

daily コラム

2026 年 7 月 17 日 (金)

〒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

私道に沿接する宅地の評価

宅地の相続税評価額

路線価が定められている地域にある宅地の相続税評価額は、その宅地の接する道路の路線価をもとに算定します。路線価は宅地の形状に応じた奥行価格補正率や間口狭小補正率等の各種補正率で調整され、調整後の 1 m²あたりの価額に宅地の地積を乗じて評価額を算定します。

宅地が正面路線の他に側方路線にも接する場合は、宅地の正面路線価に基づく評価額と側方路線価に基づく評価額に加算率を乗じた評価額の合計額で評価します。

私道にのみ接する宅地の評価

宅地が私道にのみ接しており、私道に路線価がある場合は、私道を正面路線として私道の路線価をもとに評価額を算定します。路線価は、不特定多数の者が利用する道路に設定されます。通り抜けできる私道には通常、路線価が設定されています。

一方、行き止まり私道は通行する者が限定されるため、路線価は設定されません。路線価のない私道にのみ接する宅地では、税務署に申し出て、その私道に特定路線価を設定してもらって評価額を算定することができます。分譲宅地を造成する際に設定される位置指定道路にも利用されています。

位置指定道路の奥にある宅地の評価

位置指定道路の奥にある宅地は、位置指定道路を正面路線とし、特定路線価を設定して評価することができます。また、特定路線価を設定せず、奥にある宅地と位置指定道路を一体で旗竿地として評価したうえで、奥にある宅地部分を面積按分して評価額を算定することもできます。

位置指定道路の入り口にある宅地の評価

位置指定道路の入り口にある宅地は、正面は路線価のある道路に面し、側方は位置指定道路に面しています。このような宅地の評価で位置指定道路に路線価がない場合、側方路線影響加算は行いません。路線価がない私道に面しているので加算の余地がありません。また、位置指定道路に特定路線価を設定した場合にも側方路線影響加算は行いません。これは特定路線価がそもそも路線価のない道路にのみ接する宅地に設定されることによります。

ところで位置指定道路の入り口にある宅地には側方路線影響加算は行いませんが、入り口にある宅地の所有者は奥にある宅地の所有者と同様に、位置指定道路に面して玄関や自転車置き場を設置できるので私道の利用に伴う効用を得ているともいえます。



市街地では私道が宅地の効用を維持しています。