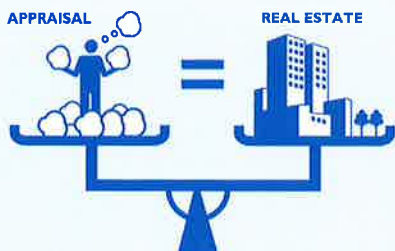


# 相続税の申告 × FCS



## なぜ、時価チェックが必要なの？

財差評価基本通達による評価が、時価と乖離していることが、実際にあります。相続税路線価は、課税の公平性を保つために、個別・具体的な要因や、実勢に基づく地価の上昇や下落を細かく反映しづらいという特性があります。売却しようとしても、路線価評価では、買手が現れない土地は、まさに、時価と路線価評価が乖離していると言えます。

いずれかに該当すれば、時価チェック！

### 時価チェックの基本条件

- 土地面積が400㎡以上
- 相続税評価額が5,000万円以上

### 特にこんな土地は要注意

- 中小工場地区(路線価地区)のため、地積規模の大きな宅地が適用できない
- 面積要件により、地積規模の大きな宅地が適用できない
- 地積規模の大きな宅地は適用できたが、評価額が高い気がする
- 市街化調整区域の面大地
- 倍率地域の面大地
- 地目が、山林、原野、田、畑の面大地
- 著しい傾斜地
- 無道路地
- 建築基準法上の道路に該当しない
- 間口が2m以下
- 土壤汚染の可能性がある(工場、ガソリンスタンド、クリーニング店など)
- 売却しようとしたが、買い手が見つからない

いずれかに該当すれば、路線価評価 > 時価となる可能性が高まります。

**必要資料** ※ 評価明細書(相続税評価)、住宅地図など(土地の範囲を図示) 公図、測量図、固定資産税明細、現地写真

※は必須資料。そのほかは、あればご提示いただきたい資料

### 手順

1. 税理士先生 → FCS	資料のご提示	上記必要資料をご準備ください
2. FCS → 税理士先生	時価チェックの報告	ここまでは無料 資料提示から1週間程度
3. 税理士先生 → FCS	正式なご依頼	価格時点、必要部数などを確認させていただきます
4. FCS → 税理士先生	鑑定評価書の納品	正式依頼から1ヶ月程度