

2019年 第5回勉強会 補助レジユメ

2019年11月19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

(18:15~)

- 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

グラドルール等の

確認

- グラドルール
- 非常口・トイレ・Q&A

勉強会

(事例研究)

(19:45まで)

- ガソリンスタンドの敷地等について「土壤汚染地としての減価要因（市場性の減退に伴う減価相当額及び地下タンクの除去費用相当額）を斟酌することの可否について争われた事例」
- 東裁（諸）H28第1号 H28.7.4裁決

忘年会 (20:00~)

- 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



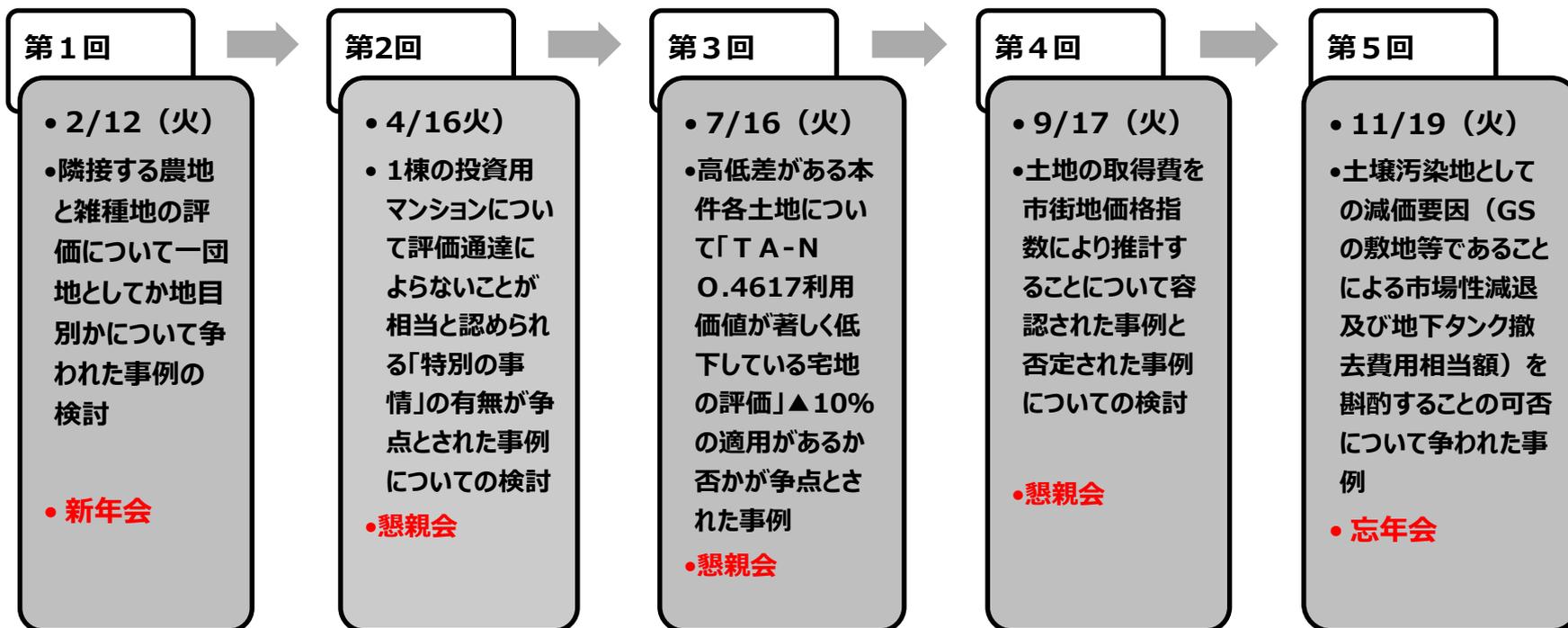
✓ スキルアップ

“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

2020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	2/10 (月)	4/21 (火)	7/21 (火)	9/15 (火)	11/17 (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月のみ別) 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

- 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

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？）

- 土壌汚染について、法令等はどうのように定められているのか。
- 時価評価を行う場合には、どのような考えに基づき行ったらいいのか
 - ✓ 相続税評価の場合
 - ✓ 鑑定評価の場合
 - ✓ 両者に違いはあるのか
- 今後、実務上はどうのように対応していけばいいのか

0.2要約 ここから

0.要約

裁決年月日	主な論点	論 点	結 論
H28.7.4 東京国税 不服審判所	<ul style="list-style-type: none">・相続税法<ul style="list-style-type: none">✓ 第9条（いわゆる低額譲渡）✓ 第22条《財産の評価》・財産評価基本通達<ul style="list-style-type: none">✓1の（2）（いわゆる時価の意義）✓7-2《評価単位》✓20《不整形地の価額》✓185《1株当たりの純資産価額》ほか・土壌汚染対策法<ul style="list-style-type: none">✓ 特定有害物質✓ 3条、5条、6条、11条ほか・●●生活環境の保全に関する条例	<p>本件株式の純資産価額の計算上、本件更正処分に係る本件各借地権の価額に時価を上回る違法があるか否か</p> <ul style="list-style-type: none">◆ 本件2借地権ないし5借地権の評価にあたりGSの敷地又はその隣接地であることによる市場性の減退に伴う減価相当額及び地下タンク撤去費用相当額を控除することができるか否か◆ 評価通達に定める方法により評価した価額に時価を上回る違法があるか否か	棄 却

補足説明について

1. 土壌汚染対策法の概要について
2. 土壌汚染地の評価等の考え方について
 - ① 相続税評価の場合
 - ② 不動産鑑定評価の場合

(補足1) 土壤汚染対策法の概要について

《土壤汚染対策法》

- ◆H14.5.29法律第53号（H15.2施行、H22.4大幅改正、H30.4 & H31.4一部改正）
- ◆目的…土壤汚染の状況の把握に関する措置及びその汚染による人の健康被害の防止に関する措置を定めること等により、土壤汚染対策の実施を図り、もって国民の健康を保護する。
 - 土壤汚染を見つけ（調査のきっかけ及び方法）、公に知らせ（区域の指定及び公示）、健康被害が生じるおそれがある土地は汚染除去等の措置を行い、健康被害が生じないような形で管理していく（形質変更時及び搬出時の事前届出等）
- ◆特定有害物質…土壤や地下水に含まれることが原因で人の健康に被害を生ずるおそれがある有害物質として土壤汚染対策法施行令で定めた26物質のこと
 - 第一種特定有害物質（揮発性有機化合物）…トリクロロエチレン、ベンゼンほか12物質
 - 第二種特定有害物質（重金属等）…六価クロム化合物、シアン化合物ほか9物質
 - 第三種特定有害物質（農薬等）…ポリ塩化ビフェニル、有機リン化合物ほか5物質

(補足1) 土壌汚染対策法の概要について

目的

土壌汚染の状況の把握に関する措置及びその汚染による人の健康被害の防止に関する措置を定めること等により、土壌汚染対策の実施を図り、もって国民の健康を保護する。

制度

調査

①有害物質使用特定施設の使用を廃止したとき（法第3条）

- 操業を続ける場合には、一時的に調査の免除を受けることも可能（法第3条第1項ただし書）
- 一時的に調査の免除を受けた土地で、900㎡以上の土地の形質の変更を行う際には届出を行い、都道府県知事等の命令を受けて土壌汚染状況調査を行うこと（法第3条第7項・第8項）

②一定規模以上の土地の形質の変更の届出の際に、土壌汚染のおそれがあると都道府県知事等が認めるとき（法第4条）

- 3,000㎡以上の土地の形質の変更又は現に有害物質使用特定施設が設置されている土地では900㎡以上の土地の形質の変更を行う場合に届出を行うこと
- 土地の所有者等の全員の同意を得て、上記の届出の前に調査を行い、届出の際に併せて当該調査結果を提出することも可能（法第4条第2項）

③土壌汚染により健康被害が生ずるおそれがあると都道府県知事等が認めるとき（法第5条）

④自主調査において土壌汚染が判明した場合に土地の所有者等が都道府県知事等に区域の指定を申請できる（法第14条）

①～④においては、土地の所有者等が指定調査機関に調査を行わせ、結果を都道府県知事等に報告

土壌の汚染状態が指定基準を超過した場合

区域の指定等

○要措置区域（法第6条）

汚染の摂取経路があり、健康被害が生ずるおそれがあるため、汚染の除去等の措置が必要な区域

- 土地の所有者等は、都道府県知事等の指示に係る汚染除去等計画を作成し、確認を受けた汚染除去等計画に従った汚染の除去等の措置を実施し、報告を行うこと（法第7条）
- 土地の形質の変更の原則禁止（法第9条）

○形質変更時要届出区域（法第11条）

汚染の摂取経路がなく、健康被害が生ずるおそれがないため、汚染の除去等の措置が不要な区域（摂取経路の遮断が行われた区域を含む）

- 土地の形質の変更をしようとする者は、都道府県知事等に届出を行うこと（法第12条）

汚染の除去が行われた場合には、区域の指定を解除

汚染土壌の搬出等に関する規制

- 要措置区域及び形質変更時要届出区域内の土壌の搬出の規制（法第16条、第17条）（事前届出、計画の変更命令、運搬基準の遵守）
- 汚染土壌に係る管理票の交付及び保存の義務（法第20条）
- 汚染土壌の処理業の許可制度（法第22条）

その他

- 指定調査機関の信頼性の向上（指定の更新、技術管理者[※]の設置等）（法第32条、第33条）
- 土壌汚染対策基金による助成（汚染原因者が不明・不存在で、費用負担能力が低い場合の汚染の除去等の措置への助成）（法第45条）

（※）指定調査機関は技術管理者を置く必要があり、この者の指導・監督の下、調査を実施する。技術管理者は国家試験に合格し一定の実務経験を有する必要がある。資格更新のため更新講習を修了することが必要

出典：（環境省・（公財）日本環境協会「土壌汚染対策法のしくみ」）

◆指定基準（土壤の汚染状態に関する基準別表）

①地下水摂取などによるリスクからは土壤溶出量基準が、②直接摂取によるリスクからは土壤含有量基準が定められています。土壤溶出量基準については、すべての特定有害物質に設定されていますが、土壤含有量基準については、特定有害物質のうち重金属を中心とする9物質についてのみ定められています。

(補足1) 土壤汚染対策法の概要について

特定有害物質の種類		<地下水の摂取などによるリスク> <u>土壤溶出基準</u>	<直接摂取によるリスク> <u>土壤含有量基準</u>
(揮発性有機化合物)	第一種特定有害物質		/
	クロロエチレン	検液1 Lにつき0.002mg 以下であること	
	四塩化炭素	検液1 Lにつき0.002mg 以下であること	
	1,2-ジクロロエタン	検液1 Lにつき0.004mg 以下であること	
	1,1-ジクロロエチレン	検液1 Lにつき0.1mg 以下であること	
	1,2-ジクロロエチレン	検液1 Lにつき0.04mg 以下であること	
	1,3-ジクロロプロペン	検液1 Lにつき0.002mg 以下であること	
	ジクロロメタン	検液1 Lにつき0.02mg 以下であること	
	テトラクロロエチレン	検液1 Lにつき0.01mg 以下であること	
	1,1,1-トリクロロエタン	検液1 Lにつき1mg 以下であること	
	1,1,2-トリクロロエタン	検液1 Lにつき0.006mg 以下であること	
	トリクロロエチレン	検液1 Lにつき0.03mg 以下であること	
	ベンゼン	検液1 Lにつき0.01mg 以下であること	
(重金類)	第二種特定有害物質		
	カドミウム及びその化合物	検液1 Lにつきカドミウム0.01mg 以下であること	土壤1 kg につきカドミウム150mg 以下であること
	六価クロム化合物	検液1 Lにつき六価クロム0.05mg 以下であること	土壤1 kg につき六価クロム250mg 以下であること
	シアン化合物	検液中にシアンが検出されないこと	土壤1 kg につき遊離シアン50mg 以下であること
	水銀及びその化合物	検液1 Lにつき水銀0.0005mg 以下であり、かつ、検液中にアルキル水銀が検出されないこと	土壤1 kg につき水銀15mg 以下であること
	セレン及びその化合物	検液1 Lにつきセレン0.01mg 以下であること	土壤1 kg につきセレン150mg 以下であること
	鉛及びその化合物	検液1 Lにつき鉛0.01mg 以下であること	土壤1 kg につき鉛150mg 以下であること
	砒素及びその化合物	検液1 Lにつき砒素0.01mg 以下であること	土壤1 kg につき砒素150mg 以下であること
	ふっ素及びその化合物	検液1 Lにつきふっ素0.8mg 以下であること	土壤1 kg につきふっ素4,000mg 以下であること
ほう素及びその化合物	検液1 Lにつきほう素1mg 以下であること	土壤1 kg につきほう素4,000mg 以下であること	
(農薬等)	第三種特定有害物質		/
	シマジン	検液1 Lにつき0.003mg 以下であること	
	チオベンカルブ	検液1 Lにつき0.02mg 以下であること	
	チウラム	検液1 Lにつき0.006mg 以下であること	
	ポリ塩化ビフェニル (PCB)	検液中に検出されないこと	
有機りん化合物	検液中に検出されないこと		

出典：(環境省・(公財)日本環境協会「土壤汚染対策法のしくみ」)

注：平成30年9月28日に土壤汚染対策法施行令の一部を改正する政令(平成30年政令第283号)が公布され、シス-1,2-ジクロロエチレンにトランス-1,2-ジクロロエチレンを追加して、あわせて1,2-ジクロロエチレンに改正されました。この施行は平成31年4月1日です。

(補足2) 土壤汚染地の評価等の考え方について

①相続税評価の場合 (H16.7.5資産評価企画官情報第3号)

《土壤汚染地の評価》

土壤汚染対策法が平成15年2月15日から施行され、今後、土壤汚染地であることが判明し、相続税等の課税上、問題となる事例が生ずることが考えられることから、土壤汚染地の評価方法の基本的な考え方をまとめることにした。

(補足2) 土壌汚染地の評価等の考え方について

①相続税評価の場合 (H16.7.5資産評価企画官情報第3号)

1. 土壌汚染対策法の施行及びその概要
2. 土壌汚染地の評価方法
3. その他

(補足2) 土壌汚染地の評価等の考え方について

①相続税評価の場合 (H16.7.5資産評価企画官情報第3号)

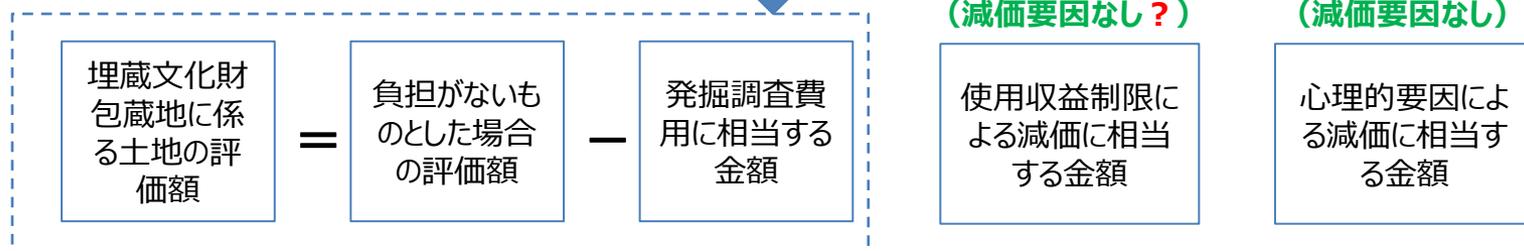
2. 土壌汚染地の評価方法

(1) 土壌汚染地の評価方法 (基本的な考え方)

■原価方式が基本的な評価方法



※ (埋蔵文化財包蔵地に係る土地の場合)



(補足2) 土壌汚染地の評価等の考え方について

①相続税評価の場合 (H16.7.5資産評価企画官情報第3号)

土壌汚染地として評価する土地：「課税時期において、評価対象地の土壌汚染の状況が判明している土地」

(補足2) 土壤汚染地の評価等の考え方について

②不動産鑑定評価ではどうしているか

	原則	鑑定実務上の取扱い
評価基準等	<ul style="list-style-type: none"> 不動産鑑定評価基準に関する実務指針 研究報告「土壤汚染地の鑑定評価」 上記二つの記載事項 	<ul style="list-style-type: none"> 左の考え方に準じた評価
土壤汚染の取り扱い	<ul style="list-style-type: none"> 土地の個別的要因の一つ。 	<ul style="list-style-type: none"> 土地の個別的要因の一つ。
評価の流れ、反映方法	<ul style="list-style-type: none"> 端緒の判断は行う。 不動産鑑定士としての通常の調査の範囲で価格への大きな影響がないと判断できる場合以外 は他の専門家が行った土壤汚染に関する調査結果等を活用して鑑定評価を行う <u>(原則)</u>。 「除去されたものとして」等の想定上の条件設定も依頼目的によっては可能。 「価格形成要因から除外」等の想定上の条件設定も依頼目的によっては可能。 <p><u>(※相続税評価原価方式と同様の考え方)</u></p>	<ul style="list-style-type: none"> 端緒の判断は行う。 <p>(土地履歴の調査、土壤汚染対策法、下水道法、水濁法、その他条例の調査等)</p> <ul style="list-style-type: none"> 端緒がある場合も端緒を記載したうえで考慮外(「価格形成要因から除外」が大半)

(補足2) 土壌汚染地の評価等の考え方について

②不動産鑑定評価ではどうしているか

	原則	鑑定実務上の取扱い
使用収益制限について	・他の専門家が行った土壌汚染に関する調査結果等活用して鑑定評価を行う場合は当然汚染除去までの使用収益制約期間を考慮して評価を行う。	・「価格形成要因から除外」が大半であるためこの場合は考慮しない。
心理的嫌悪感について	・心理的嫌悪感を考慮しなければならない場合がある。	・反映は困難である。
相続税評価との相違点	・他の専門家が行った土壌汚染に関する調査結果等活用して鑑定評価を行う場合は相違点がない。	・「価格形成要因から除外」という条件が相続税評価とは相違している。

1. 事案の概要

請求人の養父が同族会社に対して有していた貸付金債権の一部（50,000千円）を免除したことにより、請求人の所有する当該同族会社の株式の価額が増加した部分に相当する金額について、相続税法第9条に規定する利益を贈与により取得したとして贈与税の期限後申告をした。

これに対し原処分庁が、当該株式の価額の算定における純資産価額の計算上、当該同族会社の有する借地権の価額は、財産評価基本通達の定めにより評価した価額によるべきであるとして、更正処分及び無申告加算税の賦課決定処分をした。

これに対して請求人が、当該借地権の価額は、不動産鑑定士による鑑定評価額によるべきであるなどとして、当該更正処分等の一部の取消しを求めた事案

1. 事案の概要

基礎事実

■ 債務免除について

請求人の養父である●●は、H20.12.25（本件債務免除日） 本件会社に対する貸付債権のうち、50,000,000円を免除する旨の意思表示をした（本件債務免除）

■ 本件会社の株式について

□ 本件会社：ガソリンスタンド経営を主たる事業とする法人

□ 請求人：本件会社の株主かつ代表取締役

□ 本件会社の株式：次に該当する株式

本件債務免除日において、財産評価基本通達168《評価単位》の（3）に定める「取引相場のない株式」で、評価通達189《特定の評価会社の株式》の（1）に定める「比準要素数1の会社の株式」

1. 事案の概要

基礎事実

■ 養父である●●と本件会社との土地賃貸借について※①

順号	所在地	地目	地積 (㎡)	現況	都市計画等
1	●●	宅地	420.00	本件会社のオイル倉庫及び自動車洗車場の敷地	調区
2	●●	宅地	484.32	本件会社の経営するガソリンスタンドの敷地	調区
3	●●	宅地	2,402.39	本件会社が有する建物（自動車展示場）の敷地※②	調区
4	●●	宅地	900.04	本件会社の経営するガソリンスタンドの敷地	調区
5	●●	宅地	500.34	本件会社の経営するガソリンスタンドの敷地※③	1住居

※① 本件債務免除日において、「賃貸人：●●、賃借人：本件会社」とする賃貸借契約を締結。同契約に基づき、本件各土地を一括して賃借していた。

※② 本件3土地上の建物の全部を第三者に賃貸している。

※③ 本件5土地はH23.11.19付にて第三者に売却

1. 事案の概要

基礎事実

■本件各借地権の価額について

借地権番号	原処分庁（円）	請求人（円）
1	17,781,120	11,857,947
2	19,714,282	8,410,630
3	34,754,970	11,913,926
4		4,152,645
5	19,217,537	6,772,937
合計	91,467,909	43,108,085

◆請求人の借地権価額の求め方

鑑定評価額（相続開始日時点における更地価格 × 時点修正 × 借地権割合（H20年分））

- ◆請求人：本件経済的利益の額の算定について、本件株式の純資産価額の計算における本件各借地権の価額についてのみ争い、その他の算定方法等については争っていない。

1. 事案の概要

経緯

主 体	年月日等	区 分	1株当たり 本件経済的利益の額
請求人の養父	H20.12.25	会社に対する貸付債権のうち50M免除	—
—	H23頃	相続発生	—
請求人	H26.7.14	H20年分贈与税の期限後申告	836円
原処分庁	H26.8.26	無申告加算税の賦課決定処分	
原処分庁	H27.2.27	贈与税の更正処分及び無申告加算税の 賦課決定処分	2,328円
請求人	H27.4.18	異議申立て	
異議審理庁	H27.6.17	一部の取消し 異議決定	2,327円
請求人	H27.7.15	審査請求	

2. 争点

(争点2) 本件2借地権ないし5借地権の評価に当たり、ガソリンスタンドの敷地
又はその隣接地であることによる市場性の減退に伴う減価相当額及び
地下タンク撤去費用相当額を控除することができるか否か。

3. 両者の主張の要旨

主張の要旨

	原処分庁	請求人ら
土壤汚染地としての評価について 評価通達では以下が必要 ① 土壤汚染対策法に基づく除去等の措置を実施する必要がある ② 費用負担額が客観的な土地固有の事情に該当する	土壤汚染地として評価できない。 (理由) ▶ 判明している土地に限られ可能性ではダメ ▶ 事実をうかがわせる事情がない	土壤汚染地として評価。客観的な土地固有の事情に本件は該当する (理由) ▶ 評価通達では財産の価格に影響を及ぼす全ての事項考慮する ▶ 本件2土地、4、5の土地はGSとして利用 ▶ 本件3土地は隣接地 ▶ 市場性の減退が認められる。
本件5の土地につき土地改良費、地下タンク撤去費を負担していることについて	請求人が負担した費用は法令によって義務付けられているものではない。	時価とは自由な取引が行われる場合通常成立すると認められる価額 ▶ 上記土地の市場参加者は宅地開発業者であり、分譲するためには正常価格からタンク撤去費用を控除する。 ▶ ガソリンには「ベンゼン」、「鉛」が含まれている

3. 両者の主張の要旨

主張の要旨

	原処分庁	請求人ら
評価通達に定める評価方法により評価した価額に時価を上回る違法があるかないか	「特別の事情」がある場合を除き、原則として評価通達に定める評価方法 鑑定だけでは特別な事情にならない。 また鑑定評価書には疑義があるため「特別の事情」は認められない。	不動産鑑定評価基準の性格や精度に照らすと、これに準拠して行われた不動産鑑定は、一般的には客観的な根拠を有するものとして取り扱われるべきである。 鑑定評価額が「時価」に当たると判断すべきことは当然。
鑑定評価書内容について	<u>市場調整率の査定</u> には疑義がある。前提がおおむね同一なのに異なる市場調整率を使っている。	地積の大きなGSでは、その敷地全体に占めるガソリントクの埋設地積は小さくなる。 したがって 地積の大きなGS：小さい 地積の小さなGS：大きい

4. 判断

【法令解釈等】（争点2について）

◆評価通達1の（3）：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

➤ 相続税法第22条に規定する時価の考え方に照らして相当と解される

∴評価通達に基づき宅地を評価する場合であっても、その価額に影響を及ぼすべき客観的なその宅地固有の事情が存する場合、以下のものを除き所要の考慮を要すると解するのが相当である。

✓その事情が路線価等の評定に当たって考慮されているもの

✓評価通達に具体的な考慮の方法が定められているもの

4. 判断

【認定事実】

◆ 土壤汚染対策法に基づく規制の事実等

- 本件 2 土地ないし 5 土地の所在する区域は、土壤汚染対策法上の何れの区域（要措置区域、形質変更時要届出区域）にも指定されておらず、また申請もなされていない。

◆ ○○県生活環境の保全に関する条例（以下、保全条例）に基づく規制の事実等

- ガソリンには 1 %のベンゼンが含まれており、ベンゼンは、保全条例の特定有害物質とされている。
G S 事業所は、保全条例の特定有害物質取扱事業所に該当し、G S 事業者は、同条の特定有害物質取扱事業者に該当。

- ◆ 本件会社は、○○に対して、本件 2 土地ないし 5 土地について、保全条例に定める土壤又は地下汚染の状況調査の結果に係る報告を行っていない。○○から、本件会社に対して、本件 2 ないし 5 土地について、保全条例に規定する命令、すなわち、土壤を汚染したことにより、大気又は地下水を汚染し、かつ、現に人の健康に係る被害が生じ、又は生ずるおそれがあると認められるときになされる汚染された土壤を処理すべき旨、の命令はされていない。

4. 判断

【認定事実】

- ◆ 本件 5 土地の売却に伴って、本件会社が支払った費用等
 - 本件5土地は、H23.11.19付で締結された売買契約に基づいて第三者に売却。
 - 当該契約の引渡し条件：「G S 跡地のため、売主は買主に対して除染証明を発行する」
 - 埋設地下タンク施設を掘り出した際に目視により汚染されていないことが確認。
 - 買主から了承を得たため、正式な機関による除染証明は発行されていない。
 - 本件会社が支払った費用
 - ✓ 土壌調査等267,750円
 - ✓ 地下石油タンク除去費用4,200,000円

4. 判断

【あてはめ】

◆市場性の減退に伴う減価相当額について

➤ 土壤汚染対策費用を要因とする減価

□土壤汚染の事実が存することを明らかにする客観的な事情があるとは認められない。

□土壤汚染対策法に基づく指定区域、改正同法に基づく要措置区域又は形質変更時要届出区域の何れにも指定されていない。

□保全条例に基づく土壤又は地下汚染の状況調査の結果の報告は行われていない。

□汚染された土壤を処理すべき旨の命令はなされていない。

□汚染されていることを具体的に裏付ける証拠はない。

□本件土地5は、かえって、売却にあたり、土壤が汚染されていないことが目視により確認されている。

4. 判断

【あてはめ】

◆市場性の減退に伴う減価相当額について

➤心理的嫌悪感を要因とする減価

- 心理的嫌悪感を要因とする減価の額（割合）を、仮に客観的に数値化し見積って控除すべきであるとしても、それは土壤が汚染されているという事実あるいは過去に土壤汚染の除去等の措置が行われているという事実に基づいて控除すべきもの
- 土壤汚染に係る客観的な事情が認められない本件2土地ないし5土地について、心理的嫌悪感を要因とする減価相当額を控除すべき客観的な事情があるとは認められない。

4. 判断

【あてはめ】

◆地下タンク撤去費用相当額について

▶地下タンクの撤去費用相当額を控除する理由はない。

□当該地下タンクは、本件会社が本件 2・4・5 土地を G S の敷地として利用するに当たり、当該各土地をその目的に従って有効に利用するために設置している構築物である。現に各土地は有効に利用されている。

□当該各土地は土壌汚染が確認されて地下タンクを除去してその浄化措置を行わなければならないというような状況にあるとも認められない。

▶相続税等の課税における評価等

□評価通達では、現況に応じて評価する旨を定める。G S を廃止して住宅の敷地として利用する場合に、地下タンクを撤去しなければならなくなるとしても、それは仮定のこと。

□評価通達では、以下のとおり各土地とそこに設置された地下タンク等の構築物それぞれの評価方法を定めている。よって、それぞれ評価すべき。

4. 判断

【結論】（争点2について）

本件2土地ないし5土地の上にそれぞれ存する本件2借地権ないし5借地権の評価にあたり、GSの敷地又はその隣接地であることによる市場性の減退に伴う減価相当額及び地下タンク撤去費用相当額を控除することはできない。

※実務上のポイント

土壌汚染調査について

(原則)

調査段階	項目	調査方法／対応等
フェーズⅠ	土壌汚染の端緒の確認	住宅地図（過去地図）、航空写真、登記簿、汚染情報（土壌汚染対策法等の調査）、所有者への利用履歴のヒアリング 端緒が認められる業種の例：ガソリンスタンド、クリーニング、印刷、塗装、自動車修理、紙加工、ゴム製造、ガラス、鉄鋼、金属など（下水道法、水質汚濁防止法の届出施設の業種で確認）
フェーズⅡ	端緒がある場合は現地調査	上記1で端緒が認められる場合は土壌の採取（土壌に穴をあけて採取）による分析試験、土壌ガス調査等が必要となる
フェーズⅢ	フェーズⅡで汚染が認められた場合	汚染の広がっている深度方向の調査。ボーリング調査がこれに該当
	フェーズⅢで汚染が認められた場合	<u>対策費用の見積もり、対策工事に入る。</u>

※実務上のポイント

なぜ、GS、クリーニング店で土壌汚染調査が必要／検討されるのか？について

	GS	クリーニング店
調査は義務か自主か	<ul style="list-style-type: none"> ・土対法対象の「特定施設」ではない： 第3条に基づく義務調査は不要 <u>※条例で義務調査が必要の場合あり</u> ・土地改変3,000㎡以上の場合、 第4条に基づく義務調査必要 	<ul style="list-style-type: none"> ・「特定施設」の場合：第3条で義務 ・「特定施設」ではない場合：自主 <u>※条例で義務調査が必要の場合あり</u>
なぜ、調査の必要性	<ul style="list-style-type: none"> ・特定有害物質（ベンゼン、鉛） ・油分（油汚染指針「油汚染ガイドライン」） ・主に汚染、油臭・油膜等の嫌悪感から 	<ul style="list-style-type: none"> ・ドライクリーニング：特定有害物質テトラクロロエチレンを使用
時価評価の場合（減価）	<ul style="list-style-type: none"> ・土壌汚染の事実が存することを明らかにする客観的事実 ・指定調査機関による汚染調査、除去等費用の算定 	
売買の場合	<ul style="list-style-type: none"> ・義務調査不要の場合でも、取引後に発覚した場合：訴訟問題等トラブルの可能性あり ・自主調査を行うか否か：物件価格と調査、除去等費用との関連（経済合理性） 	

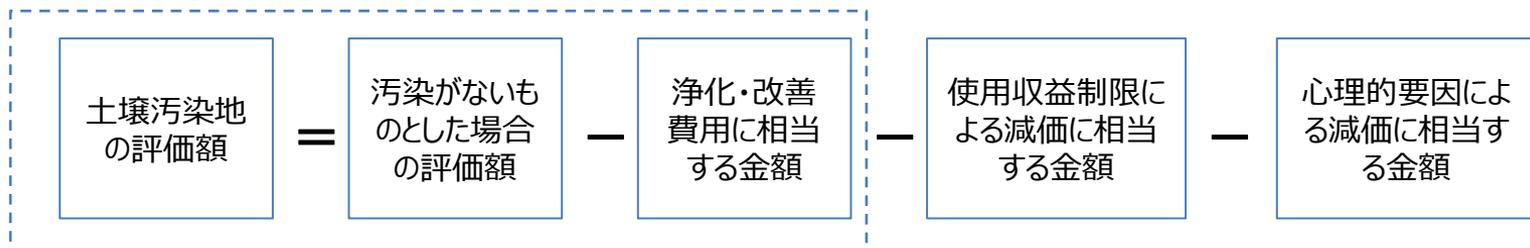
5. まとめ

- 土壌汚染について、法令等はどのように定められているのか。
 - 調査
 - ✓ 義務（3・4・5条）
 - ✓ 自主（14条）
 - ✓ ※指定調査機関による
 - 区域の指定等
 - ✓ 要措置区域（6条）
 - ✓ 形質変更時要届出区域（11条）
 - 指定基準
 - ✓ 特定有害物質26種類
 - ✓ 土壌溶出量基準
 - ✓ 土壌含有量基準（重金属等9物質）

5. まとめ

- 時価評価を行う場合には、どのような考えに基づき行ったらいいのか
 - 相続税評価の場合：原価方式
 - 鑑定評価の場合：原則は同じ ※調査・除去等費用が明らかなこと
 - 両者に違いはあるのか ※使用収益制限による減価の取扱い

■ 原価方式



※法令等に基づいて除去等の措置を実施する必要性が生じていること

5. まとめ

➤ 今後、実務上はどのように対応していけばいいのか

□ 売買の場合：

- 義務調査不要でも自主調査を行うかの検討
 - ✓ 売買が成立しにくい
 - ✓ 取引後に判明した場合の対応
 - ✓ 物件価値と調査・除去等費用の関連（経済合理性）

□ 時価評価の場合：（減価）

- 土壌汚染の事実が存することを明らかにする客観的事情
- 指定調査機関による汚染調査、除去等費用の算定

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

忘年会へ行きましょう！