

平成23年11月8日

お客様各位

税理士法人 あおば総合税経
代表社員 清野隆俊

震災による相続税・贈与税に係る土地・株式・家屋等の評価方法について (重要)

標記の件、以下のとおりご案内申し上げます。

1. 土地等の評価

次の①及び②により取得した指定地域内にある土地等で、平成23年3月11日において所有していたものの価額は、その取得時の時価によらず、震災の発生直後の価額（平成23年分の路線価及び評価倍率に「調整率」を乗じて計算した金額）によることができます。

- ①平成22年5月11日から平成23年3月10日までの間に相続により取得
- ②平成22年1月1日から平成23年3月10日までの間に贈与により取得

【指定地域】

- ・青森県、岩手県、宮城県、福島県、茨城県、栃木県、千葉県全域
- ・埼玉県（加須市の一部、久喜市）、新潟県（十日町市、津南町）、長野県（栄村）

【調整率】

調整率は、11月1日に国税庁から公開され、市町村ごとに町（丁目）や大字単位で設定されております。最も低いのが宮城県女川町の一部で0.2となっており、80%の減額となります。特に津波被害の大きい地域が低くなっておりませんが、津波被害のない地域でも、例えば仙台市中心部は0.85となっており、15%の減額となります。なお、福島県の前発周辺の警戒区域・計画的避難区域・緊急時避難準備区域については、調整率の算定が困難なため、調整率は0となり、評価額も0円となります。

<具体例>

平成23年路線価 100,000 円、調整率 0.85、地積 100 m²の土地の評価額
 $100,000 \text{ 円} \times 0.85 \times 100 \text{ m}^2 = 8,500,000 \text{ 円}$

さらに、震災により地割れ・津波による水没・液状化現象などによる被害を受けた土地等については、一定の要件に該当すれば、被害を受けた土地等の価額から被害を受けた部分の価額を控除して相続税又は贈与税を計算することができます。

また、平成23年3月11日から平成23年12月31日までの間に相続又は贈与により取得した指定地域内の土地等についても、上記方法により評価することとなります。

2. 株式等の評価

次の①及び②により取得した特定株式等（上場株式等以外で、指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）で、平成23年3月11日において所有していたものの価額は、その取得時の時価によらず、震災の発生直後の価額によることができます。

①平成22年5月11日から平成23年3月10日までの間に相続により取得

②平成22年1月1日から平成23年3月10日までの間に贈与により取得

【震災の発生直後の価額】

<類似業種比準方式・配当還元方式>

震災の発生直後の状況に基づいて合理的に見積もった震災の発生日を含む事業年度の所得金額を基として計算した利益金額の見積額を比準要素又は配当金額に反映させて計算することができます。

<純資産価額方式>

平成23年3月11日において所有していた指定地域内にあった動産、不動産等について、その動産、不動産等の状況が震災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計算することができます。

また、平成23年3月11日から同日を含むその法人の事業年度末までの間に相続又は贈与により取得した特定株式等についても、上記方法により評価することとなります。

3. 家屋の評価

(1) 震災前（平成23年3月10日以前）に取得した家屋

震災前に相続又は贈与により取得した家屋が、申告期限前に被害を受けた場合には、一定の要件に該当すれば、相続財産又は受贈財産の価額から、被害を受けた相続財産又は受贈財産の価額に被害割合を乗じた金額を控除して、相続税又は贈与税を計算することができます。

(2) 震災後（平成23年3月11日以後）に取得した家屋

平成23年3月11日から平成23年12月31日までの間に相続又は贈与により取得した家屋について、次に該当する場合には、以下のとおり計算することができます。

①被災後の現況に応じて固定資産税評価額が改定されていない場合

（平成23年度の固定資産税評価額×1.0倍）－（平成23年度の固定資産税評価額×市町村の条例に基づく、被災家屋に係る固定資産税の軽減又は免除の割合）

②震災の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

上記①の金額+（震災の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×70%）

4. 当事務所の対応について

震災による地価下落を反映させた「調整率」が公開されたことで、相続税又は贈与税に係る土地等の価額が減額できますので、平成22年5月11日以降の相続又は平成22年1月1日以降の贈与についてすでに申告している場合においては、「調整率」を乗じて計算した金額に修正することにより、相続税額又は贈与税額の還付を受けることができる場合がございます。該当する方につきましては、更正の請求の手続きが必要となります。また、平成23年12月31日までの相続又は贈与についても適用できますので、将来の相続も考慮して平成23年中に土地等を贈与することも有効な場合がございます。所有している土地の「調整率」がいくらか、今後の相続対策として今のうちに贈与すべきかなどの御相談に迅速に対応してまいりますので、お気軽にお問い合わせ下さい。

今後も震災関連に限らず重要な情報につきましては、随時マンスリーメッセージやホームページ等にて発信してまいります。