

(特定土地等の評価)

[Q 1] 特定土地等はどのように評価するのですか。

[A]

特定土地等及び特定株式等に係る相続税の課税価格の計算の特例（措置法第 69 条の 6）の適用を受けることができる特定土地等とは、特定非常災害発生日以後に相続税の申告期限の到来する者が、当該特定非常災害発生日前に相続若しくは遺贈により取得した特定地域内にある土地及び土地の上に存する権利（以下「土地等」といいます。）又は贈与により取得した特定地域内にある土地等（当該特定非常災害発生日の属する年（当該特定非常災害発生日が 1 月 1 日から当該特定非常災害発生日の属する年分の前年分の贈与税の申告期限までの間にある場合には、その前年。）の 1 月 1 日から当該特定非常災害発生日の前日までの間に取得したもので、相続税法第 19 条（相続開始前 3 年以内に贈与があった場合の相続税額）又は第 21 条の 9（相続時精算課税の選択）第 3 項の規定の適用を受けるものに限り、）で当該特定非常災害発生日において所有していたものをいいます。

また、特定土地等及び特定株式等に係る贈与税の課税価格の計算の特例（措置法第 69 条の 7）の適用を受けることができる特定土地等とは、特定非常災害発生日の属する年（当該特定非常災害発生日が 1 月 1 日から当該特定非常災害発生日の属する年分の前年分の贈与税の申告期限までの間にある場合には、その前年。）の 1 月 1 日から当該特定非常災害発生日の前日までの間に贈与により取得した特定地域内にある土地等で当該特定非常災害発生日において所有していたものをいいます。

これらの特例の適用を受ける特定土地等の価額は、その財産の取得の時における時価によらず、「特定非常災害の発生直後の価額（特定非常災害発生後を基準とした価額）」に由来することができます。

なお、「特定非常災害の発生直後の価額（特定非常災害発生後を基準とした価額）」については、相続税及び贈与税の申告の便宜等の観点から、国税局長（沖縄国税事務所長を含みます。以下同じです。）が不動産鑑定士等の意見を基として特定地域内の一定の地域ごとに特定土地等の特定非常災害の発生直後の価額を算出するための率（以下「調整率」といいます。）を別途定めている場合には、特定非常災害発生日の属する年分の路線価及び倍率に「調整率」を乗じて計算した金額を基に評価することができます。

具体的には、特定土地等が路線価地域にある場合については、特定非常災害発生日の属する年分の路線価に「調整率」を乗じたものに奥行価格補正率等の画地調整率を乗じて計算した金額を基に、また、特定土地等が倍率地域にある場合については、特定非常災害発生日の属する年分の相続税評価額を計算する際に用いる固定資産税評価額に、特定非常災害発生日の属する年分の倍率に「調整率」を乗じたものを乗じて計算した金額を基にそれぞれ評価することができます。

(注) 1 「特定非常災害の発生直後の価額（特定非常災害発生後を基準とした価額）」は、上記のとおり、特定非常災害発生日の属する年分の路線価及び倍率に「調整率」を乗じて計算した金額を基に評価することとしていますから、課税時期が特定非

常災害発生日の属する年の前年中にある場合であっても、特定非常災害発生日の属する年分の路線価及び倍率に「調整率」を乗じて計算した金額を基に評価することになります。

なお、倍率方式により評価する場合の固定資産税評価額についても、特定非常災害発生日の属する年分の相続税評価額を計算する際に用いる固定資産税評価額によることになります。

- 2 正面路線の判定は、路線価に「調整率」を乗じたものに奥行価格補正率を乗じて計算した金額より判定します。

【関係法令等】

措置法第 69 条の 6、第 69 条の 7

措置法施行令第 40 条の 2 の 3 第 3 項第 1 号

措置法通達 69 の 6 ・ 69 の 7 共 - 2

評価通達 14、15、16、21 - 2

