

## 令和 7 年分 土地等の評価明細書 土地等の評価明細書を作成する場合編

---



国 税 庁

## 1 はじめに

1.1	本マニュアルについて	3
1.1.1	本マニュアルの範囲	3
1.1.2	用語説明	4
1.1.3	凡例	4

## 2 土地等の評価明細書作成

2.1	操作画面について	6
2.1.1	贈与税の申告書の作成を開始する前に	6
2.1.2	ご利用に当たっての留意事項	7
2.1.3	土地等の評価明細書の入力	8
2.1.4	土地等の評価明細書（第1表）の入力	8
2.1.5	土地等の評価明細書（第2表）の入力	11
2.1.6	土地等の評価明細書の計算結果の確認	13
2.1.7	土地等の評価明細書の入力結果	14
2.1.8	生年月日等の入力	16

# 1 はじめに

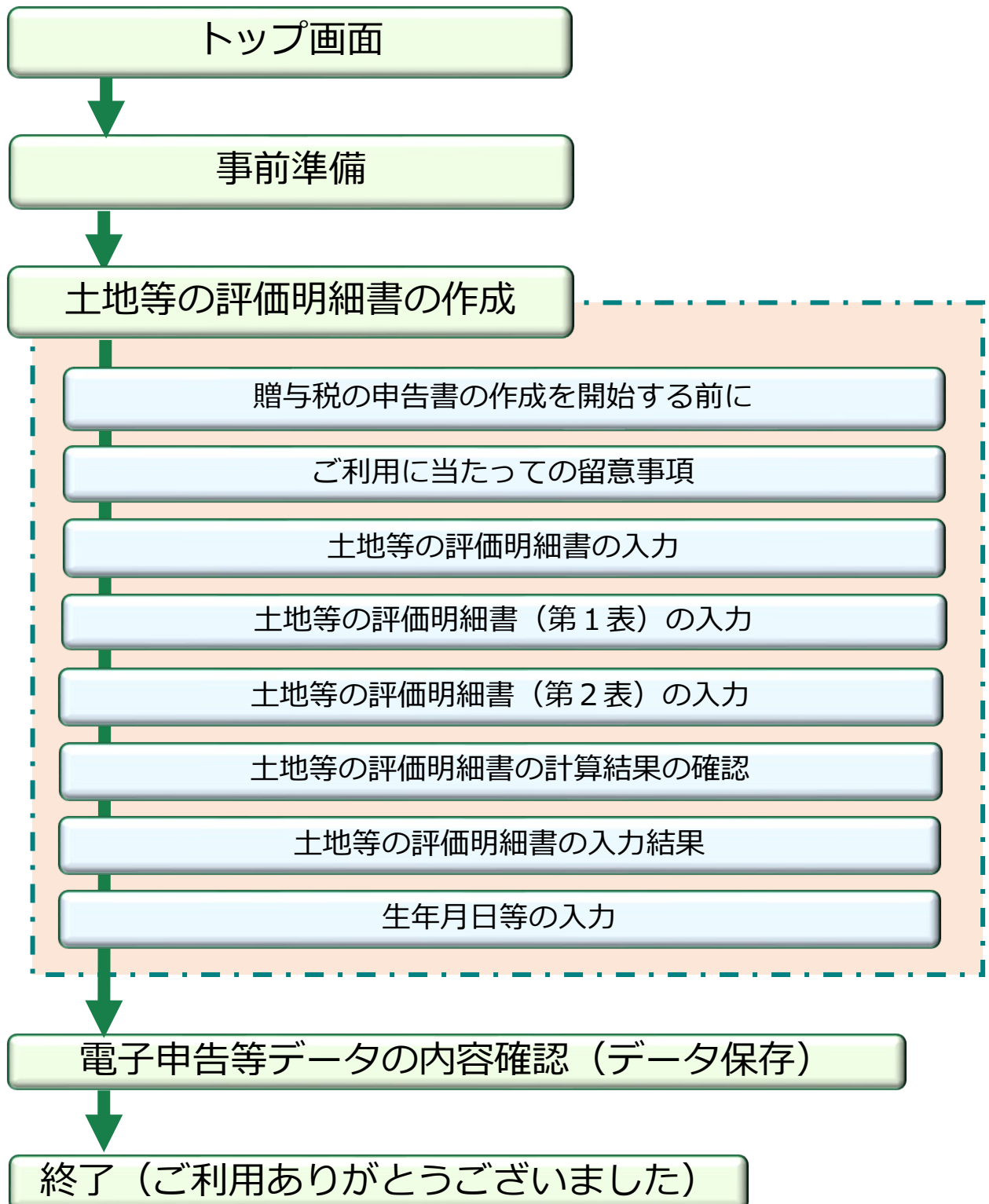
---

## 1.1 本マニュアルについて

### 1.1.1 本マニュアルの範囲

本マニュアルでは、**土地等の評価明細書を作成**する場合の操作手順について説明します。  
本マニュアルの対象範囲は、以下のフロー図の点線枠内のとおりです。

#### ■ 申告書作成のフロー



### 1.1.2 用語説明

用語	説明
土地等の評価明細書	相続税または贈与税の申告に際し、土地及び土地の上に存する権利の価額を評価するための明細書のことをいいます。
路線価	路線（道路）に面する標準的な宅地の1平方メートル当たりの価額（千円単位で表示しています。）のことをいいます。
貸宅地	借地権など宅地の上に存する権利の目的となっている宅地のことをいいます。
貸家建付地	貸家の敷地の用に供されている宅地のことをいいます。
借地権	建物の所有を目的とする地上権または土地の賃借権のことをいいます。詳しくは <a href="#">タックスアンサー</a> で確認できます。
借地権割合	借地権の売買実例価額、精通者意見価格、地代の額等を基として評定した借地権の価額の割合のことをいいます。 ※国税庁ホームページ「 <a href="#">財産評価基準書 路線価図・評価倍率表</a> 」で確認することができます。
借家権割合	国税局長が定める割合のことをいいます。 ※国税庁ホームページ「 <a href="#">財産評価基準書 路線価図・評価倍率表</a> 」で確認することができます。
賃貸割合	貸家に係る各独立部分がある場合に、その各独立部分の賃貸の状況に基づいて、次の算式により計算した割合のことをいいます。 $\frac{A \text{のうち課税時期において賃貸されている各独立部分の床面積の合計}}{\text{当該家屋の各独立部分の床面積の合計（A）}}$
正面路線	原則として、その宅地の接する路線価に奥行価格補正率を乗じて計算した金額の高い方の路線のことをいいます。 ※国税庁ホームページ「 <a href="#">土地及び土地の上に存する権利の評価についての調整率表</a> 」で確認することができます。

### 1.1.3 凡例

本マニュアルでは、次の記号を使用しています。

凡例	説明
<b>注意</b>	知っておく必要または注意する必要がある重要事項を記載。
<b>参考</b>	知っておくと便利な補足情報。
<b>こんなときは？</b>	このマニュアルの事例に直接関係しない入力事項を記載。

## 2 土地等の評価明細書作成

---

## 2.1 操作画面について

### 2.1.1 贈与税の申告書の作成を開始する前に

土地等の評価明細書を作成するため「土地等の評価明細書作成開始」をクリックします。

①→②→③ 申告書等の作成 → ④→⑤

贈与税の申告書の作成を開始する前に

■ 贈与税の申告書を作成される方

「贈与税の申告書作成開始」ボタンを選択して、「贈与税の申告書」等を作成します。

> ご利用にならない方

> 贈与を受けた財産（不動産など）の評価がお済みでない方

贈与税の申告書作成開始 >

■ 土地等の評価明細書作成コーナーをご利用される方

贈与を受けた財産が土地（地目が宅地）で路線価方式により評価する方で、一定の場合に該当する方は、「土地等の評価明細書作成開始」ボタンを選択して、財産の評価をすることができます。

> ご利用にならない方

> 入力に必要な書類

土地等の評価明細書作成開始 >

申告書等の選択へ戻る

6



## 2.1.2 ご利用に当たっての留意事項

「土地等の評価明細書作成コーナー」をご利用になる際の留意事項を確認したら「次へ」をクリックします。

### マイナンバーカード

#### ご利用に当たっての留意事項

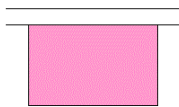
土地等の評価明細書作成コーナーは、贈与により取得した土地（地目が「宅地」等）の価額を評価するに当たり「土地及び土地の上に存する権利の評価明細書」を作成するコーナーです。

このコーナーで作成できる「土地及び土地の上に存する権利の評価明細書」は、次の条件に該当する宅地です。

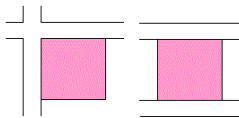
- ※ 「居住用の区分所有財産」（いわゆる分譲マンション）の評価には対応していません。  
「居住用の区分所有財産」の評価の概要については、[国税庁ホームページのタックスアンサー](#)をご覧ください。
- ※ 農地、山林等の宅地以外の土地等の評価には対応していません。

#### 1 宅地の形状について

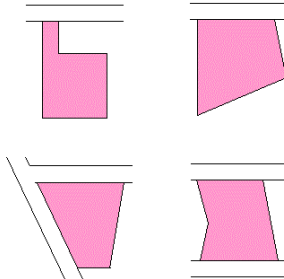
【作成することができるもの】  
（ほぼ長方形（正方形）の土地）



※ 形状がほぼ長方形であれば、複数の道路に面している宅地についても作成することができます。



【作成できない宅地の形状の例】  
左記以外の宅地



これらの形状の宅地は、原則として、その形状や面積の大小などに応じて補正することができます（土地等の評価明細書作成コーナーでは作成することができません。）。宅地等の評価について、詳しくは国税庁ホームページをご覧ください。

#### 2 権利の関係について

【作成することができるもの】

- ・自用地
- ・借地権
- ・底地（借地権の目的となっている宅地）
- ・貸家建付地（貸家の敷地）

【作成できない権利（権利が付着している場合を含む。）の例】

- ・定期借地権
- ・定期借地権の目的となっている宅地
- ・区分地上権の目的となっている宅地
- ・貸家建付借地権 等

※ 上記の条件に該当しても、次のような宅地等の評価を行う場合はご利用できませんので、ご注意ください。

- ・間口が狭小な宅地等
- ・地籍規模の大きな宅地
- ・無道路地
- ・カリ地等を有する宅地
- ・土砂災害特別警戒区域内にある宅地
- ・私道
- ・セツバックを必要とする宅地

※ 土地等の評価について、詳しくは[国税庁ホームページ](#)をご覧ください。

※ このコーナーで入力した情報を引き継いで贈与税の申告書を作成する際に、登記事項証明書の添付を省略するために配偶者控除の適用を受ける財産に係る不動産番号を入力する場合は、以下の財産に係る「土地及び土地の上に存する権利の評価明細書」は合計7件以上申告書に引き継ぐことができませんのでご注意ください。

- ・一般の贈与（一般税率）
- ・配偶者控除の適用を受ける財産

#### 提出方法の選択

提出方法を選択してください。

【必須】

- e-Taxにより税務署に提出する。
- 印刷して税務署に提出する。

< 戻る

次へ >

### 注意

「土地等の評価明細書作成コーナー」は、贈与を受けた土地等の評価を行い、「土地及び土地の上に存する権利の評価明細書」を作成するコーナーです。

このコーナーで評価を行うことができる土地は、次の(1)から(3)の全てを満たすものに限ります（ただし、全てを満たしていても、[ご利用になれない場合](#)があります。）。

- (1) 地目が宅地であること
- (2) 形状がほぼ長方形（正方形）であること
- (3) 利用状況が①自用地、②借地権、③底地（借地権が設定されている宅地）及び④貸家建付地（貸家の敷地）のいずれかであること



### 2.1.3 土地等の評価明細書の入力

評価する宅地について、該当するものをクリックします。  
(本マニュアルでは「1つの道路に接している宅地」を選択した場合について説明します。)

土地等の評価明細書の入力

当画面の入力例

評価する宅地について、該当するものを選択してください。

※ 土地等の評価明細書作成コーナーをご利用いただけるのは、地目が「宅地」の場合に限ります。  
なお、地目が宅地でもご利用いただけない場合がありますので、詳しくは画面下の「ご利用になれない方」  
のリンクからご確認ください。

1つの道路に接して  
いる宅地

2つの道路(正面と側  
面)に接している宅地

2つの道路(正面と裏  
面)に接している宅地

3つの道路に接して  
いる宅地

4つの道路に接して  
いる宅地

(注1) 道路とは、路線価の付された道路をいいます。  
(注2) 「間口が狭小な宅地等」、「不整形地」、「私道」などについては、土地等の評価明細書作成コーナーを利用して「土地及  
び土地の上に存する権利の評価明細書」を作成することができません。詳しくは「[ご利用になれない方](#)」をご確認ください。

< 戻る

ここまでの入力内容を保存する

入力終了(次へ) >

※ 作成を中断する場合は、中央の「ここまでの入力内容を保存する」ボタンをクリックしてください。

### 2.1.4 土地等の評価明細書（第1表）の入力

#### ■ 評価する宅地の所在地番等の入力

評価する宅地の所在地番等を入力します。

なお、「所有者をコピー」をクリックすると、「(3)評価する宅地の所有者」欄で入力した住所（所在地）及び氏名（法人名）を「(4)評価する宅地の使用者」欄にコピーすることができます。

土地等の評価明細書(第1表)の入力

当画面の入力例

入力方法、用語等についてお分かりにならない部分があるときは、画面上の「よくある質問」をご覧ください。

(1/10件目を入力中)

1 評価する宅地の所在地番等を入力してください。

(1) 所在地番  
【必須】  
※ 宅地の価額は、1画地の宅地ごとに評価します。「1画地の宅地」とは、利用の単位(自用、貸付の用、貸家の敷地の用)となっている1区画の宅地のことで、必ずしも1筆の宅地からなるとは限りません。  
宅地の評価単位について詳しくは「[よくある質問](#)」をご覧ください。

[全角36文字以内]

(2) 住居表示

[全角30文字以内]

(3) 評価する宅地の所有者

住所(所在地)

[全角30文字以内]

氏名(法人名)

[全角30文字以内]

(4) 評価する宅地の使用者

※ 宅地の所有者と使用者が同じ場合は、右の「所有者をコピー」ボタンをクリックしてください。

住所(所在地)

[全角30文字以内]

氏名(法人名)

[全角30文字以内]

所有者をコピー

## ■ 評価する宅地の路線価等の入力

評価する宅地の路線価等を入力します。

なお、「路線価図等の閲覧」をクリックすると、路線価を確認することができます。

入力した内容に誤りがなければ「入力終了」をクリックします。

2 評価する宅地の路線価等を入力してください。

(1) 評価する宅地の面積 [9桁以内]  m<sup>2</sup>  
**【必須】**

(2) 持分割合 [各7桁以内]  /   
※ 持分割合を入力して計算します。 ☐ はい ☒ いいえ

(3) 宅地の利用状況 - 選択してください -  
**【必須】**

(4) 路線価等の入力 **路線価図等の閲覧**  
**【必須】**

路線価は、右の「路線価図等の閲覧」ボタンから確認してください。

※ 路線価図は、千円単位で表示されていますので、表示されている金額をそのまま入力してください。また、地区記号(注1)は、画面下の凡例を参考に選択してください。なお、道路に接している距離(間口距離)について詳しくは「よくある質問」をご覧ください。

< 1つの路線に接している宅地 >

[路線価の掲載ページ等](#)

都道府県 - 選択してください -

税務署名 - 選択してください -

ページ [半角9桁以内]

[路線価 A] [6桁以内]  千円

[地区記号 A] - 選択してください -

[Aの道路に接している距離(間口距離)] [6桁以内]  m

宅地

(注1)地区記号の凡例

ビル街地区	高度商業地区	繁華街地区	普通商業・併用住宅地区	中小工場地区	大工場地区	普通住宅地区
道路を中心として全地域	全地域	南側道路沿い	全地域	北側道路沿い	南側全地域	無印は全地域
北側全地域	道路沿い	南側全地域	北側全地域	南側道路沿い	北側全地域	

(5) 奥行距離の入力 **奥行距離**  
**【必須】**

[奥行距離](#)を入力してください。

[Aの道路から見たCまでの距離] [距離値E] [6桁以内]  m

宅地

< 戻る
入力内容をクリア
入力終了(次へ) >

こんなときは？

「2つの道路（正面と側面）に接している宅地」をクリックした場合

8ページの「2.1.3 土地等の評価明細書の入力」画面で選択した内容により、「2.1.4 土地等の評価明細書（第1表）の入力」画面の表示内容が変わります。

次の画面は、「2つの道路（正面と側面）に接している宅地」をクリックした場合の入力画面です。

※ 路線価図は、千円単位で表示されていますので、表示されている金額をそのまま入力してください。また、地区記号(注1)及び角地の種別(注2)は、画面下の凡例を参考に選択してください。なお、道路に接している距離(間口距離)について詳しくは「よくある質問」をご覧ください。

<2つの路線（正面と側面）に接している宅地>

路線価の掲載ページ等

都道府県

[- 選択してください -]

税務署名

[- 選択してください -]

ページ

[半角5桁以内]

【角地の種類】

[- 選択 -]

【路線価 A】

[5桁以内]

千円

【地区記号 A】

[- 選択してください -]

【Aの道路に接している距離(間口距離)】

[6桁以内]

m

【路線価 B】

[5桁以内]

千円

【地区記号 B】

[- 選択してください -]

【Bの道路に接している距離(間口距離)】

[6桁以内]

m

（注1）地区記号の凡例

ビル街地区

高度商業地区

繁華街地区

普通商業・併用住宅地区

中小工場地区

大工場地区

普通住宅地区

（注2）角地の種類

1. 角地とは、例えば次のようなものをいいます。

2. 狭角地とは、次のように一角等の道路の屈折部の内側に位置するものをいいます。

(5) 奥行距離の入力

【必須】

奥行距離を入力してください。

※ (4)で入力した間口距離を基に奥行距離を表示する場合  
(は、右のボタン「間口距離をコピー」をクリックしてください。

間口距離をコピー

【Bの道路から見たDまでの距離】

【距離F】

[6桁以内]

m

【Aの道路から見たCまでの距離】

【距離E】

[6桁以内]

m

3 その他参考となる事項を入力してください。

## 2.1.5 土地等の評価明細書（第2表）の入力

### 【利用区分が「貸宅地」、「貸家建付地」及び「借地権」の場合】

「借地権割合」、「借家権割合」及び「賃貸割合※」を入力します。入力した内容に誤りがなければ「入力終了」をクリックします。

※「賃貸割合」は、「貸家建付地」の場合にのみ入力します。

マイナンバーカード

土地等の評価明細書(第2表)の入力

当画面の入力例

前の画面で利用区分「貸宅地」を選択したため、借地権割合等を入力し、入力が終了したら「入力終了(次へ)>」ボタンをクリックしてください。

入力方法、用語等についてお分かりにならない部分があるときは、画面上の「よくある質問」をご覧ください。

[1/10件目を入力中]

1 総額計算による価額を算出するのに必要な情報を入力してください。

(1) 借地権割合

借地権割合の選択が可能となっている道路に表示されている借地権割合を選択してください。  
借地権割合は、右の「路線価図等の閲覧」ボタンから確認することができます。

路線価図等の閲覧

[正面路線価] 100千円  
[間口距離] 100m  
[借地権割合] 40%

A

宅地

(2) 借家権割合

※ 令和●年度の財産評価基準書において、全ての都道府県の借家権割合が「100分の30」と定められているため、プルダウン項目が「30%」のみとなっています。

30%

(3) 賃貸割合

[9桁以内] m<sup>2</sup> / [9桁以内] m<sup>2</sup>

2 備考

[全角100文字以内]

< 戻る

入力内容をクリア

入力終了(次へ)>

「2つの道路（正面と側面）に接している宅地」で  
Bの道路が「正面路線」と判定された場合の入力画面

[1/10件目を入力中]

---

1 総額計算による価額を算出するのに必要な情報を入力してください。

---

(1) **借地権割合**

借地権割合の選択が可能となっている道路に表示されている借地権割合を選択してください。  
 借地権割合は、右の「路線価図等の閲覧」ボタンから確認することができます。

路線価図等の閲覧

[正面路線価] 100千円  
 [間口距離] 100m  
 [借地権割合] - 選択 -



---

(2) **借家権割合**

※ 令和●年度の財産評価基準書において、全ての都道府県の借家権割合が「100分の30」と定められているため、プルダウン項目が「30%」のみとなります。

30% ▼

(3) **賃貸割合**

[9桁以内]

 m<sup>2</sup> /

[9桁以内]

 m<sup>2</sup>

---

2 備考

---

[全角100文字以内]

8 ページの「2.1.3 土地等の評価明細書の入力」画面でクリックしたボタンの種類及び「正面路線」の判定結果に応じて表示される入力画面が変わります。

2.1.6 土地等の評価明細書の計算結果の確認

入力した内容（路線価、地積など）が表示されますので、入力した内容に誤りがないか確認し、誤りがなければ「確認終了」をクリックします。

e-Tax

土地等の評価明細書の計算結果の確認

入力内容を確認してください。  
入力内容に誤りがない場合は、「確認終了(次へ)>」ボタンをクリックしてください。

土地等の評価明細書(第1表)の計算結果表

評価する宅地	算式	1㎡当たりの価額
一路線に面する宅地	(正面路線価) (奥行価格補正率) 135,000円 × 0.95	128,250円

自用地1㎡当たりの価額	地積	総額
128,250円	100㎡	12,825,000円

土地等の評価明細書(第2表)の計算結果表

利用区分	算式	総額
貸家建付地	(借地権割合) (借家権割合) (賃貸割合) 12,825,000円 × ( 1 - 0.40 × 0.30 × 50㎡ / 150㎡ )	(時分1/2) 6,156,000円

< 戻る

確認終了 (次へ) >

2.1.7 土地等の評価明細書の入力結果

入力した内容（所在地番、面積など）が表示されますので、入力した内容に誤りがないか確認し「入力終了」をクリックします。

土地等の評価明細書の入力

当画面の入力例

入力内容を確認してください。

土地等の評価明細書の入力結果表

1/1

No	所在地番	面積	総額	修正ボタン	削除ボタン
1	熊本県熊本市中央区〇〇町〇〇-〇〇	100.00㎡ <small>(特分 1/2)</small>	6,156,000円	修正	削除
2	熊本県熊本市中央区△△町△△-△△	75.00㎡	71,250,000円	修正	削除
3	熊本県熊本市中央区□□町□□-□□	35.00㎡	4,305,000円	修正	削除
4	熊本県熊本市東区〇〇町〇〇-〇〇	120.00㎡ <small>(特分 1/3)</small>	4,720,000円	修正	削除
5	熊本県熊本市東区△△町△△-△△	80.00㎡ <small>(特分 2/3)</small>	30,400,000円	修正	削除

土地等の評価明細書の追加

評価する宅地について、該当するものを選択してください。

1つの道路に接している宅地

2つの道路(正面と側面)に接している宅地

2つの道路(正面と裏面)に接している宅地

3つの道路に接している宅地

4つの道路に接している宅地

< 戻る

ここまでの入力内容を保存する

入力終了(次へ) >

※ 作成を中断する場合は、中央の「ここまでの入力内容を保存する」ボタンをクリックしてください。

※上記の「土地等の評価明細書の入力」画面は、提出方法が「e-Tax（マイナンバーカード方式）」を選択している場合の画面です。  
「書面提出」を選択している場合の画面は、次のページをご確認ください。

参考

評価する宅地が複数（※10件が入力上限）ある場合には、「土地等の評価明細書の追加」の該当するボタンをクリックすることで作成する「土地等の評価明細書」を追加することができます。

14



## こんなときは？

## 「書面提出」の場合の 「土地等の評価明細書の入力」画面

### 書面提出

#### 土地等の評価明細書の入力

当画面の入力例

入力内容を確認してください。

「土地及び土地の上に存する権利の評価明細書」の入力が全て終了している場合は、画面下の贈与税の申告書の作成有無の確認欄の該当する項目にチェックを入れた後、「入力終了(次へ)>」ボタンをクリックしてください。

#### 土地等の評価明細書の入力結果表

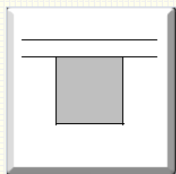
1/1

No	所在地番	面積	総額	修正ボタン	削除ボタン
1	熊本県熊本市中央区〇〇町〇〇-〇〇	100.00m <sup>2</sup>	(時分 1/2) 6,156,000円	修正	削除

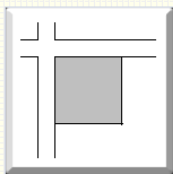
#### 土地等の評価明細書の追加

評価する宅地について、該当するものを選択してください。

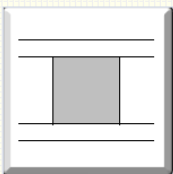
1つの道路に接している宅地



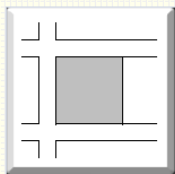
2つの道路(正面と側面)に接している宅地



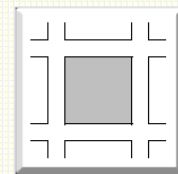
2つの道路(正面と裏面)に接している宅地



3つの道路に接している宅地



4つの道路に接している宅地



#### 贈与税の申告書の作成の有無の確認

土地等の評価明細書作成コーナーで入力した情報を利用して、贈与税の申告書を作成することができます。引き続き贈与税の申告書の作成を行うか、該当する項目にチェックしてください。

【必須】

- ☐ 土地等の評価明細書作成コーナーの情報を利用して贈与税の申告書を作成する。
- ☐ 土地等の評価明細書作成コーナーの情報は利用しない。

< 戻る

ここまでの入力内容を保存する

入力終了(次へ)>

※ 作成を中断する場合は、中央の「ここまでの入力内容を保存する」ボタンをクリックしてください。

### 参考

「書面提出」の場合は「贈与税の申告書の作成の有無の確認」が表示されますので、該当する項目にチェックを入れてください。

## 2.1.8 生年月日等の入力

受贈者（財産をもらった人）の生年月日、住所、氏名等を入力し「申告書等作成終了」をクリックします。

マイナンバーカード

生年月日等の入力

あなた（財産を取得した方）の生年月日、住所、氏名等を入力してください。

入力した生年月日、住所、氏名等は、贈与税の申告書等への表示や特例の適用要件の判定に使用されます。

1 生年月日

生年月日

選択

年

月

日

2 住所、氏名等

※ 所得税等で納税地の届出等をされている方は、こちらをご参照ください。

1 郵便番号

※ 「住所検索」ボタンをクリックすると、入力した郵便番号から確認できる住所、都道府県名及び税務署名が自動的に入力されます。

※ 東日本大震災により避難されている方は、こちらをご参照ください。

住所検索

都道府県市区町村

市区町村選択

都道府県市区町村と合計で全角28文字以内（数字等も全角）

（例）〇〇町1-1-1

全角28文字以内（数字等も全角）

（例）アパート名、号室

2 住所

必須

※ 郵便番号から検索できなかった方は、「市区町村選択」ボタンをクリックして都道府県市区町村を選択してください。

※ 東日本大震災により避難されている方は、こちらをご参照ください。

3 土地等の評価明細書を提出する税務署名

必須

税務署の所在地及び管轄区域

都道府県：選択してください

税務署名：税務署

4 申告書等を提出する年月日

令和

年

月

日

5 あなた（財産を取得した方）の氏名フリガナ

必須

各全角カナ11文字以内

セイ：（例）コケセイ

メイ：（例）タロウ

※ 「セイ」と「メイ」欄の合計で15文字以内

6 あなた（財産を取得した方）の氏名漢字

必須

各全角10文字以内

姓：（例）国税

名：（例）太郎

7 マイナンバー（個人番号）

※ マイナンバーカードなどから確認して入力してください。

半角数字4桁

半角数字4桁

半角数字4桁

マイナンバーの入力値を表示する。

8 職業

全角11文字以内

（例）会社員

9 電話番号

半角数字合計14桁以内

戻る

入力内容をクリア

申告書等作成終了

次へ

### 注意

「生年月日等の入力」画面以降は、画面の案内に沿って操作を進めます。

なお、「ご利用ありがとうございました」画面の「贈与税申告書作成開始」をクリックすると、「土地等の評価明細書作成コーナー」で入力した情報を利用して贈与税の申告書を作成することができます。

※入力した生年月日、住所、氏名等は、贈与税の申告書等への表示や特例の適用要件の判定に使用されます。

16