

**（被災した造成中の宅地の評価）**

- 4 被災した造成中の宅地の価額は、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」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する。
- (1) 特定非常災害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) 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宅地の造成に係る費用現価

**《説明》**

- 1 造成中の宅地の価額は、その土地の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価額に、その宅地の造成に係る費用現価（課税時期までに投下した費用の額を課税時期の価額に引き直した額の合計額をいう。）の 100 分の 80 に相当する金額を加算した金額によって評価することとしている（評基通 24－3）。
- 2 ところで、特定非常災害により造成中の宅地の全部又は一部に被害を受けたため、再度、造成のための費用を要することとなる場合が考えられるところ、この場合には、課税時期までに投下した費用の合計額のうち、再度、造成のための費用を要することとなる部分に投下した費用の額については、投下した費用としての効用を失ったものと考えられることから、「その宅地の造成に係る費用現価」について調整する必要がある。
- 3 そこで、本項は、この場合の取扱いを定めたものである。

具体的には、特定非常災害により被災した造成中の宅地の評価に当たっては、その土地の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価額に加算する「その宅地の造成に係る費用現価（課税時期までに投下した費用の額を課税時期の価額に引き直した額の合計額をいう。）の 100 分の 80 に相当する金額」は、次の①と②の金額の合計額の 100 分の 80 に相当する金額とした。

  - ① 特定非常災害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 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宅地の造成に係る費用現価
- 4 したがって、特定非常災害により、造成工事の全てのやり直しが必要となった場合には、特定非常災害の発生直前までに投下した費用は加算せず、特定非常災害の発生直後から課税時期までに投下した費用があるときにのみ、その費用現価の 100 分の 80 に相当する金額を加算することとなる。

なお、本項の(1)の「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」は、被災後の現況に応じ、通常の造成工事の進行度合いなどと比較考量して見積もった金額によることとなる。