

# 自宅の土地・建物の相続対策 その①

～自宅の相続評価の仕方～

# 自宅の相続は問題がたくさん

## 自宅の相続は、**各ご家庭で問題が異なります**

- ・ 評価額が高い
- ・ 自宅しか不動産が無いから揉める可能性が・・・
- ・ 子供が遠方で家を買ってしまい、実家に戻らない
- ・ 配偶者に所有権を残さないと私の死後、家から追い出されるかも

今回の動画で各家庭での最適な  
自宅の相続対策を考えましょう！



動画

その① 自宅の相続評価の仕方

その② 自宅を相続する場合の対策 ～前編～

その③ 自宅を相続する場合の対策 ～後編～

その④ 自宅を贈与する場合の対策

その⑤ 自宅を売却する場合の対策

その⑥ どのように自宅を引き継ぐのが得？

# 自宅の相続評価の仕方

## 大前提

自宅は土地と建物に分けて相続評価をします。

建物の評価      固定資産税評価額    ×    1.0

➔ 固定資産税評価額とイコールです

※建物の固定資産税評価額は3年に1度評価の見直しが行われ  
評価額が下がっていきます。

(再建築価格の2割が評価の限度額となります)

# 自宅の相続評価の仕方

土地の評価方法は「路線価方式」と「倍率方式」に分かれます。

路線価方式・・・土地の面積に道路に付された路線価額を掛ける方法（市街化区域）

倍率方式・・・固定資産税評価額に一定の倍率を掛ける方法（市街化調整区域）

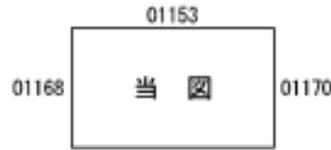
➡ どちらも国税庁ホームページから調べることが可能です。

# 路線価図の見方

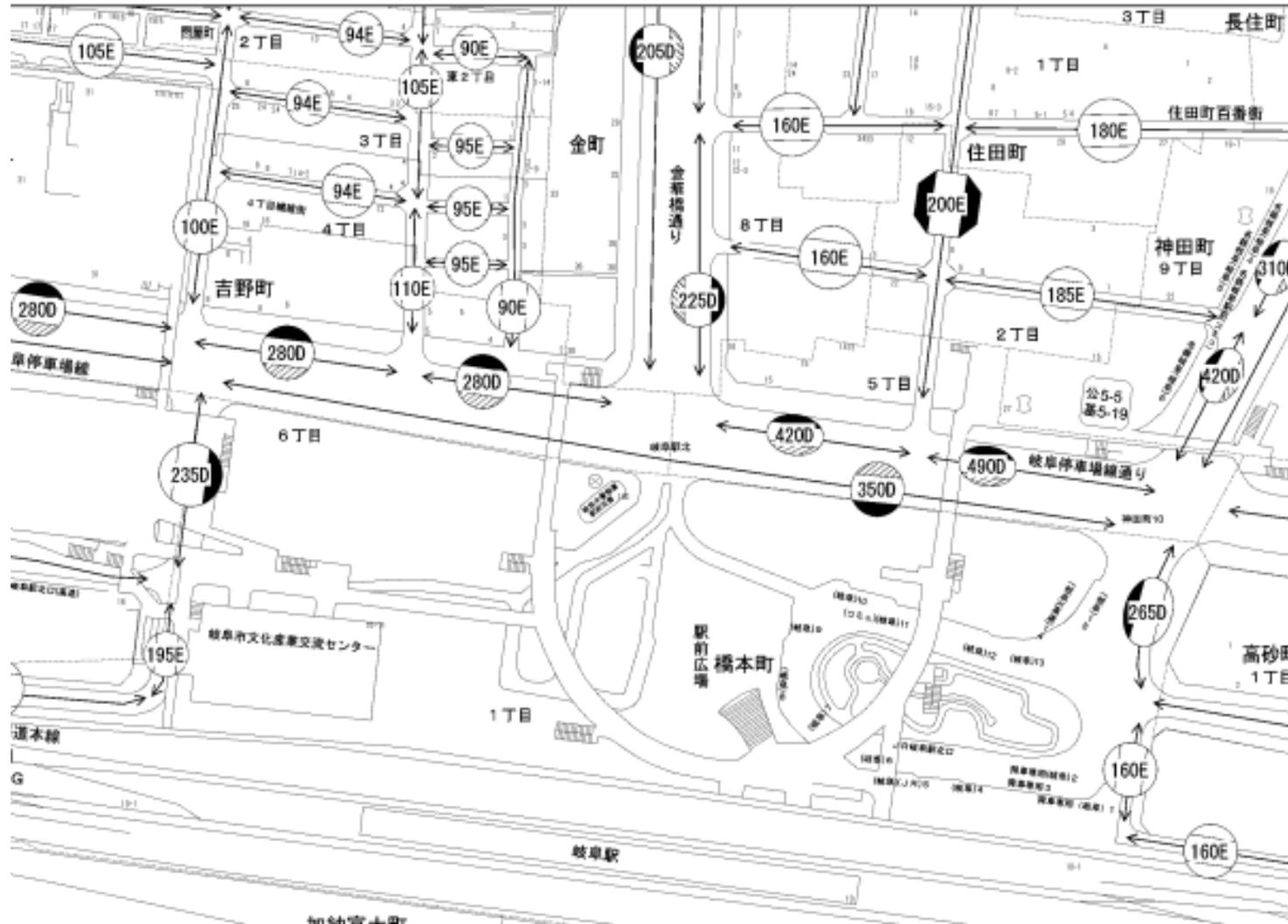
普通住宅地区

無印は  
全地権

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%		



令和  
**5**  
01169  
岐阜市  
(岐阜北署)



# 倍率表の見方

令和 5年分

## 倍 率 表

1頁

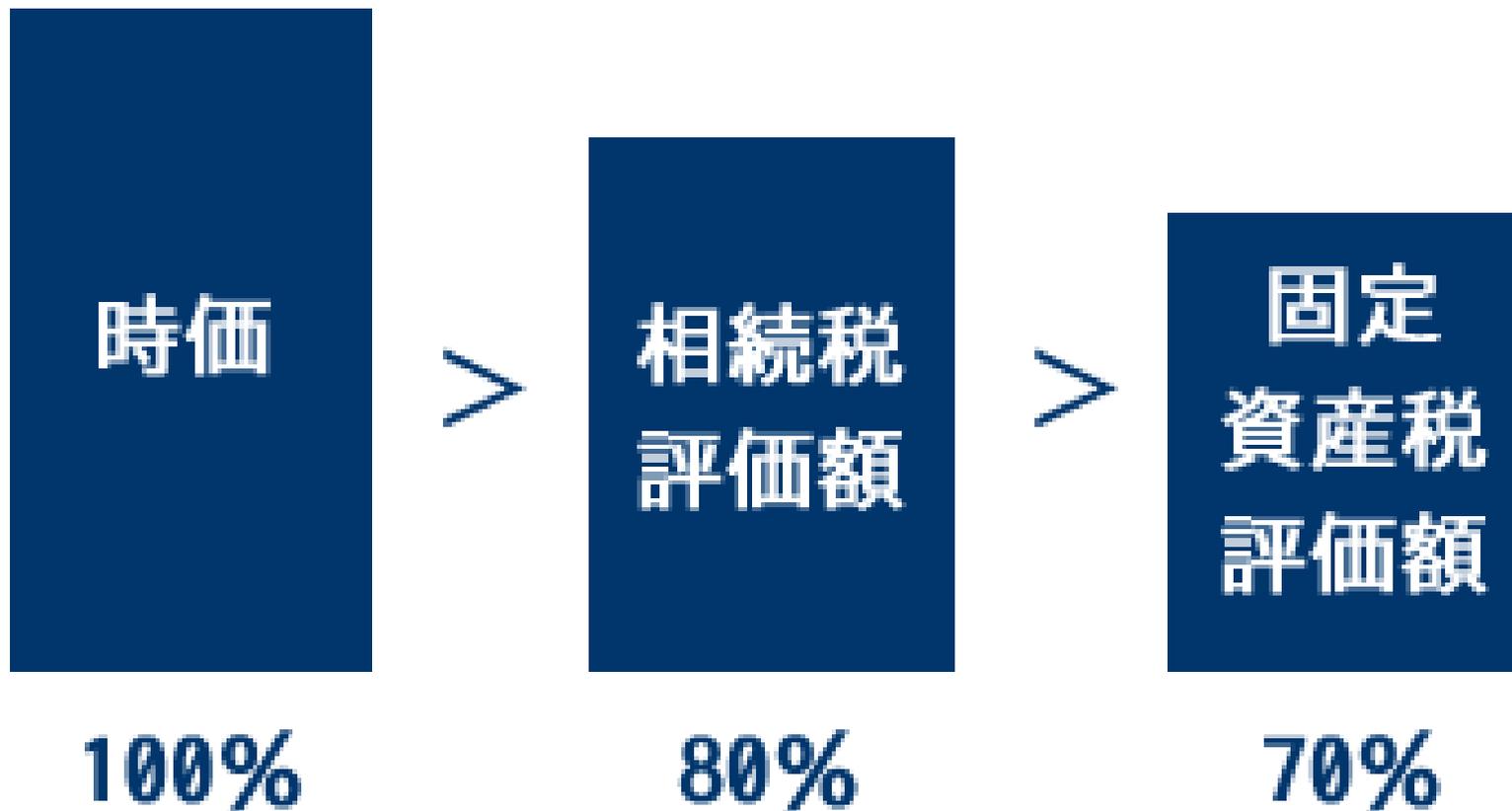
市区町村名：岐阜市

岐阜南税務署

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乗ずる倍率等						
				宅地	田	畑	山林	原野	牧場	池沼
あ	茜部新所1～4丁目	市街化区域	—	路線	市比準	市比準	市比準	市比準		
		市街化調整区域		—	—	中 38	—	—		
	茜部辰新1・2丁目	市街化区域	—	路線	市比準	市比準	市比準	市比準		
		市街化調整区域	40	1.1	—	中 38	—	—		
	茜町	市街化区域	—	路線	市比準	市比準	市比準	市比準		
		市街化調整区域	50	1.2	—	中 43	—	—		
う	鶯	全域	40	1.1	—	中 36	—	中 25		
お	大脇1・2丁目	市街化区域	—	路線	市比準	市比準	市比準	市比準		
		市街化調整区域								
		1 農業振興地域内の農用地区域		—	純 16	純 21	—	—		
	2 上記以外の地域	50	1.1	中 23	中 32	—	—			

# 土地の評価が分かりづらい方は

固定資産税に**1.14**を掛けると相続税評価額になると言われます。



END