

## 相続評価 7 開発できない市街化農地

相続時点 平成13年10月  
 所在 京田辺市草内 地目 田 地積957㎡  
**鑑定評価額 総額5167万円 (54,000円/㎡)** 下記より▲2540万円  
 会計事務所申告評価 総額7707万円 (80,539円/㎡)  
 正面路線価 89,000円/㎡

ポイント：次の理由で大きく減価しました。  
 ・ 接面道路の幅員が狭く、開発が不可。類似の取引事例を採用。  
 ・ 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。

対象地 54,000円  
 幅3m 幅4m 幅3m  
 路線価89,000円/㎡  
 幹線道

## 贈与税評価 8 宅地部分と山林部分からなる土地

贈与時点 平成18年3月  
 所在 京都市東山区今熊野  
 地目等 宅地部分268.51㎡、山林部分361㎡  
**鑑定評価額 宅地部分 98,000円/㎡、山林部分 36,900円/㎡**  
 前面路線価 160,000円/㎡  
 最寄り公示地 214,000円/㎡ (東山-2：泉涌寺門前町)

ポイント：次の理由で大きく減価しました。  
 ・ 山林部分には建築が不可。宅地部分にも傾斜がありかつ不整形顕著。  
 ・ 位置指定道路のドンツキに位置し、系統連続性劣る。

幅員5m  
 位置指定道路 路線価160千円/㎡  
 回転広場  
 幅員2m避難通路  
 宅地部分268.51㎡  
 98,000円/㎡  
 山林部分361㎡  
 36,900円/㎡  
 宅地面より2m~8m低い  
 事実上、建築不可