

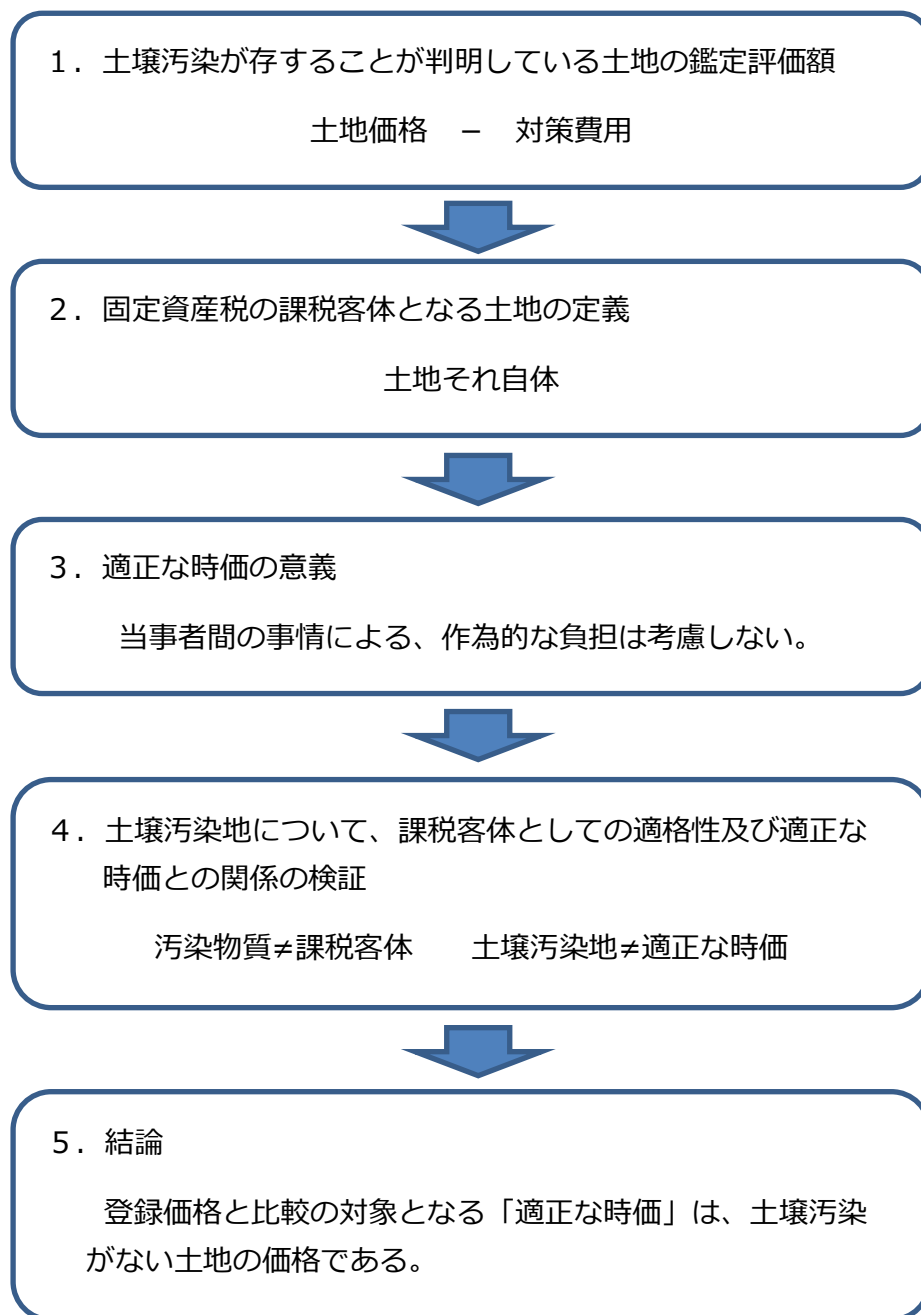
コトブキ評価情報

第2号 (2015/10/6)

発行：株式会社 寿資産評価 愛知県刈谷市寿町四丁目 303 番地カメリオンビル 1st2F-2
 Tel. 0566-45-6118 Fax. 0566-45-6119 URL. <http://www.kotobuki-pro.co.jp>

タイトル	カテゴリー
固定資産評価における土壌汚染地の取り扱い	固定資産評価

土壌汚染地について、補正を行わない考え方に立ち、「登録価格と比較の対象となる「適正な時価」は土壌汚染がない土地の価格である旨を説明する方法」を以下にまとめました。ご参考に活用ください。



1. 土壌汚染が存することが判明している土地の鑑定評価額

固定資産評価基準には土壌汚染された土地の評価方法についての規定はありません。一方、不動産鑑定評価基準では、土壌汚染が存することが判明している場合の鑑定評価については、「汚染の除去等の措置に要する費用等を他の専門家が行った調査結果等を活用して把握し鑑定評価を行うものとする。」ⁱと規定があります。具体的には土地価格から汚染物質の封じ込め・掘削除去等に要する費用（対策費用）を控除することになります。

よって、固定資産評価においてもこの対策費用を控除する必要があるのかがポイントとなります。

2. 固定資産税の課税客体となる土地の定義

固定資産評価基準解説には、「固定資産税の課税客体となる土地は、田、畑、宅地等の土地それ自体であって、土地に定着する立木、野菜等は含まれないものである。」ⁱⁱとの記載があります。従って、固定資産評価でいう土地とは不動産のみを指し、それに付着等している物質は含まないといえます。

また、固定資産評価は更地評価なので、そういった物質はそもそも無いものとして扱います。

例えば、土地の上に立木が生えていた場合であっても立木の価値は考慮しないのは勿論、立木はないものとして扱われます。よって、立木の撤去費用を考慮することはありません。

3. 適正な時価の意義

固定資産評価によって求める価格である「適正な時価」は正常な条件のもとにおいて成立する取引価格をいうものと解されています。当事者間の事情等によって左右され、正常な条件と認められない主観的特殊な条件のもとに成立している価格は「適正な時価」とは言えません。ⁱⁱⁱ

例えば当事者間の事情により担保権が設定されている場合には評価額から負債額を差引くことはできないし、地上権、借地権等が設定されていても設定されていない価格（更地価格）として評価することになります。^{iv}つまり、当事者間の事情等によって土地に対して作為的に負担が課せられている場合には、その負担は考慮しないものとされています。（主観的で特殊性が強く、頻繁に状態が変化する可能性も有しており、負担額を確定することは非常に困難だからです。）

4. 土壌汚染地について、課税客体としての適格性及び適正な時価との関係の検証

まず課税客体としての適格性ですが、土壌汚染地の土壌汚染物質は立木と同様に土地自体ではありません。従って、固定資産税の課税客体にはなりませんし、土壌汚染物質は無いものとして扱います。よって対策費用を考慮することはありません。

次に、適正な時価との関係ですが、土壌汚染という行為は主観的で特殊かつ作為的な行為です。土地所有者の主観に基づく利用方法によって、対策方法が異なり、対策費用額も一律ではありません。例えば前用途と同じ工場として継続利用をすれば対策そのものが不要となることもありますし、住宅用地として分譲するのであれば対策費用が発生しますが、その対策方法も封じ込めや掘削除去などの方法により費用額が異なります。従って、対策費用は「適正な時価」の算定に当たって考慮することはありません。

5. 結論

不動産鑑定評価では、土壤汚染地の評価額は土地価格から対策費用を控除して求めますが、固定資産評価では対策費用は考慮することなく、土壤汚染がないものとして評価を行うこととなります。対策費用を控除した価格を求めるものではありません。

従って、登録価格と比較の対象となる「適正な時価」は、土壤汚染がない土地の価格となります。登録価格が当該価格を上回っていないければ違法とはいえません。

また過去の判例においても、「固定資産評価基準における所要の補正は、評価に当たり、課税対象不動産の個別の状況を一定程度考慮しようとするものであるが、その究極の目的は、その究極の目的は、不動産鑑定評価基準などと異なり、固定資産税の公平な賦課徴収にあることは明らかであるから、不動産鑑定評価基準においては減価すべきものとされている場合であっても、少なくとも、不動産減価の要因が外的人為的なもので、その原因行為者の責任追及を行うことにより原状回復が論理的に可能な場合は、これを理由に「所要の補正」をしない取扱いをすることも許されるものと解するのが相当である。なぜならば、このように解しないと、例えば、ゴミや産業廃棄物等が大量に廃棄されており、その除去のために巨額の費用を要するような場合は、その土地の評価についてすべからず減価しなければならなくなるが、そのような対処が固定資産税の公平な賦課徴収の観点からみて不当であることが明らかであるからである。」^vとして、土壤汚染地の減価の必要性は無いとの判断をしています。

ⁱ 不動産鑑定評価基準運用上の留意事項Ⅶ1.(4)

ⁱⁱ 固定資産評価基準解説（土地編）p13

ⁱⁱⁱ 固定資産評価基準解説（土地編）p58

^{iv} 固定資産評価基準解説（土地編）p59

^v 審査決定取消請求事件佐賀地方裁判所平成18年（行ウ）第4号平成19年7月27日判決