

2021年 4月 6日

No. 539



山田 良平
3分間
税ミナール



ヤマダ総合公認会計士事務所

〒124-0012

東京都葛飾区立石1-12-11

TEL 3694-6091

FAX 3691-6680



路線価が斟酌していない騒音による利用価値の低減を認定

相続した土地の利用価値が著しく低下している宅地として10%減額評価すべきか否かの判断が争われた事件で国税不服審判所は、土地の評価上適用すべき路線価には騒音要因が斟酌されていないこと、また鉄道騒音により利用価値が著しく低下している宅地に該当することなどが認められる事情を考慮すると、騒音により利用価値が著しく低下している宅地に該当すると判断して、原処分を全部取り消しました。

この事件は、相続人である審査請求人が、相続によって取得した土地が広大地に該当すること、また鉄道騒音により利用価値が著しく低下している宅地に該当することなどを理由に、相続税の減額請求をしたところ、原処分庁が広大地に該当することは認めたものの、鉄道騒音によって利用価値が著しく低下している宅地には該当しないと判断、更正の請求の一部に関しては請求を認めない旨の更正処分をしてきたわけです。そこで審査請求人側が、原処分の全部取消しを求めて審査請求したという事案です。

具体的には、審査請求人側が、鉄道の列車走行に伴う騒音によってその利用価値が著しく低下している宅地として10%の減額評価をすべきであると主張して原処分の全部取消しを求めたことに対し、原処分庁側は、相続財産である土地について、請求人が行ったという列車走行による騒音測定では騒音による取引金額への影響を確認できないことから、タックスアンサーの「利用価値が著しく低下している宅地の評価(No.4617)」に示された10%減額評価の取扱いを適用することはできない旨主張して、国税不服審判所に審査請求の棄却を求めました。

裁決はまず、1)土地の評価上適用すべき路線価には騒音要因が斟酌されていない、2)相続した土地において列車通過時に実際に騒音が生じている、さらに3)当該土地が所在する自治体では土地の固定資産税評価額の算定上、鉄道騒音補正を適用して算定していたことが認められる——と指摘した上で、相続した土地は、騒音によって取引金額に影響を受ける宅地に該当すると認定しました。

上記事情を併せて判断すると、相続した土地においては相当程度の騒音が日常的に発生し、騒音により取引金額に影響を受けていたと認めるのが相当であることから、騒音により利用価値が著しく低下している土地に該当するものとして、10%減額評価の取扱いを適用すべきであると判断、原処分の全部を取り消したという次第で、これは、路線価では斟酌していない騒音による事由で、利用価値が著しく低下している土地に該当すると判断されたことがポイントになった事案です。

(2020.06.02国税不服審判所裁決)