

(純資産価額の計算)

- 9 評価対象法人の株式又は出資につき、評価通達 185((純資産価額))に定める「1株当たりの純資産価額(相続税評価額によって計算した金額)」により評価することとなる場合において、評価対象法人の各資産のうちに、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特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」という。)で、かつ、評価対象法人が特定非常災害発生日前に取得又は新築したものがあるときには、課税時期が特定非常災害発生日から起算して3年を経過する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 の括弧書の定めを適用しないことができるものとする。

《説明》

- 1 評価通達 185((純資産価額))の括弧書では、評価会社の有する各資産を評価通達の定めるところにより評価する場合において、評価会社が課税時期前3年以内に取得又は新築した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」という。)については、路線価等に基づく相続税評価額によらず、課税時期における「通常の取引価額」に相当する金額によることとしている。この取扱いは、純資産価額の計算において、評価対象法人が所有する土地等の「時価」を算定する場合に、①個人が所有する土地等の評価を行うことを念頭においた路線価等によって評価替えすることが唯一の方法であるとは限らないものと考えられ、適正な株式等の評価の見地からはむしろ通常の取引価額によって評価すべきものであるとも考えられること、また、②課税時期の直前に取得(新築)し、「時価」が明らかな土地等や家屋等についても路線価等や固定資産税評価額によって評価替えすることは、「時価」の算定上、適切ではないと考えられることによるものである。そして、その土地等や家屋等の帳簿価額が課税時期における「通常の取引価額」に相当すると認められるときには、帳簿価額に相当する金額によって評価できることとしている。
- 2 しかしながら、特定非常災害の発生により状況が一変したことを考慮すれば、特定非常災害発生日前に取得した土地等及び家屋等の帳簿価額が課税時期における「通常の取引価額」に該当すると認められるとはいえず、また、「通常の取引価額」を別途算定することも困難であると考えられる。

そこで、本項は、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土地等及び家屋等であっても、特定非常災害発生日前に取得又は新築した土地等及び家屋等については、課税時期における時価(相続税評価額)により評価した価額によることができることを明らかにした。

具体的には、評価対象法人の株式等について評価通達 185 により評価することとなる場合において、評価対象法人の各資産のうちに、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特定地域内の土地等及び家屋等で、かつ、評価対象法人が特定非常災害発生日前に取得又は新築したものがあるときには、課税時期が特定非常災害発生日から起算して3年を経過する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 の括弧書の定めを適用しないことができるものとしている。

（参考）評価対象法人が保有する特定非常災害により被災した特定地域内の土地等の評価

本通達 2 本書は、特定非常災害発生日以後同日の属する年の 12 月 31 日までの間に相続等により取得した特定地域内の土地等の価額について、措置法施行令第 40 条の 2 の 3 第 3 項第 1 号に規定する特定非常災害の発生直後における特定土地等の価額に準じて評価することができることを定めている。

したがって、特定非常災害発生日以後同日の属する年の 12 月 31 日までの間に相続等により取得した株式等を純資産価額方式により評価する場合には、特定地域内に保有する資産の割合が高い法人の株式等であるかどうかにかかわらず、評価対象法人が保有する特定地域内の土地等については、本通達 2 本書に準じて評価することが相当である。