コラム
No.094

相続税の不動産評価
～私道と宅地～

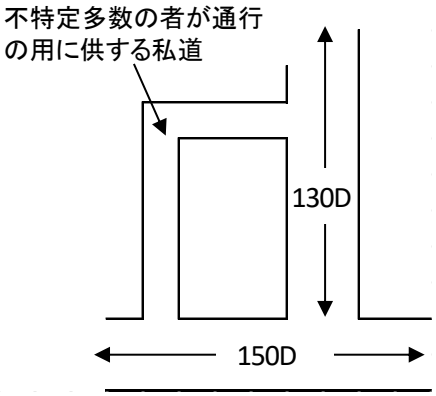
令和２年３月作成

不動産の評価にあたって、道路との関係は切っても切り離せません。そして、見落としがちな点ではありますが、道路自体も土地です。そして、現在は宅地として利用されていても、将来は道路にしなくてはならない土地もあります。**前回の容積率同様、将来道路にしなければならない宅地も現地を見ただけではわからない事が多々あります**。今回はその中で『私道』に関する論点をお話ししたいと思います。

私道には財産的価値はないと思っている人も多いようですが、そんなことはありません。実際に、**私道に権利を持っていないため、家を建てることはできても、道路の掘削ができず、水道が通せないという事例もある**くらいです。先日は私道の所有者が、沿道の住民に買取を求めたが拒否されたため、バリケードの設置により自動車の通行制限を行ったというニュースがありました（通行を拒否することは囲繞地通行権があるためできません。また、その後バリケードの撤去仮処分が裁判所からなされている）。個人的には所有者の正当な権利だと考えるため、おかしな判決が出ないことを願っています。

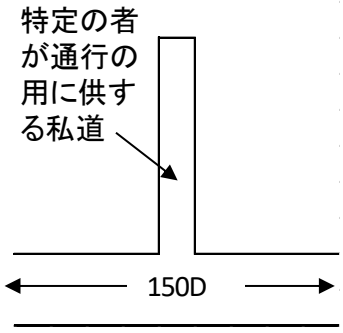
話がそれましたが、上記の通り、**私道には重要な財産価値があります**。そこで、**財産評価基本通達では、私道を宅地として評価した価額の 30%で評価する**こととされています。但し、**全ての私道を評価する必要はなく「不特定多数の通行の用に供されている私道」は評価する必要はありません**。具体的には、**図１のように通り抜けている私道は評価する必要がなく、図２のような行き止まり道路のように特定の者の通行の用にしか使われない私道は評価する必要があります**。また、このような道路には通常路線価が設定されていません。そのため、**コラム No.089 で紹介したように特定路線価の設定を申請する必要があります**。そして、私道の評価にはその私道が宅地であるとした場合の価格の 30%で評価するほか、この**特定路線価の 30%で評価することも認められています**。

図1



また、私道の評価で注意しなけらばならないのが、コラム No.032 でご紹介した所謂「二項道路」です。**二項道路の幅員が 4mに満たない場合には道路中心線から 2mの範囲までは道路としなければならないため、建物を建て替える際にはセットバックする必要があります**。しかし、**現状では宅地として利用されているため、仮に当該道路が不特定多数の者の通行の用に供されていたとしても評価額ゼロにはできません**。とは言え、**将来は道路にしなくてはならないので、当該セットバックを要する部分の評価額は宅地としての評価額の 30%で評価することができます**。

図2



注意が必要なのは、あくまで将来道路にしなければならないだけで、現在は宅地として利用されていることから、評価する際は要セットバック部分を道路として評価するのではなく、一度宅地として評価したうえで減額する必要があるという事です。