

TMBニュース



税理士法人トータルマネジメントブレイン URL : <https://www.tsubota-tmb.co.jp/>

令和5年11月28日発行

有限会社トータルマネジメントブレイン Mail : tmb@tkcnf.or.jp

担当：占部・池田

〒530-0045 大阪府大阪市北区天神西町5-17 7F南森町6F

TEL : 06-6361-8301 FAX : 06-6361-8302

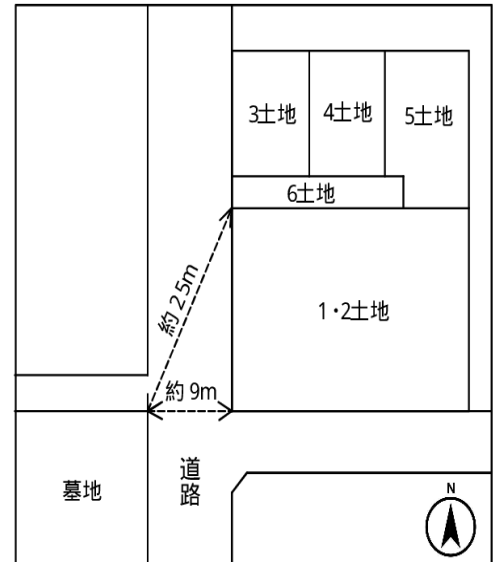
利用価値が著しく低下している宅地の評価の適用可否

1. 利用価値が著しく低下している宅地の評価の適用可否を巡る争い（墓地）

図1

財産評価基本通達（相続税・贈与税の申告に載せる財産を評価する方法を国が公表しているもの）は、土地の評価について不整形地やがけ地などの様々な土地の減額要素について評価が定められています。当該通達以外にも減額要素が存在し、国税庁ホームページタックスアンサーNo.4617では、その利用価値が付近にある他の宅地の利用状況からみて、著しく低下していると認められる宅地（墓地近接による忌み・鉄道トンネルによる震動の影響を受ける宅地など）については財産評価基本通達に基づき評価した価額から10%を乗じた金額を控除することができるとされています。

過去の裁決事例をみると、相続により図1の1～6土地を取得しました。1～6土地の南西側には道路を挟んで墓地があり、3～6土地との距離は最も近い箇所です約25mありました。一筆の土地であった1～6土地を分筆登記の上、相続開始の約10か月後に不動産会社に対して譲渡しました。相続人は1～6土地について上記タックスアンサーの10%減額評価（以下「10%減額評価」という。）を適用して、当該相続につき法定申告期限内に申告しましたが、3～6土地は1・2土地と異なり10%減額評価の適用はないものとされました。



墓地は汚染処理、ごみ焼却場、火葬場等と同様に住宅環境に与える影響から嫌悪施設の一例に挙げられていますが、3～6土地の譲渡価額が10%減額評価の適用しない土地の評価額と比較して約1.5倍～1.8倍であり、譲渡価額の1㎡当たりの価額が譲渡した年分の路線価である240千円を超えていることや、墓地までの距離が25m以上離れていること等により、10%減額評価の適用は認められませんでした。墓地が隣接している場合や異物が埋まっている場合等の特殊な場合に適用されることになると考えられます。

2. 騒音により利用価値が著しく低下している土地

評価対象地が線路沿いにある場合も、騒音が取引金額に影響を及ぼす場合には10%の評価減をすることができます。ただし、必ず適用できるというわけではありません。評価減が認められるかどうかは、路線価に織り込み済みであるか、騒音の程度（デシベル）がどれくらいか、どのくらいの頻度で電車が通るのか等が判断基準となります。路線価に織り込み済みか否かは路線価を確認し、付近の路線価と比較して下がっているか、または課税当局に確認して判断することとなります。付近の路線価と同等であれば評価減されていないと考えられます。騒音については明確な判断基準はありませんが、環境基本法の規定に基づく、騒音に係る環境基準が一つの目安になると考えられます。環境基準によると療養施設や社会福祉施設等の静穏を要する地域は昼間が50デシベル以下（夜は40デシベル以下）、住宅地は昼間が55デシベル以下（夜は45デシベル以下）、相当数の住居と併せて商業や工業がある地域については昼間が60デシベル以下（夜は50デシベル以下）と基準が定められています。過去の裁決事例で「対象地が鉄道沿線から20メートル以内」「騒音が60デシベル」という数値による判断基準が示されたケースもあり、60デシベルを超えているか、線路から20m以内かなどが一つの目安になると考えられます。

上記以外にも「道路より高い位置や低位置にある宅地」「付近より高低差がある宅地」「地盤に甚だしい凹凸のある宅地」「振動の甚だしい宅地」「土砂災害警戒区域等の指定されている土地」「日照障害、臭気の宅地等」についても一定の評価減適用されるケースもあります。評価減が認められるか否かの判断基準は①路線価が減額要因を考慮して付されたものではないこと、②減額要因が生じていること、③減額要因により取引金額に影響を受けると認められることの3要件（令和2年6月2日公表裁決参照）を満たした場合には10%減額評価の適用が認められることもあります。利用価値が著しく低下しているかどうかの判断はグレーゾーンが多く、事案に応じて慎重に個別の判断が必要となります。相続税・贈与税の申告において、この評価減を適用できるか一度ご検討されてはいかがでしょうか。