

(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