

今まで面倒だった蔭地割合の算出が簡単になった。

不整形地評価支援ソフト「蔭地名人」のご利用で相続業務等の効率化をしております。



久保島 嘉 先生

●○ ゆりかご倶楽部「蔭地名人」の導入 ○●

私の事務所では、年間約 50 件の土地評価を行っています。相続税・贈与税の申告時はもちろん、非上場会社の株式の評価をする際にその保有する土地を評価しなくてはなりません。

土地の評価を行うと、そのうち約 9 割が不整形地となります。ただし残りの 1 割の土地については、不整形地の判断が不要かというところではありません。実際には、すべての土地について不整形地に該当するかどうかの判定が必要になります。

その不整形地の判定を行うにあたり、これまで三角定規と分度器を使用して、手作業で想定整形地の作図を行っていました。また、奥行き距離などを算出するのに電卓を叩き、困難な調整計算が必要となる為、どうしても蔭地割合を算出するのに、時間がかかってしまっていました。

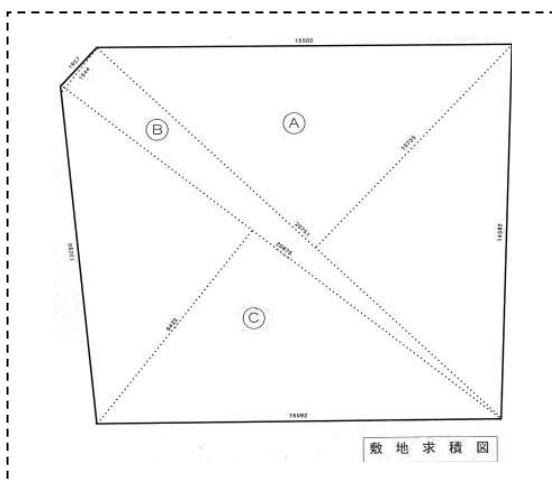
一つの土地の評価を行うのに、場合によっては 2 時間かかるときもあり、業務を効率化できないか常に頭を悩ませていました。

そんな中、ゆりかご倶楽部で提供されている蔭地名人というソフトをうまく利用することで、一つの土地の評価にかかる時間を 20 分程度に短縮することができることを知りました。試用版で試したところ手計算で行った計算結果と比較しても、誤差は 1% ほどしかありません。これが導入の決め手となりました。

●○ 図面をスキャナで読んで指定するだけ ○●

次に掲げる土地は、実際に私が相続税の申告の為に評価した土地です。測量図面で見ると、不整形地の減額が無いように見えますが、このような土地でも不整形地補正率の適用が可能となる場合があります。必ずチェックしてください。

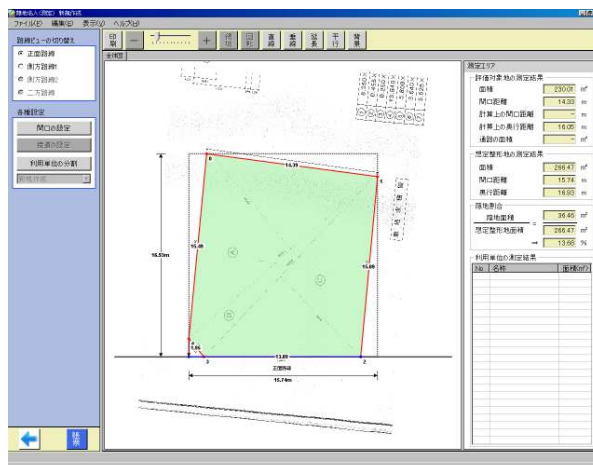
▼測量図面



蔭地名人では、まずスキャナで画像データに変換された測量図面を読み込みます。画面上に表示された評価対象地の角をマウスで選択し囲んでいきます。選択後は矢印キーを使用し距離の微調整を行います。

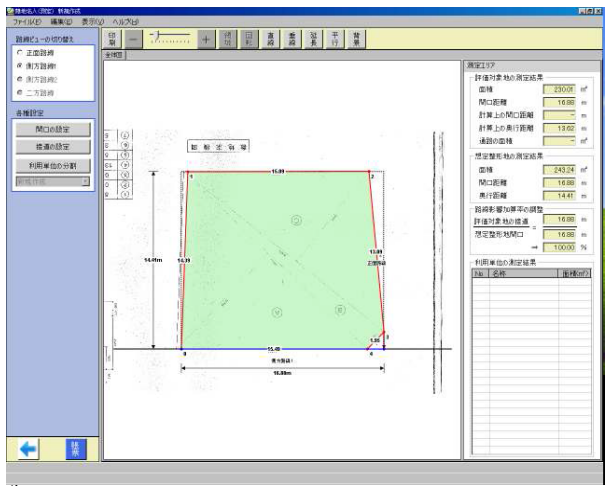
次に、正面路線を指定したのち、この土地の場合は、角地にあつたので側方路線を指定します。面積の計算結果を見て必要に応じて距離を再調整するか、面積の補正をかけます。

▼正面路線ビュー



側方路線も同様に間口の設定を行い、側方路線からの計算上の奥行き距離を算出します。

▼側方路線ビュー



●○ 240万円も評価額を下げることに成功●○

以上の処理で、この土地の評価に必要な作業は終了です。この土地の蔭地割合は下の測定結果の通り 13.6% となり、不整形地補正率は 0.98% を適用することになります。この結果、最終評価額は 1億1600万円 となりましたが不整形地補正率を使用しなかった場合は 1億1840万円 となり、差額は 240万円 です。この申告に適用される税率は 30% でしたので、不整形地補正率の適用有無で相続税額では約 70万円 の差が発生することになります。

▼測定結果

評価対象地の測定結果	
面積	230.01 m ²
間口距離	14.33 m
計算上の間口距離	- m
計算上の奥行き距離	16.05 m
通路の面積	- m ²
想定整形地の測定結果	
面積	266.47 m ²
間口距離	15.74 m
奥行き距離	16.93 m
蔭地割合	
蔭地面積	36.46 m ²
想定整形地面積	266.47 m ²
⇒ 13.68 %	

●○ 税務署へ添付資料として提出●○

これまで、4件の相続税の申告に蔭地名人(試用版を含め)を使用してきましたが、蔭地名人は簡単にパターンを変えて想定整形地を作成し蔭地割合を求めることができます。また、

最終結果を添付資料として出力することもできます。先日、税務署の資産税担当から土地評価も含めた問い合わせがあり、署に出向いて説明したところ、説得力のある資料として非常に有効でした。

●○ 今後もさらなる進捗期待 ●○

現在の蔭地名人では大規模マンション敷地の図表の表現などに改良が必要ですが、評価対象地の角地の点を指定するとき、その部分を2~6倍に拡大して正確な箇所を入力出来るようになっていたり、無道路地の評価にあたって正面路線価と接道する通路の自動作図や面積測定などに工夫した機能があり、利用者視点での便利さを感じました。土地評価支援ツールとしてまだ発展途上にあると思いますが、様々な土地の評価を行うにあたり、ケースバイケースの対応が必要ですから、今後、さらなる進化を期待しています。

▼帳票出力

評価対象地の全体測量図

所有者	蔭地名人
所在地番	杉並区上萩1-1-1-1
住居表示	杉並区上萩1-1-1-1

評価対象地の測定結果	面積	230.01 m ²	間口距離	14.33 m	計算上の間口距離	- m	計算上の奥行き距離	16.05 m	通路の面積	- m ²
想定整形地の測定結果	面積	266.47 m ²	間口距離	15.74 m	奥行き距離	16.93 m				
蔭地面積		36.46 m ²	想定整形地面積		266.47 m ²	蔭地割合		13.68 %		

利用単位の測定結果		
No.	名称	面積
1		m ²
2		m ²
3		m ²
4		m ²
5		m ²
6		m ²
7		m ²
8		m ²
9		m ²
10		m ²

修正方法	補画定
------	-----

備考