

税務キャッチ・アップ

相続税関係

私道をめぐる相続実務

1 はじめに

「私道」をめぐって相続実務で頭を悩ませた経験をもつ実務家は少なくないであろう。今回は、①私道の評価 ②私道に沿接する宅地の評価 ③②の土地の売却計画を立案する際の実務3点に絞って私見を述べることにする。

2 私道の定義と接道義務

「私道」について税法上、通達上等に定義規定はみあたらない。そこで平成25年広島高裁判決文を借用すれば、「私道」とは、第三者に道路として利用させている宅地をいう。^{※1}また、ここでいう「道路」とは一般的に建築基準法上の「道路」をさすと解する。

建物を建築する場合には原則として建築基準法に定める道路に2m以上接しなければならぬいわゆる接道義務があるからである(建基法43)。

※1 広島高裁平成25年11月28日(行コ)第18号

3 私道の評価

私道に沿接する宅地をその私道持分つきで売買する際に、私道部分の価値をわざわざ抜き出して計算する取引事例はほとんどみられない。有効宅地価額の中に包含されるのが一般的である。一方、前面の私道持分をもたないため、私道所有者から持分を譲渡してもらったケース等では、逆に私道の財産価値が急浮上することになる。

「時価とは、課税時期において、それぞれの財産の現況に応じ、不特定多数の当事者間で自由な取引が行われる場合に通常成立すると認められる価額(評基通1)」からすると、私道はきわめて特徴的な財産といえる。よって、「通り抜け私道と行止まり私道とに峻別し前者を0評価、後者を3割評価とする通達(評基通24)」について争う判例も多くみられる。

先の広島高裁^{※1}では「私道が、不特定多数の者の通行の用に供されていない場合は、私道に沿接する土地を取得することなどにより、第三者に道路として利用される状況が変更される可能性がある」として「将来の宅地包含への可能性」から通達の合理性を認めている。加えて、その変更や廃止が厳しく制限される位置指定道路(建基法42①五)についても、評価通達24で評価することに合理性を認めた最高裁判例は重視しなければならない。^{※2}

※2 最高裁平成27年12月17日(行ツ)第403号、(行ヒ)第438号

3 私道に沿接する宅地の評価

路線価の設定されていない私道にのみ沿接している宅地を評価する場合に、①特定路線価(評基通14-3)を申請して評価する方法と②その私道が接続する路線に付された路線価をもとに

画地調整を行って評価する方法との選択は悩ましい。

②の方法は、評価する宅地と路線との位置関係が遠くなるほど評価の合理性が通減していくのは周知のとおりだ。通達によれば特定路線価は、納税義務者の申出等により設定される。一方、税務署長による特定路線価の設定もありうることを示唆しつつ、請求人の主張を退けた判決^{※3}等を鑑みると、実務家は②の方法によって評価するにせよ、計算された評価額の合理性には常に留意する必要があると考える。

※3 東裁(諸)平24-225

4 私道に沿接する宅地の売却

相続税の納税資金調達等のために私道に沿接する宅地の売却計画を立案することがある。その際には、その私道の権利関係はもとより、セットバックの要否、比較的大きい宅地の場合には開発許可申請の可否等、私道にまつわる周辺法規等の確認が立案の前提となる。

5 おわりに

私道に係る相続実務では、今回検証したそれぞれの場面で、現況確認に加え、建築基準法や各行政区の条例等の情報入手のほか、土地家屋調査士等の専門家の示唆も重要であろう。

(右山研究グループ
税理士 山本 晋也)