

地主様・
不動産オーナー様
必見!



相続税土地評価 不動産鑑定士フジミヤの まるっと相続塾

フジ総合グループ (フジ相続税理士法人/フジ総合鑑定) 代表 藤宮 浩 不動産鑑定士

[第107回]

利用者によって評価額が異なる 通り抜け私道では相続税非課税に

通行する公共性の高いもの
②「行き止まり私道」のよう
に特定の人が通行するもの
と二分されます。

私道は私有地ではあるものの、人々の通行に使われ、自由な処分が困難なことから、①の場合、その私道は相続税評価対象外となり、非課税となります。②の場合、私道でない宅地として評価した価額の30%相当額で評価します。また、所有者だけが専用利用している路地状敷地については私道に含めず、隣接する宅地と一体のものとして評価します。

②の場合の私道の評価は、それが接する道路に付けられた路線価、またはその私道そのものに設定された「特定路線価」により行います。特定路線価とは、路線価

基本事例

当初の評価	見直し後の評価
行き止まり私道であるとして特定路線価により評価 720万円	奥に公園があり、不特定多数の通行に利用されていることから評価対象外 0円

評価差720万円、約220万円、相続税が安くなった!

設定するケースがよく見られます。

固定資産税はゼロ円 相続での財産計上に注意

なお、私道は固定資産税評価では非課税となっていないことが多く、財産として

把握されていません。それにもかかわらず相続税評価では財産として計上され、思わぬ納税の負担が生じる場合があります。しかし前述のように、私道は評価額がゼロになったり評価額を落したりできる場合もあるので、諦めずに検討することが重要です。

Profile



不動産鑑定士
フジミヤ先生

相続を専門とするフジ総合グループの代表。相続税土地評価のプロとして、創立後28年間で6700件もの相続関連業務に携わってきた経験を基に解説する。



地主
マモルさん

父親から土地を40力以上相続した50代の男性。土地はたくさん持っているが現金はあまりなく、相続税を納めるのが大変だった。



配偶者
マモルさんの妻

マモルとは結婚して30年。相続手続きはマモルに任せきりだったが、フジミヤ先生の相続塾で土地の評価について興味を持ち始める。

またやられた! 最近うちの前の道にごみを捨てる人が増えているんだよね

ここを私道だと思っていないのよな。

掃除も大変だし、いつぞ封鎖するのはどうかしら

そうは言っても、近所さんには不便だろうし、おやじの代からのことだからな...

こんにちは

マモルさん! その心意気、大変立派ですね!

先生!

こんにちは

ここは相続税土地評価では「通り抜け私道」として扱います。不特定多数の人が利用する公共性の高いもので非課税です!

公道 私道 公道

非課税!?

公道 私道 公道

①通り抜け私道

公道 私道 公道

②行き止まり私道

公道 私道 公道

マモルさんや奥さまのようにご心遣いありがとうございます

私道には2種類あります。評価方法も変わってくるので、専門家にご相談くださいね

非課税