

固定資産評価における路線付設の判断基準

できるだけ無道路地を少なくすることが望ましい？

概要

土地の固定資産評価にあたり、実際には通路があり出入りしているにもかかわらず、過去から無道路地評価を行っている土地がみられます。このような場合に路線を付設すべきか判断に迷う場面も多く見受けられます。完全な無道路地はそれほど多くは無く、公道以外の通路等を利用しているケースが見られます。どのような場合に路線を付設するかについて固定資産評価基準には明確な判断基準がないのが実情です。

そこで固定資産評価における路線付設の判断基準を整理する必要があります。

なお狭義の無道路地とは、建築基準法上の接道義務を満たさない宅地と解されています。しかし固定資産評価の市街地宅地評価法（路線価方式）の路線は、宅地のみならず宅地比準土地の評価でも使用します。よって、ここで扱う無道路地は広義の無道路地であり、適法に公道に到達可能な土地という意味を有します。従って、公道に全く接道しない土地と定義をします。

固定資産評価における路線付設の判断基準

できるだけ無道路地を少なくすることが望ましい？

鑑定評価の考え方

一般の不動産鑑定評価の評価基準である不動産鑑定評価基準では市街地宅地評価法（路線価方式）を採用していません。不動産鑑定評価は、対象不動産を個別に鑑定評価するものであり、固定資産評価のように大量・一括評価を想定していないことが理由といえます。

固定資産評価における路線付設の判断基準

できるだけ無道路地を少なくすることが望ましい？

固定資産評価基準の考え方

「固定資産評価基準解説（土地編）令和3年5月発行」に路線価付設の判断基準に関連する事項として以下の記載があります。

1) 路線価付設の留意点（p223）

市街地宅地評価法は、本来街路に沿接する宅地の評価を予定するものであるから路線価は公道のみならず私道にも付設することが適当である。また、街路以外の通路、路地、水路、広場等についても評価の均衡上必要がある場合には付設して差し支えない。

2) 路線価の付設について（p234）

問 路線価を設定する街路の範囲について明示されたい。

路線価は本来公道及び公共のように供されている私有道路に限定すべきものであるか、又は、無道路地、袋地等をできるだけなくすように一般の私有道路にも設定すべきであるかこの点を明らかにされたい。・・・

答 評価の実務等の上からは公共の用に供されている道路に路線価を付設し、その他の道路については必要に応じ路線価を設定することとするのが適当である場合が多い。・・・

3) 無道路地（p258）

・・・一般的には公簿上の無道路地といえども、実際の利用状況からみれば、どこかに出入口があるのが通常であることから、無道路地を算定するためにのみ使用する路線価をそれらの通路に仮設し、できるだけ無道路地を少なくすることが望ましい。

したがって、出入口が判然としない場合又は全くない場合のみが、評価基準でいう無道路地の取扱いを受けるものであり、この場合には、付近の路線価から計算することになる。

固定資産評価における路線付設の判断基準

できるだけ無道路地を少なくすることが望ましい？

路線付設の判断基準

路線付設の判断基準に関連する「固定資産評価基準解説（土地編）」の記載は、できるだけ無道路地評価を少なくするために、積極的に路線を付設する意向が強いと見受けられます。

それは、評価の均衡を重視する考えに基づくものと考えられます。実際にはどこかに出入り口がある場合にも無道路地評価を認めてしまうと、その土地の評価額が適正な時価より低く算定されてしまい、評価の均衡が図れないためです。一方、全く出入口がない土地に路線を仮付設することは、評価額が適正な時価を上回ることにつながるため避けなければなりません。

公道に接していない土地だが、どこかの出入り口（通路）を通過して公道に到達できる土地は、その通路部分に路線を付設することになります。但し、無権限で違法に他人地を通過している場合に路線を付設することは、違法な行為に基づく評価を行うことになり適切とはいえません。固定資産評価によって求める価格は適正な時価であり、このような場合に路線を付設して評価することは適正な時価とかけ離れた評価を行うことになります。

従って路線付設の判断基準としては、どこかの通路を通行して公道に到達している事実に加えて、その通行が適法行われているための要件を満たす必要があると考えます。

適法に通行しているための要件

- 1) 通路部分に通行地役権を有している
- 2) 通路部分の共有持分を有している
- 3) 自己所有地を通行している（親族、法人と役員等の関係者の所有地は検討の余地がある）
- 4) 公有地（水路、広場など）を通行している
- 5) 無地番地（赤道）を通行している
- 6) 建築確認申請の際に通路部分を机上分筆して接道義務を満たしている場合

この要件を満たす場合には、通路部分に路線を付設し無道路地評価を回避することになります。

但しこの路線は、公道ではなく、建築基準法上の接道義務を満たさないため、建築不可の可能性が高いといえます。従って、路線要因の道路種別を公道以外の通路等として減価を行う必要があります。

以上