



小栗キャップの News Letter

税理士法人STR 代表社員・税理士 小栗 悟

名古屋本部 〒450-0001 名古屋市中村区那古野 1-47-1 名古屋国際センタービル 17F

TEL : 052-526-8858 FAX : 052-526-8860

岐阜本部 〒500-8833 岐阜県岐阜市神田町 6-11-1 協和第二ビル 3・4 階

TEL : 058-264-8858 FAX : 058-264-8708

Email: info@str-tax.jp <http://www.str-tax.jp>

2026 年 9 月 17 日(木)

公開空地の歩道状空地

公開空地のある宅地の評価

この小見出しと同じタイトルの国税庁HPの質疑応答事例では、次のように言っています。

建築基準法第59条の2のいわゆる総合設計制度では、建物の敷地内に日常一般に公開する一定の空地を有するなどの基準に適合して許可を受けることにより、容積率や建物の高さに係る規制の緩和を受けることができます。この制度によって設けられたいわゆる公開空地は、建物を建てるために必要な敷地を構成するものなので、建物の敷地として評価します。

歩道状空地の用に供されている宅地の評価

この小見出しと同じタイトルの国税庁HPの質疑応答事例では、次のように言っています。

「歩道状空地」の用に供されている宅地は、その宅地を財産評価基本通達24（私道の用に供されている宅地の評価）に基づき評価します。不特定多数の者の通行の用に供されている場合には、その価額は評価しません。

歩道状空地は公開空地の一部

公開空地についての質疑応答事例と歩道状空地についての質疑応答事例とは矛盾しています。歩道状空地は公開空地の一部で

あり、容積率や建物の高さに係る規制の緩和を受ける場合の有効係数への貢献度も非常に高い位置にあります。

歩道状空地の質疑応答事例の出された根拠の最高裁逆転判決での事例も、歩道状空地は建ぺい率・容積率の要素になっていたし、判決そのものも歩道状空地の根拠法やその面積と建ぺい率・容積率との関係の有無などを前提にしていません。

むしろ、最高裁判決により公開空地の質疑応答事例は廃棄や修正を迫られたところのはずなのに、存続し続けています。

最高裁の判決趣旨に沿っているかどうか

国税庁は最高裁判決への対応を検討した結果、公開空地一般ではなく、歩道状空地のみの新規の質疑応答事例を追加しました。しかも、個別限定事例での特殊判決との姿勢での内容になっています。

しかし、いずれの質疑応答事例も、まずは、最高裁判決の示す一般原則に準拠しているかの検討の下で理解解釈されるべき、と言えます。



最高裁は、「客観的交換価値」「道路以外への転用の難易」「第三者による利用状況」という実質的な基準を示したのであり、まして、都市計画法の開発行為の行政指導を要件とするというようなことなどはありません。