

---

意 第 1 7 0 0 0 1 号  
発行日：平成29年8月●日

●● 御中

## 純 山 林 意 見 書

<●●丁目土地>

ご依頼いただきました調査につきまして、本書をもってご報告申し上げます。

公益社団法人  
東京都不動産鑑定士協会会員  
公益社団法人  
日本不動産鑑定士協会連合会会員  
東京都知事登録（1）第2562号  
東京都荒川区東尾久3丁目35番4号  
株式会社インプレッション  
代表取締役 加川 修  
TEL 03-3892-3575  
FAX 03-6807-9134

不動産鑑定士

---

## 目次

I. 調査依頼内容.....	1
II. 調査結果.....	1
III. 対象不動産の表示.....	1
IV. 価格時点（相続発生日）.....	1
V. 意見書を作成した日付.....	1
VI. 対象不動産の確認.....	2
VII. 本件意見に係る調査分析結果.....	3
VIII. 宅地化が見込めない市街地山林の判定.....	5
IX. 不動産鑑定士等の役割分担.....	7
X. 以下添付資料.....	7

## I. 調査依頼内容

相続財産である下記土地について、「宅地化が見込めない市街地山林」の判定

## II. 調査結果

対象不動産は、「宅地への転用が見込めないと認められる場合」の適用要件についての意見は、次のように判定しました。

要件	内容	判定
経済合理性から判断する場合	該当する。	○
形状から判断する場合	該当しない。	×

以上を総合判断し、対象不動産は、「宅地への転用が見込めないと認められる場合」の適用要件を充足すると判定した。

## III. 対象不動産の表示

所在	地番	地目		地積
		登記	現況	
●県●市	1904番6	山林	山林	1,047.59 m <sup>2</sup>
		登記面積合計		1,047.59 m <sup>2</sup>
	<採用数量> <sup>1</sup>	実測面積合計		1,047.59 m <sup>2</sup>

## IV. 価格時点（相続発生日）

平成28年8月●日

## V. 意見書を作成した日付

平成28年8月●日

<sup>1</sup> 財産評価基本通達8では、「地積は、課税時期における実際の面積による。」と規定されていることから、別添資料「地積測量図」記載の数量を採用している。

## VI. 対象不動産の確認

### (I) 物的確認

実地調査日	平成28年8月●日
担当不動産鑑定士	● ●
立会人	なし
実地調査の範囲	建物周囲の敷地部分
確認に用いた資料	全部事項証明書、公図、地積測量図、平成25年度課税明細書等
照合事項と結果	土地の位置・形状・規模、建物の規模・構造・用途など、上記資料と照合した結果、概ね一致を確認した。
特記事項	特になし。

### (II) 権利の態様の確認

1. 所有権の確認（確認を行った日：平成28年8月●日他）。

所有権者	● ●
------	-----

2. 所有権以外の権利の確認（確認を行った日：平成28年8月●日他）。

なし
----

## Ⅶ. 本件意見に係る調査分析結果

### (1) 地域要因（標準的画地）及び個別的要因（対象地）

	項目	地域要因 (標準的画地)	個別的要因 (対象地)
画地条件	地積 間口×奥行	120㎡ 10m×12m	1,047.59㎡ 30m×35㎡(奥行最大)
	形状	長方形	不整形
	接面状況	中間画地	中間画地
	高低差	等高	約7m高く接面
	その他(現況)	—	山林
街路条件	系統及び連続性	普通(市道●号線)	普通(市道●号線)
	幅員	約4m	約4m
	舗装の有無	舗装済	舗装済
	その他	特になし	特になし
交通接近条件	最寄駅への接近性	J R高崎線「●」駅 約1.5km	J R●線「●」駅 約1.5km
	商業施設への接近性	イオン●店 約1.0km	イオン●店 約1.0km
	公共施設への接近性	●市役所 約2.2km	●市役所 約2.2km
環境条件	地勢・地盤	平坦・普通	平坦・普通
	日照・通風	普通・普通	普通・普通
	供給処理施設	上水道・都市ガス	上水道・都市ガス
	その他	特になし	特になし
行政的条件	都市計画区域	市街化区域	市街化区域
	用途地域	第1種中高層住居専用地域	第1種中高層住居専用地域
	建ぺい率・容積率	60%・150%	60%・150%
	高さ制限	なし	なし
	防火地域	指定なし	指定なし
	日影規制	4h/2.5h(4m)	4h/2.5h(4m)
	その他	特になし	特になし
その他の条件	土壌汚染の有無	なし	なし
	埋蔵文化財の有無	なし	なし
	地下埋設物の有無	なし	なし

(2) 需要者層及び価格帯並びに供給動向

<需要者層>
主な需要者層は、住宅の一次取得者層を中心とした個人が想定される。
<価格帯>
成約価格では、●,000万円前後が最も多い価格帯となっており、総額が重視される傾向が見られる。
<供給動向>
地元資産家が所有する低利用地が、相続を契機として市場に供給され、戸建分譲業者等が取得することにより、建売住宅として供給されている。

(3) 相続税路線価・固定資産税路線価の地区区分

相続税路線価	普通住宅地区
固定資産税路線価	普通住宅地区

(4) 相続税路線価

相続税路線価	130,000円/m <sup>2</sup>
--------	-------------------------

## VIII. 宅地化が見込めない市街地山林の判定

### 1. 経済合理性から判断する場合

市街化区域内の市街地山林に係る宅地への転用が見込める土地か否かについては、戸建分譲業者が購入する場合の投資採算価格（素地価格）を求める手法である開発法を準用し、相続時点において、対象不動産を区画割りして、標準的な宅地とすることを想定し、その販売総額を通常の造成費相当額を控除した金額がプラスであるかマイナスであるかで判定を行う。

開発法による価格	▲1,015,000円	
開発法によって求める価格は、細区分した宅地（宅地分譲又は建売分譲）の販売総額を価格時点に割戻した額から建物の建築費及び発注者が直接負担すべき通常の付帯費用又は土地の造成費及び発注者が直接負担すべき通常の付帯費用を価格時点に割戻した額をそれぞれ控除して求めるものである。		
・開発計画の概要		
区分	面積 (㎡)	割合 (%)
①有効宅地	814.31	74.77
②開発道路	163.15	14.98
③緑地	63.39	5.82
④擁壁後退	4.74	0.44
⑤ごみ集積場	2.00	0.18
小計	1,047.59	96.19
⑥取付道路	41.44	3.81
合計	1,089.03	100.00
開発期間等		
準備期間	6ヶ月	
造成期間	3ヶ月	
販売期間	10ヶ月	
開発期間 (取得～販売完了)	19ヶ月	
投下資本収益率 <sup>2</sup>	12.0%	
・売出し価格（土地）の査定		
売出し価格171,800円/㎡、販売額139,900,000円と査定した。		

<sup>2</sup> 投下資本収益率については、金利を3%、利益率（事業リスクを含む。）を9%と判断した。

・造成工事費の査定		
●●土木事務所への見積額130,000,000円を妥当と判断して、当該造成工事費130,000,000円（119,000円/m <sup>2</sup> ）と査定した。		
・開発法による価格（素地価格）の査定及び経済合理性の判定		
①	②	③
収入の複利現価額	支出の複利現価額	開発法による価格
123,985,000円	125,000,000円	▲1,015,000円
<p>以上から、対象不動産は戸建開発法を想定した場合、投資採算的にはマイナス資産であることから、戸建分譲業者が購入することは考えられない。 したがって、対象地の最有効使用は「戸建分譲素地」にはなりえないことから、現況有姿（純山林）といわざるを得ないと判定した。</p>		

## 2. 形状から判断する場合

形状から判断する場合とは宅地造成が不可能と認められるような急傾斜地を言い、急傾斜地とは、一般に傾斜度が30度以上（急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律）である土地をいう。

本件においては、宅地造成が不可能と認められるような急傾斜地とは認められない。

## 3. 判定

以上から、経済合理性から判断する場合には、「宅地への転用が見込めないと認められる場合」に該当することから、宅地化が見込めない市街地山林と判定した。



### IX. 不動産鑑定士等の役割分担

業者分類	業者名	不動産鑑定士の氏名	署名捺印※	業務内容
受託業者	株式会社 インプレッション	加川 修	○	意見書の調査・作成業務

### X. 以下添付資料

位 置 図	1 式
住 宅 地 図	1 式
公 図 写	1 式
地 積 測 量 図	1 式
造 成 費 用 見 積 書	1 式
●市開発行為等に関する指導要綱写	1 式
開 発 想 定 図	1 式
写 真	1 式

以 上

