



東京税理士会データ通信協同組合情報事業資料

土壤汚染地の評価／浄化・改善費用相当額の控除

～法令等により土壤汚染の除去等の義務が生じていない場合～

土壤汚染地の評価については、平成16年7月5日「土壤汚染地の評価等の考え方について（情報）」資産評価企画官情報第3号・資産課税課情報第13号（本件情報）により、浄化・改善費用相当額を控除して評価する取扱いが認められています。今回は、法令等により土壤汚染の除去等の義務が生じていない場合でも、浄化・改善費用相当額を控除できるか否かが争われた事例をご紹介します。

（令和3年12月1日公表裁決・全部取消し・TAINSコード：J125-2-04）

＜事案の概要＞

審査請求人は、相続財産である土地（本件各土地）は土壤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438,355,200円）を控除して相続税の申告をしましたが、原処分庁は、土壤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いました。審査請求人は、その更正処分等の全部の取消しを求めて審査請求に及びました。

＜審判所の判断＞

審判所では、次のとおり判断し、審査請求人の主張を認め更正処分等の全部を取り消しました。

- ① 評価通達1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定めている。本件情報のとおり、課税実務においては、浄化・改善費用相当額（工事見積額の80%相当額）を控除して評価する取扱い（本件取扱い）が認められているところ、この課税実務における本件取扱いは、評価通達1の(3)の定めにも照らし、合理的なものであると認められる。
- 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壤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、土壤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 汚染の除去等の措置としては、汚染土壌を掘り出す掘削除去措置のほか、汚染の封じ込め措置等も存するところ、どのような措置を採ることが相当であるかについては、当該措置後の使用収益の制限に伴う土地の減価や汚染の状況の程度などの諸事情を総合勘案して、その措置後に当該土地について最有効使用ができる最も合理的な措置によるべきである。
- ④ 本件各土地及びその周辺の状況や土壤汚染の状況から、本件各土地の最有効使用は、中高層の建築物の敷地であると認められ、掘削除去が本件各土地について最有効使用ができる最も合理的な措置であると認められる。それを前提とする審査請求人が主張する土壤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。したがって、本件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にあることにより、土壤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。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、土壤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にある場合に限定する理由はない。

……（税法データベース編集室 依田孝子）

◇以上の裁決例について詳細（全文・A4判12頁）が必要な方は、送料実費とも2,000円（税抜）で頒布しますので下記までご一報ください。