



料金後納

ゆうメール

【差出人】ADD  
【受付先】SPS Support内 ADD  
〒422-8005 静岡県駿河区池田 220-1



NEWS LETTER

vol.44

2023 September

〜ひとつの土地に四つの価格が存在する？〜

# 相続税の試算のすすめ

**まんがでわかる相続税の試算のすすめ**

自分の土地の評価額をネットで調べてみたら、いろんな金額が出てきてよくわからないんだよね

それって目的によって評価額が違うって聞いたことがあるよ

① ¥〇〇.〇  
② ¥△△.△  
③ ¥□□.□

ジローさんの友人 ゆうたさん

マンションオーナーの ジローさん

目的によるってなに？

相続税がどれくらいか調べたかったんだけど...

おまかせ!

実はひとつの土地でも目的に応じて4つの価格が存在するのです

それを**一物四価**といいます

**実勢価格**  
実際に売買する土地の価格

**公示地価**  
国土交通省が公表する土地の価格で一般の土地取引の指標となる

**固定資産税評価額**  
固定資産税や都市計画税、不動産取得税、登録免許税などを計算する際に基準となる価格

**相続税評価額**  
土地の相続税や贈与税を計算する際の基準となる価格

だからネットでは大きく金額が違ったんだね

ボクの場合は「**相続税評価額**」を見たらいいんだね

なるほど〜

税理士の みい先生

『**相続税評価額**』は、**路線価を基準に算出される**のです！

路線価？

いろんな言葉でてるな〜

**路線価講座!**

路線価とは、道路に面する標準的な宅地の1㎡当りの価格のことをいいます。

1月1日における価格が、7月初旬に国税庁から公表されます。

相続税を計算するにはちょうどいい時期ですね

この機会に税理士に試算してもらいましょう

**プロにおまかせ!**

もっとくわしく教えてみい先生

詳しくは裏面へ

# 相続税の試算のすすめ

7月1日に令和5年度の路線価が公表されました。路線価は相続税額を計算したり、贈与税額を計算したりする際に用いる金額です。これを機会に相続税の試算をしてみましょう。

## 土地の価格はどのようにして決めるの？

土地というのは、同じものがないため価格を決めるのが非常に難しいです。しかし、価格が決まらないと売買もできないし、税金の計算もできません。そこで、土地の価格を目的に応じて4つに分けて評価します。これを**一物四価**とよんでいます。

### 実勢価格

実際に売買する際の土地の価格で、買いたい人と売りたい人が合意した価格のことを指します。

### 一物四価



### 公示地価（公示価格）

毎年3月下旬頃に国土交通省により公表される土地の価格で、一般の土地取引価格の指標となります。その年の1月1日における全国の標準地の1m<sup>2</sup>当りの価格となります。

### 相続税評価額（相続税路線価）

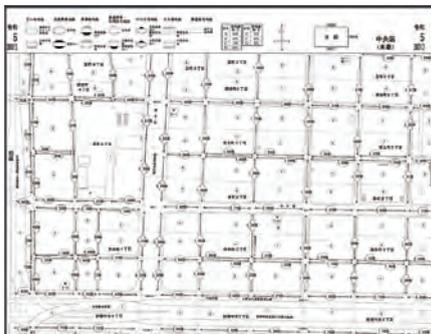
土地の相続税や贈与税を計算する際の基準となる価格です。毎年1月1日における価格が、7月初旬に国税庁から公表されます。道路に面する宅地1m<sup>2</sup>あたりの価格（路線価）を基準に算出され、公示地価（公示価格）の80%が目安となります。

### 固定資産税評価額

固定資産税や都市計画税、不動産取得税、登録免許税などを計算する際に基準となる価格です。固定資産税評価額は、公示価格の70%が目安となります。



令和5年7月1日に国税庁のサイトで公表された路線価  
<https://www.rosenka.nta.go.jp/>



大阪府大阪市  
中央区本町近辺の  
路線価図

(資料提供:日本経営ウィル税理士法人)

こんにちは

株式会社アドミニと申します。

株式会社アドミニは、入居率98%超を誇る1988年創業のマンション管理会社です。税務に強い当社だからこそできる知識と経験でマンションオーナー様の大切な資産をお守りいたします。この『NEWS LETTER』では、オーナー様にとって、有益な最新情報を提供してまいります。相続や節税、空室対策、売買など不動産物件に関することでお困りのことがございましたら、ぜひお気軽にご相談ください。



株式会社アドミニ <https://www.admini.co.jp/>

〒541-0053 大阪市中央区本町2-2-5 本町第2ビル4階  
Tel.06-6271-1500 (代表)

代表取締役 影山 真由美

事業内容 賃貸および分譲マンション管理業務／不動産仲介売買／建築設計監理、企画、立案、工事管理／長期修繕計画の策定と修繕工事のコーディネート、リフォーム／クリニックの設計・施工／エネルギーマネジメント事業

取得資格 宅地建物取引士／1級建築士／2級建築士／管理業務主任者／建築物環境衛生管理技術者／個人情報取扱主任者／不動産コンサルティング／AFP



お問い合わせ・ご相談ごとなど

担当者直通

090-5052-0039

担当:竹林