

(地割れ等が生じた土地等の評価)

[Q3] 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、Q1（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