

私道として利用される宅地やセットバックを要する宅地の相続税評価

1. 私道として利用される宅地の評価

私道には、公道と公道に接続し不特定多数の者の通行の用に供されるもの(いわゆる「通り抜け私道」)と、専ら特定の者の通行の用に供されるもの(いわゆる「行き止まり私道」)があります。相続税や贈与税の計算上、これら私道の評価は、財産評価基本通達(財基通)24とその逐条解説に次のように規定されています。

(1) 通り抜け私道の評価

通り抜け私道については、一般に次の①から③のような利用制限があります。

- ①道路として利用されることになり、第三者が通行することを容認しなければならないこと。
- ②道路内建築の制限により、通行を妨害する行為が禁止されること。
- ③私道の廃止又は変更が制限されること。

このような利用制限がある私道は、私有物として自由な処分ができるものではなく、その私道を含む宅地の売買実例においては、私道部分の評価額をゼロ評価とする事例が多いようです。このため、相続税の計算上も、通り抜け私道については評価をしないこととされています。なお私道のうち、その一部に公共バスの転回場や停留所が設けられ、不特定多数の者が利用しているものについても、通り抜け私道と同様に相続税や贈与税の計算上、評価をしないこととされています。

(2) 行き止まり私道の評価

行き止まり私道については、その使用収益にある程度の制約はあるものの、私有物として所有者の意思に基づく処分の可能性は残されています。特に、行き止まり私道と沿接する土地が同一の所有者となった場合には、私道はその敷地内に取り込まれ、私道ではなくなる可能性も残されています。

このため相続税の計算上、行き止まり私道については、相続税評価額の30%相当額により評価されます。

なお、行き止まり私道のうち、その私道を通行して不特定多数の者が地域等の集会所、地域センター及び公園などの公共施設や商店街等に入出入りしているものについては、(1)の通り抜け私道と同様に、相続税や贈与税の計算上、評価をしないこととされています。

2. セットバックを必要とする宅地の評価

(1) セットバックを要する宅地とは

建築基準法第42条第2項の規定により指定を受けた道路(いわゆる「2項道路」)に面する宅地は、原則、その道路の中心線から左右に2メートルずつ後退した線が道路の境界線とみなされます。将来建物の建替え等を行う場合は、その境界線まで後退(セットバック)して、道路敷きとして提供しなければなりません。

(2) セットバックを要する宅地の評価

セットバックを要する宅地は、現在の利用に支障がない場合でも、将来セットバックして道路敷きとして提供せざるをえなくなります。このため、相続税や贈与税の計算上、その評価額はセットバックを必要としない宅地の評価額に比べて減額すべきと考えられます。

この場合、セットバックを必要とする部分の評価額は、私道と比べると、セットバックをしていない限り宅地として利用されることから、前述1.(2)の行き止まり私道の評価額を下回ることとは考えられません。そこで財基通24-6では、セットバックを要する部分については通常の評価額の30%評価(70%相当額を控除)とし、その宅地についてセットバックを要しないものとした場合の評価額から、次の算式により計算した金額を控除して評価することとされています。

(算式) セットバックを要しないものとした場合の宅地の相続税評価額×セットバックを要する部分の地積÷セットバックを要する宅地全体の地積×0.7

(3) セットバック終了後のセットバック部分の評価

セットバック終了後のセットバック部分は、所有権を有する場合であっても建築基準法上の道路であり、建物等を建築することはできないことから、私道として評価されることになります。このため、相続税や贈与税の計算上は、前述1.(2)の行き止まり私道に該当するものとして、私道でないものとして計算した評価額の30%相当額で評価し、セットバック部分を含む道路が不特定多数の通行の用に供されている場合には、評価をしないこととされています。