

(被災した家屋の評価)

- 6 被災した家屋（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ものに限る。以下同じ。）の価額は、次に掲げる金額の合計額によって評価することができるものとする。
- (1) 評価通達 89((家屋の評価))の定めにより評価した特定非常災害の発生直前の家屋の価額から、その価額に地方税法（昭和 25 年法律第 226 号）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した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
(注) 特定非常災害の発生に伴い地方税法等において固定資産税の課税の免除等の規定が別途定められた場合についても同様に扱うものとする。
- (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被災した家屋の修理、改良等に係る費用現価の 100 分の 70 に相当する金額

《説明》

- 1 家屋の価額は、その家屋の固定資産税評価額に評価通達の別表 1 に定める倍率(1.0)を乗じて計算した金額によって評価することとしている（評基通 89）。
- 2 ところで、固定資産税評価額については、家屋の改築又は損壊その他これらに類する特別の事情があると市町村（特別区を含む。以下同じ。）の長が認める場合には、基準年度（地方税法第 341 条第 6 号）後に改定することとされている（地方税法第 349 条）が、市町村が特定非常災害により被災した家屋の固定資産税評価額の改定を行わず、条例（地方税法第 367 条に基づく条例をいう。以下同じ。）に基づき家屋の損傷の程度に応じて、固定資産税を軽減又は免除するという対応を採ることも考えられる。このような場合には、特定非常災害により被災した家屋について、その被災の状況等を踏まえた固定資産税評価額が付されていないため、上記 1 のとおり評価することは適当でない。
- 3 そこで、本項は、特定非常災害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ない家屋の評価方法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家屋で固定資産税評価額の改定が行われていないものの価額は、被災の状況等を反映するとともに、評価の簡便性にも配慮し、固定資産税評価額に地方公共団体が条例により定め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、その家屋の固定資産税評価額から控除した金額により評価することができることとした。

また、特定非常災害の発生に伴い地方税法等において固定資産税の課税の免除等の規定が別途定められた場合についても同様に扱うこととした（注）。

（注）例えば、東日本大震災の場合には、旧地方税法附則第 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 年度分及び平成 24 年度分の固定資産税及び都市計画税の課税免除))等の規定が措置された。

- 4 なお、その被災した家屋について、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 3 の金額に、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することとしているが、これは本通達 7 ((被災した建築中の家屋の評価))との

均衡を図ったものである。

(参考 1)「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、流出、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

(参考 2) 液状化現象により被害を受けた家屋の評価

液状化現象により家屋が傾くなどの被害が生じた場合における傾いた家屋を水平にするための費用等については、家屋に帰属する損失であると考えられるため、土地の評価額ではなく、家屋の評価額に反映させることが相当である。

ところで、課税時期までに液状化現象により傾いた家屋の原状回復を実施している場合などでは、その費用が多額に上り、本項(1)により計算した金額と原状回復費用の合計額の 100 分の 70 に相当する金額の合計額が被災直前の家屋の評価額を超えることとなる場合も想定されるところ、被災した家屋を被災直前の状態に戻しただけであるにもかかわらず、評価額が特定非常災害の発生直前の家屋の価額を上回ることとなるのは不合理であると考えられる。

したがって、そのような場合には、本項の定めを適用せず、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することとして差し支えない。ただし、家屋の価値を増すような工事（増改築等）が行われた場合には、その当該工事の費用現価の 100 分の 70 に相当する金額を加算することが相当である。

<<計算例>>

(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

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 本通達 6 (1)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)

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

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する。)

(価額)

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