

9 敷地利用権の評価額の計算の基礎となる金額

問 敷地利用権の評価額の計算の基礎となる金額の考え方について教えてください。

答 敷地利用権の評価額は、居住建物の敷地の相続税評価額を基礎として、配偶者居住権の存続期間により定まる割引率を乗じて計算します。この場合の居住建物の敷地の相続税評価額は、「居住建物の敷地の時価」であり、基本的に評価通達の定めるところにより計算します。

ただし、その居住建物の一部が賃貸用若しくはその居住建物が配偶者と共有又はその居住建物の敷地が共有の場合には、敷地利用権の評価額の計算の基礎となる金額は、「政令（相令5の8④）で定めるところにより計算した金額」となります。

具体的には、以下の態様に応じてそれぞれ次の金額となります。

(1) 居住建物の一部が賃貸用又は居住建物が配偶者と共有でなく、かつ、居住建物の敷地が共有でない場合

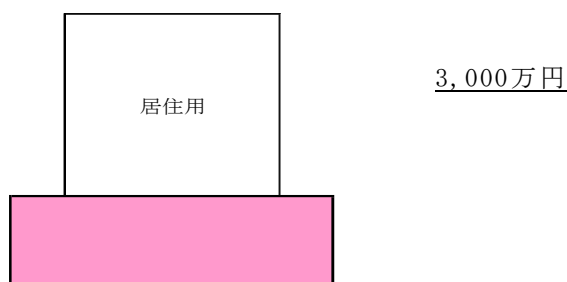
居住建物の一部が賃貸用又は居住建物が配偶者と共有でなく、かつ、居住建物の敷地が共有でない場合、敷地利用権の評価額の計算の基礎となる金額は、「居住建物の敷地の時価」です。この場合の「時価」とは、相続税法第22条の時価をいいますので、評価通達の定めるところにより計算した相続税評価額が、敷地利用権の評価額の計算の基礎となります。配偶者居住権等の評価明細書の⑫欄がこれに当たります。

(参考) 配偶者居住権等の評価明細書(抜粋)

評価の基礎となる価額	建 物	賃貸の用に供されておらず、かつ、共有でないものとした場合の相続税評価額	円	⑨
		共有でないものとした場合の相続税評価額	円	⑩
		相続税評価額 (⑩の相続税評価額) × (⑪持分割合)	円	⑪
	土 地	建物が賃貸の用に供されておらず、かつ、土地が共有でないものとした場合の相続税評価額	円	⑫
		共有でないものとした場合の相続税評価額	円	⑬
		相続税評価額 (⑬の相続税評価額) × (⑭持分割合)	円	⑭

〔計算例 1（敷地利用権の評価額の計算の基礎となる金額）〕

※ 居住建物が賃貸の用に供されておらず、かつ、土地等が共有でないものとした場合の居住建物の敷地の時価が3,000万円であるものとします。



(2) 居住建物の一部が賃貸用である場合

居住建物の一部が賃貸用である場合、敷地利用権の評価額の計算の基礎となる金額は、「政令（相令5の8④一）で定めるところにより計算した金額」となります（相法23の2③一かっこ書）。これを算式で表すと次のとおりです。

$$\text{評価明細書の⑫欄の相続税評価額} \times \frac{\text{居住建物の賃貸の用に供されている部分以外の部分の床面積 (評価明細書の⑤欄)}}{\text{居住建物の床面積 (評価明細書の⑥欄)}}$$

上記算式のとおり、居住建物の一部が賃貸用である場合には、敷地利用権の評価額の計算の基礎となる金額から賃貸の用に供されている部分を除くこととされています。これは、配偶者居住権は、民法上、居住建物の全部に及ぶこととされているところ（民法1028①）、居住建物の一部が貸し付けられている場合には、配偶者は相続開始前からその居住建物を賃借している賃借人に権利を主張することができない（対抗できない）ため、実質的に配偶者居住権に基づく使用・収益をすることができない部分を除いて評価する必要があるためです。

すなわち、居住建物の一部が賃貸用である場合においても、仮に上記(1)のように「居住建物の敷地の時価」を基礎として敷地利用権の評価額を計算すると、賃貸の用に供されている部分が敷地利用権の評価の対象に含まれてしまい※、敷地利用権の評価の計算上、合理的であるとは言えません。

※ 「居住建物の敷地の時価」は、その居住建物の一部が賃貸用である場合、その貸家建付部分を評価通達26（貸家建付地の評価）等に定める貸家建付地等として評価することとなり、評価の対象から除くわけではありません。

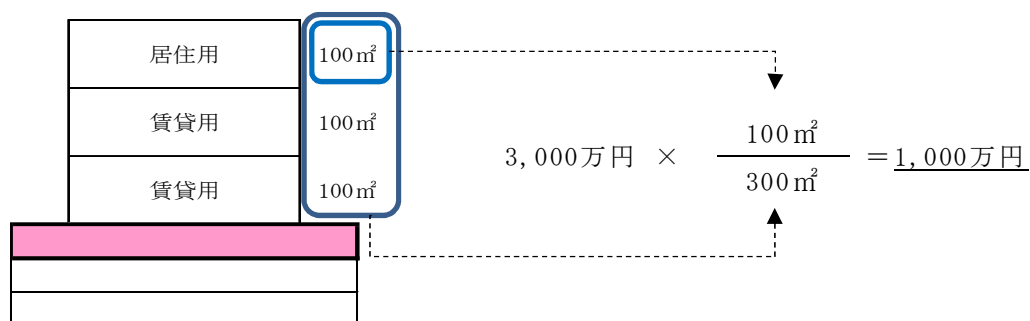
なお、居住建物の一部が賃貸用である場合の敷地利用権の評価額の計算の基礎となる金額は、配偶者居住権等の評価明細書の⑬欄に当たります。

(参考) 配偶者居住権等の評価明細書 (抜粋)

○配偶者居住権に基づく敷地利用権の価額			
(⑫の相続税評価額)	×	$\frac{\text{⑤賃貸以外の床面積}}{\text{⑥居住建物の床面積}}$	×
円		$\frac{\text{m}^2}{\text{m}^2}$	円
(⑬の金額)		(⑬の金額)	(⑬の金額)
円	-	円	× 0.
		(⑭課税現価率)	円
		(敷地利用権の価額)	円
			(円未満四捨五入)

〔計算例2（敷地利用権の評価額の計算の基礎となる金額）〕

※ 居住建物が賃貸の用に供されておらず、かつ、土地等が共有でないものとした場合の居住建物の敷地の時価が3,000万円であるものとします。



(3) 居住建物の敷地又は当該建物を共有していた場合

被相続人が居住建物の敷地又は当該建物を共有していた場合、敷地利用権の評価額の計算の基礎となる金額は、「政令（相令5の8④二）で定めるところにより計算した金額」となります（相法23の2③一かっこ書）。これを算式で表すと次のとおりです。

評価明細書の⑫欄の相続税評価額	×	被相続人が有していた居住建物の敷地の持分割合又は当該建物の持分割合（評価明細書の①欄と②欄のいずれか低い割合）
-----------------	---	---

上記の算式のうち、「評価明細書の⑫欄の相続税評価額」に乗じる割合は、次の場合に応じてそれぞれ次のイからハまでのとおりです。

なお、被相続人が居住建物の敷地又は当該建物を共有していた場合の敷地利用権の評価額の計算の基礎となる金額は、配偶者居住権等の評価明細書の⑮欄に当たります。

(参考) 配偶者居住権等の評価明細書（抜粋）

○配偶者居住権に基づく敷地利用権の価額			
(⑫)の相続税評価額	(⑤)賃貸以外の床面積 (⑥)居住建物の床面積	(①と②のいずれか低い持分割合)	円
円 ×	$\frac{\text{m}^2}{\text{m}^2}$ ×	$\frac{\text{m}^2}{\text{m}^2}$	円
(⑮)の金額	(⑮)の金額	(⑮)の現価率	(円未満四捨五入) ⑮
円 -	円 ×	0.	(円未満四捨五入) ⑮

イ 居住建物の敷地のみを共有していた場合

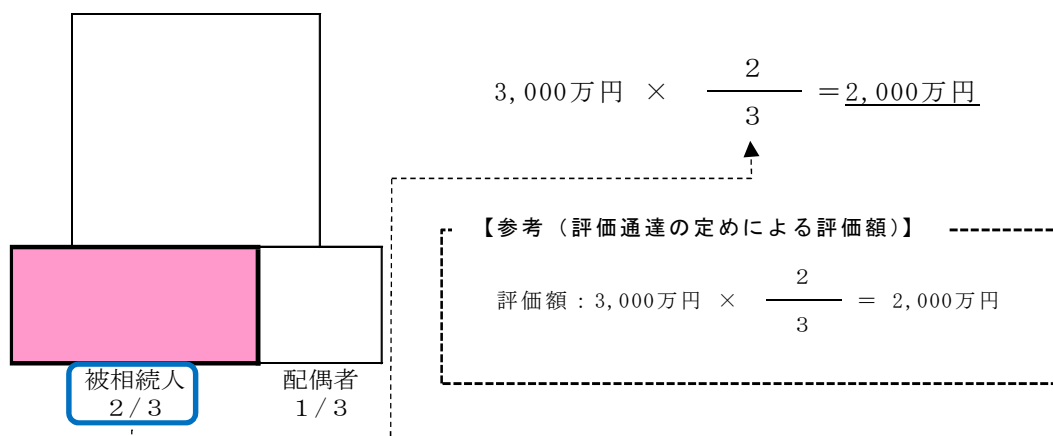
被相続人が居住建物の全部を所有しており、居住建物の敷地のみを共有していた場合、「評価明細書の⑫欄の相続税評価額」に乗じる割合は、被相続人の居住建物の敷地の持分割合です。

したがって、敷地利用権の評価額の計算の基礎となる金額が、結果として、「居住建物の敷地の時価」と一致します*。

※ 「居住建物の敷地の時価」は、被相続人が居住建物の全部を所有しており、その居住建物の敷地のみを共有していた場合、被相続人の共有持分に応じて按分した価額により評価することとなります（評価通達2）。

〔計算例 3 - イ (敷地利用権の評価額の計算の基礎となる金額)〕

※ 居住建物が賃貸の用に供されておらず、かつ、土地等が共有でないものとした場合の居住建物の敷地の時価が3,000万円であるものとします。



ロ 居住建物のみを配偶者と共有していた場合

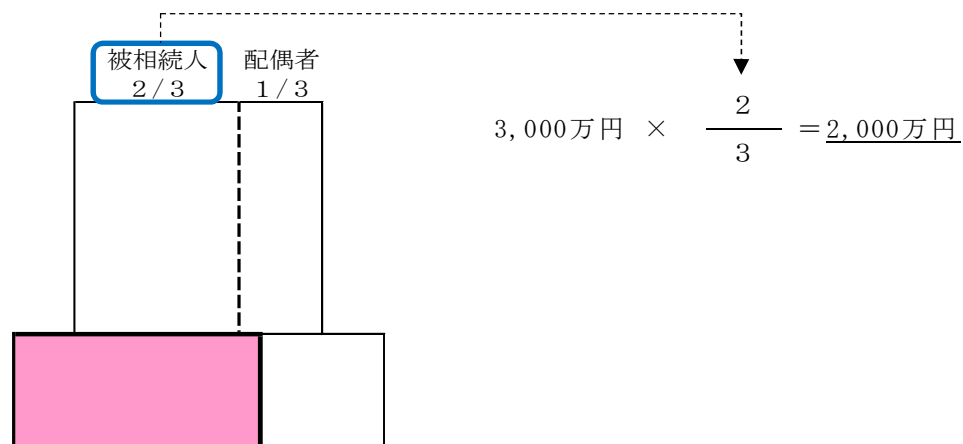
被相続人が居住建物の敷地の全部を所有しており、居住建物のみを配偶者と共有していた場合、「評価明細書の⑫欄の相続税評価額」に乗じる割合は、被相続人の居住建物の持分割合です。

これは、仮に上記(1)のように「居住建物の敷地の時価」を基礎として敷地利用権の評価額を計算すると※、配偶者が相続開始前から使用借権に基づいて敷地を利用する権利に相当する部分まで敷地利用権の評価の対象に含まれてしまい、敷地利用権の評価の計算上、合理的であるとは言えないためです。

※ 「居住建物の敷地の時価」について、被相続人が居住建物の敷地の全部を所有しており、その居住建物のみを配偶者と共有していた場合には、配偶者が相続開始前から使用借権に基づいて敷地を利用する権利が零として取り扱われることとなり（使用貸借通達3）、あくまで被相続人の敷地の持分（1分の1）に対応する部分が評価の対象となりますので、当該使用借権に基づいて敷地を利用する権利に相当する部分を評価の対象から除くわけではありません。

〔計算例 3 - ロ (敷地利用権の評価額の計算の基礎となる金額)〕

※ 居住建物が賃貸の用に供されておらず、かつ、土地等が共有でないものとした場合の居住建物の敷地の時価が3,000万円であるものとします。



ハ 居住建物の敷地及び当該建物を共有していた場合

被相続人が居住建物の敷地及び当該建物のいずれも共有していた場合、「評価明細書の⑫欄の相続税評価額」に乗じる割合は、被相続人が有していた居住建物の敷地の持分割合と当該建物の持分割合のうちいずれか低い割合となります（相令5の8④二ロ）。そのため、被相続人が有していた居住建物の敷地の持分割合と当該建物の持分割合の態様に応じて、それぞれ次の割合となります。

(イ) 居住建物の敷地の持分割合と当該建物の持分割合が同じ場合

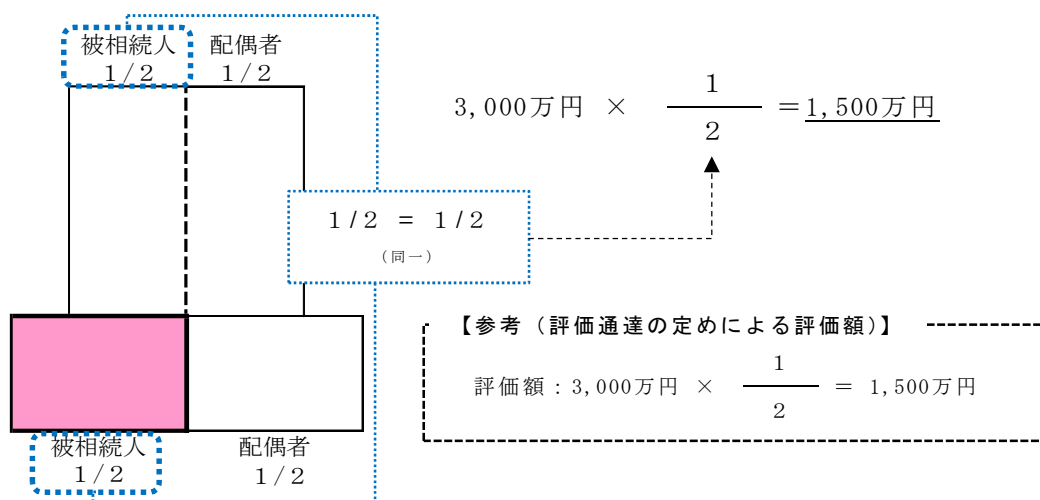
被相続人の居住建物の敷地の持分割合と当該建物の持分割合が同じである場合の「評価明細書の⑫欄の相続税評価額」に乗じる割合は、被相続人の居住建物の敷地の持分割合（被相続人の居住建物の持分割合）となります。

したがって、上記イと同様、敷地利用権の評価額の計算の基礎となる金額が、結果として、「居住建物の敷地の時価」と一致します*。

※ 「居住建物の敷地の時価」は、被相続人がその居住建物の敷地を共有していた場合、被相続人の共有持分に応じて按分した価額により評価することとなります（評価通達2）。

〔計算例3－ハ－(イ)（敷地利用権の評価額の計算の基礎となる金額）〕

※ 居住建物が賃貸の用に供されておらず、かつ、土地等が共有でないものとした場合の居住建物の敷地の時価が3,000万円であるものとします。



(ロ) 居住建物の敷地の持分割合が当該建物の持分割合より小さい場合

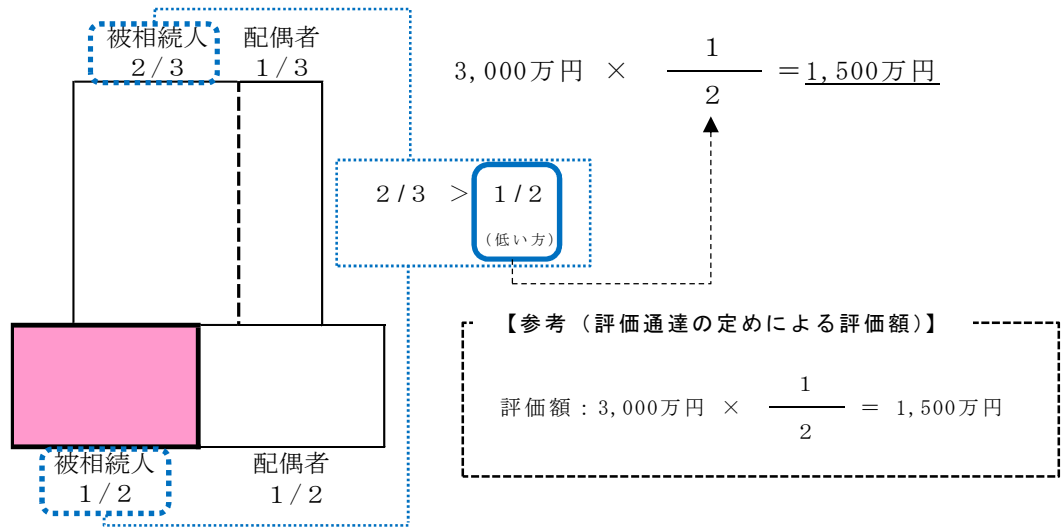
被相続人の居住建物の敷地の持分割合が当該建物の持分割合より小さい場合の「評価明細書の⑫欄の相続税評価額」に乗じる割合は、被相続人の居住建物の敷地の持分割合となります。

したがって、上記イと同様、敷地利用権の評価額の計算の基礎となる金額が、結果として、「居住建物の敷地の時価」と一致します*。

※ 「居住建物の敷地の時価」は、被相続人がその居住建物の敷地を共有していた場合、被相続人の共有持分に応じて按分した価額により評価することとなります（評価通達2）。

〔計算例 3－ハ－(ロ) (敷地利用権の評価額の計算の基礎となる金額)〕

※ 居住建物が賃貸の用に供されておらず、かつ、土地等が共有でないものとした場合の居住建物の敷地の時価が3,000万円であるものとします。



(ハ) 居住建物の敷地の持分割合が当該建物の持分割合より大きい場合

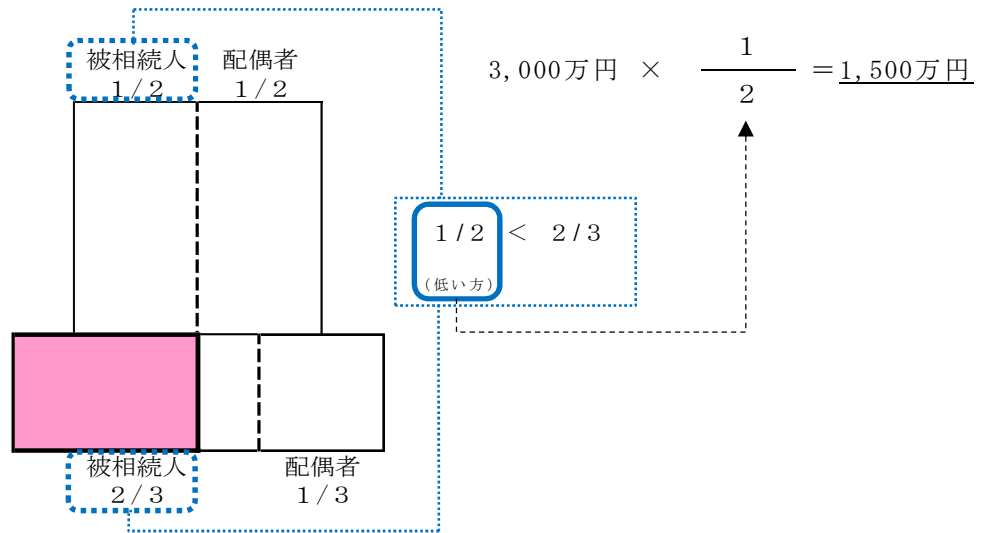
被相続人の居住建物の敷地の持分割合が当該建物の持分割合より大きい場合の「評価明細書の⑫欄の相続税評価額」に乗じる割合は、被相続人の居住建物の持分割合となります。

これは、仮に上記(1)のように「居住建物の敷地の時価」を基礎として敷地利用権の評価額を計算すると※、配偶者が相続開始前から使用借権に基づいて敷地を利用する権利に相当する部分まで敷地利用権の評価の対象に含まれてしまい、敷地利用権の評価の計算上、合理的であるとは言えないためです。

※ 「居住建物の敷地の時価」について、居住建物の敷地の持分割合が当該建物の持分割合より大きい場合には、配偶者が相続開始前から使用借権に基づいて敷地を利用する権利が零として取り扱われることとなり（使用貸借通達3）、あくまで被相続人の敷地の共有持分に対応する部分が評価の対象となりますので、当該使用借権に基づいて敷地を利用する権利に相当する部分を評価の対象から除くわけではありません。

〔計算例 3－ハ－(ハ) (敷地利用権の評価額の計算の基礎となる金額)〕

※ 居住建物が賃貸の用に供されておらず、かつ、土地等が共有でないものとした場合の居住建物の敷地の時価が3,000万円であるものとします。



(4) 居住建物の一部が賃貸用であり、かつ、当該建物又はその敷地を共有していた場合

居住建物の一部が賃貸用であり、かつ、当該建物又はその敷地を共有していた場合、敷地利用権の評価額の計算の基礎となる金額は、「政令（相令5の8④三）で定めるところにより計算した金額」となります（相法23の2③一かつこ書）。これを算式で表すと次のとおりです。

評価明細書の⑫欄の 相続税評価額	×	賃貸の用に供されている 部分以外の部分の床面積 (評価明細書の⑤欄)	×	被相続人が有して いた居住建物の敷 地の持分割合又は 当該建物の持分割 合 (評価明細書の① 欄と②欄のいずれか低 い割合)
		居住建物の床面積 (評価明細書の⑥欄)		

上記の算式のとおり、居住建物の一部が賃貸用であり、かつ、当該建物又はその敷地を共有していた場合には、敷地利用権の評価額の計算の基礎となる金額から、賃貸の用に供されている部分を除くこととされています。また、この場合の「評価明細書の⑫欄の相続税評価額」に乗じる割合については、上記(3)イからハまでと同様となります。

なお、居住建物の一部が賃貸用であり、かつ、当該建物又はその敷地を共有していた場合の敷地利用権の評価額の計算の基礎となる金額は、配偶者居住権等の評価明細書の⑱欄に当たります。

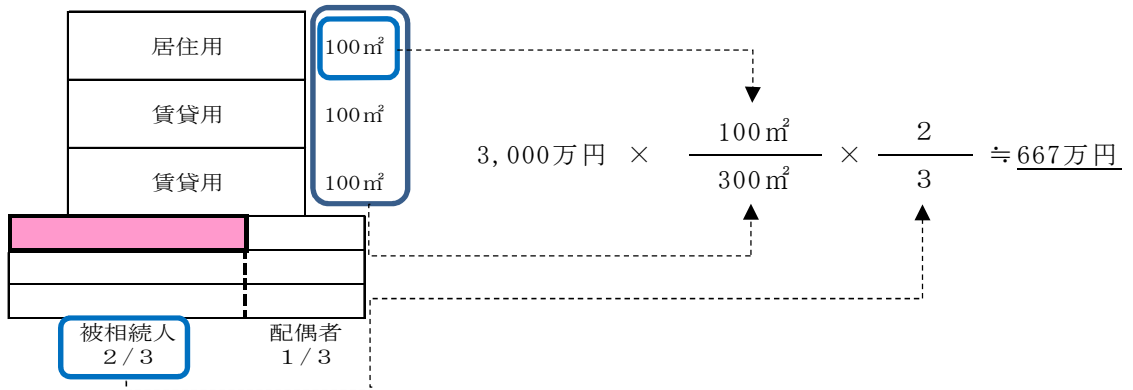
(参考) 配偶者居住権等の評価明細書 (抜粋)

○配偶者居住権に基づく敷地利用権の価額			
(⑫)の相続税評価額	(⑬)賃貸以外の床面積 ⑭居住建物の床面積	(①と②のいずれか低い持分割合)	円
円	$\times \frac{\text{m}^2}{\text{m}^2}$	\times	(円未満四捨五入) ⑮
(⑫)の金額	(⑫)の金額	(⑮)権利取得率	敷地利用権の価額 円
円	円	$\times 0.$	(円未満四捨五入) ⑯

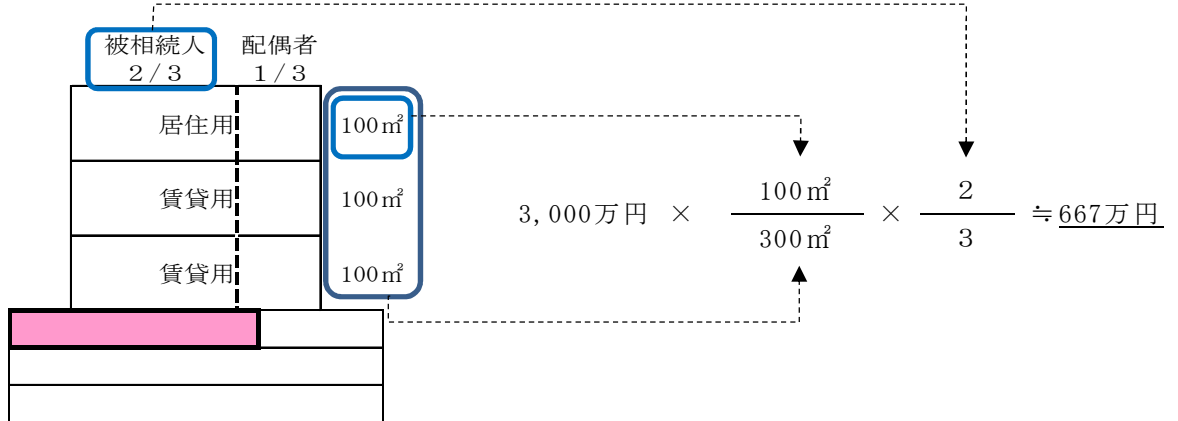
[計算例 4-イ～4-ハ (敷地利用権の評価額の計算の基礎となる金額)]

※ 居住建物が賃貸の用に供されておらず、かつ、土地等が共有でないものとした場合の居住建物の敷地の時価が3,000万円であるものとします。

4-イ 居住建物の一部が賃貸用で、その敷地のみ共有の場合

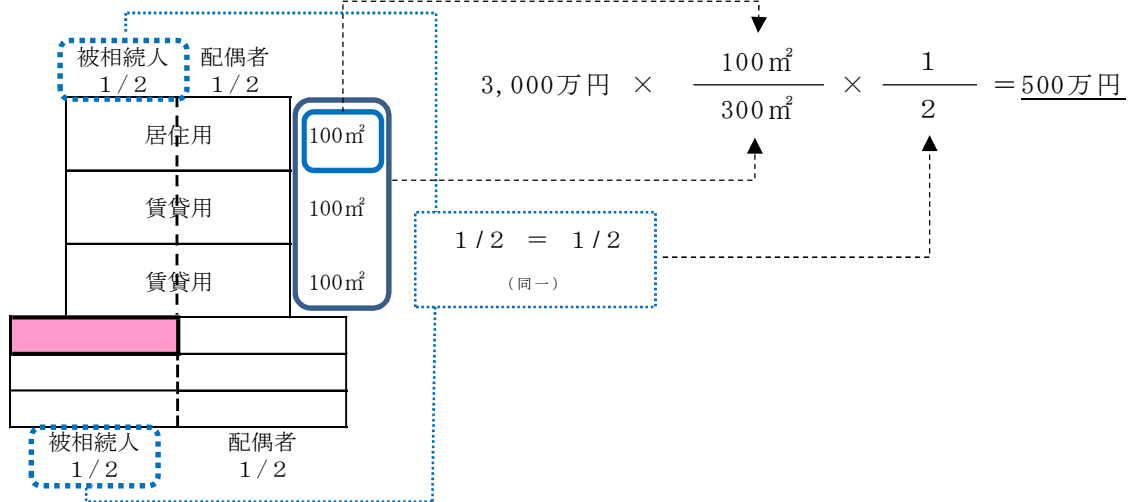


4-ロ 居住建物の一部が賃貸用で、建物のみ配偶者と共有の場合

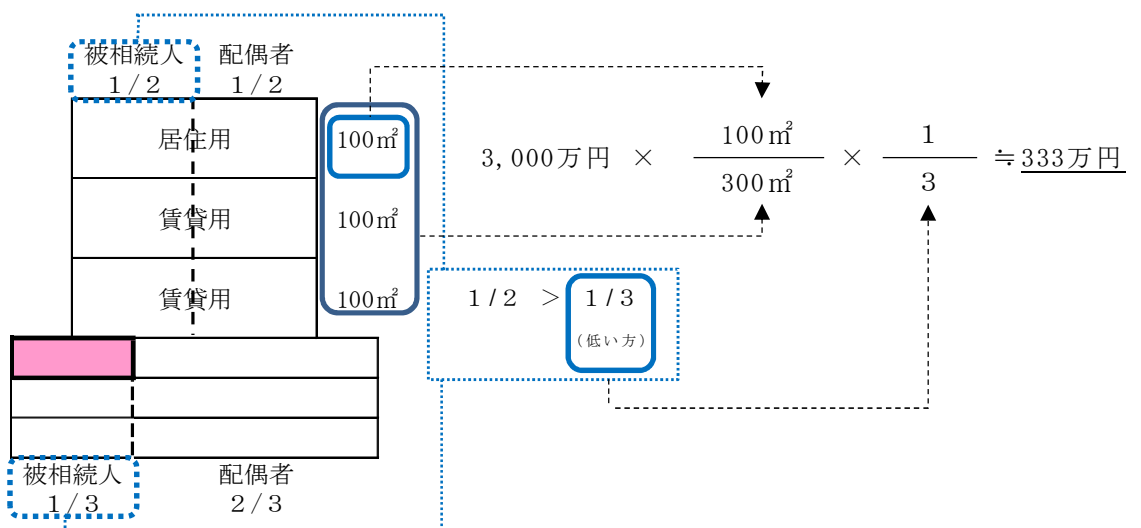


4-ハ 居住建物の一部が賃貸用で、建物・その敷地ともに共有の場合

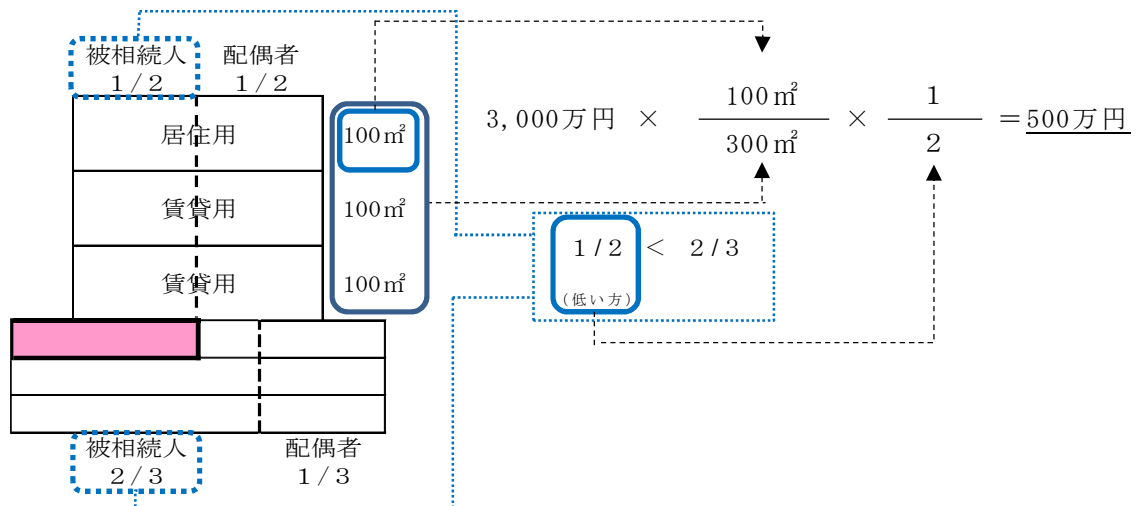
(イ) 居住建物の敷地の持分割合と当該建物の持分割合が同じ場合



(ロ) 居住建物の敷地の持分割合が当該建物の持分割合より小さい場合



(ハ) 居住建物の敷地の持分割合が当該建物の持分割合より大きい場合



(参考) 本問中の計算例のパターンを表にまとめると次のとおりです。

居住建物の敷地と当該建物の所有形態 居住建物の賃貸の有無	居住建物の敷地が単独所有の場合		居住建物の敷地が共有の場合			
	居住建物		居住建物			
	配偶者と共有でない	配偶者と共有	配偶者と共有でない	配偶者と共有		
				居住建物の敷地の持分割合＝当該建物の持分割合	居住建物の敷地の持分割合＜当該建物の持分割合	居住建物の敷地の持分割合＞当該建物の持分割合
なし	1	3－□	3－イ	3－ハ－(イ)	3－ハ－(ロ)	3－ハ－(ハ)
あり	2	4－□	4－イ	4－ハ－(イ)	4－ハ－(ロ)	4－ハ－(ハ)

※ 表内の数字は、本問中の「計算例●」を示しています。

【関係法令等】

相法22、23の2③

相令5の8④

評価通達2、26

使用貸借通達3

民法1028①