

# 2019年 第3回勉強会 補助レジユメ

2019年7月16日（火）

第3火曜会（税務／鑑定 不動産評価研究会）

（事務局  セイワ不動産鑑定(株) 内）

# 本日のアジェンダ

## 趣旨説明外

(18:30～)

- 目的／勉強会スケジュール
- メンバー紹介
- フィードバックメモの配布

## グランドルール等の

### 確認

- グランドルール
- 非常口・トイレ・Q&A

## 勉強会

(事例研究)

(20:00まで)

- 請求人らが、相続により所得した財産のうち、一部の土地の価額につき、道路との高低差による利用価値の低下を理由に、財産評価基本通達に基づく評価額から、その10%相当額を減額して相続税の申告をした。
- 原処分庁が、当該土地が付近にある他の土地と比較して利用価値が著しく低下している土地とは認められないとして、各更正処分を行った。
- これに対して、請求人らが当該各更正処分等の全部の取消しを求めた事案。≪2017.9.5裁決 東京国税不服審判所 H29第34号≫

## 懇親会 (20:15～)

- 関内周辺

# 基本理念と目的

---

## ■ 基本理念

- 専門家として良質のサービスを提供し続けるために互いに切磋琢磨する

## ■ 目的

- 不動産に関わるある事象について、税務的、法律的、鑑定評価的観点から検討し、実務に役立てるヒントを得る
- 職種や所属が異なる方々と意見交換を行うことにより、あらたな“気付き”を得てそれをビジネスに活かす

# 第3 火曜会のコンセプト

---

## ◆ 税務上の不動産に関する知識の

- インプット
- アップデート



✓ 準備する

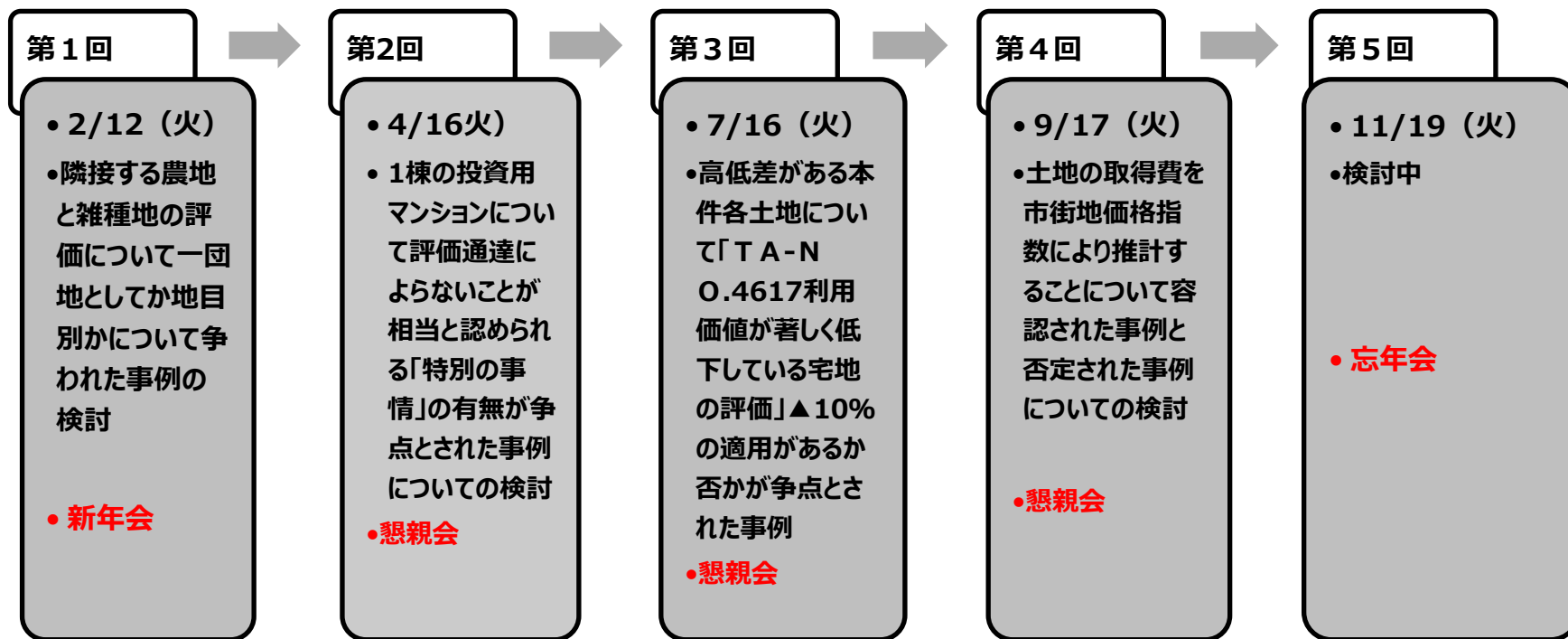
“知らないと、高くつく”

# メンバー紹介

---

- あらたにご参加の方
- メンバー紹介

# 2019年 勉強会日程と内容



※勉強会でとりあげる**テーマのリクエスト**お待ちしております

※各回**第3** (2月のみ**第2**) **火曜日**を**予定**しています

※お知り合いの**関係専門家**をお誘いください

※内容は予告なく変更する場合がございますことを予めご了承ください

# 2019年「第3火曜会」の日程等

	第1回	第2回	第3回	第4回	第5回
日 程	2/12 (火)	4/16 (火)	7/16 (火)	9/17 (火)	11/19 (火)
勉強会	18時30分～	18時30分～	18時30分～	18時30分～	18時15分～
懇親会	20時15分～ (新年会)	20時15分～	20時15分～	20時15分～	20時00分～ (忘年会)

※各回第3（2月のみ第2）火曜日です

# グラドルール

---

- ✓ トイレ休憩などは各自適宜ご自由にどうぞ
- ✓ ケータイは禁止
- ✓ おやつは食べてもOK
- ✓ 他人の発言を尊重する（否定しない）
- ✓ 積極的な発言を歓迎します！
- ✓ SNSへの写真投稿はOK
- ✓ 参加者の意見は外部に持ち出さない



# 非常口・トイレ・Q&A

---

✓ 非常口

✓ トイレ

✓ Q&A

**フィードバックが大切だと考えています！**

**匿名でお一人1コ（特にご批判 歓迎です）以上**

**ご協力をお願いいたします**

# (目次)

---

- フィードバック用紙の配布
- ご参考 再調査請求等の状況

0-4

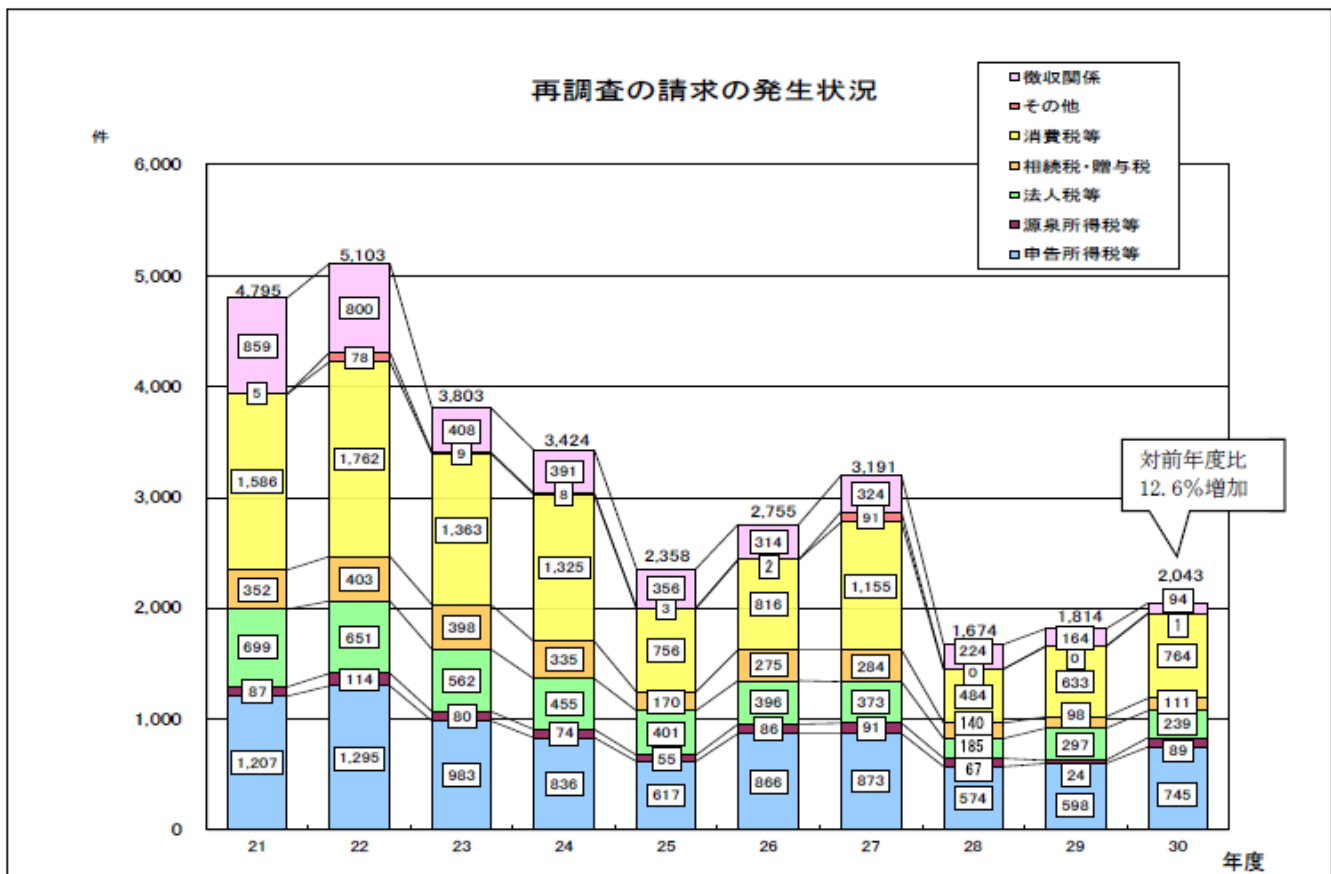
- なぜこのテーマを選んだのか？
- 事例研究
- 要約 → 事案の概要 → 両者の主張 → 判断 → 実務上注意すべきポイント（その他の事例）

5

- まとめ（今回のポイント）

- フィードバック用紙の回収

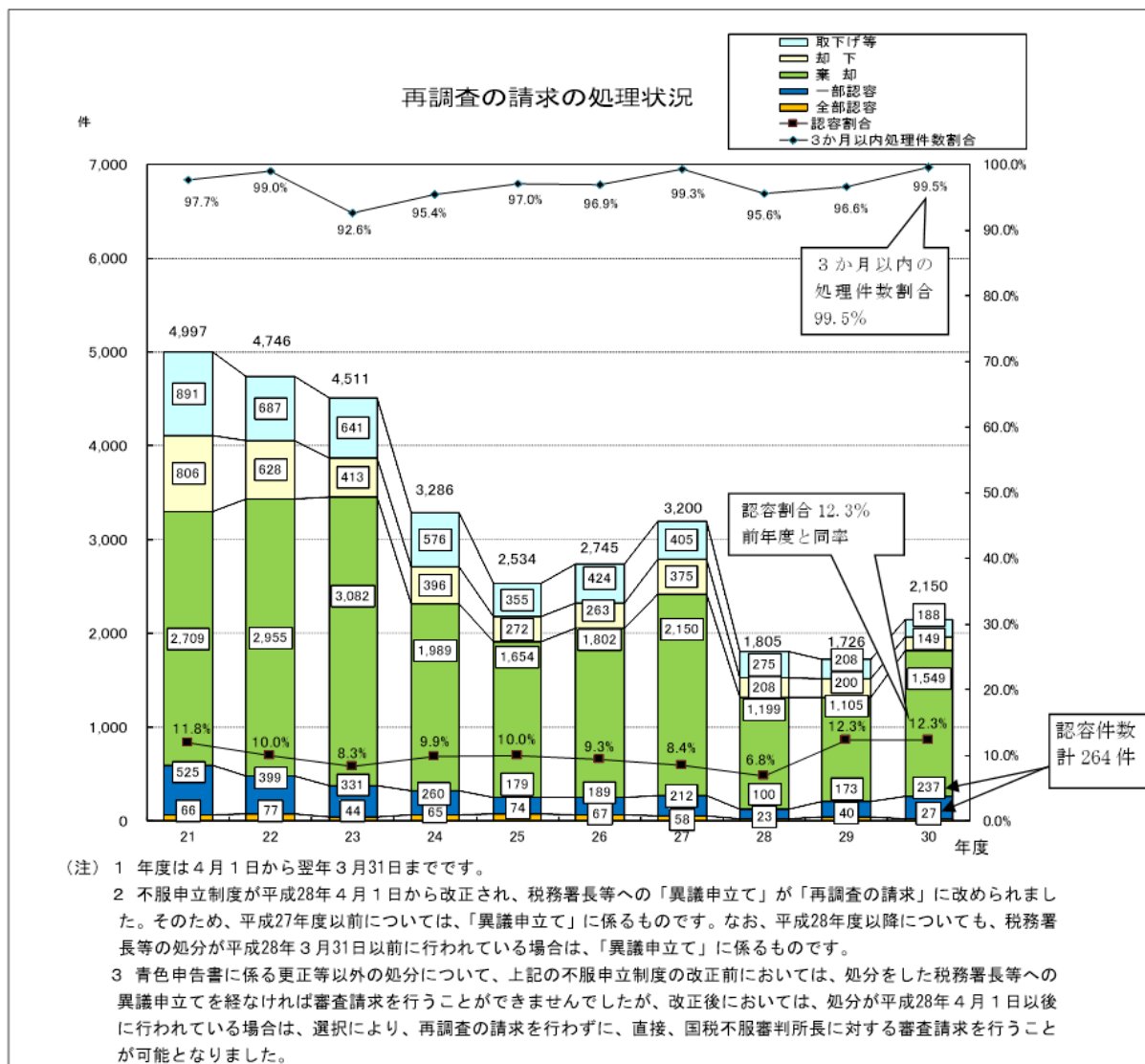
# ※ (再調査の請求)



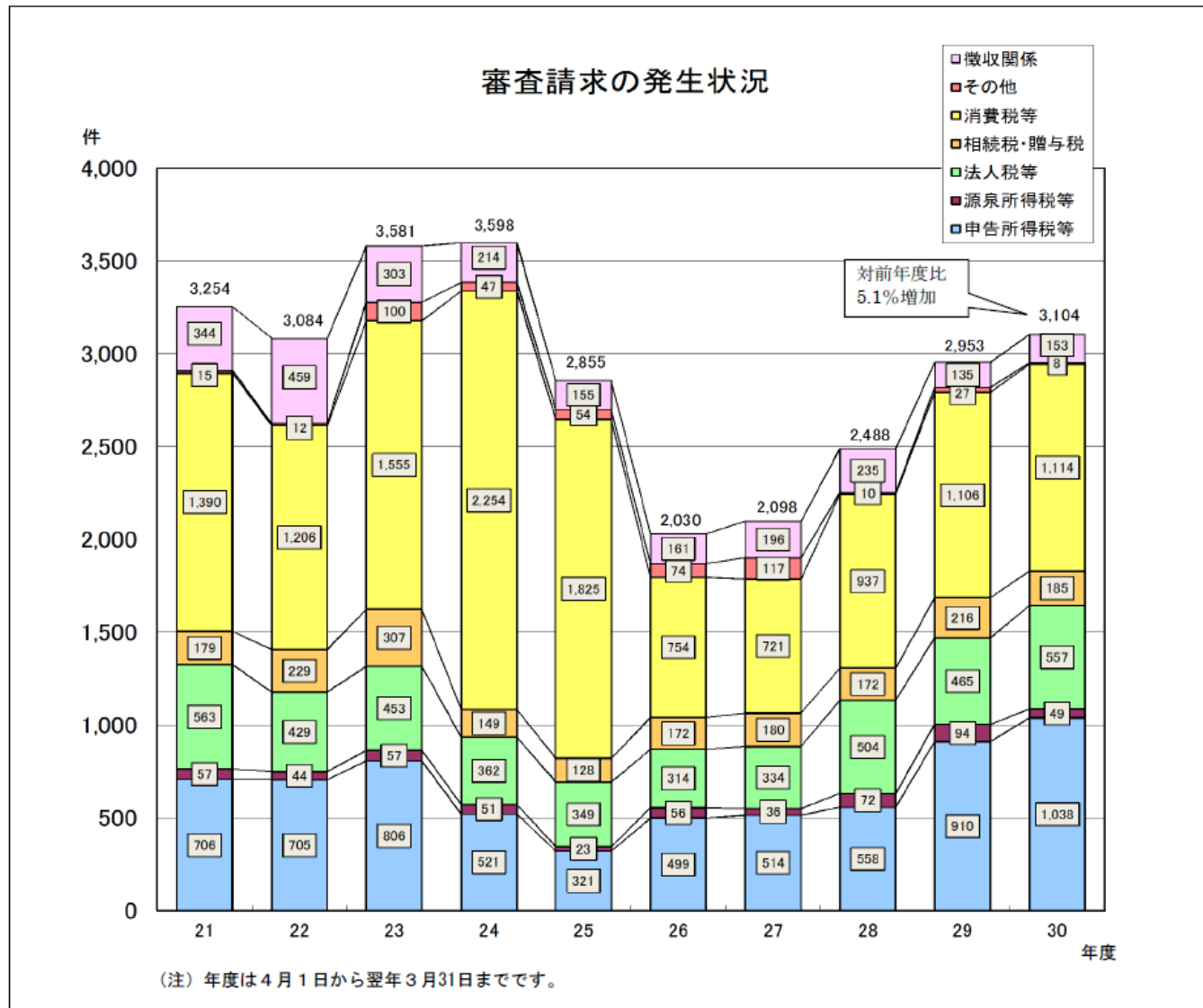
- (注) 1 年度は4月1日から翌年3月31日までです。  
 2 不服申立制度が平成28年4月1日から改正され、税務署長等への「異議申立て」が「再調査の請求」に改められました。そのため、平成27年度以前については、「異議申立て」です。なお、平成28年度以降についても、税務署長等の処分が平成28年3月31日以前に行われている場合は、「異議申立て」です。  
 3 青色申告書に係る更正等以外の処分について、上記の不服申立制度の改正前においては、処分をした税務署長等への異議申立てを経なければ審査請求を行うことができませんでしたが、改正後においては、処分が平成28年4月1日以後に行われている場合は、選択により、再調査の請求を行わずに、直接、国税不服審判所長に対する審査請求を行うことが可能となりました。

# ※ (再調査の請求) 認容件数

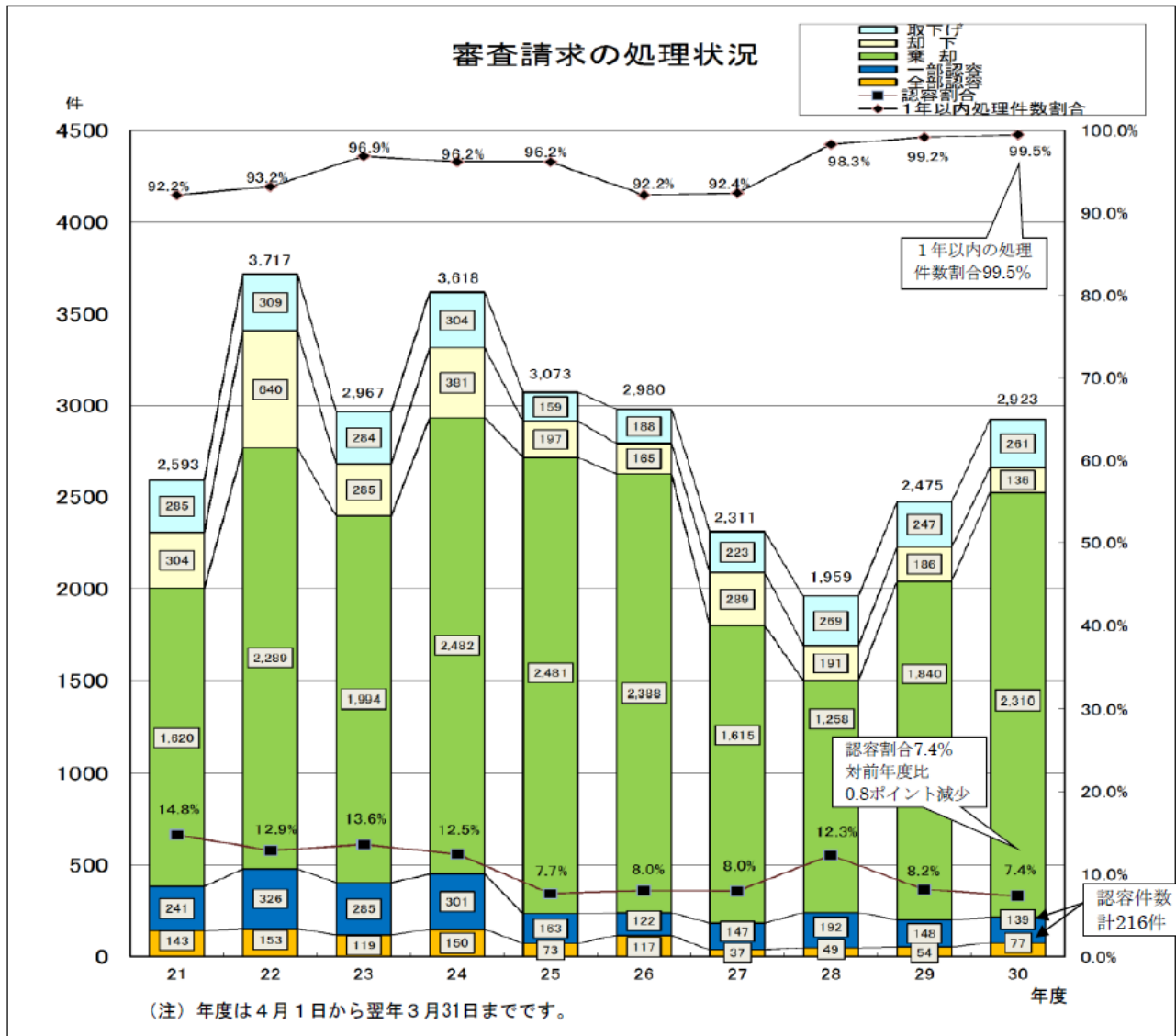
0.ご参考



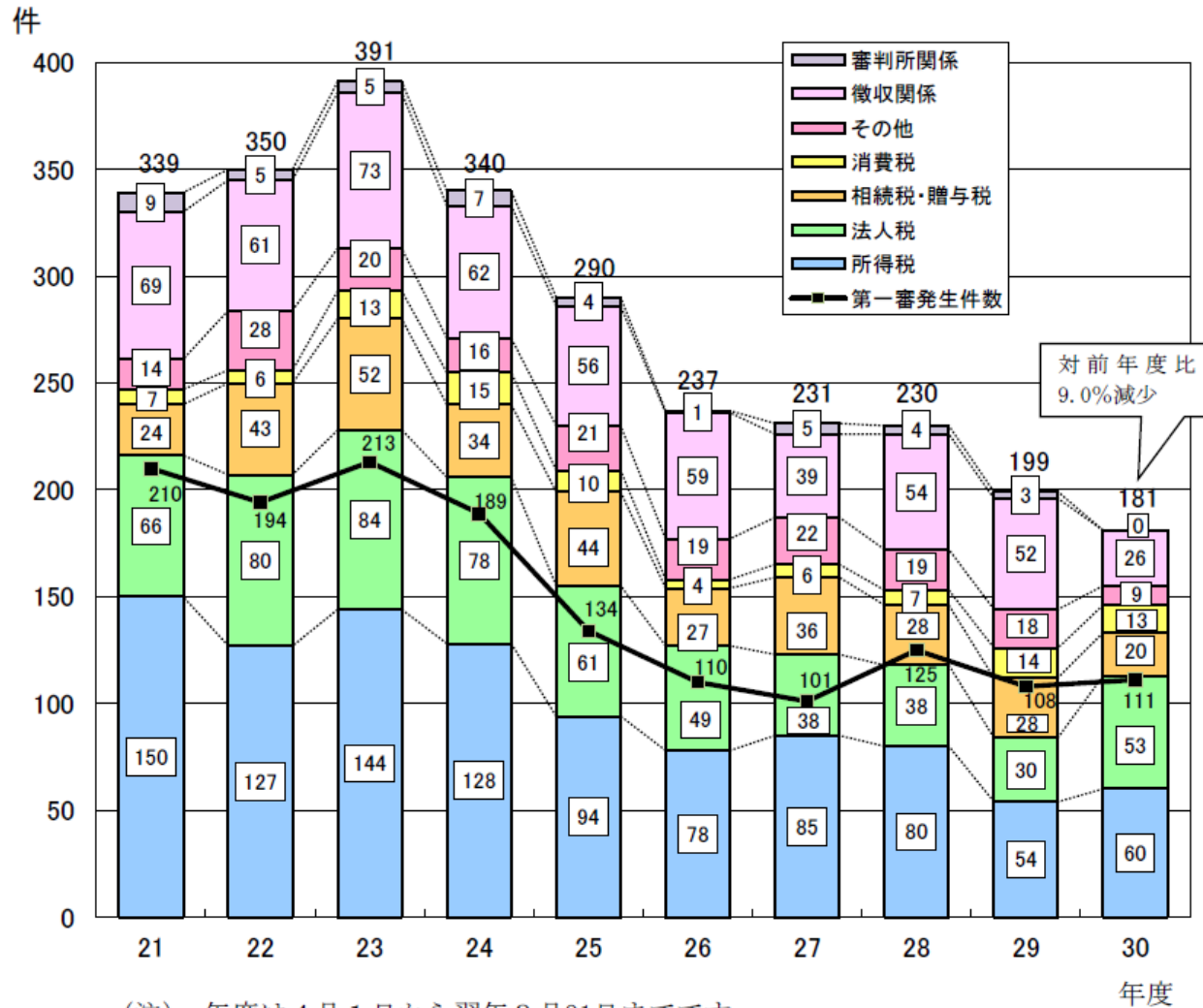
# ※ (審査請求)



# ※ (審査請求) 認容件数

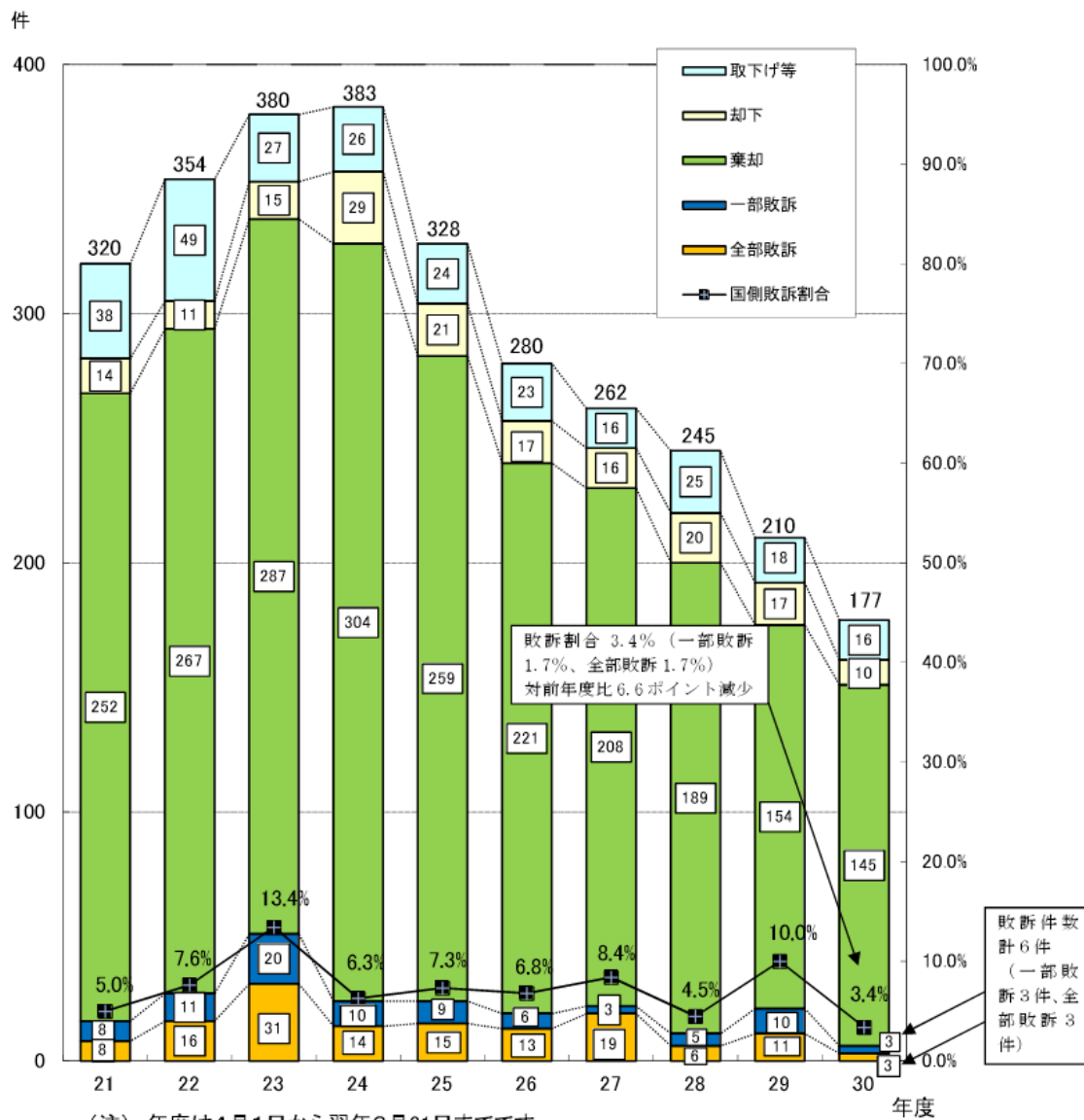


## ※ (訴訟)





# ※ (訴訟) 結果



## 0.1 今回のテーマについて（なぜ、このテーマを選んだのか？）

## 0.テーマ

### 別紙2 国税庁ホームページのタックスアンサー「No.4617利用価値が著しく低下している宅地の評価」

次のように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ものの価額は、その宅地について利用価値が低下していないものとして評価した場合の価額から、利用価値が低下していると認められる部分の面積に対応する価額に10%を乗じて計算した金額を控除した価額によって評価することができます。

- 1 道路より高い位置にある宅地又は低い位置にある宅地で、その付近にある宅地に比べて著しく高低差のあるもの
- 2 地盤に甚だしい凹凸のある宅地
- 3 震動の甚だしい宅地
- 4 1から3までの宅地以外の宅地で、騒音、日照障害（建築基準法第56条の2に定める日影時間を超える時間の日照障害のあるものとし、ます。）、臭気、忌み等により、その取引金額に影響を受けると認められるもの  
また、宅地比準方式によって評価する農地又は山林について、その農地又は山林を宅地に転用する場合において、造成費用を投下してもなお宅地として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部分を有するものについても同様です。

ただし、路線価又は固定資産税評価額又は倍率が、利用価値の著しく低下している状況を考慮して付されている場合にはしんしゃくしません。

## 0.1 今回のテーマについて（なぜ、このテーマを選んだのか？）

1. TAXアンサーで▲10%について一応例示されているものの、具体的内容までは説明がないため、実務上は個別の事案ごとに解釈せざるを得ないのが現状。
2. ただし書きで、「路線価又は固定資産税評価額又は倍率が、利用価値の著しく低下している状況を考慮して付されている場合にはしんしゃくしません。」と、なっている。では、実際路線価等が決定されていく過程で、これらのことがどのように取り扱われているのか。
3. 今後注意していくポイントは何か

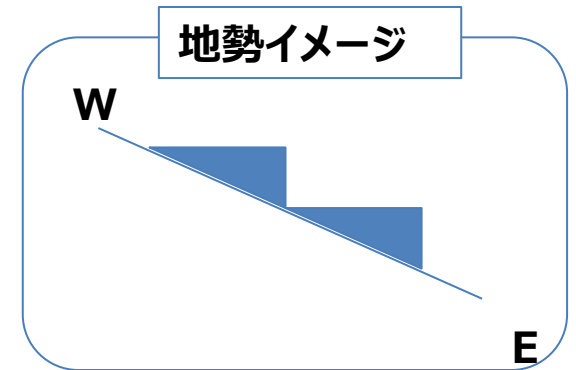
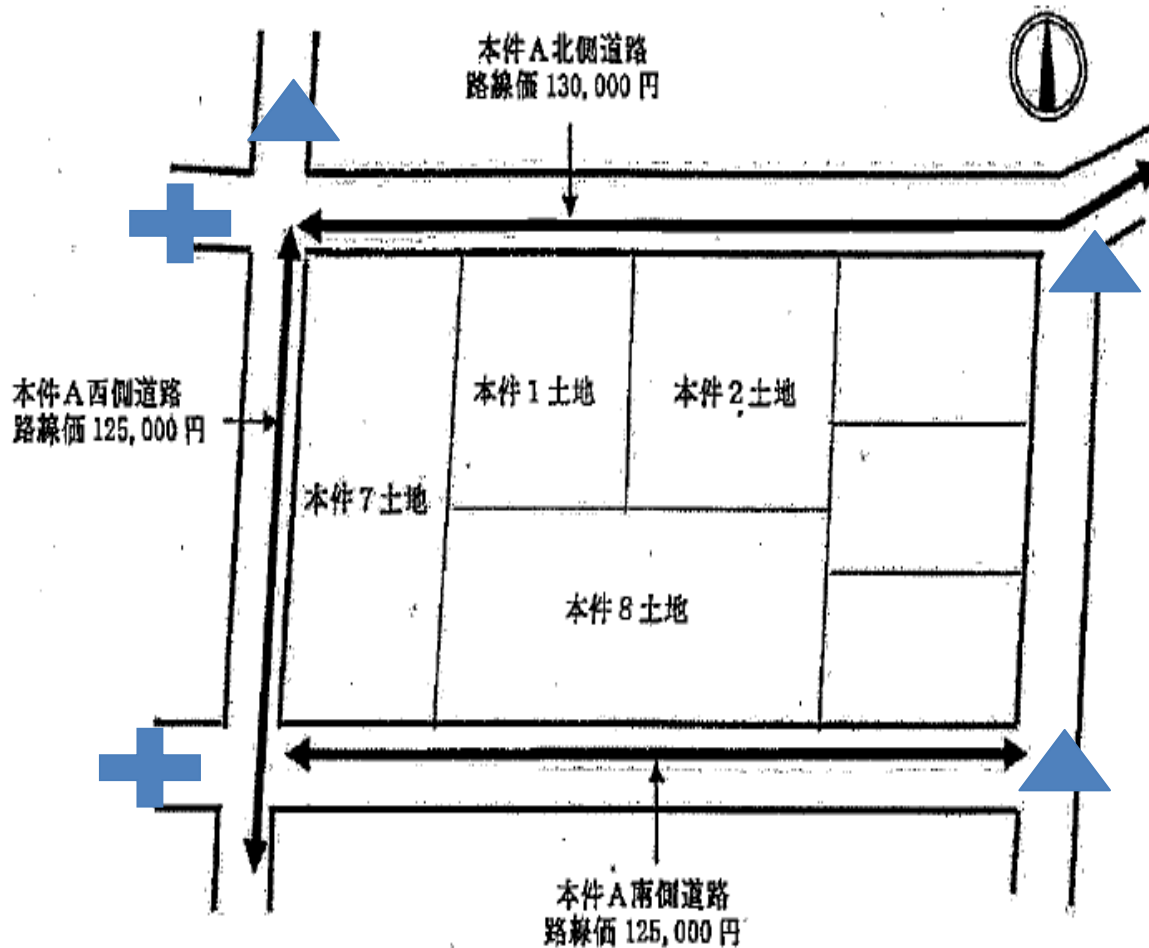
## 0.2要約 ここから

◆今回とりあげる事例について

裁決年月日	主な論点	論点	結論
2017.9.5 東京国税 不服審判所	<ul style="list-style-type: none"> <li>・行政手続法第14条（不利益処分の理由の開示）</li> <li>・相続税法第22条（評価の原則）</li> <li>・評価通達1（評価の原則） <ul style="list-style-type: none"> <li>・(3)財産の評価</li> </ul> </li> <li>・評価通達14（路線価）</li> </ul>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1、不利益処分の理由として不備があるか</li> <li>2、高低差があることにより、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か否か（▲10%すべきか）</li> </ol>	棄却

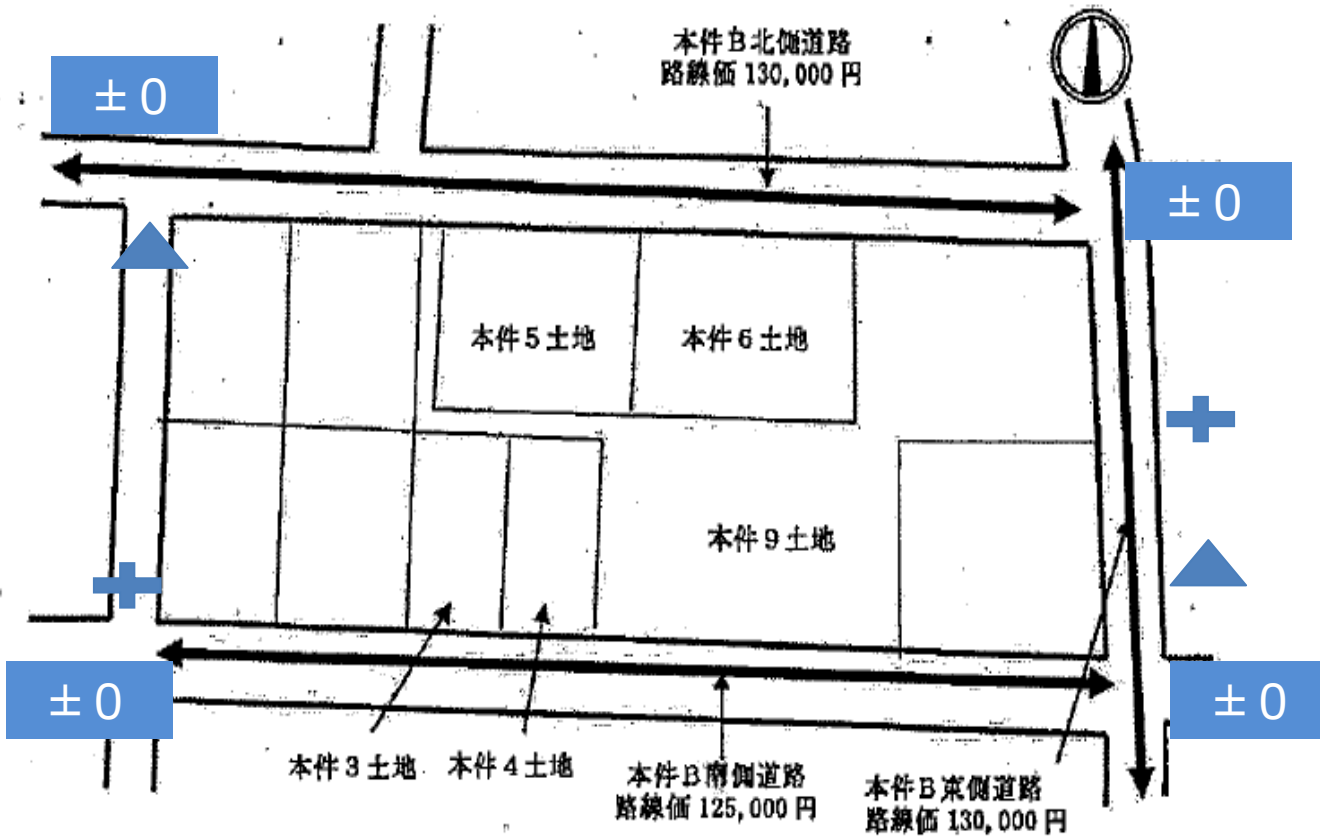
# 1. 事案の概要

別図1 本件A区画の状況 (1,886.53m<sup>2</sup>)



# 1. 事案の概要

別図2 本件B区画の状況 (1,802.83m<sup>2</sup>)



# 1. 事案の概要

## 概要

別表1 本件各土地

順号	所在地	現況地目	地積(㎡)
1		宅地	315.20
2		宅地	315.22
3		宅地	154.63
4		宅地	166.57
5		宅地	195.69
6		宅地	218.39
7		雑種地	625.67
8		雑種地	630.44
9		雑種地	1,067.55

# 1. 事案の概要

## 概要

### 【経緯】

年月	内容
年月日不詳	被相続人死亡
平成25年12月	本件相続に係る遺産分割協議成立 請求人〇が、本件各土地（1～9の土地すべて）を単独で取得 請求人〇は本件各不動産（甲&乙）を取得、本件被相続人の債務の全部を承継した。
年月日不詳	法定申告期限までに共同して相続税申告 道路との高低差により利用価値が著しく低下している部分があることを理由に、評価通達に基づく評価額から一律10%を控除（本件減額）した評価額を評価額として申告
平成28年6月	本件減額は認められない！ 原処分庁は、請求人らに対し、相続税の各更正処分及び過少申告加算税の各賦課決定処分を行う。 ・本件土地の各高低差は、周辺一帯の土地に共通する事情であって、本件各土地の固有の事情ではない。 ・本件各土地が付近にある他の土地と比較して利用価値が著しく低下している土地であるとは認められない。
平成28年9月	請求人ら、本件各更正処分に不服。審査請求を行う。



## 2. 関係法令等の要旨

- イ 行政手続法第14条（不利益処分の理由の提示）
- ロ 相続税法第22条（評価の原則）
- ハ 評価通達14（路線価）
- ※ TAXアンサーNO.4617（利用価値が著しく低下している宅地の評価）

## ※（評価通達14）

「路線価」は、宅地の価額がおおむね同一と認められる一連の宅地が面している路線（不特定多数の者の通行の用に供されている道路をいう。以下同じ。）ごとに設定する。

路線価は、路線に接する宅地で次に掲げるすべての事項に該当するものについて、**売買実例価額**、**公示価格**（地価公示法（昭和44年法律第49号）第6条「標準地の価格等の公示」の規定により公示された標準地の価格をいう。以下同じ。）、**不動産鑑定士等による鑑定評価額**（不動産鑑定士又は不動産鑑定士補が国税局長の委嘱により鑑定評価した価額をいう。以下同じ。）、**精通者意見価格等**を基として国税局長がその路線ごとに評定した1平方メートル当たりの価額とする。

- a. その路線のほぼ中央部にあること。
- b. その一連の宅地に共通している地勢にあること。
- c. その路線だけに接していること。
- d. その路線に面している宅地の標準的な間口距離及び奥行距離を有するく形又は正方形のものであること。

### 3. 両者の主張の要旨

#### 主張の要旨

#### 【争点】

1. 本件理由提示は、行政手続法第14条第1項に規定する「不利益処分の理由」として不備があるか？
2. 本件各土地は、本件取り扱いにより評価すべきか否か？

### 3. 両者の主張の要旨

〈争点1 について〉「不利益処分の理由」として不備があるか




(写真はイメージ)

請求人ら	原処分庁
不備がある	不備はない
<p>次の事項について説明がないから、請求人らとしては、これらを推測するほかなく、本件理由提示における理由の説明は不十分であり、不服申立ての重大な支障となる。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・周辺一帯の範囲の地域</li> <li>・土地に共通する事情の具体的内容</li> <li>・当該地域における高低差の状況</li> <li>・付近にある他の宅地とはどこの土地か</li> <li>・どのような比較により「利用価値が著しく低下している土地」ではない、と判断されたのか</li> </ul>	<p>高低差を理由とする評価額の減額の課税要件事実及びその充足性についての判断が記載されている。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>①請求人らが本件取り扱いにより減額している。</li> <li>②高低差は周辺一帯の土地に共通している。</li> <li>③付近にある土地と比較して利用価値が著しく低下している土地とは認められない。</li> </ol> <p>請求人らは利用価値が著しく低下していること等を主張可能。</p>

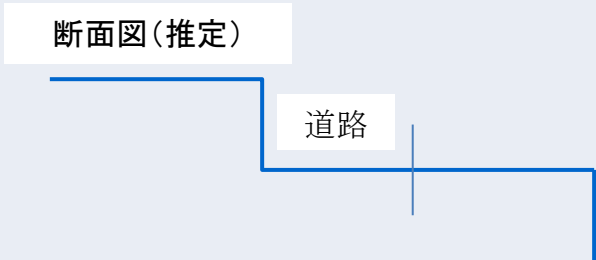
### 3. 両者の主張の要旨

〈争点2 について〉利用価値が著しく低下した土地として評価すべきか

原処分庁	請求人ら
<p>本件取扱いにより<u>評価しない</u></p>	<p>本件取扱いにより<u>評価すべき</u></p>
<p>(理由)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◆<u>路線価には高低差が考慮されている。</u></li> <li>・高低差は路線価の評定の基礎となる売買実例価格で考慮されているため個別にしんしゃくする必要はない。</li> <li>・比較検討しても、なお、著しい高低差がある場合に限る。</li> <li>◆既に造成がなされた土地であり建物や駐車場として利用されている。</li> <li>・造成費を考慮する必要がない。</li> <li>・日照、通風、景観、排水などの面において有利</li> </ul> <p>(写真はイメージ)</p>	<p>(理由)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>イ、本件各土地の路線価の設定に次の誤りがあり<u>評価通達14に違反している</u></li> <li>・路線価の路線価設定区間（矢線）の中央付近に標準地を設定していない。</li> <li>・<u>路線価に高低差が考慮されていない。</u></li> </ul> <p>(例示)</p> 

### 3. 両者の主張の要旨

〈争点2 について〉利用価値が著しく低下した土地として評価すべきか

原処分庁	請求人ら
本件取扱いにより評価しない	本件取扱いにより評価すべき
	<p>→本件各土地の状況から、路線価に高低差を考慮する必要がある。（傾斜地にひな壇状に存在、道路と等高に面する土地に比して、著しく高低差がある土地）</p> <p>断面図(推定)</p>  <p>・高低差は同一路線ごとに検討すべき</p>

### 3. 両者の主張の要旨

〈争点2 について〉利用価値が著しく低下した土地として評価すべきか

原処分庁	請求人ら
本件取扱いにより評価しない	本件取扱いにより評価すべき
	<p>□、本件各土地に関する減額について 最有効利用である戸建分譲する際、次の理由により開発行為に準じた工事を行うため造成費（擁壁、駐車場のための切土の工事費）を要する</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・片側が約2m程度の高低差があるため</li><li>・<u>土地価格比準表</u> 高低差は個別補正が必要 本件各土地「やや劣る0.93」に該当</li><li>・<u>請求人らの依頼した不動産鑑定士の調査</u></li></ul>

# (参考) 相続税路線価の決まり方

---

## ①定義（評価通達14）

「路線価」は、宅地の価額がおおむね同一と認められる一連の宅地が面している路線（不特定多数の者の通行の用に供されている道路をいう。以下同じ。）ごとに設定する。

路線価は、路線に接する宅地で次に掲げるすべての事項に該当するものについて、**売買実例価額**、**公示価格**（地価公示法（昭和44年法律第49号）第6条「標準地の価格等の公示」の規定により公示された標準地の価格をいう。以下同じ。）、**不動産鑑定士等による鑑定評価額**（不動産鑑定士又は不動産鑑定士補が国税局長の委嘱により鑑定評価した価額をいう。以下同じ。）、**精通者意見価格等**を基として国税局長がその路線ごとに評定した1平方メートル当たりの価額とする。

- a. その路線のほぼ中央部にあること。
- b. その一連の宅地に共通している地勢にあること。
- c. その路線だけに接していること。
- d. その路線に面している宅地の標準的な間口距離及び奥行距離を有するく形又は正方形のものであること。



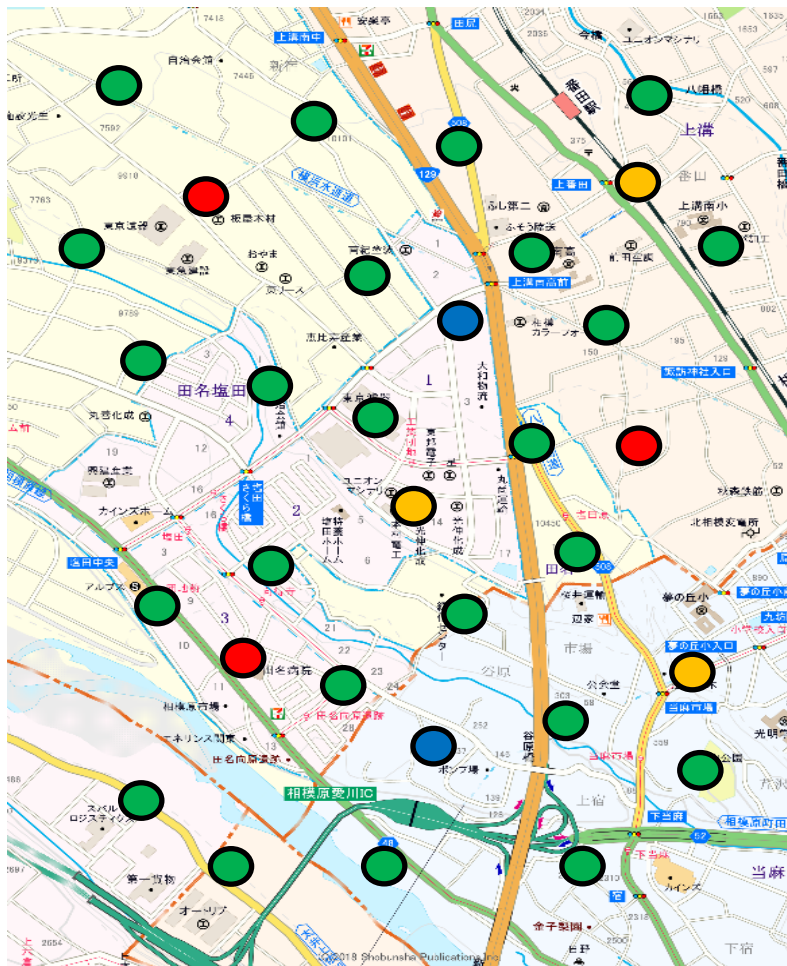
## (参考) 相続税路線価の決まり方

### ②具体的には

税務署	不動産鑑定士
宅地の価格がおおむね同一と認められる一連の宅地が面している路線を認定	左記だけでは足りないので税務署が不動産鑑定士に鑑定を依頼 <b>(売買実例価格、鑑定評価額に該当)</b>
当該路線から①abcdのすべてに該当する土地を認定 (地価公示地等は一致する。)	更に細かいポイントにつき精通者意見を述べる <b>(精通者意見価格等に該当)</b>
地価公示、地価調査価格はそのまま採用 <b>(売買実例価格、公示価格、鑑定評価額に該当)</b>	
税務署が路線価（地価公示、地価調査、鑑定地の80%水準の価格）を算出する。	

# (参考) 相続税路線価の決まり方

## ③標準地分布のイメージ (実際の場所とは異なります)



地価公示標準地



地価調査基準地



税務署鑑定地



精通者意見ポイント



## (参考) 相続税路線価の決まり方

### ④どのような流れで決まるか

	税務署	不動産鑑定士
10月下旬	不動産鑑定の依頼 精通者意見の依頼	不動産鑑定等の受託
1月上旬		公示価格の決定（税務署は関与せず）
1月中旬	会議の設定	会議にて税務署鑑定地の価格決定
2月上旬		精通者意見価格の決定 （1地点につき2～3人で評価）
2～3月	精通者意見価格につきバランス等調整。鑑定士への質問等	精通者意見価格の修正等
3～5月	路線価の決定（決定は税務署） 地価公示、地価調査、税務署鑑定地は不動産鑑定士の価格の80%相当額がそのまま採用されるが、精通者意見はそのまま採用されるわけではなく調整が入る。	
7月	路線価の公表	

## 4. 判断

---

〈争点1 について〉「不利益処分の理由」として不備があるか

### イ 法令解釈等

➤以下の各事項を総合考慮

◆法第14条第1項本文の趣旨

✓原処分庁の恣意抑制

✓不服申立ての便宜

◆どの程度の理由を提示すべきか

✓当該処分の根拠法令の規定内容

✓当該処分に係る処分基準の存否及び内容、公表の有無

✓当該処分の性質及び内容

✓当該処分の原因となる事実関係の内容等

## 4. 判断

---

〈争点1 について〉「不利益処分の理由」として不備があるか

### □ 当てはめ

- ・本件各土地の道路との高低差が固有の事情ではなく、その付近にある宅地に比べて著しいものではないことを認定
- ・本件各土地の利用価値が付近にある宅地と比べて著しく低下しているとは評価できないと判断
- ・本件各土地の価額を本件取扱いを適用せずに評価通達の定めにより評価したことを明らかにしたものである
- ・法の要求する理由の提示として欠けるものではないというべき

∴本件理由提示は、行政手続法第14条第1項に規定する「不利益処分の理由」として不備はない

## 4. 判断

---

〈争点2 について〉利用価値が著しく低下した土地として評価すべきか

### イ 本件取扱いの合理性

(イ) 評価通達14に定める路線価とは：

宅地の取引金額に影響を与えると認められる宅地の高低差については、基本的には、路線価の評定の基となる上記各価格等に反映されている

原則：画地補正等を行えば足り、土地の高低差を個別にしんしゃくする必要はないと解される

(ロ) 本件取扱いについて

同一の路線（路線価設定区間）に接する一連の宅地に共通している地勢の宅地の地盤面と道路との高低差と、評価する宅地の地盤面と道路との高低差とを比較しても、なお、後者において利用価値を著しく低下させるような道路からの高低差が認められる場合に限るのが相当である。

# 4. 判断

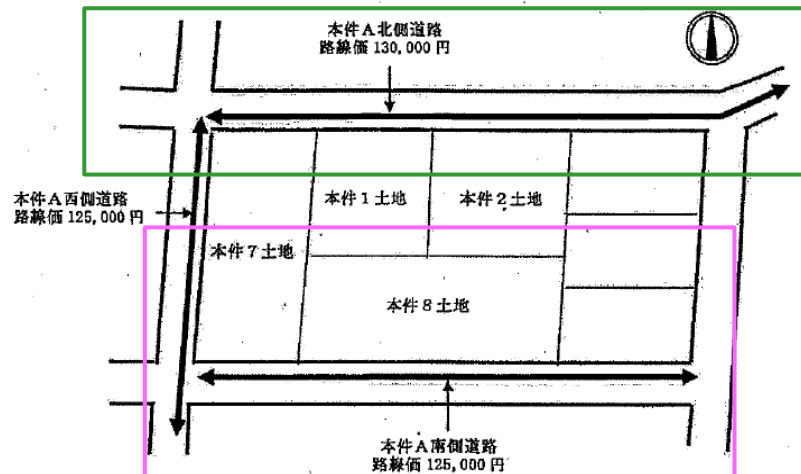
〈争点2 について〉利用価値が著しく低下した土地として評価すべきか

## □ 認定事実

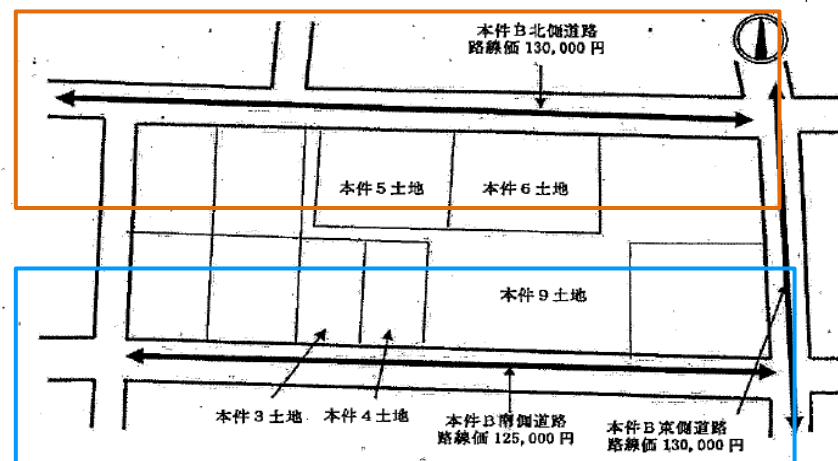
(イ) 本件各土地と正面路線との高低差について

土地	接面道路	地盤面	高低差
本件1	A北側	高い	150-200 c m
本件2	A北側	高い	150-200 c m
本件3	B南側	高い	100-150 c m
本件4	B南側	高い	150-200 c m
本件5	B北側	高い	150-200 c m
本件6	B北側	高い	150-200 c m
本件7	A北・南・西側	高い	150-200 c m
本件8	A南側	高い	最小西端50-100 c m 最大東端150- 200 c m
本件9	B北・南・東側	高い	150-200 c m

別図1 本件A区画の状況



別図2 本件B区画の状況



# 4. 判断

〈争点2 について〉利用価値が著しく低下した土地として評価すべきか

## □ 認定事実

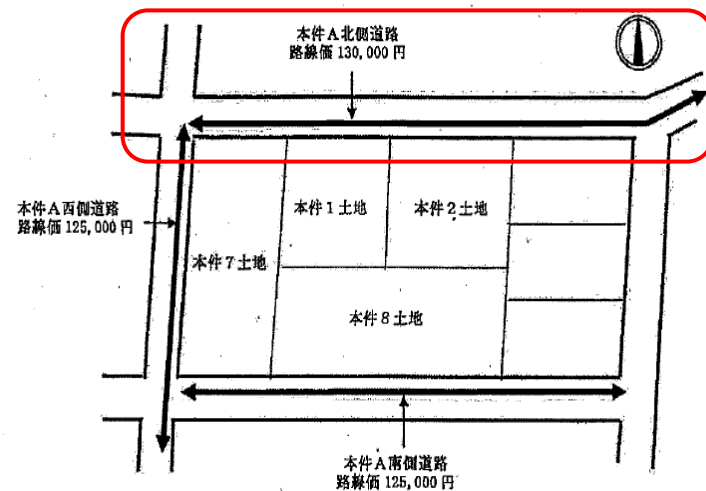
(□) H25路線価設定区間に接する各土地の地盤面と当該各道路との高低差について

### (1) 本件A北側路線価設定区間に接する土地

最大高低差	件数	本件各土地
50 cm未満	3件	
50～100 cm	9件	
100～150 cm	3件	
150～200 cm	5件	本件1土地、本件2土地、本件7土地
200～250 cm	1件	
250～300 cm	0件	
300 cm～	2件	

(注) 「件数」欄には、本件各土地の件数は含まない。以下同じ。

図1 本件A区画の状況





# 4. 判断

〈争点2 について〉利用価値が著しく低下した土地として評価すべきか

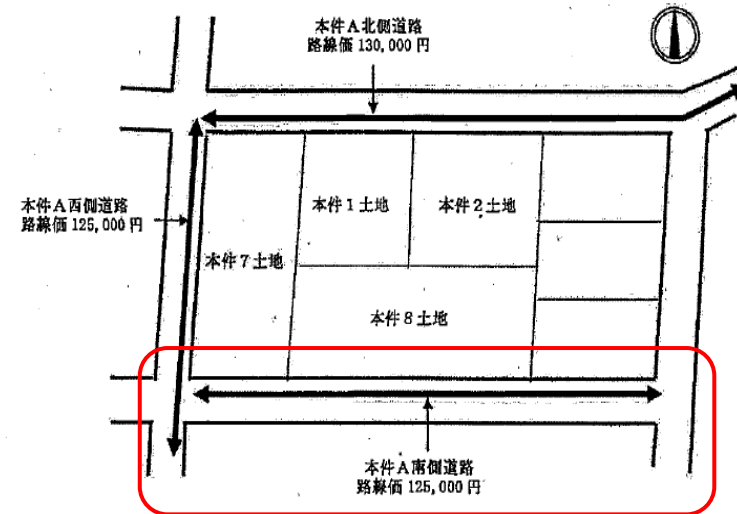
□ 認定事実

(□) H25路線価設定区間に接する各土地の地盤面と当該各道路との高低差について

(2) 本件A南側路線価設定区間に接する土地

最大高低差	件数	本件各土地
50 cm未満	0件	
50～100 cm	0件	
100～150 cm	0件	
150～200 cm	4件	本件8土地
200～250 cm	3件	
250～300 cm	0件	
300 cm～	0件	

別図1 本件A区画の状況



# 4. 判断

〈争点2 について〉利用価値が著しく低下した土地として評価すべきか

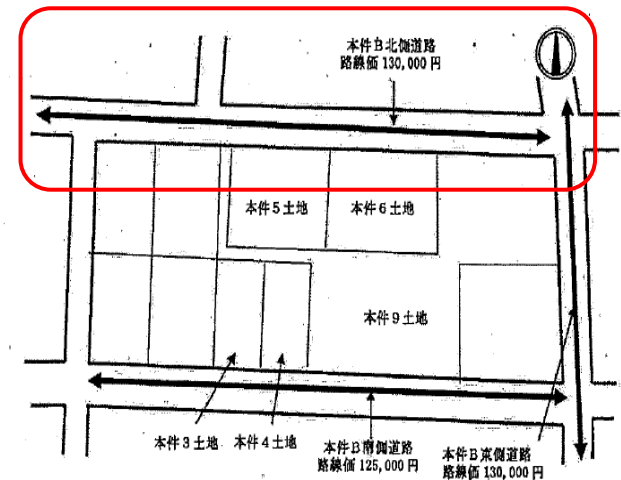
## □ 認定事実

(□) H25路線価設定区間に接する各土地の地盤面と当該各道路との高低差について

### (3) 本件B北側路線価設定区間に接する土地

最大高低差	件数	本件各土地
50 cm未満	3件	
50～100 cm	29件	
100～150 cm	18件	
150～200 cm	1件	本件5土地、本件6土地、本件9土地
200～250 cm	1件	
250～300 cm	0件	
300 cm～	0件	

別図2 本件B区画の状況



(注) 「件数」欄には、                    の土地は含まない。

# 4. 判断

〈争点2 について〉利用価値が著しく低下した土地として評価すべきか

## □ 認定事実

(□) H25路線価設定区間に接する各土地の地盤面と当該各道路との高低差について

### (4) 本件B南側路線価設定区間に接する土地

最大高低差	件数	本件各土地
50 cm未満	0件	
50~100 cm	0件	
100~150 cm	8件	本件3土地
150~200 cm	2件	本件4土地
200~250 cm	0件	
250~300 cm	0件	
300 cm~	0件	

別図2 本件B区画の状況



# 4. 判断

〈争点2 について〉利用価値が著しく低下した土地として評価すべきか

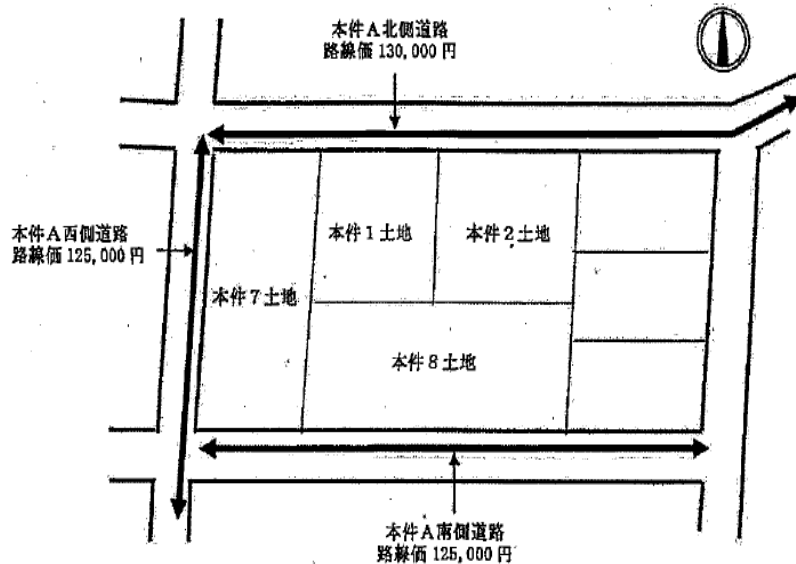
ハ 当てはめ

(イ) 路線価設定区間に接する一連の宅地の地盤面と道路との高低差を検討する

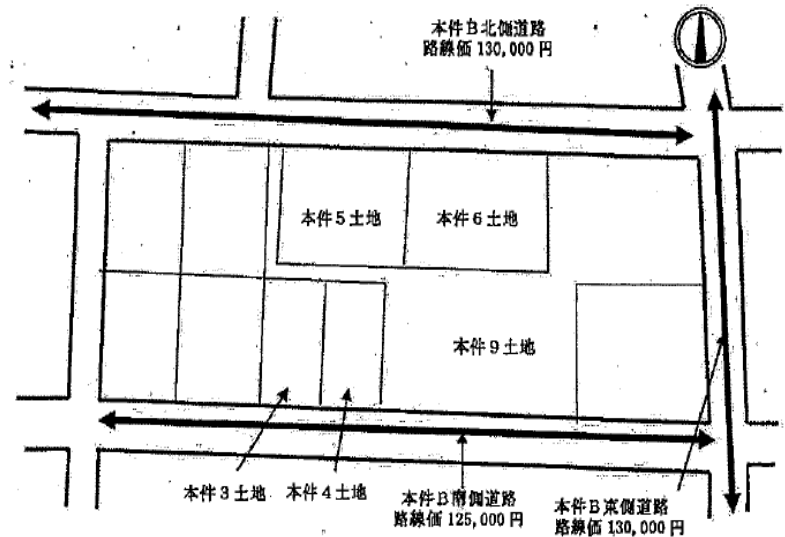
(ロ) 以上のとおり、本件各土地の高低差は、本件各土地の利用価値を著しく低下させるようなものであると認められない

∴本件各土地は、本件取扱いにより評価することはできない

別図1 本件A区画の状況



別図2 本件B区画の状況



## 4. 判断

---

結論：

相続税の過少申告加算税の賦課決定処分に対する審査請求は、いずれも不適法なものであるから、これを却下

その他の本件審査請求は理由がないからこれを棄却することとし、主文のとおり裁決する。

# “高低差”その他の事例

キーワード:「**高低差**」で検索  
 該当件数:6件(1件目～6件目を表示)

[印刷用ページを表示](#) 

1件目～6件目を全て印刷する

印刷する

支部名	関信	裁決番号	平180067	裁決年月日	平190423	裁決結果	一部取消し
争点番号	400802023	争点	8財産の評価/2土地及び土地の上に存する権利/2宅地及び宅地の上に存する権利/3各影響要因に基づく加減				
事例集掲載頁	裁決事例集には掲載していません						

## 裁決要旨

○ 原処分庁は、本件各宅地は、本件東側道路より平均で1.2m程度高い位置にあるものの、本件東側道路に接する本件各宅地以外の宅地も本件東側道路より高い位置にあり、本件各宅地だけが、その付近にある宅地に比較して著しく高低差があるとまでいえないから、利用価値が著しく低下している宅地には該当しない旨主張する。

しかしながら、本件各宅地は、周辺の宅地と比べて、本件東側道路より約1.2m高い土地であり、また、本件各宅地のみが、この高低差のために車両の進入ができないことに加えて、本件東側道路の幅員及び路面状況にも差が認められることなどの本件各宅地の事情を総合勘案すると、本件各宅地は、この付近にある他の宅地の利用状況からみて、利用価値が著しく低下した土地であると認められる。(平19.4.23 関裁(諸)平18-67)

# “高低差”その他の事例

印刷する

支部名	名古屋	裁決番号	平280024	裁決年月日	平290407	裁決結果	一部取消し
争点番号	400802029	争点	8財産の評価/2土地及び土地の上に存する権利/2宅地及び宅地の上に存する権利/9その他				
事例集掲載頁	<a href="#">裁決事例集№107</a>						

## 裁決要旨

○ 請求人が、相続で取得した畑及び各宅地(本件各土地)の評価は不動産業者の作成した意見書による価額(本件意見価額)によるべきであるとして更正の請求をしたことに対し、原処分庁が、更正をすべき理由がない旨の通知処分をしたところ、請求人は、本件各土地の評価に当たって、本件各土地が無道路地であり、がけ地を含む上、公道から本件各土地まで重機が届かないという制約のために本件各土地の上の建物を取り壊すことができないなどの事情を考慮すべきであるから、本件意見価額を踏まえると、財産評価基本通達の定めにより算定した価額(財産評価額)からの減額割合を60%とすべきである旨主張する。しかしながら、本件意見価額は、本件各土地の周辺の取引相場場の裏付けを欠く上、具体的な数値や客観的な根拠が何も示されておらず、適正な時価を示しているとはいえないため、請求人の主張には理由がない。なお、本件各土地は、本件各土地の周辺の一連の土地との高低差を比較検討すると著しい高低差があり、その利用価値が付近にある他の土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ことから、国税庁ホームページのタックスアンサー「NO.4617利用価値が著しく低下している宅地の評価」の取扱いにより、本件各土地の財産評価額から10%を減額して評価するのが相当である。また、本件各土地は一体の土地として利用されているとは認められないことから、畑と宅地ごとにそれぞれ一の評価単位として評価すべきである。(平29.4.7名裁(諸)平28-24)

## ※（参考）その他の減価要因

減価要因	旧通達 (S55年)	現行 タックスアンサー
道路との高低差がある宅地	●	●
地盤に甚だしい凹凸がある宅地	●	●
震動が甚だしい宅地	●	●
騒音、日照、臭気の影響を受ける宅地	●	●
忌み地の影響を受ける宅地	●	●
著しく傾斜している宅地	●	※
湿潤な宅地	●	※
標準的な宅地の面積に比して著しく広大な宅地	●	地積規模の大きな宅地
標準的な宅地の面積に比して著しく狭い宅地	●	※

※旧通達に記載があったので、現在も適用可能と考えられる（注）併用可能



## ※（参考）その他の事例

認められた事例	認められなかった事例
<ul style="list-style-type: none"> <li>・<u>新幹線の高架線に隣接</u> 振動・騒音</li> <li>・宅地の前に横断歩道施設</li> <li>・三方が墓地</li> <li>・マンション敷地の一部地盤に甚だしい凸凹</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・競馬きゆう舎 → 臭気に関する苦情がない</li> <li>・下水処理場隣接する宅地 → 路線価で加味</li> <li>・<u>付近に暴力団及びパチンコ店</u> → 路線価の評価時点で既に存在</li> <li>・<u>鉄道高架に接している土地</u> → 路線価で加味</li> </ul>

高低差、騒音といったタックスアンサーの例示のほか、裁決事例においては、墓地隣地、横断歩道橋が認められている。

一方、下水処理場や家畜施設、騒音などその影響が広範囲にわたり、路線価に織り込み済みである場合は、減価の対象とならない。

# “騒音・振動”の事例

キーワード:「騒音 振動 臭気」で検索  
 該当件数:1件(1件目～1件目を表示)

[印刷用ページを表示](#) 

1件目～1件目を全て印刷する

印刷する

支部名	東京	裁決番号	平190085	裁決年月日	平191214	裁決結果	一部取消し
争点番号	400802023	争点	8財産の評価/2土地及び土地の上に存する権利/2宅地及び宅地の上に存する権利/3各影響要因に基づく加減				
事例集掲載頁	裁決事例集には掲載していません						

## 裁決要旨

○ 課税実務上、騒音、日照障害、臭気等により、その取引金額に影響を受けると認められる宅地のよう、その利用価値が、付近にある他の宅地の利用状況から見て著しく低下していると認められる宅地の価額は、その利用価値の低下していないものとして評価した場合の価額から、利用価値が低下していると認められる部分の面積に対応する価額に10%を乗じて計算した金額を控除した価額によって評価して差し支えない旨取り扱われており、この取扱いは、上記のような状況にある宅地とそうでない宅地を比較して、そのような状況にある宅地の価値に減価が生じていることを考慮する趣旨からして相当と認められる。

本件土地の接面する道路は、固定資産税の宅地の評価においても、騒音、振動に係る補正(減価)を行う幹線道路に該当することから、本件土地の相続税評価額の算定に当たっては、上記の著しく利用価値の低下が認められる場合の取扱いの例による減価をするのが相当である。(平19.12.14 東裁(諸)平19-85)

## 5. まとめ

1. 著しく利用価値が低下していると認められる部分のある宅地の価額
  - 前提：路線毎に減価要因は考慮されている ⇨ 価格水準
  - 例外適用：消極的
2. 今後注意すべきポイントは何か
  - 依然、矛盾点、解釈の余地がある（ex.東京H190085（騒音・振動）など）

**本日のフィードバックをお願いします！**

**匿名でお一人1コ（特にご批判歓迎^^）**

**おつかれさまでした**

**懇親会へ行きましょう！**