

- 意見書を使った純山林の評価減のケース

- (1) 意見書を使った純山林の評価

意見評価書

市街地山林であっても純山林で評価すると驚くべき相続税が減少します。小林千秋税理士不動産鑑定士に依頼してみて下さい。

例 1

町田市大蔵町

評価額 442,691 円 (308 円／m²)

例 2

横浜市南区中里

評価額 55,419 円 (273 円／m²)

例 3

藤沢市川名

評価額 753,246 円 (234 円／m²)

上記はほんの一部です。

純山林の評価は上記のように著しく低い評価額になります。

(2) 鑑定評価書を使った例

例 1

鉄塔敷があり、著しい利用制限を伴う土地。

例 2

帯状地で著しい利用制限を伴う土地。

例 3

駅に近いが市街化調整区域で山林であり、著しく利用制限を伴う土地

例 4

前面道路が高く道路との高低差がかなりあり、対象不動産の利用効率が著しく劣る土地。

意見書令3-302号
令和3年9月10日

記

様

意見書

横浜市中区弥生町2丁目17番
ストークタワー大通り公園I-802号
(有)横浜総合コンサルティング
不動産鑑定士 小林千秋

I. 結論

評価額 442,691円 (308円/m²)

下記所在の山林は、市街地山林ではあるが、宅地への転用が見込めないと判断された。
従って、財産評価基本通達49により、近隣の純山林の価額に比準して評価することが妥当である。

II. 対象不動産の所在地・地番等

所在・地番	地目	数量	所有者
町田市大蔵町[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	【公簿】 山林 【現況】 山林	【実測】1,677.77 m ² の うち概測 1,437.31 m ²	[REDACTED]

(注) [REDACTED]氏は死亡し、価格時点現在所有者は未確定である。

III. 価格時点

令和3年1月11日

IV. 意見を行なった日

令和3年9月8日

V. 評価の類型

山林

VI. 依頼目的

相続税申告のため

東京都町田市大蔵町
意令3-302



意見書令4-307①号
令和4年11月28日

記

I. 結論

評価額 55,419 円 (273 円／m²)

[REDACTED] 様

意見書 I

下記所在の山林は、市街地山林ではあるが、造成費が分譲価格を上回るため宅地への転用が見込めないと判断された。従って、財産評価基本通達49により、近隣の純山林の価額に比準して評価することが妥当である。

II. 対象不動産の所在地・地番等

横浜市南区中里三丁目

地 番	地 目		数 量(単位: m ²)	所有者
	公 簿	現 況		
[REDACTED]	山林	山林	1,015m ²	[REDACTED]
合計			1,015m ²	

III. 価格時点

令和4年7月12日

横浜市中区弥生町2丁目17番
ストークタワー大通り公園I-802号
(有)横浜総合コンサルティング
不動産鑑定士 小林千秋

IV. 意見を行なった日

令和4年10月12日

V. 評価の類型

山林

横浜市南区中里三丁目
意令4-307



例1

<鉄塔敷があり、著しい利用制限を伴う土地>

道路側に鉄塔敷があるため建物が建築できず、後の土地は死地となっており、
利用価値が著しく劣るケース

804 m²

(1) 財産基本通達の路線価による場合

128,640,000 円 (160,000 円／m²)

(2) 不動産鑑定評価を使った場合

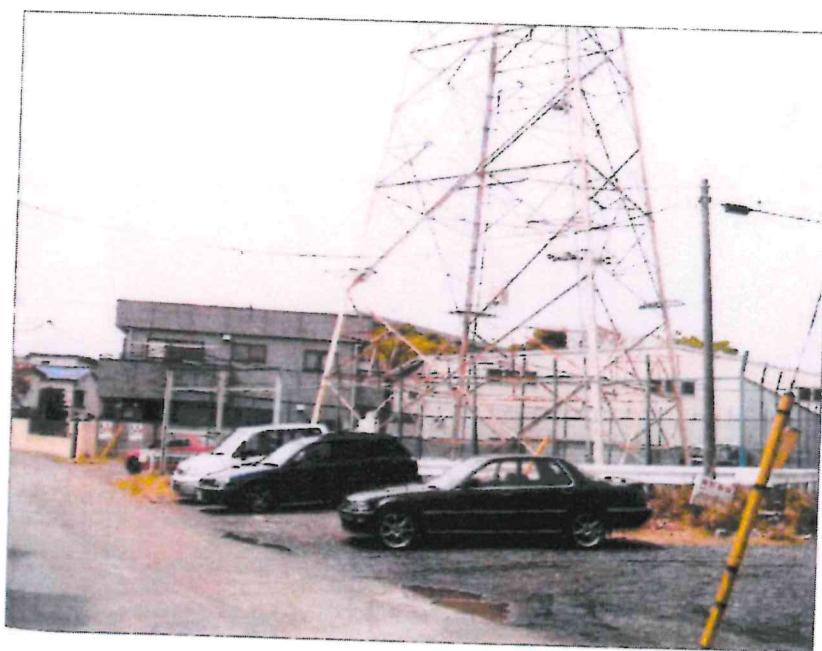
90,048,000 円 (112,000 円／m²)

(3) (1) - (2)

128,640,000 円 - 90,048,000 円 = 38,592,000 円 (30%の評価減)

【コメント】中央部分に鉄塔敷があるため、北側や道路側がほぼ死に地となつており、鑑定評価額はもっと低くてよかつたかも知れない。現況は駐車場として利用されており、収益価格は意外にも高いため鑑定評価額が上記のようになった。

例1



例3

＜駅に近いが市街化調整区域山林で著しい利用制限を伴う土地＞

立地条件は良好であるが、市街化調整区域の山林で道路に面しないため、価値が著しく劣るケース

2,535 m²

最有效使用は隣接地を買収して資材置場若しくは駐車場が最適であるが、駅に近いため固定資産税の評価額は高く倍率といえどもかなりの評価額となったケース

(1) 倍率による場合（中 120 倍）

34,543,200 円 (13,626 円／m²)

(2) 鑑定評価額による場合

22,815,000 円 (9,000 円／m²)

(3) (1) - (2)

34,543,200 円 - 22,815,000 円 = 11,728,200 円 (34%の評価減)

【コメント】相鉄線沿線で駅に近い地域でありながら市街化調整区域となっている。この場合、駅に近くても市街化区域に入らない限りほとんど開発が不可能である。倍率のもとになる固定資産税評価額は意外に高いのに驚いた。

例3



例4

<前面路線価が高く道路との高低差がかなりあり、対象不動産の利用効率が著しく劣る土地>

物件 I 539 m² 物件 II 59 m²

(ア) 財産基本通達の路線価による価格

<物件 I >

$$95,000 \text{ 円} / \text{m}^2 \times 539 \text{ m}^2 = 51,205,000 \text{ 円}$$

<物件 II >

84,000 円 / m ²	\times	59 m ²	$=$	4,956,000 円
			合 計	56,161,000 円

(イ) 鑑定評価による価格

<物件 I >

$$42,000 \text{ 円} / \text{m}^2 \times 539 \text{ m}^2 = 22,638,000 \text{ 円}$$

<物件 II >

28,000 円 / m ²	\times	59 m ²	$=$	1,652,000 円
			合 計	24,290,000 円

(ウ) 評価額

$$56,161,000 \text{ 円} - 24,290,000 \text{ 円} = 31,871,000 \text{ 円} \text{ (57\% の評価減)}$$

【コメント】 立地条件は良好で正面路線価が意外に高いのには驚かされた。

宅地としての利用価値がないので、畠の値段（家庭菜園）が鑑定評価額となった。

【てん末】 税務署の調査官の方から「鑑定評価額が低すぎるのはないか」との問い合わせがあった。そこで調査官に住宅地図を送り、「現地を見てから高いか低いか判断して下さい。」と言った。

翌日調査官は現地を見て納得してくれた。イメージよりも現地を見ることが一番大切である。

例4



対象不動産東側間口傾斜部分



対象不動産東側間口傾斜部分

今から出来る相続対策

I 貸宅地の整理

(地主の悲劇)

- **自分の土地でありながら自由に使えない。**
更地を持っていれば自分の土地の上にアパートやビル、マンションを建てられるが、人に土地を貸している場合、地代収入のみで何もできない。極論してしまえば、自分は死に体の土地を抱えた単なる財産管理人である。
- **固定資産税が上がっても値上げできない地代**
地代のアップの権限が地主にありながら、裁判所の調停に持ち出され固定資産税のアップは十分に地代に反映できない。
- **貸宅地の収益性は非常に低い**
貸宅地の収益性は低く、50坪程度の土地であっても駐車場1台分である。
- **土地は有効活用しなければ、その保有に係る相続税を負担しきれない。**
- **相続税をどうやって払いますか？地主さん**
収益性、換金性が非常に低いにもかかわらず、相続時には住宅地では、一般に路線価の40%余りで評価されるため、相続税の納付が多額になる。(生前対策の必要性)

△

相続時に地主さんの方から『お願いします。買って下さい。』という形で申し出ることになるから足元を見られる。

(借地人の悲劇)

- ・ 固定資産税アップ分以上に地代がアップする。
地代のアップはもろに借地人の懐を直撃する。
- ・ 更新料、承諾料は払えるか。

【更新料】

木造（非堅固）の建物 ⇔ 20年以上

鉄筋等（堅固）の建物 ⇔ 30年以上

契約期間が満了すれば、借りている土地は地主に返さなければならないというもののではなく、改めて契約を更新するのが一般的である。その時に更新料が支払われる。

【承諾料】

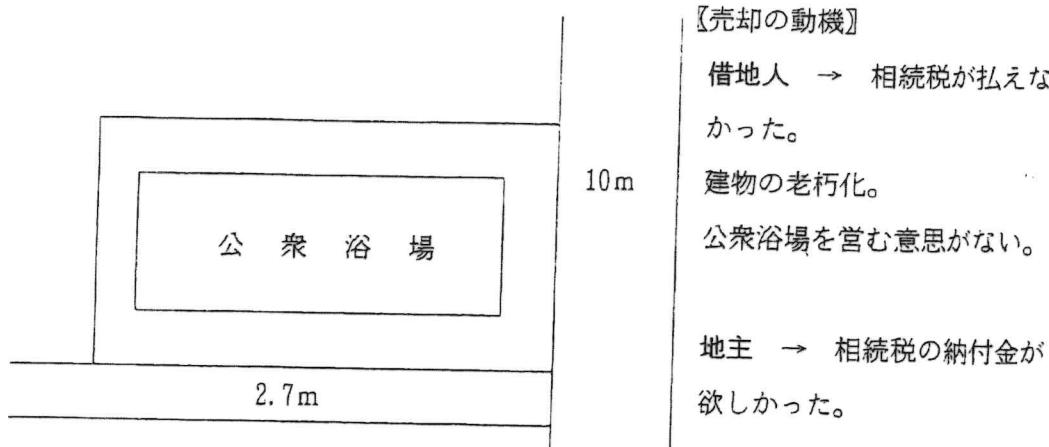
建物を新築するとか、増改築改造する際には増改築承諾料が必要である。

更新料・承諾料・名義書替料の目安

更新料	価額	備考
更新料	更地価額の2%～4%前後	商業地は若干低い率となる。
増改築改造承諾料	更地価格の3%～4%前後（ただし期間延長が伴う場合は更地価格の5%～6%前後になることが多い。）	増改築費の10%といったような決め方をするケースもある。
条件変更承諾料 (非堅固から堅くな建物へ)	更地価格の10%前後	商業地は若干低い
借地権譲渡承諾料	借地権価格の10%前後	名義書換料として地主に支払われ、地価の下落上昇と関係なく、比較的安定した基準である。

具体的実例

実例1 地主と借地人が一緒に底地借地権を不動産業者に売却して、不動産業者が建売住宅を建設したケース



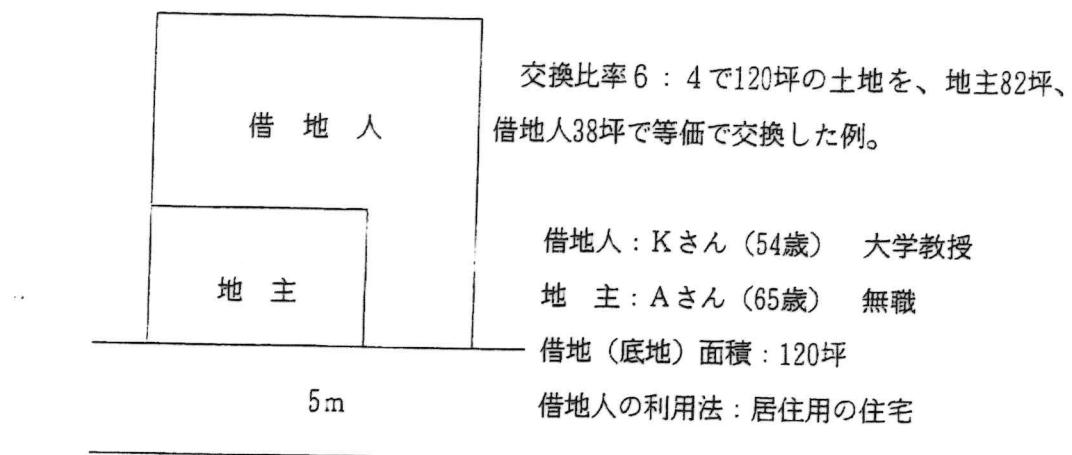
借地人：Tさん（52歳） 会社員

地主：Iさんほか6名 会社員

借地（底地）面積：150坪

借地人の利用法：公衆浴場を経営

実例2 底地と借地権を交換して各々独立した財産を手に入れた例

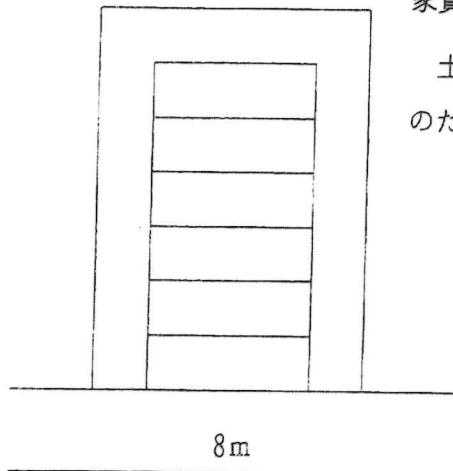


【交換の動機】

借地人 → 建物が老朽化し、建替えの時期が来ていた。

地主 → 相続対策上更地が欲しかつた。

実例3 地主と借地人が共同で地上6階建のビルを建てて一部居住用にし、一部貸家にして家賃収入を得たケース。



土地持分に応じて床面積を等価交換して費用捻出のため、床持分の一部を売却したケース

借地人：Hさん（37歳） 会社員

Mさん（48歳） 自営業

地主：Kさん（48歳） 不動産経営

借地（底地）面積：180坪

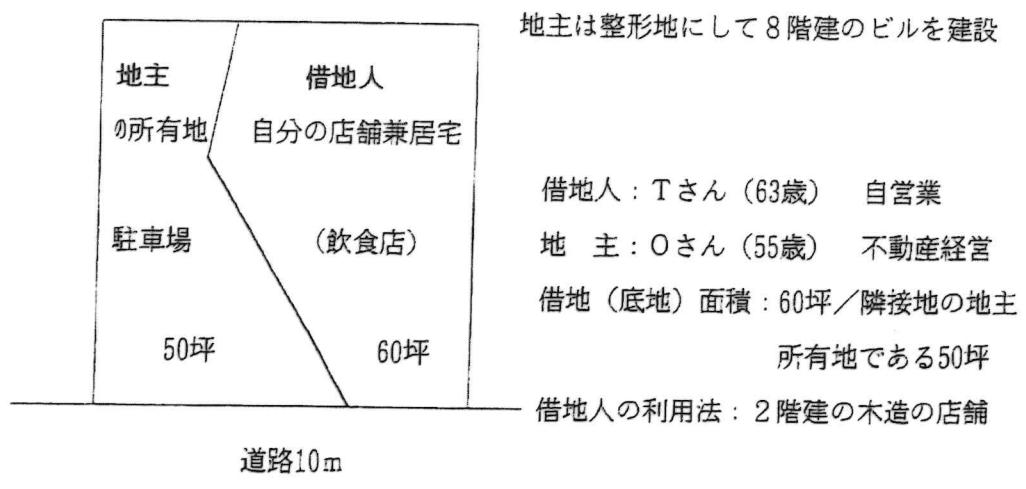
借地人の利用法：2棟の居住用の建物

【交換の動機】

借地人 → 建物が老朽化して建替えの時期が来ていた。

地主 → より収益性の高い物件への転換を図りたかった。

実例4 地主が借地人から借地権を買い戻したケース。

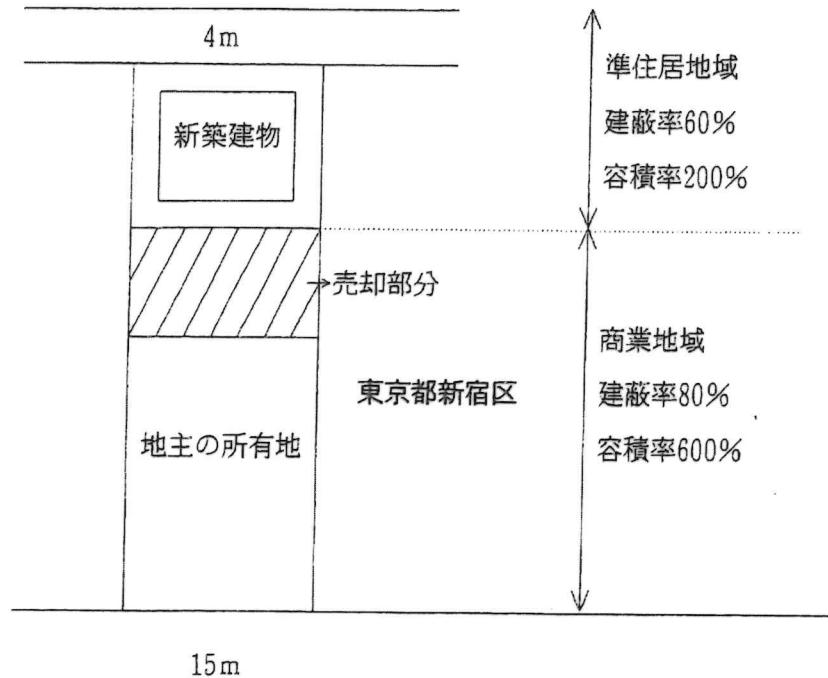


【売却の動機】

借地人 → 店（飲食店）を閉め、郊外の住宅地を買ってのんびり過ごしたい為

地主 → 土地が不整形地であるため借地権を買収して収益性を高める為

実例5 借地人が借地権の一部を売却してその資金で借地上に新築の建物を建築したケース



借地人：Hさん（47歳） 税理士事務所経営

地 主：Tさん（58歳） パチンコ店経営

借地人の利用法：2階建の木造の居宅

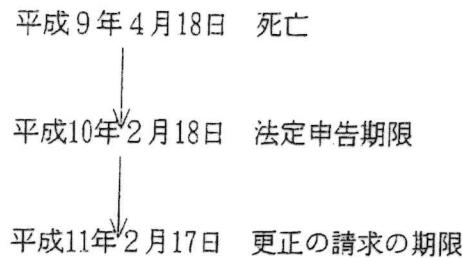
【売却の動機】

借地人 → 建物の老朽化が激しいため事務所兼居宅の建物を建築したい為

地 主 → 現在の所有地だけではパチンコ店の建築が難しいため隣接地の借地権を購入して商売する為

II 相続税の更正の請求について

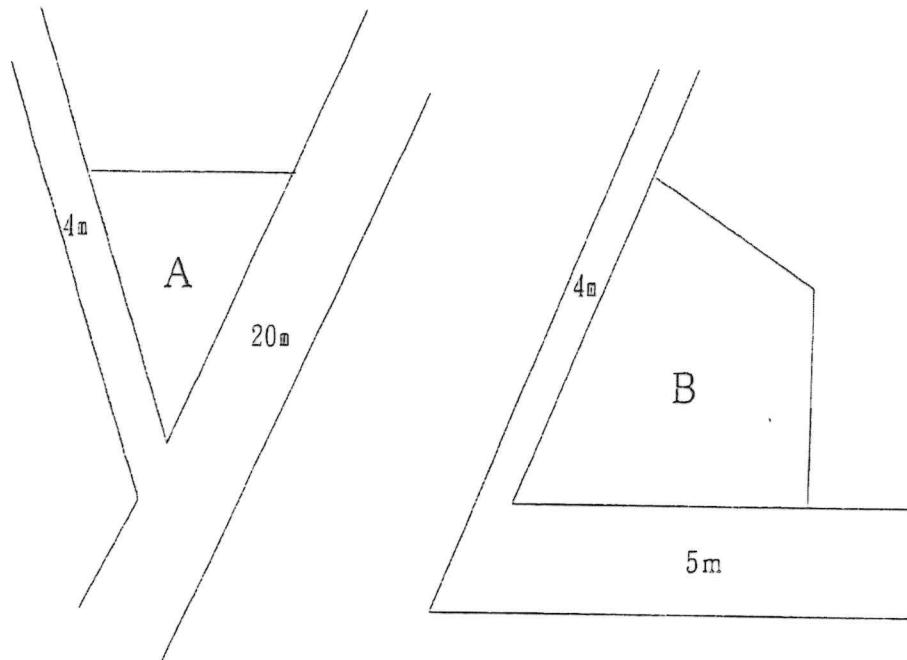
相続税の申告書を提出した後で、財産の評価や計算の誤り等のため課税価格や税額が過大であることを発見した場合、法定申告期限から1年以内に限って税務署長に対してできる。



1. 納税者は一人しか税理士を知らないという不幸
2. 相続税の申告に強い税理士は少ないという不幸
3. 会計事務所の維持のため相続の申告をやらざるを得ない不幸
4. 財産の価額は時価であるにもかかわらず、不動産鑑定士を使わない不幸

協同鑑定ネットワーク・相続対策センターでは相続申告に強い複数の税理士、不動産鑑定士等により協議を経て相続税の申告書を作成。

事例



A, Bの画地を不動産鑑定評価書をつけることによって2,400万円の還付請求をした結果、全額認容されるケース。

相続税の払い過ぎは評価の見直しにより、戻ると思っていなかった税金が戻る。

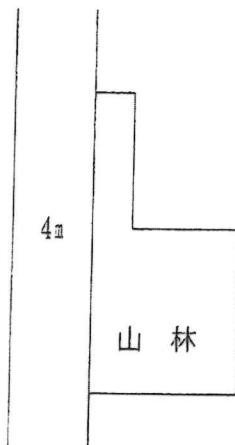
III 不動産鑑定書を使って相続税を安くする方法について

鑑定評価書を使って安く出来るケースは一般的に次の場合である。

- (1) 市街化区域の山林
- (2) ~~広大地~~
- (3) 不整形地
- (4) 無道路地、接面道路が狭い等の特殊な画地

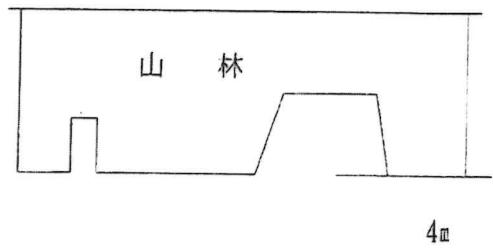
事例1 横浜市南区の山林の事例（山林3箇所）

(1) 路線価による相続税の評価額	43,000万円
(2) 不動産鑑定評価書を使った場合	22,000万円
(3) 評価額の減額 ((1)-(2))	21,000万円



事例2 横浜市旭区の山林の事例（山林の広大地）

(1) 路線価による相続税の評価額	12億円
(2) 不動産鑑定評価書を使った場合	8億円
(3) 評価額の減額 ((1)-(2))	4億円



事例3 神奈川県寒川町広大地で無道路の事例

