

「私道の課税と評価」

一般財団法人 MIA 協議会 賛助会員

株式会社 総合鑑定調査

不動産鑑定士 山本 健二

1 非課税制度と司法判断

(1) 固定資産税における非課税は、地方税法第348条に規定されており、これに該当するものには固定資産税を課税することができないとされている。

非課税は、人的非課税と物的非課税に分けられ、人的非課税は所有者の属性に、物的非課税は固定資産の用途に主眼を置いてそれぞれ非課税とされる。

(2) 固定資産税の非課税に関する争いは物的非課税が中心となっており、その中で、私道をめぐる司法判断では福岡高裁から注目される裁判例が出されたので、それも参考としながら私道の課税と評価について説明する。

2 私道の定義と具体例

(1) 私道とは、「個人や企業などの私人により設置や維持管理がされている、通行の用に供されている道路」である。

(2) 位置指定道路（建築基準法42条1項5号）や、2項道路（建築基準法42条2項）のセットバック部分は、私道に該当するが、外見や公図のみでは判断が難しい。

3 私道の課税上（非課税）の取り扱い

(1) 当該私道が「開放性」、「公共性」、「準道路性」を満たす場合には、「公共の用に供する道路」に該当するとして非課税とされる。

(2) 3要件の具体例

①「開放性」とは、所有者において何らの制約も設けられていないこと。したがって、利用時間を制約している、道路上に植木鉢などをおいている場合等は該当しない。

②「公共性」とは、広く不特定多数人の利用に供されていることをいい、利用者を制限している場合は該当しない。

③「準道路性」とは、建築基準法第45条による私権の行使（用途変更・廃止）が制限される場合等に認められる。

(3) 私道の非課税要件の具体例

ア利用上の制約が設けられていないこと。

イ不特定多数人の利用に供されていること。

ウ全体を通して道路幅員が一定以上あること。

エ道路と宅地がL型側溝、縁石等により明確に区分され、客観的に道路として認定できること。

オ私道部分が分筆されていること。

などがあげられることが多いが、特にイを客観的に判断するために、事務要領等により明確にする必要がある。

4 私道敷地及び私道沿接土地の評価

(1) 課税対象となる私道敷地の評価方法は、市町村ごとに定めることとなるが、評価額は宅地の10%~30%程度が多いようである。

また、固定資産税評価以外の私道敷地の評価は、相続税が30%、用地補償が20%~50%となっており、上記の評価割合は概ね妥当なものであると判断される。

(2) 私道沿接土地の評価では、まず私道に路線価を付設することには是か非かという問題もあるが、各筆の評価の均衡を図るためにも公・私道問わず適切に路線価を付設する必要がある。「固定資産評価基準解説（土地）」にもその旨の記載が認められる。

なお、宅地の評価においては、沿接する道路が私道である場合には、私道に沿接する宅地の減価要因を適切に反映させる必要がある。

5 むすび

(1) 非課税に関する十分な理解が必要である。

(2) 私道とは何かを正しく理解する。

(3) 私道の非課税要件の明確化、明文化及び取り扱いの統一が必要である。

(4) 公道・私道の差は、維持管理主体の差によることから、その差を評価に適切に反映させる。