



こんにちは、相続メディアサービス代表で
トレーニングコーチの久保木啓之です。

**「適正な評価額を出すには、必ず通らなければ
ならない手順がある」**

今日はこのテーマでお届けします。

とても重要なことなので最後までお読みいた
だき、ヒントになれば幸いです。

依頼者から最初にもらう資料は名寄帳か固定
資産証明書のみ。この1つの書類から調査に
必要な資料をあなたがすべて入手すること
になります。

法務局で公図、謄本、住宅地図、測量図など
を入手し、その資料を読み込み準備したら、
現場調査で資料と現況とに違いがないかを調
べます。

そのときに利用区分の確認や道路を測ること
も必要で、それを終わると次に役所調査。

大事なのは道路種別を調べること。公道なの
か私道なのか、都市計画の用途地域や容積率
なども確認します。

通達には書いていませんが水道がとれるかどうかを確認することも重要です。

そして地目や利用区分を分けて評価単位を確定し、評価方針を決め、路線価方式なら路線価や地区の確認、画地調整率を行い、

倍率方式なら、評価倍率の確認、固定資産税評価額から倍率をかける、あるいは単価を割りだし地積をかけ、自用地としての評価額を出します。

そして、状況によっては借地権割合など権利の評価を行って、ようやく相続税評価額を出すことができます。

もちろん全てをここに書くことはできませんが、その一つひとつは、とても重要な役割があり、どれも欠かせない作業です。

自用地としての評価額を出す計算式は、「**単価×地積**」ですが、多くの方は資料を収集した後、**前述した途中の工程を飛ばして**、この式に数字を入れているのが現状です。

それは、適正な評価ではありません。

仮に今まで何も問題がなかったとすれば、それは偶然、事故が起きなかっただけです。

ですから、適正な評価額を出すには、そこに至るまでのプロセスがとても大事だということを理解してください。

なぜなら、プロセスをきちんと踏んだかどうかによって評価額は、いかようにも変わってきてしまうからです。

それがよく相続は10人に依頼すれば10通りの評価額が出ると言われる所以。

であれば、こうしたプロセスに注力し、**一つ一つの工程をしっかりと身につけることが**、適正な評価の近道になります。

そして、評価額はこうしたプロセスの結果だということを認識し実務に取り組むと適正な評価が導けます。

◇発行◇

合同会社 相続メディアサービス

<http://souzokuweb.jp/about>

mail@souzoku.co.jp

メールアドレスの変更は、下記にて。

<http://www.souzoku.co.jp/mailmaga/change.html>

配信停止の方は、下記にて。

<http://www.souzoku.co.jp/mailmaga/cancel.html>

解除すると、再登録はできません。
