



埋蔵文化財包蔵地の評価～発掘調査費用を固有の事情と認定
～土壌汚染地の評価方法に準じて発掘調査費用を控除～

財産評価基本通達1の(3)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して評価を行うと定めています。しかし、評価通達には、すべての事情を考慮して評価方法が規定されているわけではありません。それでは、評価通達に定められていない個別事情がある土地の評価については、どのようなアプローチで評価方法を見出していくべきなのでしょう。今回は、減価要因の類似性に着目し土壌汚染地の評価方法に準じて評価を行った納税者の主張が認められた裁決をご紹介します。(平成20年9月25日未公開裁決・一部取消し・F0-3-219)。

∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞

【事案の概要】

請求人が相続により取得した市街地山林である本件土地は、地積4万㎡を超える広大地であり、文化財保護法第93条に規定されている周知の埋蔵文化財包蔵地に該当します。本件土地において土木工事等を行う場合は文化財保護法第93条第1項に基づく届出を行い、工事に着手する前に発掘調査をする必要があり、その発掘調査費用は、原則、土地所有者(事業者)の負担となります。この発掘調査費用は11億円と見積もられています。請求人は、本件土地を広大地として評価した価額から、上記見積費用の8割に当たる8億8千万円を控除した価額をもって更正の請求を行ったところ、原処分庁は一部についてのみ減額更正処分を行いました。

請求人は、①市街地山林である本件土地は、宅地比準方式により評価するのであるから、宅地開発を行うためには発掘調査が不可欠であり、その費用は当然に控除されるべきである、②埋蔵文化財は「地中に隠れたる瑕疵」という意味で土壌汚染地に類似するから土壌汚染地の評価に準じて発掘調査費用の8割を控除すべきであると主張しました。審判所は請求人の主張を採用し更正処分の一部を取り消す裁決を下しています。

【審判所の判断】

- 1 宅地開発における埋蔵文化財の発掘調査費用の負担は、一般的利用が宅地であることを前提として評価される本件土地において、その価額(時価)に重大な影響を及ぼす本件土地固有の客観的な事情に該当すると認められる。そして、本件土地に接面する路線に付された路線価は、周知の埋蔵文化財包蔵地であることを考慮して評定されたものとは認められず、また、評価基本通達上に発掘調査費用の負担に係る補正方法の定めも認められないことから、本件土地の評価上、当該事情について、所要の考慮を検討するのが相当である。
- 2 本件土地は、文化財保護法の規定により、その宅地開発において発掘調査費用の負担が見込まれる土地であるところ、かかる負担は、土壌汚染地について、有害物質の除去、拡散の防止その他の汚染の除去等の措置に要する費用負担が法令によって義務付けられている状況に類似するものと認められる。
- 3 原処分庁は、文化財保護法による法的規制等を考慮して10%の減額をすれば足りると主張するが、原処分庁の減額は本件発掘調査費用を大きく下回るという本件土地の個別事情の下では、固有事情の考慮として不十分というべきであり、原処分庁の評価方法を採用することはできない。

…(税法データベース編集室 正木洋子)

◇以上の裁判例について詳細(全文・A4判22頁)が必要な方は、送料実費とも1,500円(税込み)で頒布しますので下記までご一報ください。