

資産評価企画官情報 資産課税課情報	第2号 第2号	平成30年1月15日	国税庁課税部 資産評価企画官 資産課税課
----------------------	------------	------------	----------------------------

「特定非常災害発生日以後に相続等により取得した財産の評価  
に関する質疑応答事例集」の送付について（情報）

特定非常災害発生日以後に相続、遺贈又は贈与（以下「相続等」といいます。）により取得した財産の評価に関する質疑応答事例を別添のとおり取りまとめたので、参考のため送付する。

別添

特定非常災害発生日以後に相続等により取得した財産の評価に関する質疑応答事例集

国税庁課税部資産評価企画官

### 省略用語

この事例集において使用した次の省略用語の意義は、それぞれ次に掲げるとおりである。

措置法	租税特別措置法（昭和 32 年法律第 26 号）
災害減免法	災害被害者に対する租税の減免、徴収猶予等に関する法律（昭和 22 年法律第 175 号）
災害救助法	災害救助法（昭和 22 年法律第 118 号）
法人税法	法人税法（昭和 40 年法律第 34 号）
地方税法	地方税法（昭和 25 年法律第 226 号）
評価通達	昭和 39 年 4 月 25 日付直資 56、直審（資）17「財産評価基本通達」（法令解釈通達）
措置法通達	昭和 50 年 11 月 4 日付直資 2－224 ほか 2 課共同「租税特別措置法（相続税法の特例関係）の取扱いについて」（法令解釈通達）
災害個別通達	平成 29 年 4 月 12 日付課評 2－10 ほか 1 課共同「特定非常災害発生日以後に相続等により取得した財産の評価について」（法令解釈通達）
特定非常災害	措置法第 69 条の 6（（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）第 1 項に規定する特定非常災害
災害	震災、風水害、落雷、火災その他これらに類する災害
特定地域	措置法第 69 条の 6 第 1 項に規定する特定地域
特定土地等	措置法第 69 条の 6 第 1 項に規定する特定土地等
特定株式等	措置法第 69 条の 6 第 1 項に規定する特定株式等
評価対象法人	評価しようとする株式の発行法人又は出資に係る出資のされている法人
課税時期	相続、遺贈（贈与をした者の死亡により効力を生ずる贈与を含む。以下同じ。）若しくは贈与（贈与をした者の死亡により効力を生ずる贈与を除く。以下同じ。）により財産を取得した日又は相続税法（昭和 25 年法律第 73 号）の規定により相続、遺贈若しくは贈与により取得したものとみなされた財産のその取得の日
直前期末	課税時期の直前に終了した事業年度の末日

## 目 次

	ページ
Q 1 特定非常災害により被災した土地等の評価	1
Q 2 特定非常災害以外の災害により被災した土地等の評価	2
Q 3 地割れ等が生じた土地等の評価	3
Q 4 津波被害を受けた土地等の評価	5
Q 5 液状化現象により被害を受けた土地等の評価	6
Q 6 通行不能の状態にある場合の側方路線影響加算等	7
Q 7 通行不能の状態にある場合の無道路地の判定	8
Q 8 被災した造成中の宅地の評価	9
Q 9 応急仮設住宅の敷地の用に供するため使用貸借により貸し付けられている土地 の評価	10
Q 10 被災した家屋の評価	11
Q 11 被災した家屋について修理、改良等を行っている場合の評価	13
Q 12 液状化現象により被害を受けた家屋の評価	15
Q 13 被災した建築中の家屋の評価	16
Q 14 被災した構築物の評価	17
Q 15 類似業種比準価額の計算方法	18
Q 16 類似業種比準価額の計算における見積利益金額の具体的な計算方法	20
Q 17 純資産価額の計算における3年以内に取得又は新築した特定地域内の土地等及 び家屋等の価額	21
Q 18 配当還元価額の計算方法	22
Q 19 災害により休業している会社の判定	23

(特定非常災害により被災した土地等の評価)

[Q 1] 特定非常災害により被災した土地及び土地の上に存する権利はどのように評価するのですか。

[A]

特定非常災害発生日以後同日の属する年の12月31日までの間に相続等により取得した特定非常災害により被災した土地及び土地の上に存する権利（以下「土地等」といいます。）については、その土地等が特定地域内にある場合と特定地域外にある場合の別に、それぞれ次のとおり評価することができます。

(1) その土地等が特定地域内にある場合

この場合の土地等の価額については、「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）」の評価方法に準じて評価することができます。具体的には、国税局長（沖縄国税事務所長を含みます。）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」を乗じたものをもってその年分の路線価及び倍率として評価することができます。

(2) その土地等が特定地域外にある場合

この場合の土地等の価額については、課税時期の現況に応じ評価通達の定めるところにより評価することになります。

なお、地割れ等の物理的な損失を受けた場合には、土地等の評価で個別に減額しますので、Q 3（地割れ等が生じた土地等の評価）を参照してください。

【関係法令等】

災害個別通達 2

(特定非常災害以外の災害により被災した土地等の評価)

[Q2] 特定非常災害以外の災害により被災した土地等はどのように評価するのですか。

[A]

特定非常災害以外の災害の発生日以後同日の属する年の12月31日までの間に相続等により取得した特定非常災害以外の災害により被災した土地等の価額については、課税時期の現況に応じ評価通達の定めるところにより評価することになります。

なお、地割れ等の物理的な損失を受けた場合には、土地等の評価で個別に減額しますので、Q3（地割れ等が生じた土地等の評価）を参照してください。

【関係法令等】

災害個別通達2

(地割れ等が生じた土地等の評価)

[Q 3] 特定非常災害により地割れ等が生じた土地等はどのように評価するのですか。

[A]

特定非常災害により地割れ等が生じたことによって、土地そのものの形状が変わったことによる被害（物理的な損失）が生じている土地等については、通常、一定の費用を投下することで特定非常災害の発生前の状態に復帰するため、特定非常災害による物理的な損失がないものとした場合の土地等の価額から原状回復費用相当額を控除して評価することができます。

なお、この場合の原状回復費用相当額については、①原状回復費用の見積額の100分の80に相当する金額、又は②市街地農地等を宅地に転用する場合において通常必要とされる宅地造成費相当額から算定した金額として差し支えありません。

(注) 1 上記の「物理的な損失がないものとした場合の土地等の価額」は、Q 1（特定非常災害により被災した土地等の評価）により評価した価額となります。

2 特定非常災害以外の災害による地割れ等により被害を受けた場合においても、この取扱いに準じて評価して差し支えありません。

(参考) 【土地等の評価方法の異同】

特定非常災害に係る特例（措置法 69 の 6 及び同法 69 の 7）の適用を受ける特定土地等の評価方法と特定非常災害発生日以後同日の属する年の 12 月 31 日までに取得した土地等及び特定非常災害以外の災害の発生日以後同日の属する年の 12 月 31 日までに取得した土地等の評価方法の異同は次表のとおりです。

	特定非常災害に係る特例の適用を受ける特定土地等	特定非常災害発生日以後に取得		特定非常災害以外の災害の発生日以後に取得
		特定地域内の土地等	特定地域外の土地等	
地目 評価単位 権利関係	課税時期の現況 (特定非常災害発生前)	課税時期の現況 (特定非常災害発生日以後)		課税時期の現況 (災害発生日以後)
路線価等 (路線価及び倍率)	特定非常災害発生日の属す×調整率 する年分の 路線価等	特定非常災害発生日の属す×調整率 する年分の 路線価等	特定非常災害発生日の属する年分の 路線価等	災害発生日の属する年分の 路線価等
物理的な 損失	災害減免法第 6 条 (相続税又は贈与税の計算)により 減額	土地等の評価で個別に減額 (注)		土地等の評価で 個別に減額 (注)

(注) 宅地の評価に際し、被害の程度によっては、その原状回復費用相当額が高額となり、評価額がマイナスとなるような場合も考えられるところ、このような場合には、経済合

理性の観点から、宅地への復帰が見込まれないため、評価通達 49((市街地山林の評価))  
なお書の定めに準じて評価することになります。

**【関係法令等】**

災害個別通達 2

評価通達 40、49



(津波被害を受けた土地等の評価)

[Q 4] 特定非常災害により津波被害を受けた土地等はどのように評価するのですか。

[A]

特定非常災害により津波被害を受けた土地等については、Q 1（特定非常災害により被災した土地等の評価）のとおり評価することになります。ただし、特定非常災害によって海面下に没した（水没した）土地等については、その状態が一時的なものである場合を除いて、評価しないこととします。

（注） 特定非常災害以外の災害により海面下に没した（水没した）土地等においても、この取扱いに準じ、評価しないこととして差し支えありません。

【関係法令等】

災害個別通達 2、3

(液状化現象により被害を受けた土地等の評価)

[Q 5] 特定非常災害に伴う液状化現象により被害を受けた土地等はどのように評価するのですか。

[A]

特定非常災害に伴う液状化現象により庭の陥没等が生じた土地等については、一定の費用を投下することで特定非常災害の発生前の状態に復帰するため、庭の陥没等の被害がないものとした場合の土地等の価額から原状回復費用相当額を控除して評価することができます。

なお、この場合の原状回復費用相当額については、①原状回復費用の見積額の100分の80に相当する金額、又は②市街地農地等を宅地に転用する場合において通常必要とされる宅地造成費相当額から算定した金額として差し支えありません。

(注) 1 上記の「庭の陥没等の被害がないものとした場合の土地等の価額」は、Q 1 (特定非常災害により被災した土地等の評価)により評価した価額となります。

2 液状化現象により傾いた家屋を水平にするための費用等は、家屋の原状回復費用と考えられますので、土地等の価額からは控除できません。

なお、液状化現象により被害を受けた家屋の評価方法についてはQ 12 (液状化現象により被害を受けた家屋の評価)を参照してください。

3 特定非常災害以外の災害に伴う液状化現象により被害を受けた場合においても、この取扱いに準じて評価して差し支えありません。

【関係法令等】

災害個別通達 2

評価通達 40

(通行不能の状態にある場合の側方路線影響加算等)

[Q 6] 土地等を評価する場合において、特定非常災害による被害により側方路線等が通行不能な状態であっても、側方路線影響加算等を行うのですか。

[A]

側方路線影響加算等は、画地が正面路線以外の路線に接している場合に、その影響の度合いを加算するものです。

特定非常災害により路線の形状が崩れたり、がれきが堆積したこと等により、課税時期において側方路線等が通行不能の状態となっていたとしても、通常、その状態は一時的なものであり、がれき撤去等により路線として復旧するものと考えられるため、側方路線影響加算、二方路線影響加算、三方又は四方路線影響加算を行うこととなります。

(注) 特定非常災害以外の災害により側方路線等が通行不能の状態にある場合においても、この取扱いに準じて評価することとなります。

【関係法令等】

評価通達 15、16、17、18

(通行不能の状態にある場合の無道路地の判定)

[Q7] 土地等を評価する場合において、特定非常災害による被害により画地に接する路線がいずれも通行不能の状態であるときには、無道路地として評価できますか。

[A]

無道路地とは、路線に接していない宅地をいいます。

特定非常災害により路線の形状が崩れたり、がれきが堆積したこと等により、課税時期において画地に接する路線がいずれも通行不能の状態となっていたとしても、通常、その状態は一時的なものであり、がれきの撤去等により路線として復旧するものと考えられるため、無道路地とはいえないことから、無道路地として評価することはできません。

(注) 特定非常災害以外の災害により画地に接する路線がいずれも通行不能の状態にある場合においても、この取扱いに準じて評価することとなります。

【関係法令等】

評価通達 20-3

(被災した造成中の宅地の評価)

[Q 8] 造成中の宅地の価額は、造成工事着手直前の地目により評価した土地の価額に造成に係る費用現価の 100 分の 80 に相当する金額を加算して評価することとされていますが、特定非常災害により被災したため工事のやり直しを要する場合でも、費用現価を加算するのですか。

[A]

特定非常災害により被災した造成中の宅地を評価する場合における評価通達 24-3 ((造成中の宅地の評価))に定める「その宅地の造成に係る費用現価」は、次に掲げる額の合計額として計算した金額によることとなります。

- (1) 特定非常災害の発生直前までに投下したその宅地の造成に係る費用現価のうち、被災後においてなおその効用を有すると認められる金額に相当する額
- (2) 特定非常災害の発生直後から課税時期までに投下したその宅地の造成に係る費用現価

上記による被災した造成中の宅地の価額の評価方法を算式で示すと、次のとおりとなります。

(算式)

$$\begin{array}{l} \text{造成工事着手} \\ \text{直前の地目} \\ \text{により評価した} \\ \text{課税時期にお} \\ \text{ける土地の価} \\ \text{額} \end{array} + \left( \begin{array}{l} \text{特定非常災害の発生直} \\ \text{前までに投下したその} \\ \text{宅地の造成に係る費用} \\ \text{現価のうち、被災後にお} \\ \text{いてなおその効用を有} \\ \text{すると認められる金額} \\ \text{に相当する額} \end{array} + \begin{array}{l} \text{特定非常災害の} \\ \text{発生直後から課} \\ \text{税時期までに投} \\ \text{下したその宅地} \\ \text{の造成に係る費} \\ \text{用現価} \end{array} \right) \times \frac{80}{100} \\ = \text{特定非常災害により被災した造成中の宅地の価額}$$

(注) 1 上記の「被災後においてなおその効用を有すると認められる金額に相当する額」は、被災後の現況に応じ、通常の造成工事の進行度合いなどと比較考量して見積もった金額によることとなります。

2 特定非常災害以外の災害により被災した場合においても、この取扱いに準じて評価して差し支えありません。

【関係法令等】

災害個別通達 4

評価通達 24-3

(応急仮設住宅の敷地の用に供するため使用貸借により貸し付けられている土地の評価)

[Q 9] 応急仮設住宅の敷地の用に供するため関係都道府県知事又は関係市町村(特別区を含む。)の長に使用貸借により貸し付けられている土地については、どのように評価するのですか。

[A]

災害救助法第2条((救助の対象))の規定に基づく災害の被災者に対する救助として供与される同法第4条((救助の種類等))第1項第1号の応急仮設住宅の敷地の用に供するため、関係都道府県知事又は関係市町村(特別区を含む。)の長に使用貸借により貸し付けられている土地の価額は、その土地の自用地としての価額から、その価額にその使用貸借に係る使用権の残存期間が評価通達25((貸宅地の評価))(2)のイからニまでの残存期間のいずれに該当するかに応じてそれぞれに定める割合を乗じて計算した金額を控除した金額によって評価します。

これを算式で示すと、次のとおりとなります。

(算式)

$$\begin{aligned} & \text{応急仮設住宅の敷地の用に供す} \\ & \text{るため貸し付けられている土地} \\ & \text{の自用地としての価額} \quad \times \quad \left( 1 - \begin{array}{l} \text{評価通達 25(2)のイか} \\ \text{らニまでに定める残} \\ \text{存期間に応じる割合} \end{array} \right) \\ \\ & = \text{応急仮設住宅の敷地の用に供するため使用} \\ & \quad \text{貸借により貸し付けられている土地の価額} \end{aligned}$$

【関係法令等】

災害救助法第2条、第4条

災害個別通達5

評価通達25

## (被災した家屋の評価)

[Q10] 家屋の価額は、固定資産税評価額の1.0倍で評価することとされていますが、特定非常災害により被災した家屋はどのように評価するのですか。

[A]

特定非常災害により被災した家屋について、被災後の現況に応じた固定資産税評価額が付されていない場合には、評価通達 89((家屋の評価))の定めにより評価した特定非常災害の発生直前の家屋の価額から、その価額に地方税法第 367 条((固定資産税の減免))の規定に基づき条例に定めるところによりその被災した家屋に適用された固定資産税の軽減又は免除の割合を乗じて計算した金額を控除した金額によって評価することができます。

これを算式で示すと、次のとおりとなります。

(算式)

$$\left( \begin{array}{l} \text{その家屋の特定非常災} \\ \text{害の発生直前の固定資} \\ \text{産税評価額 (A)} \end{array} \times 1.0 \text{ 倍} \right) - \left( \begin{array}{l} \text{特定非常災害により} \\ \text{被災した家屋に係る} \\ \text{(A) } \times \text{ 固定資産税の軽減又} \\ \text{は免除の割合} \end{array} \right)$$

= 特定非常災害により被災した家屋の価額

- (注) 1 特定非常災害の発生に伴い地方税法等において固定資産税の課税の免除等の規定が別途定められた場合についても、同様に取り扱います。
- 2 被災した家屋について修理、改良等を行っている場合の評価については、Q11(被災した家屋について修理、改良等を行っている場合の評価)を参照してください。
- 3 特定非常災害以外の災害により被災した場合においても、この取扱いに準じて評価して差し支えありません。

なお、地方公共団体において家屋の固定資産税の減免を行っていない場合など、上記の取扱いの対象とならない場合であっても、被災した家屋について、特定非常災害の発生直前の固定資産税評価額によって家屋を評価することが適当でないと認められる場合には、被害の状況を反映して評価することとなります。例えば、その家屋の損害の程度に応じて「災害被害者に対する地方税の減免措置等について(平成 12 年自治省事務次官通知)」に定める家屋の固定資産税の軽減又は免除の割合を乗じて計算した金額を控除することなどが考えられます。

(参考)【「災害被害者に対する地方税の減免措置等について（平成 12 年自治省事務次官通知）」に定める家屋の固定資産税の軽減又は免除の割合】

(損害の程度)	(軽減又は免除の割合)
① 全壊、流失、埋没、復旧不能等 . . . . .	全部
② 10分の6以上の価値減 . . . . .	10分の8
③ 10分の4以上10分の6未満の価値減 . . . . .	10分の6
④ 10分の2以上10分の4未満の価値減 . . . . .	10分の4

【関係法令等】

地方税法第 367 条

災害個別通達 6

評価通達 89



(被災した家屋について修理、改良等を行っている場合の評価)

[Q11] 特定非常災害の発生後においても被災後の現況に応じた固定資産税評価額が付されていない家屋について、特定非常災害の発生直後から課税時期までの間に修理、改良等を行っている場合にはどのように評価するのですか。

[A]

特定非常災害により被災した家屋について特定非常災害の発生直後から課税時期までの間に修理、改良等が行われている場合には、その家屋の価額は、Q10（被災した家屋の評価）により計算した金額に特定非常災害の発生直後から課税時期までに投下したその修理、改良等に係る費用現価の100分の70に相当する金額を加算して評価します。

これを算式で示すと、次のとおりとなります。

(算式)

$$\text{Q10により計算した金額} + \left( \text{特定非常災害の発生直後から課税時期までに投下したその修理、改良等に係る費用現価} \times \frac{70}{100} \right)$$

= 特定非常災害により被災した家屋について修理、改良等を行っている場合の家屋の価額

(注) 1 Q10により計算した金額と修理、改良等（その価値を増すような工事（増改築等）を除きます。）に係る費用現価の100分の70に相当する金額の合計額が、特定非常災害の発生直前の家屋の価額を超える場合には、特定非常災害の発生直前の固定資産税評価額により評価して差し支えありません。

2 ただし、特定非常災害により被災した家屋の修理に併せて、その価値を増すような工事（増改築等）を行っている場合については、その工事の費用現価の100分の70に相当する金額を上記算式により計算した価額（(注) 1を含みます。）に加算します。

なお、特定非常災害により被災した家屋について修理、改良等が行われている場合であっても、その現況に応じた固定資産税評価額が付されている場合には、その固定資産税評価額を基として評価することになります。

(注) 特定非常災害以外の災害により被災した場合においても、この取扱いに準じて評価して差し支えありません。

【関係法令等】

災害個別通達6

評価通達89、91

(参考)【設例】

(前提)

特定非常災害の発生直前の固定資産税評価額 3,000 千円

特定非常災害により被災した家屋に適用された固定資産税の軽減の割合 10 分の 4

修理、改良等に係る費用現価 4,000 千円

うち、増改築等に該当する部分 1,000 千円

(計算)

1 Q10 により計算した金額

$$3,000 \text{ 千円} \times 1.0 \text{ 倍} - (3,000 \text{ 千円} \times 0.4) = 1,800 \text{ 千円}$$

2 修理、改良等の費用

$$4,000 \text{ 千円} \times 0.7 = 2,800 \text{ 千円}$$

① 増改築等に該当しない部分

$$(4,000 \text{ 千円} - 1,000 \text{ 千円}) \times 0.7 = 2,100 \text{ 千円}$$

② ①以外の部分 (増改築等に該当する部分)

$$1,000 \text{ 千円} \times 0.7 = 700 \text{ 千円}$$

3 特定非常災害により被災した家屋について修理、改良等を行っている場合の家屋の価額  
(限度額の計算)

$$1,800 \text{ 千円 (上記 1 の金額)} + 2,100 \text{ 千円 (上記 2 ① の金額)} = 3,900 \text{ 千円}$$

3,900 千円 > 3,000 千円 (特定非常災害の発生直前の家屋の価額を限度とします。)

(評価額)

$$3,000 \text{ 千円} \times 1.0 \text{ 倍} + 700 \text{ 千円 (上記 2 ② の金額)} = 3,700 \text{ 千円}$$

(液状化現象により被害を受けた家屋の評価)

[Q12] 特定非常災害に伴う液状化現象により被害を受けた家屋はどのように評価するのですか。

[A]

Q10(被災した家屋の評価)のとおり評価します。

なお、液状化現象により傾いた家屋を水平にするための工事等を特定非常災害の発生直後から課税時期までの間に行っている場合には、その工事等は、Q11(被災した家屋について修理、改良等を行っている場合の評価)における「特定非常災害の発生直後から課税時期までに投下したその修理、改良等に係る費用現価」に係る「修理」に該当することになります。

したがって、その液状化現象により傾いた家屋を水平にするための工事費用については、家屋の修理費用として、その100分の70に相当する金額を特定非常災害により被災した家屋の価額に加算して評価することになります。

(注) 1 Q10により計算した金額と工事費用の100分の70に相当する金額の合計額が特定非常災害の発生直前の家屋の価額を超える場合には、特定非常災害の発生直前の固定資産税評価額により評価して差し支えありません(Q11参照)。

2 特定非常災害以外の災害に伴う液状化現象により被害を受けた場合においても、この取扱いに準じて評価して差し支えありません。

【関係法令等】

災害個別通達6

評価通達89

(被災した建築中の家屋の評価)

[Q13] 建築中の家屋の価額は、その家屋の費用現価の100分の70に相当する金額によって評価することとされていますが、特定非常災害により被災した建築中の家屋につき工事のやり直しを要する場合には、どのように評価するのですか。

[A]

特定非常災害により被災した建築中の家屋の価額は、評価通達91((建築中の家屋の評価))に定める「その家屋の費用現価」を次に掲げる額の合計額として計算した金額によって評価します。

- (1) 特定非常災害の発生直前までに投下したその家屋の費用現価のうち、被災後においてなおその効用を有すると認められる金額に相当する額
  - (2) 特定非常災害の発生直後から課税時期までに投下したその家屋の費用現価
- 上記による被災した建築中の家屋の価額の評価方法を算式で示すと、次のとおりとなります。

(算式)

イ 課税時期において被災した現況のままにある場合の建築中の家屋の価額

$$\begin{aligned} & \text{特定非常災害の発生直前までに投下したその家屋の費用現価のうち、被災後においてなおその効用を有すると認められる金額に相当する額} \times \frac{70}{100} \\ & = \text{特定非常災害により被災した建築中の家屋の価額} \end{aligned}$$

ロ 特定非常災害の発生直後から課税時期までに工事を再開している場合の建築中の家屋の価額

$$\begin{aligned} & \text{上記イの金額} + \left( \text{特定非常災害の発生直後から課税時期までに投下したその家屋の費用現価} \times \frac{70}{100} \right) \\ & = \text{特定非常災害により被災した建築中の家屋の価額} \end{aligned}$$

(注) 特定非常災害以外の災害により被災した場合においても、この取扱いに準じて評価して差し支えありません。

【関係法令等】

災害個別通達7

評価通達91

(被災した構築物の評価)

[Q14] 特定非常災害により被害を受けた構築物はどのように評価するのですか。

[A]

構築物の価額は、その構築物の再建築価額から、建築の時から課税時期までの期間の償却費の額の合計額又は減価の額を控除した金額の100分の70に相当する金額によって評価することとしています(評価通達97)が、特定非常災害により被災した構築物を評価する場合の再建築価額は、被災後においてなおその効用を有すると認められる部分に係る再建築価額によることとして差し支えありません。

また、その構築物について、課税時期までの間に修理、改良等が行われている場合には、上記により計算した金額に特定非常災害の発生直後から課税時期までに投下した修理、改良等に係る費用現価の100分の70に相当する金額を加算して評価します。

これを算式で示すと、次のとおりとなります。

(算式)

イ 課税時期において被災した現況のままにある場合の構築物の価額

$$\left( \begin{array}{l} \text{被災後においてなお} \\ \text{その効用を有すると} \\ \text{認められる部分に係} \\ \text{る再建築価額 (A)} \end{array} - \begin{array}{l} \text{(A)に係る取得の時期} \\ \text{から課税時期までの期間} \\ \text{に応ずる償却費の額の合} \\ \text{計額又は減価の額} \end{array} \right) \times \frac{70}{100}$$

= 特定非常災害により被災した構築物の価額

ロ 課税時期までに修理、改良等が行われている場合の構築物の価額

$$\text{上記イの金額} + \left( \begin{array}{l} \text{特定非常災害の発生直後か} \\ \text{ら課税時期までに投下した} \\ \text{修理、改良等に係る費用現価} \end{array} \times \frac{70}{100} \right)$$

= 特定非常災害により被災した構築物の価額

(注) 特定非常災害以外の災害により被災した場合においても、この取扱いに準じて評価して差し支えありません。

【関係法令等】

災害個別通達6

評価通達97

## (類似業種比準価額の計算方法)

[Q15] 特定非常災害の発生後に取得した取引相場のない株式等を類似業種比準方式で評価する場合には、特定非常災害による影響は考慮されますか。

[A]

特定地域内に保有する資産の割合が高い法人(特定非常災害発生日において保有していた資産の特定非常災害の発生直前の価額(特定非常災害の発生直前における時価(相続税評価額))の合計額のうちを占める特定地域内にあった動産(金銭及び有価証券を除く。)、不動産、不動産の上に存する権利及び立木の価額の合計額の割合が10分の3以上である法人)の株式等を、特定非常災害発生日から同日の属するその法人の事業年度末までの間に取得した場合において、その株式等の価額を類似業種比準方式で評価するときには、評価通達183((評価会社の1株当たりの配当金額等の計算))に定める評価対象法人の「1株当たりの配当金額」等は次によることができます。

① 「1株当たりの配当金額」は、次の②により計算した「1株当たりの利益金額」に次に掲げる割合(直前期末以前2年間の平均配当率)を乗じて計算した金額

評価通達183(1)に定めるところにより計算した直前期末以前2年間の評価対象法人の剰余金の配当金額の合計額

評価通達183(2)に定めるところにより計算した直前期末以前2年間の評価対象法人の法人税の課税所得金額を基として計算した利益金額の合計額

② 「1株当たりの利益金額」は、評価通達183(2)に定めるところにより計算した「1株当たりの利益金額」と特定非常災害の発生直後の状況に基づいて合理的に見積もった特定非常災害発生日の属する事業年度の末日以前1年間(以下「被災事業年度」といいます。)における所得金額を基として計算した利益金額の見積額(以下「見積利益金額」といいます。)を直前期末における発行済株式数(1株当たりの資本金等の額が50円以外の金額である場合には、直前期末における資本金等の額を50円で除して計算した数によります。)で除して計算した金額との合計額(その金額が負数のときは0とします。)の2分の1に相当する金額

③ 「1株当たりの純資産価額(帳簿価額によって計算した金額)」は、評価通達183(3)に定める「1株当たりの純資産価額(帳簿価額によって計算した金額)」。

ただし、見積利益金額が欠損となる場合には、直前期末における資本金等の額及び利益積立金額の合計額からその見積利益金額(欠損額の絶対値)を控除することによる調整を行うことができます。

(注) 1 この場合において、特定の評価会社の株式等に該当するかどうかの判定は、上記①から③の金額によらず、評価通達189((特定の評価会社の株式))の定めにより行います。

2 見積利益金額の具体的な計算方法については、Q16(類似業種比準価額の計算における見積利益金額の具体的な計算方法)を参照してください。

【関係法令等】

災害個別通達 8

措置法通達 69 の 6 ・ 69 の 7 共 - 4

評価通達 183、189

(類似業種比準価額の計算における見積利益金額の具体的な計算方法)

[Q16] Q15 の見積利益金額は、具体的にどのように計算するのですか。

[A]

見積利益金額とは、特定非常災害の発生直後の状況に基づいて合理的に見積もった被災事業年度の所得金額を基として計算した利益金額の見積額をいい、具体的には、次のとおり計算します。

(1) 評価対象法人が相続税等の申告期限までに決算を了している場合

被災事業年度の所得金額を基として計算した利益金額が把握できるときには、その利益金額によります。

(2) 評価対象法人が相続税等の申告期限までに決算を了していない場合

合理的に見積もった被災事業年度の所得金額を基として計算した利益金額とします。この場合には、評価明細書に見積利益金額の計算過程の分かる書類を添付してください。

例えば、被災事業年度における法人税法第 72 条((仮決算をした場合の中間申告書の記載事項等))第 1 項に規定する所得の金額又は欠損金額(以下「中間所得金額」といいます。)がある場合には、被災事業年度の所得金額を被災事業年度の前の事業年度における確定決算に基づく所得金額に、その事業年度における中間所得金額に対する被災事業年度における中間所得金額の割合を乗じて計算した金額とする方法等が考えられます。

これを算式で示すと、次のとおりとなります。

(算式)

$$\begin{array}{l} \text{被災事業年度の前の事業} \\ \text{年度における所得金額} \end{array} \times \frac{\text{被災事業年度の間所得金額}}{\text{被災事業年度の前の事業年度にお} \\ \text{ける中間所得金額}} \\ = \text{被災事業年度の所得金額}$$

【関係法令等】

法人税法第 72 条

災害個別通達 8

措置法通達 69 の 6 ・ 69 の 7 共 - 4

評価通達 183



(純資産価額の計算における3年以内に取得又は新築した特定地域内の土地等及び家屋等の価額)

[Q17] 特定非常災害の発生後に取得した取引相場のない株式等を純資産価額方式で評価する場合には、評価対象法人が課税時期前3年以内に取得又は新築した特定地域内の土地等並びに家屋及びその附属設備又は構築物の価額は相続税評価額ではなく、課税時期における通常取引価額に相当する金額によるのですか。

[A]

評価対象法人の株式等を純資産価額方式により評価する場合において、評価対象法人の各資産のうち評価対象法人が課税時期前3年以内に取得又は新築した特定地域内の土地等並びに家屋及びその附属設備又は構築物(以下「家屋等」といいます。)で、かつ、評価対象法人が特定非常災害発生日前に取得又は新築したものがあるときには、課税時期が特定非常災害発生日から起算して3年を経過する日までの間にあるときに限り、その土地等及び家屋等の価額については、評価通達185((純資産価額))の括弧書の定めを適用しないことができます。

【関係法令等】

災害個別通達9

評価通達185

(配当還元価額の計算方法)

[Q18] 特定非常災害の発生後に取得した取引相場のない株式等を配当還元方式で評価する場合には、特定非常災害による影響は考慮されますか。

[A]

特定地域内に保有する資産の割合が高い法人（特定非常災害発生日において保有していた資産の特定非常災害の発生直前の価額（特定非常災害の発生直前における時価（相続税評価額）の合計額のうちを占める特定地域内にあった動産（金銭及び有価証券を除く。）、不動産、不動産の上に存する権利及び立木の価額の合計額の割合が10分の3以上である法人）の株式等を、特定非常災害発生日から同日の属するその法人の事業年度末までの間に取得した場合において、その株式等の価額を配当還元方式で評価するときには、評価通達188-2（（同族株主以外の株主等が取得した株式の評価））に定める評価対象法人の「その株式に係る年配当金額」をQ15（類似業種比準価額の計算方法）の「1株当たりの配当金額」（その金額が2円50銭未満のものにあつては、2円50銭とします。）とすることができます。

【関係法令等】

災害個別通達10

措置法通達69の6・69の7共-4

評価通達183、188-2

(災害により休業している会社の判定)

[Q19] 評価対象法人が特定非常災害の影響で休業している場合には、休業中の会社に該当するのですか。

[A]

評価通達 189((特定の評価会社の株式))(5)に定める「休業中の会社」とは、課税時期において相当長期間にわたって休業中である会社をいいますので、特定非常災害の影響で一時的に休業していても、近く事業が再開されるような場合はこれに該当しません。

(注) 特定非常災害以外の災害により被災した場合においても、この取扱いに準じて評価することとなります。

【関係法令等】

評価通達 189、189-5