

# 相続土地評価 シミュレーション

土地評価の目安  
がすぐに分かるツールを  
ご提供いたします。

この住宅のシミュレーション結果は、40,503 千円です。

間口・奥行・面積 12.74 m

土地形状入力

面積 246.93 m<sup>2</sup> 74.70 坪

※面積は自動で算出されますが、正確に分かる場合は入力してください。  
相続税評価額は入力した面積で算出されます。  
※道路上の緑色の線は相続税路線価です。

1 Anywhere  
どこでも  
できる

- ・インターネットの環境
- ・土地の位置（住所）
- ・土地の形（面積）があれば  
いつでもどこでも計算可能

2 Speedy  
すぐに  
できる

所要時間はたったの5分！  
地図上でクリックして  
土地を囲むだけ！

3 Easy  
かんたんに  
できる

土地形状による補正  
も自動で計算します。

顧客コミュニケーションがスムーズに！相談者からの信頼度と関心度がアップ！

地図を見ながら、付近の様子をヒアリング

課税の可能性を提示

土地の評価と路線価や形状の関係を説明

相続対策の事例を紹介

最初の相談時に、お客様と一緒に  
地図を見ながら状況をヒアリング。  
土地評価の難易度が分かるため、  
作業にかかる経費や時間の最適化が可能です。

# 土地評価シミュレーションの手順

## 手順①：土地住所を入力

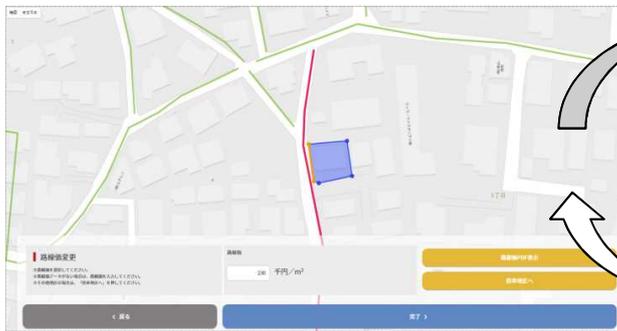
住所を入力し、付近の地図（GoogleMap）を表示します。

※ 郵便番号を入力すると住所が表示されます。

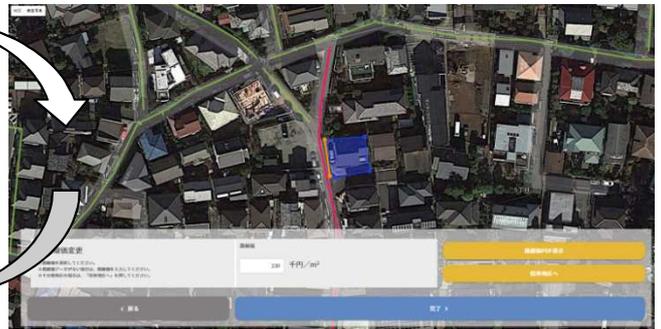
## 手順②：土地の形状を入力

評価する土地をマウスでクリックして囲みます。

- ※ 航空写真を表示することも出来ます。
- ※ 面積を入力すると、入力値で評価されます。
- ※ 作成した土地の形状によって、補正率が算出されます。



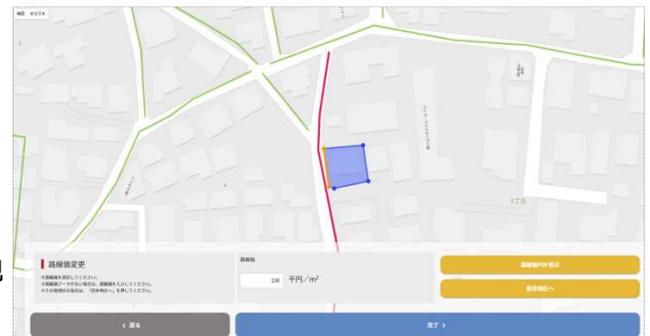
地図と  
航空写真  
表示切替え



## 手順③：間口を指定

正面間口（道路と接する土地の形状辺）を指定します。2方以上の道路と接している場合には、路線価の高い方を正面として指定します。

- ※ 指定した間口を基に想定整形地が作成されます。
- ※ 奥行は、土地の面積を間口長で割戻したものと想定整形地の奥行を比較し、短い方が奥行として表示されます。

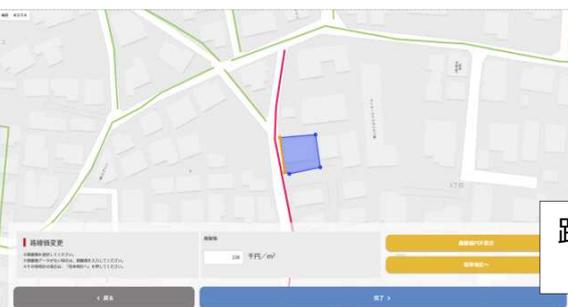
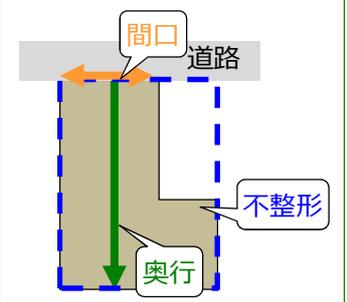


## 手順④：路線価を確認

自動的に最寄の路線が赤色になり、路線価が表示されます。異なる場合には、路線（緑色）をクリックして正しい路線を選択します。

路線データ未入力地区の場合は、「路線価PDF表示」を押して、表示される国税庁の路線価図PDFから、路線価を入力します。

想定整形地



路線価図  
PDF



路線価入力範囲(H28年12月1日時点)

東京都	全域
神奈川県	横浜市、川崎市、相模原市 藤沢市、茅ヶ崎市、鎌倉市
埼玉県	さいたま市、川口市、草加市
千葉県	市川市、船橋市
愛知県	名古屋市

## 手順⑤：結果の表示

シミュレーション結果が表示されます。また、印刷も可能です。

※ 各種条件の該当するチェックボックスにチェックを入れると条件を加味したシミュレーション結果が表示されます。

この住宅のシミュレーション結果は、**40,503** 千円です。

間口・奥行・面積

間口	12.74 m	奥行	13.82 m	面積	176.10 m <sup>2</sup>
----	---------	----	---------	----	-----------------------

この住宅に接する道路が、二方以上存在する場合はチェックを入れてください  
 この住宅に接する道路が、三方以上存在する場合はチェックを入れてください  
 この住宅に接する道路が、四方以上存在する場合はチェックを入れてください

詳細を見る、PDFをダウンロードする

正価補正率	1.00	間口狭小補正率	1.00	奥行長大補正率	1.00
不整形地補正率	1.00	隣接敷地管理費	0.00	かけ渡し	0.06
想定整形地間口 (m)	13.55	想定整形地奥行 (m)	13.83	想定整形地面積 (m <sup>2</sup> )	187.4

正価補正率 230 千円

印刷結果

相続土地評価シミュレーション算出レポート

シミュレーション結果 40,503 千円

住所 千葉県市川市

計測結果

正面 路線価	230 千円	面積 (m <sup>2</sup> )	176.1	間口 (m)	12.74	奥行 (m)	13.82
想定整形地面積 (m <sup>2</sup> )	187.4	想定整形地間口 (m)	13.55	想定整形地奥行 (m)	13.83		
かけ渡し割合	0.06	隣接敷地	-				
不整形地補正率	1.00	奥行価格補正率	1.00				
間口狭小補正率	1.00	奥行長大補正率	1.00				

印刷結果

※本レポートは算出が完了している「相続土地評価シミュレーション」の結果です。全ての情報を掲載していません。相続土地の評価額は相続税の算出に必要であり、必ず相続税に適用されるものではありません。本レポートに記載された内容はその時点での最新の法令や判例に基づき算出されたものです。本レポートは「相続土地評価シミュレーション」の結果に基づき算出されたものです。正確な相続税の算出には、本レポートに記載された内容以外の情報も必要となります。本レポートは「相続土地評価シミュレーション」の結果に基づき算出されたものです。正確な相続税の算出には、本レポートに記載された内容以外の情報も必要となります。本レポートは「相続土地評価シミュレーション」の結果に基づき算出されたものです。正確な相続税の算出には、本レポートに記載された内容以外の情報も必要となります。

情報提供：国際航業株式会社

## 土地評価シミュレーションについて：

この土地評価シミュレーションは、最も一般的な住宅の評価額を算出することを目的として、以下の条件でシミュレーション結果を算出しています。

- 全ての地区を「普通住宅」とし、普通住宅地区の面積区分・補正率を使用しています。
- 2方以上の道路に接している場合は、角地・準角地に関わらず、次の率を使用しています。  
2方路線：「1.05」、3方路線：「1.1」、4方路：「1.13」
- 入力した土地の形状と間口から、以下の補正項目を計算し、補正率を適用しています。  
奥行価格補正、間口狭小補正、奥行長大補正、不整形地補正

## 相続税シミュレーションの手順

### 手順①：配偶者と相続人を設定

配偶者の有無と相続人を設定し、遺産分割割合を入力します。

- ※ 遺産分割割合の初期値は、法定相続分が表示されます。
- ※ 遺産分割割合の端数は、相続人1で調整されます。

### 手順②：相続額を入力

各種の相続財産額を入力します。

- ※ 土地評価シミュレーション結果が合計が、土地の欄に表示されます。

### 手順③：相続額の目安を計算

「シミュレーション」ボタンを押すと相続税額および納付税額の目安が表示されます。

資産情報入力画面

法定相続人

配偶者	50 %	<input checked="" type="radio"/> 有り <input type="radio"/> 無し
相続人1	25 %	削除
相続人2	25 %	削除

相続財産

土地	3000 万円	土地評価シミュレーション
建物	1000 万円	
現金・預貯金	1000 万円	
生命保険	1000 万円	
有価証券	500 万円	
その他資産	500 万円	
計	7000 万円	

負債

負債（ローンなど）、負債代	200 万円
計	200 万円

シミュレーション結果

	相続額	遺産分割割合	相続税の目安	納付税額の目安
配偶者	3,400 万円	0.50	50 万円	0 万円
相続人 1	1,700 万円	0.25	25 万円	25 万円
相続人 2	1,700 万円	0.25	25 万円	25 万円

## ご確認事項

この相続土地評価シミュレーションは、お客様の相続税における参考資料に利用するために以下の条件で、相続税の目安を算出しています。

- お客様の記憶を基に相続税の目安を算出しているため、実際の相続税額と差異が生じる場合がございます。
- 算出された相続税額の目安は、1万円未満を四捨五入して算出しています。
- 遺産分割割合は整数（%）で入力します。そのため、相続人の数により遺産分割割合が整数にならない場合は、法定相続人1の割合を調整しています。
- 小規模宅地等の特例や死亡退職金に係る非課税金額は考慮していません。
- 遺産分割割合は、任意に設定可能ですが、相続人には遺留分がありますのでご注意ください。
- このシミュレーションの利用に関しまして、不利益や損害等が発生したとしても、当社は一切の責任を負いませんので、ご了承ください。
- このシミュレーションは、「税理士法人平成会計社」が監修しています。

## ユーザーID

○ユーザー1人ごとに1つのユーザーIDを使用するものとし、1つのユーザーIDを複数のユーザー間で共有して使用しないものとしします。

※以下の条件においては、複数のユーザー間で1つのユーザーIDを使用できます。

- ① 各支店や拠点の特定のパソコンで複数のユーザーが使用する場合
- ② 1つのユーザーIDを複数のユーザーが同時に使用しない場合

## 利用期間

○利用申込時において、利用期間を半年間または1年間のいずれか選択できます。

○上記利用期間の起算日は、利用契約成立日の翌月1日とします。

※利用契約成立日は、利用申込後ユーザーIDを発行した日とします。

## 利用料金

全国 無制限

月あたり：5,000円／ID（税抜）

○利用料金の支払については、利用期間分の利用料金を前払いとします。

※利用期間内の解約においても、未経過日数に相当する金額の利用料金は返還いたしません。

○初期費用は、サービス期間のため無料です。（平成29年6月時点）

## お問合せ先

○シミュレーションについてのお問合せは、下記までお願い致します。

シミュレーションのデモをご要望の方は、お問合せください。日程を調整してお伺いいたします。

（株）日本オフィスネット

担当 和田 純  
03 - 3982 - 6851  
mail kwada@ruby.famille.ne.jp