

固定資産税評価における原子力災害の影響について

1. はじめに

弊所は、平成7年に発生した阪神・淡路大震災の際にも、大震災に係る不動産価格の「震災基準」を行政機関、個人、企業、金融機関等に向けていち早く提供をいたしました。この例にならない、今般の大震災に対しましても、6月10日に「東日本大震災に関する土地評価（震災が地域要因に及ぼす影響）」を公表いたしました。

この震災減価の考え方は、今般の大震災における固定資産税評価においても取り入れられました。

（財）資産評価システム研究センターの土地に関する調査研究委員会では、今年度の研究テーマを「被災による土地減価の評価への反映」として調査研究を行い、「東日本大震災被災地の土地評価に用いる震災減価率及び個別補正率に関する研究」と題した報告書をまとめました。弊所からは2名の委員を送り込み、このレポートの震災減価の考え方を提供させていただきました。

そして、土地に関する調査研究委員会での検討を踏まえ、総務省は10月14日付けで「東日本大震災により被害を受けた地方団体等における平成24年度の固定資産の評価替えについて」を各道府県総務部長と東京都総務・主税局長宛に發文しました。

しかし、原子力災害による放射線量等の影響につきましては、総務省の通知文のなかで触れられてはいるものの、現在の不動産市場においては合理的な価値の判断ができないのが実情であり、被災地における市町村の課税担当者が頭を悩ませています。

そこで、弊所では、固定資産税評価における原子力災害の影響の判断の現状を整理し、考え方をまとめました。

未だに混沌とした状況のなかで、現段階では解決策の提案とはなっておりませんが、被災地における市町村の課税担当者に対して、実務の一助になることを願っています。

2. 固定資産税における原子力災害への対応の現状

今般の東日本大震災における原子力発電所の事故による災害に伴う放射線量等の影響によって、固定資産税及び都市計画税（以下「固定資産税等」という）の課税につきましては、平成23年8月5日に施行された「東日本大震災における原子力発電所の事故による災害に対処するための地方税法及び東日本大震災に対処するための特別の財

政援助及び助成に関する法律の一部を改正する法律」により、震災における原子力発電所の事故により警戒区域設定指示等の対象となった区域のうち、市町村長が指定した区域内の土地及び家屋に係る平成23年度分の固定資産税等の課税が免除されています。

また、被災地の固定資産税等に係る平成24年度の課税につきましても、平成24年1月1日以後において警戒区域・計画的避難区域・緊急時避難準備区域等に該当する区域のうち、避難等の実施状況等を総合的に勘案して市町村長が指定する区域内に所在する土地及び家屋につきましては、平成24年度分の課税を免除し、平成23年度の課税免除の対象区域であって、平成24年度は課税免除の対象でなくなった区域のうち、避難等の実施状況等を総合的に勘案して市町村長が指定する区域内の土地及び家屋につきましては、平成24年度分の税額の2分の1を減額する方針です。

固定資産税の課税につきましても現状は以上のとおりですが、一方で、固定資産税評価額は平成24年度を基準年度とし以降3年間据え置かれるので、平成24年度以降の評価につきましても、原則として震災の影響を考慮した評価額を算出する必要があります。

3. 放射線量等の影響を示すデータの現状

放射線の影響を示す放射線モニタリング情報につきましては、関係府省のモニタリング結果が公表されています。例えば、港湾、空港、公園、下水道等につきましては、国土交通省や自治体等がモニタリングを行って公表をしています。また、水環境、廃棄物につきましては、環境省、経済産業省、福島県がモニタリングを行っており、さらに、農地土壌、林野、牧草につきましては、農林水産省、福島県、関東森林管理局等がモニタリングを行ったうえで公表をしています。

また、広範囲にわたって面的に放射線量の分布を示す「放射線量等分布マップ等」につきましては、文部科学省がモニタリングを行っていますが、これは「放射線量等分布マップの作成等に係る検討会」が原子力災害の事故状況の全体像の把握や区域等の解除に向けて活用するために作成したものであり、このマップを固定資産税評価の基礎データとして活用することは、測定方法や減価の基準となる数値に対しての社会的な合意が未だに明確とはいえず、また、マップのエリアの区分が不明瞭である等の理由から、現段階では困難であるといわざるを得ません。

4. 固定資産税評価における評価の考え方の整理

このような状況のなかで、総務省自治税務局資産評価室長は、10月14日付けで「東日本大震災により被害を受けた地方団体等における平成24年度の固定資産の評価替

えについて」の事務連絡を各道府県総務部長と東京都総務・主税局長宛に発出しました。

その通知文のなかで、固定資産税評価における原子力災害の影響につきまして、次のとおりに記載されています。

原子力災害の影響は、被害が進行中であることなどから、震災残価率における減価要因については、都道府県地価調査価格や現実の土地売買の動向等を参考に、地目を問わずに別表第1表の震災残価Ⅱにおいて判断することが適当であること。その際には、原子力災害の影響は人的被害・建物被害の状況によって把握することは困難であることから、例えば「液状化」の項目を参照し決定する方法が考えられること。

なお、原子力災害の影響による減価は、原子力災害避難区域の隣接地域等を念頭に置いており、減価の客観的根拠（関係府省のモニタリング結果等）が認められる場合に適用することができることに留意すること

固定資産税評価における原子力災害の影響による減価は、利用阻害の程度と市場性の減退の程度の2点で判断すべきものであると考えられます。

利用阻害の程度につきましては、前記2のとおり、警戒区域設定指示等の対象となった区域につきましては、放射線の影響を反映した評価をする以前に課税免除が決定されており、市場性の減退の程度につきましては、原則として、今年9月に公表された7月1日時点の都道府県地価調査の結果に織り込み済みです。

したがって、固定資産評価基準第1章第12節経過措置にしたがって、都道府県地価調査の結果を拠り所とした下落修正により、原子力災害の影響をも含めた震災の影響を反映した価格を査定することは可能です。

この場合、都道府県地価調査の価格から、原子力災害の影響が土地価格へ与える影響を独立した価格形成要因として定量的に把握することは、放射性物質による被害が不確定であることや土地利用の回復状況や市場性の程度が把握できない等といった理由により、現時点では極めて困難な状況にあります。

しかし、いずれ放射線量等の基準値やエリア区分設定等が明確にされ、合理的な価値判断が可能となれば、固定資産税評価における原子力災害の影響による減価を独立させた格差率として把握することができるものと考えられます。

このような状況を鑑みて、弊所では今後の不動産市場の動向を注視しながら、固定資産税評価における原子力災害の影響について検討を進めていく方針です。

2011（平成23）年11月1日

一般財団法人日本不動産研究所
固定資産税評価研究会

