



本件土地の山林部分は、宅地部分との高低差が約 8m の急傾斜地で、宅地への転用が困難なので、近隣の純山林の価額に比準して評価するのが相当とした事例
(福裁(諸)平23第5号 平成23年9月5日裁決)

1. 本件土地の概要 (山林部分)

①登記簿による面積は、1,640.38 m²ですが、地積測量図による本件B土地の面積は、1,984.57 m²である。上記土地のうち、宅地の地積 1,070.24 m²、山林の面積 914.33 m²である。

②本件B土地の属する地域は、第1種中高層住居専用地域(建ぺい率60%、容積率150%)である。近隣の宅地も主に戸建住宅の敷地として使用されている。

③敷地の北側から北西側の側面は、山林で隣接する南側から東側にかけての土地との境界には、コンクリートのような壁、石垣あり、被相続人及び請求人等が長年居住の用に供している宅地である。

④本件B土地の山林部分の現況は、宅地部分との高低差が約 8m の急傾斜であるとともに隣接する土地の高いよう壁に囲まれていることなどから宅地への転用は困難である。

2. 争点

本件B土地のうち山林部分の価額は相当か否か

3. 審判所の判断

A 全体の地積について

(A) 認定事実

本件参考図は、当審判所に対する請求人の答述によれば、請求人が平成13年ころに本件B土地の一部の売却を検討していたことから、地積の確認のために実際に測量を実施し、その結果、本件B土地全体の地積は1,984.57 m²であった。

C 山林部分の評価について

(A) 認定事実

原処分関係資料及び当審判所の調査の結果によれば、

次の事実が認められる。

a 本件B土地の山林部分の現況は、宅地部分との高低差が約 8m の急斜面であるとともに隣接する土地の高いよう壁に囲まれていることなどから、宅地への転用は困難である。

b 本件B土地に最も近い純山林は、■■■■の純山林である。

(B) 本件への当てはめ

山林部分の評価について判断すると、次のとおりである。

a 本件B土地の全体の地積は上記のとおり本件参考図の地積である1,984.57 m²であるところ、本件B土地の宅地部分の地積は上記のとおり1,070.24 m²であることから、差し引くことにより合理的に算出できる本件B土地の山林は市街地山林であり、その評価に当たっては評価通達49の定めにより評価することとなる。

b そして、本件B土地の山林部分は、市街地山林について宅地への転用が見込めないと認められる部分に該当するため、本件B土地の山林部分の評価するに当たっては、近隣の純山林の価額に比準して評価することが相当である。

c 以上のことから、本件B土地の山林部分の価額について、■■■■の純山林の価額に比準して評価した原処分庁の評価額は相当と認められる。

D 本件B土地の相続税評価額について

本件b土地の相続税評価額を算定すると、別表2の2の原処分庁主張額と同額となる。

以上

◆メルマガの配信停止は下記メールフォームからお願い致します。

<http://www.erea-office.com/pages/info.html>