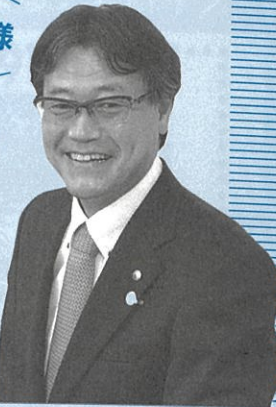


地主様・
不動産オーナー様
必見!



相続税土地評価

不動産鑑定士フジミヤの
まるっと相続塾

フジ総合グループ
(フジ相続税理士法人/フジ総合鑑定)代表 藤宮 浩 不動産鑑定士

[第106回]

宅地造成見込めぬ市街地山林
純山林へと見直し評価額を下げる

市街地山林は路線価が付された地域にある場合、その山林が宅地であると仮定した価額から、その山林を宅地に転用するときにかかる費用(宅地造成費)を減額して評価します。

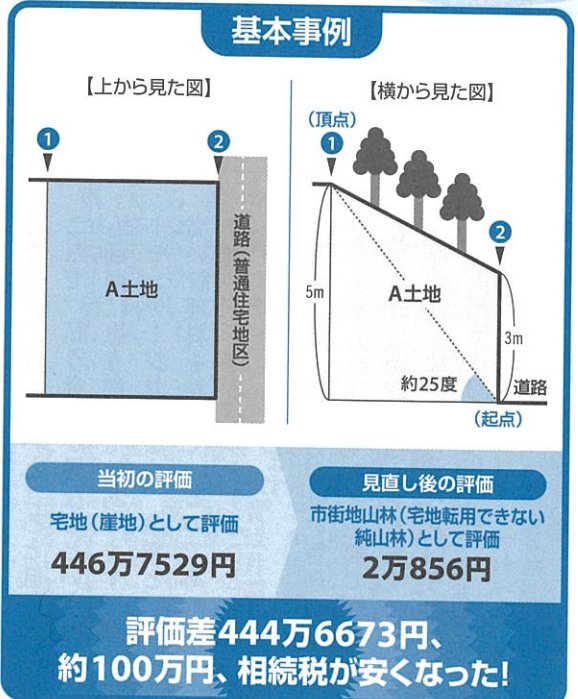
転用が困難な急傾斜地

市街地山林を評価する場合、まずその土地が「山林から宅地へ転用できるかどうか」を検討しなければいけません。これは、宅地への転用が見込めないと判断された場合に、前述の方式と異なり、近隣の「純山林」の価額を基に評価することができるとは、純山林とは文字どおり山の中にある土地で、宅地の価額の影響を受けず、評価額が非常に低いのが特徴です。宅地への転用が見込めない市街地山林はこの金額を基に評価す

るので、評価額が大幅に下がります。「宅地への転用が見込めない場合」とは、例えば、「宅地に転用した場合に多額の造成費用がかかる、転用の経済的合理性を欠く」「急傾斜地などであるために、物理的に宅地造成ができない」といった場合が挙げられます。

基本事例では、A土地は当初、宅地(崖地)とされていましたが、実情は草木が生い茂る傾斜地で、道路との高低差も3mほどあり、直接的に出入りができない状況でした。急傾斜が原因で開発されていなかったという経緯もあり、その利用状況および立地から、宅地

ではなく市街地山林として評価するのが適当です。さらにA土地を造成して正面路線に等高の宅地とすることを想定した場合には、造成費がかさみ、それを上乗せした分譲価格は周辺宅地に比べ、はるかに割高となることが予想されます。この場合は宅地転用の経済的合理性を欠きますから、A土地は宅地への転用が見込めないと考えられ、近隣の純山林の価額を基に評価することが適当と判断できます。



Profile



不動産鑑定士
フジミヤ先生
相続を専門とするフジ総合グループの代表。相続税土地評価のプロとして、創立後28年間で6700件もの相続関連業務に携わってきた経験を基に解説する。



地主
マモルさん
父親から土地を40力以上相続した50代の男性。土地はたくさん持っているが現金はあまりなく、相続税を納めるのが大変だった。

