

daily コラム

2026 年 9 月 16 日 (水)

〒308-0842 茨城県筑西市一本松 624-3

税理士法人和敬会筑西事務所 TEL 0296-22-3689 FAX 0296-25-0627

Email tfc@wakei-kai.com

最高裁の逆転判決 歩道状空地は私道

歩道状空地とは

大型マンション等では、前面道路に沿って歩行者用空地及びそれとセットの修景施設の設置が義務付けられており、これは「歩道状空地」と用語定義されています。

歩道状空地は、私道として財産評価することになっていますが、最高裁判所平成 29 年 2 月 28 日判決があるまでは、私道としての評価をすることができませんでした。

接道義務等の制約があるものが「私道」

一審の東京地裁は、評価通達 24 の私道は、接道義務を満たすために各敷地所有者が共有する建築基準法上の道路とされているものに限られ、それに対し、歩道状空地は、接道義務を果たすために設けられたものではなく、私道としての建築基準法上の利用制限は課されておらず、そこが近隣の小学校の通学路として指定されていたとしてもその指定に私道の廃止又は変更を規制する権限はなく、評価通達 24 が想定するほどの制約が課せられているとはいえず、さらに、たとえ固定資産税が非課税だとしてもそれをもって財産的価値がないことにはならないので、相続税でも同様に扱うべきとはいえない、と判示していました。

控訴審でも同様の判決が下されています。

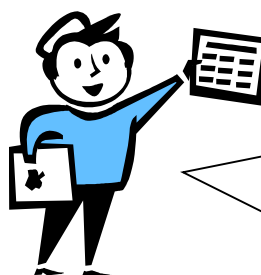
最高裁の棄却判決と再上告での逆転判決

一審、二審においては、納税者の主張は認められませんでした。納税者は、違憲及び理由の不備を理由に上告しましたが、最高裁は、上告理由に該当しないとして上告を棄却しました。

しかし、この棄却決定に不服な納税者は再度上告受理を申し立てたところ、最高裁は弁論を開いた上で、私道供用宅地について、法令上の制限のみならず、道路以外の用途への転用が、共同住宅が存在する限り容易とは認め難いのため、評価減を不可とする原審の判断には相続税法 22 条の解釈適用を誤った違法があるとし、原判決を破棄し、逆転差し戻しの判決を下しました。

逆転判決後の歩道状空地の評価

東京高裁差し戻し審の第 1 回口頭弁論で国側は、本件更正処分全部取り消しを伝え、その後「歩道状空地の用に供されている宅地の評価」というタイトルの質疑応答事例を公表し、財産評価基本通達 24 による私道として評価すると、改めました。



歩道状空地には、単純なセットバック状のものだけでなく、多様な修景施設を含むものもあります。公開空地の中の一部です。