

★歩道状空地の相続税評価

平成29年2月28日、最高裁判所において歩道状空地の相続税評価方法に関する注目すべき判決が出ました。今後の土地の評価方法に大きな影響を与える可能性がありますので、本号にて特集いたします。
(塚越康仁)

◎歩道状空地(くうち)とは

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、路地状空地などと呼びます。(図A 斜線部)

この空地を設けることで、その敷地内の建物は容積率の割り増しや高さ制限の緩和を受けることができます。

◎現行の取り扱い

その歩道状空地が一般に公開され、舗装されて私道と同様に利用されていたとしても、建物を建てるために必要な敷地であることや、建ぺい率や容積率の計算上敷地面積に算入していること等から、通常の宅地と同様に評価をすることとされています。

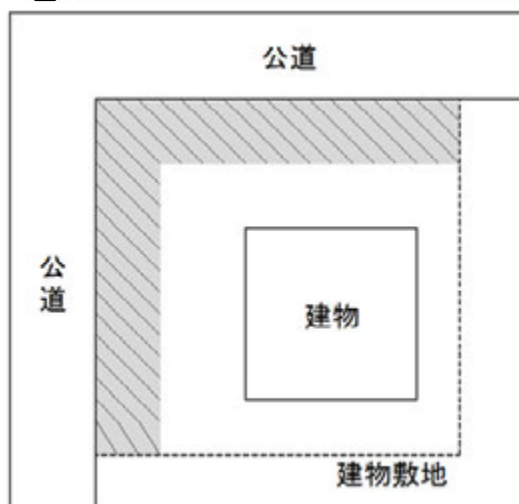
(例) 建物の利用方法が・・・

○自宅マンションの場合：歩道状空地は自宅マンションの敷地の一部として評価。

○賃貸マンションの場合：歩道状空地は賃貸マンションの敷地の一部として評価。

一方でその歩道状空地を私道として評価できるのであれば、その歩道状部分については通常の宅地評価をした場合の30%相当額が相続税評価額となります。(通り抜け私道等の不特定多数の人が使用しているもの場合は、評価しません。)そのため通常の宅地評価となるか、私道評価となるかで歩道状部分の評価額が大きく変わってくることになります。

図A



◎裁判所の判決

	高裁	最高裁
判決	歩道状空地は私道供用宅地には該当しない (建物敷地の一部に該当)	高裁の判決を破棄し、高裁に差し戻し (私道供用宅地に該当する可能性あり)
理由 (要旨)	<p>○歩道状空地が公道に接道するために設けられたものではなく、私道利用を廃止して通常の宅地として利用することに建築基準法等の法令上の制限がない。</p> <p>○歩道状空地部分を含めて建ぺい率や容積率の計算している。</p>	<p>○歩道状空地が第三者の通行の用に供され、所有者の自由な使用・収益・処分に制限がある以上、時価(＝客観的交換価値)は低下しているため、相続税評価額も減額すべき。</p> <p>○建築基準法等の法令上の制限の有無のみならず、実際の位置関係や利用状況、通常の宅地への用途変更のし易さ等を考慮し、歩道状空地部分の客観的交換価値の低下の有無とその程度を評価すべき。</p>

◎まとめ

今回の最高裁判決では、歩道状空地を私道供用宅地として判断するために、空地となった経緯や評価時点での利用状況や用途変更のし易さ等を考慮すべきとしています。今後、高裁で改めて審理されることになっており、高裁の判断が注目されます。