

## 被災地の路線価、最大 8 割下落 震災が影響

国税庁が「調整率」公表 2001/11/1 日経新聞

国税庁は1日、相続税や贈与税の算定基準となる**路線価**に、東日本大震災の影響を反映させるために算定した「調整率」を発表した。宮城県女川町の一部は地価が8割下落したとする「0.2 倍」とされ、対象の被災 10 県で最大の引き下げ幅。福島第1原発事故の警戒区域などは「評価が困難」として0倍とし、土地にかかる相続税などを免除する。

震災の影響を加味した地価の公的な評価は、9月に国土交通省が公表した**基準地価**(7月1日時点)に続き2例目。調整率は、地震後に最も下落した時点の地価が、7月発表の路線価(1月1日時点)の何割に当たるかを示したもので、復旧・復興の進捗状況は反映していない。

対象の6万5千平方キロメートルのうち、一部で下落幅が大きかった主な市町村は▽0.2 倍＝女川町▽0.25 倍＝宮城県南三陸町など▽0.3 倍＝岩手県陸前高田市、仙台市、宮城県石巻市、福島県いわき市など。千葉県浦安市の一部は「液状化のイメージダウンが大きい」として0.6 倍とした。

原発事故に伴い政府が指定した警戒区域、計画的避難区域、旧緊急時避難準備区域では、「土地売買の実例がなく理論的な評価も難しい」(同庁)ことから、調整率を0倍に設定。土地にかかる相続税と贈与税を免除する。

調整率の対象地域は青森、岩手、宮城、福島、茨城、栃木、千葉各県の全域と、新潟、長野、埼玉各県の一部。

## 被災地の路線価下落率、「阪神」の 25%大幅に上回る

国税庁が1日に発表した調整率で示された被災地の地価の下落率は最大 80%とされ、最大でも 25%だった阪神大震災を大きく上回った。

国税庁は阪神でも調整率を調査した一般財団法人「日本不動産研究所」(東京)に地価評価を委託。同研究所は地価下落の要因を4種類に分けて検討。▽建物などの損害▽電気・ガスなどの社会インフラの損傷▽人口減による経済活動の縮小▽液状化によるイメージダウン——の各項目でそれぞれの下落率を算出し、全てを掛け合わせた数値を調整率とした。

下落幅が最大の地域がある宮城県女川町は、建物の甚大な被害に加え、死者・行方不明者が人口の1割にあたる 954 人(10 月 28 日時点)に上り、人口減が経済活動の縮小につながると評価。同庁は「宅地の浸水や鉄道の流失など、阪神にはない被害が全体的な評価減に響いた」と説明した。

一方、原発事故に伴う警戒区域などでは現地調査ができず、売買事例も把握できなかった。

## 調整率による税負担、試算では半減のケースも

今回の調整率を適用すると、相続税の負担はどれくらい軽減されるのか。国税庁は「0.6 倍」とした千葉県浦安市舞浜で、妻と成人した子供3人が自宅の土地 500 平方メートルと、土地以外の財産約 7800 万円を相続したとして試算した。

それによると、元の路線価による土地の評価額は1億 4750 万円。マイホームの土地は課税対象額を減額する特例があり、遺産総額は1億 6983 万円になる。配偶者控除がある妻は相続税がかからないが、子供3人に計 524 万円の相続税が発生する。

このケースに調整率を適用すると、土地の評価額は下がり、子供3人の相続税は計 247 万円。税負担が 53%減る。

現在の相続税の基礎控除は「5000 万円＋1000 万円×法定相続人の人数」で、同じ家族構成でも遺産総額が 9000 万円以下なら相続税はかからない。

岩手、宮城、福島で2009年に相続税を課された割合は亡くなった人の2.1%にとどまっており、東北税理士会によると、相続税に関する「混乱は起きていない」。

## 路線価調整率、震災の影響を加味

▼調整率 路線価に震災の影響を加味するため国税庁が算定した下落率。路線価に調整率を掛け合わせた価格が相続税や贈与税を計算する際の「土地の時価」になり、被災者の税負担が軽減される。今回の調整率は相続税の場合は昨年5月 11 日以降に相続した人、贈与税の場合は昨年1月1日以降に贈与された人が当てはまり、既に申告済みの人は税務署に税の減額手続きを請求できる。