

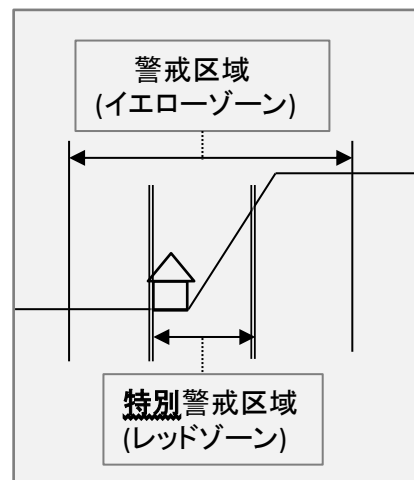
★土砂災害特別警戒区域内にある宅地の評価

今年も台風上陸などの影響により、各地でがけ崩れや浸水などの災害が発生したことは記憶に新しいのではないのでしょうか。以前は災害の警戒区域等に指定されることにより財産価値が下がる可能性があることや、調査に費用が掛かることなどから自治体による指定がなかなか進んでいませんでした。しかし、近年の災害発生状況から土砂災害特別警戒区域の指定件数も増加しています。そこで今回は、「土砂災害特別警戒区域内にある宅地の評価」についてご案内します。（若林茂）

◎土砂災害特別警戒区域とは

土砂災害防止法において、都道府県知事は、急傾斜地の崩壊等が発生した場合には住民等に危害が生ずるおそれがあると認められる区域で一定のものを「土砂災害警戒区域(イエローゾーン)」、そのうち、建築物に損壊が生じ著しい危害が生ずるおそれがあると認められる区域で一定のものを「土砂災害特別警戒区域(レッドゾーン)」として指定することができますとされています。

なお、今回の評価の適用対象となるのは(レッドゾーン)だけとなります。



※土砂災害特別警戒区域に該当するかどうかは各地方自治体のホームページ等の土砂災害ハザードマップなどで確認することができます。平成31年度を目途に基礎調査の完了が見込まれているため、順次情報が更新されてゆくと思われれます。

◎評価方法

(財産評価基本通達20-6)

土砂災害特別警戒区域内となる部分を有する宅地の価額は、その宅地のうちの土砂災害特別警戒区域内となる部分が土砂災害特別警戒区域内となる部分でないものとした場合の価額に、その宅地の総地積に対する土砂災害特別警戒区域内となる部分の地積の割合に応じて付表9に定める補正率を乗じて計算した価額によって評価する。

(付表9、特別警戒区域補正率表)

0.10以上	・・・	0.90
0.40以上	・・・	0.80
0.70以上	・・・	0.70

(適用時期)

平成31年1月1日以後に相続、遺贈又は贈与により取得した資産の評価に適用

1. 計算式

「この規定の適用前の価額」×「特別警戒区域補正率」

2. 「特別警戒区域補正率」について

「その宅地の総地積」に対する「特別警戒区域の地積」の割合に応じて、付表9に定める0.90、0.80、0.70のそれぞれの補正率を用いることとなります。

※なお、「がけ地等を有する宅地(通達20-5)」にも該当する場合には、上記の補正率に「がけ地補正率」を乗じて得た数値を「特別警戒区域補正率」(0.5を下限)とします。

◎まとめ

この規定の適用対象となる宅地は、課税時期において「土砂災害特別警戒区域」に指定されることが必要であり、その区域指定もおおむね5年ごとに見直しが行われるため注意が必要です。また、税務上の財産評価のためだけでなく、本来の防災の観点からもハザードマップ等の情報を活用して、普段から自身の生命・財産を守るための準備をされてはいかがでしょうか。