

## ★歩道状空地の相続税評価 続報

既報（第76号）で、歩道状空地の相続税評価に関する最高裁判決についてご案内しました。

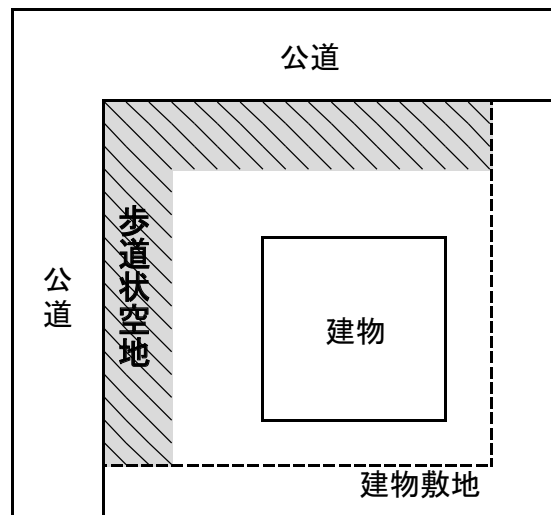
その後平成29年7月に国税庁より、一定の要件を満たす歩道状空地については財産評価基本通達24（私道の用に供されている宅地の評価）に基づき評価する旨の発表があり、その内容をご案内します。

（塚越康仁）

### ◎歩道状空地の意義と従来の評価方法

建築基準法に基づきビルやマンションの開発敷地内に設けられる空地のうち、歩道状になっているものを歩道状空地（右図斜線部分）と呼びます。

従来の評価方法に従えば、右図の場合歩道状空地部分は建物の敷地の一部として評価（宅地評価）することとされてきました。



### ◎最高裁判決と今後の取扱い

本年2月28日の最高裁判決において、自由な使用、収益及び処分が制限されるなど客観的交換価値の低下が認められる場合は、歩道状空地部分の減額評価をする必要がないとは言えないと判示されました。

これを受け、国税庁においても下記の要件を満たす歩道状空地については私道として評価（宅地評価の30%相当額または評価しない）することとされました。

#### <要件>

①	都市計画法の開発許可を受けるため、自治体の開発指導要綱に基づいて設けたものであること
②	道路に沿って、歩道としてインターロッキングブロックなどの舗装が施されていること
③	建物居住者以外の第三者による自由な通行の用に供されていること

### ◎相続税等の更正の請求

歩道状空地の評価方法の変更は過去に遡って適用されるため、相続税の法定申告期限（相続の開始を知った日の翌日から10カ月）から5年を経過していなければ、歩道状空地部分を宅地として過大評価していたことを原因とする更正の請求をすることで、納め過ぎとなった相続税の還付を受けることができます。

なお贈与税申告の際に同様の評価していた場合は、贈与税の法定申告期限（贈与を受けた年の翌年3月15日）から6年以内であれば、更正の請求をして贈与税の還付を受けることができます。

### ◎留意点

歩道状空地については、上記の通り私道として評価することになり、従来よりも評価額が低くなることになりました。

ただし、インターロッキング等の舗装がされて歩道利用されている空地であっても、その空地部分が自治体の開発指導要綱に基づいて設けられたものかどうかは、関係機関への確認が必要となります。

過去数年間に相続税申告や贈与税申告をし、その際に歩道状空地を有するような建物の敷地を取得している場合、一度専門家に相談してみたいかがでしょうか。なお相続税の場合は、本件の影響は取得した本人のみならず、一緒に申告をした他の相続人・受遺者にも影響を及ぼします。