

# 相続士上級資格認定講習

## 相続における地積の調査ⅠⅡ

土地評価図面の作成実務

現場の現況(簡易)測量と求積手法実務

## テキスト

講師

相続士®・AFP

澤田 朗



特定非営利活動法人

日本相続士協会

## I 土地評価図面作成の基礎

### 1 財産評価における図面作成の必要性

……なぜ相続コンサルティングに図面作成が必要となるのか？

- (1) より正確な相続財産としての土地評価を行うため
- (2) クライアントの土地の現状を把握するため (現況図)
- (3) 公簿上の地積を具象化する(形として表す)ため (利用区分図)
- (4) 現況地積と公簿地積の差異を把握するため (縄伸び・縄縮み)
- (5) 現状の利用区分ごとに土地を評価するため (利用区分図)
- (6) 公図・地積測量図等では判別できない要因を把握するため (現況図・利用区分図)
- (7) 不整形地、無道路地等の減価要因、補正率を把握、算出するため  
(想定整形図・無道路地図)
- (8) 土地活用コンサルの基礎資料として活用するため  
(賃貸経営・定期借地・コインパーキング・現状維持・売却 等)
- (9) 土地調査・図面作成費用として報酬を得るため  
(現調・役調・図面作成・提案資料)

## 2 図面作成の基礎

……現況（簡易）測量の基本的な手法は「三斜測量」

### （１）三斜測量の基本

### （２）測量を行った結果を図面化する

### （３）作成図面の種類

「利用区分図」……自用地・貸宅地・貸家建付地・借地権・私道など、登記簿上の地番（一筆）ごとではなく、実際の利用形態ごとに土地を区分する。公簿上の地積で図面を作成。

「現況図」……現況（簡易）測量の結果を図面化する。利用区分図とほぼ同じ地積となる場合もあるが、対象地によっては差異が生じる場合もある。  
※縄伸び・縄縮み

「想定整形図」……不整形地の評価に必要な図面。想定整形地を作成したうえで、間口距離・奥行距離・陰地割合を算出。

「無道路地図」……道路に接していない宅地（接道義務を満たしていない宅地も含む）の評価に必要な図面。接道義務に基づいて最小限度の通路を開設するとして通路を作成。その後奥行価格補正・不整形地補正・無道路地としてのしんしゃく等を考慮して無道路地としての評価を算出。

### 3 CAD（図面作成ソフト）の活用

……「JW-CAD」を活用して図面作成を行う

#### （1）インストール／初期設定

「表示」－ツールバー      「設定」－初期設定

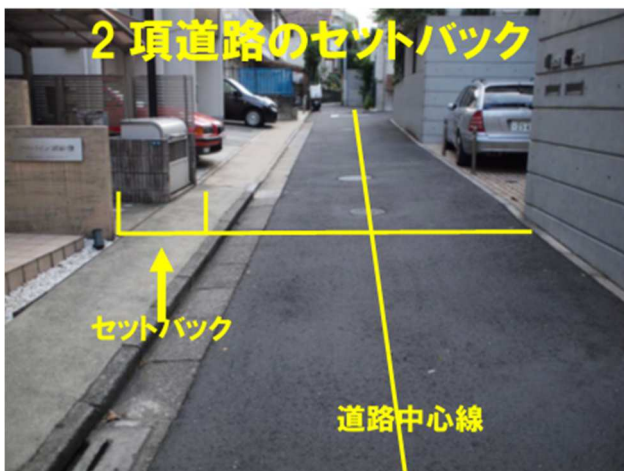
#### （2）図面作成の基礎

……基本的な操作は「線（直線）」と「円」と「文字」が使えるようになれば OK

#### （3）主に使用するコマンド

「線」「円」「文字」「測定」「複写」「移動」「消去」「伸縮」「寸法」「面取」「複線」 等

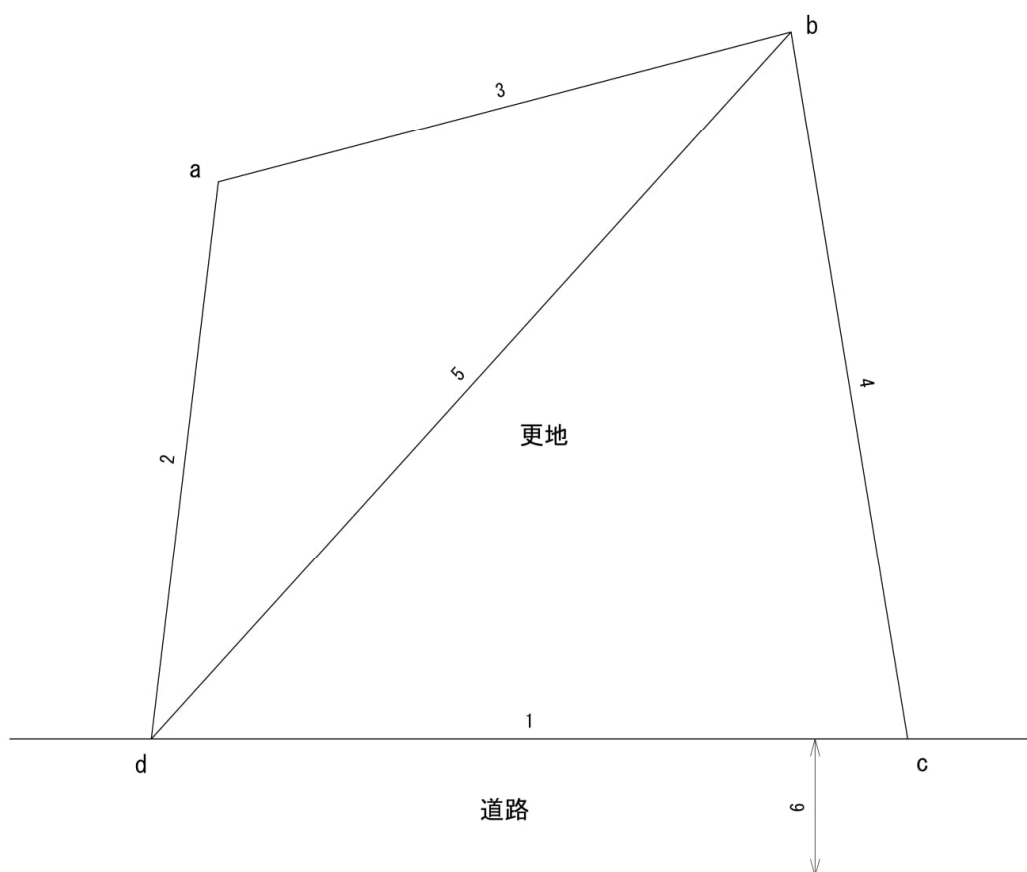
#### （4）縮尺／レイヤーの考え方



## II 現況（簡易）測量の手法と土地評価図面作成実務

### 駐車場等の更地の簡易測量手法 ステップ1

#### 【現場を測る】



#### <実測寸法>

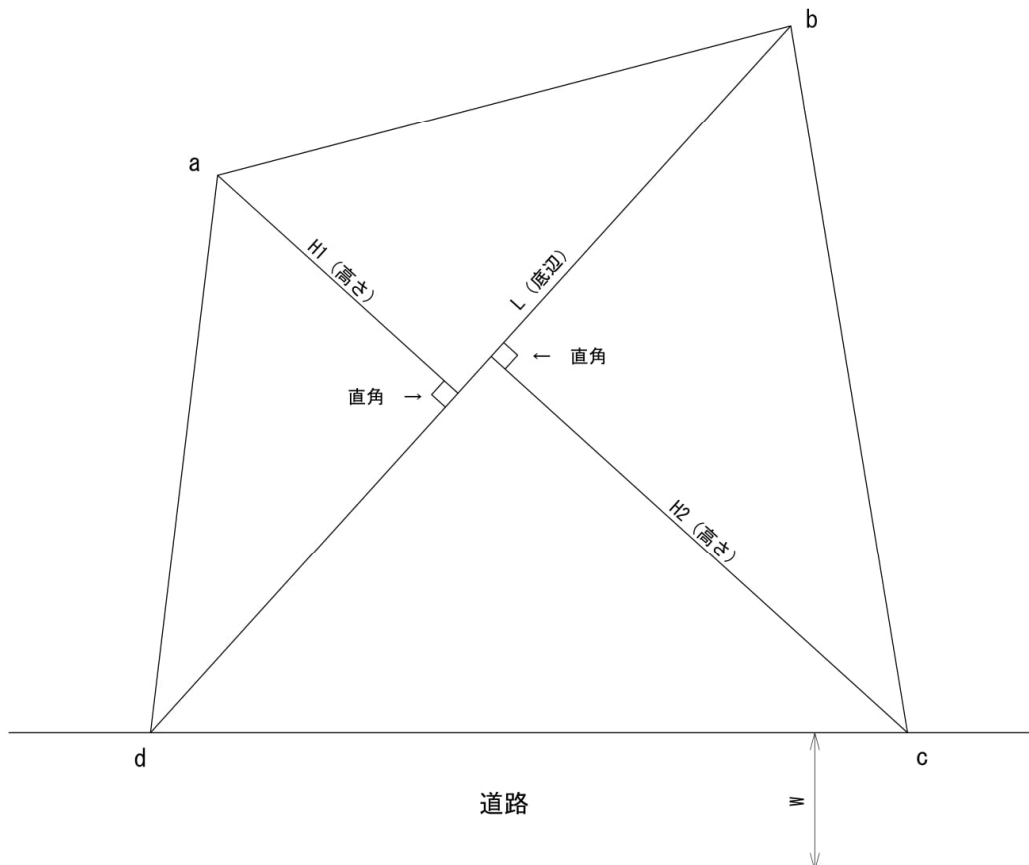
- 1 接道寸法（間口）を測る
- 2～4 外周寸法を測る
- 5 対角寸法を測る
- 6 道路幅員を測る

#### <必須ツール>

- ・レーザー距離計
- ・5.5mスケール／50m巻尺
- ・公図／住宅地図／地積測量図（役調資料）
- ・画板／ボールペン／マーカー
- ・デジカメ（スマホ可）
- ・2mポール／ターゲットプレート
- ・スコップ（あればなお可）

## 駐車場等の更地の簡易測量手法 ステップ2

### 【作図する・スケールアップで求積する】



#### <作図>

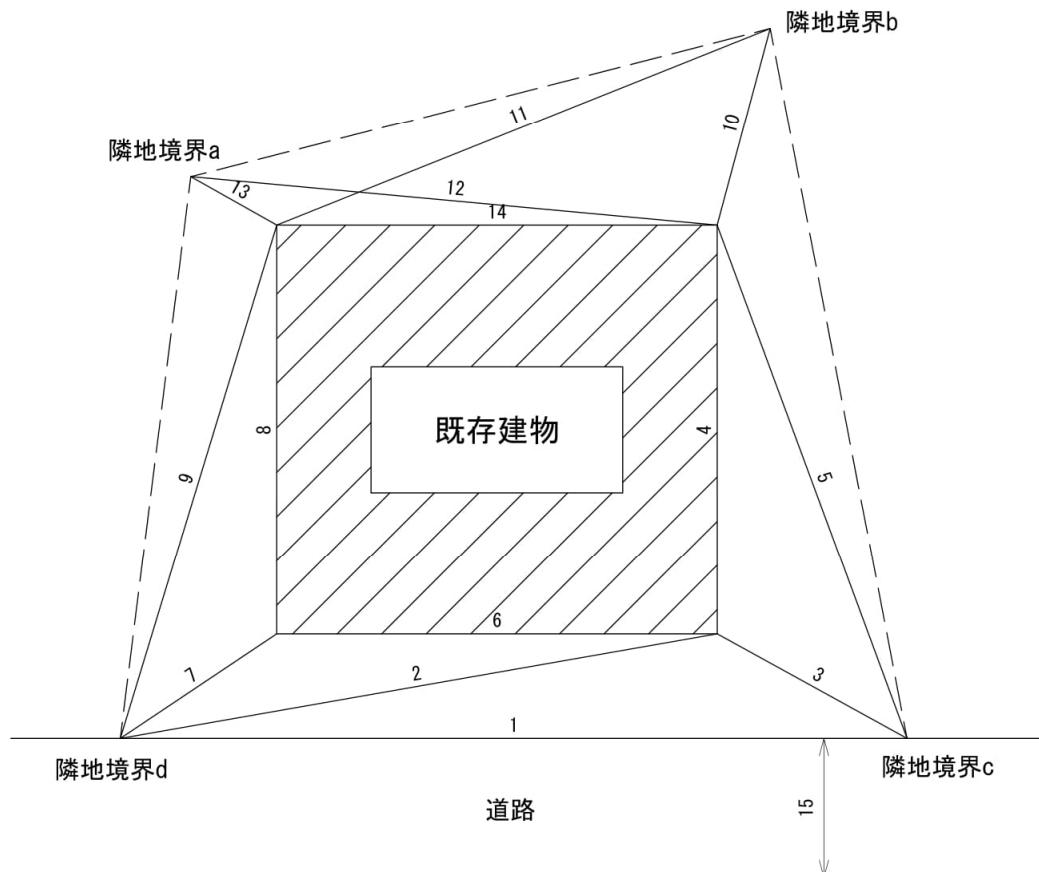
- 1 実測寸法をもとに作図する  
(三角スケール・コンパスを使用)
- 2 三角形に垂線を記入する  
(底辺 : L 高さ : H)

#### <求積>

- 1 それぞれの三角形の倍面積を求める  
 $L \times H1 = A$   
 $L \times H2 = B$
- 2 それぞれの三角形の倍面積を合計する  
計 C (A+B)
- 3 倍面積の合計に1/2を掛ける  
 $C \times 1/2 = D \text{ m}^2$  (小数点3位以下切捨)  
 $D \times 0.3025 = E \text{ 坪}$  (m<sup>2</sup> → 坪)

## 既存建物がある敷地の簡易測量手法 ステップ1

### 【現場を測る】



#### <実測寸法>

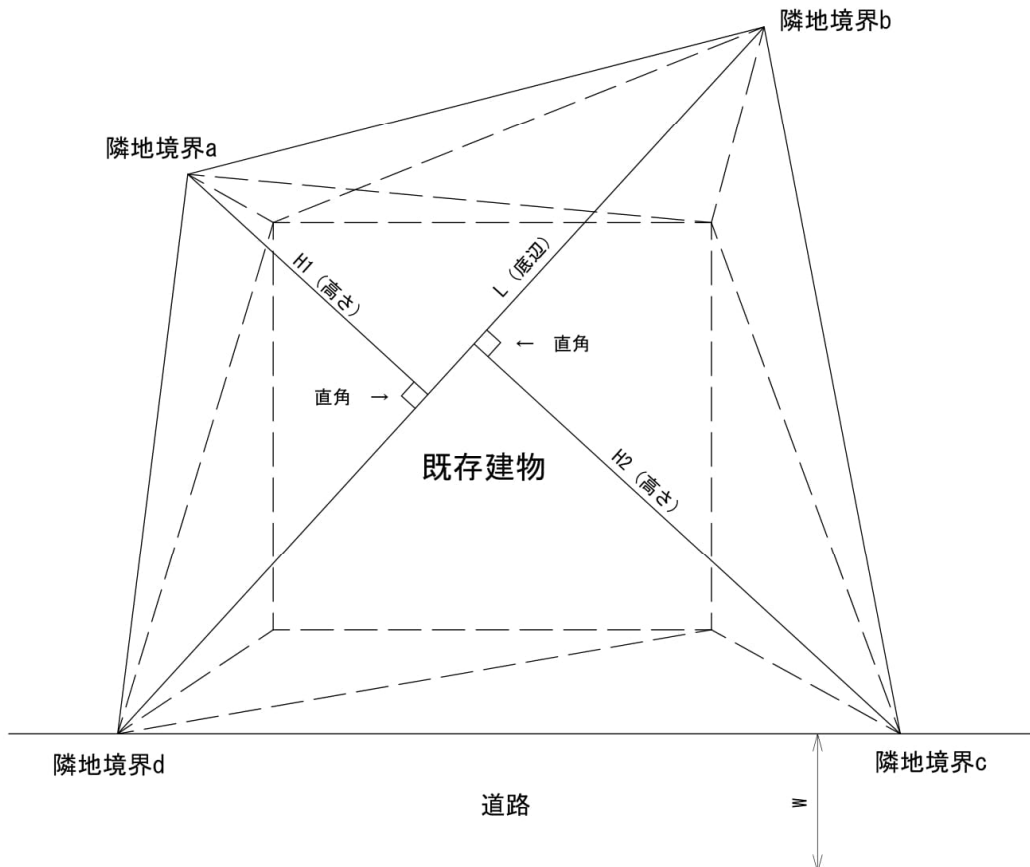
- 1 接道寸法（間口）を測る
- 2～14 隣地境界と建物角の寸法を測る
- 15 道路幅員を測る

#### <必須ツール>

- ・レーザー距離計
- ・5.5mスケール／50m巻尺
- ・公図／住宅地図／地積測量図（役調資料）
- ・画板／ボールペン／マーカー
- ・デジカメ（スマホ可）
- ・2mポール／ターゲットプレート
- ・スコップ（あればなお可）

## 既存建物がある敷地の簡易測量手法 ステップ2

### 【作図する・スケールアップで求積する】



#### <作図>

- 1 実測寸法をもとに作図する  
(三角スケール・コンパスを使用)
- 2 三角形に垂線を記入する  
(底辺 : L 高さ : H)

#### <求積>

- 1 それぞれの三角形の倍面積を求める  
 $L \times H1 = A$   
 $L \times H2 = B$
- 2 それぞれの三角形の倍面積を合計する  
 計  $C (A+B)$
- 3 倍面積の合計に1/2を掛ける  
 $C \times 1/2 = Dm^2$  (小数点3位以下切捨)  
 $D \times 0.3025 = E坪$  ( $m^2 \rightarrow 坪$ )



## II 敷地の現況（簡易）測量とその手法

### 1 利用区分図は公図・住宅地図だけを参考に作成してもいいのか？

- ・公図とは違う現場
- ・住宅地図とは違う現場

### 2 測量現場の専門家とは？

#### （１）測量士

公共測量・区画整理・開発・ダム・ゴルフ場（都市計画課・農業委員会）

#### （２）土地家屋調査士

表示登記・地積更正登記(法務局)

#### （３）一級建築士・二級建築士

建築確認申請（建築指導課）

#### （４）不動産鑑定士

鑑定評価（裁判所・税務署）

#### （５）相続士

①土地活用提案資料（再利用・建て替え・売却・賃貸）

②土地評価図面作成（相続税申告用）

（ア）利用区分図

（イ）想定整形図（陰地図）

（ウ）無道路地図

（エ）（開発想定図）

### 3 どのように現況（簡易）測量を行うのか

（１）現況（簡易）測量手法（テープ測量による三斜測量）

（２）レーザー距離計の活用（Leica DISTO D510）

（３）更地／既存建物のある敷地の測量

### 4 現況（簡易）測量で判明する現場の実務

（１）縄伸び：公簿（謄本）地積よりも大きい面積

（２）縄縮み：公簿（謄本）地積よりも小さい面積

（３）公図・住宅地図とは大幅に違う地形・寸法

（４）道路の幅員・道路中心線・セットバック面積・無道路地









## IV 現場調査・役所調査と実務上の調査ポイント

### 1 敷地の現場調査で行うこと

- (1) 現況（簡易）測量（敷地・道路）
- (2) 隣地との境界確認（杭・塀・地積測量図等）
- (3) 写真撮影
- (4) 利用区分の判定

### 2 役所調査と資料収集

#### (1) 法務局

- ① 登記簿謄本（土地・建物）
- ② 公図
- ③ 地積測量図

#### (2) 市区町村役場・ホームページ

- ① 建築基準法道路
- ② 道路台帳平面図
- ③ 用途地域等指定図
- ④ 都市計画図（用途地域・都市計画道路等）
- ⑤ 建築計画概要書
- ⑥ 位置指定道路図

(3) 水道局

上下水道図面（水道配管図・下水道台帳）

(4) ガス会社

ガス本管埋設状況確認

(5) 電力会社

送電線・高圧線：地役権・保証契約・建築制限の有無の確認

(6) その他

・名寄帳（固定資産課税台帳） ※被相続人



## V 敷地の簡易測量に必要なツールとは何か

### 1 現調ツール

- (1) レーザー距離計 (Leica DISTO D510)
- (2) 5.5m スケール
- (3) 50m 巻尺
- (4) ポール (2m アルミ伸縮) ×2 本
- (5) スマートフォン (iphone)
- (6) 画板 (クリップボード)・鉛筆・カラーボールペン (3 色以上)・三角スケール
- (7) 住宅地図・公図
- (8) スコップ・鎌・竹ぼうき

### 2 服装・持参物

- (1) 上着は白またはベージュ
- (2) 夏でも原則長袖着用
- (3) 動きやすい靴 (スニーカー・梅雨時・夏場は長靴)
- (4) 帽子着用 (麦わら帽子・キャップ)
- (5) 軍手・タオル・着替え
- (6) 虫よけスプレー・蚊取り線香 (腰に着用)
- (7) ドリンク (夏場は水 1 リットル以上・氷水)・ドリンクホルダー

【現調ツール一覧】



レーザー距離計



5.5m スケール



50m 巻尺



スマートフォン  
(iphone)



画板 (クリップボード)



三角スケール



竹ぼうき



鎌



スコップ



2m ポール×2 本



