

こんな悩みはありませんか？

相続税の土地評価に少しでも不安のある税理士の先生へ

0120-987-134

- ✓ この土地は路線価>時価かもしれない？
- ✓ 路線価>時価ならば、路線価評価で申告したら後で問題にならないだろうか？
- ✓ 後から納税者（相続人）から訴えられるかもしれません！
- ✓ そうだ、路線価>時価の可能性のチェックを鑑定士にしてもらおう！！

初回無料相談
実施中

不動産鑑定士が

相続税の評価額を 時価鑑定で大幅評価減！！

旧広大地に該当し、地積 **1,000㎡超** の土地は
時価鑑定で、評価額を大幅に下げられます！！

地積規模の大きな宅地の評価は、広大地評価に比べて使いやすくなったとはいえ、評価額は広大地に比べて **35～70%も上昇し結果的に増税** になっています。

さらに、大事なことは地積が **1,000㎡超** の場合、**路線価に基づく評価が時価を上回っている** という事実です。

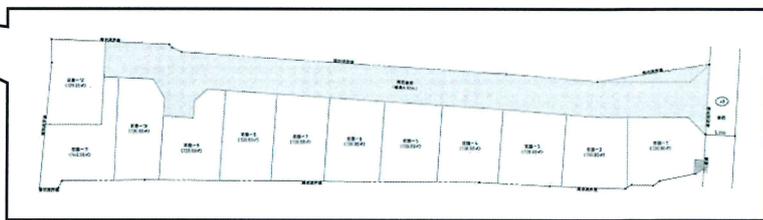
この事実を、時価鑑定で立証し、**評価額の大幅な減額と大幅な節税が実現** 出来ます。

時価鑑定により時価を立証！
税務署への疎明資料としてご活用下さい

活用例

1. 当初申告の添付資料
2. 相続税の還付の添付資料
3. 同族法人・個人間の売買の時価の資料

- 例) 大阪府T市の雑種地・・・2,260㎡
- 通達による価格・・・87,752,000円
 - 地積規模の大きな宅地・・・72,793,000円・・・①
 - 旧広大地による評価・・・59,372,000円
 - 鑑定評価による時価評価・・・49,000,000円・・・②
 - ①と②の差額・・・23,793,000円



従って、路線価評価より**時価鑑定**をすることによって大きく**節税が可能**です。

無料電話相談の流れ

1 ご用意頂くもの

- ・対象地が分かる住宅地図
- ・公図 ・不動産の登記簿謄本

2 お伺いする内容

- ・土地の概要 ・相続発生の時期
- ・不動産の利用状況
- ・その他必要に応じてお伺いします。

3

左記の資料をメール又は郵送頂いた後、机上調査の結果をお伝えします。

ご相談の流れ



1 お電話またはメールにてお問い合わせください。
☎ 0120-987-134 ✉ info@erea-office.com
2 営業日以内にご連絡します。その際にご用意いただく資料は下記の通りです。

2 ご用意いただく資料
・対象地が分かる住宅地図
・公図・土地建物の謄本(写)等

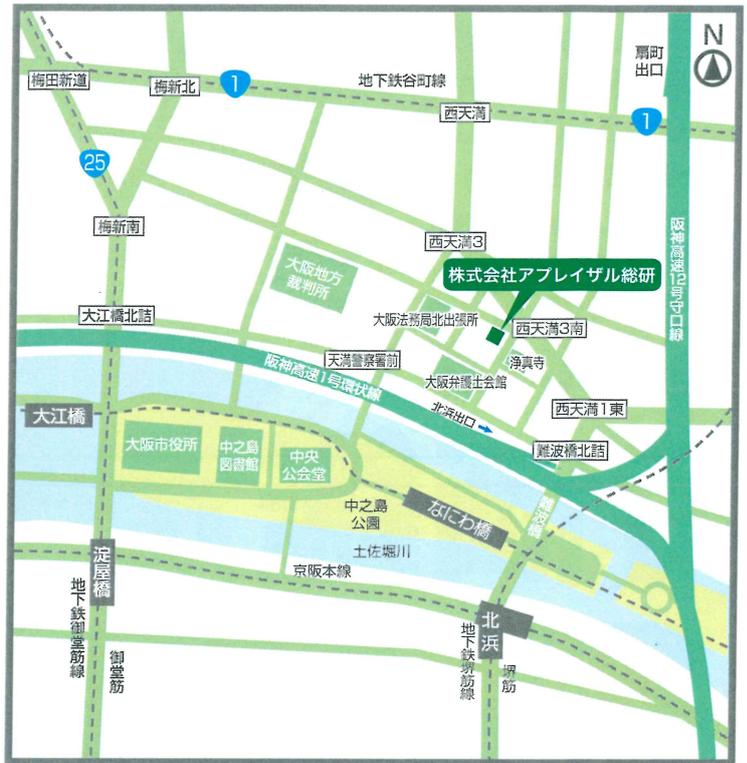
3 時価鑑定のための事前調査のお見積
机上で時価鑑定をする要件があるか否かをチェックし、OK ならば事前調査を行います。

4 路線価評価>時価評価になっているかの事前調査(8万円~)
①現地確認
②取引事例・土地開発図面等の入手で簡易評価し、**路線価評価>時価評価**かを確認します。
③効果があれば鑑定書作成を行います。

5 不動産鑑定料のお見積り
上記 4 で得た資料、路線価評価>時価評価の数値を基に鑑定料をお見積りします。

6 鑑定評価書の作成
2 週間以内に発行します。
不動産鑑定書を納品致します。納品が完了後、2 週間以内の残金のお支払をお願いをしています。

アクセス



- 地下鉄 堺筋線…北浜駅 徒歩5分
御堂筋線…淀屋橋駅 徒歩8分
堺筋線及び谷町線…南森町 徒歩9分
- 京 阪 本線…北浜駅 徒歩5分
中之島線…なにわ橋駅 徒歩5分

よくある質問

Q 依頼できる地域に指定はありますか？

A 全国対応致します。お気軽にご相談ください。

Q 依頼する土地は 500㎡以上ではダメですか？

A 「地積規模が大きな宅地」に該当する土地でなおかつ 1,000㎡超の土地、もっと言えば旧広大地に該当するような土地は、「地積規模が大きな宅地」の評価をするよりも時価鑑定をおすすめします。
路線価より時価が低くなります(路線価>時価)
土地の面積が大きくなればなるほど路線価>時価となります。

Q 依頼しようと思いますが、どういう段取りになりますか？

A ①まず路線価>時価となるか否かを机上で事前調査します。
②①の結果、路線価>時価の可能性があれば、現地調査 ⇒ 戸建住宅用土地開発図面作成 ⇒ 簡易査定を行います。
事前調査料金(8万円~)です。
③②で路線価>時価となれば正式鑑定のための見積もりを行います。

Q 電話相談から時価鑑定のための鑑定書作成までどのぐらいの時間が必要ですか？

A 3~4 週間の時間をいただいております。お急ぎの場合はお申し付け下さい。



☎ 0120-987-134

不動産の売買時の評価、担保価値の評価・
賃料の評価等はお任せ下さい

(平日 9:00~20:00 土曜日 9:00~17:00)

株式会社 アレイザル総研

〒530-0047
大阪市北区西天満 1 丁目 10 番 16 号
企業サービスビル 3 階
Mail: info@erea-office.com
https://www.erea-office.com

アレイザル総研



無料相談実施中 日曜・祝日も対応可

広大地評価
の
重要裁決事例集

小林 穂積

相続税の更正の請求
&
期限内申告の必携書

不動産鑑定士
小林穂積著