

週刊住宅

2018年(平成30年)6月18日号
NO. 2817 (毎週月曜日発行)

CFネット流 新・大家実践塾

土地の評価の仕方には種々あるが、相続税申告時には、補正の方法が画一的に確立している路線価をもって評価するのが一般的である。ただこれには限界があることを過去依頼を受けた実例で紹介したい。

グループ内税理士の知人(税理士)から持ち込まれたクライアントの相続案件で、対象不動産は区分所有の敷地権付建物。16棟79戸

21 都市近郊林地の事例収集

のタウンハウスの1戸である。

平面図では150坪強の約1万5000平方メートルに

現地確認すると最寄り駅から同様に山林を背負っている

前面道路に付された路線価により全体地を評価した上で持分割合を乗じて対象区画の評価額を算出し、これに建物部分評価額を加算すると、入手したタウンハウスの成約事例

価格を大きくオーバーしてしまい、当方に依頼が来た次第。

私どもは路線価にとらわれず、現地調査を行った上で不動産鑑定評価基準に則して評価を行う。現地向かうと、角地は斜めに昇った所が敷地の北東端で、間口9坪ほどの団地入口もここに

接道長があるのだが、昇り切るまで法面上で接道の仕方が致命的ともいえる難点がある。また、一見開発造り成地に見えるのだが、登記原因をみると、宅地3万1000平方メートルが区画整理

この時点で、課税上の地目には「山林」となっている。この時点で、課税上の地目には「山林」となっている。この時点で、課税上の地目には「山林」となっている。

山林付きタウンハウスの評価

路線価評価には限界も

CFネットグループ
鎌倉鑑定

■不動産鑑定士 林
愛州

の換地処分となっている。単独施行ながら、設計の自由度が高まる一団地認定は受けていない。それはともかく、その後、半年程経ってタウンハウスの建ち並ぶ1万6000平方メートルの平坦地と背後の崖地部分

目に従って宅地部分と山林部分それぞれ格別に評価すべきと判断した。そこで早速、宅地の取引事例に加えて都市近郊林地(市街地山林)の事例を検索してみる。

取り上げた実例では、法面上の接道部と山林部分の二点が大きな減価要因であったが、結果的に評価額を当初の3分の2に圧縮でき、成約事例に近い額に落ちた。

ちなみに、このケースと



林 愛州