

資産課税課情報	第10号	令和6年6月20日	国 税 庁 資産課税課
---------	------	-----------	----------------

相続時精算課税に係る土地又は建物の価額の特例に関する  
質疑応答事例について（情報）

令和5年度税制改正において創設された相続時精算課税に係る土地又は建物の価額の特例に関する質疑応答事例を取りまとめたので、執務の参考として送付する。

なお、質疑応答事例は、令和6年4月1日現在の法令等に基づくものである。

## 《制度の概要》

- (問 1 - 1) 相続時精算課税に係る土地又は建物の価額の特例の概要 ..... 1

## 《適用要件》

- (問 2 - 1) 適用要件の概要 ..... 2  
(問 2 - 2) 土地又は建物の範囲 ..... 3  
(問 2 - 3) 特例の対象となる被害の範囲 ..... 4  
(問 2 - 4) 継続所有要件の判定 (災害発生日前に相続時精算課税適用者が死亡している場合) ... 5  
(問 2 - 5) 災害減免法との重複適用 ..... 6

## 《想定価額の計算》

- (問 3 - 1) 想定価額の計算 ..... 7  
(問 3 - 2) 想定使用可能期間の年数の判定方法 ..... 9

## 《被災価額及び被災割合の計算》

- (問 4 - 1) 被災価額の計算 (その 1) : 概要 ..... 10  
(問 4 - 2) 被災価額の計算 (その 2) : 被害を受けた部分の価額が明らかでない場合 ..... 11  
(問 4 - 3) 被災価額の計算 (その 3) : 造成工事や増改築があった場合 ..... 13  
(問 4 - 4) 被災価額の計算 (その 4) : 保険金等により補填される金額が確定していない場合.. 15  
(問 4 - 5) 被災割合の判定 (その 1) : 同一の災害により 2 以上の土地又は建物が被害を受けた  
場合 ..... 16  
(問 4 - 6) 被災割合の判定 (その 2) : 同一の建物の持分を 2 以上の贈与により取得した場合.. 17  
(問 4 - 7) 被災割合の判定 (その 3) : 承認を受けた後に被災価額に異動があった場合 ..... 18

## 《相続税の課税価格に加算される金額の計算》

- (問 5 - 1) 相続税の課税価格に加算される金額の計算 (その 1) : 概要 ..... 19  
(問 5 - 2) 相続税の課税価格に加算される金額の計算 (その 2) : 特定贈与者が 2 人以上いる場  
合 ..... 20  
(問 5 - 3) 相続税の課税価格に加算される金額の計算 (その 3) : 同一の土地又は建物が 2 以上  
の災害により被害を受けた場合 ..... 21  
(問 5 - 4) 相続税の課税価格に加算される金額の計算 (その 4) : 災害発生前に土地の一部を贈  
与している場合 ..... 22

## 《特例の適用に関する手続等》

- (問 6 - 1) 精算課税の災害特例の適用を受けるための手続 ..... 24  
(問 6 - 2) 承認を受けた後の手続 (被災価額の異動届出書の提出) ..... 26

## 《その他》

- (問 7 - 1) 相続税の申告書の提出期限までに承認を受けていない場合の相続税の課税価格に加算  
される金額等 ..... 27  
(問 7 - 2) 特定土地等に係る相続税の特例と精算課税の災害特例の重複適用 ..... 28  
(問 7 - 3) 個人の事業用資産についての贈与税の納税猶予との関係 ..... 30

## 《記載例》

- 1 建物が災害により被害を受けた場合の承認申請書等の記載例 ..... 33  
2 土地が災害により被害を受けた場合の承認申請書の記載例 ..... 35

## 《省略用語例》

1 この情報において使用した省略用語は、それぞれ次に掲げる法令を示す。

相続税法（相法）…相続税法（昭和25年法律第73号）

（相令）……………相続税法施行令（昭和25年政令第71号）

措置法（措法）……………租税特別措置法（昭和32年法律第26号）

措置法令（措令）…租税特別措置法施行令（昭和32年政令第43号）

（措規）……………租税特別措置法施行規則（昭和32年大蔵省令第15号）

通則法……………国税通則法（昭和37年法律第66号）

（改正法）……………所得税法等の一部を改正する法律（令和5年法律第3号）

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）

2 この情報における次の表の左欄の用語の意義は、それぞれ同表の右欄に定めるところによる。

用語	意義
相続時精算課税適用者	相続税法第21条の9第5項に規定する相続時精算課税適用者
特定贈与者	相続税法第21条の9第5項に規定する特定贈与者
相続時精算課税に係る基礎控除	相続税法第21条の11の2（措置法第70条の3の2を含む。）の規定による控除
想定価額	措置法令第40条の5の3第2項第1号に規定する想定価額
被災価額	措置法令第40条の5の3第2項第2号に規定する被災価額
納税義務等承継人	相続税法第21条の17又は第21条の18の規定により相続時精算課税適用者が有していた相続時精算課税の適用を受けていたことに伴う納税に係る権利又は義務を承継した当該相続時精算課税適用者の相続人（包括受遺者を含む。）

《制度の概要》

(問 1 - 1) 相続時精算課税に係る土地又は建物の価額の特例の概要

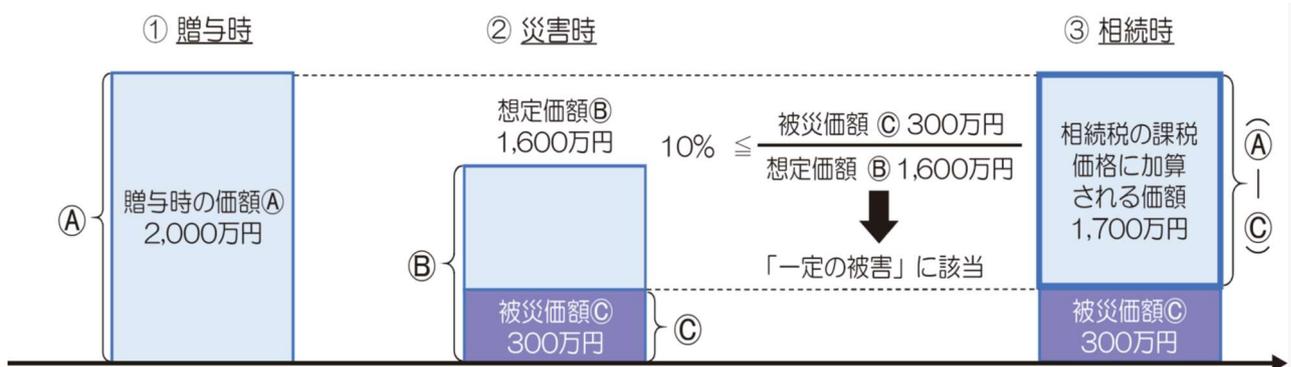
(問) 相続時精算課税に係る土地又は建物の価額の特例は、どのような制度か。

(答)

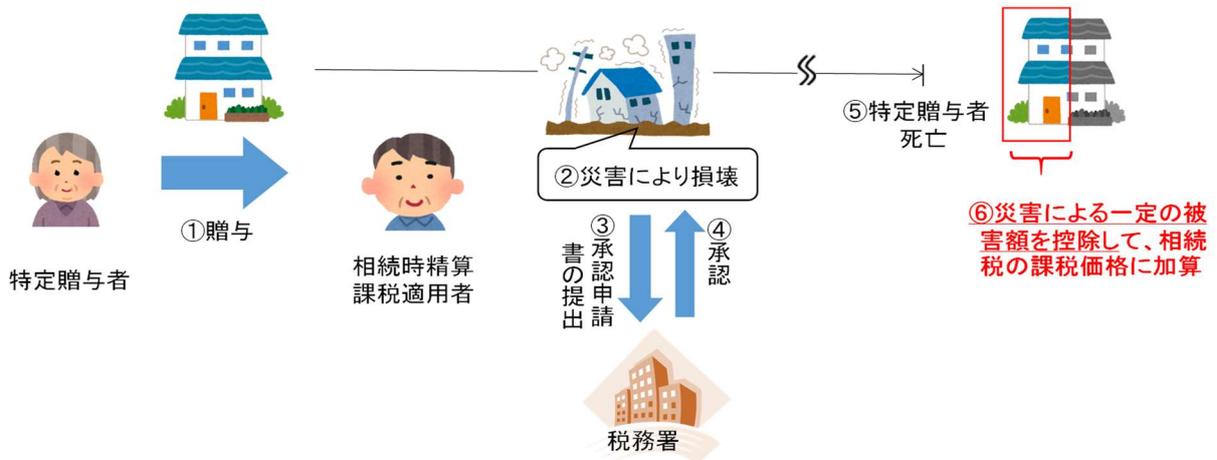
「相続時精算課税に係る土地又は建物の価額の特例」(措法 70 の 3 の 3 ①。以下「精算課税の災害特例」という。)は、相続時精算課税適用者が特定贈与者からの贈与(死因贈与を除く。以下同じ。)により取得した土地又は建物が災害により一定の被害を受けた場合(注1)において、当該相続時精算課税適用者が贈与税の納税地の所轄税務署長の承認を受けたとき(注2)は、当該特定贈与者の死亡に係る相続税の課税価格に加算される土地又は建物の金額を、その贈与の時ににおける価額からその災害により被害を受けた部分に対応するものとして計算した金額を控除した残額(注3)とすることができる制度である。

- (注) 1 令和 6 年 1 月 1 日以後に災害により被害を受けた場合に適用される。適用要件については、問 2 - 1 参照。
- 2 税務署長の承認を受けるための手続については、問 6 - 1 参照。
- 3 精算課税の災害特例は、特定贈与者の死亡に係る相続税の計算の特例であり、贈与税には適用されない。

(参考 1) 精算課税の災害特例のイメージ (建物が被害を受けた場合)



(参考 2) 精算課税の災害特例の手続の概要



《適用要件》

(問 2-1) 適用要件の概要

(問) 精算課税の災害特例の適用を受けるに当たり、どのような要件があるのか。

(答)

精算課税の災害特例の適用を受けるための要件は、次のとおりである。

要 件	
1	贈与により取得した財産*が相続時精算課税の適用を受けるものであること ※ 令和5年12月31日以前の贈与により取得した財産も含まれる。
2	災害により被害を受けた財産が「土地」又は「建物」であること (問2-2参照)
3	災害により受けた被害が「物理的な損失」であること (問2-3参照)
4	土地又は建物の贈与を受けた日からその贈与をした特定贈与者の死亡に係る相続税の申告期限までの間に災害により被害を受けたこと* ※ 令和6年1月1日以後に災害により被害を受けた場合に限る。
5	相続時精算課税適用者*が、災害により被害を受けた土地又は建物をその贈与を受けた日から災害発生日まで継続して所有していること (以下「継続所有要件」という。) ※ 相続時精算課税適用者の納税義務等承継人も含まれる (問2-4参照)。
6	次に掲げる財産の区分に応じ、それぞれ次に定める割合 (以下「被災割合」という。) が10分の1以上となる被害を受けたこと (問4-5参照) (1) 土地 土地の贈与の時における価額のうちにその土地に係る被災価額* <sup>1</sup> の占める割合 (2) 建物 建物の想定価額* <sup>2</sup> のうちにその建物に係る被災価額* <sup>1</sup> の占める割合 ※ <sup>1</sup> 被災価額については、問4-1参照。 ※ <sup>2</sup> 想定価額については、問3-1参照。
7	相続時精算課税適用者が災害により被害を受けた土地又は建物の取得に係る贈与税について、災害減免法の適用を受けていないこと (問2-5参照)
8	上記1から7までの要件を満たしているものとして、税務署長の承認を受けていること

(注) 税務署長の承認を受けている場合であっても、その承認を受けた後に、被災価額に異動を生ずべき事由が生じたときなど、上記の要件を満たさないこととなったときは、精算課税の災害特例の適用はない。

(問 2 - 2) 土地又は建物の範囲

(問) 特定贈与者からの贈与により取得した次に掲げる財産は、精算課税の災害特例の対象となるか。

- ① 借地権
- ② 贈与を受けた住宅取得資金で取得した家屋
- ③ 農地 (令和 5 年 3 月 1 日の贈与による取得)
- ④ 家屋 (特定贈与者の相続開始の年の贈与による取得)

(答)

精算課税の災害特例の対象となる財産は、③の農地と④の家屋となる。

(解説)

- 1 精算課税の災害特例は、特定贈与者からの贈与により取得した「土地又は建物」を対象としており、この「土地又は建物」には、土地の上に存する権利 (借地権等) や、建物と独立している構築物は含まれていない。
- 2 なお、精算課税の災害特例は、令和 6 年 1 月 1 日以後に災害により被害を受けた土地又は建物を対象としていることから、令和 5 年 12 月 31 日以前の贈与により取得した土地又は建物についても対象となり (改正法附則 51⑤)、また、特定贈与者から土地又は建物の贈与があった年の中途に当該特定贈与者が死亡し、相続税法第 28 条第 4 項の規定により贈与税の申告を要しない土地又は建物についても対象となる。
- 3 問の事例では、上記 1 のとおり、①の借地権は土地に該当せず、また、②の家屋については、贈与により取得した財産は現金 (住宅取得資金) であり、建物そのものを贈与により取得したものではないため、いずれも精算課税の災害特例の対象とならない。  
そして、上記 2 のとおり、令和 5 年 12 月 31 日以前の贈与により取得した③の農地及び特定贈与者の相続開始の年に当該特定贈与者からの贈与により取得した④の家屋については、精算課税の災害特例の対象となる「土地又は建物」に該当することとなる。

(問 2 - 3) 特例の対象となる被害の範囲

(問) 次の被害は、精算課税の災害特例の対象となる被害に該当するか。

- ① 地震による建物の損壊（物理的な損失）
- ② 地震による鉄道交通の支障に伴う土地の地価の下落（経済的な損失）

(注) ①と②の被害は、いずれも相続税の期限内申告書の提出期限以前に災害によって受けたものである。

(答)

①の被害のみ、精算課税の災害特例の対象となる被害に該当する。

(解説)

- 1 精算課税の災害特例の対象となる災害とは、震災、風水害、冷害、雪害、干害、落雷、噴火その他の自然現象の異変による災害及び火災、鉱害、火薬類の爆発その他の人為による異常な災害並びに害虫、害獣その他の生物による異常な災害（措法 70 の 3 の 3 ①、措令 40 の 5 の 3 ①）とされている。
- 2 精算課税の災害特例は、これらの災害により、土地そのものの形状が変わったことによる損失や建物の損壊及び滅失等による物理的な損失を対象としている。そのため、近隣の環境変化（街路の破損、鉄道交通の支障）等により贈与により取得した土地の地価が下落するなど経済的な損失を受けた場合には、精算課税の災害特例の対象とならない。
- 3 また、精算課税の災害特例は、土地又は建物の贈与の日からその贈与をした特定贈与者の死亡に係る相続税の期限内申告書の提出期限（相続の開始があったことを知った日（通常の場合は、特定贈与者の死亡の日）の翌日から 10 か月目の日）までに当該土地又は建物が災害により被害を受けた場合<sup>(注)</sup>に適用することとされている（措法 70 の 3 の 3 ①）。  
(注) 令和 6 年 1 月 1 日以後に土地又は建物が災害により被害を受けた場合に限られる（改正法附則 51⑤）。
- 4 問の事例では、①及び②の被害は、いずれも特定贈与者の死亡に係る相続税の期限内申告書の提出期限までに災害によって受けたものであるが、②の被害は、経済的な損失であるため、精算課税の災害特例の適用を受けることはできない。

(問 2 - 4) 継続所有要件の判定 (災害発生日前に相続時精算課税適用者が死亡している場合)

(問) 特定贈与者Yからの贈与により土地Aを取得した相続時精算課税適用者Xは、災害発生日前に死亡した。Xの相続人である甲又は乙が、次のとおり土地Aを取得し災害発生日まで所有している場合、Yの死亡に係る相続税の計算上、精算課税の災害特例の適用を受けることができるか。

- ① 甲及び乙がXからの相続により取得
- ② 甲のみがXからの相続により取得
- ③ 甲及び乙がXからの贈与により取得

(答)

①及び②の場合については、他の要件を満たす限り、精算課税の災害特例の適用を受けることができる。③の場合については、継続所有要件を満たさないため、その適用を受けることができない。

(解説)

- 1 精算課税の災害特例は、相続時精算課税適用者（当該相続時精算課税適用者の納税義務等承継人を含む。）が特定贈与者からの贈与により取得した土地又は建物をその贈与の日から災害発生日まで引き続き所有していること（継続所有要件）が適用要件の一つとされている（措法70の3の3①）。
- 2 この納税義務等承継人は、死亡した相続時精算課税適用者等に係る権利又は義務を承継した一定の者とされているため、相続時精算課税適用者等が生存している場合には、納税義務等承継人は存在しないこととなる。
- 3 したがって、災害発生日前に、相続時精算課税適用者がその推定相続人に対し土地又は建物を生前に贈与した場合には、当該推定相続人は、当該相続時精算課税適用者が死亡してはじめて納税義務等承継人となりえるものであるため、当該贈与があった時から当該相続時精算課税適用者の死亡までの間については納税義務等承継人には該当しないことから、継続所有要件を満たさないこととなる。
- 4 問の①及び②の場合については、死亡した相続時精算課税適用者Xの納税義務等承継人に該当する甲又は乙が、土地Aを相続により取得し、災害発生日まで引き続き所有しているため継続所有要件を満たすこととなる。他方、③の場合については、Xが甲及び乙へ土地Aを生前に贈与したことにより、継続所有要件を満たさないこととなる。

以上のことから、問の①及び②の場合は、他の要件を満たす限り、Yの死亡に係る相続税の計算上、精算課税の災害特例の適用を受けることができるが、③の場合は、精算課税の災害特例の適用を受けることはできない。

## (問 2 - 5) 災害減免法との重複適用

(問) 令和 6 年 7 月に特定贈与者 Y からの贈与により取得した建物が、同年 11 月に発生した災害により被害を受けたことから、相続時精算課税適用者 X は、その年分の贈与税について災害減免法第 6 条の規定による減免措置（課税価格の控除）を適用して申告した。

- (1) この場合、X は、その災害について精算課税の災害特例の適用を受けることはできるか。
- (2) その後、令和 8 年 4 月に発生した災害によりこの建物が被害を受けた場合、X は、その災害について精算課税の災害特例の適用を受けることはできるか。

(答)

(1) 及び(2)のいずれの場合も、精算課税の災害特例の適用を受けることができない。

(解説)

- 1 精算課税の災害特例は、特定贈与者からの贈与により取得した土地又は建物に係る贈与税について、災害減免法による減免措置の適用を受けようとする場合又は受けた場合には、適用できないこととされている（措法 70 の 3 の 3 ③）。

(参考) 「本特例は、相続時精算課税の適用に係る贈与により取得した土地又は建物について、災害により発生した物理的な被害を対象として講じられたものであることから、同種の災害を対象としている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規定の適用を受けようとする場合又は受けた場合には、適用されません」(財務省「令和 5 年度税制改正の解説」460 頁)。

- 2 また、精算課税の災害特例は、同一の土地又は建物が 2 以上の災害により被害を受けた場合に、それぞれの災害について適用できるとしている。

ただし、相続時精算課税適用者<sup>(注)</sup>が、特定贈与者からの贈与により取得した土地又は建物が令和 6 年 1 月 1 日以後に災害により被害を受け、その贈与税について災害減免法による減免措置の適用を受けようとする場合又は受けた場合には、当該土地又は建物が別の災害により被害を受けたときであっても、精算課税の災害特例の適用を受けることはできない。

(注) 相続時精算課税適用者には、当該相続時精算課税適用者の納税義務等承継人が含まれる。

- 3 問の事例では、令和 6 年 11 月に発生した災害について災害減免法による減免措置の適用を受けているため、同月に発生した災害及び令和 8 年 4 月に発生した災害について、いずれも精算課税の災害特例の適用を受けることはできない。

## (参考) 災害減免法による減免措置について

相続若しくは遺贈又は贈与により取得した財産について災害により被害を受けた者で、次の(1)又は(2)のいずれかに該当する場合には、相続税又は贈与税の減免を受けることができる（災害減免法 4、6）。

- (1) 相続税等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<sup>(注1)</sup>の占める割合が 10 分の 1 以上であること。
- (2) 相続税等の課税価格の計算の基礎となった動産等<sup>(注2)</sup>の価額のうち当該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。

(注) 1 被害を受けた部分の価額の計算方法などこの減免措置の詳細については、国税庁ホームページの「[相続税又は贈与税の災害減免措置について](#)」を参照。

- 2 「動産等」とは、動産（金銭及び有価証券を除く。）、不動産（土地及び土地の上に存する権利を除く。）及び立木をいう。

## 《想定価額の計算》

### (問 3-1) 想定価額の計算

(問) 贈与により取得した次の建物(木造)が災害により被害を受けた場合、想定価額はどのようになるか。

- ・ 贈与の時ににおける価額：3,000万円
- ・ 想定使用可能期間の年数：24年
- ・ 新築の日：平成22年4月1日
- ・ 贈与の日：令和3年8月10日
- ・ 災害発生日：令和7年2月1日

(答)

想定価額は2,400万円となる。計算方法は次の解説のとおり。

(解説)

- 1 「想定価額」とは、災害発生日における建物の想定上の価額であり、次の算式により計算した金額とされている(措令40の5の3②一、措規23の6の2①～③)。

(算式)

$$A \times \frac{B-C}{B}$$

「A」は、災害により被害を受けた建物の贈与の時ににおける価額

「B」は、次の場合の区分に応じ、それぞれ次の算式により計算した年数

- ① 当該建物が贈与の日において想定使用可能期間の年数の全部を経過している場合

(算式)

$$\text{当該建物の想定使用可能期間の年数} \times \frac{20}{100}$$

- ② 上記①の場合以外の場合

(算式)

$$\left[ \begin{array}{l} \text{当該建物の想定使用可能期間の年数} \\ - \text{当該建物の新築の日から贈与の日までの期間の年数} \end{array} \right] + \begin{array}{l} \text{当該建物の新築の日から贈与の日までの期間の年数} \\ \times \frac{20}{100} \end{array}$$

「C」は、贈与の日から災害発生日までの期間の年数(Bの年数が限度)

(注) 1 「想定使用可能期間の年数」とは、建物の全部が事務所用であるものとした場合における「減価償却資産の耐用年数等に関する省令」(昭和40年大蔵省令第15号)別表第一に定める、当該建物の耐用年数をいう(問3-2参照)。

2 当該建物に増改築等があった場合における「当該建物の新築の日から贈与の日までの期間の年数」は、増改築等にかかわらず、当該建物の新築の日から贈与の日までの経過年数となる。

3 上記の各年数が1年未満である場合又はこれらの年数に1年未満の端数がある場合には、それぞれこれらの年数又は端数は切り捨てる。

4 上記の算式により計算した想定価額が零となる場合には、精算課税の災害特例の適用を受けることはできない。

- 2 したがって、問の事例では、次のとおりとなる。

- (1) 建物の新築の日から贈与の日までの期間の年数

(新築の日)

(贈与の日)

平成22年4月1日～令和3年8月10日…11年(1年未満の端数切捨て)



### (問 3 - 2) 想定使用可能期間の年数の判定方法

(問) 建物が店舗併用住宅であるなど、階ごとに用途が異なる場合は、想定価額をどのように計算するのか。また、この建物の主要部分は、鉄筋コンクリート造であるが、一部の階について木造の内部造作が施されている場合は、どのように計算するのか。

(答)

建物の全体が「鉄筋コンクリート造」の「事務所用」であるものとした場合の耐用年数（50年）を、その建物の想定使用可能期間の年数として想定価額を計算する。

(解説)

- 1 被害を受けた建物の想定価額を計算するに当たっては、その建物の用途にかかわらず、その全部を「事務所用」（建物の耐用年数が最長となる用途）とした場合の耐用年数により計算することとされている（措規 23 の 6 の 2 ①一イ）。
- 2 また、建物が 2 以上の構造により構成されている場合には、構造別に区分することなく、当該建物の主要柱、耐力壁又ははり等のその建物全体の主要部分により判定した構造に対応する耐用年数により計算することとなる。
- 3 したがって、問の事例では、その建物の用途にかかわらず、建物の全部を事務所用として、また、内部造作を施した階を区分することなく、主要部分の構造（鉄筋コンクリート造）に対応する想定使用可能期間の年数により、想定価額を計算することとなる。

#### (参考) 事務所用の建物の耐用年数（想定使用可能期間の年数）

構 造		年 数
木造・合成樹脂造		24 年
木骨モルタル造		22 年
鉄骨鉄筋コンクリート造・鉄筋コンクリート造		50 年
れんが造・石造・ブロック造		41 年
金属造	骨格材の肉厚が 4 mm を超えるもの	38 年
	骨格材の肉厚が 3 mm を超え 4 mm 以下のもの	30 年
	骨格材の肉厚が 3 mm 以下のもの	22 年

《被災価額及び被災割合の計算》

(問 4-1) 被災価額の計算(その1): 概要

(問) 特定贈与者からの贈与により取得した次の土地又は建物が災害により被害を受けた場合、それぞれの被災価額はどのようになるか。

財産	贈与の時に おける価額	災害発生日 の想定価額	被害を受けた 部分の価額	保険金等により 補填される金額
土地A	2,000万円	—	900万円	0円
建物B	3,000万円	1,000万円	1,500万円	300万円

(答)

土地A及び建物Bの被災価額は、それぞれ次のとおりとなる。

財産	被災価額
土地A	900万円
建物B	1,000万円

(解説)

1 被災価額は、被害を受けた部分の価額(原状回復費用など)から保険金、損害賠償金その他これらに類するもの(以下「保険金等」という。)により補填される金額を控除した金額とされ(措令40の5の3②二)、土地にあつては贈与の時ににおける価額、建物にあつては災害発生日における想定価額が限度とされている(措令40の5の3④)。

2 したがって、問の土地A及び建物Bの被災価額は、それぞれ次のとおりとなる。

(1) 土地Aの被災価額 900万円

$$\begin{matrix} \text{〔被害を受けた} \\ \text{部分の価額} \end{matrix} - \begin{matrix} \text{〔保険金等} \\ \text{の金額} \end{matrix} = \begin{matrix} \text{〔} \\ \text{900万円} \end{matrix} \quad \begin{matrix} \text{〔贈与の時に} \\ \text{における価額} \end{matrix} \quad (\leq 2,000 \text{万円})$$

(2) 建物Bの被災価額 1,000万円\*

$$\begin{matrix} \text{〔被害を受けた} \\ \text{部分の価額} \end{matrix} - \begin{matrix} \text{〔保険金等} \\ \text{の金額} \end{matrix} = 1,500 \text{万円} - 300 \text{万円} = 1,200 \text{万円} \quad (\text{〔} \\ \text{1,000万円} \end{matrix} \text{〕})$$

\* 建物Bの想定価額が限度となる。

**(問 4-2) 被災価額の計算 (その 2): 被害を受けた部分の価額が明らかでない場合**

(問) 特定贈与者からの贈与により取得した次の建物が災害により被害を受けた場合、被災価額はどのようになるか。

**【建物 (非業務用・鉄筋コンクリート造) に関する事項】**

- ・ 贈与の時ににおける価額: 2,800 万円
  - ・ 新築の日: 平成 20 年 3 月 10 日、贈与の日: 平成 30 年 4 月 2 日
  - ・ 災害が発生する直前の価額: 3,650 万円 (実際の取得価額は不明である。)
- ※ 1 m<sup>2</sup>当たりの工事費用: 25 万円、床面積: 200.00 m<sup>2</sup>、償却率: 0.015

**【災害に関する事項】**

- ・ 災害発生日 (被災日): 令和 9 年 11 月 20 日
  - ・ 災害発生日の想定価額: 2,200 万円
  - ・ 被害状況: 浸水 (被害割合 50%)
- ※ 原状回復費用は不明である。
- ・ 保険金等により補填される金額: 300 万円

(答)

災害が発生する直前の建物の価額 (3,650 万円) に被害状況に応じた一定の割合 (50%) を乗じて計算した金額から保険金等により補填される金額 (300 万円) を控除した残額 (1,525 万円) が、その建物の被災価額となる。

(解説)

1 被災価額は、被害を受けた部分の価額 (原状回復費用など) から保険金等により補填される金額を控除した残額<sup>(注)</sup>となる (措令 40 の 5 の 3②二)。

(注) 土地にあつては贈与の時ににおける価額、建物にあつては想定価額が限度となる (措令 40 の 5 の 3④)。

2 この「被害を受けた部分の価額」が見積書等から明らかでない場合には、次のとおり計算して差し支えないこととしている。

(算式)

災害が発生する直前の価額<sup>(注1)</sup> × 被害割合<sup>(注2)</sup>

(注) 1 「災害が発生する直前の価額」は、次の建物の区分に応じて、それぞれ次の算式により計算して差し支えないものとする。

(1) 業務用の建物の場合

(算式)

建物の取得価額<sup>(※1)</sup> - 減価償却費の累計額<sup>(※1)</sup>

※1 事業所得及び不動産所得等の計算において、減価償却費の計算の基礎となる当該建物の取得価額及び減価償却費の累計額となる。

(2) 非業務用の建物の場合 (所得税法施行令 (昭和 40 年政令第 96 号) 第 85 条 ((非事業用資産の減価の額の計算)) の規定に準じて計算)

(算式)

建物の取得価額<sup>(※2)</sup> - 償却費相当額<sup>(※3、6)</sup>

※2 建物の取得価額が明らかでない場合には、「地域別・構造別の工事費用表」により求めた 1 m<sup>2</sup>当たりの工事費用に床面積を乗じて計算した金額として差し支えない。

※3 償却費相当額は、次の算式により計算する。

(算式)

建物の取得価額 × 0.9 × 償却率<sup>(※4)</sup> × 新築の日から災害発生日までの経過年数<sup>(※5)</sup>

※4 償却率については、当該建物の法定耐用年数に1.5を乗じた年数（1年未満の端数がある場合は、その端数を切り捨てる。）に対応する旧定額法の償却率となる（参考1《非業務用の建物の償却率》を参照）。

※5 経過年数の6か月以上の端数は1年とし、6か月未満の端数は切り捨てる。

※6 建物の取得価額の95%を限度とする。

(注)2 「被害割合」は、被害状況に応じて、「被害割合表」により判定する。

(参考)「地域別・構造別の工事費用表」及び「被害割合表」については、国税庁ホームページの「[災害に関する相続税及び贈与税の取扱い](#)」を参照。

3 問の事例では、非業務用の建物の原状回復費用が不明であるため、「災害が発生する直前の価額」（上記2の(注)1(2)に基づき計算）に被害割合を乗じて計算した金額を建物の「被害を受けた部分の価額」とし、被災価額を計算することとなる。

(1) 建物の取得価額 5,000万円

$$\left( \begin{array}{l} 1\text{㎡当たり} \\ \text{の工事費用} \end{array} \right) \quad (\text{床面積}) \\ 25\text{万円} \times 200.00\text{㎡} = 5,000\text{万円}$$

(2) 償却費相当額 1,350万円

$$\begin{array}{ccc} \text{(1)の金額} & \text{(償却率)} & \text{(経過年数)} \\ 5,000\text{万円} \times 0.9 \times 0.015 \times 20\text{年} & = & 1,350\text{万円} \end{array}$$

(3) 災害が発生する直前の価額 3,650万円

$$\begin{array}{cc} \text{(1)の金額} & \text{(2)の金額} \\ 5,000\text{万円} - 1,350\text{万円} & = 3,650\text{万円} \end{array}$$

(4) 被災価額 1,525万円

$$\begin{array}{ccccccc} \text{(3)の金額} & \text{(被害割合)} & \text{(保険金等の金額)} & & \text{(想定価額)} & & \\ (3,650\text{万円} \times 50\%) & - & 300\text{万円} & = & \boxed{1,525\text{万円}} & (\leq 2,200\text{万円}) & \end{array}$$

#### (参考1) 非業務用の建物の償却率

構造		耐用年数	償却率
木造・合成樹脂造		33年	0.031
木骨モルタル造		30年	0.034
鉄骨鉄筋コンクリート造・鉄筋コンクリート造		70年	0.015
れんが造・石造・ブロック造		57年	0.018
金属造	骨格材の肉厚が4mmを超えるもの	51年	0.020
	骨格材の肉厚が3mmを超え4mm以下のもの	40年	0.025
	骨格材の肉厚が3mm以下のもの	28年	0.036

#### (参考2) 土地について災害により被害を受けた部分の価額が明らかでない場合

土地について、災害により被害を受けた部分の価額が明らかでない場合には、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<sup>(注)</sup>から当該価額を算定する方法も考えられる。

(注) 宅地造成費相当額については、国税庁ホームページの「[財産評価基準書 路線価図・評価倍率表](#)」の各都道府県のページに掲載されている「宅地造成費の金額表」を参照。

(問 4-3) 被災価額の計算 (その3): 造成工事や増改築があった場合

(問) 特定贈与者からの贈与により取得した次の土地又は建物が災害によりそれぞれ被害を受けた場合、その土地又は建物の被災価額はどのようなになるか。

財産	贈与時		災害発生時		
	現況	贈与時の価額	現況	想定価額	被害を受けた部分の価額 <sup>(注)</sup> ※災害発生直前の現況による
土地A	農地	500万円	宅地	—	900万円
建物B	賃貸用	2,000万円	賃貸用 (修繕を実施)	1,200万円	1,100万円
建物C	居住用	1,000万円	事務所用 (増改築を実施)	800万円	1,400万円

(注) 保険金等により補填される金額はない。

(答)

土地A、建物B及び建物Cに係る被災価額は、それぞれ次のとおりとなる。

財産	被災価額
土地A	500万円
建物B	1,100万円
建物C	800万円

(解説)

- 1 被災価額の計算の基礎となる土地又は建物の「被害を受けた部分の価額」は、災害により被害を受けた土地又は建物に係る物理的な損失の金額であり、土地又は建物の贈与の日から災害発生日までの間に土地の造成等による区画形質の変更、建物の増改築等がされた場合であっても、この価額は災害が発生する直前の現況に基づいた価額となる。

なお、この「被害を受けた部分の価額」を基に計算した被災価額は、①土地にあつては当該土地の贈与の時における価額、②建物にあつては当該建物の想定価額が限度とされている(措令40の5の3④)。

- 2 したがって、問の事例では、特定贈与者からの贈与により取得した土地Aについては区画形質の変更(農地から宅地への造成)、建物B及び建物Cについては増改築等を行っているが、いずれの場合も被害を受ける直前の現況に基づき被害を受けた部分の価額を計算した被災価額となる。

ただし、上記1のとおり、土地にあつては贈与の時における価額、建物にあつては想定価額が限度となることから、土地A、建物B及び建物Cの被災価額はそれぞれ次の金額となる。

- (1) 土地Aの被災価額 500万円\*

$$\left( \begin{array}{l} \text{被害を受けた} \\ \text{部分の価額} \end{array} \right) - \left( \begin{array}{l} \text{保険金等} \\ \text{の金額} \end{array} \right) = \left( \begin{array}{l} \text{贈与の時に} \\ \text{おける価額} \end{array} \right)$$

$$900 \text{万円} - 0 \text{円} = 900 \text{万円} \quad (> \boxed{500 \text{万円}})$$

※ 贈与の時における価額が限度となる。

- (2) 建物Bの被災価額 1,100万円

$$\left( \begin{array}{l} \text{被害を受けた} \\ \text{部分の価額} \end{array} \right) - \left( \begin{array}{l} \text{保険金等} \\ \text{の金額} \end{array} \right) = \left( \begin{array}{l} \text{想定価額} \end{array} \right)$$

$$1,100 \text{万円} - 0 \text{円} = \boxed{1,100 \text{万円}} \quad (\leq 1,200 \text{万円})$$

(3) 建物Cの被災価額 800万円※

$$\left[ \begin{array}{l} \text{被害を受けた} \\ \text{部分の価額} \end{array} \right] - \left[ \begin{array}{l} \text{保険金等} \\ \text{の金額} \end{array} \right] = 1,400 \text{万円} - 0 \text{円} = 1,400 \text{万円} \left( > \boxed{800 \text{万円}} \right)$$

※ 想定価額が限度となる。

(問 4 - 4) 被災価額の計算 (その 4) : 保険金等により補填される金額が確定していない場合

(問) 災害により被害を受けた建物について、保険金等により補填される金額が確定していない場合には、被災価額はどのように計算するのか。

(答)

保険金等により補填される金額が確定していない場合には、その見積額により被災価額を計算する。

(解説)

1 「被災価額」は、土地又は建物が災害により被害を受けた部分の価額から保険金等<sup>(注1、2)</sup>により補填される金額を控除した残額とされている(措令 40 の 5 の 3 ②二)。

(注) 1 保険金等とは、損害保険契約又は火災共済契約に基づき支払われる保険金や資産の損失の補填を目的とする損害賠償金のほか、例えば、次に掲げるものをいう。

① 損害保険契約又は火災共済契約に基づき支払われる見舞金

② 資産の損失の補填を目的とする任意の互助組織から支払われる災害見舞金

2 被災者生活再建支援法(平成 10 年法律第 66 号)に基づき支払を受ける被災者生活再建支援金については、損失を補填するための保険金、損害賠償金等に当たらないものとして取り扱う。

2 しかしながら、「被災価額」を計算する時点で、保険金等により補填される金額が確定していない場合もあり、この場合には、「被害を受けた部分の価額」から保険金等により補填される金額の見積額を差し引いて「被災価額」を計算することとなる。

また、このように保険金等により補填される金額が確定していない場合であっても、税務署長の承認を受けるため、提出期限(問 6 - 1 参照)までに「災害により被害を受けた場合の相続時精算課税に係る土地又は建物の価額の特例に関する承認申請書」(以下「承認申請書」という。)を提出する必要がある。

3 なお、税務署長の承認を受けている場合において、被災価額の変更が生じたときには、遅滞なく、「被災価額の異動届出書」を相続時精算課税適用者の贈与税の納税地の所轄税務署長に提出する必要がある(問 6 - 2 参照)。

そして、再計算した被災価額を基に、精算課税の災害特例の適用関係を検討することとなる(問 4 - 7 参照)。

(問 4 - 5) 被災割合の判定 (その 1) : 同一の災害により 2 以上の土地又は建物が被害を受けた場合

(問) 特定贈与者からの贈与により取得した次の土地 A 及び建物 B が同一の災害によって被害を受けた場合、精算課税の災害特例の対象となるか。

財 産	贈与時の価額	災害発生日 の想定価額	被災価額
土地 A	2,500 万円	—	240 万円
建物 B	3,000 万円	2,000 万円	280 万円

(答)

土地 A が受けた被害については、被災割合が 10 分の 1 を下回るため精算課税の災害特例の適用を受けることはできない。建物 B が受けた被害については、被災割合が 10 分の 1 以上であるため、精算課税の災害特例の適用対象となる。

(解説)

1 精算課税の災害特例は、次に掲げる財産の区分に応じた被災割合が 10 分の 1 以上 (10% 以上) であることを適用要件の一つとしている (措令 40 の 5 の 3 ③)。

この被災割合は、同一の災害で 2 以上の土地又は建物が被害を受けた場合には、個々の土地又は建物ごとに計算することとなる。

(1) 土地

$$\text{被災割合} = \frac{\text{土地に係る被災価額}^{\ast 1}}{\text{土地の贈与の時の価額}}$$

(2) 建物

$$\text{被災割合} = \frac{\text{建物に係る被災価額}^{\ast 1}}{\text{建物の想定価額}^{\ast 2}}$$

※ 1 被災価額については、問 4 - 1 参照。

※ 2 想定価額については、問 3 - 1 参照。

2 問の土地 A 及び建物 B に係る被災割合は、それぞれ次のとおりとなる。

(1) 土地 A に係る被災割合 9.6%

$$\frac{\begin{array}{c} \text{(被災価額)} \\ 240 \text{ 万円} \end{array}}{\begin{array}{c} 2,500 \text{ 万円} \\ \text{(贈与時の価額)} \end{array}} = 9.6\% \quad (10\% \text{ 未満のため、精算課税の災害特例の適用はない。})$$

(2) 建物 B に係る被災割合 14.0%

$$\frac{\begin{array}{c} \text{(被災価額)} \\ 280 \text{ 万円} \end{array}}{\begin{array}{c} 2,000 \text{ 万円} \\ \text{(想定価額)} \end{array}} = 14.0\% \quad (10\% \text{ 以上のため、精算課税の災害特例の適用対象となる。})$$

(問 4-6) 被災割合の判定 (その 2) : 同一の建物の持分を 2 以上の贈与により取得した場合

(問) 次のとおり、特定贈与者からの贈与により建物の持分を取得したが、令和 17 年 1 月にその建物が災害により被害を受けた。この場合、精算課税の災害特例の対象となるか。

	1 回目の贈与	2 回目の贈与
贈与の日	令和 7 年 3 月	令和 10 年 8 月
取得した建物の持分の割合	3 分の 1	3 分の 2
贈与時の持分の価額	3,000 万円	4,800 万円
災害発生日の持分の想定価額	2,000 万円	3,600 万円
被災価額	540 万円	

(答)

1 回目の贈与 (令和 7 年) による取得分については、被災割合が 10 分の 1 を下回るため、精算課税の災害特例の適用を受けることはできない。2 回目の贈与 (令和 10 年) による取得分については、被災割合が 10 分の 1 以上 (10%以上) であるため、精算課税の災害特例の適用対象となる。

(解説)

- 精算課税の災害特例の対象となる建物に係る被害は、その被災価額が建物の想定価額の 10 分の 1 以上 (10%以上) である被害とされている (措令 40 の 5 の 3③二)。
- また、同一の土地又は建物の持分を特定贈与者から 2 回以上の贈与により取得した場合には、その持分ごとに被災割合の判定を行うこととなる。この場合において、持分に応じた被災価額は、土地又は建物に係る全体の被災価額に、それぞれの贈与により取得した持分割合を乗じた金額となる。
- したがって、問の事例におけるそれぞれの贈与に係る被災割合は、次のとおりとなる。

(1) 1 回目の贈与

イ 被災価額 180 万円

$$\begin{array}{l} \text{(被災価額)} \quad \text{(持分割合)} \quad \text{〔持分に〕} \\ \text{540 万円} \times \frac{1}{3} = \boxed{180 \text{ 万円}} \quad (\leq 2,000 \text{ 万円}) \\ \text{想定価額} \quad \text{想定価額} \end{array}$$

ロ 被災割合 9.0%

$$\begin{array}{l} \text{(イの金額)} \\ \frac{180 \text{ 万円}}{2,000 \text{ 万円}} = 9.0\% \quad (10\% \text{ 未満のため、精算課税の災害特例の適用はない。}) \\ \text{(想定価額)} \end{array}$$

(2) 2 回目の贈与

イ 被災価額 360 万円

$$\begin{array}{l} \text{(被災価額)} \quad \text{(持分割合)} \quad \text{〔持分に〕} \\ \text{540 万円} \times \frac{2}{3} = \boxed{360 \text{ 万円}} \quad (\leq 3,600 \text{ 万円}) \\ \text{想定価額} \quad \text{想定価額} \end{array}$$

ロ 被災割合 10.0%

$$\begin{array}{l} \text{(イの金額)} \\ \frac{360 \text{ 万円}}{3,600 \text{ 万円}} = 10.0\% \quad (10\% \text{ 以上のため、精算課税の災害特例の適用対象となる。}) \\ \text{(想定価額)} \end{array}$$

(問 4-7) 被災割合の判定 (その3) : 承認を受けた後に被災価額に異動があった場合

(問) 特定贈与者からの贈与により取得した建物 (贈与の時ににおける価額 : 3,000 万円、災害発生日における想定価額 : 2,000 万円) が災害により次のとおり被害を受け、精算課税の災害特例の承認を受けた。その承認後に、次のとおり保険金等を受領し、被災価額に異動が生じたが、精算課税の災害特例の適用はどのようになるか。

【被災価額に関する事項】

	承認時	異動後
被害を受けた部分の価額	280 万円	280 万円
保険金等により補填される金額	0 円	100 万円

(答)

異動後の被災価額に基づき計算した被災割合が 10 分の 1 を下回るため、精算課税の災害特例の適用を受けることはできない。

(解説)

- 承認申請書の提出を受けた税務署長は、当該承認申請書の内容を審査し、その申請に対して承認又は却下をし、その旨を申請者に通知するとともに、申請に対して承認をする場合には、「審査した被災価額」も併せて通知することとされている (措令 40 の 5 の 3 ⑦⑧)。
- なお、税務署長の承認後に保険金等が支払われたことなどにより被災価額に異動を生ずべき事由が生じた場合には、この「審査した被災価額」によらず、当該異動を生ずべき事由に基づき再計算した被災価額により、特定贈与者の死亡に係る相続税の課税価格に加算される金額を計算することとなる。
- この場合において、この再計算した被災価額に基づき計算した被災割合が 10 分の 1 を下回るときは、税務署長の承認を受けている場合であっても、精算課税の災害特例の適用を受けることはできないこととなる。
- 問の事例では、保険金等の受領により、審査した被災価額について異動を生ずべき事由が生じたことから、被災価額及び被災割合を再計算すると、次のとおりとなる。

(1) 被災価額 180 万円

$$\begin{array}{l} \left( \begin{array}{l} \text{被害を受けた} \\ \text{部分の価額} \end{array} \right) \left( \begin{array}{l} \text{保険金等の金額} \\ \text{ } \end{array} \right) \left( \begin{array}{l} \text{想定価額} \\ \text{ } \end{array} \right) \\ 280 \text{ 万円} - 100 \text{ 万円} = \boxed{180 \text{ 万円}} \quad ( \leq 2,000 \text{ 万円} ) \end{array}$$

(2) 被災割合 9.0%

$$\begin{array}{l} \left( \begin{array}{l} \text{被災価額} \\ \text{ } \end{array} \right) \\ 180 \text{ 万円} \\ \hline 2,000 \text{ 万円} \\ \left( \begin{array}{l} \text{想定価額} \\ \text{ } \end{array} \right) \end{array} = 9.0\% \quad (10\% \text{ 未満のため、精算課税の災害特例の適用はない。})$$

## 《相続税の課税価格に加算される金額の計算》

### (問5-1) 相続税の課税価格に加算される金額の計算(その1): 概要

(問) 相続時精算課税適用者Xは、令和6年中に特定贈与者Yからの贈与により取得した土地A(贈与時の価額: 800万円)について、贈与税の申告をしていたが、この土地Aが災害により被害を受けたため精算課税の災害特例の承認(被災価額: 500万円)を受けた。この場合において、Yの死亡に係る相続税の課税価格に加算される金額はどのようになるか。

(注) 令和6年中に土地A以外の財産の贈与は受けていない。

(答)

土地Aの贈与の時ににおける価額(800万円)から精算課税の災害特例の承認を受けた災害に係る被災価額(500万円)を控除した残額から相続時精算課税に係る基礎控除の額(110万円)を控除した残額(190万円)が、特定贈与者Yの死亡に係る相続税の課税価格に加算される。

(解説)

1 令和6年1月1日以後に特定贈与者からの贈与により取得した財産について、特定贈与者の死亡に係る相続税の課税価格に加算される金額は、当該特定贈与者から贈与があった年分ごとに、「贈与により取得した財産」の価額の合計額から相続時精算課税に係る基礎控除の額を控除した残額とされている(相法21の15①、21の16③、改正法附則19①④、51④)。

2 上記の「贈与により取得した財産」が精算課税の災害特例の適用を受ける土地又は建物の場合には、その土地又は建物の贈与の時ににおける価額から災害により被害を受けた部分に対応するものとして計算した金額を控除した残額から、相続時精算課税に係る基礎控除の額を控除し、その控除された残額を、特定贈与者の死亡に係る相続税の課税価格に加算することとなる(措法70の3の3①による読替後の相法21の15①、21の16③)。

※ 「災害により被害を受けた部分に対応するものとして計算した金額」は、精算課税の災害特例の承認を受けた各災害に係る土地又は建物ごとの被災価額の合計額(問5-3参照)とされている(措令40の5の3⑩)。

3 したがって、問の事例については、次のとおりとなる。

(贈与時の価額)	(被災価額)	(基礎控除額)	
( 800万円 )	- 500万円	- 110万円	= 190万円

(問5-2) 相続税の課税価格に加算される金額の計算(その2): 特定贈与者が2人以上いる場合

(問) 相続時精算課税適用者Xは、令和6年中に次のとおり贈与を受け贈与税の申告をしていたが、土地Aが災害により被害を受けたため、精算課税の災害特例の承認(被災価額: 500万円)を受けた。この場合において、特定贈与者Yの死亡に係る相続税の課税価格に加算される金額はどのようになるか。

【贈与税の申告状況】

特定贈与者	財産	贈与時の価額	相続時精算課税に係る基礎控除の額
Y	土地A	800万円	60万円
	株式K	400万円	
Z	現金G	1,000万円	50万円

(答)

特定贈与者Yの死亡に係る相続税の課税価格に加算される金額は、640万円となる。

(解説)

- 1 精算課税の災害特例の適用を受けた土地又は建物を贈与により取得した日の属する年中に、当該贈与をした特定贈与者からそれ以外の財産の贈与があった場合、当該特定贈与者の死亡に係る相続税の課税価格に加算される金額は、次のとおりとなる(措法70の3の3①による読替後の相法21の15①、21の16③)。

(算式)

$$\left[ \begin{array}{l} \text{承認に係る土地又は} \\ \text{建物の贈与時の価額} \end{array} - \begin{array}{l} \text{当該土地又は建物} \\ \text{に係る被災価額} \end{array} \right] + \begin{array}{l} \text{当該土地又は建物を贈与し} \\ \text{た特定贈与者から同一年中} \\ \text{に取得した他の財産の価額} \end{array} - \begin{array}{l} \text{相続時精算課税に} \\ \text{係る基礎控除の額}^{\ast} \end{array}$$

※ 令和5年12月31日以前に特定贈与者からの贈与により取得した財産については、当該財産の価額から相続時精算課税に係る基礎控除の額は控除されない。

- 2 なお、同一年中に2人以上の特定贈与者からの贈与により取得した財産がある場合の相続時精算課税に係る基礎控除の額は、110万円を特定贈与者ごとの贈与税の課税価格<sup>(注)</sup>であん分した金額とされている(相令5の2、措令40の5の2)。

(注) その年分の贈与税の申告(更正又は決定を含む。)における贈与税の課税価格であり、精算課税の災害特例の適用後の金額(土地又は建物の価額から被災価額を控除した残額)ではない。

- 3 したがって、問の事例における特定贈与者Yの死亡に係る相続税の課税価格に加算される金額は、次のとおりとなる。

$$\begin{array}{cccc} \text{(土地Aの価額)} & \text{(被災価額)} & \text{(株式Kの価額)} & \text{(基礎控除額)} \\ (800\text{万円} - 500\text{万円}) & & + 400\text{万円} & - 60\text{万円}^{\ast} = 640\text{万円} \end{array}$$

※ 相続時精算課税に係る基礎控除の額は、次の算式により計算した金額となる。

$$110\text{万円} \times \frac{\begin{array}{c} \text{(Yからの贈与財産の価額)} \\ (800\text{万円} \langle \text{土地A} \rangle^{\text{(注)}} + 400\text{万円} \langle \text{株式K} \rangle) \end{array}}{\begin{array}{cc} \text{(Yからの贈与財産の価額)} & \text{(Zからの贈与財産の価額)} \\ (800\text{万円} \langle \text{土地A} \rangle^{\text{(注)}} + 400\text{万円} \langle \text{株式K} \rangle) & + 1,000\text{万円} \end{array}} = 60\text{万円}$$

(注) 相続時精算課税に係る基礎控除の額の計算の基礎となる土地Aの価額は、贈与時の価額(被災価額(500万円)を控除する前の価額)となる。

(問5-3) 相続税の課税価格に加算される金額の計算(その3): 同一の土地又は建物が2以上の災害により被害を受けた場合

(問) 相続時精算課税適用者Xは、令和7年中に特定贈与者Yからの贈与により取得した土地A及び建物Bについて、次のとおり贈与税の申告をしていたが、災害により被害を受けたため、次のとおり精算課税の災害特例の承認を受けた。この場合において、Yの死亡に係る相続税の課税価格に加算される金額はどのようになるか。

【贈与税の申告状況】

財産	贈与時の価額	相続時精算課税に係る基礎控除の額
土地A	1,200万円	110万円
建物B	2,700万円	

【精算課税の災害特例の承認状況】

財産	災害発生日	災害発生日の想定価額	被災価額
土地A	令和20年1月15日	—	450万円
建物B	令和10年8月20日	2,400万円	1,800万円
	令和20年1月15日	1,500万円	1,000万円

(答)

特定贈与者Yの死亡に係る相続税の課税価格に加算される金額は、640万円となる。

(解説)

1 精算課税の災害特例の適用により相続税の課税価格に加算される土地又は建物の価額から控除される被災価額は、土地については、当該土地の贈与の時における価額が限度とされ、建物については、当該建物の想定価額が限度とされている(措令40の5の3④)。

そして、同一の土地又は建物が2以上の災害により被害を受けている場合において、それぞれの災害について精算課税の災害特例の承認を受けているときにおける当該被災価額は、その承認を受けた各災害に係る被災価額の合計額となり、この合計額はそれぞれ土地又は建物の贈与の時における価額が限度とされている(措令40の5の3⑩)。

2 したがって、問の事例における特定贈与者Yの死亡に係る相続税の課税価格に加算される金額は、次のとおりとなる。

(1) 土地Aに係る被災価額の合計額 450万円

$$\begin{matrix} \text{〔令和20年の災害} \\ \text{に係る被災価額〕} & \text{(土地Aの価額)} \\ \hline 450 \text{万円} & (\leq 1,200 \text{万円}) \end{matrix}$$

(2) 建物Bに係る被災価額の合計額 2,700万円\*

$$\begin{matrix} \text{〔令和10年の災害} \\ \text{に係る被災価額〕} & \text{〔令和20年の災害} \\ & \text{に係る被災価額〕} & \text{(建物Bの価額)} \\ \hline 1,800 \text{万円} + 1,000 \text{万円} = 2,800 \text{万円} & (> \boxed{2,700 \text{万円}}) \end{matrix}$$

\* 建物Bの贈与の時における価額が限度となる。

(3) 特定贈与者Yの死亡に係る相続税の課税価格に加算される金額 640万円

$$\begin{matrix} \text{(土地Aの価額)} & \text{(1)の金額} & \text{(建物Bの価額)} & \text{(2)の金額} & \text{(基礎控除額)} \\ (1,200 \text{万円} - 450 \text{万円}) + (2,700 \text{万円} - 2,700 \text{万円}) - 110 \text{万円} = 640 \text{万円} \end{matrix}$$

(問5-4) 相続税の課税価格に加算される金額の計算(その4): 災害発生前に土地の一部を贈与している場合

(問) 相続時精算課税適用者Xは、令和3年5月に特定贈与者Yからの贈与により土地A(贈与時の価額: 1,200万円)を取得し、令和12年2月に当該土地Aの共有持分(持分割合: 3分の1)を甲に贈与した。

その後、当該土地Aが災害により被害を受けたため、Xは次のとおりそれぞれ精算課税の災害特例の承認を受けた。この場合において、Yの死亡に係る相続税の課税価格に加算される金額はいくらか。

【災害に関する事項】

災害発生日	被害を受けた部分の価額
令和15年10月12日	450万円
令和20年1月15日	900万円

(注) 1 上記の表の「被害を受けた部分の価額」は、土地Aに係るXの持分割合を乗じて計算する前の金額である。

2 保険金等により補填される金額はない。

(答)

特定贈与者Yの死亡に係る相続税の課税価格に加算される金額は、400万円となる。

(解説)

1 精算課税の災害特例は、特定贈与者からの贈与により取得した土地又は建物を、その贈与を受けた日から災害発生日まで引き続き所有していること(継続所有要件)が適用要件の一つとされていることから(措法70の3の3①)、相続時精算課税適用者が、災害発生前に土地又は建物の一部を譲渡又は贈与するなど、土地又は建物の一部の所有をしないこととなった場合には、精算課税の災害特例の適用上、当該土地又は建物の贈与の時における価額には、当該所有をしないこととなった部分に対応する価額は含まれないこととなる。

2 そのため、土地又は建物の一部の譲渡又は贈与等の後に発生した災害に係る被災価額については、その所有しないこととなった部分に対応する価額は含まれない。

また、相続税の課税価格から控除される被災価額の合計額については、これらの土地又は建物の「贈与の時における価額」から当該所有しないこととなった部分に対応する価額を控除した金額が限度となる。

3 問の事例では、相続時精算課税適用者Xが、災害発生前に土地Aの共有持分(持分割合: 3分の1)を甲に贈与していることから、令和15年及び令和20年に発生した災害については、Xが所有している持分(持分割合: 3分の2)に対応する部分について、精算課税の災害特例の適用対象となる。

したがって、特定贈与者Yの死亡に係る相続税の課税価格に加算される金額は、次のとおりとなる。

(1) 令和15年の災害に係る被災価額 300万円

$$\left( \begin{array}{c} \text{被害を受けた} \\ \text{部分の価額} \end{array} \right) - \left( \begin{array}{c} \text{保険金等} \\ \text{の金額} \end{array} \right) \times \frac{\text{(持分割合)}}{3} = \boxed{300 \text{万円}} \left( \leq \begin{array}{c} \text{持分贈与前の} \\ \text{土地Aの価額} \end{array} \right) \times \frac{\text{(持分割合)}}{3} = \begin{array}{c} \text{持分贈与後の} \\ \text{土地Aの価額} \end{array} \right) \times \frac{2}{3} = 800 \text{万円} )$$

(2) 令和20年の災害に係る被災価額 600万円

$$\left( \begin{array}{c} \text{被害を受けた} \\ \text{部分の価額} \end{array} \right) \left( \begin{array}{c} \text{保険金等} \\ \text{の金額} \end{array} \right) \begin{array}{c} \text{(持分割合)} \\ \frac{2}{3} \end{array} = \boxed{600 \text{万円}} \left( \leq \begin{array}{c} \text{持分贈与前の} \\ \text{土地Aの価額} \end{array} \right) \begin{array}{c} \text{(持分割合)} \\ \frac{2}{3} \end{array} \left( \begin{array}{c} \text{持分贈与後の} \\ \text{土地Aの価額} \end{array} \right) \\ (900 \text{万円} - 0 \text{円}) \times \frac{2}{3} = \boxed{600 \text{万円}} \left( \leq 1,200 \text{万円} \times \frac{2}{3} = 800 \text{万円} \right)$$

(3) 土地Aに係る被災価額の合計額 800万円※

$$\begin{array}{c} \text{(1)の金額} \\ 300 \text{万円} \end{array} + \begin{array}{c} \text{(2)の金額} \\ 600 \text{万円} \end{array} = 900 \text{万円} \left( > \begin{array}{c} \text{持分贈与前の} \\ \text{土地Aの価額} \end{array} \right) \begin{array}{c} \text{(持分割合)} \\ \frac{2}{3} \end{array} = \boxed{800 \text{万円}} \left( \begin{array}{c} \text{持分贈与後の} \\ \text{土地Aの価額} \end{array} \right)$$

※ 土地Aの贈与の時点における価額（Xが災害発生日まで継続して所有していた部分）が限度となる。

(4) 特定贈与者Yの死亡に係る相続税の課税価格に加算される金額 400万円

$$\begin{array}{c} \text{(土地Aの価額)} \\ 1,200 \text{万円} \end{array} - \begin{array}{c} \text{(3)の金額} \\ 800 \text{万円} \end{array} = 400 \text{万円}$$

※ 令和3年分の贈与のため、相続時精算課税に係る基礎控除はない。

## 《特例の適用に関する手続等》

### (問 6-1) 精算課税の災害特例の適用を受けるための手続

(問) 精算課税の災害特例の適用を受けるためには、どのような手続が必要か。

(答)

- 1 精算課税の災害特例の適用を受けるためには、相続時精算課税適用者（当該相続時精算課税適用者の納税義務等承継人を含む。）は、災害発生日から3年を経過する日（同日までに相続時精算課税適用者が死亡している場合には、同日と当該相続時精算課税適用者の相続人（包括受遺者を含む。）が当該相続時精算課税適用者の死亡による相続の開始があったことを知った日の翌日から6か月を経過する日とのいずれか遅い日）までに承認申請書を当該相続時精算課税適用者の贈与税の納税地の所轄税務署長に提出し、その承認を受けなければならないこととされている（措法70の3の3①、措令40の5の3⑤）。

(注) 通則法第11条の規定に基づき、申告・納付等の期限が延長されている場合には、上記の承認申請書の提出期限と申告・納付等の期限が延長された日とのいずれか遅い日が承認申請書の提出期限となる。

- 2 なお、承認申請書は、被害を受けた部分の価額を明らかにする書類等を添付して提出する必要がある（措令40の5の3⑥、措規23の6の2⑤）。

(注) 添付書類については、次頁参照。

- 3 また、相続時精算課税適用者の納税義務等承継人が承認申請書を提出する場合には、全ての納税義務等承継人を明らかにするもの（戸籍の謄本等）を添付するとともに、納税義務等承継人が2人以上ある場合には、その承認申請書の提出はその納税義務等承継人全員が連署して行う必要がある（措規23の6の2⑥）。

※ 承認申請書の提出を受けた税務署長は、当該承認申請書の内容を審査し、その申請に対して承認又は却下をし、その旨を申請者に通知するとともに、承認をする場合には、その審査した被災価額を併せて通知することとされている（措令40の5の3⑦⑧）。

(参考) 添付書類一覧

1 災害により被害を受けた財産が土地の場合

①	土地の登記事項証明書※その他の書類で相続時精算課税適用者が当該土地を贈与の日から災害発生日まで引き続き所有していたことを明らかにするもの ※ 承認申請書への不動産番号等の記入又は登記事項証明書の写しなどの不動産番号等の記載のある書類の提出をすることにより、登記事項証明書の原本の添付を省略することができる。
②	土地が災害により被害を受けたこと及び災害発生日を明らかにする書類
③	土地の原状回復に要する費用に係る見積書の写しその他の書類で当該土地に係る被害を受けた部分の価額を明らかにするもの
④	保険金の支払通知書の写しその他の書類で保険金等により補填される金額を明らかにするもの
⑤	その他参考となるべき書類

2 災害により被害を受けた財産が建物の場合

①	建物の登記事項証明書※その他の書類で当該建物の新築をした年月日及び相続時精算課税適用者が当該建物を贈与の日から災害発生日まで引き続き所有していたことを明らかにするもの ※ 承認申請書への不動産番号等の記入又は登記事項証明書の写しなどの不動産番号等の記載のある書類の提出をすることにより、登記事項証明書の原本の添付を省略することができる。
②	市町村長又は特別区の区長の証明書その他の書類で建物が災害により被害を受けたこと及びその災害発生日を明らかにするもの（り災証明書等）
③	建物の修繕に要する費用に係る見積書の写しなど当該建物に係る被害を受けた部分の価額を明らかにするもの
④	保険金の支払通知書の写しその他の書類で保険金等により補填される金額を明らかにするもの
⑤	その他参考となるべき書類

**(問 6-2) 承認を受けた後の手続 (被災価額の異動届出書の提出)**

(問) 精算課税の災害特例に関する承認を受けた後に保険金の支払があり、税務署から通知を受けた被災価額が異なることとなったが、何か手続が必要か。

(答)

- 1 相続時精算課税適用者 (当該相続時精算課税適用者の納税義務等承継人を含む。) は、税務署長から精算課税の災害特例に関する承認を受けた後に保険金の支払を受けるなど、被災価額に異動を生ずべき事由が生じた場合には、遅滞なく、当該事由を記載した「被災価額の異動届出書」に当該事由を明らかにする書類 (保険金の支払通知書の写し等) を添付して、相続時精算課税適用者の贈与税の納税地の所轄税務署長に提出しなければならないこととされている (措令 40 の 5 の 3 ⑨、措規 23 の 6 の 2 ⑦⑧)。

(注) 被災価額の異動届出書に対する税務署長の再承認 (又は却下) の通知はない。

- 2 なお、被災価額に異動を生ずべき事由が生じた場合、特定贈与者の死亡に係る相続税の課税価格に加算される土地又は建物の価額は、当該異動後の被災価額に基づき計算することとなる<sup>(注)</sup>。

(注) この異動後の被災価額に基づき計算した被災割合が 10 分の 1 を下回る場合には、当該被災価額に係る災害について税務署長の承認を受けている場合であっても、精算課税の災害特例の適用はできないこととなる (問 4-7 参照)。

## 《その他》

### (問 7-1) 相続税の申告書の提出期限までに承認を受けていない場合の相続税の課税価格に加算される金額等

(問) 相続時精算課税適用者 X は、特定贈与者 Y から令和 7 年 4 月に建物 A の贈与を受けていたところ、特定贈与者 Y は令和 8 年 4 月に死亡した。同月に発生した災害によりこの建物 A が被害を受けたことから、X は、精算課税の災害特例の適用を受けるため、承認申請書を令和 9 年 1 月に所轄の税務署長に提出した。

特定贈与者 Y の死亡に係る相続税の申告期限(令和 9 年 2 月)において、その承認申請書に係る税務署長の承認を受けていないが、その相続税の計算において、建物 A の相続税の課税価格に加算される金額はどのように計算するのか。

#### (答)

税務署長の承認を受けていないため、相続税の課税価格に加算される建物 A の価額は、精算課税の災害特例の適用がないものとして計算した金額となる。

なお、当該金額に基づき相続税の申告をした後に、税務署長の承認を受けた場合で、その承認を受けた被災価額を基に再計算した相続税額が申告した相続税額より減少したときには、更正の請求を行うことができる。

#### (解説)

- 1 精算課税の災害特例の適用を受けるためには、承認申請書を相続時精算課税適用者の贈与税の納税地の所轄税務署長に提出し、その承認を受ける必要がある(措法 70 の 3 の 3 ①)。この承認申請書の提出期限は、原則として、災害発生日から 3 年を経過する日までとされている(措令 40 の 5 の 3 ⑤)。
- 2 また、精算課税の災害特例は、特定贈与者から贈与された土地又は建物が、その贈与の日から当該特定贈与者の死亡に係る相続税の申告期限までの間に災害により被害を受けた場合に適用される(措法 70 の 3 の 3 ①)。
- 3 そのため、承認申請書の提出期限前に特定贈与者が死亡している場合には、税務署長の承認を受ける前に、当該特定贈与者の死亡に係る相続税の申告期限が到来する場合もある。
- 4 この場合には、相続税の申告期限において税務署長の承認を受けていないため、精算課税の災害特例を適用せずに相続税の申告をすることとなり、その後に税務署長の承認を受けたときには、精算課税の災害特例が適用され、相続税を再計算することとなる。

## （問 7 - 2）特定土地等に係る相続税の特例と精算課税の災害特例の重複適用

（問）相続時精算課税適用者 X は、特定贈与者 Y から令和 6 年 5 月に贈与により土地 A（贈与時の価額：2,500 万円）を取得していたところ、同年 10 月に発生した特定非常災害によりこの土地 A が被害を受けた。

そのため、精算課税の災害特例の承認を受けようと考えていたところ、同年 12 月に特定贈与者 Y が死亡したため、Y の死亡に係る相続税の計算上、特定土地等に係る相続税の特例（措法 69 の 6）の適用も考えている。この場合において、次の割合及び金額はそれぞれどのように計算するのか。

- （1）精算課税の災害特例における土地 A の被災割合
- （2）Y の死亡に係る相続税の課税価格に加算される金額

（注）X は、令和 6 年中に土地 A 以外の財産の贈与は受けていない。

### 【特定非常災害の状況】

- ・ 土地 A の特定非常災害の発生直後の価額：2,000 万円
- ・ 土地 A に係る被災価額：350 万円

（答）

（1）の被災割合は 17.5%、（2）の相続税の課税価格に加算される金額は 1,540 万円となる。計算方法は次の解説のとおり。

（解説）

- 1 特定土地等に係る相続税の特例（措法 69 の 6）は、特定非常災害発生日<sup>※1</sup>以後に相続税の申告期限が到来する場合に、特定非常災害発生前に相続又は遺贈（相続時精算課税の適用を受ける財産に係る贈与を含む。）により取得した特定土地等<sup>※2</sup>又は特定株式等（特定非常災害発生日において所有していたものに限る。）について、その取得時の価額を相続税の課税価格に算入する金額とせず、「特定非常災害の発生直後の価額」とすることができる制度である。
  - ※1 特定非常災害（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（平成 8 年法律第 85 号）第 2 条第 1 項の規定により特定非常災害として指定された非常災害をいう。）に係る同項の特定非常災害発生日をいう（措法 69 の 6 ①）。
  - ※2 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、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）内にある土地又は土地の上に存する権利をいう（措法 69 の 6 ①）。
- 2 そして、特定土地等に係る相続税の特例と精算課税の災害特例は、重複適用が排除されていないため、両方の要件を満たしている場合には、どちらの特例の適用も受けることができる。
- 3 この場合、特定贈与者からの贈与により取得した土地の価額は「特定非常災害の発生直後の価額」となる。また、精算課税の災害特例については、この「特定非常災害の発生直後の価額」を基礎に、被災割合を計算してその適用の可否を判定し、特定贈与者の死亡に係る相続税の課税価格に加算される金額の計算を行うこととなる。
- 4 したがって、問の事例については、次のとおりとなる。

(1) 被災割合 17.5%

$$\frac{\begin{array}{c} \text{(被災価額)} \\ 350 \text{ 万円} \end{array}}{\begin{array}{c} 2,000 \text{ 万円} \\ \text{〔特定非常災害の} \\ \text{発生直後の価額〕} \end{array}} = 17.5\% \text{ (10\%以上のため、精算課税の災害特例の適用対象となる。)}$$

(2) 相続税の課税価格に加算される金額 1,540 万円

$$\begin{array}{c} \text{〔特定非常災害の} \\ \text{発生直後の価額〕} \end{array} \quad \begin{array}{c} \text{(被災価額)} \end{array} \quad \begin{array}{c} \text{(基礎控除額)} \end{array} \\ 2,000 \text{ 万円} - 350 \text{ 万円} - 110 \text{ 万円}^* = 1,540 \text{ 万円}$$

※ 令和6年1月1日以後の贈与のため、相続時精算課税に係る基礎控除をした残額となる。

### (問 7-3) 個人の事業用資産についての贈与税の納税猶予との関係

(問) 特定贈与者からの贈与により取得した建物について、個人の事業用資産についての贈与税の納税猶予及び免除（措法 70 の 6 の 8。以下「贈与税の納税猶予」という。）の適用を受けている場合において、この建物が災害により被害を受けたときは、

- (1) この建物について精算課税の災害特例の承認を税務署長から受けることはできるか。
- (2) その後、特定贈与者が死亡した場合に、税務署長の承認を受けた建物について、相続税の計算における精算課税の災害特例の適用関係はどのようなになるか。

(答)

(1) 精算課税の災害特例の承認

贈与税の納税猶予の適用を受けている建物についても、要件を満たしていれば、精算課税の災害特例の承認を税務署長から受けることができる。

(2) 特定贈与者の死亡後の精算課税の災害特例の適用関係

- ① 建物の贈与時の価額のうち特定贈与者の死亡の日まで納税猶予が継続している部分に対応する金額については、精算課税の災害特例の適用はない。
- ② 建物の贈与時の価額のうち特定贈与者の死亡の日までに納税猶予の期限が確定している部分に対応する金額については、精算課税の災害特例の適用がある。

(解説)

(1) 精算課税の災害特例の承認

イ 贈与税の納税猶予は、事業の継続等の一定の要件の下において、特例受贈事業用資産（贈与税の納税猶予の適用を受ける資産をいう。以下同じ。）に対応する贈与税の全額の納税が猶予される制度であり、この特例受贈事業用資産には、特定贈与者からの贈与により取得した相続時精算課税の適用を受ける土地又は建物等も含まれている（措法 70 の 6 の 8 ②三ロ）。

ロ また、精算課税の災害特例は、特定贈与者からの贈与により取得した相続時精算課税の適用を受ける土地又は建物を対象としている（措法 70 の 3 の 3 ①）。

そのため、災害により被害を受けた土地又は建物が、特定贈与者からの贈与により取得した相続時精算課税の適用を受ける特例受贈事業用資産である場合にも、精算課税の災害特例の対象となる。

ハ したがって、問の事例(1)については、他の要件を満たしていれば、税務署長の承認を受けることができる。

(2) 特定贈与者の死亡後の精算課税の災害特例の適用関係

イ 贈与税の納税猶予の適用を受けている場合において、贈与者の死亡の日まで納税猶予が継続しているときは、当該贈与者の死亡に伴い、その納税猶予分の贈与税額が免除される。この場合、特例受贈事業用資産は、措置法第 70 条の 6 の 9 の規定（以下「措置法の規定」という。）により相続又は遺贈により取得したものとみなされ、当該贈与者の死亡に係る相続税の課税価格に加算されることとなる<sup>(注)</sup>。

(注) 上記の特例受贈事業用資産については、要件を満たせば、措置法第 70 条の 6 の 10（個人の事業用資産についての相続税の納税猶予及び免除）の適用を受けることができる。

ロ また、特例受贈事業用資産の全部又は一部が事業の用に供されなくなったなどの理由により、特定贈与者である贈与者の死亡前に納税猶予の期限が確定した場合には、特例受贈事業用資産の価額のうち納税猶予の期限が確定した部分に対応する金額は、上記の措置法の規定ではなく、相続税法第 21 条の 15 又は第 21 条の 16 の規定（以下「相続税法の規定」という。）により当該

贈与者の死亡に係る相続税の課税価格に加算されることとなる。

ハ そして、精算課税の災害特例は、その承認に係る土地又は建物が「相続税法の規定」により特定贈与者の死亡に係る相続税の課税価格に加算される価額について、被災価額を控除することができるとする制度である（措法70の3の3①）。

ニ 上記を踏まえると、特定贈与者の死亡後となる間の事例(2)では、精算課税の災害特例の承認を受けた特例受贈事業用資産である土地又は建物の価額のうち、特定贈与者の死亡の日まで納税の猶予が継続している部分に対応する金額（「措置法の規定」により相続税の課税価格に加算される部分）については、精算課税の災害特例の適用はなく、一方で、特定贈与者の死亡の前日に納税猶予の期限が確定した部分に対応する金額（「相続税法の規定」により相続税の課税価格に加算される部分）については、他の要件を満たしていれば、精算課税の災害特例の適用があることとなる（注）。

（注） 精算課税の災害特例の適用により相続税の課税価格に加算される土地又は建物の価額から控除される金額は、被災価額に、当該土地又は建物の贈与の時ににおける価額のうち特定贈与者の死亡の前日に納税猶予の期限が確定した部分に対応する金額（相続税法の規定により相続税の課税価格に加算される部分）が占める割合を乗じて計算した金額となる。

（参考）計算例（災害発生日後に納税猶予の期限が一部確定した場合の精算課税の災害特例の対象となる建物の価額）

【贈与税の申告状況】

- ・ 建物の贈与の時ににおける価額（贈与税の課税価格）：15,000万円
- ・ 相続時精算課税に係る基礎控除の額：110万円
- ※ 建物の全部について贈与税の納税猶予を適用  
（注） 他の財産の贈与はない。

【精算課税の災害特例の承認状況】

- ・ 災害発生日：令和17年1月20日（被災価額：3,000万円）
- ・ 想定価額：10,000万円

【贈与税の納税猶予の状況】

- ・ 一部確定の日：令和20年5月5日
- ・ 建物の贈与の時ににおける価額のうち猶予期限が確定した部分に相当する金額：5,000万円
- ※ 免除事由に該当したものはない。

1 納税猶予の期限が確定した部分に対応する被災価額

$$\begin{array}{c} \text{(被災価額)} \\ 3,000 \text{ 万円} \end{array} \times \frac{\begin{array}{c} \text{(確定部分)} \\ 5,000 \text{ 万円} \end{array}}{\begin{array}{c} \text{(建物の価額)} \\ 15,000 \text{ 万円} \end{array}} = 1,000 \text{ 万円}$$

2 特定贈与者の死亡に係る相続税の課税価格に加算される金額

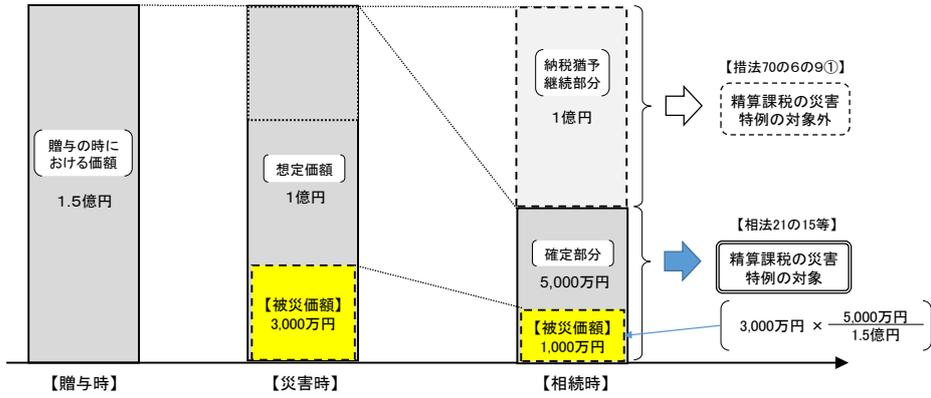
(1) 相続税法の規定により加算される金額（確定部分）

$$\begin{array}{c} \text{(確定部分)} \\ 5,000 \text{ 万円} \end{array} - \begin{array}{c} \text{(1の金額)} \\ 1,000 \text{ 万円} \end{array} - \begin{array}{c} \text{(基礎控除額)} \\ 110 \text{ 万円} \end{array} = 3,890 \text{ 万円}$$

(2) 措置法の規定により加算される金額（猶予継続部分）

$$\begin{array}{c} \text{(建物の価額)} \\ 15,000 \text{ 万円} \end{array} - \begin{array}{c} \text{(確定部分)} \\ 5,000 \text{ 万円} \end{array} = 10,000 \text{ 万円}$$

○ 精算課税の災害特例の対象となる部分のイメージ（計算例の場合）



《記載例》

1 建物が災害により被害を受けた場合の承認申請書等の記載例  
【問4-2の事例】

災害により被害を受けた場合の相続時精算課税に係る  
土地又は建物の価額の特例に関する承認申請書

<div style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 2px; display: inline-block;">             税務署 受付印           </div>	令和 12 年 4 月 10 日提出														
△△△ 税務署長															
〒 123-4567 住所（居所） ○○県△△市□町33番地3															
氏名 霞 花子 生年月日 昭和43年2月15日 （電話番号 - - ）															
私は、次のとおり、令和9年11月20日に発生した ●●台風 により被害を受けた土地又は建物について、租税特別措置法第70条の3の3第1項の規定の適用を受けたいので、租税特別措置法施行令第40条の5の3第5項の規定により、承認申請します。															
<b>1 特定贈与者に関する事項</b>															
住所又は居所	□□□県△市○町88番地														
フリガナ	コクセイ タロウ														
氏名	国税 太郎														
<b>2 被害を受けた土地又は建物に関する事項<sup>(注1)</sup></b>															
財産の種類	土地 ・ 建物 <small>※該当する方を○で囲んでください。</small>	所在及び地番 又は家屋番号	○○県△△市□町 1111 番												
			不動産番号(注2)												
地目			1	2	3	4	5	6	7	8	9	0	1	2	3
贈与税の申告状況等(注3)	(取得した年分)	平成30年分	面積(床面積) 200.00 m <sup>2</sup>												
			(申告した税務署名) ○○△ 署												
<b>3 被災価額及び被災割合の計算等</b>															
① 土地又は建物の贈与の時における価額(注4)		28,000,000 円													
想定価額の計算(建物の場合)	④ 建物の想定使用可能期間 (贈与時の建物の構造) ※裏面《参考》参照 鉄筋コンクリート造	50 年													
	⑤ 新築日から贈与日までの年数 (新築日) (贈与日) 平成20年3月10日から平成30年4月2日…10年(注5)	10 年													
	⑥ 贈与日における未経過年数 [A 贈与日において想定使用可能期間の年数の全部を経過している建物] (A ≤ B の場合) (A の年数) 年 × 20/100(注5)	42 年													
⑦ 贈与日から災害発生日までの年数 (贈与日) (災害発生日) 平成30年4月2日から令和9年11月20日…9年(注5)	9 年														
⑧ 災害発生日における未経過年数 (C の年数) (D の年数) 42 年 - 9 年	33 年														
⑨ 被災割合 <small>(注) 零となる場合には、この特例の適用はありません。</small>	$\frac{28,000,000 \text{ 円} \times \frac{33 \text{ 年}}{42 \text{ 年}}}{28,000,000 \text{ 円}} \times 100$	22,000,000 円													
⑩ 被災を受けた部分の価額		18,250,000 円													
⑪ 保険金等により補填される金額 ※金額が確定していない場合には、見積額を記載します。		3,000,000 円													
⑫ 被災価額 ((⑩ - ⑪) × 持分割合 ( 分の )) (注6)		15,250,000 円													
⑬ 「土地の①の価額」又は「建物の②の想定価額」と⑤のいずれか少ない金額		15,250,000 円													
⑭ 被災割合 $\left( \frac{⑬}{(①又は②) * } \right) \times 100$ ※土地の場合は①、建物の場合は②により計算します。(注) 10%未満の場合には、この特例の適用はありません。		69 %													

※欄は記入しなくてください。

関与税理士

電話番号

※	通信日付印の年月日 年 月 日	(確認)	届出番号	入力
---	--------------------	------	------	----

(資17-25-A 4 統一) (令6.6)

建物の被害を受けた部分の価額の計算書

所在及び地番又は家屋番号		〇〇県△△市□町 1111番		①
の災害発生直前	建物の構造	鉄筋コンクリート造		②
	建物の床面積	200.00	m <sup>2</sup>	③
	建物の用途	住居用（非業務用）		④
の業務用の建物	建物の取得価額		円	⑤
	減価償却費の累計額		円	⑥
	災害が発生する直前の価額（⑤ - ⑥）		円	⑦
建物に関する事項 非業務用の建物の場合	A 建物の取得価額		円	⑧
	B Aの建物の取得価額が明らかでない場合 (1㎡当たりの工事費用(※)) (③の床面積) $\frac{250,000}{1} \text{円} \times 200.00 \text{m}^2$ ※ 国税庁ホームページの「災害に関する相続税及び贈与税の取扱い」に掲載している別表の「地域別・構造別の工事費用表(1㎡当たり)」から該当するものを記載してください。	50,000,000		
	経過年数(新築の日から災害発生日までの年数) (新築の日) (災害発生日) 平成20年3月10日から令和9年11月20日…20年(※) ※ 6か月以上の端数は1年とし、6か月未満の端数は切捨てます。	20	年	⑨
	償却費相当額 (⑧の取得価額) (償却率(※)) (⑨の経過年数) $50,000,000 \text{円} \times 0.9 \times 0.015 \times 20 \text{年}$ ※ 国税庁ホームページの「災害に関する相続税及び贈与税の取扱い」に掲載している別表の「非業務用建物(居住用)の償却率」から該当するものを記載してください。	13,500,000	円	⑩
	災害が発生する直前の価額(⑧ - ⑩)	36,500,000	円	⑪
被害状況	被害の区分 (国税庁ホームページの「災害に関する相続税及び贈与税の取扱い」に掲載している別表の「被害割合表」の「被害区分」から該当するものを記載してください。)	浸水(床上1m以上1.5m未満)		Ⓐ
	浸水時間(浸水による被害の場合に、該当する事項に○で囲んでください。)	24時間以上 ・ 24時間未満		Ⓑ
	土砂(海水)の流入(該当するものを○で囲んでください。) ※ 床上、床下を問いません。	有 ・ 無		Ⓒ
	被害割合 (別表の「被害割合表」から上記の「被害の区分」等に応じた「建物」の被害割合を記載してください。)	50		% ⑫
被害を受けた部分の価額(⑦又は⑪) × ⑫ ※ 承認申請書の3「被災価額及び被害割合の計算等」の③欄に転記します。		18,250,000		円 ⑬
参考事項				

(資17-25-1-A4統一) (令6.6)

2 土地が災害により被害を受けた場合の承認申請書の記載例  
【問5-4（令和15年の災害）の事例】

災害により被害を受けた場合の相続時精算課税に係る  
土地又は建物の価額の特例に関する承認申請書

<div style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 2px; display: inline-block;">             税務署 受付印           </div>	令和 16 年 10 月 2 日提出																												
△△△ 税務署長	〒123-4567 住所（居所） ○○県△△市□町55番地の5																												
	氏名 国税 一郎 生年月日 昭和51年 5 月 12 日 （電話番号 - - ）																												
<p>私は、次のとおり、令和15年 10 月 12 日に発生した ●●地震 により被害を受けた土地又は建物について、租税特別措置法第70条の3の3第1項の規定の適用を受けたいので、租税特別措置法施行令第40条の5の3第5項の規定により、承認申請します。</p>																													
<b>1 特定贈与者に関する事項</b> <table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width:30%;">住所又は居所</td> <td>□□□県△市○○町88番地</td> </tr> <tr> <td>フリガナ</td> <td>コクセイ タロウ</td> </tr> <tr> <td>氏名</td> <td>国税 太郎</td> </tr> </table>			住所又は居所	□□□県△市○○町88番地	フリガナ	コクセイ タロウ	氏名	国税 太郎																					
住所又は居所	□□□県△市○○町88番地																												
フリガナ	コクセイ タロウ																												
氏名	国税 太郎																												
<b>2 被害を受けた土地又は建物に関する事項</b> (注1) <table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width:10%;">財産の種類</td> <td style="width:20%; text-align: center;"> <input checked="" type="radio"/> 土地 ・ 建物  <small>※該当する方を○で囲んでください。</small> </td> <td style="width:20%;">所在及び地番又は家屋番号</td> <td style="width:50%; text-align: center;">○○県○○市△町11番</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>不動産番号(注2)</td> <td style="text-align: center;">1 0 1 0 1 0 1 0 1 0 1 0 1</td> </tr> <tr> <td>地目</td> <td style="text-align: center;">宅地</td> <td>面積（床面積）</td> <td style="text-align: right;">123.45 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>贈与税の申告状況等(注3)</td> <td>（取得した年分）</td> <td>令和3年分</td> <td>（申告した税務署名） ○○ 署</td> </tr> </table>			財産の種類	<input checked="" type="radio"/> 土地 ・ 建物 <small>※該当する方を○で囲んでください。</small>	所在及び地番又は家屋番号	○○県○○市△町11番			不動産番号(注2)	1 0 1 0 1 0 1 0 1 0 1 0 1	地目	宅地	面積（床面積）	123.45 m <sup>2</sup>	贈与税の申告状況等(注3)	（取得した年分）	令和3年分	（申告した税務署名） ○○ 署											
財産の種類	<input checked="" type="radio"/> 土地 ・ 建物 <small>※該当する方を○で囲んでください。</small>	所在及び地番又は家屋番号	○○県○○市△町11番																										
		不動産番号(注2)	1 0 1 0 1 0 1 0 1 0 1 0 1																										
地目	宅地	面積（床面積）	123.45 m <sup>2</sup>																										
贈与税の申告状況等(注3)	（取得した年分）	令和3年分	（申告した税務署名） ○○ 署																										
<b>3 被災価額及び被災割合の計算等</b> <table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width:70%;">① 土地又は建物の贈与の時ににおける価額(注4)</td> <td style="width:30%; text-align: right;">8,000,000 円</td> </tr> <tr> <td rowspan="4" style="vertical-align: middle;">           想定価額の計算（建物の場合）         </td> <td>           ④ 建物 の 想定使用可能期間 (贈与時の建物の構造) ※裏面《参考》参照         </td> <td style="text-align: right;">年</td> </tr> <tr> <td>           ⑤ 新築日から贈与日までの年数 (新築日) (贈与日)                       年 月 日 から 年 月 日 … 年(注5)         </td> <td style="text-align: right;">年</td> </tr> <tr> <td>           ⑥ 贈与日における未経過年数 [A 贈与日において想定使用可能期間の年数の全部を経過している建物] (④≦⑤の場合) (④の年数)                       年 × 20/100(注5)         </td> <td style="text-align: right;">年</td> </tr> <tr> <td>           [B A以外の建物] (④&gt;⑤の場合) (⑤の年数)                       ( 年 - 年 ) + 年 × 20/100(注5)         </td> <td style="text-align: right;">年</td> </tr> <tr> <td>           ⑦ 贈与日から災害発生日までの年数 (贈与日) (災害発生日)                       年 月 日 から 年 月 日 … 年(注5)         </td> <td style="text-align: right;">年 (⑦の年数が上限)</td> </tr> <tr> <td>           ⑧ 災害発生日における未経過年数 (⑦の年数) (⑧の年数)                       年 - 年         </td> <td style="text-align: right;">年</td> </tr> <tr> <td>           ② 想定価額 (注) 零となる場合には、この特例の適用はありません。                       (①の価額) × <math>\frac{(⑧の年数)}{(⑦の年数)}</math> 年                       円         </td> <td style="text-align: right;">円</td> </tr> <tr> <td>③ 被害を受けた部分の価額</td> <td style="text-align: right;">4,500,000 円</td> </tr> <tr> <td>④ 保険金等により補填される金額 ※金額が確定していない場合には、見積額を記載します。</td> <td style="text-align: right;">0 円</td> </tr> <tr> <td>⑤ 被災価額 ((③ - ④) × 持分割合 ( 3 分の 2 ) (注6))</td> <td style="text-align: right;">3,000,000 円</td> </tr> <tr> <td>⑥ 「土地の①の価額」又は「建物の②の想定価額」と⑤のいずれか少ない金額</td> <td style="text-align: right;">3,000,000 円</td> </tr> <tr> <td>⑦ 被災割合 <math>\frac{(⑥)}{((①)又は(②))} \times 100</math> ※土地の場合は①、建物の場合は②により計算します。(注)10%未満の場合には、この特例の適用はありません。</td> <td style="text-align: right;">37 %</td> </tr> </table>			① 土地又は建物の贈与の時ににおける価額(注4)	8,000,000 円	想定価額の計算（建物の場合）	④ 建物 の 想定使用可能期間 (贈与時の建物の構造) ※裏面《参考》参照	年	⑤ 新築日から贈与日までの年数 (新築日) (贈与日) 年 月 日 から 年 月 日 … 年(注5)	年	⑥ 贈与日における未経過年数 [A 贈与日において想定使用可能期間の年数の全部を経過している建物] (④≦⑤の場合) (④の年数) 年 × 20/100(注5)	年	[B A以外の建物] (④>⑤の場合) (⑤の年数) ( 年 - 年 ) + 年 × 20/100(注5)	年	⑦ 贈与日から災害発生日までの年数 (贈与日) (災害発生日) 年 月 日 から 年 月 日 … 年(注5)	年 (⑦の年数が上限)	⑧ 災害発生日における未経過年数 (⑦の年数) (⑧の年数) 年 - 年	年	② 想定価額 (注) 零となる場合には、この特例の適用はありません。 (①の価額) × $\frac{(⑧の年数)}{(⑦の年数)}$ 年 円	円	③ 被害を受けた部分の価額	4,500,000 円	④ 保険金等により補填される金額 ※金額が確定していない場合には、見積額を記載します。	0 円	⑤ 被災価額 ((③ - ④) × 持分割合 ( 3 分の 2 ) (注6))	3,000,000 円	⑥ 「土地の①の価額」又は「建物の②の想定価額」と⑤のいずれか少ない金額	3,000,000 円	⑦ 被災割合 $\frac{(⑥)}{((①)又は(②))} \times 100$ ※土地の場合は①、建物の場合は②により計算します。(注)10%未満の場合には、この特例の適用はありません。	37 %
① 土地又は建物の贈与の時ににおける価額(注4)	8,000,000 円																												
想定価額の計算（建物の場合）	④ 建物 の 想定使用可能期間 (贈与時の建物の構造) ※裏面《参考》参照	年																											
	⑤ 新築日から贈与日までの年数 (新築日) (贈与日) 年 月 日 から 年 月 日 … 年(注5)	年																											
	⑥ 贈与日における未経過年数 [A 贈与日において想定使用可能期間の年数の全部を経過している建物] (④≦⑤の場合) (④の年数) 年 × 20/100(注5)	年																											
	[B A以外の建物] (④>⑤の場合) (⑤の年数) ( 年 - 年 ) + 年 × 20/100(注5)	年																											
⑦ 贈与日から災害発生日までの年数 (贈与日) (災害発生日) 年 月 日 から 年 月 日 … 年(注5)	年 (⑦の年数が上限)																												
⑧ 災害発生日における未経過年数 (⑦の年数) (⑧の年数) 年 - 年	年																												
② 想定価額 (注) 零となる場合には、この特例の適用はありません。 (①の価額) × $\frac{(⑧の年数)}{(⑦の年数)}$ 年 円	円																												
③ 被害を受けた部分の価額	4,500,000 円																												
④ 保険金等により補填される金額 ※金額が確定していない場合には、見積額を記載します。	0 円																												
⑤ 被災価額 ((③ - ④) × 持分割合 ( 3 分の 2 ) (注6))	3,000,000 円																												
⑥ 「土地の①の価額」又は「建物の②の想定価額」と⑤のいずれか少ない金額	3,000,000 円																												
⑦ 被災割合 $\frac{(⑥)}{((①)又は(②))} \times 100$ ※土地の場合は①、建物の場合は②により計算します。(注)10%未満の場合には、この特例の適用はありません。	37 %																												
<small>※ (注1) から (注6) までについては、裏面をご覧ください。</small>																													
関与税理士	電話番号																												

※欄は記入しないでください。

※	通信日付印の年月日 年 月 日	(確認)	届出番号	入力
---	--------------------	------	------	----

(資17-25-A4統一) (令6.6)