

(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)

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