

土地評価サポートガイド

的確な相続税申告のために
土地評価はプロに任せる時代

www.souzoku.gr.jp

■土地評価の手順1

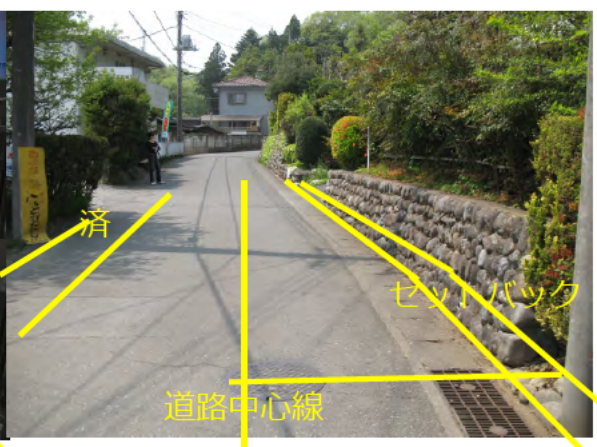
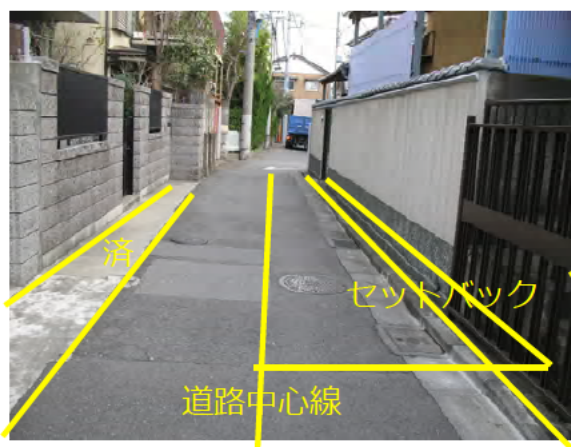
1. 現場確認
2. 公図と現地の相違確認
3. レーザー光線距離計の活用
4. iPad の活用



5. 行政の調査



6. 現場測量



■土地評価の手順2

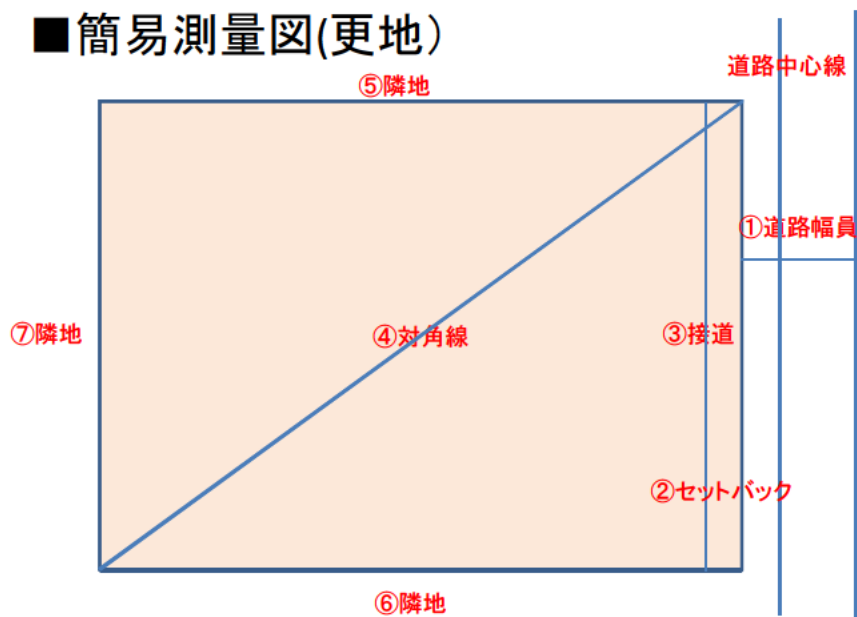
名寄帳	建築指導課 道路の扱い	現場測量
公図	都市計画課 用途・都市計画道路	敷地
謄本	道路課 道路幅員・道路査定図	建物配置
住宅地図	水道課 水道埋設管図	道路幅員
地積測量図	下水道課 下水道図面	セットバック
	東京電力 高圧線	無道路地

利用区分図作成	自用地 セットバック
	貸家建付地 容積率の異なる
	貸宅地 都市計画道路
	私道 広大地
	無道路地

土地評価図面作成
セットバック図・想定整形図・無道路地図・開発想定図

更地現場での簡易測量方法

■簡易測量図(更地)



道路幅員を測る

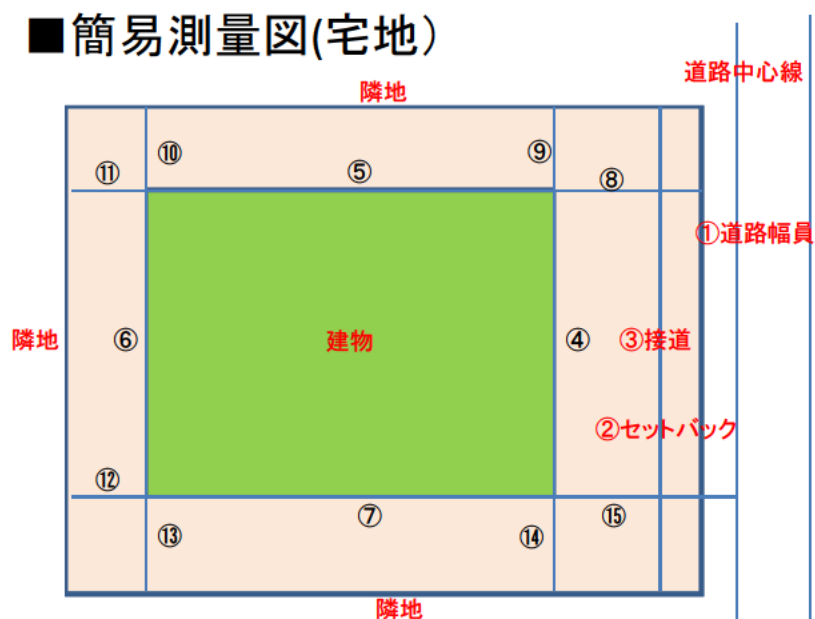
道路中心線を判断する

接道を測る

土地の対角を測る

宅地の簡易測量方法

■簡易測量図(宅地)

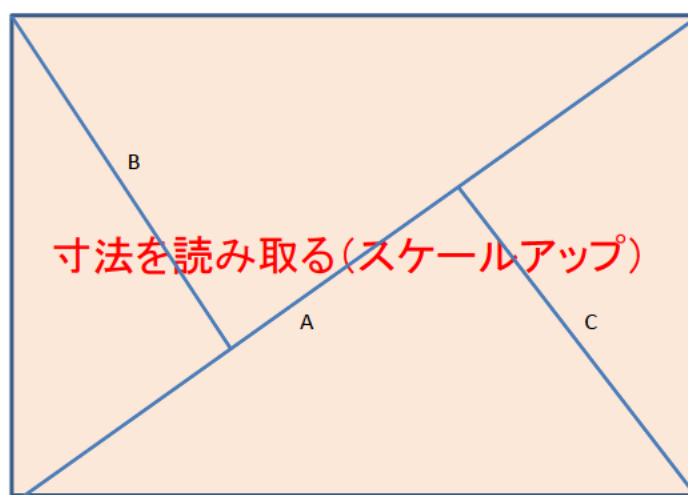


道路を測る

建物の外周を測る

建物の角から隣地を測る

■作図により求積



求積式

$$A \times B = X$$

$$A \times C = Y$$

$$T_o = T \quad X+Y$$

$$\times 1/2 = T/2 \quad m^2$$

小数点3位以下切り捨て

$$m^2 \times 0.3025 = \text{坪}$$

縄伸び・縄縮みの対処

道路の扱い（道路種別）と調査方法

42条1項1号　4m以上の公道（区道・市道）

42条1項5号　位置指定道路（私道が大半）

42条2項　公道が大半・私道もある

2項外通路　私道が大半・公道（水路）もある

調査は 建築指導課



敷地分割

自用地

貸家建付地

無道路地 1



無道路地 2

■相続増税でサラリーマン層の需要増により

1. 土地評価は一層シビアになる
2. 数十万の過大評価が命とりに
3. 財産額に反比例して争いが増える

■遺産分割まで視野に入れたコンサルが今後は重要

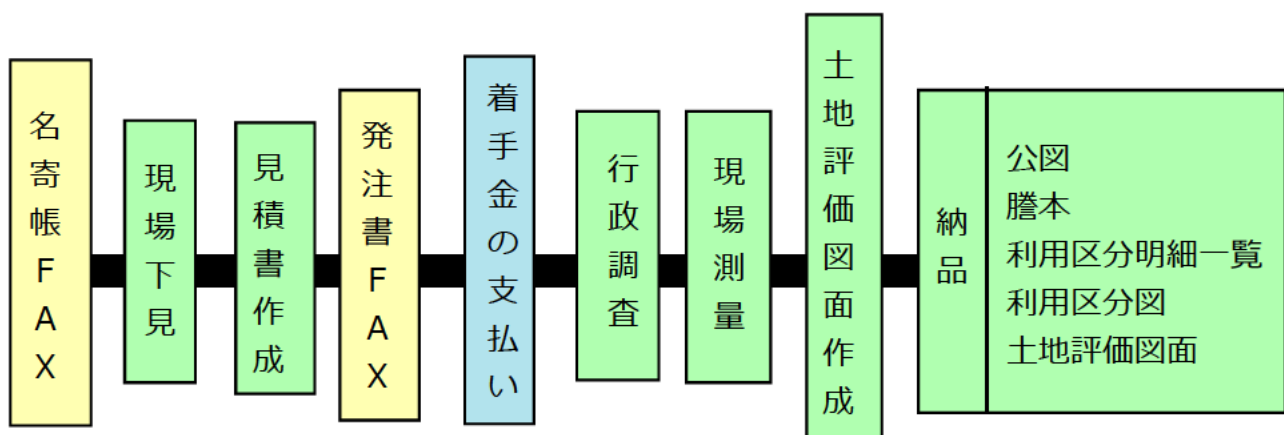
土地評価をプロに任せる仕組みづくりで案件受注増を狙う

■土地評価費用と税理士報酬

シビアな評価をするため、
土地評価に関わる費用は、
相続人（関与先）が負担する

■土地評価サポートサービスのプロセス

土地評価はプロに任せる時代



相続に特化した専門家集団 相続支援ネット
〒151-0053 東京都渋谷区代々木1-38-2 ミヤタビル7階
電話03-6304-2572 FAX03-6304-2573
URL WWW.souzoku.gr.jp/