

騒音や日照障害のある宅地の評価

Q: 相続税の土地の評価をする場合、騒音や日照障害のある宅地については、評価が減額されると聞きましたが、本当でしょうか。

A: 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場合には、通常の評価額から10%の減額ができます。

【解説】

路線価は、その地域の標準的な宅地をもとに設定されていますから、それぞれの実情に応じて、道路からの奥行距離、間口距離と奥行距離の関係などから画地調整をすることになります。

しかし、画地調整をしても、その付近の宅地より利用価値が低下している宅地もあります。そこで、次のような宅地は、利用価値が低下していると認められる部分について、通常の評価額から10%の減額ができることになっています。

- (1) 道路より高い位置にある宅地又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) 地盤にはなはだしい凸凹がある宅地
- (3) 振動のはなはだしい宅地
- (4) 騒音、日照障害（建築基準法に定める日影時間を超える時間の日照障害のあるもの）、臭気、忌みなどにより、その取引金額に影響があると認められるもの

ただし、路線価又は倍率が、利用価値の著しく低下している状況を考慮して付けられている場合には、しんしゃくしません。

