

5 市街地山林の評価

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場合には、その山林の価額は、近隣の純山林の価額に比準して評価することとした。

(評基通49=改正)

1 従来の取扱い及び通達改正の趣旨

市街地山林とは、市街化区域内にある山林をいい、原則として、近隣の宅地の価額を基に宅地造成費に相当する金額を控除して評価額を算出する「宅地比準方式」により評価していた。しかし、市街地山林には、例えば宅地化するには多額の造成費を要するものや宅地化が見込めない急傾斜地(分譲残地等)等があり、宅地比準方式を適用すること自体に合理性が認められない場合がある。このような場合、これまで個別に評価していたところであるが、評価の明確化等の観点から、その評価方法を明らかにすることとした。

2 通達改正の概要

宅地への転用が見込めない市街地山林であるか否かは、①宅地化するには多額の造成費を要する場合のように経済合理性から判断する場合と、②宅地造成が不可能と認められるような急傾斜地等、その形状から判断する場合とが考えられる。

(1) 経済合理性から判断する場合

イ 市街地山林を宅地比準方式により評価する場合、宅地造成費に相当する金額が、その山林が宅地であるとした場合の価額の100分の50に相当する額を超えることがある。このような場合の実務上の対応としては、財産評価基準書の記載にあるとおり、「この基準によって算定した宅地造成費に相当する金額が、その土地が宅地であるとした場合の1平方メートル当たりの価額の100分の50に相当する額を超える場合は、その宅地造成費に相当する金額は個別に評価する」ものとして取り扱うこととしている。

ロ 市街地山林について、宅地造成費に相当する金額を控除して評価する場合、宅地としての価額より宅地造成費に相当する金額の方が大きい(多額の造成費がかかる場合)、その評価額がマイナスとなることも予想される。評価額がマイナスであるということは、その市街地山林が負の資産であることを意味することになるが、合理的な経済人であれば、宅地として100の価値しかない土地へ、その価値を超える造成費(例えば120)を投下することはあり得ず(120を投下しても100でしか売却(回収)できない)、通常、その市街地山林は現況のまま放置されることになる。

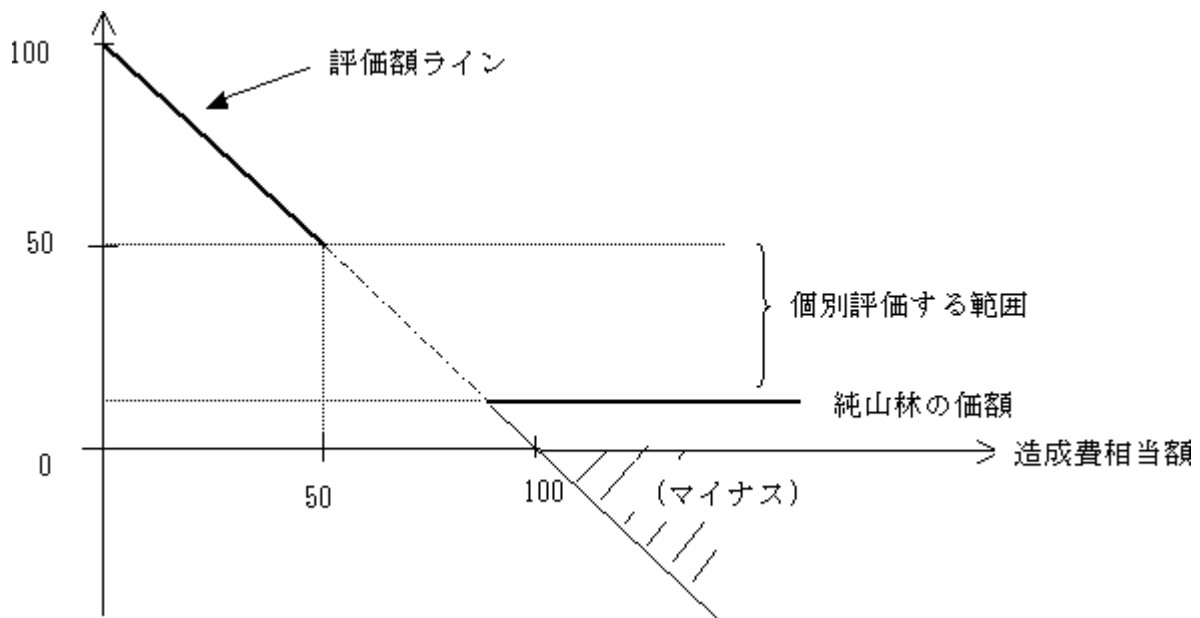
また、経済合理性からみて宅地化への転用が見込めない場合であっても、土地の所有権を持っていれば、通常、その土地本来の現況地目(市街地山林であれば山林)としての利用が最低限可能であることから、その土地の価額は、その対象地本来の現況地目である山林の価額(宅地化期待益等を含まない林業経営のための純山林の価額)を下回ることはないと考えられる。

ハ 以上のことから、宅地比準方式により評価した市街地山林の価額が純山林としての価額を下回る場合には、経済合理性の観点から宅地への転用が見込めない市街地山林に該当すると考えられ、その市街地山林の価額は、純山林としての価額により評価することとした(下図参照)

(注) 比準元となる具体的な純山林は、評価対象地の近隣の純山林、すなわち、評価対象地からみて距離的に最も近い場所に所在する純山林とする。

(参考)市街地山林の評価額を図示すれば、次のとおりである。

市街地山林価額



(注) 宅地価額は100とする。

(2) 形状から判断する場合

- イ 市街地山林を宅地比準方式により評価する方法は、評価対象地の価格形成が宅地価額を基に形成されることを前提としている。したがって、宅地造成が不可能(宅地化が見込まれない)と認められるような形状の市街地山林については、上記(1)の経済合理性について検討するまでもなく、宅地比準方式を適用する前提を欠いていると考えられる。
- ロ このような宅地造成が不可能と認められるような形状としては、急傾斜地(分譲残地等)等が考えられる。宅地造成が不可能な急傾斜地等に該当するか否かの判定に当たっては、急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律が「急傾斜地」の定義を「傾斜度が30度以上である土地」としていることから、急傾斜地の目安として傾斜度30度以上とすることも一案であると考えられる。しかし、同じ傾斜度の土地でも、土質(関東ローム層、砂利、硬質粘土、風化の著しい岩、軟岩等)等により宅地造成の可否に差が生じることから、むしろ一律の基準を定めずに、地域の実情に則して判断するのが相当と考えられる。
- ハ 以上のことから、急傾斜地等の宅地への転用が見込めない市街地山林の価額についても純山林としての価額により評価することとした。

(注) この通達は、「宅地への転用が見込めないと認められる場合」に限定して適用があることに留意する。したがって、宅地の形状から宅地造成が不可能と判断できない場合には、宅地比準方式により評価することになる。ただし、この場合の宅地造成費に相当する金額が、その土地が宅地であるとした場合の1平方メートル当たりの価額の100分の50に相当する額を超えるとき(上図「個別評価する範囲」を参照)は、個別に評価することになる。

3 市街地(周辺)農地、市街地原野等への準用

現行の評価通達上、市街地農地及び市街地周辺農地については、原則として、宅地比準方式により評価することとしている。これらの農地等についても、市街地山林と同様、経済合理性の観点から宅地への転用が見込めない場合、例えば、蓮田等で多額な造成費が見込まれ宅地比準方式により評価額を算出するとマイナスとなるような場合が予想される。このような場合には、宅地への転用が見込めない市街地山林の評価方法に準じて、その価額は、純農地の価額により評価することになる。

また、市街地原野についても同様のケースが予想されるが、この場合の価額も純原野の価額により評価することになる。

さらに、池沼については、評価通達62(池沼及び池沼の上に存する権利の評価)により、原野に関する評価の定めに基づいて評価することとしているが、例えば、市街化区域内にある大規模な池沼で多額の造成費が見込まれ、宅地比準方式により評価額を算出するとマイナスとなるような場合にも、宅地への転用が見込めない市街地山林の評価方法を準用して評価するのが相当と考えられる。したがって、宅地への転用が見込めない池沼についても、その価額は純原野の価額により評価することになる。

(注) 市街地周辺農地については、「市街地農地であるとした場合の価額の100分の80に相当する金額によって評価する」(評基通39)ことになっているが、80%相当額に減額することとしているのは、宅地転用が許可される地域の農地ではあるが、まだ現実に許可を受けていないことを考慮したものであることから、純農地の価額に比準して評価する場合には、80%相当額に減額する必要はないことに留意する。