

相続評価 5 路線価は建築可能な標準規模の宅地の価格である。

相続時点 平成14年12月
 所在 京都市伏見区醍醐
 地目 雑種地、地積 登記地積637.58㎡、現況地積538.78㎡(うち私道敷155㎡)
 鑑定評価額 88,894円/㎡ 総額4789万円 固定資産評価より▲1843万円
 前面路線価 165,000円/㎡
 固定資産税評価 総額6632万円
 最寄り公示地 198,000円/㎡ (伏見-48：伏見区醍醐)

ポイント：次の理由で大きく減価しました。
 ・幅員4mの私道敷部分と宅地部分からなる。この私道は建築基準法上の道路ではない非道路。従って、建物の建替えは不可。

相続評価 6 開発できない市街化農地

相続時点 平成13年4月
 土地① 市街化農地
 所在 京都市伏見区久我 地目 田 地積899㎡
 鑑定評価額 総額4665万円 (51,900円/㎡) 下記より▲2035万円
 会計事務所申告評価 総額約6700万円 (74,500円/㎡)
 土地② 市街化農地
 所在 京都市伏見区久我 地目 田 地積859㎡
 鑑定評価額 総額4501万円 (52,400円/㎡) 下記より▲1798万円
 会計事務所申告評価 総額約6300万円 (73,300円/㎡)

ポイント：次の理由で大きく減価しました。
 ・接面道路が農業用道路で、建築基準法上の道路ではなく、開発が不可。開発可能とするためには、第三者の土地を取得して進入路の確保が必要。
 ・すでに一部農業用道路の道路負担をしている。