

第1章

無道路地評価の考え方

<目次>

I 無道路地の意義と評価方法

II 無道路地の裁判例

III まとめ

I 無道路地の意義と評価方法

1. 無道路地の意義

(1) 固定資産評価

7 不整形地、無道路地、間口が狭小な宅地等評点算出法
不整形地(三角地及び逆三角地を含む。以下同様とする。)、
無道路地(路線に接しない画地をいう。以下同様とする。)、
間口が狭小な宅地等については、その形状等に応じ、
次によつて評点数を求めるものとする。

<固定資産評価基準 別表第3 画地計算法>

1. 無道路地の意義

(1) 固定資産評価

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こと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。

<固定資産評価基準解説>

4

1. 無道路地の意義

(1) 固定資産評価

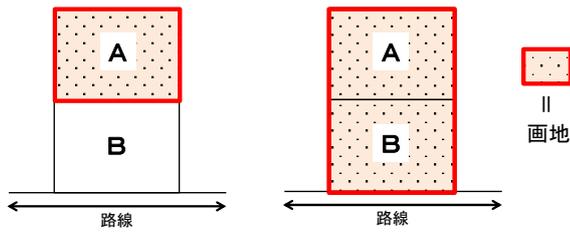
① 「無道路地」＝「路線に接しない画地」
(公図等の図面上直接路線に接していない画地)

② 「出入口が判然としない」又は「全くない場合」のみが無道路地としての取扱いを受ける。

5

1. 無道路地の意義

ポイント① 路線に接しない「画地」



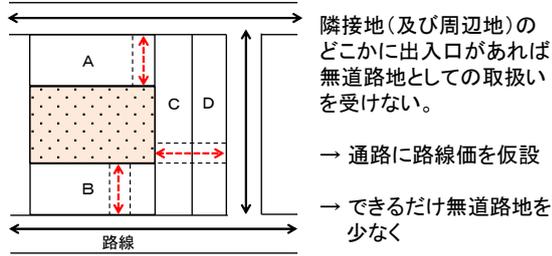
画地Aが路線に接しない
(= 無道路地)

画地Aが路線に接する
(= 無道路地としての取扱いを受けない)

6

1. 無道路地の意義

ポイント②「出入口が判然としない場合」
又は「全くない場合」のみ



7

1. 無道路地の意義

(2) 相続税財産評価

無道路地の評価・・・<財産評価基本通達 20-3>
 無道路地の価額は、実際に利用している路線の路線価に基づき20<<不整形地の評価>>又は前項の定めによって計算した価額からその価額の100分の40の範囲内において相当と認める金額を控除した価額によって評価する。
 【中略】
 (注)1 無道路地とは、道路に接しない宅地(接道義務を満たしていない宅地を含む。)をいう。
 <財産評価基本通達>

8

1. 無道路地の意義

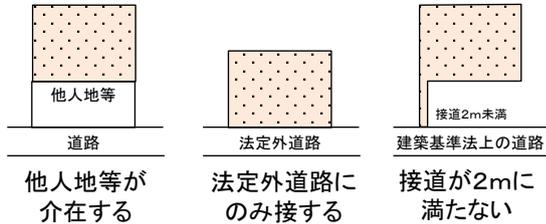
(2) 相続税財産評価

- ① 「無道路地」=「道路に接しない宅地」
(接道義務を満たしていない宅地は無道路地とする。)
- ② 他人の土地に囲まれていても、その他人の土地に通行の用に供する権利を設定している場合は、無道路地とならない。

9

1. 無道路地の意義

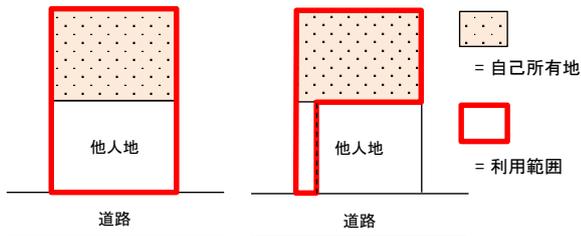
ポイント① 「道路」に接しない
(接道義務を満たさない宅地を含む)



10

1. 無道路地の意義

ポイント② 他人地を「通行する権利の設定」



11

1. 無道路地の意義

<固定資産評価>

出入りが不便なこと等、その利用現況に着目した無道路地

(=「利用価値」を重視)

<相続税財産評価>

建物を建築するための接道要件に着目した無道路地

(=「法的権限」を重視)

12

1. 無道路地の意義

(3) 不動産鑑定評価

※ 不動産鑑定評価基準には、無道路地の定義や評価方法について、具体的な規定はない。

「無道路地」

＝「接道義務を満たさない宅地」

(「建物が建てられない宅地」又は

「既存建物の建て替えができない宅地」)

13

Copyright © 2023 株式会社総合鑑定調査 All Rights Reserved.

1. 無道路地の意義

<補足> 接道義務とは・・・

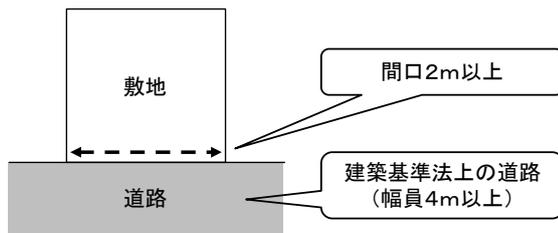
都市計画区域内(及び準都市計画区域内)で建物を建てる場合、原則として幅員4m以上(特定行政庁が幅員6m以上を道路として取り扱う区域は6m以上)の建築基準法上の道路に、2m以上接した敷地(土地)でなければならないと定められている。

14

Copyright © 2023 株式会社総合鑑定調査 All Rights Reserved.

1. 無道路地の意義

<補足> 接道義務とは・・・



15

Copyright © 2023 株式会社総合鑑定調査 All Rights Reserved.

2. 無道路地の評価方法

(1) 固定資産評価

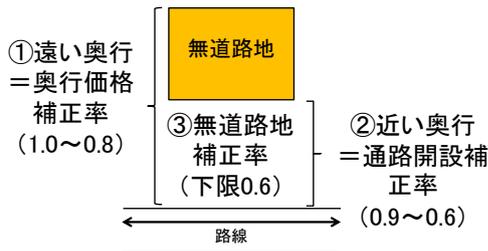
(2) 無道路地の評点算出法

原則として、当該無道路地を利用する場合において、その利用上最も合理的であると認められる路線の路線価に奥行価格補正率表(附表1)によつて求めた補正率、通路開設補正率表(附表9)によつて求めた補正率及びその無道路地の近傍の宅地との均衡を考慮して定める無道路地補正率(下限0.60)を乗じて1平方メートル当たりの評点数を求め、これに当該無道路地の地積を乗じてその評点数を求めるものとする。

<固定資産評価基準 別表第3 画地計算法>

2. 無道路地の評価方法

(1) 固定資産評価



※利用上最も合理的な路線(最も近い路線)

2. 無道路地の評価方法

(2) 相続税財産評価

無道路地の評価・・・<財産評価基本通達 20-3>

無道路地の価額は、実際に利用している路線の路線価に基づき20<<不整形地の評価>>又は前項の定めによって計算した価額からその価額の100分の40の範囲内において相当と認める金額を控除した価額によって評価する。

【中略】

(注)2 20<<不整形地の評価>>の定めにより、付表5「不整形地補正率表」の(注)3の計算をするに当たっては、無道路地が接道義務に基づく最小限度の間口距離を有するものとして間口狭小補正率を適用する。

<財産評価基本通達>

2. 無道路地の評価方法

(2) 相続税財産評価

- ① 「不整形地の評価」を適用(間口狭小補正も併用)
- ② 40/100の範囲で控除

→ 固定資産評価とは相違する。

2. 無道路地の評価方法

(3) 不動産鑑定評価

個別分析(最有効使用の判定)や鑑定評価の方式(三方式:原価法・取引事例比較法・収益還元法)を適用する過程において、経済合理性の観点から最有効使用を実現するための費用や市場性を考慮して無道路地の価格を求める。

(=個々の不動産鑑定士の判断)

2. 無道路地の評価方法

(3) 不動産鑑定評価

<費用性によるアプローチ>

① 取付道路開設方式

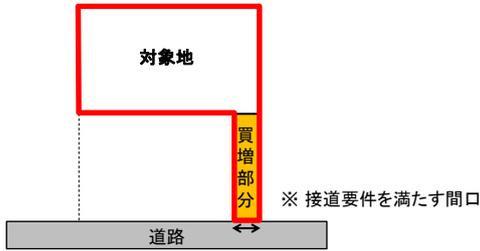
建築基準法上の道路に有効に接面するために隣接地を買収することを想定して、買収後に実現する価格から買収に要した費用を控除する方法(主に住宅地)

※ 実務上は、買収に要する期間、実現の確実性等も考慮される。

2. 無道路地の評価方法

(3) 不動産鑑定評価

① 取付道路開設方式



22
Copyright © 2023 株式会社総合鑑定調査 All Rights Reserved.

2. 無道路地の評価方法

(3) 不動産鑑定評価

② 併合方式

接道義務を満たす部分のみを買収しても標準的使用を実現できないような場合に、隣接地を買収して一体利用することを想定して、買収後に実現する併合後の土地価格から買収に要した費用を控除する方法
(主に商業地)

※ 実務上は、買収に要する期間、実現の確実性等も考慮される。

23
Copyright © 2023 株式会社総合鑑定調査 All Rights Reserved.

2. 無道路地の評価方法

(3) 不動産鑑定評価

② 併合方式



24
Copyright © 2023 株式会社総合鑑定調査 All Rights Reserved.

2. 無道路地の評価方法

(3) 不動産鑑定評価

<市場性によるアプローチ>

対象地の属する地域(近隣地域)及び同一需給圏の類似地域における取引事例から価格を求める方法

(=取引事例比較法)

<目次>

I 無道路地の意義と評価方法

II 無道路地の裁判例

III まとめ

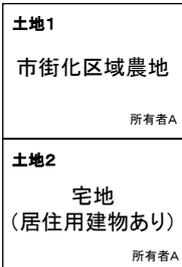
1. 事案の概要

東京地裁(H12:行ウ_332)、東京高裁(H14:行コ_44)、最高裁(H16:行ヒ_253)

<事案の概要>

市街化区域農地と道路との間に自己所有地
が介在する事例であり、裁判において、無道路
地補正及び通路開設補正の適用が争点の一
つとして争われた。

1. 事案の概要



※ 市街化区域農地と道路との間に自己所有地(宅地)が介在

道路(路線価246,000)

1. 事案の概要

- 市街化区域農地は、画地計算法を適用せず、普通住宅地区の路線価を平均した価格を基礎として、画地計算法等適用相当分「0.75」を乗じて評価(無道路地補正は適用せず)
- 審査委員会において「0.75」ではなく無道路地補正「0.6」を適用すべきと決定された。

→ 委員会の決定を不服として訴訟提起

2. 争点

原告は、同一の場所にある宅地と市街化区域農地の価格を比較した場合、市街化区域農地の価格が上回るのは妥当ではないとし、審査申出において認容された無道路地補正0.6の適用のみではなく、画地計算法を適用し不整形補正、奥行価格補正、無道路地であることによる通路開設補正を適用することが妥当であることを主張して争われた。

3. 判決(裁判所の判断)

第一審(地裁)、控訴審(高裁)、上告審(最高裁)でそれぞれ異なる判断が示された。

	課税時	審査委員会	第一審 (地裁)	控訴審 (高裁)	上告審 (最高裁)
路線価	208,000 (平均路線価)	208,000 (平均路線価)	246,000 (当該路線価)	246,000 (当該路線価)	246,000 (当該路線価)
面地 補正	0.75 (面地計算法等適用 相当分)	0.60 (無道路地補正率相当)	0.60 (無道路地) 0.81 (奥行価格) 1.00 (不整形地)	0.60 (無道路地) 0.60 (通路開設) 0.81 (奥行価格) 1.00 (不整形地)	0.60 (無道路地) 0.81 (奥行価格)

31

Copyright © 2023 株式会社総合鑑定調査 All Rights Reserved.

3. 判決(裁判所の判断)

(1) 第一審(地裁)

・市街化区域農地の基礎となる価格として「平均価格」ではなく、当該路線価(南側街路)を基礎として画地計算法を適用すべきと判断

→ 無道路地補正(0.6)、**奥行価格補正(0.81)**
不整形地補正(1.0) ※隣地割合0.1未満



所有者の同一性から、通路開設に障害がなく、通路開設補正の適用は不要との判断

32

Copyright © 2023 株式会社総合鑑定調査 All Rights Reserved.

3. 判決(裁判所の判断)

(2) 控訴審(高裁)

・当該路線価(南側街路)を基礎(正面)とした無道路地評価を適用すべきと判断

→ 無道路地補正(0.6)、奥行価格補正(0.81)
通路開設補正(0.6)
不整形地補正(1.0) ※隣地割合0.1未満



評価基準に所有者の同一性は規定されていないため通路開設補正の適用は否定されない。

33

Copyright © 2023 株式会社総合鑑定調査 All Rights Reserved.

3. 判決(裁判所の判断)

(2) 控訴審(高裁)

「評価基準上、本件土地を一つの画地として評価する場合には、その利用に当たって道路の開設が必要となることは、これに接して同一の所有者の土地があるか否かにかかわらないというべきであり、道路の取得、開設費用が架空の費用であるなどとはいえない。

(中略)

34

Copyright © 2023 株式会社総合鑑定調査 All Rights Reserved.

3. 判決(裁判所の判断)

事実上、同一所有者の土地を利用して街路への通路としてしている場合につき、通路開設補正率の適用自体を否定することは、評価基準の想定する所要の補正の範囲を超えるものというべきであり、通路開設補正率の適用自体を否定して行う評価は、その限度で評価基準に従った評価とはいえないと解すべきである。(中略) 評価基準の定める画地計算法に従って評価する場合、本件土地については、通路開設補正率0.6を適用するのが相当であるというべきである。」

35

Copyright © 2023 株式会社総合鑑定調査 All Rights Reserved.

3. 判決(裁判所の判断)

(3) 上告審(最高裁)

- 通路開設補正を適用しない取り扱いをすることも許されると判断

→ 無道路地補正(0.6)、奥行価格補正(0.81)



通路開設補正率の趣旨(公路に接続しない状態を解消するための通路を確保するのに必要な費用及び期間に着目した補正)から、通路を開設するための費用及び期間を要しない場合、通路開設補正を適用しないことも許容される。

36

Copyright © 2023 株式会社総合鑑定調査 All Rights Reserved.

3. 判決(裁判所の判断)

(3) 上告審(最高裁)

「**通路開設補正率は、当該無道路地が公路に接続しない状態を解消するための通路を確保するのに必要な費用及び期間に着目した補正率であると解される。**

そうすると、現に自己所有地を通路として使用し、これによって公路に接続している土地は、たとえ公図上は公路に接していなくても、**新たにこれを公路に接続させる通路を確保するための費用及び期間を要しないのであるから、通路開設補正を適用しない取扱いをすることも許されるものと解するのが相当である。**

3. 判決(裁判所の判断)

(3) 上告審(最高裁)

したがって、取扱要領が上記のような土地については通路開設補正を適用しないものと定めていることには合理性があり、この定めが評価基準に反し違法であるということとはできず、本件土地の評価に当たっては、**取扱要領に従い、通路開設補正を適用しないで評価すべきものである。」**

<目次>

I 無道路地の意義と評価方法

II 無道路地の裁判例

III **まとめ**

無道路地評価の実務上のポイント

(1)「無道路地の取扱いを受ける土地」を
正しく理解し、適切な判定を行いましょう！

Point①: 路線に接しない画地が対象であること。

◎「道路」ではなく「路線」

- ◆建築基準法上の道路であるか否かによらず、
路線に接していれば無道路地とはならない。

◎「画地」を単位

- ◆隣接する他人地と合わせて一画地とすることで
路線に接する場合は無道路地とはならない。

無道路地評価の実務上のポイント

(1)「無道路地の取扱いを受ける土地」を
正しく理解し、適切な判定を行いましょう！

Point②: 出入口が判然としない、又は全くない
場合のみが対象であること。

◎出入口があれば「仮の路線」を付設

- ◆仮の路線は当該無道路地を評価するためだけに使用する。
- ◆仮の路線での評価は接道義務を満たすという意味ではない。
- ◆仮の路線での評価と無道路地評価とで乖離が大きい場合は、
法令制限等が適切に評価に織り込まれているか検討が必要

無道路地評価の実務上のポイント

(2)「無道路地評価」の趣旨に即した評価を
行いましょう！

Point①: 出入が不便なことを理由とする減価
補正であること。

◎法的制限を確認

- ◆通路開設を想定しても接道義務を満たせない
場合は別途検討が必要
- ◆建築基準法の適用を受ける地域か否か

無道路地評価の実務上のポイント

(2)「無道路地評価」の趣旨に即した評価を行きましょう！

Point②: 無道路地評価は画地計算法に規定されたものであること。

◎画地計算法の手続きに即する

- ◆無道路地評価は、奥行補正、通路開設補正、無道路地補正を適用することが画地計算法の規定
- ◆一部の補正を適用しない場合は、所要の補正として事務要領等で規定が必要

43

Copyright © 2023 株式会社総合鑑定調査 All Rights Reserved.

無道路地評価の実務上のポイント

最後に……

本章の内容は以上となります。

44

Copyright © 2023 株式会社総合鑑定調査 All Rights Reserved.
