

資産評価企画官情報 資産課税課情報	第5号 第20号	平成23年10月17日	国税庁課税部 資産評価企画官 資産課税課
----------------------	-------------	-------------	----------------------------

「東日本大震災に係る財産評価関係質疑応答事例集」の送付について（情報）

東日本大震災に係る財産評価関係の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

東日本大震災に係る財産評価関係
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。

(用 語)	(意 義)
震災特例法	東日本大震災の被災者等に係る国税関係法律の臨時特例に関する法律（平成 23 年法律第 29 号）
震災特例法施行令	東日本大震災の被災者等に係る国税関係法律の臨時特例に関する法律施行令（平成 23 年政令第 112 号）
震災	震災特例法第 2 条（定義）第 1 項に規定する東日本大震災
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）
災害減免法令	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の施行に関する政令（昭和 22 年政令第 268 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（評基通）	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）
震災特例法通達	平成 23 年 10 月 13 日付課評 2－25 ほか 2 課共同「東日本大震災の被災者等に係る国税関係法律の臨時特例に関する法律に規定する特定土地等及び特定株式等の評価について」（法令解釈通達）
震災個別通達	平成 23 年 10 月 13 日付課評 2－27 ほか 2 課共同「東日本大震災の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）
原発周辺土地等通達	平成 23 年 10 月 13 日付課評 2－29 ほか 2 課共同「震災特例法の適用を受ける特定土地等で原子力発電所周辺の警戒区域内等に存する土地等の評価について」（法令解釈通達）
指定地域	震災特例法第 34 条（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 項に規定する指定地域
特定土地等	震災特例法第 34 条第 1 項に規定する特定土地等
特定株式等	震災特例法第 34 条第 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
土地等	土地及び土地の上に存する権利
株式等	株式及び出資

直後価額	評価対象法人が平成 23 年 3 月 11 日において保有していた指定地域内の動産（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について、その課税時期の状況が、震災の発生直後の現況にあったものとみなして評価した額に相当する金額
課税時期	相続、遺贈（贈与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
警戒区域	原子力災害対策特別措置法（平成 11 年法律第 156 号）第 20 条（（原子力災害対策本部長の権限））第 3 項の規定により、平成 23 年 4 月に原子力災害対策本部長が市町村長又は県知事に対して、原子力災害対策特別措置法第 28 条（（災害対策基本法の規定の読替え適用等））第 2 項の規定により読み替えて適用される災害対策基本法（昭和 36 年法律第 223 号）第 63 条（（市町村長の警戒区域設定権等））第 1 項の規定に基づき、警戒区域に設定することを指示し、当該指示に基づき、市町村長が警戒区域に設定した区域
計画的避難区域	原子力災害対策特別措置法第 20 条第 3 項の規定に基づき、平成 23 年 4 月に原子力災害対策本部長が計画的避難区域に設定した区域
緊急時避難準備区域	原子力災害対策特別措置法第 20 条第 3 項の規定に基づき、平成 23 年 4 月に原子力災害対策本部長が緊急時避難準備区域に設定した区域

目 次

第 1 課税時期が東日本大震災の発生日より前である場合の取扱い

< 特定土地等 > (震災特例法の適用を受けるもの)	ページ
Q 1 特定土地等の評価	2
Q 2 地割れ等が生じた特定土地等の評価	4
Q 3 津波被害を受けた特定土地等の評価	6
Q 4 液状化現象により被害を受けた特定土地等の評価	7
Q 5 原子力発電所の事故に関する警戒区域内等にある特定土地等の評価	9
Q 6 貸家が滅失した場合の貸家建付地の判定	10
Q 7 通行不能の状態にある場合の側方路線影響加算等	11
Q 8 通行不能の状態にある場合の無道路地の判定	12
< 家屋 >	
Q 9 液状化現象により被害を受けた家屋の評価	13
< 特定株式等 > (震災特例法の適用を受けるもの)	
Q 10 特定株式等の判定	14
Q 11 特定株式等を評価する場合における評価上の区分	15
Q 12 特定株式等を評価する場合における同族株主等の判定	16
Q 13 特定株式等が特定の評価会社の株式等に該当するかどうかの判定	17
Q 14 特定株式等の評価－類似業種比準方式－	18
Q 15 見積利益金額の具体的な計算方法	20
Q 16 特定株式等の評価－純資産価額方式－	21
Q 17 純資産価額方式における直後価額	23
Q 18 特定株式等の評価－配当還元方式－	25
Q 19 特定株式等の評価－類似業種比準方式及び純資産価額方式の併用方式－	26

第2 課税時期が東日本大震災の発生日以後である場合の取扱い

＜土地等＞	ページ
Q 20 指定地域内にある土地等の評価	28
Q 21 地割れ等が生じた土地等の評価	29
Q 22 津波被害を受けた土地等の評価	30
Q 23 液状化現象により被害を受けた土地等の評価	31
Q 24 原子力発電所の事故に関する警戒区域内等にある土地等の評価	32
Q 25 通行不能の状態にある場合の側方路線影響加算等	33
Q 26 通行不能の状態にある場合の無道路地の判定	34
Q 27 被災した造成中の宅地の評価	35
Q 28 応急仮設住宅の敷地の用に供する土地として使用貸借により貸し付けられている土地の評価	36
＜家屋及び構築物＞	
Q 29 被災家屋の評価	37
Q 30 被災家屋について修理、改良等を行っている場合の評価	39
Q 31 液状化現象により被害を受けた家屋の評価	41
Q 32 被災した建築中の家屋の評価	42
Q 33 被災した構築物の評価	43
＜株式等＞	
Q 34 類似業種比準価額の計算方法	44
Q 35 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指定地域内の土地等及び家屋等の価額	46
Q 36 配当還元価額の計算方法	47
Q 37 震災により休業している会社の判定	48

第 1 課税時期が東日本大震災の発生日 より前である場合の取扱い

(特定土地等の評価)

[Q 1] 特定土地等はどのように評価するのですか。

[A]

震災特例法の適用を受けることができる特定土地等とは、平成 23 年 3 月 11 日以後に相続税の申告期限の到来する者が、平成 23 年 3 月 10 日以前に相続若しくは遺贈により取得又は平成 22 年 1 月 1 日から平成 23 年 3 月 10 日までの間に贈与により取得した指定地域内にある土地等（平成 23 年 3 月 11 日において所有していたものに限ります。）をいいます。

震災特例法の適用を受ける特定土地等の価額は、課税時期の時価によらず、「震災の発生直後の価額（震災後を基準とした価額）」によることができます。

「震災の発生直後の価額（震災後を基準とした価額）」については、相続税等の申告の便宜及び課税の公平等の観点から、原則として、震災による地価下落を反映した「調整率」を指定地域内の一定の地域ごとに定め、平成 23 年分の路線価及び評価倍率に、この「調整率」を乗じて計算することができます。

具体的には、特定土地等が路線価地域にある場合については、平成 23 年分の路線価に「調整率」を乗じたものに奥行価格補正率等の画地調整率を乗じて計算し、特定土地等が倍率地域にある場合については、平成 23 年分の評価倍率に「調整率」を乗じたものに平成 23 年度の固定資産税評価額を乗じて計算します。

- (注) 1 「震災の発生直後の価額（震災後を基準とした価額）」は、上記のとおり、平成 23 年分の路線価及び評価倍率に「調整率」を乗じて計算することとしていますから、課税時期が平成 22 年中にある場合であっても、平成 23 年分の路線価及び評価倍率に「調整率」を乗じて計算します。なお、倍率方式により評価する場合の固定資産税評価額も、平成 22 年度のものではなく、平成 23 年度のものによります。
- 2 正面路線の判定は、路線価に「調整率」を乗じたものに奥行価格補正率を乗じて計算した金額より判定します。

【関係法令等】

震災特例法第 34 条、第 35 条

震災特例法施行令第 27 条

震災特例法通達 2

評基通 15、16

(参考) 土地及び土地の上に存する権利の評価明細書 (第1表)

及び相続税の申告書第11表の記載例

○ 平成23年分の路線価及び調整率等が以下の場合

<財産の明細>

1 ○○市△△3丁目5番16号 (路線価地域)

種類等: 土地・宅地・自用地 地積: 375.00 m²

正面路線価: 100,000 円 側方路線価: 85,000 円 調整率: 0.90

2 ○○市◇◇町590 (倍率地域)

種類等: 土地・宅地・自用地 地積 163.07 m²

固定資産税評価額: 5,000,000 円 評価倍率 1.1 倍 調整率: 0.75

調整率表

市区町村名: ○○市

○○税務署

音順	町(丁目)又は大字名	適用地域名	路線価及び評価倍率に乗ずる調整率						
			宅地	田	畑	山林	原野	牧場	池沼
あ	△△3丁目	全域	0.90	比準	比準	比準	比準		
・	・	・	・	・	・	・	・		
・	・	・	・	・	・	・	・		
か	◇◇町	全域	0.75	0.90	0.90	0.90	0.90		

土地及び土地の上に存する権利の評価明細書 (第1表)

地目	地積 m ²	路線価			
		正面 円	側方 円	側方 円	裏面 円
原野 雑種地 畑 山林 ()	375.00	100,000 × 0.90 90,000	85,000 × 0.90 76,500		
間口距離	15 m	利用区分	貸家建付借地権 貸宅地転貸借地権 貸家建付借地権 借地権 私道	地区区分	ビル街区 高度商業地区 繁華街地区 普通商業・併用住宅地区
奥行距離	25 m				普通住宅地区 中小工場地区 大工場地区
自用	1 一路線に面する宅地 (正面路線価) 90,000 円 ×		(奥行価格補正率) 0.99		(1 m ² 当たりの価額) 89,100 円 A
	2 二路線に面する宅地 (A) 89,100 円 +		[側方 裏面] 路線価 (76,500 円 ×	(奥行価格補正率) 1.00 ×	[側方 二方] 路線影響加算率 (0.03)

自用地 評価額 の額	自用地1平方メートル当たりの価額 (AからJまでのうちの該当記号)		地積 m ²	総額 (自用地1 m ² 当たりの価額) × (地積)	
	(B)	円		円	K
		91,395	375.00	34,273,125	

相続税の申告書 第11表

財産の明細						
種類	細目	利用区分、 銘柄等	所在場所等	数量	単価	価額
				固定資産税 評価額	倍数	
土地	宅地	自用地	○○市△△ 3丁目5番16号	375.00 m ²	91,395 円	円 34,273,125
土地	宅地	自用地	○○市◇◇町590	163.07 m ²		円 4,125,000
				5,000,000	1.1 × 0.75	

(地割れ等が生じた特定土地等の評価)

[Q2] 地割れ等が生じた特定土地等はどのように評価するのですか。

[A]

震災特例法の適用を受ける特定土地等については、平成 23 年分の路線価及び評価倍率に、原則として、指定地域内の一定の地域ごとに定めた「調整率」を乗じたものを路線価及び評価倍率として評価することができます。

なお、震災により、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伴う損失（物理的な損失）が生じ、一定の要件に該当する場合については、災害減免法第 6 条（(相続税又は贈与税の計算)）による相続税又は贈与税の減免措置の対象となります。この場合における「被害を受けた部分の価額」は、物理的な損失に係る原状回復費用の見積額（保険金、損害賠償金等により補填された金額を除きます。）の 100 分の 80 に相当する金額を、災害減免法第 6 条における土地等の「被害を受けた部分の価額」として差し支えありません。

(注) 1 上記の一定の要件に該当する場合とは、①相続税又は贈与税の課税価格の計算の基礎となった財産の価額（相続税については債務控除後の価額）のうち被害を受けた部分の価額の占める割合が 10 分の 1 以上であること又は②相続税又は贈与税の課税価格の計算の基礎となった動産（金銭及び有価証券を除きます。）、不動産（土地及び土地の上に存する権利を除きます。）及び立木（以下この（注）において「動産等」といいます。）の価額のうち動産等について被害を受けた部分の価額の占める割合が 10 分の 1 以上であることのいずれかに該当する場合です。

2 物理的な損失が生じた特定土地等について、上記（注）1 の要件に該当する場合には、災害減免法第 6 条と震災特例法の両方が適用されるときがあり、このときには、震災特例法を適用して平成 23 年分の路線価及び評価倍率に「調整率」を乗じたものを基に計算した価額から災害減免法第 6 条を適用して「被害を受けた部分の価額」を控除して計算します。

3 災害減免法の詳細については、平成 23 年 4 月 27 日付資産課税課情報第 8 号・資産評価企画官情報第 1 号「東日本大震災により被害を受けた場合の相続税・贈与税・譲渡所得・登録免許税の取扱い」について（情報）の「3 災害減免法関係」を参照してください（国税庁ホームページ（www.nta.go.jp））。

なお、災害減免法第 4 条（(相続税又は贈与税)）の規定による土地等の「被害を受けた部分の価額」の計算における「被害割合」は、本文なお書きによる「物理的な損失に係る原状回復費用の見積額（保険金、損害賠償金等により補填された金額を除きます。）の 100 分の 80 に相当する金額」を平成 23 年分の路線価及び評価倍率により求めた価額で除して計算して差し支えありません。

(参考) 【物理的な損失と経済的な損失】

特定土地等についての災害減免法第6条及び震災特例法の対象となる被害の具体例は以下のとおりです。

災害減免法	震災特例法
<p data-bbox="252 416 443 450">物理的な損失</p> <p data-bbox="252 477 778 555">→ 土地そのものの形状が変わったことに伴う損失</p> <p data-bbox="252 573 376 607">具体例</p> <ul data-bbox="293 622 504 797" style="list-style-type: none">・地割れ、亀裂・陥没・隆起・海没	<p data-bbox="858 416 1050 450">経済的な損失</p> <p data-bbox="858 477 1310 510">→ 左記以外の損失（地価下落）</p> <p data-bbox="858 573 983 607">具体例</p> <ul data-bbox="900 622 1203 891" style="list-style-type: none">・街路の破損・鉄道交通の支障・ライフラインの停止・周囲の建物の倒壊・がれきの堆積・塩害

【関係法令等】

震災特例法第34条、第35条

震災特例法施行令第27条

震災特例法通達2

災害減免法第4条、第6条

災害減免法令第11条、第12条

(津波被害を受けた特定土地等の評価)

[Q3] 津波被害を受けた特定土地等はどのように評価するのですか。

[A]

震災特例法の適用を受ける特定土地等については、平成 23 年分の路線価及び評価倍率に、原則として、指定地域内の一定の地域ごとに定めた「調整率」を乗じたものを路線価及び評価倍率として評価することができます。

なお、津波被害を受けた特定土地等のうち、海面下に没した（水没した）特定土地等については、物理的な損失が生じていると考えられますので、その状態が一時的なものである場合を除いて、水没した特定土地等の価額の全額（保険金、損害賠償金等により補填された金額を除きます。）が災害減免法第 6 条（(相続税又は贈与税の計算)）における土地等の「被害を受けた部分の価額」に該当します。

【関係法令等】

震災特例法第 34 条、第 35 条

震災特例法施行令第 27 条

震災特例法通達 2

災害減免法第 6 条

災害減免法令第 12 条

(液状化現象により被害を受けた特定土地等の評価)

[Q 4] 液状化現象により被害を受けた特定土地等はどのように評価するのですか。

[A]

震災特例法の適用を受ける特定土地等については、平成 23 年分の路線価及び評価倍率に、原則として、指定地域内の一定の地域ごとに定めた「調整率」を乗じたものを路線価及び評価倍率として評価することができます。

なお、液状化現象により、庭の陥没等の被害を受けた特定土地等については、物理的な損失が生じていると考えられますので、陥没等に係る原状回復費用の見積額（保険金、損害賠償金等により補填された金額を除きます。）の 100 分の 80 に相当する金額が、災害減免法第 6 条（相続税又は贈与税の計算）における土地等の「被害を受けた部分の価額」に該当します。

（注） 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、当該原状回復費用の見積額（保険金、損害賠償金等により補填された金額を除きます。）を、災害減免法第 6 条の「被害を受けた部分の価額」の計算における家屋の「被害額」として差し支えありません（Q 9（液状化現象により被害を受けた家屋の評価）参照）。

（参考）【液状化現象により被害を受けた場合の震災特例法と災害減免法第 6 条の適用関係等】

被害の区分	震災特例法と災害減免法第 6 条の適用関係等
土地等の物理的な損失 （庭の陥没等）	一定の要件に該当する場合については、災害減免法第 6 条により土地等の課税財産価額が減額されます。
土地等の経済的な損失 （地価下落）	震災特例法を適用して、平成 23 年分の路線価及び評価倍率に「調整率」を乗じて計算します。
家屋が傾いたこと等 による被害	一定の要件に該当する場合については、災害減免法第 6 条により家屋の課税財産価額が減額されます。

※ 表中の一定の要件に該当する場合は、①相続税又は贈与税の課税価格の計算の基礎となった財産の価額（相続税については債務控除後の価額）のうち被害を受けた部分の価額の占める割合が 10 分の 1 以上であること又は②相続税又は贈与税の課税価格の計算の基礎となった動産（金銭及び有価証券を除きます。）、不動産（土地及び土地の上に存する権利を除きます。）及び立木（以下この（参考）において「動産等」といいます。）の価額のうち動産等について被害を受けた部分の価額の占める割合が 10 分の 1 以上であることのいずれかに該当する場合です。

【關係法令等】

震災特例法第 34 条、第 35 条

震災特例法施行令第 27 条

震災特例法通達 2

災害減免法第 6 条

災害減免法令第 12 条

(原子力発電所の事故に関する警戒区域内等にある特定土地等の評価)

[Q 5] 原子力発電所の事故に関する警戒区域、計画的避難区域及び緊急時避難準備区域内にある特定土地等はどのように評価するのですか。

[A]

震災特例法の適用を受ける原子力発電所の事故に関する警戒区域、計画的避難区域及び緊急時避難準備区域内にある特定土地等については、「調整率」の算定が困難であることから、評価の安全性を最大限に考慮し、評価しないこととします。なお、申告書にはその価額を「0」として記載することになります。

(注) 特定避難勧奨地点(原子力発電所の事故に関する計画的避難区域及び警戒区域以外の場所であって、地域的な広がりが見られない本件事故発生から1年間の積算線量が20ミリシーベルトを超えると推定される空間線量率が続いている地点であり、政府が住居単位で設定した上、そこに居住する住民に対する注意喚起、自主避難の支援・促進を行うことを表明した地点)にある特定土地等については、その特定土地等の状況等を踏まえて個別に評価します。

【関係法令等】

震災特例法第34条、第35条

震災特例法施行令第27条

原発周辺土地等通達2

(貸家が滅失した場合の貸家建付地の判定)

[Q 6] 震災により貸家が滅失した場合に、その敷地である特定土地等は、貸家建付地として評価できますか。

[A]

震災特例法の適用を受ける特定土地等の「震災の発生直後の価額（震災後を基準とした価額）」については、特定土地等の課税時期における現況が震災の発生直後も継続していたものとみなしてその特定土地等を評価した価額となりますので、特定土地等に係る権利関係等は、課税時期の現況によります。したがって、震災により貸家が滅失した場合であっても、課税時期に貸家建付地であれば、貸家建付地として評価します。

【関係法令等】

震災特例法第 34 条、第 35 条

震災特例法施行令第 27 条

震災特例法通達 2

(通行不能の状態にある場合の側方路線影響加算等)

[Q 7] 特定土地等を評価する場合において、震災により画地に接する路線が通行不能の状態であっても、側方路線影響加算等を行うのですか。

[A]

震災特例法の適用を受ける特定土地等の「震災の発生直後の価額（震災後を基準とした価額）」については、特定土地等の課税時期における現況が震災の発生直後も継続していたものとみなしてその特定土地等を評価した価額となります。したがって、震災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、通行不能の状態となったとしても、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います。

【関係法令等】

震災特例法第 34 条、第 35 条

震災特例法施行令第 27 条

震災特例法通達 2

評基通 15、16、17、18

(通行不能の状態にある場合の無道路地の判定)

[Q8] 特定土地等を評価する場合において、震災により画地に接する路線が通行不能の状態であれば、無道路地として評価できますか。

[A]

震災特例法の適用を受ける特定土地等の「震災の発生直後の価額（震災後を基準とした価額）」については、特定土地等の課税時期における現況が震災の発生直後も継続していたものとみなしてその特定土地等を評価した価額となります。したがって、震災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、通行不能の状態となったとしても、無道路地として評価することはできません。

【関係法令等】

震災特例法第 34 条、第 35 条

震災特例法施行令第 27 条

震災特例法通達 2

評基通 20-2

(液状化現象により被害を受けた家屋の評価)

[Q 9] 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]

震災特例法が適用される財産は、特定土地等及び特定株式等であり、家屋は震災特例法が適用される財産ではありませんので、課税時期の現況により評価します。

ただし、一定の要件に該当する場合については、災害減免法第6条((相続税又は贈与税の計算))による相続税又は贈与税の減免措置の対象となります。

災害減免法第6条の対象となる場合は、液状化現象により傾いた家屋を水平にするため等の原状回復費用の見積額(保険金、損害賠償金等により補填された金額を除きます。)を、災害減免法第6条の「被害を受けた部分の価額」の計算における家屋の「被害額」として差し支えありません(Q4(液状化現象により被害を受けた特定土地等の評価)参照)。

(注) 1 上記の一定の要件に該当する場合とは、①相続税又は贈与税の課税価格の計算の基礎となった財産の価額(相続税については債務控除後の価額)のうち被害を受けた部分の価額の占める割合が10分の1以上であること又は②相続税又は贈与税の課税価格の計算の基礎となった動産(金銭及び有価証券を除きます。)、不動産(土地及び土地の上に存する権利を除きます。)及び立木(以下この(注)において「動産等」といいます。)の価額のうち動産等について被害を受けた部分の価額の占める割合が10分の1以上であることのいずれかに該当する場合です。

2 災害減免法の詳細については、平成23年4月27日付資産課税課情報第8号・資産評価企画官情報第1号「東日本大震災により被害を受けた場合の相続税・贈与税・譲渡所得・登録免許税の取扱い」について(情報)の「3 災害減免法関係」を参照してください(国税庁ホームページ(www.nta.go.jp))。

【関係法令等】

災害減免法第6条

災害減免法令第12条

(特定株式等の判定)

[Q10] 特定株式等に該当するかどうかはどのように判定するのですか。

[A]

震災特例法の適用を受けることができる特定株式等とは、平成23年3月11日以後に相続税の申告期限の到来する者が、平成23年3月10日以前に相続若しくは遺贈により取得又は平成22年1月1日から平成23年3月10日までの間に贈与により取得した株式等（上場株式等を除きます。）で、課税時期において指定地域内にあった動産（金銭及び有価証券を除きます。）、不動産、不動産の上に存する権利及び立木（以下「動産等」といいます。）の価額が保有資産の合計額の10分の3以上である法人の株式等（平成23年3月11日において所有していたものに限ります。）をいいます。

評価対象法人の株式等が、特定株式等に該当するかどうかは、評価対象法人が課税時期に保有していた各資産を、課税時期において評価通達の定めるところにより評価した価額に基づき判定することとなります。なお、この場合の指定地域内にあった動産等の価額には、評価対象法人が課税時期に保有していた指定地域内にあった動産等のうち、平成23年3月11日に保有していないものの価額も含まれます。

【関係法令等】

震災特例法第34条、第35条

震災特例法施行令第27条

震災特例法通達3

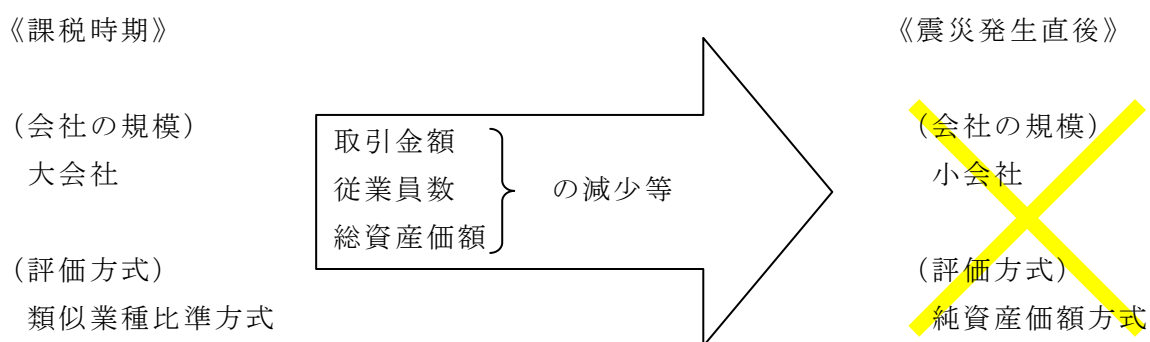
(特定株式等を評価する場合における評価上の区分)

[Q11] 特定株式等を評価する場合における評価対象法人の規模等は、震災の発生直後の状況により判定するのですか。

[A]

震災特例法の適用を受ける特定株式等を評価する場合における評価対象法人の規模等は、震災の発生直後の状況により判定するのではなく、評価通達 178((取引相場のない株式の評価上の区分))の定めにより課税時期における評価対象法人の現況で判定します。

(参考)【会社規模の判定の例】



評価通達 178 の定めにより、課税時期の現況で判定します。

【関係法令等】

震災特例法第 34 条、第 35 条

震災特例法施行令第 27 条

評基通 178

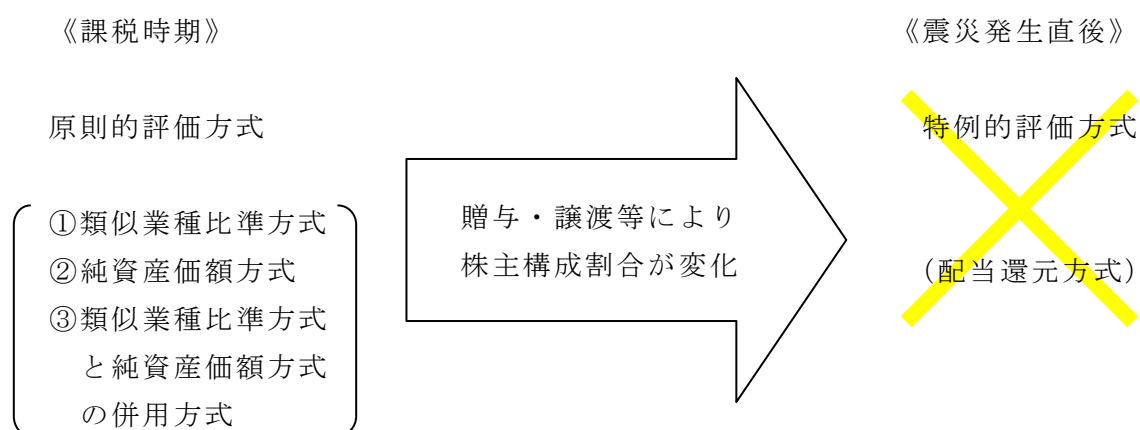
(特定株式等を評価する場合における同族株主等の判定)

[Q12] 特定株式等を評価する場合において、同族株主に該当するかどうかは、震災の発生直後の状況により判定するのですか。

[A]

震災特例法の適用を受ける特定株式等を評価する場合において、同族株主に該当するかどうかは、震災の発生直後の状況により判定するのではなく、評価通達 188((同族株主以外の株主等が取得した株式))、同 188-3((評価会社が自己株式を有する場合の議決権総数))、同 188-4((議決権を有しないこととされる株式がある場合の議決権総数等))、同 188-5((種類株式がある場合の議決権総数等))及び同 188-6((投資育成会社が株主である場合の同族株主等))の定めにより課税時期における評価対象法人の現況で判定します。

(参考)【株主の態様による評価方式の判定の例】



評価通達 188、188-3、188-4、188-5 及び 188-6 の定めにより、
課税時期の現況で判定します。

【関係法令等】

震災特例法第 34 条、第 35 条

震災特例法施行令第 27 条

評基通 188、188-3、188-4、188-5、188-6

(特定株式等が特定の評価会社の株式等に該当するかどうかの判定)

[Q13] 特定株式等が特定の評価会社の株式等に該当するかどうかは、震災の発生直後の状況により判定するのですか。

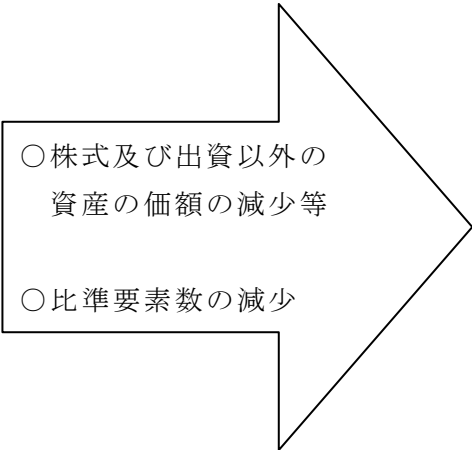
[A]

震災特例法の適用を受ける特定株式等が、評価通達 189((特定の評価会社の株式))の(1)から(6)のいずれの株式等に該当するかどうかは、震災の発生直後の状況により判定するのではなく、評価通達 189 の定めにより課税時期における評価対象法人の現況で判定します。

(参考)【特定の評価会社に該当するかどうかの判定の例】

《課税時期》

・ 通常会社

- 
- 株式及び出資以外の資産の価額の減少等
 - 比準要素数の減少

《震災発生直後》

- 
- ・ 株式保有特定会社
 - ・ 比準要素数 1 の会社

評価通達 189 の定めにより、課税時期の現況で判定します。

【関係法令等】

震災特例法第 34 条、第 35 条

震災特例法施行令第 27 条

震災特例法通達 5

評基通 189

(特定株式等の評価－類似業種比準方式－)

[Q14] 特定株式等を類似業種比準方式により評価する場合には、どのように計算するのですか。

[A]

震災特例法の適用を受ける特定株式等の価額は、課税時期の時価によらず、「震災の発生直後の価額（震災後を基準とした価額）」によることができます。

類似業種比準方式により評価する特定株式等の「震災の発生直後の価額（震災後を基準とした価額）」については、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」、「1株当たりの利益金額」及び「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）」を次に掲げるところにより計算した金額によって評価した1株当たりの特定株式等の価額にその特定株式等の数を乗じて計算します。

- 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」と震災の発生直後の状況に基づいて合理的に見積もった震災の発生日を含む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（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額によります。）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株当たりの資本金等の額等の計算は、震災の発生直後の状況により行うのではなく、課税時期の現況により行います。

【関係法令等】

震災特例法第34条、第35条

震災特例法施行令第27条

震災特例法通達4

評基通 183

【参考】【類似業種比準価額の評価方式】

【評価通達の評価方法】

類似業種 平均株価	配当	利益	簿価純資産	評価の安全性の しんしゃく率
A	$\left[\frac{\text{㊸}}{\text{B}} + \frac{\text{㊹}}{\text{C}} \times 3 + \frac{\text{㊺}}{\text{D}} \right] \div 5$			× 0.7
$\left[\begin{array}{l} \text{㊸、㊹及び㊺は評価対象法人の1株当たりの金額} \\ \text{B、C及びDは類似業種の1株当たりの金額} \end{array} \right]$				$\left[\begin{array}{l} \text{中会社 0.6} \\ \text{小会社 0.5} \end{array} \right]$

【評価通達の評価方法と震災の発生直後の価額（震災後を基準とした価額）の評価方法の比較】

配 当 金 額	評価通達	$\frac{\text{直前期末以前2年間の配当金額}}{2}$	$\frac{\text{直前期末以前2年間の剰余金の配当金額の合計額}}{\text{直前期末以前2年間の利益金額の合計額}} \times \text{直前期末以前2年間の平均配当率}$
	↓ 震災の発生直後の価額	$\left[\frac{\text{直前期末以前1年間の利益金額（又は2年間の平均利益金額）} + \text{3/11を含む事業年度の見積利益金額}}{2} \right]$	
利 益 金 額	評価通達	直前期末以前1年間の利益金額（又は2年間の平均利益金額）	
	↓ 震災の発生直後の価額	$\left[\frac{\text{直前期末以前1年間の利益金額（又は2年間の平均利益金額）} + \text{3/11を含む事業年度の見積利益金額}}{2} \right]$	
簿 価 純 資 産 価 額	評価通達	直前期末現在の資本金等の額 + 直前期末現在の利益積立金額	
	↓ 震災の発生直後の価額	直前期末現在の資本金等の額 + 直前期末現在の利益積立金額 - 見積利益金額の絶対値（注）	（注）見積利益金額が欠損となる場合のみ

(見積利益金額の具体的な計算方法)

[Q15] 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、震災の発生直後の状況に基づいて合理的に見積もった震災の発生日を含む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

震災の発生日を含む事業年度（以下「被災事業年度」といいます。）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、これによります。

(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（1年間）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、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。

これを算式で示せば、次のとおりです。

(算式)

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

【関係法令等】

法人税法第72条

震災特例法通達4

評基通183

(特定株式等の評価－純資産価額方式－)

[Q16] 特定株式等を純資産価額方式により評価する場合には、どのように計算するのですか。

[A]

震災特例法の適用を受ける特定株式等の価額は、課税時期の時価によらず、「震災の発生直後の価額（震災後を基準とした価額）」によることができます。

純資産価額方式により評価する特定株式等の「震災の発生直後の価額（震災後を基準とした価額）」については、課税時期における評価対象法人の各資産を平成23年3月11日において保有していた指定地域内にあった動産（金銭及び有価証券を除きます。）、不動産、不動産の上に存する権利及び立木（以下「動産等」といいます。）とそれ以外の資産に区分し、指定地域内にあった動産等についてのみ、その状況が震災の発生直後の現況にあったものとみなして、課税時期の相続税評価額を「直後価額」に置き換えて評価通達185((純資産価額))に定めるところにより評価した1株当たりの特定株式等の価額にその特定株式等の数を乗じて計算します。

- (注) 1 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指定地域内にあった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、課税時期における通常の取引価額に相当する金額ではなく、「直後価額」によります。
- 2 評価対象法人が平成23年3月10日以前に売却した動産等を課税時期に保有していたとしても、そのような動産等の価額は、原則どおり課税時期における相続税評価額によりますが、震災により滅失した動産等の価額については、平成23年3月11日に保有していたと認められますので、「直後価額」によることとなります。
- 3 震災により動産等が滅失又は毀損したことによって損害保険金請求権が発生した場合には、動産等は「直後価額」によって評価し、その損害保険金請求権は純資産価額に計上しません。

総資産（相続税評価額ベース）

(科目)	(相続税評価額)	(科目)	(相続税評価額)
金銭・有価証券	—	金銭・有価証券	—
土地等	指定地域内	土地等	指定地域内
	指定地域外		
家屋等	指定地域内	家屋等	指定地域内
	指定地域外		
他の動産等	指定地域内	他の動産等	指定地域内
	指定地域外		



(参考)【設例】

(前提) 評価対象法人の課税時期における資産等の状況

(単位：万円)

科目	資産			負債	
	相続税評価額		帳簿価額	相続税 評価額	帳簿 価額
	課税時期	震災 発生直後			
現金預貯金	1,000	1,000	1,000	(内訳は省略)	
土地(指定地域内)	7,000	5,000	2,000		
土地(指定地域外)	3,000	3,000	1,000		
建物(指定地域内)	5,000	2,000	2,000		
その他	1,000	1,000	1,000		
合計	17,000	① 12,000	② 7,000	③ 2,000	④ 2,000

※ 課税時期は平成22年11月5日

課税時期現在の発行済株式数 10,000株

資産は全て平成23年3月11日においても保有

(計算)

1 評価差額に対する法人税額等相当額の計算

$$(\text{①} - \text{③}) \quad (\text{②} - \text{④})$$

$$(10,000 \text{ 万円} - 5,000 \text{ 万円}) \times 0.45 \text{ (注)} = 2,250 \text{ 万円} \cdots \text{⑤}$$

(注) 課税時期が平成22年9月30日以前の場合は0.42となります。

2 1株当たりの純資産価額の計算

$$(\text{①}) \quad (\text{③}) \quad (\text{⑤})$$

$$(12,000 \text{ 万円} - 2,000 \text{ 万円} - 2,250 \text{ 万円}) \div 10,000 \text{ 株} = 7,750 \text{ 円}$$

【関係法令等】

震災特例法第34条、第35条

震災特例法施行令第27条

震災特例法通達4

評基通185

(純資産価額方式における直後価額)

[Q17] 特定株式等を純資産価額方式により評価する場合の指定地域内にあった土地等及び家屋の直後価額はどのように計算するのですか。

[A]

震災特例法の適用を受ける特定株式等を純資産価額方式により評価する場合の指定地域内にあった土地等及び家屋の価額は「直後価額」によりますが、具体的には次のとおり計算します。

(1) 土地等

土地等の「直後価額」は、特定土地等と同様に平成 23 年分の路線価及び評価倍率に、原則として、指定地域内の一定の地域ごとに定めた「調整率」を乗じたものを路線価及び評価倍率として計算することができます。ただし、震災特例法施行令の規定によれば、特定株式等を純資産価額方式で評価する場合における評価対象法人が保有していた指定地域内の土地等の「直後価額」と特定土地等の「震災の発生直後の価額（震災後を基準とした価額）」とは、評価単位や震災による物理的な損失の取扱い等が異なります。

両者の具体的な異同は次表のとおりです。

	特定株式等を純資産価額方式で評価する場合における評価対象法人が保有していた指定地域内の土地等の評価（直後価額） (注) 1	特定土地等の評価 (注) 1 (震災の発生直後の価額)
評価単位	震災発生直後の状況（震災後）	課税時期の現況（震災前）
権利関係	震災発生直後の状況（震災後）	課税時期の現況（震災前）
課税時期から震災までの区画形質の変更	変更後（震災発生直後）の状況により評価	考慮しないで評価
路線価等 (路線価及び評価倍率)	23 年分路線価等×調整率	23 年分路線価等×調整率
震災による物理的な損失	土地等の評価で個別に減額 (注) 2	災害減免法第 6 条((相続税又は贈与税の計算))により減額

(注) 1 平成 23 年 3 月 11 日に保有していたものに限ります。

2 表中の「土地等の評価で個別に減額」の具体的な計算は、課税時期が東日本大震災の発生日以後である場合の取扱いに準じて行います（Q 21（地割れ等が生じた土地等の評価）参照）。

(2) 家屋

家屋の「直後価額」は、課税時期が震災の発生日以後である場合の取扱いに準じて評価します（Q 29（被災家屋の評価）参照）。

【關係法令等】

震災特例法施行令 27 条

震災特例法通達 4

(特定株式等の評価－配当還元方式－)

[Q18] 特定株式等を配当還元方式により評価する場合には、どのように計算するのですか。

[A]

震災特例法の適用を受ける特定株式等の価額は、課税時期の時価によらず、「震災の発生直後の価額（震災後を基準とした価額）」によることができます。

配当還元方式により評価する特定株式等の「震災の発生直後の価額（震災後を基準とした価額）」は、評価通達 188-2（同族株主以外の株主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 Q14（特定株式等の評価－類似業種比準方式－）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】

震災特例法第34条、第35条

震災特例法施行令第27条

震災特例法通達4

評基通 183、188-2

(特定株式等の評価－類似業種比準方式及び純資産価額方式の併用方式－)

[Q19] 特定株式等を類似業種比準方式及び純資産価額方式の併用方式により評価する場合には、どのように計算するのですか。

[A]

震災特例法の適用を受ける特定株式等の価額は、課税時期の時価によらず、「震災の発生直後の価額（震災後を基準とした価額）」によることができます。

類似業種比準方式及び純資産価額方式の併用方式により評価する特定株式等の「震災の発生直後の価額（震災後を基準とした価額）」は、Q14（特定株式等の評価－類似業種比準方式－）及びQ16（特定株式等の評価－純資産価額方式－）に基づき計算することができます。

ただし、純資産価額方式による価額を「震災の発生直後の価額（震災後を基準とした価額）」により評価した場合は、類似業種比準方式による価額も「震災の発生直後の価額（震災後を基準とした価額）」により評価することとなります。

【関係法令等】

震災特例法通達 4

評価通達 179

第 2 課税時期が東日本大震災の発生日 以後である場合の取扱い

(指定地域内にある土地等の評価)

[Q20] 指定地域内にある土地等はどのように評価するのですか。

[A]

平成 23 年 3 月 11 日から平成 23 年 12 月 31 日までの間に相続、遺贈又は贈与により取得した指定地域内にある土地等については、特定土地等の「震災の発生直後の価額（震災後を基準とした価額）」の評価方法に準じて、平成 23 年分の路線価及び評価倍率に、原則として、指定地域内の一定の地域ごとに定めた「調整率」を乗じたものを路線価及び評価倍率として評価することができます。

なお、震災特例法の適用を受ける特定土地等の評価方法との異同は次表のとおりです。

	震災特例法の適用を受ける特定土地等	震災後に取得	
		指定地域内の土地等	指定地域外の土地等
地目 評価単位 権利関係	課税時期の現況（震災前）	課税時期の現況（震災後）	
路線価等 (路線価及び評価倍率)	23 年分路線価等×調整率	23 年分路線価等×調整率	23 年分路線価等
震災による 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）	

(注) 表中の「土地等の評価で個別に減額」の具体的な計算については、Q21（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】

震災個別通達 2

(地割れ等が生じた土地等の評価)

[Q21] 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]

震災により、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伴う損失（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震災前の状態に復帰するため、震災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（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）を控除して差し支えありません。

【関係法令等】

震災個別通達 2

評基通 40

(津波被害を受けた土地等の評価)

[Q22] 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]

平成 23 年 3 月 11 日から平成 23 年 12 月 31 日までの間に相続、遺贈又は贈与により取得した指定地域内にある土地等については、平成 23 年分の路線価及び評価倍率に、原則として、指定地域内の一定の地域ごとに定めた「調整率」を乗じたものを路線価及び評価倍率として評価することができます。

なお、震災によって、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、評価の安全性を考慮し、評価しないこととします。

【関係法令等】

震災個別通達 2

(液状化現象により被害を受けた土地等の評価)

[Q23] 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]

平成23年3月11日から平成23年12月31日までの間に相続、遺贈又は贈与により取得した指定地域内にある土地等については、平成23年分の路線価及び評価倍率に、原則として、指定地域内の一定の地域ごとに定めた「調整率」を乗じたものを路線価及び評価倍率として評価することができます。

なお、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震災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（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）を控除して差し支えありません。

(注) 1 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しません。

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Q31（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。

2 液状化現象により被害を受けた指定地域外にある土地等についても、上記と同様に、原状回復費用相当額を控除して差し支えありません。

【関係法令等】

震災個別通達2

評基通40

(原子力発電所の事故に関する警戒区域内等にある土地等の評価)

[Q24] 原子力発電所の事故に関する警戒区域、計画的避難区域及び緊急時避難準備区域内にある土地等はどのように評価するのですか。

[A]

平成23年3月11日から平成23年12月31日までの間に相続、遺贈又は贈与により取得した原子力発電所の事故に関する警戒区域、計画的避難区域及び緊急時避難準備区域内にある土地等（以下「原発周辺土地等」といいます。）については、「調整率」の算定が困難であることから、評価の安全性を最大限に考慮し、評価しないこととします。なお、申告書にはその価額を「0」として記載することになります。

- (注) 1 緊急時避難準備区域内にある土地等については、当該区域の指定解除後においても、原発周辺土地等として取り扱います。
- 2 特定避難勧奨地点（原子力発電所の事故に関する計画的避難区域及び警戒区域以外の場所であって、地域的な広がりが見られない本件事故発生から1年間の積算線量が20ミリシーベルトを超えると推定される空間線量率が続いている地点であり、政府が住居単位で設定した上、そこに居住する住民に対する注意喚起、自主避難の支援・促進を行うことを表明した地点）にある土地等については、その土地等の状況等を踏まえて個別に評価します。

【関係法令等】

原発周辺土地等通達4

(通行不能の状態にある場合の側方路線影響加算等)

[Q25] 土地等を評価する場合において、震災により画地に接する路線が通行不能の状態であっても、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。

震災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います。

【関係法令等】

評基通 15、16、17、18

(通行不能の状態にある場合の無道路地の判定)

[Q26] 土地等を評価する場合において、震災により画地に接する路線が通行不能の状態であれば、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。

震災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、無道路地とはいえ、無道路地として評価することはできません。

【関係法令等】

評基通 20-2

(被災した造成中の宅地の評価)

[Q27] 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、震災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]

震災により被災した造成中の宅地の価額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って評価します。

- (1) 震災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) 震災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せば、次のとおりです。

(算式)

$$\begin{aligned} & \text{造成工事着手直前の地目により評価した課税時期における土地の価額} \\ & + \left[\begin{array}{l} \text{震災の発生直前までに投下したその宅地の造成に係る費用現価のうち、被災後においてなお効用を有すると認められる金額に相当する額} \\ + \\ \text{震災の発生直後から課税時期までに投下したその宅地の造成に係る費用現価} \end{array} \right] \times \frac{80}{100} \\ & = \text{震災により被災した造成中の宅地の価額} \end{aligned}$$

【関係法令等】

震災個別通達3

評基通24-3

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

[Q28] 応急仮設住宅の敷地の用に供する土地として関係県知事又は関係市町村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]

震災の被災者に対し、災害救助法第2条((救助の対象))の規定に基づく救助として供与される同法第23条((救助の種類))第1項第1号の応急仮設住宅の敷地の用に供する土地として関係県知事又は関係市町村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、その使用貸借に係る使用权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。

これを算式で示せば次のとおりです。

(算式)

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

【関係法令等】

災害救助法第2条、第23条

震災個別通達4

評基通25

(被災家屋の評価)

[Q29] 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、震災により被災した家屋はどのように評価するのですか。

[A]

震災により被災した家屋（以下「被災家屋」という。）について、被災後の現況に応じた固定資産税評価額の改定が行わ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震災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。

これを算式で示せば、次のとおりです。

- (注) 1 地方税法附則第55条（東日本大震災に係る津波により被害を受けた土地及び家屋に係る平成23年度分の固定資産税及び都市計画税の課税免除）及び同法附則第55条の2（東北地方太平洋沖地震に伴う原子力発電所の事故に関して警戒区域設定指示等の対象となった区域内の土地及び家屋に係る平成23年度分の固定資産税及び都市計画税の課税免除）の規定に基づき固定資産税の課税が免除された家屋についても、同様に扱います。
- 2 被災家屋について修理、改良等を行っている場合の評価については、Q30（被災家屋について修理、改良等を行っている場合の評価）を参照してください。

(算式)

$$\left[\begin{array}{l} \text{その家屋の震災の発生直前} \\ \text{の固定資産税評価額 (A)} \end{array} \times 1.0 \text{ 倍} \right] - \left[\begin{array}{l} \text{(A)} \times \\ \text{被災家屋に係る固定資産} \\ \text{税の軽減又は免除の割合} \end{array} \right]$$

= 被災家屋の価額

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、被災家屋について、震災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 367

地方税法附則第 55 条、第 55 条の 2

震災個別通達 5

評基通 89

(被災家屋について修理、改良等を行っている場合の評価)

[Q30] 震災の発生後においても固定資産税評価額が改定されていない被災家屋について、震災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はどのように評価するのですか。

[A]

被災家屋について、震災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のその家屋の価額は、Q29（被災家屋の評価）により計算した金額に震災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。

これを算式で示せば、次のとおりです。

(算式)

$$\text{Q29により計算した金額} + \left[\begin{array}{l} \text{震災の発生直後から課税時期} \\ \text{までに投下したその修理、改良} \\ \text{等に係る費用現価} \end{array} \times \frac{70}{100} \right]$$

= 被災家屋について修理、改良等を行っている場合の家屋の価額

(注) 1 Q29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、震災の発生直前の家屋の価額を超える場合は、震災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、震災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（(注)1を含みます。）により計算した価額に加算します。

なお、被災家屋について修理、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の改定が行われている場合には、その改定後の固定資産税評価額を基として評価することとなります。

【関係法令等】

震災個別通達5

評基通89、91

(参考)【設例】

(前提)

震災の発生直前の固定資産税評価額 3,000 千円

被災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 Q29 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 被災家屋について修理、改良等を行っている場合の家屋の価額

(限度額の計算)

$$1,800 \text{ 千円} + 2,100 \text{ 千円} = 3,900 \text{ 千円}$$

$$3,900 \text{ 千円} > 3,000 \text{ 千円} \text{ (震災の発生直前の家屋の価額を限度とします)}$$

(価額)

$$3,000 \text{ 千円} \times 1.0 \text{ 倍} + 700 \text{ 千円} = 3,700 \text{ 千円}$$

(液状化現象により被害を受けた家屋の評価)

[Q31] 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]

Q29 (被災家屋の評価) 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震災の発生直後から課税時期までの間に行っている場合、その原状回復費用相当額は、家屋の修理費用として、Q30 (被災家屋について修理、改良等を行っている場合の評価) における「震災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」のうち「修理」に該当しますので、被災家屋の価額にその工事費用の100分の70に相当する金額を加算して評価します。

(注) Q29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、震災の発生直前の家屋の価額を超える場合は、震災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 (Q30 参照)。

【関係法令等】

震災個別通達 5

評基通 89

(被災した建築中の家屋の評価)

[Q32] 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、震災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]

震災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) 震災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) 震災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せば、次のとおりです。

(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

$$\begin{array}{l} \text{震災の発生直前までに投下したその家屋の費用} \\ \text{現価のうち、被災後においてなおその効用を有す} \\ \text{ると認められる金額に相当する額} \end{array} \times \frac{70}{100}$$

= 被災した建築中の家屋の価額

ロ 震災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

$$\begin{array}{l} \text{上記イの金額} + \left(\begin{array}{l} \text{震災の発生直後から課税} \\ \text{時期までに投下したその} \\ \text{家屋の費用現価} \end{array} \times \frac{70}{100} \right) \end{array}$$

= 被災した建築中の家屋の価額

【関係法令等】

震災個別通達6

評基通91

(被災した構築物の評価)

[Q33] 震災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されていますが、震災により被害を受け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震災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。

これを算式で示せば、次のとおりです。

(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

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

= 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

ロ 課税時期までに修理、改良等が行われている場合

$$\text{上記イの金額} + \left[\begin{array}{l} \text{震災の発生直後から課税時} \\ \text{期までに投下した修理、改良} \\ \text{等に係る費用現価} \end{array} \times \frac{70}{100} \right]$$

= 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

【関係法令等】

評基通 97

(類似業種比準価額の計算方法)

[Q34] 震災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、震災による影響は考慮されますか。

[A]

指定地域内に保有する資産の割合が高い法人（平成23年3月11日において保有していた資産の震災の発生直前の価額（震災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指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、震災の発生日から同日を含む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場合には、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」と震災の発生直後の状況に基づいて合理的に見積もった震災の発生日を含む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（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、Q15（見積利益金額の具体的な計算方法）を参照してください。

【關係法令等】

震災個別通達 7

評基通 183、189

(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指定地域内の土地等及び家屋等の価額)

[Q35] 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指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の見取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指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、評価対象法人が平成23年3月10日以前に取得又は新築したものがあるときには、課税時期が平成23年3月11日から平成26年3月10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))のかっこ書の定めを適用しないことができます。

【関係法令等】

震災個別通達8

評基通185

(配当還元価額の計算方法)

[Q36] 震災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、震災による影響は考慮されますか。

[A]

指定地域内に保有する資産の割合が高い法人（平成 23 年 3 月 11 日において保有していた資産の震災の発生直前の価額（震災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指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、震災の発生日から同日を含む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場合には、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 Q34（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】

震災個別通達 9

評基通 183、188-2

(震災により休業している会社の判定)

[Q37] 評価対象法人が震災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、震災により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。

【関係法令等】

評基通 189、189-5