

★令和2年分路線価の補正について

令和2年分の路線価（相続税・贈与税での申告の際に用いられる宅地の㎡単価）について、新型コロナウイルス感染症の影響による補正は果たして行われるのでしょうか？
今回はこの件についてご案内します。 (長掛栄一)

◎路線価の補正の背景

7月に行われた令和2年分の路線価公表時に、国税庁は次のコメントを発表しました。

路線価等は、1月1日を評価時点として、1年間の地価変動などを考慮し、地価公示価格等を基にした価格（時価）の80%程度を目途に評価しています。

(注) 今後、国土交通省が発表する都道府県地価調査（7月1日時点の地価を例年9月頃に公開）の状況などにより、広範な地域で大幅な地価下落が確認された場合などには、納税者の皆様の申告の便宜を図る方法を幅広く検討いたします。

◎10月28日の国税庁発表

<ポイント>

- ① 令和2年1月から6月分の相続・贈与には路線価の補正等はなし
- ② 7月以降さらに地価が下落した場合には、7月から12月分の相続・贈与に適用する路線価の補正については、年明け頃公表の予定

国土交通省により発表された都道府県地価調査によると、令和元年7月以降1年間の地価について、全国平均では、全用途平均は0.6%の下落、また、令和2年1月以降の半年間（地価公示との共通地点）の全国平均の地価変動率は、住宅地は0.4%の下落、商業地は1.4%の下落とされています。

加えて、国税庁が行った調査（外部専門家に委託）でも、1月から6月までの間に相続等により取得した土地等の路線価等が時価を上回る（大幅な地価下落）状況は確認できませんでしたので、1月から6月までの相続等については、路線価等の補正は行いません。

◎まとめ

路線価は、時価（地価公示価格等）の80%程度を目途に評価されるため、令和2年1月以降20%超の時価下落が認められた場合に補正等が検討される模様です。1月～6月の補正は見送られましたが、上記表の通り一部商業地では15%以上の地価下落となった地域もあります。今後更に地価下落が進む可能性もあり、7月から12月の補正等の有無について年明けの国税庁発表に注目したいと思います。

(3)地価公示との共通地点における半年ごとの地価変動率推移

	住宅地			商業地		
	R2調査			R2調査		
	前半	後半	年間	前半	後半	年間
全 国	0.8	▲0.4	0.4	2.5	▲1.4	1.0
三 大 都 市 圏	0.7	▲0.7	0.0	3.3	▲1.9	1.3
東 京 圏	0.8	▲0.7	0.2	3.1	▲1.6	1.4
大 阪 圏	0.4	▲0.4	0.0	4.7	▲2.2	2.3
名 古 屋 圏	0.9	▲1.2	▲0.3	2.0	▲2.7	▲0.8
地 方 圏	1.0	▲0.1	0.9	1.5	▲0.7	0.8
地 方 四 市	3.5	1.0	4.5	7.4	0.7	8.2
そ の 他	0.7	▲0.2	0.5	0.8	▲0.9	▲0.1

※ 地価公示（毎年1月1日時点実施）との共通地点（1,605地点。うち住宅地1,109地点、商業地496地点。）での集計である。

R2調査前半：令和元年7月1日～令和2年1月1日の変動率 R2調査後半：令和2年1月1日～令和2年7月1日の変動率

<出典>国土交通省作成「令和2年都道府県地価調査の概要」

★令和2年1月以降半年間で15%以上の下落率となった地域（国税庁調査）

都府県名	市区町村名	町丁目	地価変動率
東京都	台東区	浅草1丁目	▲16%
愛知県	名古屋市中区	栄3丁目	▲15%
		大須3丁目	▲15%
		錦3丁目	▲19%
大阪府	大阪市中央区	宗右衛門町	▲19%
		心斎橋筋2丁目	▲15%