
税理士法人チェスターの現場での相続税実務ノウハウを大公開！！

「相続税申告実務マニュアルvol.1 （資料収集、土地評価（1）編）」

【講師】 税理士法人チェスター代表 公認会計士・税理士 荒巻善宏

第一章

最初の資料収集の案内方法の工夫
で作業時間が20%削減！！

- ・ 基本はお客様に収集をしていただく
- ・ 大半が戸籍をすでに取得しているため
- ・ 残証取得は会計事務所が行うと手間がかかる。
→コストに上乘せしないといけない

相続税申告業務は資料の収集が重要

資料収集を工夫することで生まれるメリット

- ・ 相続税申告書作成中に追加の資料依頼をする時間や手間を省くことができる
- ・ 相続人様に資料の網羅性や財産の網羅性の確認をしていただける
- ・ 税理士事務所の作業工数を大幅に減らすことができる

【ありがちな資料関係の実務失敗例】

(税理士) 「預金の残高証明書の取得をお願いします」

(お客様) 「分かりました...」

～数日後、お客様から電話！！

(お客様) 「残高証明書の取得しようと銀行に行ったら、戸籍関係の書類がいると言われました。
なんで言ってくれなかったの？」 ← この時点で少しくレームに。

さらに、1か月後、いざ資料を受領すると、

- × 残高証明書の証明日が相続開始日になっていない
- × 既経過利息の計算書の添付がされていない
- × 郵貯の残高証明書に定額貯金が載っていなかった

1. 最初の資料収集の案内方法の工夫で作業時間が20%削減！！

最初の資料収集時の案内に不備があると、不信感につながる・・・
(・・・この税理士、相続案件に慣れてないのでは・・・)

また、税理士側の業務効率も不効率で、それがコスト増につながる・・・

そこで、税理士法人チェスターでは、初回面談時の契約前に必要書類のご案内を必ずしています。

↓ そうすることで

- ・ (この税理士、相続案件に慣れてるな！！)
- ・ (ここまで説明してもらったし、せっかくだからお願いしよう)

という気持ちに繋がり、**受注率のUP**につなげることもできます。

では実際、どのように必要書類の案内をすればよいのかを見ていきましょう！

税理士法人チェスターの相続税申告のための必要資料依頼方法

別紙の必要資料準備ガイドを見てください。

必要資料の説明をしながら税務リスクを伝え、 ヒアリングも同時に行う！

＜会計事務所サイドの考え＞

「名義預金や生前贈与の確認は後日税務署も入念に調査してくるからしっかり確認しておきたい。通帳も5年分預かりたい。」

＜相続人サイドの考え＞

「残高証明書があれば分かるのに通帳を5年分も預かるなんて理由が分からない」
「名義預金とか生前贈与とか、何か隠し事をしているみたいに言われて心外だ」

＜実務上の解決ポイント＞

- ・ 必要資料を説明しながら名義預金とか生前贈与の説明を行うとスムーズ。
- ・ いきなり名義預金とかの話をするとう抵抗感持たれるお客様多いので、税務調査の話をしてから、生前贈与や名義預金の話につなげていくと話の流れがスムーズ

→実際にチェスターで使用している名義預金や生前贈与の説明用紙で解説します（別紙）

＜必要資料が届いたら3つの行動をすぐに行う＞

- ・ お客様から書類が届いたらすぐに開封する
- ・ 受け取った旨と資料収集についての御礼の連絡を忘れない
- ・ すぐに必要資料準備ガイドと照らし合わせて収集漏れがないことをチェックする

→お客様にとってはとても重要な書類。受領確認を行わないとクレームリスク

→すぐに不足チェックをしなければ、後で様々なトラブルに発展

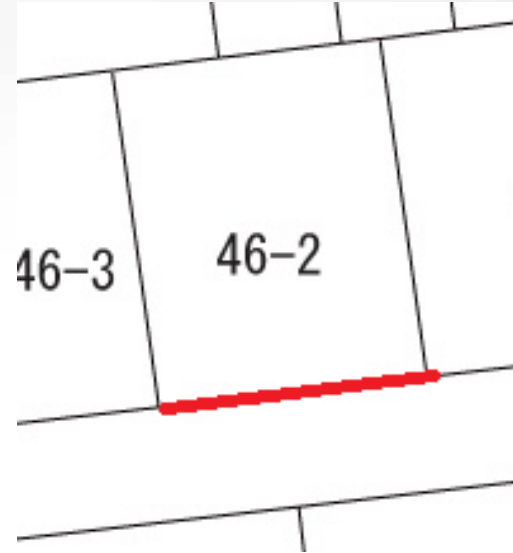
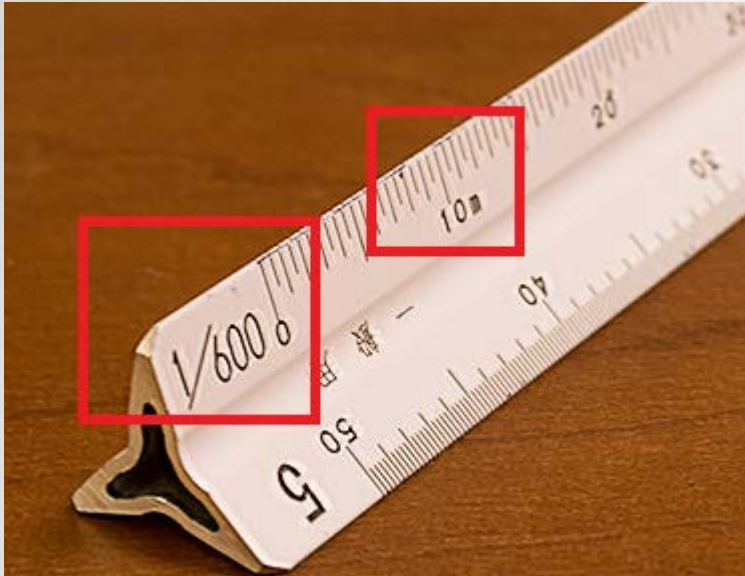
- ・ 「もっと早く言ってよ。かなり前に資料を送ったじゃないの！」
- ・ 「その資料は送ったはずですけど、事務所側で紛失したんじゃないですか」

第二章

不整形地評価はどうやってかげ地割合を求めるの？
土地評価の具体的なやり方

**実務経験ゼロの新人でも1人で
現地調査が実施できる方法**

手書きの場合には三角スケールが必要



- ・路線価地域にある土地の相続税評価をソフトを使用せずに行う場合には、三角スケールが必要になります。例えば評価対象地の公図の縮尺が1/600である場合には、三角スケールの1/600の面を利用して評価対象地の間口にあてることで間口が10mといったように距離を測ることが可能となります。
- ・三角スケールと縮尺の分かる公図や測量図があれば、間口、奥行き、不整形地補正等、土地の相続税評価に必要な情報を求めることが可能となります。
- ・測量図がある場合には公図よりも正確な測量図を用います。

不整形地を手書きで書かない ～月600円で使用可能なCADソフト～

土地評価は、蔭地名人（ゆりかご倶楽部※）を使用
<http://www.yurikago.net/kagechimeijin/>

測定エリア

評価対象地の測定結果

面積	87.31	m ²
間口距離	-	m
計算上の間口距離	-	m
計算上の奥行距離	-	m
通路の面積	-	m ²

想定整形地の測定結果

面積	202.03	m ²
間口距離	13.66	m
奥行距離	14.79	m

蔭地割合

蔭地面積	114.72	m ²
想定整形地面積	202.03	m ²
⇒	56.78	%

利用単位の測定結果

No	名称	面積(m ²)



※ゆりかご倶楽部とは・・・
株式会社エッサムが提供する月額3,000円（税別）のインターネット活用サービスです。
蔭地名人はゆりかご倶楽部のオプションサービスとなるため、ご利用の際にはゆりかご倶楽部へのご入会が必要となります。

一般的な税務調査を受ける確率

30%

>

税理士法人チェスターの場合

1%

【税務調査率が低いにはワケがある！】

- ・ 税務署に相続税に詳しい税理士事務所が作った申告書だと感じてもらうことが重要
- ・ 土地評価に関して使用した証拠資料を整理して綴じる

- 現地調査に行く前の机上評価でほぼ評価額を確定させる
- 机上評価をしっかりと行っておくことで現地調査の効果や効率性があがる

- 1) 公図、住宅地図等により対象地の特定
- 2) 地積測量図、公図等を隣地名人に読み込み
- 3) 権利関係の精査
 - ・ 共有持分、借地権、貸家建付地 など
- 4) 減額ポイントの確認
 - ・ 都市計画道路、容積率、セットバック、広大地、忌み地 など

土地の現地調査は原則行くべき

- ・行かないと分からないこともある
→傾斜地、高圧線、騒音、庭内しんし等
- ・ただし倍率地域や遠方で明らかに減額要因がないところには行かない

税理士法人チェスター現地調査チェックリスト（別紙）で実際の土地の現地調査方法とポイントを解説します。

(個別論点判断例①) 路線価が付されていない宅地に特定 路線価をつけるべきか？

<実務上の判断方法を解説>

1. 対象地に路線価がついていない

国税庁タックスアンサー No.4607 特定路線価の設定の申出

相続税や贈与税の申告をする場合に、路線価地域内において、路線価の設定されていない道路のみに接している土地を評価する必要があるときには、特定路線価の設定の申出をすることが**できます**。

この特定路線価の設定の申出は、「特定路線価設定申出書」に必要事項を記載して、納税地を所轄する税務署長（特定路線価の評定を行う税務署が定められている場合には、その評定を担当する税務署長）に提出してください。

申出書の様式は税務署に備え付けてあります。

また、国税庁ホームページでも提供しています。

なお、特定路線価設定申出書は、**お早めに提出**していただくようお願いします。

(個別論点判断例①) 路線価が付されていない宅地に特定 路線価をつけるべきか？

2. 前面道路が建築基準法上の道路か否かを調べる

路線価は原則、建築基準法上の道路に付される。

建築基準法第43条には「建築物の敷地は建築基準法上の道路に2m以上接していなければならない」と規定されている

路線価は住宅等の建築ができることを前提に付されている。

しかし実務上は、稀に建築基準法上の道路ではないのに路線価が付されているケースもある

→建築基準法上の道路でなければいわゆる「旗竿評価」

→建築基準法上の道路であれば次のステップへ

(個別論点判断例①) 路線価が付されていない宅地に特定 路線価をつけるべきか？

3. 前面道路が建築基準法上の道路の場合

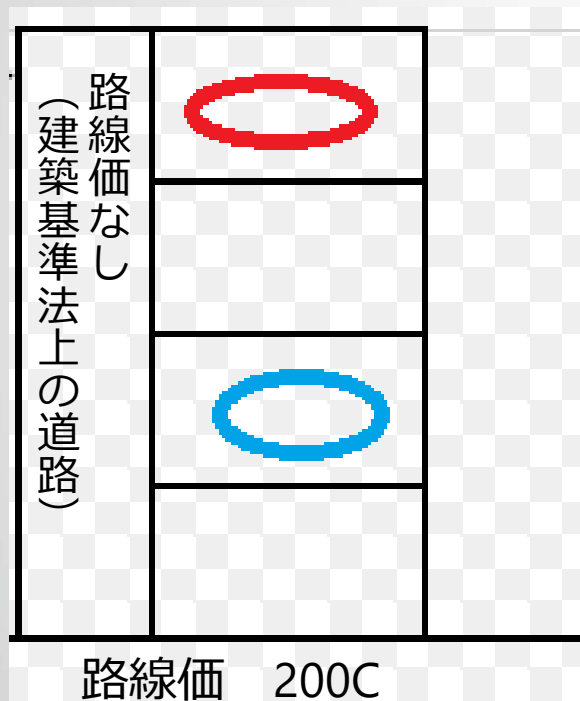
- ・まず旗竿評価してみる
- ・固定資産税路線価を1.14倍して評価してみる
- ・固定資産税評価額×1.14倍と旗竿評価を比較する
- ・固定資産税路線価と路線価の比率で予想の特定路線価を求める方法もあり

※特定路線価の申請は任意であるが、一度申請して付されてしまうと原則特定路線価を使用しなければならぬことになるため注意。予想外に高く付される可能性もある。

※旗竿評価と固定資産税路線価を比較しながら明らかに下がり過ぎている場合には注意が必要。

(個別論点判断例①) 路線価が付されていない宅地に特定 路線価をつけるべきか？

※旗竿評価と固定資産税路線価を比較しながら明らかに下がり過ぎている場合には注意が必要。



- ・ 赤と青の印がついた土地が対象地 (面積は同じ100m²)
- ・ 特定路線価が仮に150千円となれば評価は全く同じになる
- ・ 仮に旗竿評価すると赤の方は路線価の付された道路から離れているため不整形地補正の陰地割合が青と比べて明らかに大きくなってしまう

→仮に固定資産税路線価が赤と青で同じであれば、旗竿評価で評価額が下がり過ぎるのは不合理と判断する。

※会計事務所としては路線価が付されていない道路が建築基準法上の道路であれば特定路線価申請する方が無難。しかしながら特定路線価申請は義務ではないため、納税者の税負担軽減の観点からは旗竿評価の余地も残しながら評価を進める。下がり過ぎているかどうかの判断は難しいが、固定資産税路線価×1.14倍の評価よりも3割以上下がっていれば下がり過ぎているという判断の基準となると思われます。

次回のDVDのVOL2 (予定) では、

500m²以上の土地があった場合の実務上の広大地判定の方法

を解説していく予定です。