

地主様・
不動産オーナー様
必見!



相続税土地評価

不動産鑑定士フジミヤの
まるっと相続塾

フジ総合グループ
(フジ相続税理士法人/フジ総合鑑定) 代表 藤宮 浩 不動産鑑定士

[第101回]

騒音・振動のある土地
利用価値の低下を考慮し減額

マイナス要因ある土地
評価額の10%を控除

騒音や振動は、住環境に
とってはマイナス要素です。
例えば、住宅街で電車の往
来の激しい線路に接してい
る場合、その土地の取引価

格にも影響があることが少
なくありません。
相続税の土地評価では、
騒音、振動が甚だしいなど、
付近に比べてその利用価値
が著しく低下していると認
められる「宅地」は、利用価
値が低下している部分につ
いて、評価額の10%を控除
することができるとされて
います。

ただし、路線価がそのマ
イナス要因を考慮した上で
付けられている場合には適
用できません。また、その
要因が土地の価格にどれほ
どの影響を及ぼすのかとい
ったことも考慮した上で、
減額が適用できるかどうか
が判断されます。

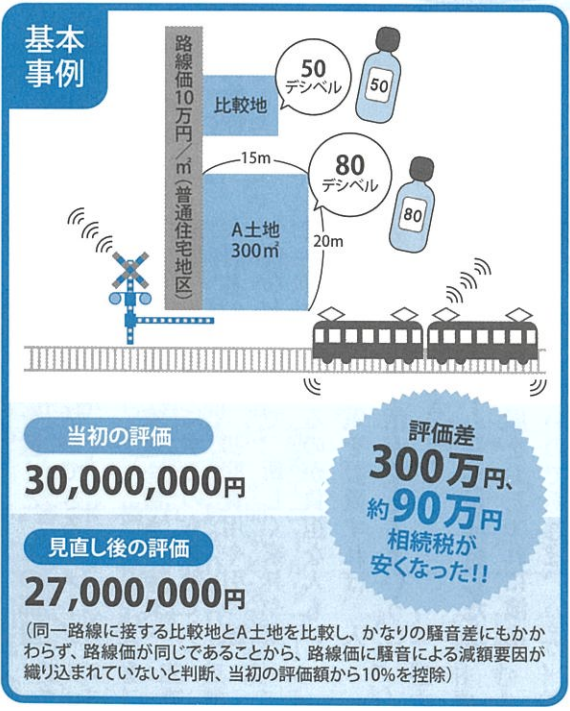
一般に、騒音や振動とい
うのは主観的要素が絡むも
のなので、減額要素として
評価に組み入れてよいもの
か判断が難しい点があるか

もしれません。そこで実務
では、裁決事例や環境省に
よる「騒音に係る環境基
準」、またこれを基にして
各自治体が定めている、騒
音についての環境基準を判
断の参考とします。例えば
東京都の場合、第一種住居
地域の昼間の騒音基準は、
原則「55デシベル以下」と

されています。
宅地高低差、地盤凹凸など
多様な評価減の適用要件

騒音、振動の他にも、「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」「地盤に甚だしい凹

凸がある宅地」「日照障害、
臭気、忌み(墓)地」などに
よ、その取引金額に影響が
あると認められるもの」な
ど、土地の利用価値が付近
の土地に比べて著しく低下
していると認められる場合
には、同様に、10%の評価減
が適用できる場合があります。



Profile



不動産鑑定士
フジミヤ先生

相続を専門とするフジ総合グループの代表。相続税土地評価のプロとして、創立後28年間で6700件もの相続関連業務に携わってきた経験を基に解説する。



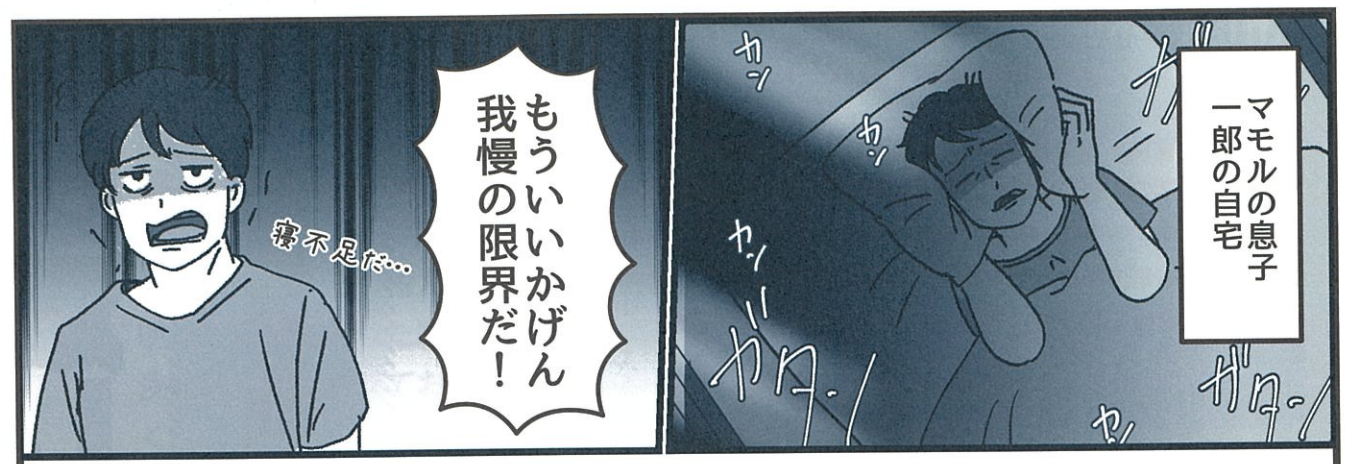
地主
マモルさん

父親から土地を40力所以上相続した50代の男性。土地はたくさん持っているが現金はあまりなく、相続税を納めるのが大変だった。



息子
一郎

マモルの長男。35歳。奥さんは里帰り出産中。相続で苦労する両親を見て、相続対策について興味を持ち始める。



騒音を不快に感じるかどうかは
個人差がありますが
環境基準でこのように
定められています

地域の類型	基準値	
	昼間	夜間
特に静穏を要する地域	50デシベル以下	40デシベル以下
主として住居の用に 供される地域	55デシベル以下	45デシベル以下
相当数の住居と併せて商業、 工業等の用に供される地域	60デシベル以下	50デシベル以下

環境省「騒音に係る環境基準」(https://www.env.go.jp/kijun/oto1-1.html)を
基に本誌作成

土地の減価要因は図面だけでは
把握することが難しいため
入念な現地調査が必要です

気になる土地がある方は
専門家に相談ください!