

第2部

土地の相続税評価

平成29年12月1日(金)
沖縄県土地家屋調査士会 研修会

土地家屋調査士 和田 清 人
<http://e-souzoku.com>
(いい相続.com)

「相続税」を取り巻く環境

- 被相続人 約10.3万人(8.0%)
平均課税財産 約1.4億円(不動産43.3%)
平均相続税額 約1758万円(前年▲685万円)

(国税庁発表 平成27年分申告事績)

平成26年			平成27年		
課税価格	被相続人	税額(億円)	課税価格	被相続人	税額(億円)
1億円以下	14,846	193	5千万円以下	8,997	53
1億円超	38,327	6,029	5千万円超	51,241	1,245
5億円超	2,271	3,114	1億円超	39,668	8,217
10億円超	768	3,519	5億円超	2,292	3,525
50億円超	19	409	10億円超	813	4,006
100億円超	8	640	50億円超	23	601
合 計	56,239	13,907	100億円超	9	461
			合 計	103,043	18,116

相続財産の評価

■【相続税法第22条】

相続財産の価額は「時価」

■【財産評価基本通達1】

時価とは、課税時期において、不特定多数の当事者間で自由な取引が行われる場合に通常成立すると認められる価額をいい、この通達の定めによって評価した価額

いい相続.com

不動産の評価の流れ

① 利用単位

② 地積・路線価

③ 画地調整率



④ 自用地評価額



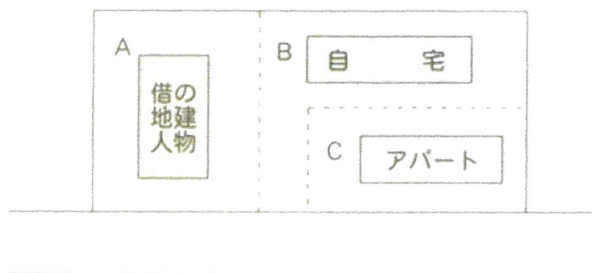
⑤ 相続税評価額

課税価格		税率	控除額
1000万円以下		10%	なし
1000万円超	3000万円以下	15%	50万円
3000万円超	5000万円以下	20%	200万円
5000万円超	1億円以下	30%	700万円
1億円超	2億円以下	40%	1700万円
2億円超	3億円以下	45%	2700万円
3億円超	6億円以下	50%	4200万円
6億円超		55%	7200万円

いい相続.com

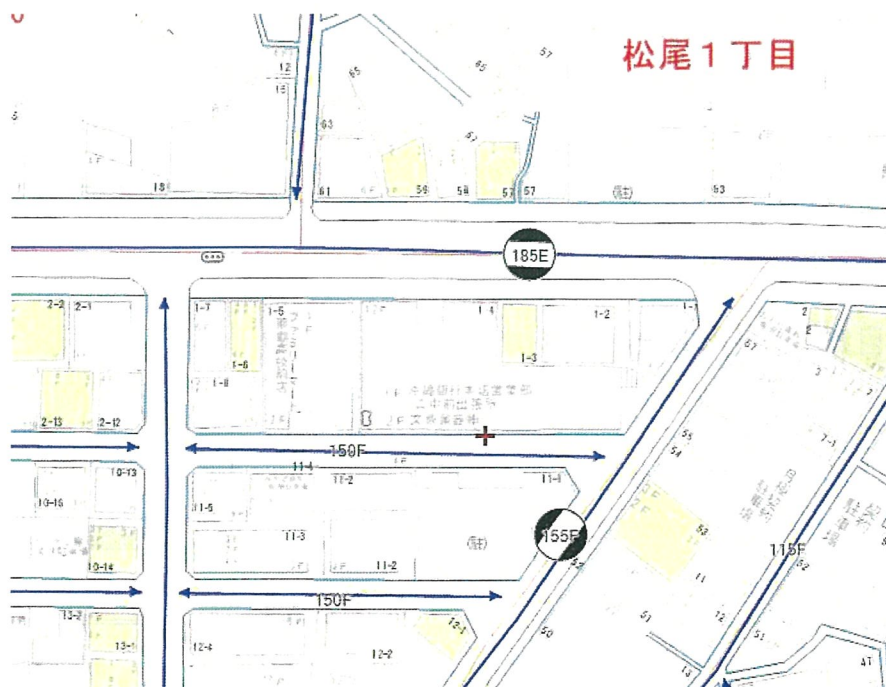
①利用単位

- 課税時期の現況
- 一画地ごと



いい相続.com

②地積×路線価



いい相続.com

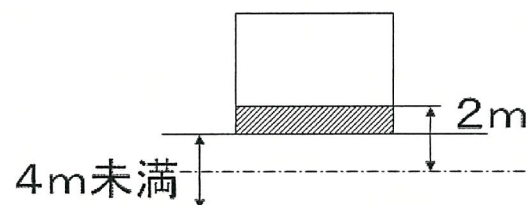
③各種調整率

- 側方路線影響加算（＋）
- 二方路線影響加算（＋）
- 不整形地（－）
- 無道路地（－）
- 間口が狭小な宅地等の評価（－）

いい相続.com

④自用地評価額→⑤相続税評価額

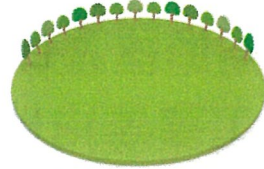
- 私道
- 貸宅地
- 貸家建付地
- 小規模宅地の特例
- セットバック



いい相続.com

アパートを建てれば節税になる？

- 現金1億円 + 更地1億円



→ 評価2億円

- 1億円でアパート建築



借地権割合0.6なら、
→ 評価1.3億円

建物: 固定資産税評価額(建築価格の約0.7) × (1 - 借家権割合0.3)

土地: 更地価格 × (1 - 借地権割合 × 借家権割合0.3)

いい相続.com

特殊な状況の宅地('17.12.31~)

$$\text{広大地補正率} = 0.6 - 0.05 \times (\text{地積} / 1000\text{m}^2)$$

ポイント

「マンション適地」「既に開発を了している」

「その地域において著しく地積が広大」

「公共施設の負担が必要」

いい相続.com

地積規模の大きな宅地の評価（'18.1.1～）

- ①三大都市圏500㎡、それ以外1000㎡以上
- ②普通商業・併用住宅地区及び普通住宅地区
- ③市街化調整区域、工業専用地域、
容積率が400%以上でない



「規模格差補正率」が使える
奥行補正や不整形地補正などと併用

いい相続.com

「広大地」廃止によって

■ 評価アップ

中小工業地区
整形地 など

■ 評価ダウン

マンション適地
角地、二方路、三方路 など

いい相続.com

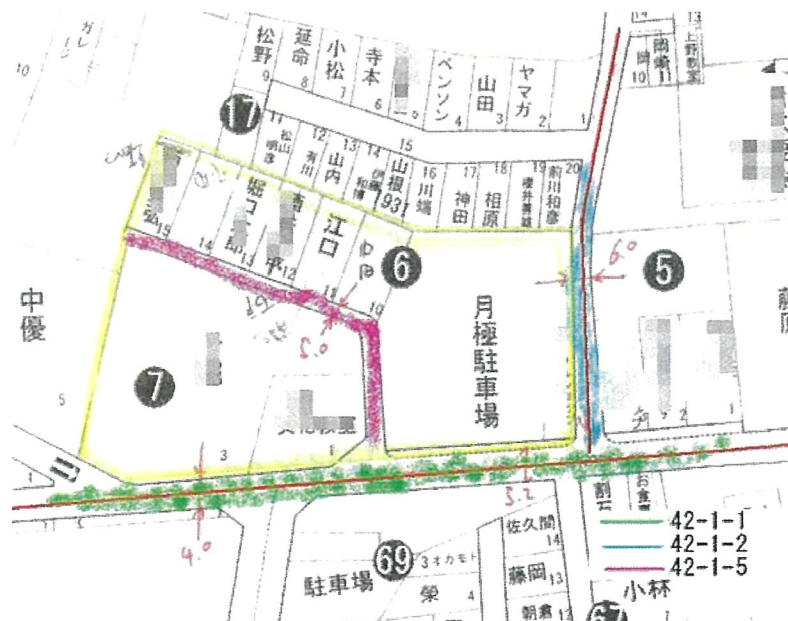
調査その1 法務局

- 公図
- 地積測量図
- 登記事項証明書
- (旧土地台帳)
 - ※物納地の土壌汚染【相続税法48②】
- (改正不適合物件)

いい相続.com

調査その2 市役所など

- 道路の取扱い
- 接道
- 道路幅員
- 都市計画



いい相続.com

不動産リスト

〇〇様不動産リスト

平成27年5月8日

相続発生日:平成22年6月10日

信託登記簿 平成22年6月18日

No	所 在	地番	登記面積	登記地目	課税地目	登記名義人	備考(建物所有者)
1		207	466.11	宅地	宅地		家屋番号112(八上河太郎)※表題前 家屋番号109(八上河太郎)
		215	251.23	宅地	宅地		家屋番号215(八上河太郎)
小 計			717.34				
2		211-2	102.00	田	田		
		211-3	294.41	宅地	宅地		
小 計			396.41				
3		219-1	259.42	宅地	宅地		未登記?
		219-1	127.00	公衆用 道路			※H23.5.19分筆 現所有者:1/3(八上河太郎) 1/3(八上河太郎)、1/3(八上河太郎)
		219-6	259.42	宅地			現所有者:八上河太郎
小 計			259.42				

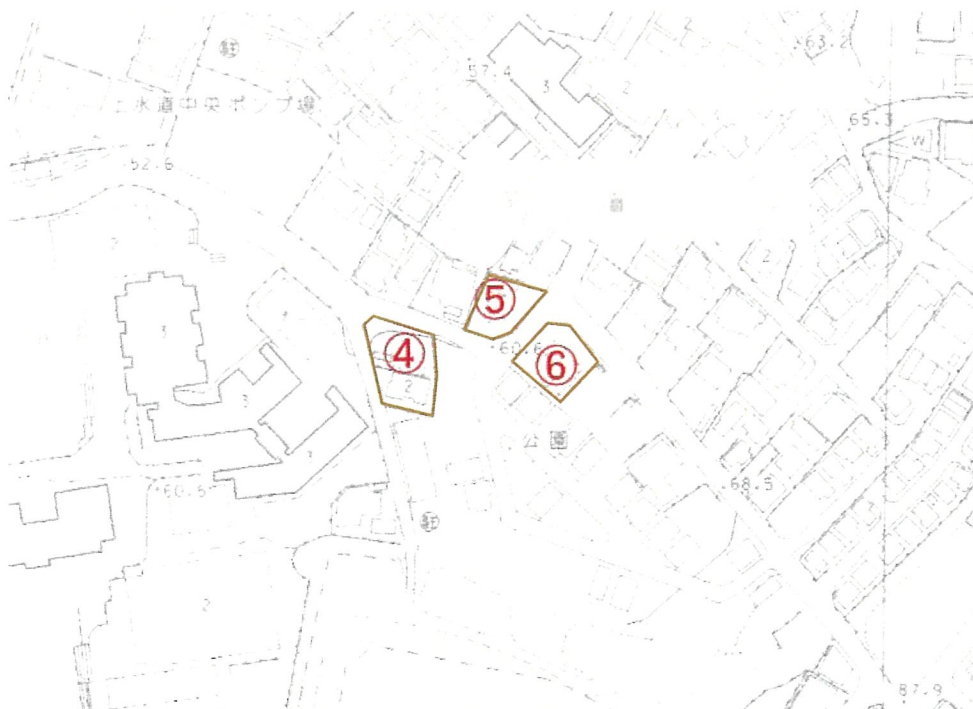
還付事例

- 平成22年相続
- 相続財産・・・約4億円
(内、土地7筆、1筆は調整区域)
- 相続税・・・約7000万円

位置図

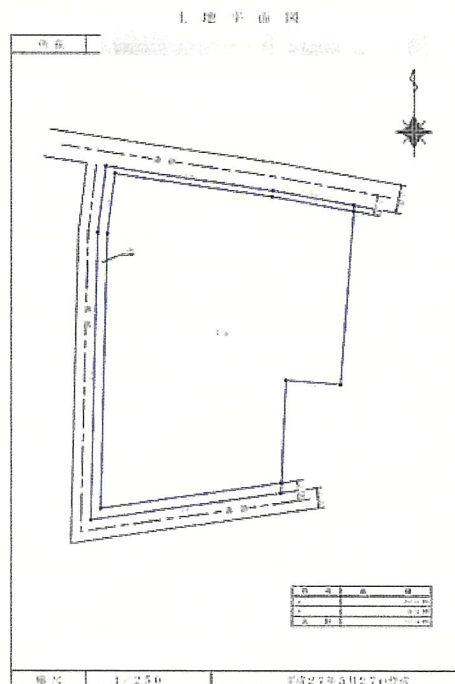


位置図



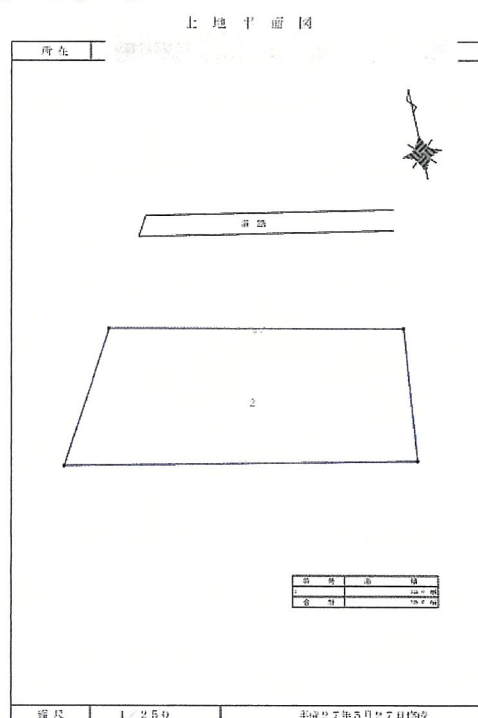
①土地平面図

自宅577m²



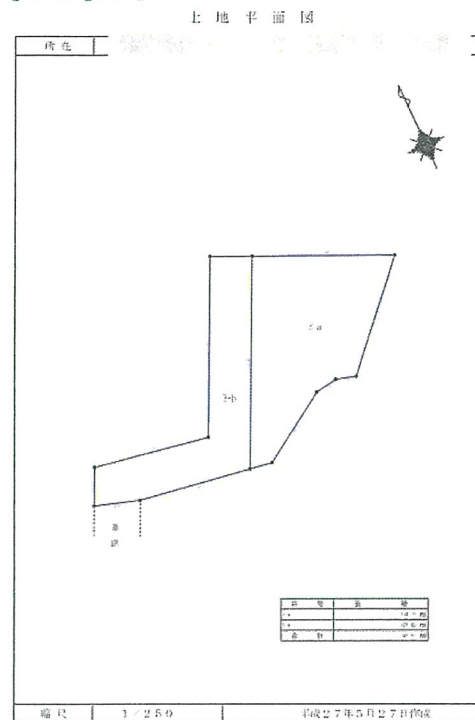
②土地平面図

畑396m²



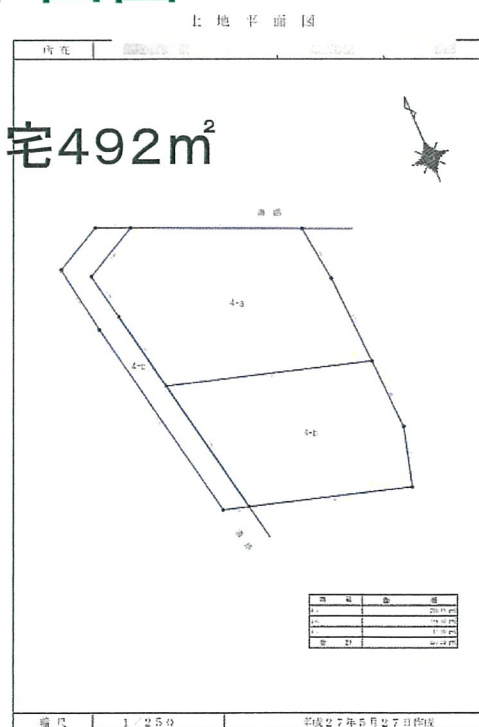
③土地平面図

貸地259m²



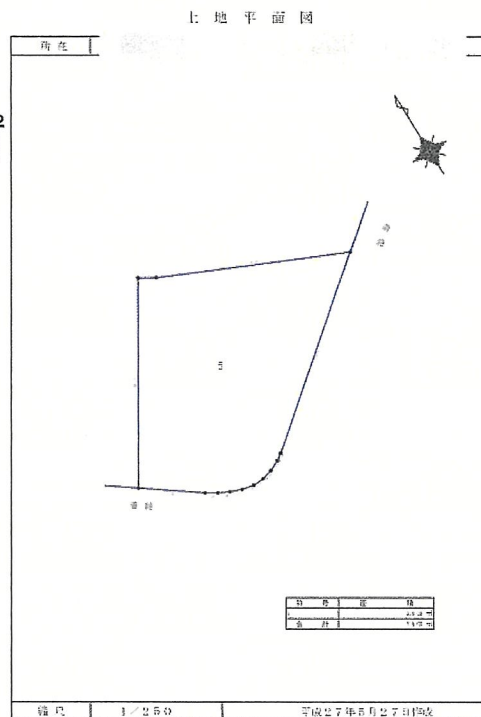
④土地平面図

駐車場＋自宅492m²



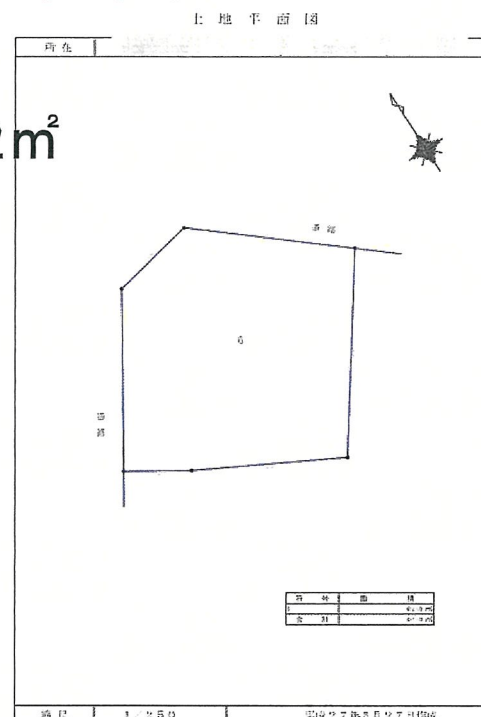
⑤土地平面図

貸地338m²



⑥土地平面図

駐車場452m²



税務署別課税状況

税務署	H26		H27	
	人数	税額	人数	税額
那覇	124	19.6	227	20.6
宮古島	6	0.3	8	2.0
石垣	4	1.3	13	1.2
北那覇	97	27.8	182	16.7
名護	9	1.2	30	1.3
沖縄	145	18.6	329	37.1
総計	385	68.8	789	78.8

(沖縄国税事務所)

いい相続.com

相続税の更正

- 更正の請求(H23.12.2以後の申告)

申告期限から5年以内

(相続税法第32条)

- 還付税額(H27沖縄国税事務所)

税務署	相続人の数	金額(万円)
那覇	7	1865.9
北那覇	3	474.1
名護	1	198
沖縄	7	2656.4
総計	18	5194.4

いい相続.com

