4.8	中 7.1		—
	2 上記以外の地域	1.1	中 3.8	中 6.8	純 3.7	
甲賀町樫野	全域		1.1	純 1.2	純 2.7	純 2.1
甲賀町岩室	全域		1.1	純 1.3	純 2.7	純 2.6
甲賀町上野	市街化区域	30	1.1	比準	比準	比準
	市街化調整区域					

この地域の宅地なら、固定資産税評価額を**1.1倍**し、それを評価額とする

固定資産税評価額は、毎年5月～6月ごろに届く固定資産税の納付書にある「課税明細書」というページに載っています。

課税明細書の見方

令和 年度 課 税 明 細 書（土地・家屋）

所有者	土岐 太郎		通知書番号	0000000
所在地番	記号		評価額	摘要
土地	登記地目	登記地積㎡	固定前年度課税標準額円	住宅用地区分
家屋	家屋種類	家屋番号	都市計画法課税標準額円	課非
家屋	主体構造	課税延床面積㎡	建築年	階数
土地	土岐津町土岐口字	●●000-00	12000000	
土地	宅地	200.00	2500000	1
土地	宅地	200.00	5000000	0
家屋	土岐津町土岐口字	●●000-00	10000000	令和4年度まで新築住宅軽減該当
家屋	居室	000-00	10000000	63637
家屋	木造	132.00 R1	地上2階	0 0
			土地：12,000,000円	
			建物：10,000,000円	

※固定資産税相当税額・都市計画税相当税額は、1円単位まで計算していますので、納付年税額とは異なります。

(※この画像は土岐市のホームページに掲載されていたものをお借りしております)

課税明細書は役所によって表記の仕方が異なりますが、「価格」「評価額」「当該年度価格」などと書かれたところを見るようにして下さい。

尚、この例は戸建ての課税明細書ですが、マンションなどの集合住宅の場合、土地はそのマンションの所有者全員で利用していることとなりますので、載っている評価額は土地全体のものになります。

その金額を所有権や敷地権の割合に応じて計算しなおすことで、対象となる物件の土地の評価額を算出します。

建物はその所有している部屋の評価額のみが記載されますので、特別な計算は不要です。

③鑑定評価

不動産鑑定士による評価方法です。

不動産鑑定士が計算しますので特にご自身で何かする必要はありませんが、専門家の報酬が発生することになります。

④売却価格

実際に不動産を売却した価格です。

「いくらで売却したのか」という実際の数字であり、その金額そのものが評価額になりますので、特に計算は不要です。

⑤近隣の売買相場

同じような物件がどれぐらいで売られているのかという金額です。

「〇〇町 中古戸建」「〇〇市 中古マンション」などとインターネットで検索すると、中古販売のホームページがたくさん見つかります。

場所、土地の大きさや形状、建物の間取りや築年数などで金額は当然異なりますが、おおよそ似ている物件を探し、だいたいの金額を確認します。

あとは、ポストに投函される中古販売のチラシを見たり、近くの不動産さんに貼りだされている物件情報を見たりするのも方法の一つです。

⑥借地権割合

土地を貸している場合、その土地は所有者以外の誰か（借主）が利用しているはずですので、所有者にとっては「今すぐ」売ったり自分で使ったりすることができないということで、通常の相続税評価（路線価評価や倍率評価）よりも評価を下げて計算することが可能です。

では、具体的にどれだけ評価を下げられるのかは国税庁が公開している路線価図・評価倍率表（外部サイトが開きます）で確認ができますので、まずは対象となる住所を一度調べてみて下さい。

ポイント！

【借地権割合の見方】

↓ **借地権割合**

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：B
(左の表の通り80%)**

路線価図・評価倍率表
<https://www.rosenka.nta.go.jp>

路線価図・評価倍率表で対象となる場所を探し、例えば上記図の黄色の部分の対象の土地だった場合、その土地が面している前面道路に「1,280B」と書かれていることがわかります。

この数字とアルファベットのうち、前半の数字「1,280」は①路線価評価に関する数字で、その後ろのアルファベット「B」が借地権割合に関するものです。

「B」の意味は、対象地は「借地権割合がBの地域である」ということを表しています。

後は左上にある表にそれぞれのアルファベットに対応した具体的な借地権割合が記されていますので、通常の相続税評価（路線価評価や倍率評価）に対して該当するパーセント分を減らして評価すればOKです。

この土地の相続税評価が5,000万円だった場合、借地権割合の80%（4,000万円）分だけ評価を下げるができますので、「5,000万円-4,000万円=1,000万円」が土地の評価ということになります。

(C) まごころ相続コンシェルジュ