

## 令和2年7月豪雨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2年7月豪雨による災害は、「特定非常災害<sup>(注1)</sup>」に指定されました。そのため、租税特別措置法第69条の6及び同法第69条の7の規定に基づき、「特定地域<sup>(注2)</sup>」内にある土地等（特定土地等）で、次の①又は②に該当し、令和2年7月3日（特定非常災害発生日）において所有していたものの価額は、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」によることができます。

- ① 令和元年9月3日から令和2年7月2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 令和2年1月1日から令和2年7月2日までの間に贈与により取得した土地等
- (注1) 「特定非常災害の被害者の権利利益の保全等を図るための特別措置に関する法律」に規定する特定非常災害。

(注2) 「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2年7月31日現在で、次の地域が該当します。

県名	特定地域	県名	特定地域
岐阜県	下呂市	熊本県	県内全域
島根県	江津市	大分県	日田市、由布市、九重町、玖珠町
福岡県	大牟田市	鹿児島県	鹿屋市、垂水市

(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、国税庁では、特定非常災害による地価下落の状況を反映した「調整率」を、特定地域内の一定の地域ごとに決めました。

「特定非常災害の発生直後の価額」は、令和2年分の路線価及び評価倍率に、「調整率」を乗じることによって計算できます。

$$\text{特定非常災害の発生直後の価額} = \text{路線価等 (R2.1.1 時点の価額)} \times \text{調整率}$$

- (3) なお、特定非常災害発生日以後、令和2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）の価額も、令和2年分の路線価及び評価倍率に「調整率」を乗じて計算できます。
- (4) 「調整率」を記載した「調整率表」については、令和3年1月26日（火）に国税庁ホームページで公開しました。【<https://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。

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

(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1万1千km<sup>2</sup>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3,500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。  
令和元年東日本台風の時は、約5万8千k㎡の地域に、約16,700件の調整率を設定しました。

### 3 県別・地目別の「調整率」

県別・地目別の「調整率」は、次のとおりとなっています。

県名(特定地域)	宅地	田	畑	山林
岐阜県(下呂市)	0.75~0.95	0.90~1.00	0.90~1.00	0.90~1.00
島根県(江津市)	0.80~1.00	0.90~1.00	0.90~1.00	0.90~1.00
福岡県(大牟田市)	0.80~1.00	0.90~1.00	0.90~1.00	0.90~1.00
熊本県(県内全域)	0.70~1.00	0.85~1.00	0.85~1.00	0.85~1.00
大分県(日田市、由布市、九重町、玖珠町)	0.70~0.95	0.90~1.00	0.90~1.00	0.90~1.00
鹿児島県(鹿屋市、垂水市)	0.75~1.00	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2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2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】

$$\begin{array}{rcl}
 \text{評価倍率} & \cdots \cdots & 1.1 \text{ 倍} \\
 \text{調整率} & \cdots \cdots & 0.80^{*} \\
 & (\text{評価倍率}) & (\text{調整率}) \quad (\text{調整率適用後の評価倍率}) \\
 & 1.1 & \times 0.80^{*} = 0.88
 \end{array}$$

※ 計算のための仮の数値です。

4 福岡国税局管内の「特定地域」の市区町村別・地目別の「調整率」

市区町村別・地目別の「調整率」は、次のとおりとなっています。

県名	市区町村名	宅地	田	畑	山林
福岡県	大牟田市	0.80~1.00	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。

5 福岡国税局管内の代表的な被災地域の「調整率」

県名	市区町村名	町丁名又は大字名	調整率 (宅地)
福岡県	大牟田市	加納町1・2丁目、上屋敷町1・2丁目、汐屋町、城町1丁目、大黒町1~4丁目、天領町1~3丁目、中町1・2丁目、樋口町、姫島町、船津町1・2丁目、三川町1丁目、三里町1~3丁目、南船津町1~4丁目、明治町1~3丁目	0.80