

平成 28 年熊本地震により被害を受けられた方へ (相続税・贈与税に係る財産評価関係)

平成 28 年熊本地震により、被害を受けられた皆様に、心からお見舞い申し上げます。
所得税法等の一部を改正する等の法律（平成 29 年法律第 4 号）の施行に伴い、地震により被害を受けた財産の相続税及び贈与税における評価方法等は、次のとおりとなります。

1-1 地震発生日前（平成 28 年 4 月 13 日以前）に取得した特定土地等

次の①又は②に該当する土地又は土地の上に存する権利（以下「土地等」といいます。）で、平成 28 年 4 月 14 日において所有していたもののうち、特定地域（熊本県（全域）及び大分県由布市）内にある土地等（以下「特定土地等」といいます。）の価額については、その取得の時の時価によらず、「特定非常災害の発生直後の価額」（平成 28 年熊本地震発生後を基準とした価額）にすることができます。

- ① 平成 27 年 6 月 14 日から平成 28 年 4 月 13 日までの間に相続又は遺贈（当該相続に係る被相続人から贈与により取得した財産で相続時精算課税制度の適用を受けるものに係る贈与を含みます。以下「相続等」といいます。）により取得した土地等
- ② 平成 28 年 1 月 1 日から平成 28 年 4 月 13 日までの間に贈与により取得した土地等

この場合、特定土地等の「特定非常災害の発生直後の価額」については、特定地域内の一定の地域ごとに定めた「調整率」（特定非常災害の発生直後の価額を算出するための率）を平成 28 年分の路線価又は評価倍率（以下「路線価等」といいます。）に乘じて計算することができます。

なお、「調整率」は、国税庁ホームページ（www.rosenka.nta.go.jp）でご確認ください。

- (注) 1 「特定地域」とは、特定非常災害により被災者生活再建支援法第 3 条第 1 項の規定の適用を受ける地域（同項の規定の適用がない場合には、当該特定非常災害により相当な損害を受けた地域として財務大臣が指定する地域）をいい、平成 28 年熊本地震においては、熊本県（全域）及び大分県由布市となります。
- 2 「特定非常災害」とは、著しく異常かつ激甚な非常災害であって、当該非常災害の被害者の行政上の権利利益の保全等を図ること等が特に必要と認められるものが発生した場合に指定されるものをいいます（特定非常災害の被害者の権利利益の保全等を図るための特別措置に関する法律 2①）。
- 3 平成 27 年 6 月 14 日から平成 27 年 12 月 31 日までの間に相続等により取得した特定土地等が倍率方式により評価する土地等である場合においても、「特定非常災害の発生直後の価額」は、平成 28 年度の固定資産税評価額及び平成 28 年分の評価倍率（「調整率」を乗じたもの）を用いて計算しますので注意してください。

【参考：災害減免措置（土地等の場合）の計算方法について】

地震発生日前に相続等又は贈与により取得した土地等（特定土地等に限りません。）が、相続税又は贈与税の申告期限前に物理的な被害（土地そのものの形状が変わったことに伴う被害をいいます。以下同じです。）を受け、一定の要件に該当する場合には、物理的な被害を受けた土地等の価額から次表のとおり計算した被害を受けた部分の価額を控除して相続税又は贈与税の課税価格に算入する価額を計算することができます（損失の内容に応じて、災害減免法の減免措置と特定非常災害に係る特例（特定土地等の評価の特例）の両方が適用される場合もあります。）。

詳しくは「相続税又は贈与税の災害減免措置について」をご覧ください。

被害の区分	被害を受けた部分の価額の計算方法
地割れなどによる被害	地割れなどの被害が生じた場合には、その原状回復費用相当額をその土地等の被害を受けた部分の価額とすることができます。
液状化現象による被害	① 家屋が傾くなどの被害が生じた場合には、家屋の被害として減免措置の計算を行います。 ② ①以外の庭の陥没などの被害が生じた場合は、その原状回復費用相当額をその土地等の被害を受けた部分の価額とすることができます。

(注) 1 一定の要件に該当する場合は、次の①又は②のいずれかに該当する場合があります。

- 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。
- 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。
- 2 原状回復費用相当額については、例えば①原状回復費用の見積額の80%に相当する金額、又は②市街地震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する方法が考えられます。

1-2 地震発生日前(平成28年4月13日以前)に取得した特定株式等

次の①又は②により取得した株式又は出資(以下「株式等」といいます。)で、平成28年4月14日において所有していたもののうち、その取得の時に、特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(10分の3以上であるかどうかの判定は、その株式等を取得した時の相続税評価額により行います。)である法人の株式等(金融商品取引所に上場されている株式など一定のものを除きます。)(以下「特定株式等」といいます。)の価額については、その取得の時の時価によらず、「特定非常災害の発生直後の価額(平成28年熊本地震発生後を基準とした価額)」にすることができます。

- ① 平成27年6月14日から平成28年4月13日までの間に相続等により取得した株式等
② 平成28年1月1日から平成28年4月13日までの間に贈与により取得した株式等

この場合、特定株式等の「特定非常災害の発生直後の価額」については、次のとおり評価することができます。

(1) 類似業種比準方式により評価する場合

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、その法人の見積利益金額を比準要素(配当金額、利益金額、簿価純資産価額)に反映させて計算することができます。

(注) 「見積利益金額」とは、地震の発生直後の状況に基づいて合理的に見積もった地震の発生日を含む事業年度の末日以前1年間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ます。

(2) 純資産価額方式により評価する場合

特定株式等を純資産価額方式により評価する場合には、相続等又は贈与により特定株式等を取得した時に法人が保有していた各資産のうち、平成28年4月14日において保有していた特定地域内にあった動産等について、その動産等の状況が地震の発生直後の現況にあったものとみなして評価した価額により純資産価額を計算することができます。

(3) 配当還元方式により評価する場合

特定株式等を配当還元方式により評価する場合には、「その株式に係る年配当金額」を上記(1)の見積利益金額を反映させた配当金額(その金額が2円50銭未満のものにあっては、2円50銭とします。)によって計算することができます。

1-3 地震発生日前(平成28年4月13日以前)に取得した家屋

地震発生日前に相続等又は贈与により取得した家屋の価額は、固定資産税評価額(注1)により評価します。

なお、取得した家屋が相続税又は贈与税の申告期限前に物理的な被害を受け、一定の要件(注2)に該当する場合には、災害減免措置の対象になります。

詳しくは「相続税又は贈与税の災害減免措置について」をご覧ください。

- (注) 1 平成27年中に取得した家屋は平成27年度の固定資産税評価額を用い、平成28年中に取得した家屋は平成28年度の固定資産税評価額を用います。
2 一定の要件については、1-1「参考：災害減免措置(土地等の場合)の計算方法について」の(注1)をご確認ください。

2-1 地震発生日以後(平成28年4月14日以後)に取得した土地等

平成28年4月14日から平成28年12月31日までの間に相続等又は贈与により取得した土地等のうち、特定地域(熊本県(全域)及び大分県由布市)内にあるものについては、「特定非常災害の発生直後の価額」(平成28年分の路線価等に「調整率」を乗じて計算した価額を基に評価した価額)に準じて評価することができます。

(注) 特定地域外にある土地等については、通常どおり平成 28 年分の路線価等により評価することとなります。

また、地震により土地等が物理的な被害を受け、原状回復していない場合には、原状回復費用相当額を控除した価額により評価することができます。

(注) 原状回復費用相当額については、例えば①原状回復費用の見積額の 80%に相当する金額、又は②市街地震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する方法が考えられます。

【被害ごとの評価方法】

被害の区分	評価方法等
地割れなどによる被害	地割れなどの被害が生じた場合には、その原状回復費用相当額をその土地等の価額から控除することができます。
液状化現象による被害	① 家屋が傾くなどの被害が生じた場合には、原則として、一定の金額を家屋の価額から減額します（2-3「地震発生日以後（平成 28 年 4 月 14 日以後）に取得した家屋」をご確認ください。）。 ② ①以外に庭の陥没などの被害が生じた場合には、その原状回復費用相当額をその土地等の価額から控除することができます。

(注) 宅地が地割れや液状化などにより被害を受け、経済合理性の観点から宅地への復帰が見込まれないと認められる場合には、近傍の純山林等の価額に比準して評価します。

2-2 地震発生日以後（平成 28 年 4 月 14 日以後）に取得した株式等

平成 28 年 4 月 14 日において特定地域内にあった動産等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（金融商品取引所に上場されている株式など一定のものを除きます。）を、平成 28 年 4 月 14 日以後同日を含むその法人の事業年度の末日までの間に相続等又は贈与により取得した場合において、当該株式等を類似業種比準方式又は配当還元方式により評価するときには、1-2「地震発生日前（平成 28 年 4 月 13 日以前）に取得した特定株式等」に準じて計算することができます。

2-3 地震発生日以後（平成 28 年 4 月 14 日以後）に取得した家屋

平成 28 年 4 月 14 日以後に相続等又は贈与により取得した家屋（平成 29 年 1 月 1 日以後に取得した家屋については、課税時期に対応する年度の家屋の固定資産税評価額が付されていないものに限り）の評価方法は、次のとおりです。

(注) 平成 28 年熊本地震による被災後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により評価します。

(1) 被災した家屋の評価方法

取得した家屋について、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、次の算式により評価することができます。

【被災した家屋の評価についての算式】

$$\left(\text{平成 28 年度の固定資産税評価額} \times 1.0 \text{ 倍} \right) - \left(\text{平成 28 年度の固定資産税評価額} \times \begin{array}{l} \text{市町村の条例等に基づく被災した家屋に係る固定資産税の軽減又は免除の割合} \end{array} \right)$$

(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方法

上記(1)の家屋について、地震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、次の算式により評価することができます。

【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の算式】

$$\left(\text{上記(1)により計算した金額} \right) + \left(\begin{array}{l} \text{地震発生直後から課税時期までの間に投下したその修理、改良等に係る費用} \end{array} \times 70\% \right)$$

(注) 1 上記(1)により計算した金額と修理、改良等（増改築等を除きます。）に係る費用の 70%相当額の合計額が、平成 28 年度の固定資産税評価額を超える場合には、平成 28 年度の固定資産

税評価額により評価して差し支えありません。

- 2 地震により被災した家屋の修理に併せて、増改築等を行っている場合には、その工事の費用の70%相当額を上記（注）1を含みます。）により計算した価額に加算します。

3 既に申告を済ませている方

既に申告を済ませている方が、上記1又は2に基づき相続等又は贈与により取得した財産の評価をした結果、申告書に記載した課税価格又は税額が減少（還付される税額が増加）するときは、次の期限までに「更正の請求」をすることができます。

税目	財産の取得時期（相続開始の日又は贈与の日）	更正の請求の期限
相続税	平成27年6月14日～平成28年4月13日	平成34年2月14日（注1・2）
	平成28年4月14日～平成28年12月31日	法定申告期限から5年（注2）
贈与税	平成28年1月1日～平成28年12月31日	平成35年3月15日（注2）

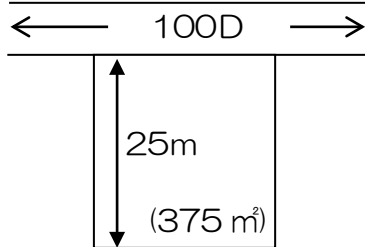
（注）1 相続人等のうちに特定土地等又は特定株式等に該当する財産を取得した方がいる場合は、相続税の申告期限が平成29年2月14日まで延長されます。

- 2 国税通則法施行令第3条第3項に基づき申告期限が延長されている方は、更正の請求の期限が上記と異なる場合がありますので、詳しくは最寄りの税務署にお尋ねください。

4 「調整率」を用いた評価方法の計算例

(1) 路線価方式

【所在：〇〇市△△町】（宅地）



市区町村名：〇〇市

音順	町（丁目）又は大字名	適用地域名	宅地
あ	△△町 ...	全域 ...	0.95 ...

（平成28年分の路線価） × （調整率） ← （調整率適用後の路線価）
 100,000円 × 0.95 = 95,000円
 （調整率適用後の路線価）（奥行25mに
 95,000円 × 0.99 = 94,050円
 1 m²当たりの価額）（奥行価格補正率）（1 m²当たりの価額）
 94,050円 × 375 m² = 35,268,750円
 （1 m²当たりの価額）（地積）（自用地の価額）

(2) 倍率方式

【所在：〇〇市◇◇町】（宅地）

平成28年分の評価倍率 1.1
 平成28年度の
 固定資産税評価額 5,000,000円

市区町村名：〇〇市

音順	町（丁目）又は大字名	適用地域名	宅地
い	◇◇町 ...	全域 ...	0.90 ...

（平成28年分の評価倍率） × （調整率） ← （調整率適用後の評価倍率）
 1.1 × 0.90 = 0.99
 （平成28年度の固定資産税評価額） × （調整率適用後の評価倍率） × （自用地の価額）
 5,000,000円 × 0.99 = 4,950,000円

- このパンフレットは、平成29年4月1日現在の法令に基づいて作成しています。
- ご不明の点や詳細につきましては、最寄りの税務署にお尋ねください。
- 税務署での面接による相談を希望される方は、お待ちいただくことなく相談に対応できるよう、あらかじめ電話により面接日時を予約（事前予約制）していただくこととしておりますので、ご協力をお願いします。