



今月のテーマ **固定資産税等課税明細書を使った相続税評価額の求め方**

土地・建物を所有している方には、毎年5月になると都税事務所や市役所などからその年度分の固定資産税に関する書類が届くことになります。ご存じのとおり、その年度に納めるべき固定資産税の税額が記載された納税額通知書とその税額の計算根拠が記載されている課税明細書がセットになって届きます。まず目が行くのは納税通知書に記載されている税額ではありますが、課税明細書は相続税の計算において、土地・建物のおおよその相続税評価額を求める際に利用することができます。今回は固定資産税等課税明細書を使った土地・建物の相続税評価額を求め方についてご紹介いたします。

1. 固定資産税・都市計画税（土地・建物）課税明細書

固定資産税・都市計画税(土地・建物)課税明細書(以下、固定資産税等課税明細書)は、その年の1月1日に土地・建物を所有している個人又は法人に対して送達されます。固定資産税等課税明細書の書式は各市区町村によって異なりますが、記載内容についてはさほど差異はありません。

例えば[こちら](#)は沼津市の固定資産税等課税明細書になります。リンク先の図③には対象となる不動産が市街化区域か市街化調整区域のいずれに所在するかが分かるようになっていますが、東京23区内に所在する不動産については、市街化調整区域がないため、23区内を管理する都税事務所発行の固定資産税等課税明細書にはそうした記載はありません。地域によってこうした違いはあるものの、基本的には課税対象となる不動産に関する情報と税額算定の根拠が記載されています。

区分	所在地		地積・床面積	負担水準	固定資産税		都市計画税	
	家屋番号	分譲年			前年度課税標準額	軽減等税額	前年度課税標準額	軽減等税額
マーク	市街化	建築年	地目・構造	住宅用地・種類	非住宅	非住宅	備	考
①	④		⑨	⑫	⑬	⑮	⑭	⑯
②	⑤	⑦	⑩	⑪	⑬	⑮	⑭	⑯
③	⑥		⑧	⑩		⑮		⑯

2. 固定資産税等課税明細書を使った相続税評価額の求め方

(1) 土地の相続税評価額

相続財産に土地がある場合、相続税を計算するためにまず土地の相続税評価額を計算する必要があります。土地の評価額を計算する方法には倍率方式と路線価方式の2つがあります。

倍率方式による評価方法は、評価対象の土地の固定資産税評価額に右図の評価倍率表に記載された倍率を乗じて評価額を計算することになります。この評価倍率表は[国税庁HP](#)で確認することができます。例えば右図で、天ヶ瀬町の市街化調整区域内の宅地であれば、詳細な調整が必要ない場合、その固定資産税評価額に1.1を乗じた金額がその土地の相続税評価額になります。

令和3年分 倍率表 1頁

市区町村名：青梅市		青梅税務署								
音順	町(丁目)又は大字名	適用地域名	地積割合	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	天ヶ瀬町	市街化調整区域	40%	1.1	中	15中	26純	14純	14	
		市街化区域	-	路線	比準	比準	比準	比準		

この倍率を乗じる固定資産税評価額は各市区町村などにて固定資産評価証明書を入手することで判明しますが、固定資産税等課税明細書にも記載がされており、上記の沼津市の固定資産税等課税明細書では、図⑩の金額が固定資産税評価額ということになります。

路線価方式による評価方法は、その土地の固定資産税評価額は使用せず、国税庁HPの路線価図から路線価を確認し、その土地の地積(上記の固定資産税等課税明細書の図⑨の数値になります)を乗じて、詳細な調整が必要であればそれに加えて相続税評価額を算出します。詳しくは[TaxNewsNo.001](#)でご確認ください。

したがって、倍率方式・路線価方式のどちらであっても、お手元の固定資産税等課税明細書と国税庁HPから、厳密な計算はできませんが、土地のおおよその相続税評価額を求めることができます。

(2) 家屋の相続税評価額

相続財産に家屋がある場合、相続税を計算するためにはやはり家屋の相続税評価額を計算する必要があります。家屋の相続税評価額は、詳細な調整が必要ない場合、自宅・親族が使用している家屋・空家であれば固定資産税評価額に1.0を乗じて算出、賃貸アパートなど第三者に賃貸させている家屋であれば固定資産税評価額に0.7を乗じて計算します。

したがって家屋についても、上記(1)と同様に家屋の相続税評価額を求める場合には、固定資産税等課税明細書の図⑩の金額を利用することでおおよその相続税評価額を求めることができます。