

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 氏

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

発表概要

1. 非課税制度と司法判断
2. 私道の定義と具体例
3. 私道の課税上の取り扱い
4. 私道敷地及び私道沿接土地の評価
5. むすび

2

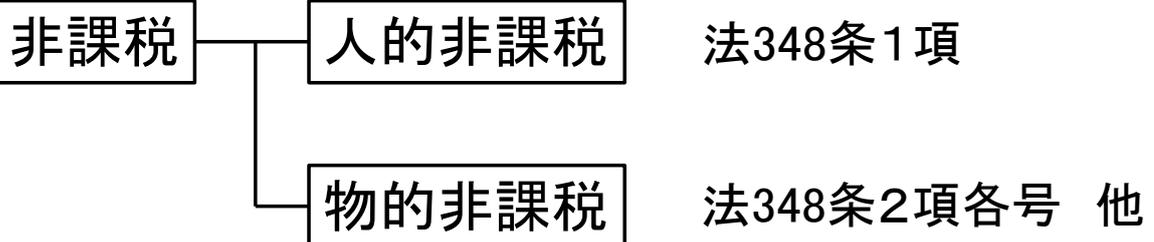
1. 非課税制度と司法判断

(1) 固定資産税における非課税

非課税(地方税法(以下「法」)348条

『市町村は、…固定資産税を課することができない。』

「課税免除」(法6条)・「減免」(法367条)との相違点に注意が必要
『…課税をしない(減免する)ことができる。』



人的非課税

市町村は、国並びに都道府県、…に対しては、固定資産税を課することができない。

所有者の属性に主眼を置いて非課税とするもの

物的非課税

固定資産税は、次に掲げる固定資産に対しては課することができない。

固定資産の用途に主眼をおいて非課税とするもの

Point !

固定資産税の「課税・非課税」に関する争いは、物的非課税に係るものが中心である

(2) 非課税をめぐる司法判断

- ① 宗教法人関係(法348条2項3号)
東京高判平成20年1月23日(平成18(行コ)112)
- ② 墓地関係(法348条2項4号)
さいたま地判平成19年6月27日(平成18(行ウ)53)
- ③ 学校関係(法348条2項9号)
東京地判平成25年2月8日(平成24(行ウ)331)
- ④ 公共の用に供する道路関係(法348条2項5号)
福岡高判平成26年12月1日(平成18(行コ)18)

Point !

一審・控訴審で結論が異なる場合もあり、司法においても判断が難しいことを示唆

2. 私道の定義と具体例

(1) 私道とは

- ① 道路の設置と管理主体の観点から

公道

国や地方公共団体等により設置及び維持管理等されている、公衆の通行の用に供されている道路。「認定外道路」も公道に含まれる。

私道

個人や企業などの私人により設置及び維持管理等されている、通行の用に供されている道路。

Point !

公道か私道かの別に所有者の属性は無関係である

② 不動産登記の観点から

公衆用道路

一般交通の用に供する道路(道路法(昭和27年法律第180号)による道路であるかどうかを問わない。)

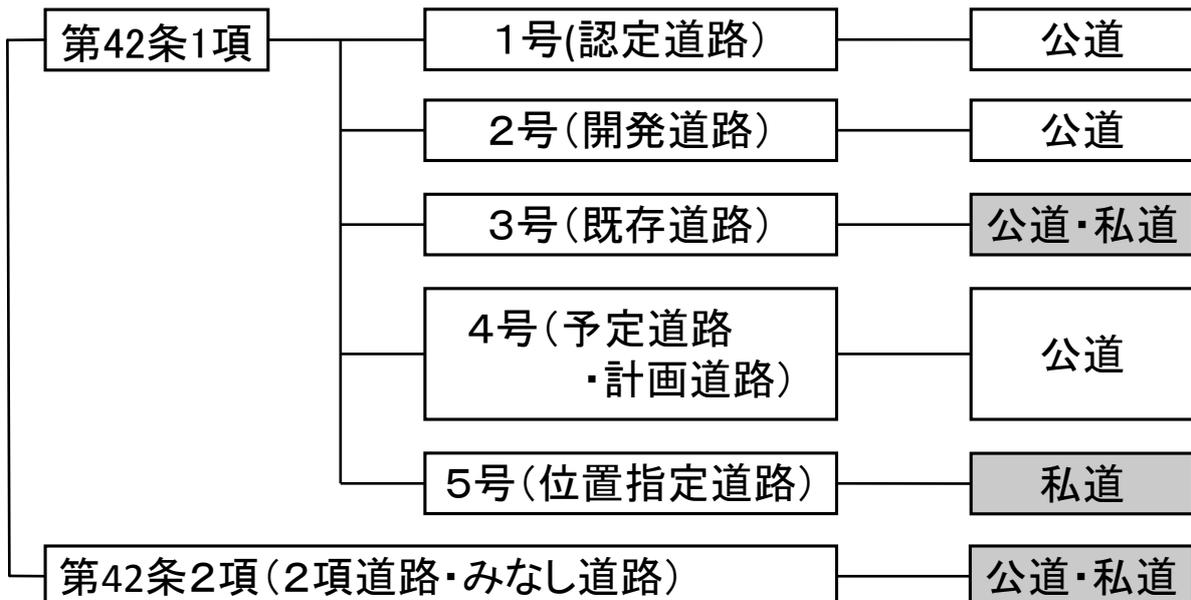
(不動産登記事務取扱手続準則 第68条21号)

Point !

要件は、「一般交通の用に供する道路」であるから、私道であっても、この要件に当てはまれば、登記地目は「公衆用道路」となる

「公衆用道路」=「公道」ではない

③ 建築基準法の観点から



Point !

「建築基準法上の道路」=「公道」ではない

(2) 私道の具体例

① 42条1項5号道路(位置指定道路)



一見すると普通の住宅団地内の道路のように見える



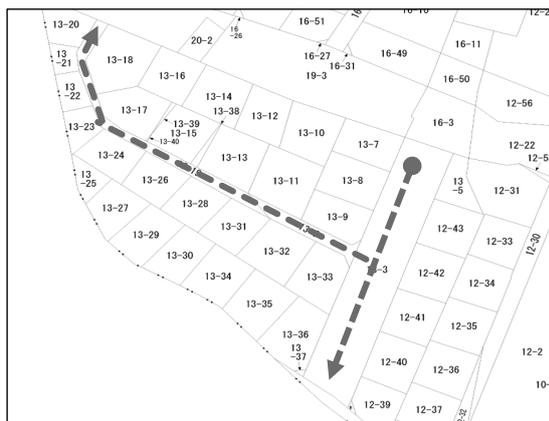
42条1項5号道路
(位置指定道路)部分

道路認定図



破線部分が位置指定道路

公図

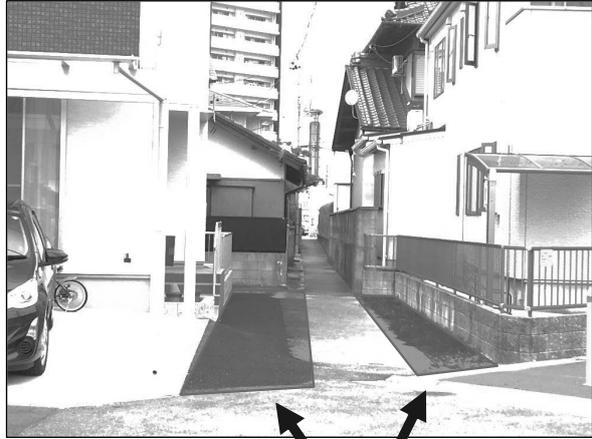


道路部分も分筆済

② 42条2項道路(2項道路・みなし道路)

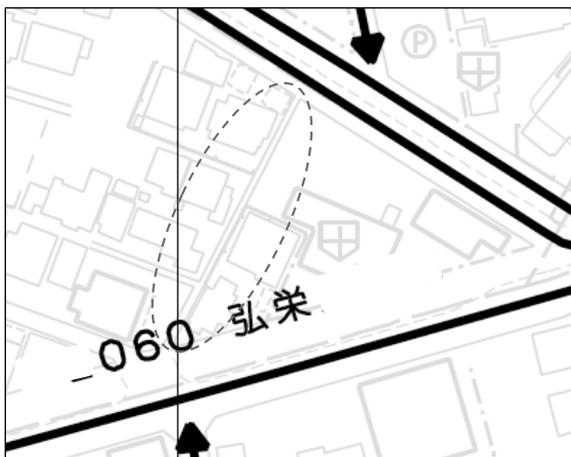


道路は「42条2項道路」



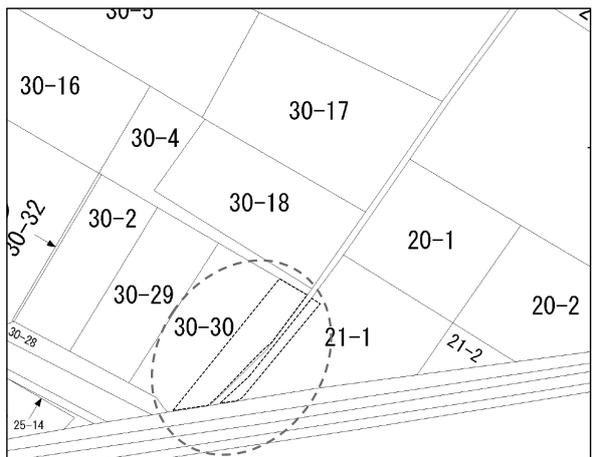
セットバック部分

道路認定図



市町村道認定はされていない

公図



道路部分は「認定外道路」
セットバック部分(破線)は分筆なし
不動産広告では「私道負担あり」と表現される場合も

3. 私道の課税上の取り扱い

(1) 裁判例にみる「公共の用に供する道路」3要件

開放性

所有者において何らの制約も設けられていないこと

公共性

広く不特定多数人の利用に供されていること

準道路性

道路法にいう道路に準ずるものと認められるもの

福岡高判平成26年12月1日平成26年(行コ)18

Point !

上記3要件を満たす私道は、「公共の用に供する道路」に該当するとして非課税とするのが妥当

(2) 3要件の具体例

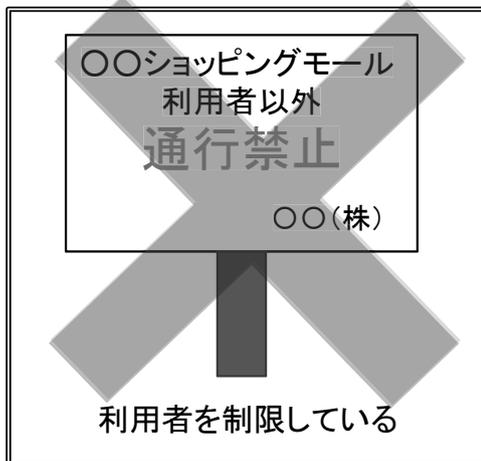
開放性

所有者において何らの制約も設けられていないこと



公共性

広く不特定多数人の利用に供されていること



準道路性

道路法にいう道路に準ずるものと認められるもの

私権の行使(用途変更・廃止)
が制限される場合

建築基準法第45条



準道路性が認められる

(3) 非課税となる私道の具体例

① 非課税要件の具体例

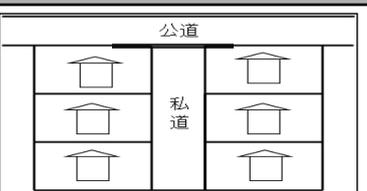
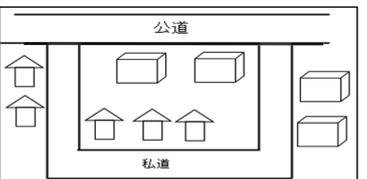
- ア. 利用上の制約が設けられていないこと
- イ. 不特定多数人の利用に供されていること
- ウ. 全体を通して道路幅員が一定以上あること
- エ. 道路と宅地がL型側溝、縁石等により区分され、客観的に道路として認定できること
- オ. 私道部分が分筆されていること

・・・など

Point !

「不特定多数人の利用」を客観的に判断できるか？

② 非課税判定の具体例

<p style="text-align: center;">通り抜け私道</p> 	<p><u>起終点がそれぞれ別の公道に接している私道である。</u></p> <p>当該私道が制約なく通行可能であるならば不特定多数人の利用有と判断し、非課税とすることが妥当。</p>
<p style="text-align: center;">行止まり私道</p> 	<p>行き止まり状であったり、起終点が同一の公道に接している私道である。</p> <p>私道の利用者は沿接する宅地の居住者やその訪問者が主であり、利用者は複数人ではあるが、不特定多数人の利用といえるか、つまり不特定多数人の判断基準は？</p>
<p style="text-align: center;">コの字型私道</p> 	<p>例えば「5画地以上が沿接する場合」というように、<u>沿接宅地の数を「不特定多数人」の判断基準として、課・非課税を決定する。</u></p> <p>これらのルールは事務要領に記載し、市町村内統一ルールで運用されることが重要。</p>

4. 私道敷地及び私道沿接土地の評価

(1) 私道敷地の評価の例

① 課税対象となる私道敷地の評価方法例

市町村	基礎価格	価値率(評価割合)
A市	私道路線価	10%
B市	私道路線価又は周辺路線価	25%
C市	宅地価額	16%
D市	宅地価額	30%

Point !

私道敷地の評価は、10%～30%程度の評価割合が多い

② 固定資産税評価以外の私道敷地の評価

相続財産評価(財産評価基本通達24)

私道の状況	価値率(評価割合)
不特定多数の者の通行の用に供されている	0%
上記以外	30%

用地補償評価(土地価格比準表(七次改訂))

利用の状況	価値率(評価割合)
共用私道	20～50%
準公道的私道	0～20%

(2) 私道沿接土地の評価

① 私道への路線価の付設

Q: 私道に路線価を付設することは、是か非か？



A: 路線価は公道のみならず私道にも付設することが適当である。

(固定資産評価基準解説(土地編):(一財)地方財務協会H27.12.9発行)

→ 路線価の付設を公道に限定すると・・・

私道にのみに沿接する土地は、全て無道路評価となり、評価の均衡を失うケースが多発する

Point !

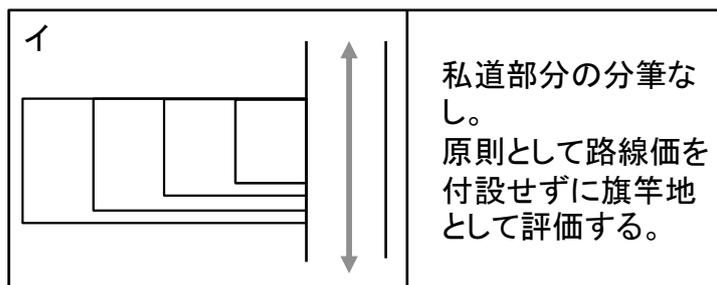
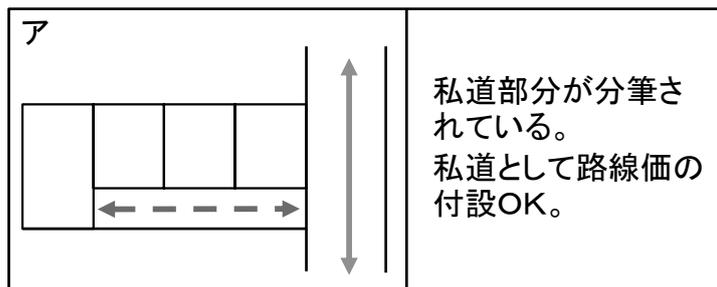
私道にも正しく路線価を付設して、適切な評価を

② 私道への路線価付設の注意点

私道に路線価を付設する時には、各筆の形状に注意！



現地はそれぞれの宅地へ入るための道路となっており、障害物等も設置されていないから、この部分を私道として扱うことはできそうだ。しかし、公図を見てみると・・・。



③ 私道沿接土地の評価のポイント

Q: 宅地に接面する道路が、公道であった場合と私道であった場合との違いとは？



A: 主に前面道路の維持管理主体の違い

→ 私道の維持管理等は自治体はやってくれない

つまり、舗装の補修・冬季の除雪など自ら行う

⇒⇒⇒ 沿接宅地の減価要因となり得る

Point !

道路の種別(公・私道)の違いを評価に適切に反映させる
路線価で反映させるか？ 所要の補正で反映させるか？

5. むすび

- (1) 非課税制度に関する十分な理解と、十分な検討を。
- (2) まず、「私道」を正しく知ろう。
- (3) 私道の非課税要件の明確化し、ルールの一統を。
- (4) 公道・私道の差は、維持管理主体の差。
その維持管理主体の差が、価格の差となる。
評価への適切な反映を忘れずに。

私道に関する論点整理

