

◀ 「VBA 財産評価・土地」システムのデータ入力と財産評価明細書について ▶

「VBA 財産評価・土地」システムで使用するデータの入力用フォームとエクセルの表示と印刷用シートです。

令和 06 年版システムは、令和 06 年 1 月 1 日から令和 06 年 12 月 31 日までの相続と遺贈および相続時精算課税に係る贈与によって財産を取得した場合の相続財産の評価明細書を作成します。

令和 06 年 1 月 1 日以降の居住用の区分所有権財産（分譲マンション）の評価計算をする「区分所有権財産の評価明細書」の作成に対応しました。

■ 「VBA 財産評価・土地」システムのメインメニュー

このシステムのメインメニューは「開始」「編集」「表示」「印刷」「ヘルプ」「HP 情報」「終了」のコマンドボタンの構成になっています。

財産評価・土地 令和06年版		VER 4.70 氏名	サンプル被相続人
令和06年1月から12月までの相続財産評価明細書に対応		システム有効期限 令和07年12月	
開 始	システム設定	データの削除・ファイル保存と読込処理	
編 集	データの編集	相続財産の土地・農地・山林・動産データの入力	
表 示	シートの表示	相続財産の土地・農地・山林・動産データの表示	
印 刷	シートの印刷	相続財産の土地・農地・山林・動産データの印刷	
ヘルプ	システム説明	システムの使い方の説明と注意事項(PDF)	
HP情報	HP・最新情報	ホームページの表示とシステムの最新情報	
終 了	システム終了	データの保存とシステムの終了処理	

○ 「開 始」

使用者データの登録、データの削除、ファイルへの保存と読込ができます。

○ 「編 集」

ユーザーフォームから土地、農地、山林、動産データの登録と編集を行います。

○ 「表 示」

土地、農地、山林、動産の評価明細書の表示用 Excel ワークシートに移動します。

○ 「印 刷」

土地、農地、山林、動産の評価明細書の印刷用 Excel ワークシートを印刷します。
全データを一括印刷では、印刷途中での中止はできません。

○ 「ヘルプ」

システムの使用方法や相続財産評価について簡単に説明した PDF ファイルを開きます。

○ 「HP 情報」

Soft-j.com のホームページを表示して、システムの最新情報とエラー情報の確認ができます。

○ 「終 了」

「終了」ボタンでシステムを終了して Excel に戻ります。
データを保存してから Excel の設定を元に戻しますので、システムの終了時は必ずこのボタンを使用してください。

《システムのご利用について》

このシステムは、データ入力用のユーザーフォームと表示と印刷用のエクセルのワークシートにより構成されています。

このシステムの利用には、Microsoft 社の Excel 2021/2019//2016 が必要になります。

このシステムは、Excel のマクロを有効にしないと使用できないため、Excel のマクロを有効にする方法は、「マクロを有効にする方法.pdf」ファイルをダウンロードして確認してください。

《システムの使用許諾書について》

このシステムをご利用いただくには、下記の「システムの使用許諾書」に同意をしていただくことが使用条件となっていますのでご了承ください。

1) システムの使用期限

令和 06 年版のシステムの使用期限は、使用開始日から令和 07 年 12 月 31 日までとなっています。

このシステムは使用期限の経過後は使用することができません。

2) 著作権および所有権

本システムの著作権および所有権は Soft-j.com が所有します。

3) 使用権

本システムの使用権は、使用者が所有する一台のコンピュータで使用することを意味します。

本システムの使用権は、いかなる方法によっても第三者に譲渡および貸与することはできません。

本システムを制作者の許可なく、ホームページ、雑誌などへの掲載をすることはできません。

4) 免責事項の明示

本システムが使用できないことまたは本システムの使用および使用結果について、使用者および第三者の直接的および間接的ないかなる損害に対しても、本システムの制作者ならびに掲載者は一切の責任を負いません。

計算誤りまたは印刷誤りがないか必ず使用者自らによって確認していただき、本システムによって発生した計算誤りまたは印刷誤りは、使用者の責任で対処していただくという原則で使用して下さい。

損害の可能性について、制作者が事前に知らされていた場合でも同様とします。

あらゆる損害に対する免責をご承諾いただくことを使用条件とします。

《システムの注意事項について》

1) ファイル名の変更について

システムのファイル名は変更しないでそのまま使用してください。

ファイル名を変更すると「『Microsoft Visual Basic』実行時エラー'9':インデックスが有効範囲にありません。」という VBA エラーが発生します。

2) IME モードの設定について

日本語の IME モードのため、数値入力で半角の入力モードが不安定になる場合があります。

入力用ユーザーフォームの数値の入力欄は、自動的に半角モードになるように設定します。

しかし IME を全角モードのまま入力用ユーザーフォームを開くと、数値入力の IME の動作が不安定になる。入力用ユーザーフォームを開く際には、必ず IME の全角モードを OFF にしてから開く必要があります。

Excel2013 2010 2007 2003 のサポート終了について

マイクロソフト社による Excel2003 のサポートは平成 26 年 4 月で終了しています。

このサポート終了により Excel2003 での動作の保証はできませんし Excel2003 用ファイルは公開していません。

マイクロソフト社による Excel2007 のサポートは平成 29 年 10 月で終了しています。

マイクロソフト社による Excel2010 のサポートは令和 02 年 10 月で終了しています。

マイクロソフト社による Excel2013 のサポートは令和 05 年 04 月で終了しています。

このサポート終了により Excel2013 2010 2007 での動作の保証はできません。

このシステムの仕様は、ユーザー様からの機能追加および仕様変更のご要望により予告なく変更することがありますのでご了承ください。

《システムのダウンロードとライセンス料金のお振込みについて》

システムの最新版の Excel ファイルは soft-j.com のダウンロードサイトから入手することができます。
ライセンス料金のお振込みについては soft-j.com の銀行振込のご案内から確認することができます。

最新版のシステムは以下のダウンロードサイトから行ってください。

<http://soft-j.com/download.html>

ライセンス料金のお振込みについては以下のサイトで確認してください。

<http://soft-j.com/soukin.html>

《「セキュリティリスク」のメッセージバーへの対応について》

インターネットからダウンロードしたマクロ付きの Excel ファイルを開くと、マクロは実行されずにブロックされて「セキュリティリスク」のメッセージバーが表示されます。

Excel により「セキュリティリスク」メッセージバーが発生して VBA がブロックされる場合の対応は、以下の PDF ファイルまたはマイクロソフト社サイトでご確認をお願いします。

http://soft-j.com/release/security_risk.pdf

<https://learn.microsoft.com/ja-jp/deployoffice/security/internet-macros-blocked>

● 請求書・領収証の発行について

大変申し訳ありませんが、銀行振込ならびにベクターからの送金のどちらも請求書と領収証の発行はしていません。
令和 05 年 10 月 01 日以降の適格請求書保存方式（インボイス制度）に対応した請求書と領収証の発行はしていません。

■ 令和 06 年 1 月以後の居住用の区分所有権財産（分譲マンション）の評価計算について

令和 06 年 1 月 1 日以後の居住用の区分所有権財産（分譲マンション）の評価計算をする「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」の作成に対応しました。

「土地及び土地の上に存する権利の評価明細書 第 2 表」に区分所有権財産に係る敷地利用権の評価計算を追加しました。

分譲マンションの敷地は「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」で計算した区分所有補正率を自用地の評価額に適用して計算します。

- ① 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」＝
自用地としての価額（路線価方式又は倍率方式）× 区分所有補正率

分譲マンションの建物は「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」で計算した区分所有補正率を固定資産税評価額に適用して計算します。

- ② 一室の区分所有権等に係る区分所有権の「自用家屋としての価額」＝
自用家屋としての価額（固定資産税評価額×1.0）× 区分所有補正率

「一棟の区分所有建物」から、①地階を除く階数が 2 以下のもの及び②居住の用に供する専有部分一室の数が 3 以下であってその全てを区分所有者又はその親族（以下「区分所有者等」といいます。）の居住の用に供するものを除くこととしており、これらのものは適用対象とはなりません。

○ 区分所有補正率の計算

「区分所有補正率」は、「評価乖離率」、「評価水準」、「区分所有補正率」の順に計算します。

評価乖離率 = $A + B + C + D + 3.220$

「A」 = 一棟の区分所有建物の築年数 × $\Delta 0.033$

「B」 = 一棟の区分所有建物の総階数指数 × 0.239 （小数点以下第 4 位切捨て）

「C」 = 一室の区分所有権等に係る専有部分の所在階 × 0.018

「D」 = 一室の区分所有権等に係る敷地持分狭小度 × $\Delta 1.195$ （小数点以下第 4 位切上げ）

評価水準 = $1 \div \text{評価乖離率}$

「区分所有補正率」は、評価水準の区分に応じて下記のとおりとなりますが、評価水準 0.6 以上 1 以下の場合は、区分所有補正率を乗じて計算しません。

区 分	区分所有補正率
評価水準 < 0.6	評価乖離率 × 0.6
$0.6 \leq \text{評価水準} \leq 1$	補正なし
$1 < \text{評価水準}$	評価乖離率

※「地階を除く階数が 2 以下のもの」は、地階を除く 2 階建て以下の区分所有建物のことであり 2 階建て以下の低層マンションなどが該当します。

「地階」とは、「地下階」をいい登記簿上の「地下」の記載により判断されます。

※「築年数」は、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、その期間に 1 年未満の端数があるときは、その端数は 1 年とします。

※「総階数指数」は、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 とします。）となり、この総階数には地階（注）を含みません。

※「所在階」は、一室の区分所有権等に係る専有部分が所在する階をいいます。

なお、その専有部分が一棟の区分所有建物の複数階にまたがる場合（いわゆるメゾネットタイプの場合）には、階数が低い方の階を所在階とします。

○ 貸家建付地の評価

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「区分所有補正率」を乗じて、みなされた「自用地としての価額」を計算した後、その価額を基に貸家建付地の評価計算を適用して、その敷地利用権の価額を評価します。

○ 貸家の評価

一室の区分所有権等に係る区分所有権の「自用家屋としての価額」に「区分所有補正率」を乗じて、みなされた「自用家屋としての価額」を計算した後、その価額を基に貸家の評価計算を適用して、その区分所有権の価額を評価します。

○ 一棟の区分所有建物に係る敷地利用権が借地権である場合の底地（貸宅地）の評価

一棟の区分所有建物に係る敷地利用権が借地権である場合の底地（貸宅地）の価額の評価には、区分所有補正率の適用はありません。原則として自用地としての価額から自用地としての価額に借地権割合を乗じて計算した金額を控除して計算します。
また、一室の区分所有権等に係る敷地利用権が借地権である場合には、その敷地利用権である借地権の価額の評価は区分所有補正率を適用して計算した（みなされた）自用地としての価額に借地権割合を乗じて計算します。

○ 居住用の区分所有権財産の入力フォーム

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

居住用の区分所有財産 区分所有補正率の計算

築年数（年）10-0.330

総階数（階）38 総階数指数1.0000.239

所在階（階）80.144

専有部分の面積63.52 敷地の面積（㎡）2,500.60

敷地権の割合（共有持分の場合）6,600

1,930,000

敷地利用権の面積8.56 敷地持分狭小率0.135-0.162

評価乖離率3.111

評価水準0.3214400514

区分所有補正率1.8666

「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。

「総階数」に、地階（地下階）は含まれません。

「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。評価水準が0.6以上1以下の場合は、区分所有補正率を乗じて計算しません。

OK

キャンセル

○ 「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」

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)		(神奈川県横浜市青葉区)		
所在地番		区分所有権1		
家屋番号		30		
区分所有補正率の計算	A	①築年数(注1)		①×△0.033
		10年		△ 0.330
		②総階数(注2)	③総階数指数(②÷33) (小数点以下第3位切捨て、1を越える場合は11)	②×0.239 (小数点以下第4位切捨て)
		38階	1.000	0.239
	C	④所在階(注3)		④×0.018
		8階		0.144
	D	⑤専有部分の面積	⑥敷地の面積	⑦敷地権の割合 (共有部分の面積)
		63.52㎡	2500.60㎡	$\frac{6,600}{1,930,000}$
		⑧敷地利用権の面積(⑤×⑦) (小数点以下第3位切上げ)	⑨敷地持分狭小度(⑤÷⑥) (小数点以下第4位切上げ)	⑩×△1.196 (小数点以下第4位切上げ)
		8.56㎡		△ 0.162
	⑪ 評価乖離率 (A+B+C+D+3.220)			3.111
⑫ 評価水準 (1÷⑪)			0.3214400514	
⑬ 区分所有補正率(注4・5)			1.8666	
備考備考				

(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）は含まれません。

(注3) 「③ 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を下回とします。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。）。

(頁1-25-4-A4統一)

「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」は下記の国税庁ホームページから新様式と記載例などの PDF ファイルが入手できます。

<https://www.nta.go.jp/taxes/tetsuzuki/shinsei/annai/hyoka/annai/1470-17.htm>

又は

<https://www.nta.go.jp/law/joho-zeikaishaku/hyoka/231013/02.htm>

令和 02 年 4 月からの配偶者居住権等の評価計算について

「配偶者居住権」とは、被相続人の家に住んでいたその配偶者に限って、相続開始（被相続人の死亡）後、原則として亡くなるまでの間は無償でその家に住み続けることができる権利をいいます。

税制改正により、配偶者居住権には相続税が課税されることとなり下記の方法で評価することになりました。具体的には配偶者居住権を取得した配偶者は「配偶者居住権」と「配偶者居住権に基づく敷地利用権」の合計額、所有権を取得した者（被相続人の子など）は「居住建物」と「居住建物の敷地の用に供される土地」の合計額を相続したものと評価します。

配偶者が死亡した場合は、配偶者居住権は配偶者の死亡により消滅するため（改正後の民法 1036 条・597 条 3 項）配偶者からの相続（2 次相続）では、権利は承継されないことになります。ただし、配偶者居住権の制限の付いた建物や敷地が、2 次相続により制限のない所有権になるために実質的には取得者はその利益を得ることになります。

配偶者居住権等の評価方法

【配偶者居住権】

$$\text{居住建物の時価}^{(注)} - \text{居住建物の時価}^{(注)} \times \frac{\text{耐用年数} - \text{経過年数}}{\text{耐用年数} - \text{経過年数}} \times \text{存続年数} \times \text{存続年数に応じた法定利率による複利現価率}$$

(注) ここでいう「時価」は、相続税法第 22 条に規定する時価をいう。
ただし、居住建物の一部が賃貸の用に供されている場合又は被相続人が相続開始の直前において居住建物をその配偶者と共有していた場合には、次の算式により計算した金額となる（相法 23 の 2 ①一）。

$$\text{居住建物が賃貸の用に供されておらず、かつ、共有でないものとした場合の時価} \times \frac{\text{賃貸の用に供されている部分以外の部分の床面積}}{\text{居住建物の床面積}} \times \text{被相続人が有していた持分割合}$$

【居住建物】

$$\text{居住建物の時価}^{(注)} - \text{配偶者居住権の価額}$$

(注) ここでいう「時価」は、相続税法第 22 条に規定する時価をいう。

【配偶者居住権に基づく敷地利用権】

$$\text{居住建物の敷地の時価}^{(注)} - \text{居住建物の敷地の時価}^{(注)} \times \text{存続年数に応じた法定利率による複利現価率}$$

(注) ここでいう「時価」は、相続税法第 22 条に規定する時価をいう。
ただし、居住建物の一部が賃貸の用に供されている場合又は被相続人が相続開始の直前において居住建物の敷地を他の者と共有し、若しくは居住建物をその配偶者と共有していた場合には、次の算式により計算した金額となる（相法 23 の 2 ③一）。

$$\text{居住建物が賃貸の用に供されておらず、かつ、居住建物の敷地が共有でないものとした場合の居住建物の敷地の時価} \times \frac{\text{居住建物の賃貸の用に供されている部分以外の部分の床面積}}{\text{居住建物の床面積}} \times \text{被相続人が有していた居住建物の敷地の持分割合と当該建物の持分割合のうちいずれか低い割合}$$

【居住建物の敷地の用に供される土地】

$$\text{土地の時価}^{(注)} - \text{敷地利用権の価額}$$

(注) ここでいう「時価」は、相続税法第 22 条に規定する時価をいう。

《お知らせ》

「配偶者居住権等の評価明細書」は下記の国税庁ホームページから新様式と記載例などの PDF ファイルが入手できます。明細書裏面の居住建物の耐用年数と男女別の平均余命表及び法定利率 3%の複利現価率表を確認してください。

<https://www.nta.go.jp/taxes/tetsuzuki/shinsei/annai/hyoka/annai/1470-16.htm>

又は

<https://www.nta.go.jp/law/joho-zeikaishaku/sozoku/r0202/pdf/01.pdf>

■ 「VBA 財産評価・土地」システムについて

「VBA 財産評価・土地」は、相続、遺贈又は贈与を受けた土地及び土地の上に存する権利、定期借地権、山林、一般動産などのデータから財産評価明細書を作成するシステムです。

■ 「VBA 財産評価・土地」で作成できる評価明細書

- ・土地及び土地の上に存する権利の評価明細書 第1表（路線価方式）
- ・土地及び土地の上に存する権利の評価明細書 第2表（路線価方式）
- ・土地及び土地の上に存する権利の評価明細書（倍率方式）
- ・市街化農地等の評価明細書
- ・配偶者居住権等の評価明細書
- ・区分所有権財産の評価明細書
- ・定期借地権等の評価明細書
- ・山林・森林の立木の評価明細書
- ・一般動産及び船舶の評価明細書

「土地及び土地の権利の評価明細書」を作成する「VBA 財産評価・土地」には、路線価の土地のサンプルデータが入力されています。

この路線価の土地のサンプルデータは、入力フォームで修正することができますが、修正後のデータを保存することはできません。修正したデータを保存するには、パスワードの解除が必要になります。

路線価の「土地及び土地の権利の評価明細書」は、印刷することが可能になっています。

財産評価システムにつきましては、パスワードを解除しない状態での動作の確認をお願いいたします。

システムをお使いになる場合は、入力の方法などによって計算結果が必ず最も有利な税額計算を選択していない場合があります。また特例の適用には複雑な適用要件がありますので、申告にお使いになる場合は税務署や税理士さん相談して下さい。

「VBA 財産評価・土地」は、相続財産のうち土地が単純な路線価の場合や、倍率地の場合は不要になります。しかし、路線価の土地で不整形地などを評価する場合は、下記の明細書を添付する必要があります。

「土地及び土地の上に存する権利の評価明細書」

<https://www.nta.go.jp/tetsuzuki/shinsei/annai/hyoka/annai/1470-05.htm>

この明細書がすでに作成済の場合や、土地が倍率地のみの場合は、このシステムは不要な場合があります。

◎ 路線価による土地の評価についての注意事項

次のような土地の場合には、正しく評価されない場合がありますのでご注意ください。

- ① 土地の一部がいくつかの路線と接している土地
- ② 不整形地の場合で二路線と接するような土地
- ③ 斜面方向が、東南、南西などのがけ地
- ④ 二方向の斜面のがけ地

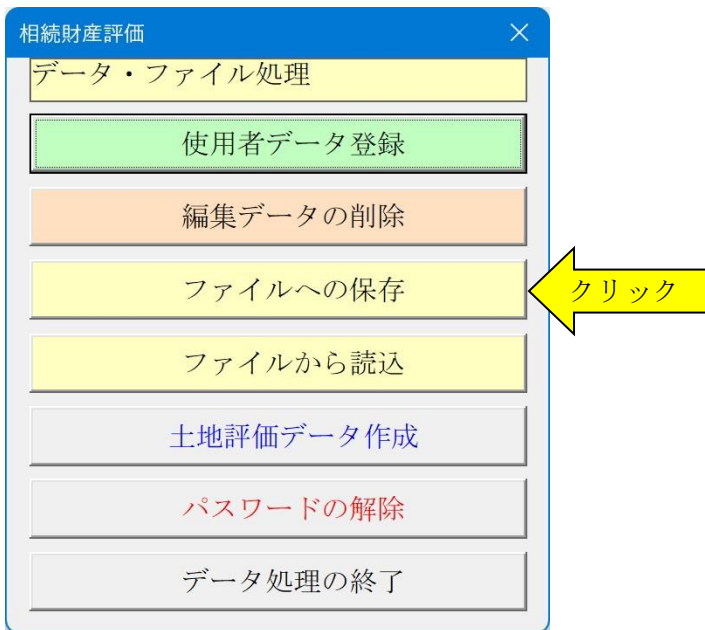
《「VBA 財産評価・土地」システムのバージョンアップとデータの移行について》

ここでは「VBA 財産評価・土地」システムのバージョンアップについて説明します。

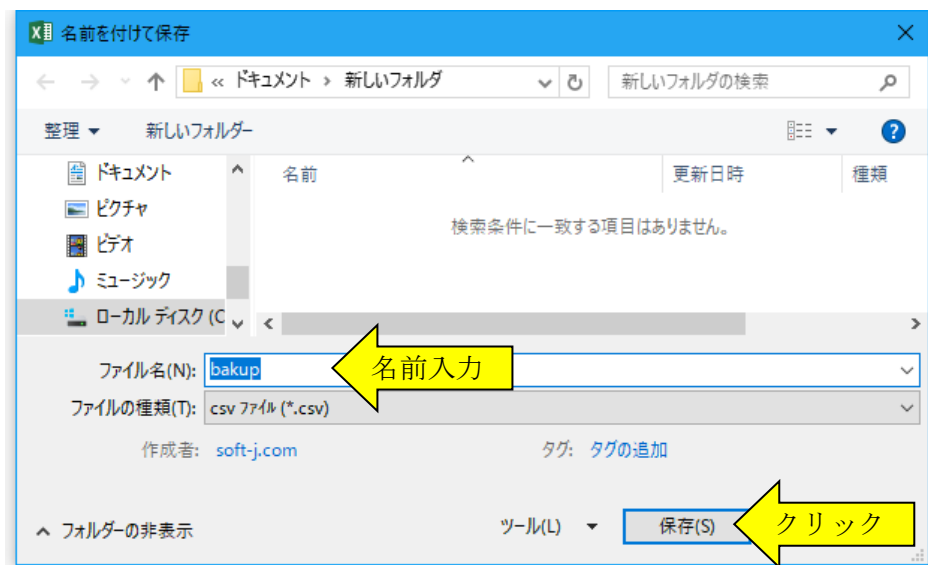
■ 「VBA 財産評価・株式」でのデータの CSV ファイルへのバックアップ

■ 編集中のファイルのデータを、外部の CSV ファイルに書き出してバックアップします。

1. 「開始」メニューの「ファイルへの保存」でデータを CSV ファイルへ保存します。
このシステムのバージョンは、必ず確認をしておいてください。



2. 「名前を付けて保存」から CSV ファイル名は、ユーザーが自由につけることができます。
この例では、「新しいフォルダ」にファイル名「bakup」を付けて「保存」をクリックします。



3. 「新しいフォルダ」に、ファイル名「bakup.csv」のデータバックアップ用 CSV ファイルが作成されます。
CSV ファイルを保存するフォルダは、どこでもできます。
ファイル名には、作成年月日などバックアップした日時をファイル名として付けておくとう管理しやすくなります。

■ 「VBA 財産評価・土地」のダウンロードとパスワード(ライセンスキー)の解除

■ Soft-j.com のダウンロードサイトから最新版ファイルをダウンロードします。

「ファイルへの保存」処理の前にファイルを解凍してシステムを上書きすると、これまで入力したデータはすべて消えてしまいます。

ファイルを解凍して古いファイル上書きする前には、必ずデータを CSV ファイルにバックアップして下さい。
圧縮ファイルを解凍するフォルダは、現在作業中のフォルダとは別のフォルダのほうが安全です。

お使いの Excel のバージョンにより年月日のデータが和暦から西暦または数値に自動変換されてしまう場合がありますのでご注意ください。

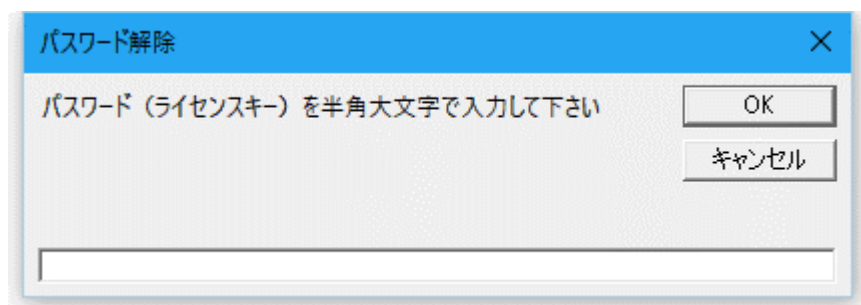
■ システムのパスワード (ライセンスキー) を解除します。

「開始」メニューの「パスワードの解除」から、Soft-j.com またはベクターからメールで送付されたパスワード (ライセンスキー) を入力してください。

パスワード (ライセンスキー) は、使用される年度により異なりますのでご注意ください。



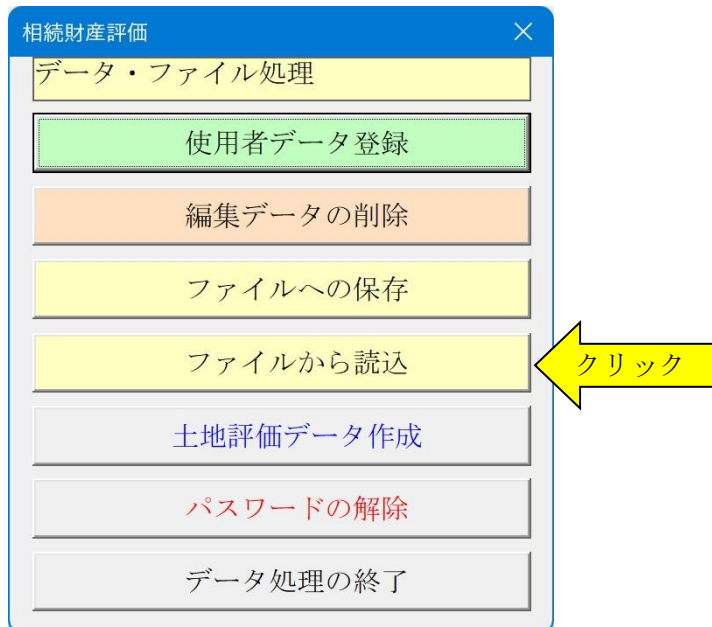
入力したパスワード (ライセンスキー) 正しい場合は、システムのすべての機能が利用できるようになります。



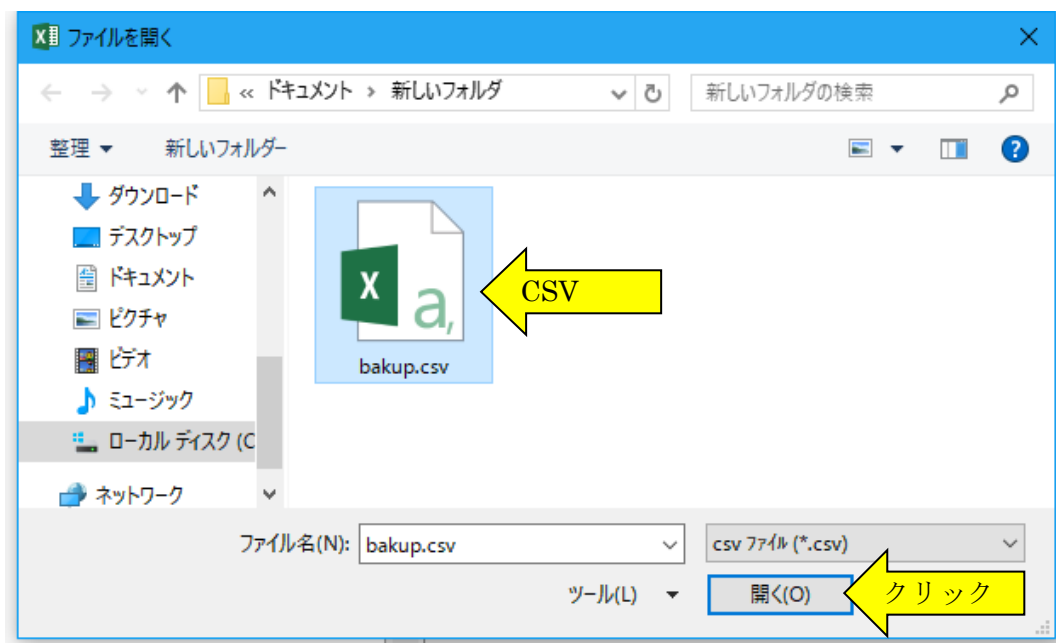
■ 「VBA 財産評価・土地」での CSV ファイルからのデータの復元

■ CSV ファイルに保存した、給与と賞与および年末調整用データを新しいシステムに読込んで復元します。

1. 新しいシステムの「開始」メニューの「ファイルから読込」で CSV ファイルからデータを読み込みます。
新しいシステムのバージョンから、システムファイルの更新を確認してください。



2. 「ファイルを開く」から CSV ファイルを選択してファイルを開きます。
必ず最初の処理で作成した CSV ファイルを指定して「開く」をクリックしてください。
これで CSV ファイルからデータの読込が完了しました。



■ 「財産評価・土地」「財産評価・株式」システム設定からのデータの移行手順について

「VBA 相続税申告書」システムでは「VBA 財産評価・土地」「VBA 財産評価・株式」システム設定からのデータの移行することができます。ただし相続財産が未分割の場合はデータの移行ができませんのでご注意ください。

「VBA 財産評価・土地」システムの「開始」メニューの「土地評価データ作成」ボタンからデータ移行用の CSV ファイルを作成します。

「VBA 財産評価・株式」システム「開始」メニューの「土地評価データ作成」ボタンからデータ移行用の CSV ファイルを作成します。

相続財産評価

データ・ファイル処理

使用者データ登録

編集データの削除

ファイルへの保存

ファイルから読込

土地評価データ作成

パスワードの解除

データ処理の終了

相続財産評価

データ・ファイル処理

使用者データ登録

編集データの削除

ファイルへの保存

ファイルから読込

株式評価データ作成

パスワードの解除

データ処理の終了

「VBA 相続税申告書」システムの「開始」メニューから「土地評価データ追加」または「株式評価データ追加」ボタンから CSV ファイルのデータを移行します。

相続税申告書

データ・ファイル処理

編集データの削除

ファイルへの保存

ファイルから読込

土地評価データ追加

株式評価データ追加

パスワードの解除

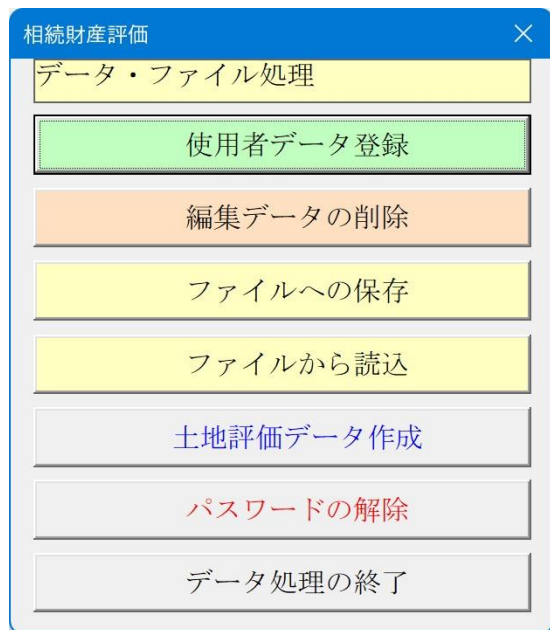
データ処理の終了

※ ご注意

「配偶者居住権等の評価明細書」「区分所有権財産の評価明細書」「定期借地権等の評価明細書」の計算データについては適用が複雑のために「相続税申告書」とは連動しないようになっています。

■ 「開始」メニューとシステム設定

「開始」メニューから使用者データの登録からシステムの初期設定をできます。



○ 使用者データ登録

相続人と被相続人の住所と氏名、提出税務署などのデータを登録します。

○ 編集データの削除

全ての編集中のデータを一括削除します。

一括削除したデータは復元ができませんので、データの削除処理の前には「ファイルへの保存」処理でバックアップをしてください。

○ ファイルへの保存

システムに登録してあるデータを、CSV ファイルへの保存処理でバックアップします。

○ ファイルから読込

CSV ファイルにバックアップしたデータを、ファイルから読込処理でシステムに復元します。

※ 以下の手順で、入力したデータを新しいバージョンのシステムに引き継ぐことができます。

- 1・「開始」メニューの「ファイルへの保存」でデータを CSV ファイルへ保存して古いシステムを終了します。
(ファイル名は自由につけることができます。)
- 2・新しいシステムを解凍して、パスワードを解除します。
- 3・「開始」メニューの「ファイルから読込」で CSV ファイルからデータを新しいシステムに読み込みます。
「ファイルへの保存」処理の前にシステムを解凍すると、入力したデータは消えてしまいますので注意してください。

《ご注意》

エクセルのファイルは、決して堅牢ではありません。ファイルの読込と保存やデータの入力のために破損することがあります。そのためデータの定期的なバックアップをお願いします。

○ 土地評価データ作成

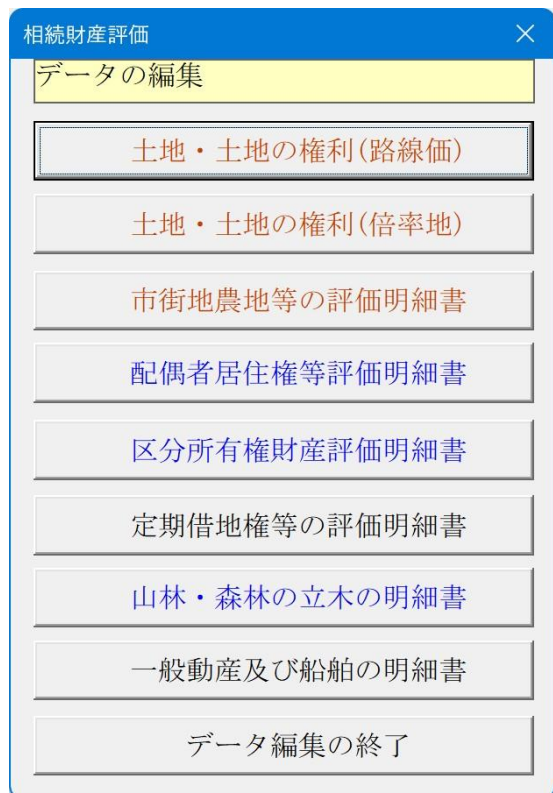
システムに登録した土地評価明細書のデータを、「VBA 相続税申告書」システムに引き継ぐために CSV ファイルを作成します。

○ パスワードの解除

編集データの保存とシート印刷には、パスワード（ライセンスキー）の解除が必要です。

■ 「編集」メニューと入力用ユーザーフォーム

「編集」メニューから「土地及び土地の上に存する権利の評価明細書」「市街化農地等の評価明細書」「定期借地権等の評価明細書」「山林・森林の立木の評価明細書」「一般動産及び船舶の評価明細書」データを入力できます。



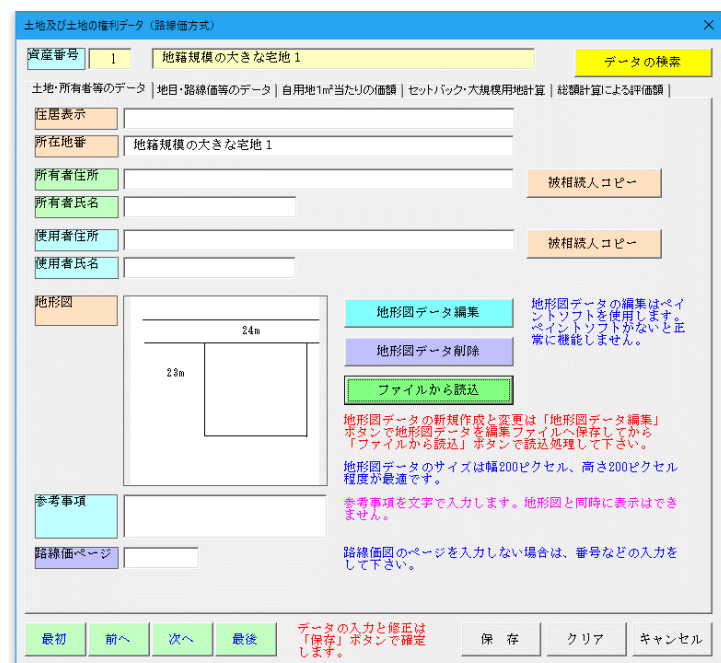
相続財産評価

データの編集

- 土地・土地の権利(路線価)
- 土地・土地の権利(倍率地)
- 市街地農地等の評価明細書
- 配偶者居住権等評価明細書
- 区分所有権財産評価明細書
- 定期借地権等の評価明細書
- 山林・森林の立木の明細書
- 一般動産及び船舶の明細書
- データ編集の終了

○ 「土地及び土地の上に存する権利の評価明細書 第1表と第2表（路線価方式）」の入力用フォーム

土地の評価方法は、原則として宅地、田、畑、山林などの地目ごとに評価します。
宅地の評価方法には「路線価方式」（市街地の大部分）と「倍率方式」（郊外地など）があります。



土地及び土地の権利データ（路線価方式）

資産番号 1 地籍規模の大きな宅地 1 データの種類

土地・所有者等のデータ | 地目・路線価等のデータ | 自用地1㎡当たりの価額 | セットバック・大規模用地計算 | 総額計算による評価額 |

住所表示

所在地番 地籍規模の大きな宅地 1

所有者住所 被相続人コピー

所有者氏名

使用者住所 被相続人コピー

使用者氏名

地形図

地形図データ編集 地形図データの編集はベクトルソフトを使用します。ベクトルソフトがないと正常に機能しません。

地形図データ削除

ファイルから読み込み

地形図データの作成と変更は「地形図データ編集」ボタンで地形図データを編集ファイルへ保存してから「ファイルから読み込み」ボタンで読み込んで下さい。

地形図データのサイズは幅200ピクセル、高さ200ピクセル程度が最適です。

参考事項を文字で入力します。地形図と同時に表示はできません。

路線価ページ

路線価図のページを入力しない場合は、番号などの入力をして下さい。

最初 前へ 次へ 最後

データの入力と修正は「保存」ボタンで確定します。

保存 クリア キャンセル

○ 土地及び土地の上に存する権利の評価明細書 土地の所在地や所有者、地形図のデータ

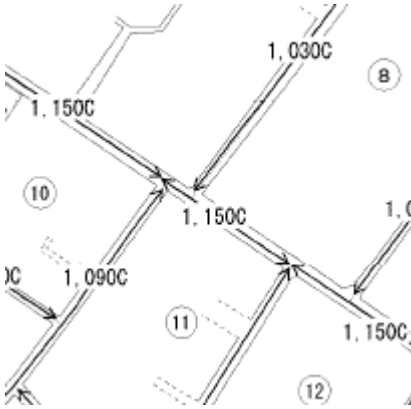
路線価方式は、路線価が定められている地域の土地の評価方法です。

路線価とは、路線（道路）に面する標準的な宅地の1平方メートル当たりの価額のことです。

評価する土地の「所在地」「所有者」「使用者」「路線価図のページ」などのデータを入力します。

路線価方式における土地の価額は、路線価をその土地の形状等に応じた奥行価格補正率などの各種補正率で補正した後に、その土地の面積を掛けて計算します。

間口の狭い土地や、角地、がけ地、袋地などのように特殊な条件にある土地は、その事情により評価します。
賃貸されている土地や家屋については、権利関係に応じて評価額が調整されることになっています。
相続した宅地等が住宅や事業用として使われている場合には、限度面積までの部分についてその評価額の一定割合を減額する相続税の特例があります。



地形図の BMP ファイルを作成しておく、システムの「ファイルから読込」ボタンから読み込んで「土地及び土地の上に存する権利の評価明細書」に表示と印刷をすることができます。

切り取る路線価図やグーグル地図、公図からキャプチャーソフトで切り取り「ピクチャ」フォルダなどに置いておきます。

図形は 200×200 ピクセル程度が最適です。地図が大きい場合は縮小してからキャプチャーします・

Windows には標準でキャプチャーソフトがありますが、無料のソフトも多くあります。

「地図データ編集」ボタンで Windows のペイントソフトが起動しますが、他の画像ソフトで直接編集することもできます。

ただし「参考事項」に文字データを入力すると画像は表示されなくなります。

土地及び土地の権利データ (路線価方式)

資産番号 1 地籍規模の大きな宅地 1 データの検索

土地・所有者等のデータ 地目・路線価等のデータ 自用地1㎡当たりの価額 セットバック・大規模用地計算 総額計算による評価額

地目 宅地

地積 ㎡ 800.00

路線価 円 正面 300,000 側方 0 側方 0 裏面 (二方) 0

間口距離 m 100.00

奥行距離 m 30.00

利用区分 自用地 平成30年以降の調整率表で計算します。

地区区分 普通住宅地区 利用区分と地区区分は必ず入力して下さい。

借地権割合 % 借地権割合 A90X B80X C70X D60X E50X F40X G30X

借家権割合 % 借家権割合は30X (大規模国税局管内の一部は40X)

賃貸部分の床面積 ㎡ 賃貸建付地、貸家建付地、借家人の所有する権利で一部貸付けている場合は床面積を入力して下さい。

家屋の床面積の合計 ㎡

最初 前へ 次へ 最後 データの入力と修正は「保存」ボタンで確定します。 保存 クリア キャンセル

○ 土地及び土地の上に存する権利の評価明細書 地目と路線価などのデータ入力

評価する土地の路線価図より「地目」「地籍」「路線価」(正面、側面、側面、裏面)「角地区分」「間口距離」「奥行距離」「利用区分」「地区区分」などのデータを入力します。

「地目」は宅地、田、畑、山林などから選択します。
「利用区分」は自用地、貸宅地、貸家建付地、借地権などから選択します。
「地区区分」はビル街地区、高度商業地区、繁華街地区、普通住宅地区、普通商業併用住宅地区、中小工場地区、大工場地区から選択します。

貸地は「借地権割合」、貸家建付地は「借地権割合」と「借家権割合」および「床面積」を入力します。

土地及び土地の権利データ (路線価方式)

資産番号 1 地籍規模の大きな宅地 1 データの検索

土地・所有者等のデータ 地目・路線価等のデータ 自用地1㎡当たりの価額 セットバック・大規模用地計算 総額計算による評価額

路線に面する土地	正面路線価	奥行価格補正率	路線価	奥行価格補正率	路線影価加算率	あん分計算	1㎡当たり価額
一路線に面する土地	300,000	0.95					285,000
二路線に面する土地			0	0.00	0.00	0.0	0
三路線に面する土地			0	0.00	0.00	0.0	0
四路線に面する土地			0	0.00	0.00	0.0	0

間口が狭い土地等に該当する ☐ 間口 ☐ 奥行

間口狭小補正率 奥行長大補正率 1㎡当たり価額

不整形地 ☒ 不整形地に該当する 不整形地補正率 0.93 1㎡当たり価額 285,050

地籍規模の大きな宅地 ☒ 地籍規模の大きな宅地に該当する 規模格差補正率 0.79 1㎡当たり価額 285,050

規模格差補正率 0.79 1㎡当たり価額 209,389

自用地の評価額	記号	1㎡当たり価額	地積 ㎡	総額
G		209,389	800.00	125,633,400

共有持分の計算 持分 0 全体 0

最初 前へ 次へ 最後 データの入力と修正は「保存」ボタンで確定します。 保存 クリア キャンセル

○ 土地及び土地の上に存する権利の評価明細書 自用地の1㎡当たりの計算

路線価図から入力したデータから「一路線に面している宅地」「二路線に面している(側方または裏面)宅地」「三路線に面している宅地」「四路線に面している宅地」でそれぞれ評価額を計算します。

評価する土地が「間口の狭い土地」「奥行の長い土地」「不整形地」「無道路地」「がけ地」「容積率の異なる宅地」「私道」に該当する場合は、チェックを付けて入力用フォームなどから計算することができます。

不整形地・無道路地の計算

計算方法 想定整形地からの計算

地区区分 普通住宅地区 不整形地の地積 m^2 800.00 地積区分 B

「想定整形地からの計算」

想定整形地の間口距離 45.00 想定整形地の地積 m^2 900.00

想定整形地の奥行距離 20.00

想定整形地の地積 m^2 900.00 - 不整形地の地積 m^2 800.00 $\div$ 想定整形地の地積 m^2 900.00 = かけ地割合 % 33.33

不整形地補正率 0.93

☐ 間口狭小補正率を適用する

不整形地補正率表の補正率 $\times$ 間口狭小補正率 =

☐ 奥行狭小補正率を適用する

奥行長大補正率 $\times$ 間口狭小補正率 =

不整形地補正率

○ K キャンセル

○ 不整形地・無道路地の入力用フォーム

不整形地は、土地の形が正方形や長方形などの整形地ではなく、三角地やL字型などである土地のことです。この不整形地は、その形状などから整形地に比べ土地の利用価値が低くなりますので整形地よりも低くなるように減額補正をすることになります。

▼ 不整形地の評価方法

不整形地の評価はその土地が整形地であるものとした評価額から、その宅地の不整形の程度および地積の大小に応じ「地積区分表」の地区区分と地籍区分、および「不整形地補正率表」の不整形地補正率により補正した価額で評価します。

▼ 無道路地の評価方法

無道路地は、不整形地としての補正を行った後の価額から、無道路地として100分の40の範囲内において相当と認められる金額を控除して評価します。

地籍規模の大きな宅地

地区区分 普通住宅地区

所在する宅地の地域

- ☒ 三大都市圏に所在する宅地
- ☐ 三大都市圏以外に所在する宅地

宅地の地積 m^2 800.00 m^2

規模格差補正率の計算

地積 m^2 B C

800.00 $\times$ 0.95 + 25 $\times$ 0.8 = 規模格差補正率 0.79

地積 m^2 800.00

三大都市圏は500 m^2 以上の宅地、三大都市圏以外は1000 m^2 以上の宅地が地籍規模の大きな宅地に該当します。

三大都市圏に該当する都市は国税庁ホームページで確認ができます。その都市の「全域」が該当する場合と「一部」が該当する場合があります。その都市の「一部」の区域は各市町村又は府県で確認することができます。

東京都の特別区の宅地は容積率300%未満、特別区以外の宅地は容積率400%未満の地域でないと地籍規模の大きな宅地に該当しません。

○ K キャンセル

○ 地籍規模の大きな宅地の入力用フォーム

▼ 地籍規模の大きな宅地の評価方法

地籍規模の大きな宅地は、普通商業・併用住宅地区又は普通住宅地区に所在する宅地をいいます。ただし、市街化調整区域や大規模工場用地に該当するものは除きます。

地籍規模の大きな宅地の面積は、市街化区域で三大都市圏は500 m^2 、それ以外の地域は1,000 m^2 以上である宅地になります。

地籍規模の大きな宅地は、指定容積率が400%（東京都の特別区においては300%）未満の地域に所在している宅地であることが条件になります。

土地及び土地の権利データ（路線価方式）

資産番号 1 区分所有権 1 データの検索

土地・所有者等のデータ | 地目・路線価等のデータ | 自用1㎡当たりの価額 | セットバック・区分所有権財産 | 総額計算による評価額

セットバックが必要な宅地 ☐ セットバックが必要な宅地に該当する

自用地の評価額 1000000 1000000 1000000 1000000 1000000

都市計画道路予定地・区域内の宅地 ☐ 予定地の区域内の宅地に該当する

自用地の評価額 1000000 1000000 1000000 1000000 1000000

大規模工場用地等 ☐ 大規模工場用地等に該当する

正面路線価 1000000 距離 1000000 補正率 20万㎡以上の場合は0.95 評価額 1000000

ゴルフ場用地等 ☐ ゴルフ場用地等に該当する

宅地としての評価額 1000000 距離 1000000 1㎡当たりの評価額 1000000 評価額 1000000

区分所有権財産に係る敷地利用権 ☒ 区分所有権財産に該当する

自用地の評価額 1000000 敷地利用権（敷地権）の割合 6,600 1,930,000 11,116,656

自用地の評価額 1000000 区分所有補正率 1.8666 20,750,350

最初 前へ 次へ 最後 データの入力と修正は「保存」ボタンで確定します。 保存 クリア キャンセル

○ 土地及び土地の上に存する権利の評価明細書 セットバック、都市計画道路予定地、大規模工場用地、ゴルフ場用地および「区分所有権財産に係る敷地利用権」の計算

評価する土地が「セットバックが必要となる宅地」「都市計画道路予定地区域内の宅地」「大規模工場用地等」「ゴルフ場用地等」「居住用の区分所有権財産に係る敷地利用権」である場合の評価額を計算します。

「居住用の区分所有権財産に係る敷地利用権」の評価計算は、令和06年1月1日以後に分譲マンションの敷地と家屋の評価計算に適用します。

土地及び土地の権利データ（路線価方式）

資産番号 1 地籍規模の大きな宅地 1 データの検索

土地・所有者等のデータ | 地目・路線価等のデータ | 自用1㎡当たりの価額 | セットバック・大規模用地計算 | 総額計算による評価額

貸宅地 ☐ 貸宅地に該当する 借地権割合 1000000 総額 1000000

貸家建付地 ☐ 貸家建付地に該当する 借地権割合 借家権割合 賃貸割合 1000000 総額 1000000

地権の目的として ☐ 地権の目的となっている土地に該当する 地権割合 1000000 総額 1000000

借地権 ☐ 借地に該当する 借地権割合 1000000 総額 1000000

貸家建付借地権 ☐ 貸家建付借地に該当する 借家権割合 賃貸割合 1000000 総額 1000000

転貸借地権 ☐ 転貸借地に該当する 借地権割合 1000000 総額 1000000

利用価値が著しく低下している土地または生産緑地を選択できます。

評価額 1000000 調整率 % 調整後の評価額 1000000

備考

最初 前へ 次へ 最後 データの入力と修正は「保存」ボタンで確定します。 保存 クリア キャンセル

○ 土地及び土地の上に存する権利の評価明細書 総額計算による評価額

「利用区分」から「貸付地」「貸家建付地」「借地権」「貸家建付借地権」「転貸借地権」「転貸権」「借家人の有する権利」を選択した場合に、チェックを付けると評価額を計算します。

また「利用価値が著しく低下している土地」または「生産緑地」の減額を計算することができます。

▼ 利用価値が著しく低下している土地の評価

利用価値が付近にある他の宅地の利用状況からみて著しく低下している宅地は、利用価値が低下している部分の面積に対応する評価額に 10% を乗じて計算した金額を控除して評価することができます。

- ① 道路より高い位置にある宅地または低い位置にある宅地で、付近の宅地より著しく高低差のあるもの
- ② 地盤に甚だしい凹凸のある宅地
- ③ 震動の甚だしい宅地
- ④ 上記以外の宅地で騒音、日照障害、臭気、忌み等によりその取引金額に影響を受けると認められるもの

▼ 貸宅地の評価

貸宅地とは、借地権など宅地の上に存する権利の目的となっている宅地をいいます。

貸宅地の価額＝自用地の評価額×（1－借地権割合）

▼ 貸家建付地の評価

貸家建付地とは、貸家の目的とされている宅地、所有する土地に建築した家屋を他に貸し付けている場合のその土地をいいます。

貸家建付地の価額＝自用地とした場合の価額－自用地とした場合の価額×借地権割合×借家権割合×賃貸割合

「借地権割合」及び「借家権割合」は地域により異なりますので、路線価図や評価倍率表により確認します。
「賃貸割合」は、その各独立部分（構造上区分された数個の部分の各部分をいいます。）がある場合に、その各独立部分の賃貸状況に基づいて計算した割合をいいます。

▼ 借地権の評価

借地権とは、建物の所有を目的とする地上権又は土地の賃借権をいいます。

借地権の価額は、借地権の目的となっている土地が更地であるとした場合の評価額に借地権割合を掛けて求めます。

借地権の価額＝自用地の評価額×借地権割合

▼ 果樹等及び立竹木の評価

果樹その他これに類するものの価額は、樹種ごとに、幼齡樹（成熟樹に達しない樹齡のもの）及び成熟樹（その収穫物による収支が均衡する程度の樹齡に達したもの）に区分し、それらの区分に応ずる樹齡ごとに評価します。

▼ 家屋の評価

家屋は倍率方式により評価して、固定資産税評価額から倍率を 1.0 倍として評価します。
なおアパートや貸家の場合には借家権の割合を減額して計算します。

▼ 構築物の評価

構築物（土地又は家屋と一括して評価するものを除く）の価額は、原則として 1 個の構築物ごとに評価する。

構築物の価額は、その構築物の再建築価額から、建築の時から課税時期までの期間（その期間に 1 年未満の端数があるときは、その端数は 1 年とする。）の償却費の額の合計額又は減価の額を控除した金額の 100 分の 70 に相当する金額によって評価します。

償却方法は定率法によるものとし、その耐用年数は耐用年数省令に規定する耐用年数によります。

■ 「地籍規模の大きな宅地」の評価計算について

平成 30 年 1 月以降の相続または贈与から従来の広大地の評価計算が廃止されて地籍規模の大きな宅地の評価計算に変更されました。

路線価地域の場合は、普通商業・併用住宅地区及び普通住宅地区に所在する「地籍規模の大きな宅地」については、正面路線価を基に、その形状・奥行距離に応じて奥行価格補正から不整形地の評価までの定めにより計算した価額に、その宅地の地積に応じた「規模格差補正率」を乗じて計算した価額によって評価します。

倍率地域の場合は、倍率方式による評価した価額がその宅地が標準的な間口距離及び奥行距離を有する宅地であるとした場合の 1 平方メートル当たりの価額を線価とし、かつ、その宅地が普通住宅地区に所在するものとして「地籍規模の大きな宅地の評価」の定めに従って計算した価額を上回る場合には、当該「地籍規模の大きな宅地」については「地籍規模の大きな宅地の評価」の定めに従って計算した価額により評価します。

地籍規模の大きな宅地

- ・路線価地域は普通商業・併用住宅地区又は普通住宅地区に所在する。
(倍率地域は大規模工場用地に所在しない。)
- ・三大都市圏においては 500 m² 以上、それ以外の地域においては 1,000 m² 以上の地積を有している。
- ・市街化調整区域（都市計画法の基づき宅地分譲に係る開発行為を行うことができる区域を除く。）に所在していない。
- ・都市計画法の用途地域が工業専用地域に指定されている地域に所在していない。
- ・指定容積率が 400%（東京都の特別区においては 300%）未満の地域に所在している。

「規模格差補正率」は、下記の算式により計算する。

【算式】

$$\text{規模格差補正率} = \frac{\text{㉠} \times \text{㉢} + \text{㉡}}{\text{地籍規模の大きな宅地の地積 (㉠)}} \times 0.8$$

(注) 上記算式により計算した規模格差補正率は、小数点以下第 2 位未満を切り捨てる。

上の算式中の「㉢」及び「㉡」は、地籍規模の大きな宅地の所在する地域に応じて、それぞれ下表のとおりとする。

① 三大都市圏に所在する宅地

地区区分		普通商業・併用住宅地区、普通住宅地区	
地積 m ²	記号	㉢	㉡
500 以上	1,000 未満	0.95	25
1,000	〃 3,000	0.90	75
3,000	〃 5,000	0.85	225
5,000	〃	0.80	475

② 三大都市圏以外の地域に所在する宅地

地区区分		普通商業・併用住宅地区、普通住宅地区	
地積 m ²	記号	㉢	㉡
1,000 以上	3,000 未満	0.90	100
3,000	〃 5,000	0.85	250
5,000	〃	0.80	500

■ 「土砂災害特別警戒区域内にある宅地」の評価計算について

・平成 31 年 1 月以降の「土地及び土地の上に存する権利の評価明細書」の様式変更に対応しました。
平成 31 年 1 月以降の土砂災害特別警戒区域内にある宅地の評価計算に対応しています。

土砂災害特別警戒区域内にある宅地の評価

近年、土砂災害特別警戒区域の指定件数が増加していることを踏まえ、土砂災害特別警戒区域内にある宅地の評価に当たり、その宅地に占める土砂災害特別警戒区域内となる部分の地積の割合に応じて一定の減額補正を行うこととした。

(評価通達 20－6＝新設、13、20－5、20－7、付表 9＝改正)

○ 特別警戒区域補正率表

<u>特別警戒区域の地積</u> 総 地 積	補正率
0.10 以上	0.90
0.40 〃	0.80
0.70 〃	0.70

○「土地及び土地の上に存する権利の評価明細書（倍率方式）」の入力用フォーム

土地及び土地の権利データ（借地方式）

貸主番号 1 借地方式 自用地 データの検索

土地・所有者等のデータ 地目・借地等のデータ 総額計算による評価額

住居表示 所在地番 借地方式 自用地

所有者住所 所有者氏名 被相続人コピー

使用者住所 使用者氏名 被相続人コピー

地形図 地形図データ編集 地形図データの編集はペイントソフトを使用します。ペイントソフトがないと正常に機能しません。

地形図データ削除

ファイルから読込

地形図データの作成と変更は「地形図データ編集」ボタンで地形図データを編集ファイルへ保存してから「ファイルから読込」ボタンで読込処理して下さい。

地形図データのサイズは幅200ピクセル、高さ200ピクセル程度が最適です。

参考事項 参考事項を文字で入力します。地形図と同時に表示はできません。

最初 前へ 次へ 最後 保存 クリア キャンセル

倍率方式は、路線価が定められていない地域の土地の評価方法です。

倍率方式における土地の価額は、その土地の固定資産税評価額に一定の倍率を掛けて計算します。
固定資産税評価額は都税事務所、市区役所又は町村役場で確認することができます。

賃貸されている土地や家屋については、権利関係に応じて評価額が調整されることになっています。

相続した宅地等が住宅や事業用として使われている場合には、限度面積までの部分についてその評価額の一定割合を減額する相続税の特例があります。

土地及び土地の権利データ（借家方式）

×

貸家番号

1

倍率方式

自用地

データの検索

土地・所有者等のデータ

地目・倍率地等のデータ

総額計算による評価額

地目

宅地

地積

m²

552.12

利用区分

自用地

地目と利用区分は必ず入力して下さい。

借地権割合

借家権割合は30%（大原国税局管内の一部は40%）

借家権割合

賃貸部分の床面積

m²

賃貸建付け、貸家建付け借地、借家人の有する権利一部賃付けている場合は床面積を入力して下さい。

家屋の床面積の合計

m²

地租区分

☐ 農業指導地域内
☐ 農業指導地域外
☒ その他の地域

自用地の評価額

倍率

固定資産評価額

総額

1.1

8,984,500

9,880,950

共有持分の計算

持分

1

地積

m²

全体

1

552.12

9,880,950

最初

前へ

次へ

最後

データの入力と修正は「保存」ボタンで確定します。

保存

クリア

キャンセル

土地及び土地の権利データ（借事方式）

資産番号 1

借率方式 自用

データの検索

土地・所有者等のデータ | 地目・倍率地等のデータ 総額計算による評価額

貸宅地 ☐ 貸宅地に該当する 1 -	借地権割合	総額
貸家建付地 ☐ 貸家建付地に該当する 1 -	借地権割合 借家権割合 貸賃割合	総額
地権の目的 ☐ 地権の目的となっている土地に該当する 1 -	地権割合	総額
借地権 ☐ 借地に該当する 1 -	借地権割合	総額
貸家建付借地権 ☐ 貸家建付借地に該当する 1 -	借家権割合 貸賃割合	総額
軽賃借地権 ☐ 軽賃借地に該当する 1 -	借地権割合	総額

利用価値が著しく低下している土地を選択できます。

評価額

調整率 %

調整後の評価額

備考

最初

前へ

次へ

最後

データの入力と修正は「保存」ボタンで確定します。

保存

クリア

キャンセル

評価倍率表で「比準」「市比準」及び「周比準」と表示してある田、畑、山林、原野は、付近の宅地の価額に比準（「宅地比準方式」）して評価します。

宅地比準方式とは、その農地が宅地であるとした場合の価額からその農地を宅地に転用する場合にかかる造成費に相当する金額を控除した金額により評価する方法をいいます。

▼ 固定資産税評価額

固定資産税評価額は、都税事務所や市（区）役所又は町村役場が発行する固定資産の評価証明書または固定資産税の課税明細書で確認することができます。

固定資産税評価額は、市区町村の固定資産課税台帳に登録された「評価額」または課税明細書の「価格」「評価額」のことで、納税通知書などに記載されている固定資産税の計算の基礎となる「課税標準額」ではありませんのでご注意ください。（課税明細書は市区町村により様式が違います。）

○「市街化農地等の評価明細書」の入力用フォーム

市街地農地等の評価明細書

資産番号1データの検索

市街地農地等の明細「宅地造成費の計算」

区分市街地農地

所在地番市街化農地1 土地

現況地目畑地積㎡500.00

所在地番

評価額の計算内容評価額118,800

評価上考慮したその農地等の条件に基づく評価額の計算内容評価額118,800

最初前へ次へ最後

データの入力と修正は「保存」ボタンで確定します。

保存クリアキャンセル

農地については、農地法などにより宅地への転用が制限されており、また、都市計画などにより地価事情も異なりますので、農地の価額は四種類に区分して評価します。

- ① 純農地
- ② 中間農地
- ③ 市街地周辺農地
- ④ 市街地農地

純農地・中間農地は、固定資産税評価額に一定の倍率を掛けて計算します。

市街地農地等の評価明細書

資産番号1データの検索

市街地農地等の明細「宅地造成費の計算」

	面積㎡	平均の高さm	1㎡当たりの費用	宅地造成費
平地の計算	整地費	500.00	500	250,000
	伐採・伐根費	0.00	0	0
	地盤改良費	500.00	1,700	850,000
	土留費	500.00	1.0	2,700
土止費	70.0	1.0	38,000	2,660,000
合計額の計算				5,110,000
1㎡当たりの計算				10,220
傾斜地の計算	傾斜度	0	傾斜地の宅地造成費は国税局ごとに決まっています。	
	面積㎡	0.00	1㎡当たりの費用	0
	伐採・伐根費	0.00	0	0
	1㎡当たりの計算		0	0
市街地農地等の評価額				54,290,000

市街地周辺農地については、さらに0.8を乗じて計算します。

最初前へ次へ最後

データの入力と修正は「保存」ボタンで確定します。

保存クリアキャンセル

市街地周辺農地は、原則として市街地農地の 80%で評価します。

市街地農地については宅地並みに評価した価額から造成費を控除します。

▼ 生産緑地の評価

市街化区域内にある農地などが生産緑地地区に指定されると、その生産緑地について建築物の新築、宅地造成などを行う場合には、市町村長の許可を受けなければならないこととされています。更にこの許可は、農産物の生産集荷施設や市民農園の施設などを設置する場合以外は、原則として許可されないことになっています。生産緑地についてはこのような制限がある一方、買取りの申出の制度が設けられていて、その生産緑地の指定の告示の日から起算して 30 年を経過したとき又はその告示後に農林漁業の主たる従事者が死亡した場合などには、生産緑地の所有者は、市町村長に対してその生産緑地を時価で買い取るべき旨を申し出ることができることになっています。生産緑地の価額は、その土地が生産緑地でないものとして評価した価額から、その価額に生産緑地の別に 一定の割合を掛けて算出した金額を控除した金額により評価します。

○「配偶者居住権等の評価明細書」の入力用フォーム

相続した居住建物について被相続人氏名と配偶者氏名と共有持分、その敷地の土地について被相続人氏名と共有者氏名と共有持分を入力します。

建物の構造から居住建物の所得税法による「耐用年数」（住宅用）を計算します。次に建物の建築年月日と配偶者居住権の設定年月日から筑後の経過年数を計算します。（「耐用年数」から居住建物の築後経過年数を控除すると「残存耐用年数」になります。）建物の利用状況から賃貸用部分以外の床面積と建物全体の床面積を入力します。

配偶者居住権の存続期間が配偶者の終身以外の場合は、設定年月日と期間満了の年月日から存続年数を計算します。存続期間が配偶者の終身の場合は、配偶者の平均余命から存続年数を計算してから、存続期間が配偶者の終身以外の場合の存続年数と比較して存続年数を選択します。
この存続年数から、法定利率による複利現価率を求めることができます。

建物と土地の評価の基礎となる価額として、賃貸用ではなく共有でない場合の相続税評価額と共有でない場合の相続税評価額をそれぞれ入力します。

配偶者居住権等の評価明細書

土地と建物の所有者、居住建物の内容

配偶者居住権の存続期間・評価の基礎となる金額

配偶者居住権・敷地利用権の価額

建物の所有者

被相続人氏名 山田 和夫 持分割合 1 1
配偶者氏名 山田 洋子 持分割合 0 0
所在地番 横浜市
(住居表示) 横浜市

土地の所有者

被相続人氏名 山田 和夫 持分割合 1 1
共有者氏名 持分割合 0 0
共有者氏名 持分割合 0 0

建物の構造 木造又は合成樹脂造 耐用年数 33 非事業用資産は法定耐用年数の1.5倍になります
建築後の経過年数 建築年月日 H21.12.01 経過年数 10 年数1年末満の端数6月以上を切り上げ6月末満切り捨て
配偶者居住権が設定された年月日 R02.03.20 年月日はR20.12.31のように入力
建物の利用状況 賃貸部分以外の部分の床面積 ㎡ 150.00
建物の床面積の合計 ㎡ 200.00

備考 備考

「配偶者居住権等の評価明細書」は令和02年4月1日以後の相続の場合に作成します。

保存 クリア キャンセル

配偶者居住権等の評価明細書

土地と建物の所有者、居住建物の内容

配偶者居住権の存続期間・評価の基礎となる金額

配偶者居住権・敷地利用権の価額

存続期間が終身以外の場合の存続年数

配偶者居住権が設定された年月日
存続期間満了の日

存続年数 0 年数1年末満の端数6月以上を切り上げ6月末満切り捨て

存続期間が終身の場合の存続年数

配偶者の満年齢 80 平均余命 12 存続年数 12
配偶者の生年月日 S15.5.14 性別 男性 複利現価率 0.701
女性 法定利率 % 3.00
年月日はR20.12.31のように入力
複利現価率は毎年変更されますので、国税庁のホームページで複利表を確認して下さい。

建物の評価の基礎となる価額

賃貸の用に供されておらず、かつ、共有でないものとした場合の相続税評価額 20,000,000
共有でないものとした場合の相続税評価額 18,500,000 共有持分割合 1 1
相続税評価額 18,500,000 × 1 = 18,500,000

土地の評価の基礎となる価額

建物が賃貸の用に供されておらず、かつ、土地が共有でないものとした場合の相続税評価額 60,000,000
共有でないものとした場合の相続税評価額 58,200,000 共有持分割合 1 1
相続税評価額 58,200,000 × 1 = 58,200,000

保存 クリア キャンセル

配偶者居住権等の評価明細書

土地と建物の所有者、居住建物の内容

配偶者居住権の存続期間・評価の基礎となる金額

配偶者居住権・敷地利用権の価額

配偶者居住権の価額

建物の基礎となる相続税評価額 20,000,000 × 賃貸以外の床面積 150.00 ㎡ × 共有持分割合 1 = 15,000,000
200.00 ㎡ 1
15,000,000 - 15,000,000 × 33 - 10 - 12 年
33 - 10 年
複利現価率 0.701 = 9,971,087

居住建物の相続税評価額 18,500,000 - 配偶者居住権の価額 9,971,087 = 居住建物の価額 8,528,913

配偶者居住権に基づく敷地利用権の価額

土地の基礎となる相続税評価額 60,000,000 × 賃貸以外の床面積 150.00 ㎡ × 建物又は土地の共有持分の低い割合 1 = 45,000,000
200.00 ㎡ 1
45,000,000 - 45,000,000 × 複利現価率 0.701 = 敷地の価額 13,456,000

居住建物の敷地の用に供された土地の価額 58,200,000 - 敷地利用権の価額 13,456,000 = 居住敷地の価額 44,745,000

保存 クリア キャンセル

① 配偶者居住権
建物の時価－建物の時価×(残存耐用年数－存続期間)
／残存耐用年数×存続年数に応じた法定利率による複利現価率

② 配偶者居住権が設定された建物（居住建物）
所有権建物の時価－配偶者居住権の価額

③ 配偶者居住権に基づく居住建物の敷地の利用に関する権利
土地等の時価－土地等の時価×存続年数に応じた法定利率による複利現価率

④ 居住建物の敷地の所有権等
土地等の時価－敷地の利用に関する権利の価額

○「定期借地権等の評価明細書」の入力用フォーム

定期借地権等の評価明細書

資産番号

1

定期借地権等の種類

定期借地権等の評価

定期借地権の目的となっている宅地の評価

贈与と認められる差額地代の経済的利益

種類

一般定期借地権

住居表示

定期借地 1

所在地番

定期借地 2

地積 m²

1,000.00

種類

一般定期借地権

設定年月日

設定期間年数

50

年数の1年未満の端数は、6ヶ月以上を切り上げ、6ヶ月未満切り捨てます。

課税時期

残存期間年数

49

定期借地権等の設定時 1㎡当たりの価額

設定期間年数の基準年利率

自用地の価額

80,000

80,000,000

複利現価率

0.372

通常取引価額

0

100,000,000

複利年金現価率

31.424

課税時期 1㎡当たりの価額

残存期間年数の基準年利率

自用地の価額

100,000

100,000,000

複利年金現価率

31.052

通常取引価額の1㎡当たりの価額を入力しない場合は、自用地としての価額を0.8で割って計算します。

複利現価率と複利年金現価率は毎年変更されますので、国税庁のホームページで基準年利率を確認して下さい。

保存

クリア

キャンセル

借地権とは、建物の所有を目的とする地上権又は土地の賃借権をいいます。

定期借地権
事業用定期借地権等

定期借地権等の価額は、原則として、課税時期において借地人に帰属する経済的利益及びその存続期間を基として評定した価額によって評価します。

定期借地権等の目的となっている宅地が更地であるとした場合の評価額に、一定の算式により計算した数値を乗じて計算することができます。

▼ 一般定期借地権の底地

その他の定期借地権の底地については、財産評価基本通達により評価します。
一般定期借地権とは、公正証書等の書面により借地期間を 50 年以上とし、借地期間満了により借地権が確定的に終了するものをいいます。

定期借地権等の評価明細書

資産番号

1

定期借地権等の種類

定期借地権等の評価

定期借地権の目的となっている宅地の評価

贈与と認められる差額地代の経済的利益

権利金等の持受の場合

権利金等の金額

0

経済的利益の額

0

権利金・協力金・礼金など借地契約の終了とともに、返還を要しないとされる金銭等の合計額

保証金等の持受の場合

保証金等の金額

45,000,000

経済的利益の額

28,280,000

保証金・敷金など借地契約の終了とともに、返還を要するとされる金銭等の預託があった場合の合計額（無利息又は基準年利率未満の約定利率の支払分）

保証金等の金額

45,000,000

複利現価率

0.372

保証金等の金額

45,000,000

基本利率未満の約定利率

0.000

複利年金現価率

31.424

保証金・敷金など借地契約の終了とともに、返還を要するとされる金銭等の預託があった場合の合計額

経済的利益の計算

権利金等の経済的利益

0

保証金等の経済的利益

28,280,000

贈与を受けた差額地代の経済的利益

0

経済的利益の総額

28,280,000

評価額の計算

課税時期の自用地評価額

100,000,000

経済的利益の総額

28,280,000

複利現価率

31.052

定期借地権の評価額

27,925,455

課税時期の自用地評価額

100,000,000

設定時の通常取引価額

100,000,000

複利年金現価率

31.424

保存

クリア

キャンセル

定期借地権等の評価明細書

資産番号

1

定期借地権等の種類

定期借地権等の評価

定期借地権の目的となっている宅地の評価

贈与と認められる差額地代の経済的利益

一般定期借地権の目的となっている土地

一般定期借地権以外の定期借地権の目的となっている土地

該当なし

「一般定期借地権の目的となっている宅地」のうち、普通借地権の借地権割合の地域区分 A・B 地域及び普通借地権の取引価格が認められない地域の存するものは「一般定期借地権以外の定期借地権の目的となっている土地」で計算します。

一般定期借地権の土地

借地権割合

路線価図

評価率表

課税時期の自用地評価額

課税時期の自用地評価額

底地割合

複利年金現価率

一般定期借地権の目的となっている土地の評価額

課税時期の自用地評価額

100,000,000

27,925,455

72,074,545

72,074,545

上記以外定期借地権の土地

課税時期の自用地評価額

定期借地権の評価額

複利年金現価率

一般定期借地権の目的となっている土地の評価額

課税時期の自用地評価額

100,000,000

27,925,455

72,074,545

72,074,545

課税時期の自用地評価額

100,000,000

残存期間年数に応じた割合

0.20

80,000,000

いずれか低いほうの金額

保存

クリア

キャンセル

○「山林・森林の立木の評価明細書」の入力用フォーム

山林・森林の立木の評価明細書

資産番号1

データの検索

所在地福島県

用途区分及び現況保安林

林地の面積台帳面積㎡234.00
実測面積㎡345.00

林地の固定資産評価額120,000
実測修正額120,000

評価倍率倍率1

林地の評価額120,000

最初前へ次へ最後

データの入力と修正は「保存」ボタンで確定します。

保存クリアキャンセル

山林・森林の立木の評価明細書

資産番号1

データの検索

樹種杉

樹齢年生0

森林の面積ヘクタール4.00

1ヘクタール当りの標準価額12,000

森林の樹齢☐ 樹齢15年以上で立木の材積が明らかな森林に該当する。

小出し距離m0

小運搬距離km0

森林の1ha当りの立木材積

1ha当りの標準立木材積

地利級級1級

地利級級中級

地利級級

立木度

立木度

総合等級の計算

総合等級（指数）0.96

地利級数値

保安林の区分

保安林の区分0.0

分取林の分取割合

分取林の分取割合0.0

算出額48,080

課税価格39,187

相対又は追増による取得については0.85を乗じて課税価格を計算します。

備考

最初前へ次へ最後

データの入力と修正は「保存」ボタンで確定します。

保存クリアキャンセル

山林の評価は、次の区でそれぞれの方式により行います。

- ① 純山林及び中間山林は倍率方式
- ② 市街地山林は比準方式又は倍率方式

○「一般動産及び船舶の評価明細書」の入力用フォーム

一般動産及び船舶の評価明細書

種類・製造会社名・名称等船舶

型式

型式

売買実例価額等1,200,000

新品（製造）価額1,200,000

法定耐用年数12

製造年月

償却費の額の合計額又は減価の額828,054

新品等の価額を基とした評価額373,946

償却費の額の合計額は、定率法の償却率により計算した金額が入力されます。
平成28年1月以降の相続では、一般動産は20%定率法により計算します。

構築物は評価額の70%で計算しますので、このフォームから入力できません。

OK

キャンセル

一般動産は暖房装置、冷房装置、昇降装置、昇降設備、電気設備、給排水設備、消火設備、浴そう設備等で 原則として、1 個又は 1 組ごとに評価する。
家庭用動産、農耕用動産、旅館用動産等で 1 個又は 1 組の価額が 5 万円以下のものについては、それぞれ一括して一世帯、一農家、一旅館等ごとに評価することができる。

一般動産の価額は、原則として、売買実例価額、精通者意見価格等を参酌して評価します。
ただし、売買実例価額、精通者意見価格等が明らかでない動産については、その動産と同種及び同規格の新品の課税時期における小売価額から、その動産の製造の時から課税時期までの期間（その期間に 1 年未満の端数があるときは、その端数は 1 年とする。）の償却費の額の合計額又は減価の額を控除した金額によって評価します。

償却費の額を計算する場合における耐用年数等については次によります。

- ① 耐用年数 耐用年数は、耐用年数省令に規定する耐用年数によります。
- ② 償却方法 償却方法は、定率法による

■ 事業用の機械、器具、農機具等、たな卸商品等の評価

事業用の一般動産は、原則として、類似品の売買実例価額や専門家の意見などを参考として評価します。ただし、自動車などは調達価額（同じ種類で年式のものを購入する価額）か、または、その新品の価格から経過年数による償却費の合計額を控除した金額によって評価することができます。

たな卸商品等は、商品、原材料、半製品、仕掛品、製品、生産品その他これらに準ずる動産で、以下のように評価します。

- ① 商品、製品、生産品 ⇒ 課税時期における販売価額 －（適正利潤の額＋予定経費＋消費税額）
- ② 原材料 ⇒ 課税時期における仕入価額 ＋ 引取運賃・その他の経費の額
- ③ 半製品及び仕掛品 ⇒ 課税時期における仕入価額 ＋ 引取運賃や加工費・その他の経費の額

このたな卸商品等の評価は、所得税法または法人税法における「たな卸資産の評価の方法」に定めた方法のうち、所得の金額の計算で選択している方法によることができます。

■ 自動車や家具などの家庭用財産の評価

家庭用の一般動産は、原則として、類似品の売買実例価額や専門家の意見などを参考として評価します。ただし、自動車などは調達価額（同じ種類で年式のものを購入する価額）か、または、その新品の価格から経過年数による償却費の合計額を控除した金額によって評価することができます。

一般動産は、原則として1個または1組ごとに評価することになっています。しかし家庭用財産については、家具や備品などをすべて集計するのは大変なので、1個または1組5万円以下のものは一括して「家庭用財産一式100万円」などのように評価することができます。

■ 書画と骨とう品、貴金属などの評価

書画と骨とう品、貴金属などで販売業者が保有するものの価額は、たな卸商品等の評価方法によって評価します。一般の人が保有する書画と骨とう品、貴金属は、類似品の売買実例価額や専門家（鑑定士など）の意見などを参考として評価します。

なお貴金属のうちで金など取引相場があるものは、課税時期の取引価額によって評価ができます。

「表示」メニューと表示用と印刷用ワークシート

「表示」メニューから「土地及び土地の上に存する権利の評価明細書」「市街化農地等の評価明細書」「定期借地権等の評価明細書」「山林・森林の立木の評価明細書」「配偶者居住権等の評価明細書」「区分所有財産評価明細書」「一般動産及び船舶の評価明細書」のワークシートに移動します。

相続財産評価

シートを表示

土地・土地の権利(路線価)

土地・土地の権利(倍率地)

市街地農地等の評価明細書

配偶者居住権等評価明細書

区分所有権財産評価明細書

定期借地権等の評価明細書

山林・森林の立木の明細書

一般動産及び船舶の明細書

シート表示の終了

土地及び土地の上に存する権利の評価明細書 第1表（路線価方式）

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	(自用地の評価額)	(自用地の評価額)	(該当地積) $\text{円} \times \frac{\text{㎡}}{\text{㎡}} \times 0.7$	(自用地の評価額)	円 N
都市計画道路予定地の区域内にある宅地の評価額	(自用地の評価額)	(補正率)	(総地積)	(自用地の評価額)	円 O
大地規模等の工評価額用額	大規模工場用地等(正面路線価) 円 × ㎡ ×	(地積)	(地積が20万㎡以上の場合は0.95)		円 P
	ゴルフ場用地等(宅地とした場合の価額)	(地積)	(1㎡当たりの造成費) × (地積) ㎡		円 Q
区分所有財産評価明細書	(自用地の評価額)	(敷地利用権(敷地権)の割合)	3,250,780,000 円 × $\frac{6,600}{1,920,000}$	(自用地の評価額)	円 R
	(自用地の評価額)	(区分所有補正率)	11,116,656 円 × 1.8666	(自用地の評価額)	円 S
総計	利用区分	算式	総額	記号	
額	貸宅地	(自用地の評価額) × (1 - (借地権割合))	円	T	
計	貸家建付地	(自用地の評価額又はT) × (借地権割合) × (借家権割合) × (賃貸割合) $20,750,350 \text{ 円} \times (1 - 0.7 \times 0.3 \times \frac{\text{㎡}}{\text{㎡}})$	16,392,776 円	U	
算	地権の目的と なっている土地	(自用地の評価額) × (割合)	円	V	
に	借地権	(自用地の評価額) × (借地権割合)	円	W	
よ	貸家建付賃借権	(W, ADのうちの該当記号) × (借家権割合) × (賃貸割合) $\text{円} \times (1 - \times \frac{\text{㎡}}{\text{㎡}})$	円	X	
る	転貸借地権	(W, ADのうちの該当記号) × (借地権割合) $\text{円} \times (1 -)$	円	Y	
価	転借権	(W, X, ADのうちの該当記号) × (借地権割合) $\text{円} \times$	円	Z	
額	借家人の 有する権利	(W, Z, ADのうちの該当記号) × (借地権割合) × (賃貸割合) $\text{円} \times \times \frac{\text{㎡}}{\text{㎡}}$	円	AA	
	権	(自用地の評価額) × (割合)	円	AB	
	権利が融合 する場合の 土地	(T, Vのうちの該当記号) × (割合) $\text{円} \times (1 -)$	円	AC	
	他の権利と 融合する場合の 権利	(W, ABのうちの該当記号) × (割合) $\text{円} \times (1 -)$	円	AD	
備考					

土地及び土地の上に存する権利の評価明細書 第2表（路線価方式）

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	(自用地の評価額)	(自用地の評価額)	(該当地積) $\text{円} \times \frac{\text{㎡}}{\text{㎡}} \times 0.7$	(自用地の評価額)	円 N
都市計画道路予定地の区域内にある宅地の評価額	(自用地の評価額)	(補正率)	(総地積)	(自用地の評価額)	円 O
大地規模等の工評価額用額	大規模工場用地等(正面路線価) 円 × ㎡ ×	(地積)	(地積が20万㎡以上の場合は0.95)		円 P
	ゴルフ場用地等(宅地とした場合の価額)	(地積)	(1㎡当たりの造成費) × (地積) ㎡		円 Q
総計	利用区分	算式	総額	記号	
額	貸宅地	(自用地の評価額) × (1 - (借地権割合))	円	R	
計	貸家建付地	(自用地の評価額又はT) × (借地権割合) × (借家権割合) × (賃貸割合) $41,435,520 \text{ 円} \times (1 - 0.8 \times 0.3 \times \frac{646.00 \text{ ㎡}}{700.00 \text{ ㎡}})$	32,258,145 円	S	
算	地権の目的と なっている土地	(自用地の評価額) × (割合)	円	T	
に	借地権	(自用地の評価額) × (借地権割合)	円	U	
よ	貸家建付賃借権	(U, ABのうちの該当記号) × (借家権割合) × (賃貸割合) $\text{円} \times (1 - \times \frac{\text{㎡}}{\text{㎡}})$	円	V	
る	転貸借地権	(U, ABのうちの該当記号) × (借地権割合) $\text{円} \times (1 -)$	円	W	
価	転借権	(U, V, ABのうちの該当記号) × (借地権割合) $\text{円} \times$	円	X	
額	借家人の 有する権利	(U, X, ABのうちの該当記号) × (借地権割合) × (賃貸割合) $\text{円} \times \times \frac{\text{㎡}}{\text{㎡}}$	円	Y	
	権	(自用地の評価額) × (割合)	円	Z	
	権利が融合 する場合の 土地	(R, Tのうちの該当記号) × (割合) $\text{円} \times (1 -)$	円	AA	
	他の権利と 融合する場合の 権利	(U, Zのうちの該当記号) × (割合) $\text{円} \times (1 -)$	円	AB	
備考					

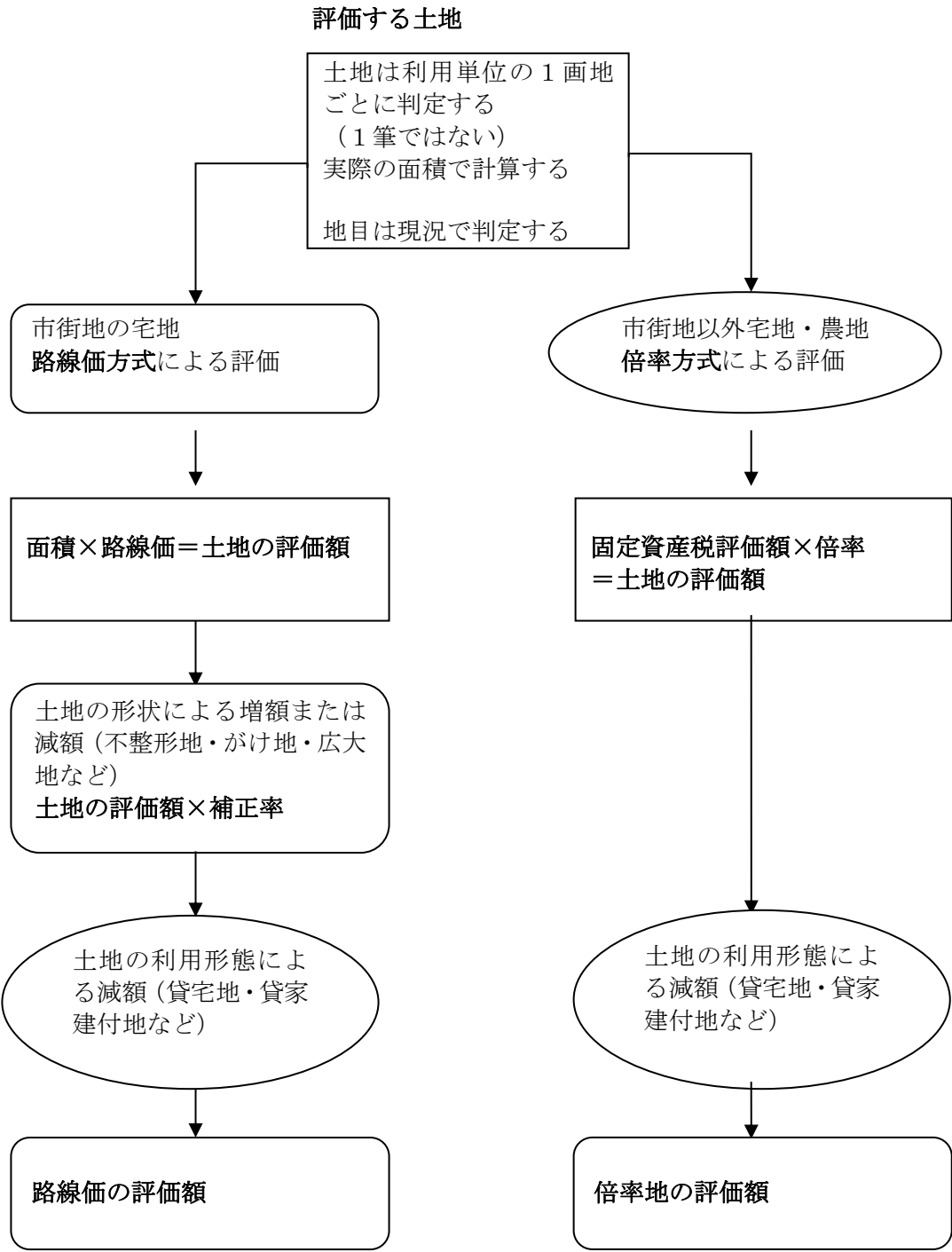
(注)1 区分地上権と区分地上権に準ずる地役権とが融合する場合については、備考欄等で計算してください。(資4-25-2-A4統一)

(資4-35-A4統一)

C

[illegible]

■ 宅地の評価のながれ



■ 路線価方式による宅地の評価のあらまし

自用地の1㎡当たりの評価額を計算します。		
自用地の評価額	一路線に面している宅地の評価額	正面路線価×奥行価格補正率
評価額が高くなる 2以上の路線に面する土地	二路線に面している（側方または裏面）宅地の評価額	正面路線価×奥行価格補正率 ＋側方路線価×奥行価格補正率×側方路線影響加算率
		正面路線価×奥行価格補正率 ＋裏面路線価×奥行価格補正率×二方路線影響加算率
	三路線に面している宅地の評価額	正面路線価×奥行価格補正率 ＋側方路線価×奥行価格補正率×側方路線影響加算率 ＋側方路線価×奥行価格補正率×側方路線影響加算率
		正面路線価×奥行価格補正率 ＋側方路線価×奥行価格補正率×側方路線影響加算率 ＋裏面路線価×奥行価格補正率×二方路線影響加算率
	四路線に面している宅地の評価額	正面路線価×奥行価格補正率 ＋側方路線価×奥行価格補正率×側方路線影響加算率 ＋側方路線価×奥行価格補正率×側方路線影響加算率 ＋裏面路線価×奥行価格補正率×二方路線影響加算率

上記の4つのケースの宅地の評価額に一定の補正率を乗じて自用地の評価額を計算します。

評価額が低くなる 土地の形状による	間口の狭い土地	自用地の評価額×間口狭小補正率
	奥行の長い土地	自用地の評価額×奥行長大補正率
	不整形な土地	自用地の評価額×不整形地補正率 ※ 不整形地補正率は60%が限度
	道路に面していない無道路地	不整形地の評価額×（1－減額割合） ※ 減額割合は40%が限度
	がけ地	自用地の評価額×がけ地補正率
	容積率の異なる地域にわたる宅地	自用地の評価額×（1－控除割合）
	私道	不特定多数の者が通行する ⇒ 評価額は0円 特定の者が通行する ⇒ 自用地の評価額×30%
	広大地	自用地の評価額×広大地補正率 ※ 広大地補正率は35%が限度となる
	セットバックが必要となる土地	セットバックとなる土地部分の70%を減算する
	利用価値が著しく低下している土地	自用地の評価額（普通住宅地の該当部分）×0.9 ※ 高低差、地盤の凹凸、振動、騒音、臭気、墓地の近隣など

上記の自用地の評価額に、一定の割合を乗じて宅地の総額を計算します。

評価額が低くなる 土地の利用区分による	貸宅地	自用地の評価額×（1－借地権割合）
	貸家建付地	自用地の評価額×（1－借地権割合×借家権割合） ※ 借家権割合は0.3
	借地権	自用地の評価額×借地権割合

土地及び土地の上に存する権利の評価についての調整率表（平成30年分以降用）

① 奥行価格補正率表

地区区分 奥行距離m	ビル街	高度商業	繁華街	普通商業・併用住宅	普通住宅	中小工場	大工場
4未満	0.80	0.90	0.90	0.90	0.90	0.85	0.85
4以上6未満		0.92	0.92	0.92	0.92	0.90	0.90
6 " 8 "	0.84	0.94	0.95	0.95	0.95	0.93	0.93
8 " 10 "	0.88	0.96	0.97	0.97	0.97	0.95	0.95
10 " 12 "	0.90	0.98	0.99	0.99	1.00	0.96	0.96
12 " 14 "	0.91	0.99	1.00	1.00		0.97	0.97
14 " 16 "	0.92	1.00				0.98	0.98
16 " 20 "	0.93					0.99	0.99
20 " 24 "	0.94					1.00	1.00
24 " 28 "	0.95				0.97		
28 " 32 "	0.96		0.98		0.95		
32 " 36 "	0.97		0.96	0.97	0.93		
36 " 40 "	0.98		0.94	0.95	0.92		
40 " 44 "	0.99		0.92	0.93	0.91		
44 " 48 "	1.00		0.90	0.91	0.90		
48 " 52 "		0.99	0.88	0.89	0.89		
52 " 56 "		0.98	0.87	0.88	0.88		
56 " 60 "		0.97	0.86	0.87	0.87		
60 " 64 "		0.96	0.85	0.86	0.86	0.99	
64 " 68 "		0.95	0.84	0.85	0.85	0.98	
68 " 72 "		0.94	0.83	0.84	0.84	0.97	
72 " 76 "		0.93	0.82	0.83	0.83	0.96	
76 " 80 "		0.92	0.81	0.82			
80 " 84 "		0.90	0.80	0.81	0.82	0.93	
84 " 88 "		0.88		0.80			
88 " 92 "		0.86			0.81	0.90	
92 " 96 "	0.99	0.84					
96 " 100 "	0.97	0.82					
100 "	0.95	0.80			0.80		

⑥ 間口狭小補正率表

地区区分 間口距離m	ビル街	高度商業	繁華街	普通商業・併用住宅	普通住宅	中小工場	大工場
4未満	—	0.85	0.90	0.90	0.90	0.80	0.80
4以上6未満	—	0.94	1.00	0.97	0.94	0.85	0.85
6 " 8 "	—	0.97		1.00	0.97	0.90	0.90
8 " 10 "	0.95	1.00			1.00	0.95	0.95
10 " 16 "	0.97					1.00	0.97
16 " 22 "	0.98						0.98
22 " 28 "	0.99						0.99
28 "	1.00						1.00

⑦ 奥行長大補正率表

地区区分 奥行距離 間口距離	ビル街	高度商業	繁華街	普通商業・併用住宅	普通住宅	中小工場	大工場
2以上3未満	1.00		1.00		0.98	1.00	1.00
3 " 4 "			0.99		0.96	0.99	
4 " 5 "			0.98		0.94	0.98	
5 " 6 "			0.96		0.92	0.96	
6 " 7 "			0.94		0.90	0.94	
7 " 8 "			0.92			0.92	
8 "			0.90			0.90	

② 側方路線影響加算率表

地区区分	加算率	
	角地の場合	準角地の場合
ビル街	0.07	0.03
高度商業、繁華街	0.10	0.05
普通商業・併用住宅	0.08	0.04
普通住宅、中小工場	0.03	0.02
大工場	0.02	0.01

③ 二方路線影響加算率表

地区区分	加算率
ビル街	0.03
高度商業、繁華街	0.07
普通商業・併用住宅	0.05
普通住宅、中小工場	0.02
大工場	0.02

④ 不整形地補正率を算定する際の地積区分表

地積区分 地区区分	A	B	C
高度商業	1,000㎡未満	1,000㎡以上 1,500㎡未満	1,500㎡以上
繁華街	450㎡未満	450㎡以上 700㎡未満	700㎡以上
普通商業・併用住宅	650㎡未満	650㎡以上 1,000㎡未満	1,000㎡以上
普通住宅	500㎡未満	500㎡以上 750㎡未満	750㎡以上
中小工場	3,500㎡未満	3,500㎡以上 5,000㎡未満	5,000㎡以上

⑤ 不整形地補正率表

地区区分 地積区分 かげ地割合	高度商業、繁華街、普通商業・併用住宅、中小工場			普通住宅		
	A	B	C	A	B	C
10%以上	0.99	0.99	1.00	0.98	0.99	0.99
15% "	0.98	0.99	0.99	0.96	0.98	0.99
20% "	0.97	0.98	0.99	0.94	0.97	0.98
25% "	0.96	0.98	0.99	0.92	0.95	0.97
30% "	0.94	0.97	0.98	0.90	0.93	0.96
35% "	0.92	0.95	0.98	0.88	0.91	0.94
40% "	0.90	0.93	0.97	0.85	0.88	0.92
45% "	0.87	0.91	0.95	0.82	0.85	0.90
50% "	0.84	0.89	0.93	0.79	0.82	0.87
55% "	0.80	0.87	0.90	0.75	0.78	0.83
60% "	0.76	0.84	0.86	0.70	0.73	0.78
65% "	0.70	0.75	0.80	0.60	0.65	0.70

⑧ がけ地補正率表

がけ地の方位 がけ地地積 総地積	南	東	西	北
0.10以上	0.96	0.95	0.94	0.93
0.20 "	0.92	0.91	0.90	0.88
0.30 "	0.88	0.87	0.86	0.83
0.40 "	0.85	0.84	0.82	0.78
0.50 "	0.82	0.81	0.78	0.73
0.60 "	0.79	0.77	0.74	0.68
0.70 "	0.76	0.74	0.70	0.63
0.80 "	0.73	0.70	0.66	0.58
0.90 "	0.70	0.65	0.60	0.53

⑨ 規模格差補正率を算定する際の表

イ 三大都市圏に所在する宅地			ロ 三大都市圏以外の地域に所在する宅地		
地積㎡	記号		地積㎡	記号	
500以上1,000未満	㊸	25	1,000以上3,000未満	㊹	100
1,000 " 3,000 "		75	3,000 " 5,000 "		250
3,000 " 5,000 "		225	5,000 "		500
5,000 "		475			

■ 財産の評価方法のまとめ

相続または贈与により取得した財産はその課税時期により評価します。この課税時期は、相続の場合は被相続人の死亡の日、贈与の場合は贈与により財産を取得した日になります。

区分		利用区分	評価方法
土地 (土地の上に存する権利)	宅地	自用地・貸宅地・貸家建付地・借地権	路線価方式または倍率方式 貸宅地＝評価額×(1－借地権割合) 貸家建付地＝評価額×(1－借地権割合×借家権割合×賃貸割合) 借地権＝評価額×借地権割合
	田畑	自用地・貸付地・賃借権(小作権)・永小作権	倍率方式または宅地比準方式 ※貸付けている農地は一定割合を控除
	山林	普通山林・保安林	倍率方式または宅地比準方式
	その他	原野・牧場・池沼・鉱泉地・雑種地など	倍率方式または宅地比準方式
家屋と構築物		自用家屋、貸家、マンションなど	固定資産税評価額×倍率(1.0) ※賃貸物件は貸家権割合 30%を控除
		構築物(堀・塀や駐車場・広告塔など)	(再建築価額－償却費合計額)×70%
		庭園設備	調達価額×70%
事業用財産 農業用財産		減価償却資産 (機械器具・自動車・農機具など)	売買実例価額や専門家意見から評価 調達価額または(新品小売価額－減価の額)
		棚卸資産(商品・製品・仕掛品など)	販売価額－利潤・経費、仕入価額＋経費
		貸付金・売掛金・未収入金など	貸付金債権は元本と利息の合計額
現金		相続開始日の現金の残高	
預貯金		相続開始日の預入残高と相続開始日に解約するとした既経過利子の額(源泉徴収税額を除く)の合計額	
有価証券	上場株式	相続開始日の最終価額(終値)または月平均額(当月、前月、前々月)の最低価額で評価	
	非上場株式	同族株主は会社規模の大小、業種、株主の態様、資産の構成、取引金額より類似業種比準方式または純資産価額方式および併用方式、同族株主以外は配当還元方式	
	公社債	利付公社債、割引公社債、転換社債に区分してそれぞれの評価方法で評価する	
	投資信託	貸付信託は信託銀行などが買い取るとした場合の買取り価格 証券投資信託は解約請求または買取請求をした場合の証券会社からの支払額	
家庭用財産		家具、備品など1個または1組 5万円以下は一括評価、一括評価以外は売買実例価額や専門家意見から評価、調達価額または(新品小売価額－減価の額)	
生命保険契約に関する権利		解約返戻金の額	
定期金に関する権利		給付事由が発生している→解約返戻金相当額や一時金相当額などの多い金額で評価 給付事由が発生していない→解約返戻金相当額	
その他の財産	ゴルフ会員権	取引相場価格の70%として評価 ※リゾート会員権も含む	
	書画・骨とう貴金属	売買実例価額や専門家意見から評価	
	自動車・船舶	売買実例価額や専門家意見から評価、または(購入価額－減価の額)	
	森林の立木	樹種、樹齢別に定めている標準価額を基として評価 ※相続人や包括受遺者が取得した立木は85%相当額になる	
	その他	電話加入権は取引価額または標準価額(国税庁ホームページ) 特許権・実用新案権は将来の補償金の基準年利率による複利現価の合計額 貸付金や未収金など貸付金債権は元本と利息の合計額	