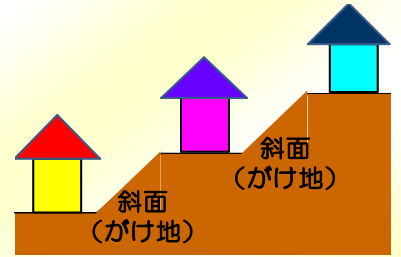


財産評価 ～土地⑩～

今回も引き続き土地の評価です。めったにでてこないがけ地と、よくでてくる私道の評価を見ていきます。

(10) がけ地等を有する宅地の評価

『がけ』とは『崖』のことですが、平たく言うと斜面を含む土地のことです（ちなみに、不整形地補正のところに出てきたのは『がけ地』でしたね）。身近では、【図21】のように斜面をひな壇状に開発・造成したケースが見られます。このように土地の一部に斜面がある場合、その部分の利用価値は著しく低いため、その評価にあたっては減額の補正を行います。ここで登場するのが、がけ地補正率というものです（国税庁HPで確認できます）。

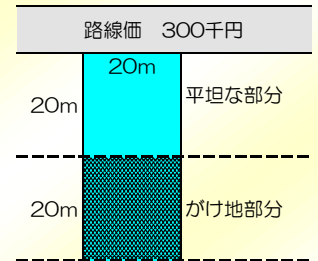


【図21】

がけ地補正率を決定するには2つの要素があります。①その土地全体に占めるがけ地の割合と②がけ地の方位です。①の割合は大きくなるほど不便さが増しますので、評価は低くなります。これは当たり前ですね。面白いのは②の方位です。方位とは、もちろん東南西北・・・もとい東西南北の方角のことですが、この斜面の向いている方位によって補正率が異なるのです。斜面と方位の位置関係ですが、その斜面にあお向けで寝転んだとき、自分はどの方角を向くのかで考えるとわかりやすいと思います。では問題です。東・西・南・北を評価が高い順に並べかえて下さい。答えは最後に。

さて、本題に戻って【図22】の土地を評価してみましょう（普通住宅地区にあるものとし、斜面は北を向いているものとします）。

- ① がけ地割合は $400 \text{ m}^2 / 800 \text{ m}^2 = 50\%$ ∴ 50%以上で北向→がけ地補正率は0.73
- ② 正面路線 300千円×1.00（奥行）×0.73（がけ地補正）=219千円
- ③ 219千円×800 $\text{m}^2 = 175,200$ 千円

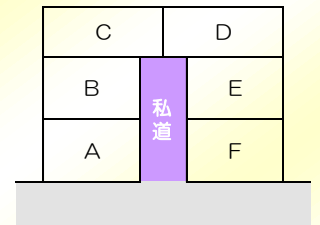


【図22】

(11) 私道の評価

①私道（特定の人だけが使う道路）

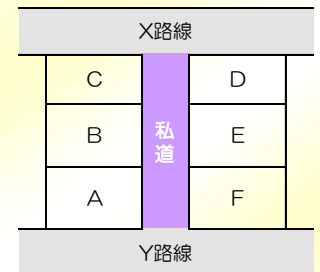
【図23】は前回の特定路線価と同じ図です。この私道部分の宅地は、AからFなどの通常の宅地に比べて著しく利用の制限を受けることとなります。また、この私道はAからFに住んでいる人だけが利用しますが、このように特定の人だけが利用する私道は通常の宅地の30%で評価します。30%でも高いと思いますが、一昔前は60%で評価していたので、これでも安くなったというお話でした。



【図23】

②私道（みんなが使う道路）

私道は私道でも、①とは異なり実質的には公道と同じように不特定多数の人が使っているケースもあります。【図24】のような、いわゆる“通り抜け私道”と呼ばれる道路です。この私道は、A～Fも利用しますが、X路線とY路線を行き来するために一般の通行人にも使われています。このような道路にももちろん登記簿謄本があり、その地目欄には『公衆用道路』と記載されています。



【図24】

広く社会のために使われているのに、そういう土地まで課税対象とするのは気の毒ですので、相続税（贈与税）では通り抜け私道は評価しません（0円）。また、①も含めて私道は毎年の固定資産税も非課税扱いですが、相続の際には不動産登記が必要となります。どうせ専用で使えないなら、いっそのこと市区町村に寄付してしまいませんか？

ワガメ『ヒント：日照とも関係あるのよ。答えはこちら～ → → →』

