

相続評価 3 市街化区域の開発できない養魚場

相続時点 平成22年8月

土地① 養魚場

所在 宇治市宇治 3筆 地目 田・池沼 地積2161㎡

鑑定評価額 17,400円/㎡ 固定資産評価額より ▲17,828円/㎡

固定資産評価額 35,228円/㎡

付近の路線価 76,000円/㎡

土地② 養魚場かつ生産緑地

所在 宇治市宇治 3筆 地目 池沼 地積3754㎡

鑑定評価額 12,500円/㎡ 固定資産評価額より ▲4,116円/㎡

固定資産評価額 16,616円/㎡

付近の路線価 76,000円/㎡

ポイント：次の理由で大きく減価しました。

- ・周辺道路がいずれも幅員4mに満たないため、開発が不可。
- ・巨椋池のなごりをとどめ、永く養魚場として利用されており、1m程度の水深を有している。
- ・土地②は生産緑地の指定を受けている。

相続評価 4 学研都市、木津北地区で開発中止の市街化農地・山林

相続時点 平成14年9月

土地① 市街化山林

所在 木津川市鹿背山 地目 山林ほか 地積3658㎡

鑑定評価額 総額2151万円 (5,880円/㎡) 下記より ▲2129万円

固定資産評価額 総額4280万円 (11,700円/㎡)

土地② 市街化農地

所在 木津川市鹿背山 地目 田 地積1806㎡

鑑定評価額 総額1289万円 (7,140円/㎡) 下記より ▲824万円

固定資産評価額 総額2113万円 (11,700円/㎡)

ポイント：次の理由で大きく減価しました。

- ・対象地は住宅都市整備公団(現UR)が木津北地区として土地区画整理事業により住宅開発を予定地区にあったが、バブル崩壊後の宅地販売の不振により、平成15年度に土地区画整理事業の中止を発表。
- ・事業の中止は、数年前から一部でささやかれており、都市公団以外に事業を実施できる主体は存在しないため、土地価格は急速に下落していた。
こうした事情を背景に、市街化調整区域の価格水準に近い鑑定評価額とした。
- ・木津川市は、平成24年に木津川市学研木津北土地利用計画を公表。里山として維持する方向を打ち出したが、依然として市街化区域の指定のままである。