



東京税理士会データ通信協同組合情報事業資料

位置指定道路・通り抜け道路でない私道の評価

～評価通達24の合理性～

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、相続税評価額(評基通11～21-2)の30%に相当する価額によって評価することとされています。そして、その後段では、その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、その私道の価額は評価しないこととされています。今回は、評価通達24の合理性、具体的には位置指定道路で通り抜け道路でない私道の価額について争われた裁判例をご紹介します。(平成26年10月15日東京地裁・棄却・控訴・TAINSコード:Z888-1921)

<事案の概要>

この事案は、原告が、相続により取得した位置指定道路で通り抜け道路でない私道(本件私道)について、評価通達24(本件通達)により約1600万円と評価して、相続税の申告を行った後、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、認められなかったことから争われたものです。

<裁判所の判断>

東京地裁では、次のとおり判断し、位置指定道路には本件通達の後段の定めが適用されるべきである、通り抜け道路でない私道について一律の評価割合(30%)を用いることは不合理である、位置指定道路である私道の評価割合が30%であることは不合理であるなどの原告の主張を斥けました。

- ① 本件通達が定められた趣旨等に加え、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、その前段の定めに基づいて評価されるべき場合の評価割合も含め、相続により取得した財産の取得の時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、私道の用に供されている宅地について、建築基準法や道路交通法の規定の適用を受けることにより、私権の制限を受けることがあることを踏まえて定められたと認められるところ、土地価格比準表において、私道の評価をするに当たり、位置指定道路であるか否かにより評価割合を異にする評価基準を設けてはいないことが認められるのであって、このことも考慮すると、本件通達が、位置指定道路であるか否かにより評価割合を異にしなかったからといって、直ちに合理性を欠く評価方式を定めたものということは困難である。
- ③ 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って、当該私道の用に供されている宅地が位置指定道路である場合でも、上記のとおりにいえば本件通達の後段の定め該当することになるもので、位置指定道路である私道と単なる私道について、全て同一の評価割合を用いているものではないし、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うべきである。
- ④ 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、本件私道及びその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られるものと認められる。
- ⑤ 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いて評価されるべきものであるというべきである。

……(税法データベース編集室 依田孝子)

◇以上の裁判例について詳細(全文・A4判37頁)が必要な方は、送料実費とも2,000円(税抜)で頒布しますので下記あてご一報ください。