



教えて!

土地評価ドクター



今回は、株式会社フジ総合鑑定 評価部部長の小野寺が、相続税申告における土地評価専門のお医者さん『土地評価ドクター』に扮して土地評価のポイントをお教えします。どんな土地も適正な評価額で皆様の相続をサポートします!



▲フジ総合病院
相続に関する悩みを抱えた多くの人が訪れている。

土地評価のことならお任せ!



▲グリ(♂) ▲クーガ(♀)

フジ総合病院 土地評科 土地評価ドクターってどんな人?

好きなもの 不動産とネコ

× モ

方向感覚が抜群で、一度行ったところには迷わず行けるという天性の土地評価センスを持っている。

趣味 愛猫のグリ・クーガと遊ぶこと



土地評価ドクターによる土地評価データファイル (フジ総合病院調べ)

人間にも色々な個性があるように、不動産も千差万別。相続税申告における土地の評価も一筋縄ではいきません。土地評価ドクターの診断経験を基に、土地の評価額が下がることのできる要因をご紹介します。あなたの土地もドクターの診断が必要かも…!?

相続税土地評価における

見落とされることの多い減額要因TOP3

こんなところにご用心!

No.1 利用区分わけ

※土地がどういった目的で使用されているかにより区別・分類すること

一筆の土地であっても、現実の利用状況で区分して評価するのが相続税土地評価の原則。筆ごとではありませんので注意!

No.2 広大地評価

周囲の土地に比べて地積が大きな土地で、一定の要件にあてはまる場合は、大きな土地評価の減額に繋がる可能性が高いです。

No.3 宅地造成費

※土地を宅地として使用するための整備等にかかる費用

市街地の山林や農地を評価する場合、その土地が宅地であるとした場合の価格から宅地造成費を控除する必要があります。

土地評価ドクターから



毎日色々な相談を受けていますが『**広大地評価**』の相談は多いです。ただし、適用要件が複雑で専門家でも判断が難しいため注意が必要です。まずは、私に相談してくださいね。

相続税土地評価における

評価差額が大きくなりやすい減額要因TOP3

ときには大きな評価差額が!

No.1 広大地評価

その土地が広大地に当てはまる場合、最大65%の大きな評価減となる可能性があります! ただし、適用には様々な要件を満たす必要があります。

No.2 純山林評価

市街地山林であっても、多額の宅地造成費を要するものや急傾斜地等で宅地化が見込めない場合、純山林として評価ができます。

No.3 都市計画道路

※都市計画法によって、将来、道路の新設や拡張が計画されている土地

都市計画道路予定地の区域内にある土地は、土地の利用に制限がかかるため、一定の減額補正をすることができます。

土地評価ドクターから



市街地にある山林について『**純山林評価**』が適用できると判断された場合、数千円程度の土地評価額が、数十万円~数百万円程度にまで下がることも珍しくありません。



土地評価ドクターによる土地評価Q & A



Q どうやって土地を調べているのかしら？

A 現地に足を運び土地の状況を調べることを「現地調査」といい、メジャー・騒音計等といった道具を駆使して、各種の図面と現況との照合を行ったり、図面からはわからない土地の特徴を調べたりします。今回は、特に使用する機会が多いメジャーをご紹介します。



都内在住
A様

土地評価ドクター
御用達
三種のメジャー

スチール製メジャー



スチールでできているため、固く自立ができる。土地と道路の高低差などを測る時に活躍。

ビニール製メジャー



主に間口や道路幅員を測る時に使用する。2人で端を持ち合って使うことが多い。

ウォーキングメジャー

ローラー付きで、往來の多い道路でも歩行をしながら手早く測量が可能。



Q 現地調査をしていないけれど…大丈夫でしょうか？

A 机上の資料のみで土地評価を行うと、大きな減額要素に気づかない恐れがあります。現地調査の前後では、その土地を管轄する市区町村役場での情報の聴取「役所調査」も忘れずに。適正な土地評価には現地調査と役所調査が必須です。



税理士
B様

現地調査・役所調査を行わないと、こんな減額要素を見逃す恐れが！



上空に高圧線がある土地だった



道路と高低差のある土地だった



公簿と実測で地積が異なっていた



都市計画課
都市計画道路予定地の区域内だった

フジ総合グループ 土地評価セカンドオピニオンのご紹介



不動産鑑定士
小野寺 恭孝

土地評価セカンドオピニオンって？
相続に精通した不動産鑑定士が、相続税申告のために行っている土地評価の資料をチェック。適正な評価であるか否かをセカンドオピニオンし、減額の可能性を判定いたします。

土地 15か所まで
3万円 (税別) ※

※土地15か所とは、評価単位を指します。筆数ではありません。
※土地16か所以上は個別見積りとなります。

無料相談のお申込みはこちら。お気軽にご連絡ください。

☎ **0120-08-0907** (本部・東京事務所)

※セカンドオピニオンは机上調査となります。現地調査を含めたサービスもご用意しておりますので、詳しくはお問い合わせください。