

## 相続評価 1 建築できない市街化農地

相続時点 平成23年12月

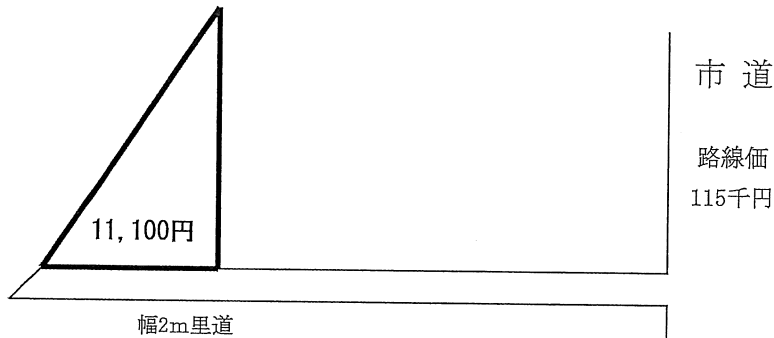
所在 京都市南区久世 地目 田 地積214㎡

鑑定評価額 11,100円/㎡

付近の路線価 115,000円/㎡

ポイント：次の理由で大きく減価しました。

- ・ 接面道路は建築基準法上の道路でなく、建築不可。また形状不良。
- ・ 路線価は標準的な宅地の価格を示しているが対象地は市街化農地。



## 相続評価 2 開発できない大規模画地

相続時点 平成14年4月

所在 京都市右京区宇多野

地目 宅地、地積 登記地積1172.88㎡、用悪水路等除く有効地積1067.81㎡

鑑定評価額 111,000円/㎡ 総額1.18億円

前面路線価 170,000円/㎡ 総額1.81億円

固定資産税評価 128,058円/㎡ 総額1.48億円

最寄り公示地 223,000円/㎡ (右京-30：宇多野福王子町)

ポイント：次の理由で大きく減価しました。

- ・ 幅員4～4.2mの行止り道路(建築基準法上の道路)の奥に位置し、開発が不可。従って、1戸の住宅の敷地としてしか使えない。
- ・ 仁和寺に近く、埋蔵文化財包蔵地「仁和寺院家跡」に含まれる。

