

令和元年台風第 19 号における土地等の評価の特例等(相続税・贈与税関係) ～「調整率」等について～

1 「調整率」について

(1) 令和元年台風第 19 号による災害については、特定非常災害に指定され、租税特別措置法第 69 条の 6 ((特定土地等及び特定株式等に係る相続税の課税価格の計算の特例))及び同法第 69 条の 7 ((特定土地等及び特定株式等に係る贈与税の課税価格の計算の特例))が適用され、次の①又は②に該当する土地等（土地又は土地の上に存する権利をいいます。）で、令和元年 10 月 10 日（特定非常災害発生日）において所有していたもののうち、「特定地域^(注)」内にある土地等（特定土地等）の価額は、その取得の時の時価によらず、「特定非常災害の発生直後の価額」によることができることとされました。

- ① 平成 30 年 12 月 10 日から令和元年 10 月 9 日までの間に相続等（相続又は遺贈をいいます。）により取得した土地等
- ② 平成 31 年 1 月 1 日から令和元年 10 月 9 日までの間に贈与により取得した土地等

(注) 「特定地域」とは、特定非常災害により被災者生活再建支援法第 3 条第 1 項の規定の適用を受ける地域（同項の規定の適用がない場合には、当該特定非常災害により相当な損害を受けた地域として財務大臣が指定する地域）をいい、令和元年 12 月 18 日現在で、次の地域が該当します。

都県名	特定地域	都県名	特定地域	都県名	特定地域
岩手県	宮古市、釜石市、山田町、久慈市	群馬県	富岡市、嬭恋村	神奈川県	川崎市、相模原市
宮城県	県内全域	埼玉県	県内全域	新潟県	阿賀町
福島県	県内全域	千葉県	県内全域	山梨県	上野原市
茨城県	県内全域	東京都	大田区、世田谷区、八王子市、あきる野市、日の出町、檜原村	長野県	県内全域
栃木県	宇都宮市、足利市、栃木市、佐野市、鹿沼市、小山市、那須烏山市、茂木町			静岡県	伊豆市、伊豆の国市、函南町

- (2) この「特定非常災害の発生直後の価額」について、納税者の皆様がご自分で把握することは必ずしも容易ではありません。そこで、相続税等の申告の便宜及び課税の公平を図る観点から、特定非常災害による地価下落の状況を反映させた「調整率」を特定地域内の一定の地域ごとに定め、令和元年分の路線価及び評価倍率に、この「調整率」を乗じて計算することができることとしました。

$$\text{特定非常災害の発生直後の価額} = \text{路線価等 (H31. 1. 1 時点の価額)} \times \text{調整率}$$

- (3) なお、特定非常災害発生日以後、令和元年中に相続等又は贈与により取得した特定地域内にある土地等（特定土地等）の価額についても、令和元年分の路線価及び評価倍率に「調整率」を乗じて計算することができることとしました。
- (4) 「調整率」を記載した「調整率表」については、令和2年2月26日（水）に国税庁ホームページで公開しました。【www.rosenka.nta.go.jp】

2 「調整率」の具体的な算定方法について

- (1) 「調整率」については、下記算式のとおり算定しています。

$$\begin{aligned} \text{「調整率」} = & (1 - \text{直接的要因の減価率}) \times (1 - \text{社会インフラ要因の減価率}) \\ & \times (1 - \text{経済的要因の減価率}) \times (1 - \text{その他の要因の減価率}) \end{aligned}$$

(注) 1 各減価要因の具体的な内容

- ① 直接的要因
建物倒壊等の程度による減価。
- ② 社会インフラ要因（宅地のみ）
鉄道の運休、幹線道路の通行止め、供給処理施設（水道）など、インフラの被害に応じた減価。
- ③ 経済的要因
経済活動が縮小することによる減価。
- ④ その他の要因
上記①～③以外の要因。

2 「調整率」は、「特定非常災害の発生直後の価額」を算定するためのものですので、特定非常災害発生後の復旧の状況等は加味していません。

(2) 「調整率」は、特定地域約5万8千k㎡にわたって、原則として、町（丁目）又は大字単位ごとに設定しています。

なお、設定した調整率の件数は、宅地の場合で約16,700件です。

(参考)

東日本大震災の時は、約6万5千k㎡の地域に、約16,900件の調整率を設定しました。

平成28年熊本地震の時は、約8千k㎡の地域に、約2,500件の調整率を設定しました。

平成30年7月豪雨の時は、約2万7千k㎡の地域に、約12,900件の調整率を設定しました。

3 都県別・地目別の「調整率」

都県別・地目別の「調整率」は、次のとおりとなっています。

都県名（特定地域）	宅地	田	畑	山林
岩手県（宮古市、釜石市、山田町、久慈市）	0.75～0.95	0.90～1.00	0.90～1.00	0.90～1.00
宮城県（県内全域）	0.60～1.00	0.65～1.00	0.65～1.00	0.85～1.00
福島県（県内全域）	0.70～1.00	0.85～1.00	0.85～1.00	0.85～1.00
茨城県（県内全域）	0.75～1.00	0.90～1.00	0.90～1.00	0.90～1.00
栃木県（宇都宮市、足利市、栃木市、佐野市、鹿沼市、小山市、那須烏山市、茂木町）	0.75～1.00	0.90～1.00	0.90～1.00	0.90～1.00
群馬県（富岡市、嬭恋村）	0.85～0.95	0.90～1.00	0.90～1.00	0.90～1.00
埼玉県（県内全域）	0.80～1.00	0.90～1.00	0.90～1.00	0.90～1.00
千葉県（県内全域）	0.85～1.00	0.90～1.00	0.90～1.00	0.90～1.00
東京都（大田区、世田谷区、八王子市、あきる野市、日の出町、檜原村）	0.85～1.00	0.90～1.00	0.90～1.00	0.90～1.00
神奈川県（川崎市、相模原市）	0.80～1.00	0.90～1.00	0.90～1.00	0.90～1.00
新潟県（阿賀町）	0.85～0.95	0.90～1.00	0.90～1.00	0.90～1.00
山梨県（上野原市）	0.90～1.00	0.90～1.00	0.90～1.00	0.90～1.00
長野県（県内全域）	0.65～1.00	0.70～1.00	0.70～1.00	0.90～1.00
静岡県（伊豆市、伊豆の国市、函南町）	0.85～0.95	0.90～1.00	0.90～1.00	0.90～1.00

(注) 「田」、「畑」及び「山林」については、市街地農地など宅地に比準して評価するものを除いています。

具体的な場所の「調整率」については、国税庁ホームページに掲載されている「調整率表」をご確認ください。

(参考) 具体的な計算方法

○ 路線価地域の場合

特定土地等が路線価地域にある場合については、令和元年分の路線価に調整率を乗じて計算することができます。

【計算例】

路線価	………	100,000 円		
調整率	………	0.80 [※]		
		(路線価)	(調整率)	(調整率適用後の路線価)
		100,000 円	× 0.80 [※]	= 80,000 円

※ 計算のための仮の数値です。

(注) 「調整率適用後の路線価」を基として、奥行価格補正率などの画地調整率を乗ずることになります。

○ 倍率地域の場合

特定土地等が倍率地域にある場合については、令和元年分の評価倍率に調整率を乗じて計算することができます。

【計算例】

評価倍率	………	1.1 倍		
調整率	………	0.80 [※]		
		(評価倍率)	(調整率)	(調整率適用後の評価倍率)
		1.1	× 0.80 [※]	= 0.88

※ 計算のための仮の数値です。