TAINS
Tax Accountant Information Network System

SERIES TAINS解体新書

財産の価額に影響を及ぼすべき事情 ー土壌汚染地の浄化・改善費用等ー

依田　孝子【大森】

はじめに

財産評価基本通達（評価通達）1《評価の原則》の（3）は、相続財産の評価に当たっては、その財産の価額に影響を及ぼすべき全ての事情を考慮する旨を定めています。今回は、「財産の価額に影響を及ぼす事情」があるとして、その影響要因に基づき除去等の費用を土地の評価額から控除することができるか否かが争われた裁決をご紹介します。

1　浄化・改善費用

令3.12.1公表裁決
（全部取消し）J125－2－04）

＜事案の概要＞

この事案は、審査請求人が、相続財産である土地（本件各土地）は土壌汚染地であるとして、本件各土地の評価について、浄化・改善費用に相当する金額（合計4億3835万5200円）を控除して相続税の申告をしたところ、原処分庁が、土壌汚染対策法に規定する汚染の除去等の措置を講ずることが必要な区域に指定等がされていないため、浄化・改善費用の負担が確実に発生するとはいえないとして更正処分等を行ったことから争われたものです。

＜審判所の判断＞

審判所では、次のとおり判断し、更正処分等の全部を取り消しました。

①　平成16年7月5日資産評価企画官情報第3号「土壌汚染地の評価等の考え方について（情報）」（本件情報）の取扱いは、評価通達1の（3）の定めに照らし、合理的なものである。

②　本件各土地については、相続開始日前後に実施されたN社による調査により、いずれの土地からも土壌汚染対策法所定の基準を超える特定有害物質が検出され、これらの特定有害物質は、相続開始日において地中に含有されていたものと認められる。したがって、本件各土地には、土壌汚染のある土地と認めるのが相当であることから、その評価に当たり、浄化・改善費用相当額を考慮すべきである。

③　本件各土地及びその周辺の状況や土壌汚染の状況から、本件各土地について最有効使用できる最も合理的な土壌汚染の除去等の措置は掘削除去であると認められる。審査請求人が主張する土壌汚染対策工事の各見積額は、その前提となる浄化・改善方法の選定及び各見積額の算定過程のいずれについても特段不合理なところは見当たらず、浄化・改善費用の金額として、いずれも相当であると認められる。

④　したがって、本件情報の取扱いにより控除すべき浄化・改善費用相当額は、各見積額の80%相当額によるのが相当である。

⑤　原処分庁は、土地の評価に当たり、浄化・改善費用相当額の控除が認められるためには、法令又は契約等により、汚染の除去等の措置を講ずる義務が生じ、その除去等の費用が発生することが確実であることにより、土壌汚染が評価対象地の価格形成に影響を及ぼしている必要があるなどと主張する。

⑥　しかしながら、相続財産の価額は、当該財産の客観的な交換価値であると解されることから、土壌汚染が土地の価格形成に影響を及ぼす場合を、法令により汚染の除去等の措置を講ずる義務が生じ、その除去等の費用が発生することが確実である場合に限定する理由はない。

2　ガソリンタンク撤去費用等

平28.6.27非公開裁決
（一部取消し）F0－3－466

＜事案の概要＞

この事案では、審査請求人らが相続により取得した各土地（本件各土地）について、ガソリンスタンドの敷地又はその隣接地であることから、市場性の減退を考慮すること、地下タンクの撤去費用、土壌汚染に係る調査費用及び土壌改良費等の見込額を評価額から控除することができるか否かが、争点の一つとなりました。

＜審判所の判断＞

審判所では、次のとおり判断し、審査請求人らの主張を斥けました。

①　本件各土地は、相続の開始時において、要措置区域にも形質変更時要届出区域にも指定されていないこと、また、審査請求人ら提出資料及び当審判所の調査の結果によれば、ガソリンスタンドの敷地として使用されていた各土地について相続の開始時以前に土壌汚染調査は行われていないことが認められ、当審判所の調査の結果によっても、本件各土地が相続の開始時において汚染されていたと認めるに足りる証拠資料は存しない。

②　そうすると、相続の開始時において、本件各土地が汚染されていたと認めることができない。

③　また、隣接地を除く本件各土地は、相続の開始時において、賃借人である同族会社がガソリンスタンドとして使用し、地下タンクなどのガソリンスタンドに係る設備を所有していたことが認められるところ、評価通達1の（2）が、相続の開始時における当該財産の現況により評価する旨定めていることからすれば、地下タンクの撤去を前提として上記各土地の価額を評価することは、現況により評価したことにならないから、地下タンク撤去費用の見込額を控除することはできない。

3　建物の基礎等の撤去費用

令3.9.8非公開裁決
（棄却）F0－3－764

＜事案の概要＞

この事案は、審査請求人（請求人）らが、相続した土地（本件土地）の評価に当たり、土地に残存する建物の基礎等に係る撤去費用相当額を控除して相続税の修正申告をしたところ、原処分庁が、撤去費用相当額を控除することはできないとして更正処分等をしたことから、争われたものです。

＜審判所の判断＞

審判所では、次のとおり判断し、撤去費用相当額を控除すべき理由はないとしました。

①　被相続人は、その配偶者の相続により本件土地及び未登記の建物（本件建物）及び浄化槽を取得した後、老朽化した本件建物を取り壊した。その際、本件建物の基礎及び浄化槽2基（本件基礎等）を残置した。

②　本件土地は、相続開始日において、車両が通行するには支障がない状態であり、現に、同族関係法人に賃貸され、従業員用の駐車場として利用されていたことが認められる。そして、当審判所の調査によっても、本件基礎等の存在が、本件土地の利用価値を毀損しているとは認められない。

③　また、評価通達1の（3）の「その財産の価額に影響を及ぼすべき事情」として考慮されるのは、客観的なその土地固有の事情であり、所有者等の主観的要因や所有者等の意思、行為等によって変更することができるような事情等は考慮されないと解されるところ、本件基礎等は、請求人らが本件土地とともに所有するに至ったものであり、本件基礎等の撤去を義務付ける等の法令の規定はなく、公的機関から撤去の指示等もされていない状況にある。

④　そうすると、請求人らは、相続開始日において、請求人らの意思、行為等によって、本件基礎等を撤去することも残置することもできる状況にあったのであるから、本件基礎等の存在は、客観的なその土地固有の事情には該当しないというべきであり、評価通達1の（3）の「その財産の価額に影響を及ぼすべき事情」には当たらない。

おわりに

TAINSで、上記の裁決を検索する場合は、〔細かい条件を指定して検索〕⇒〔TAINSキーワード〕欄に、「土壌汚染地」、「浄化改善費用」などの検索ワードを入力します。

TAINSの入会については、ホームページ上にあるお問い合わせフォームもしくはメール<info@tains.or.jp>にてお問い合わせください。

会計事務所のシステムなら MJS
ミロク情報サービス
特長1　会計事務所向けERPで、顧問先情報の一元管理を実現。会計事務所の機動力を強化。
特長2　各種システムの連携で顧問先の早期決算を実現。自計化も支援。
特長3　全国対応！安心して導入・運用できる環境や業務効率化の実現をワンストップで提供。

MJS 株式会社ミロク情報サービス　MJS 会計事務所向け　検索