2022年　第5回勉強会
補助レジュメ

2022年11月15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㈱　内）

(C)2022 Seiwa Real Estate Appraisal Co.,Ltd.

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
グランドルール等の確認	• グランドルール • Q&A･フィードバック
勉強会 **（オンライン+リアル）** **（19:10頃まで）**	• 「利用価値が著しく低下している宅地の評価」について • 「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か否かについて」争われた裁決事例 • （大裁（諸）R元第58号　R2.6.2裁決　原処分全部取消し）
忘年会（19：30頃から）	• 状況に応じて開催

(C)2022 Seiwa Real Estate Appraisal Co.,Ltd.

基本理念と目的

■ 基本理念

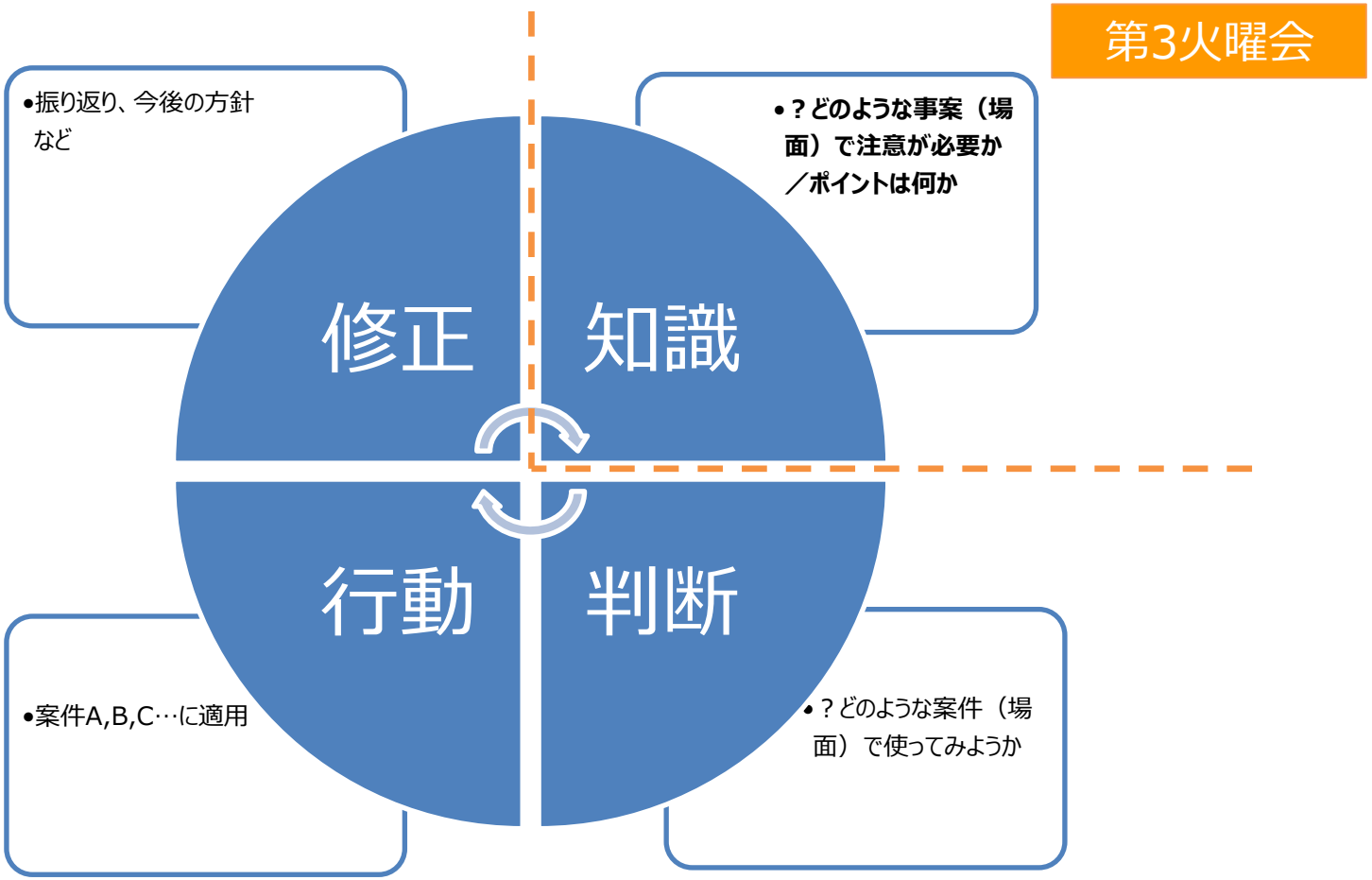
- 専門家として良質のサービスを提供し続けるために互いに切磋琢磨する

■ 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

(C)2022 Seiwa Real Estate Appraisal Co.,Ltd.

第３火曜会のコンセプト



(C)2022 Seiwa Real Estate Appraisal Co.,Ltd.

メンバー紹介

- あらたにご参加の方
- メンバー紹介

(C)2022 Seiwa Real Estate Appraisal Co.,Ltd.

2023年 勉強会日程と内容

第１回
- 2/7（火）
- 温泉を含む土地の評価について（温泉権の法的性格を含む）
- 新年会（状況に応じて）

第2回
- 4/18（火）
- 検討中

第３回
- 7/18（火）
- 検討中

第４回
- 9/19（火）
- 検討中

第５回
- 11/21（火）
- 検討中
- 忘年会（状況に応じて）

※勉強会でとりあげるテーマのリクエストお待ちしています

※各回第3火曜日（2月のみ変則開催）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

(C)2022 Seiwa Real Estate Appraisal Co.,Ltd.

2023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	2/7（火）	4/18（火）	7/18（火）	9/19（火）	11/21（火）
勉強会	18時３０分～19時10分	18時３０分～19時10分	18時３０分～19時10分	18時３０分～19時10分	18時３０分～19時10分
懇親会	19時30分～（新年会）	19時30分～	19時30分～	19時30分～	19時30分～（忘年会）

※各回第３火曜日です（2月のみ変則）★勉強会はオンライン+リアルのハイブリッド形式にて開催いたします。

★日程は諸般の事情を考慮し予告なく変更させていただく場合がございますので、予めご了承ください。

(C)2022 Seiwa Real Estate Appraisal Co.,Ltd.

グランドルール（ハイブリッド版）

- トイレなどは各自適宜ご自由にどうぞ
- 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
- 禁止事項
  - ✓ 参加者の意見の外部持ち出し
  - ✓ ケータイ
  - ✓ 録画

(C)2022 Seiwa Real Estate Appraisal Co.,Ltd.

Q&A 、フィードバック（ハイブリッド版）

- Q&A
  - ✓ 解説終了後にご質問等をお願いします。
- フィードバック
  - ✓ フィードバックが大切だと考えています！
  - ✓ 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。

(C)2022 Seiwa Real Estate Appraisal Co.,Ltd.

（目次）

0

- 本日の流れ

1-3

- Summary（事案の概要、論点など）
- 補足説明
- 事例研究

4

- まとめ（今回のポイント）

(C)2022 Seiwa Real Estate Appraisal Co.,Ltd.

0.なぜ、今回のテーマを選んだのか？

- 本件は原処分が全部取り消された事例であること（納税者の主張が認められた）
- 財産評価基本通達１《評価の原則》の（3）「財産の評価にあたっては、その財産の価額に影響を及ぼすべきすべての事情を考慮する」
  - 国税庁タックスアンサー「No.4617 利用価値が著しく低下している宅地の評価」について
- 騒音（鉄道等）に関する公的基準等について
- 相続税評価と固定資産評価との関係について

(C)2022 Seiwa Real Estate Appraisal Co.,Ltd.

1. 事案の概要

概要

被相続人	請求人
本件相続開始日：順号1から同3までの各土地を所有	相続により土地の共有持分を各1／3ずつ取得

相続財産である土地の明細

順号	所在地	地目		地積（㎡）	
		登記	現況	登記	現況
1	[redacted]	田	宅地	1,181.00	453.05
2					931.62
				525.00	
3					917.36
		宅地		470.02	

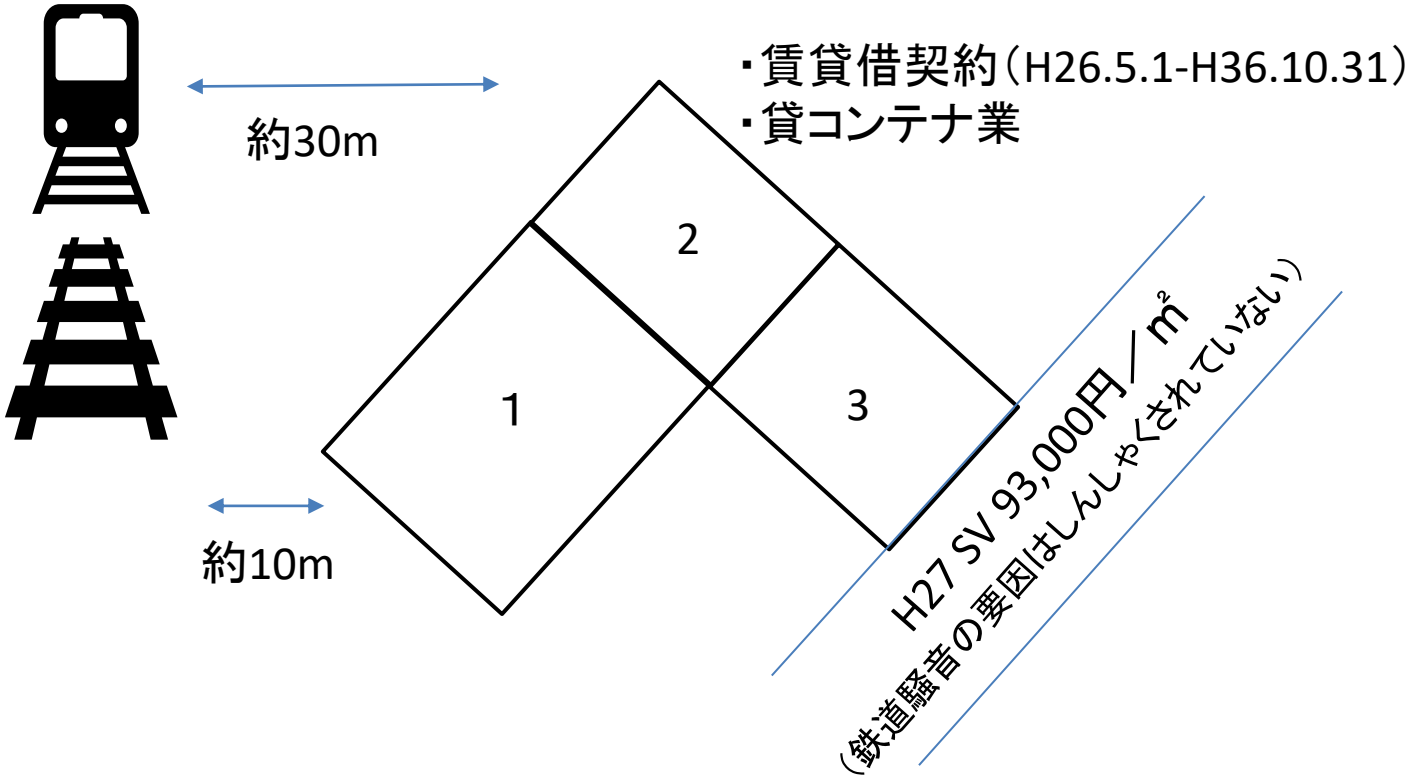
計2,176.02㎡計2,302.03㎡

(C)2022 Seiwa Real Estate Appraisal Co.,Ltd.

1. 事案の概要

概要

（本件土地の状況）



（本文から想定したイメージ図）

(C)2022 Seiwa Real Estate Appraisal Co.,Ltd.

1. 事案の概要

概要

審査請求に至る経緯

（単位：円）

項目＼区分		申告	更正の請求	更正処分	再更正処分
申告等年月日		平成27年12月3日	平成30年12月７日	平成31年３月６日	令和元年８月７日
相続税の総額の計算	取得財産価額の合計額	[redacted]			
	うち本件土地の価額				
	債務及び葬式費用の合計額				
	課税価格の合計額				
	相続税の総額				
請求人	取得財産の価額				
	うち本件土地の価額				
	債務及び葬式費用の金額				
	純資産価額				
	課税価格				
	納付すべき税額				

(C)2022 Seiwa Real Estate Appraisal Co.,Ltd.

2　争点

本件土地は、利用価値が著しく低下している宅地として

減額して評価すべきか。

(C)2022 Seiwa Real Estate Appraisal Co.,Ltd.

（参考）国税庁HP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」について

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パーセント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また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

(C)2022 Seiwa Real Estate Appraisal Co.,Ltd.

（参考）国税庁HP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」について

４　1から3までの宅地以外の宅地で、騒音、日照阻害（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阻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または山林について、その農地また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。

(C)2022 Seiwa Real Estate Appraisal Co.,Ltd.

（参考）国税庁HP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」について

ただし、路線価、固定資産税評価額または倍率が、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。

（国税庁タックスアンサーNO4617より抜粋）

→　具体的には路線価が付されている路線と異なる悪条件がある場合にのみ▲10%が適用され、路線全体が悪条件に該当する場合には▲10%が適用されない。

(C)2022 Seiwa Real Estate Appraisal Co.,Ltd.

3 当事者の主張

《**請求人**の主張》

	内　　容
騒音測定について	・騒音測定しており、鉄道から最も近い時点で最大85デシベル ・測定時間以外にも、列車は通過 ・環境基準は鉄道騒音を対象にしていないとしても人体に悪影響を及ぼすことは常識
取引金額について	・戸建住宅地域の騒音が土地価格に及ぼす影響について、不動産業者のヒアリング結果では、10～15%価値が下がるという報告 ・利用用途のからの制限や建物レイアウトの自由度の低下、防音対策費用の発生など土地の利用価値の低下が生じている。
固定資産税評価額との差異について	・固定資産税評価額の決定に当たり、鉄道騒音補正として鉄軌道中心線からの最短距離が10m以内である場合0.9の補正率を適用している。

(C)2022 Seiwa Real Estate Appraisal Co.,Ltd.

3　当事者の主張

《**原処分庁**の主張》

	内　　容
騒音測定について	・測定時間が1時間と短い ・測定方法が明らかではない ・その測定結果を基に鉄道騒音があるか否かは判断できない ・また請求人が引用する環境基準は鉄道騒音には適用されない
取引金額について	・付近の宅地の取引金額に比べ、鉄道騒音による影響を受けていることについて、具体的な主張がなく事実を確認できない
固定資産税評価額との差異について	・固定資産税評価額の決定における鉄道騒音補正は距離に応じて画一的に適用されるものであるから当該補正が適用されることをもって鉄道騒音の影響を受けていることにはならない。

(C)2022 Seiwa Real Estate Appraisal Co.,Ltd.

4.審判所の判断

判断

	内　　容
法令解釈	《相続税22条及び財産評価基本通達について》 時価により評価し、その財産の価額に影響を及ぼすべきすべての事情を考慮する旨が定められている。 また、路線価に既に反映していると認められるものを除き、所要の考慮を要すると解するのが相当としいている 《３要件》 ①路線価が騒音の要因を考慮して付されたものではないこと ②騒音が生じていること ③騒音により、取引金額が影響を受けると認められること 《固定資産評価基準について》 ・所要の補正をしている（騒音を考慮）。

(C)2022 Seiwa Real Estate Appraisal Co.,Ltd.

4.審判所の判断

判断

	内　　容
騒音に関する公的基準等	《騒音に関する公的基準等について》 ①「騒音に係る環境基準」 ②「在来鉄道の新設又は大規模改良に際しての騒音対策の指針について」 ③「新幹線鉄道騒音に係る環境基準について」 《在来鉄道騒音指針等における鉄道騒音の測定方法について》

(C)2022 Seiwa Real Estate Appraisal Co.,Ltd.

4.審判所の判断

判断

	内　　容
認定事実	《本件土地近辺の騒音の発生状況等について》 （ｲ）請求人による本件測定の方法及びその結果 A　騒音計 →JIS規格に準拠 B　測定地点 →水平距離10.05m及び29.98mの各地点において、周囲3.5m以内に窓等の反射物がない状況で、マイクロホンを地上から1.2mの高さに設定して想定し、天候は曇りで、ほぼ無風であった。 C　測定結果 →10.05mの地点では67.5～85.0デシベル 29.98mの各地点では61.8～79.5デシベル （ﾛ）騒音実態調査の結果 →平成15年に実施した騒音実態調査は本件と同様である。

(C)2022 Seiwa Real Estate Appraisal Co.,Ltd.

4.審判所の判断

判断

	内　容
検　討 （あてはめ）	《騒音の発生状況について：**要件②**》 （ｲ）請求人が行った測定 ①騒音計はJIS規格に準拠 ②測定方法等は在来鉄道騒音指針及び騒音測定マニュアルに完全には準拠するものではないものの、不合理な測定方法とまではいえないことから、一定の信用性を認める。 ③測定結果についても、新幹線騒音基準におけるピーク騒音レベルの基準値である70デシベルを上回っていること。 （ﾛ）騒音実態調査 ・騒音実態調査の状況と類似していること。 （ﾊ）審判所の現地調査 ・相当程度の騒音が発生していたことは、経験則上、容易に肯認できること。 （二）騒音防止措置 ・騒音防止措置等が施されていないこと。

(C)2022 Seiwa Real Estate Appraisal Co.,Ltd.

4.審判所の判断

判断

	内　容
検　討 （あてはめ）	（ホ）通過列車本数 1日400本以上、午前5時ごろから深夜零時過ぎであり、時間帯によっては5分弱間隔であることから、長時間にわたり相当の程度発生したと認められること。 《騒音による取引金額への影響について：**要件③**》 固定資産税評価基準は、適正な時価を決定する際の客観的かつ合理的な基準であると認められ、騒音による所要の補正をしていることから、鉄道騒音によりその取引金額が影響をうけていると認められる。 《総括》 **要件①**：本件路線価に騒音の要因がしんしゃくされていないこと **要件②**：相当程度の騒音が日常的に発生していたと認められること **要件③**：騒音により、その地積全体についての取引金額が影響をうけていると認められること したがって、減価して評価するべきものと認められる。

(C)2022 Seiwa Real Estate Appraisal Co.,Ltd.

（参考）騒音に関する公的基準等

基準名	告示日（公布日）	内容
騒音に係る環境基準	平成10年9月30日環境庁告示第64号	環境基本法第16条第1項の規定に基づいて定められた。人の健康を保護し、及び生活環境を保全する上で維持されることが望ましい基準。専ら住居の用に供される地域における騒音の基準値を、昼間（ＡＭ６時～ＰＭ10時）は55デシベル以下、夜間（ＰＭ10時～ＡＭ6時）は45デシベル以下とする。 この環境基準は、航空機騒音、鉄道騒音及び建設作業騒音には適用しない。

(C)2022 Seiwa Real Estate Appraisal Co.,Ltd.

（参考）騒音に関する公的基準等

基準名	告示日（公布日）	内容
在来鉄道の新設又は大規模改良に際しての騒音対策の指針について（在来鉄道騒音指針）	平成7年12月20日環大一174号通達（環境庁大気保全局長から各都道府県知事・政令指定都市市長あて）	在来鉄道の新設又は大規模改良に際して、生活環境を保全し、騒音問題が生じることを未然に防止する上で目標となる指針を定めたもの。**等価騒音レベル※**として、昼間（ＡＭ7時～ＰＭ10時）は60デシベル以下、夜間（ＰＭ10時～ＡＭ7時）は55デシベル以下とする。なお、住居専用地域等住環境を保護すべき地域にあっては、一層の低減につとめること。

※等価騒音レベル：変動する騒音に人間がどの程度の時間さらされたかを評価する量で、観測時間内の平均値として表したもの

(C)2022 Seiwa Real Estate Appraisal Co.,Ltd.

（参考）騒音に関する公的基準等

基準名	告示日（公布日）	内容
新幹線鉄道騒音に係る環境基準について（新幹線騒音基準）	昭和50年7月29日環境庁告示第46号	公害対策基本法第9条に基づく騒音に係る環境上の条件のうち、新幹線鉄道騒音に係る基準。主として住居の用に供される地域については、新幹線鉄道の上り及び下りの列車を合わせて、原則として連続して通過する20本の列車のピーク騒音レベル※でその上位半数のパワー平均値※を70デシベル以下とする。

※ピーク騒音レベル：調査対象となる1列車が通過する際に発生する騒音レベルの最大値のこと

※パワー平均値：騒音のもととなっている音のエネルギー量（パワー）を平均した値

(C)2022 Seiwa Real Estate Appraisal Co.,Ltd.

（参考）騒音に関する公的基準等

○在来鉄道騒音指針等における鉄道騒音の測定方法

在来鉄道騒音測定マニュアル
（平成27年10月環境省水・大気環境局大気生活環境室が定めたもの）

→　在来鉄道騒音指針において示された鉄道騒音の測定方法が、既設の在来鉄道には適用されないことから、当該測定方法に準拠しながら、より具体的な騒音の測定基準や算出手順等の標準的な方法を示したもの。

(C)2022 Seiwa Real Estate Appraisal Co.,Ltd.

（参考）騒音に関する公的基準等

項目	在来鉄道騒音**指針**	在来鉄道騒音**マニュアル**
騒音計	計量法第71条（合格条件）の条件に合格したものを使用する。	先の条件に加え、「ＪＩＳ規格Ｃ１５０９－１（騒音計の仕様に関する規格）」に適合するもので、一定の機能を有するものを用いる。
測定日	雨天、その他の特殊な天候の日は避けること	列車走行が平均的な状況を呈する日とし、強風時、降雨・降雪時、積雪時など地面の状態が通常と異なるときなどは避けること
測定地点	近接側軌道中心線からの水平距離が12.5m、地上からの高さが1.2mで、窓又は外壁から原則として3.5m以上離れた地点を選定する	近接側軌道中心から水平距離が12.5m及び25.0mの地点を標準とし、原則として、地上からの高さが1.2mで、地面以外の反射物から3.5m以上離れた地点を選定すること

(C)2022 Seiwa Real Estate Appraisal Co.,Ltd.

（参考）固定資産税評価における鉄道騒音の補正

《固定資産税評価における鉄道騒音の補正》

騒音・振動等による価格事情に応じた路線価が付設されている場合

都市計画施設の予定地に対する建築規制またはマンション等中高層の建築物による日照阻害、新幹線・高速道路等騒音・振動等若しくはその他の要因による生活環境の悪化に伴い、これらの影響を受ける宅地の価格が影響を受けない宅地の価格に比べ低下している事例が見受けられる。

これらの宅地が一定のひろがりを持った地域に所在するものである場合には、当該一定の地域を他の地域と区分して、価格事情に応じた路線価を付設することができるものである。

(C)2022 Seiwa Real Estate Appraisal Co.,Ltd.

（参考）固定資産税評価における鉄道騒音の補正

→　騒音・振動等が生じている土地が、一画地の個別的要因ではなく、地域として影響を受けている場合には、固定資産税の路線価がその事情に応じた価格の低下を考慮している場合がある

→　路線価で考慮済みの場合には、減価を行えない可能性があるので、固定資産税の路線価で考慮しているかチェックが必要

(C)2022 Seiwa Real Estate Appraisal Co.,Ltd.

（参考）固定資産税評価における鉄道騒音の補正

《所要の補正で行う場合》

固定資産評価基準　令和2年11月6日総務省告示第322号

第１章 土地

第３節 宅地

二 評点数の付設

(一)「市街地宅地評価法」による宅地の評点数の付設

４ 各筆の宅地の評点数の付設

各筆の宅地の評点数は、路線価を基礎とし、「画地計算法」を適用して付設するものとする。この場合において、市町村長は、宅地の状況に応じ、必要があるときは、「画地計算法」の附表等について、所要の補正をして、これを適用するものとする。

(C)2022 Seiwa Real Estate Appraisal Co.,Ltd.

（参考）固定資産税評価における鉄道騒音の補正

→ 固定資産評価基準において、全国一律に騒音・振動等による補正率表が定められているわけではない

市町村長は、評価の均衡を図るため宅地の状況に応じ必要があるときは「画地計算法の附表等又は「宅地の比準表」について、所要の補正を加えて適用することができることとされている。価格の低下等の原因が画地の個別的要因によること、またその影響が局地的であること等の理由から、その価格事情を路線価の付設または状況類似地区の設定によって評価に反映させることができない場合がある。このような場合には、その価格事情が特に著しい影響があると認められるときに限り、個々の画地ごとに特別の価格事情に見合った所要の補正を行うことができるものである。

市町村が実際に行っている所要の補正の実施状況は次頁以下表のとおり

(C)2022 Seiwa Real Estate Appraisal Co.,Ltd.

（参考）固定資産税評価における鉄道騒音の補正

《所要の補正の実施状況》

補正の内容			適用団体数（H30）
評価基準に定める補正率表等	画地計算法附表		391
	宅地の比準表		341
	その他の比準表		70
画地条件等	接面道路との高低差		616
	接面道路の種別・構造等		334
	用排水路等		626
	横断歩道橋		184
	大規模画地		238
	過小土地		260
	その他（傾斜地等）		151
環境条件等	騒音・振動等	新幹線	76
		在来線	204
		高速道路及び幹線道路	76
		航空機	12
		その他	44
	いみ施設		190
	悪臭		29
	土壌汚染		43
	その他（接近条件等）		95

(C)2022 Seiwa Real Estate Appraisal Co.,Ltd.

（参考）固定資産税評価における鉄道騒音の補正

法律上の規制・制限等	規制区域	急傾斜地法	202
		航空法	15
		土砂災害警戒区域	177
		土砂災害特別警戒区域	904
		津波災害警戒区域	3
		その他（河川区域等）	99
	地下阻害物		170
	地上阻害物		120
	埋蔵文化財及び地下埋設物		32
法律上の規制・制限等	セットバック		36
	建築基準法上の規制等		242
	高圧線下		687
	市街化調整区域		234
	土地区画整理事業		61
	その他		123
宅地比準土地等	介在農地・市街化区域農地		360
	介在山林		188
	その他の雑種地		684
	その他の地目		92
その他	私道		824
	鉄塔敷地		431
	湿地・砂利等		37
	港湾加算		26
	その他（造成費等）		146

（注）　本表は、「平成30年度における下落修正の結果に関する調等について（照会）」（平成30年４月２日総税評第６号資産評価室長照会）のうち、「その他の補正項目及び補正方法等に関する調」の調査結果を集計したものである。

(C)2022 Seiwa Real Estate Appraisal Co.,Ltd.

（参考）固定資産税評価における鉄道騒音の補正

《騒音・振動》

（対象地）　新幹線、在来線、空港、高速道路等に近隣する宅地

（内　　容）　鉄軌道等からの騒音・振動等の影響による減価補正

→　所要の補正の適用は市町村の裁量に任せられている

固定資産評価事務取扱要領に定められていることがある

(C)2022 Seiwa Real Estate Appraisal Co.,Ltd.

（参考）固定資産税評価における鉄道騒音の補正

《所要の補正による騒音・振動補正の実施状況》

補正対象土地は宅地のみとしている自治体が多い。

〇補正率

（1）距離によって補正

鉄道や高速道路までの距離によって補正率を変える方法。

補正の対象となる距離は、騒音元から20m、50m以内が比較的みられる。

→ 環境省「騒音に係る環境基準の評価マニュアル（平成12年4月）」における道路に面する地域の評価範囲は道路端から50mとし、道路端から20m以内を近接空間、それ以降50mまでを非近接空間としている。

(C)2022 Seiwa Real Estate Appraisal Co.,Ltd.

（参考）固定資産税評価における鉄道騒音の補正

《厚木市》

騒音・振動補正

<table>
<tr><td>内容</td><td>鉄軌道、高速道路による騒音、振動等の影響に対する減価補正</td></tr>
<tr><td>対象評価法</td><td>市街地宅地評価法、その他の宅地評価法</td></tr>
<tr><td>対象土地</td><td>小田急線、東名高速道路および新東名高速道路に近接する宅地比準評価の土地（雑種地の 75 - 705、706 を除く）。画地の一部が適用範囲に入る場合には、画地内全ての土地が対象。</td></tr>
<tr><td>補正方法</td><td>
<table>
<tr><td colspan="2">対象施設敷地の外側からの距離
（法面を含む）</td><td>併用住宅地区</td><td>普通住宅地区
集団地区
村落地区</td></tr>
<tr><td rowspan="2">補正率</td><td>25m以内</td><td>0.95</td><td>0.90</td></tr>
<tr><td>50m以内</td><td>0.98</td><td>0.95</td></tr>
</table>
</td></tr>
</table>

(C)2022 Seiwa Real Estate Appraisal Co.,Ltd.

（参考）固定資産税評価における鉄道騒音の補正

《その他の自治体の事例》

［補正率例 1］　高速道路（高架橋）影響補正率表

適　用	補正率
高速道路（しゃ音壁）まで 20 m範囲内の土地	0.95
高速道路（しゃ音壁）まで 40 m範囲内の土地	0.97

［補正率例 2］　幹線道路の騒音，振動に係る補正率表

面積割合 ＼ 用途地区	20m 線までの面積 / 画地の面積 が 20% 以上
高級住宅・普通住宅	0.95

(C)2022 Seiwa Real Estate Appraisal Co.,Ltd.

（参考）固定資産税評価における鉄道騒音の補正

［補正率例 3］　高速道路の騒音，振動に係る補正率表

面積割合 / 用途地区	20m線までの面積 / 画地の面積 が20%以上	50m線までの面積 / 画地の面積 が20%以上
高級住宅・普通住宅	0.80	0.90
高度商業Ⅰ・Ⅱ，繁華街 普通商業，併用住宅	0.90	1.00
中小工場	0.90	1.00

（注）　20m 線および 50m 線の測定方法は，原則として側壁からの距離とする。なお，側壁がない場合は鉄軌道等の画地境界線からの距離とする。

［補正率例 4］　騒音・振動補正

対象施設敷地の外側からの距離（法面を含む）		併用住宅	普通住宅 集団・村落
補正率	25m 以内	0.95	0.90
	50m 以内	0.98	0.95

(C)2022 Seiwa Real Estate Appraisal Co.,Ltd.

（参考）固定資産税評価における鉄道騒音の補正

［補正率例 5］　在来線に係る補正率表

適用用途地区	当該施設から 25 m以内の地域	当該施設から 50 m以内の地域
普通住宅地区 併用住宅地区 高級住宅地区	0.85	0.95
普通商業地区 家内工業地区 中小工場地区	0.95	0.98

［補正率例 6］　高速道路に係る補正率表

適用用途地区	当該施設から 100 m以内の地域	当該施設から 100 m超 200 m以内の地域
普通住宅地区 併用住宅地区 高級住宅地区	0.80	0.90
普通商業地区 家内工業地区 中小工場地区	0.90	0.95

(C)2022 Seiwa Real Estate Appraisal Co.,Ltd.

（参考）固定資産税評価における鉄道騒音の補正

（2）一律補正

一律に補正率を適用する方法

《鎌倉市》

附表２１　騒音振動補正

補正率	０．９５	鉄軌道に隣接する土地に適用。

《その他の自治体の事例》

［補正率例 1］　0.95

［補正率例 2］　0.9（高速道路より 300m 以内）

［補正率例 3］　0.9（高架鉄道等周辺）

［補正率例 4］　0.8（在来線に近接する宅地 0.80）

(C)2022 Seiwa Real Estate Appraisal Co.,Ltd.

（参考）固定資産税評価における鉄道騒音の補正

〇留意事項

・住宅地区（高級住宅地区・普通住宅地区）のみの適用としているケースがある。
商業地区や工業地区は騒音・振動の影響が住宅地区に比べ小さいことが理由と思われる。

・地下鉄や地下を通る新幹線や高速道路による振動の影響は、地下阻害物による補正に反映されるケースがある。

・鉄道のうち地下走行部分については、騒音、振動、排気ガス等による影響が少ないことから、この補正の対象としないと定められているケースがある。

・自動車専用道路に隣接する土地については、当該施設が隣接する土地よりも後に建設されたことにより宅地への減価を及ぼすと考えられる場合には補正すると定められているケースがある。高速道路建設**前**からある宅地には補正を行い、高速道路建設**後**に農地等から宅地に転換した画地には補正を行わない。

(C)2022 Seiwa Real Estate Appraisal Co.,Ltd.

（参考）固定資産税評価における鉄道騒音の補正

《大阪市》

チ　その他特別な事情により価額に影響のある土地の評価

騒音、振動、湿潤及び地盤軟弱等、土地の価額に影響を及ぼす特別な事情がある土地については、当該事情による影響のない付近の類似する土地との均衡を考慮して次により評価する。

(ｱ)　当該影響が一定地域にわたる場合は、当該地域を他と区分する等その影響の程度を考慮して路線価を付設する。

(ｲ)　当該影響について路線価付設に際し考慮しがたい場合は、その影響の程度に応じて 20 パーセント以内の評点数を控除することができる。

ただし、騒音、振動、湿潤及び地盤軟弱等が複合しており、当該影響の程度が特に著しいと認められる場合に限り、さらに 10 パーセント以内の評点数を控除することができる。

＜出典＞

・固定資産評価基準解説(土地篇)・固定資産税務研究会編・一般財団法人地方財務協会発行・令和3年5月

・固定資産【土地】の評価と留意事項―画地計算法と所要の補正の実務・内藤武美著・プログレス・令和4年8月

・各自治体の固定資産評価事務取扱要領

(C)2022 Seiwa Real Estate Appraisal Co.,Ltd.

6.全体まとめ

まとめ

■ 本件は原処分が全部取り消された事例である（納税者の主張が認められた）

- 全部取消しとなった要因：次の③要件が認められたこと。
  - ✓ ①路線価が騒音の要因を考慮して付されたものではないこと
  - ✓ ②騒音が生じていること
  - ✓ ③騒音により、取引金額が影響を受けていると認められること（固定の所要の補正が行われていることを採用した）

(C)2022 Seiwa Real Estate Appraisal Co.,Ltd.

6.全体まとめ

まとめ

■ 財産評価基本通達１《評価の原則》の（3）「財産の評価にあたっては、その財産の価額に影響を及ぼすべきすべての事情を考慮する」

- 国税庁タックスアンサー「No.4617 利用価値が著しく低下している宅地の評価」について

➢ 評価原則（方針）

- 相続税法第22条：時価評価の要請
- 通達１《財産の評価》（３）
- 具体例：国税庁タックスアンサー

(C)2022 Seiwa Real Estate Appraisal Co.,Ltd.

6.全体まとめ

まとめ

■ 騒音（鉄道等）に関する公的基準等について

- 環境庁「騒音に係る環境基準」（告示）
  - （注）航空機騒音、鉄道騒音、建設騒音には適用しない）
- 在来鉄道騒音指針（通達）（新設、大規模改良）
  - 測定方法等の基準あり
- 在来鉄道騒音マニュアル（通達）（既設の在来鉄道に適用）
  - 測定方法等の基準あり
- 新幹線騒音基準（告示）

(C)2022 Seiwa Real Estate Appraisal Co.,Ltd.

6.全体まとめ

まとめ

■ 相続税評価と固定資産評価との関係について

- 固定路線価に考慮することも可
- 個別の補正等
  - ①所要の補正（距離等）
  - ②一律補正
  - ※各自治体によって異なる
- 本件では固定の評価で考慮されていることが、要件③「騒音により取引金額が影響を受けていると認められること」に該当すると審判所が判断した。

(C)2022 Seiwa Real Estate Appraisal Co.,Ltd.

ご質問等がございましたら、どうぞ！

本日のフィードバックをお願いします！

お一人１コ（特にご批判歓迎^^）

(C)2022 Seiwa Real Estate Appraisal Co.,Ltd.

おつかれさまでした

忘年会へ行きましょう！
（落ち着いたら）

(C)2022 Seiwa Real Estate Appraisal Co.,Ltd.