

## ④ 土地の現地調査

**Q** : 相続で取得した土地を評価するために、現地調査を行うことにしました。どのようなことを確認すればよいのでしょうか。

**A** : 地図や図面だけでは把握できないものを現地の調査で確認しましょう。

### 【解説】

相続税の財産評価に使う路線価は、評価対象地のある地域のうち最も使い勝手のよい理想的な地形の土地の1㎡当たりの評価額です。しかし、そのような理想的な土地は少なく、多くは何らかのマイナス要因を持っています。

現地調査を行う場合には、次のようなことを確認しましょう。

- (1) 所在地の確認
- (2) 隣接地との境界確認
- (3) 形状、規模、傾斜・段差の有無等の確認
- (4) 利用区分等の確認

土地の地目や利用状況により評価単位が異なりますので、その詳細を確認

- (5) 評価対象地の概略測量
- (6) 接面する道路の幅員等の確認
- (7) 容積率やセットバック面積の計算に必要な  
所有権以外の権利の存否及びその内容  
借地権、耕作権、賃借権などの所有権以外の権利について使用者等の確認
- (8) 写真撮影
- (9) 建物等の確認
- (10) 近隣の状況確認

上空を高圧線が通っていないか、近隣と評価対象地の道路幅員に差がないか、騒音や振動はどうか、嫌悪施設はないか等

