

# TAINS

Tax Accountant Information Network System

SERIES TAINS 解体新書

## 私道の評価をめぐる判決 —歩道状空地・位置指定道路—



依田 孝子<sup>[大森]</sup>

### はじめに

評価通達24の前段では、私道の用に供されている宅地の価額は、11《評価の方式》から21-2《倍率方式による評価》までの定めにより計算した価額の30%で評価することとされ、その後段では、私道が不特定多数の者の通行の用に供されているときは、私道の価額は評価しないこととされています。

私道を減額評価する理由は、前段は特定多数といえる私道部分の隣接地の住民等だけが利用する行き止まり道路を、後段は不特定多数の者が利用する通り抜け道路などを想定し、第三者の利用を容認しなければならない負担を前提に、そのことによる利用の制限による減価を時価評価の面で反映したものであると解されています（平成25年6月26日広島地裁）。

今回は、評価通達24をめぐる争われた最近の判決をご紹介します。

### I 共同住宅の歩道状空地

平27.7.16東京地裁判決  
(棄却) (控訴) Z888-1972

#### <事案の概要>

原告らが、相続により取得したA市及びB市にある共同住宅の敷地（本件各土地）のうち、公道沿いの一部には、インターロッキング舗装が施された幅員2メートルの歩道状空地が整備され、その各歩道状空地は、外観上、車道脇の歩道として、居住者以外の第三者も利用可能な状態で、小学校の通学路にも指定されていました。

本件では、各歩道状空地が、評価通達24の「私道の用に供されている宅地」に該当するかが争われました。

#### <裁判所の判断>

裁判所では、次のとおり、各歩道状空地は、「私道の用に供されている宅地」に該当しないとして、私道の減額評価をすることはできないと判断しました。

### 1. 評価通達24の「私道」とは

① 私道のうち、複数の建物敷地の接道義務（建築基準法43）を満たすために各敷地所有者が共有する道で建築基準法上の道路とされているものは、これに隣接する各敷地の所有者が、それぞれの接道義務を果たすために不可欠のものであるから、個別の敷地所有者（すなわち私道の一共有者）の意思により、これを私道以外の用途に用いることには困難を伴うといえるし、また、道路内の建築制限（同法44）や私道の変更等の制限（同法45）も適用され、その利用には制約がある。

② 評価通達24にいう「私道」とは、その利用に上記のような制約があるものを指すと解するのが相当である。

### 2. 歩道状空地の「私道」該当性

① 本件各土地は、いずれも公道に接し、各歩道状空地は、接道義務を果たすために設けられたものではないから、各歩道状空地の利用について、私道としての建築基準法上の利用制限が課されることはない。

② 各歩道状空地は、A市及びB市からの開発指導要綱等に基づく指導により設けられたものであるが、そのことが事実上やむなくされたことをもって仮に制約と評価する余地があるとしても、かかる制約は、それを受け入れつつ開発行為を行うのが本件各土地の利用形態として適切であると考えた上での選択の結果生じたものである。

③ しかも、原告らの意思により、本件各土地の利用形態を変更すれば、その制約を受けることもなくなるのであるから、通常の宅地と同様に利用することができる潜在的可能性とそれに相応する価値を有しているといえる。

④ 各歩道橋空地を含めて建物敷地の一部として建ぺい率等が算定されているのであるから、各歩道状空地は建物敷地に相応する価値を現に有していると考えられる。

⑤ 評価通達24が想定している私道に課せられた制約の程度と、各歩道状空地に課されている制約の程度は、大きく異なるものといわざるを得ないのであり、各歩道状空地をもって、評価通達24の適用される「私道の用に供されている宅地」に該当するということはできない。

### II 位置指定道路である私道

平26.10.15東京地裁判決  
(棄却) Z888-1921  
平27.7.8東京高裁判決  
(棄却) (上告、上告受理申立て)  
Z888-1973

#### <事案の概要>

この事案は、甲（原告、控訴人）が、位置指定道路で通り抜け道路でない私道（本件私道）につき、評価通達24（本件通達）の前段により約1,600万円と評価して、相続税申告をした後、私道の価額は150万円（鑑定評価額）であるとして更正の請求をしたところ認められなかったため争われたものです。

なお、位置指定道路とは、土地を建築物の敷地として利用するために築造する道路で、築造しようとする者が特定行政庁からその位置の指定を受けたものをいいます（建築基準法42①五）。

#### <裁判所の判断>

裁判所では、「準公道的私道」を前提とする鑑定評価には誤りがあるなどとし、本件私道は本件通達の前段の定めに基づき30%評価をすべきであるとして、甲の請求を却げました。

### 1. 評価通達24の合理性

① 本件通達が定められた趣旨、私道の用に供されている宅地が本件通達の前段の定めに基づき30%に引き下げられた経緯に加え、「他の公的評価基準」であるといえる土地価格比準表における減価率に照らすと、本件通達に定められた評価方式は、その前段の評価割合も含め、相続により取得した財産

の取得の時点における時価を算定するための手法として合理的なものであると認められる。

② 本件通達は、位置指定によるものを含めた種々の規制の有無及び程度を踏まえつつも、私道の用に供されている宅地が「不特定多数の者の通行の用に供されている」といえるか否かにより、評価割合を異にする評価方式を定めたものである。このような評価方式は、私道の用に供されている宅地の現実の状況に照らしてその財産的価値を評価するものであって、合理性を有するものといえるべきである。

### 2. 行き止まり道路の30%評価

① 本件私道は、いわゆる行き止まり道路の一部であるところ、相続の開始した日において、本件私道を利用する者は、本件私道及び隣接私道に接する宅地上に存するA建物からH建物までを出入りする者に限られ、しかも、これらの建物は、いずれも一戸建ての住宅又は共同住宅であって、これらの建物を出入りする者は、そこに居住する者又はその関係者等に限定されるものと認められる。

② そうすると、本件私道は、位置指定道路を含むものではあるが、その現実の状況に照らすと、不特定多数の者の通行の用に供されているものではなく、本件通達の前段の定めに基づき評価されるべきものである。

### おわりに

歩道状空地の判決については、平成28年1月28日に控訴審判決が言い渡され、原判決が維持されました。現在、上告及び上告受理申立て中です。

なお、TAINSで、私道の評価に関する判決・裁決を検索する場合の検索キーワードは、「私道」「評価」です。

収録内容に関するお問い合わせは  
データベース編集室へ  
TEL 03(5496)1416

資金繰りでご相談があるんですが...

売上は順調に伸びている。もっと利益を出すためには、どうすればよいでしょうか。

経営戦略を助けてくれる、いい業務パッケージはありませんか。

新規出店を計画している。大丈夫でしょうか。

来期の見通しが立たない。打開策はあるでしょうか。

経営提案できる会計事務所へ。  
MJSは強力プロフェッショナルツールACELINK NX-Proと顧問先業務システムとの連携で全面支援。

顧問先の自計化を効果的に推進するとともに、PDCAサイクルに沿った経営マネジメントが可能に。  
顧問先視点からの、真に実効性ある経営戦略提案を実現します。

事業所・企業規模に合わせたラインアップ、MJSの顧問先向け業務パッケージ

ACELINK NX-Pro 記憶くん iCompass NX MJS LINK NX-Pro  
小規模事業者 法人会計 ACELINK NX-CE  
顧問先 表計算入力 出納帳  
「表計算出納帳」を会計事務所で作成し 顧問先へ入力  
(顧問先へ導入いただくことで、ACELINK NX-Proの実力を最大限に活かれます)

経営のなにかにつけて、顧問先が頼りにするのは会計事務所です。

MJSイメージキャラクター 菊川 伶

提案型会計事務所へ、MJSがバックアップ!

会計事務所向けERPシステム

ACELINK NX-Pro

詳しくは今すぐ

ACELINK NX-Pro

●ACELINK NX-Pro、ACELINK NX記憶くん、iCompass NX、MJS LINK NX-1、ミロクのかんたん! 法人会計、ACELINK NX-CEは株式会社ミロク情報サービスの商標又は登録商標です。

— 地域密着型全国ネットワークで最適な承継先を推薦! —  
MJSの会計事務所 事業承継支援サービス

ご相談から、承継先の紹介、承継対価の算定、契約書の作成、承継完了まで誠心誠意ご支援します。  
MJS会計事務所承継支援室に、ぜひご相談ください。

フリーダイヤル ☎0120-369-144 (平日9:00~17:30)  
フリーファックス ☎0120-369-667

当社ホームページに「ご相談シート」を用意しております。 <http://www.mjs.co.jp/account/shoukei/>