

(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