

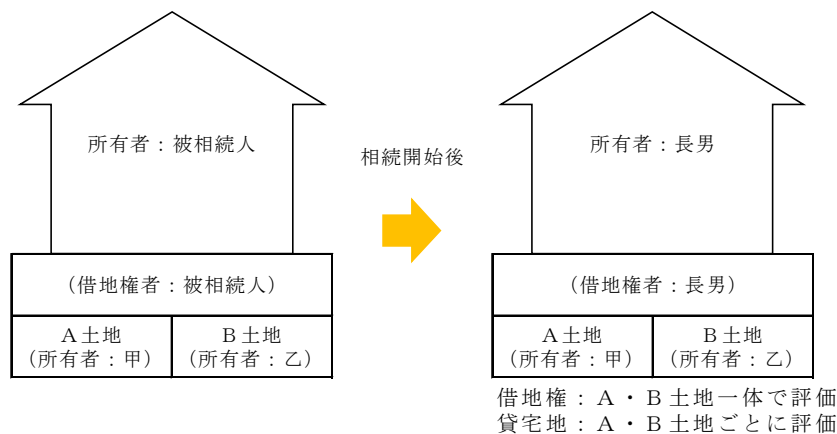
## 10 敷地利用権の評価単位

**問** 例えば、2以上の筆からなる1画地の宅地を2以上の者が取得した場合、敷地利用権の評価単位の判定はどのように行うのか、教えてください。

**答** 土地の価額は、原則として、宅地、田、畑、山林等の地目の別に評価することとされています（評価通達7）。そして、宅地の評価単位は、原則として、取得者が取得した宅地ごとに判定しますが、1筆単位で評価するのではなく、1画地の宅地（利用の単位となっている1区画の宅地をいいます。）ごとに評価することとされています（評価通達7-2）。

したがって、例えば、2以上の者から隣接している土地を借りて、これを一体として利用している場合、その借地権の評価に当たっては、全体を1画地として評価します。

これに対し、貸主側の貸宅地の評価に当たっては、各貸主の所有する部分ごとに区分して、それぞれを1画地の宅地として評価します。



ところで、敷地利用権とは、配偶者が配偶者居住権に基づいて居住建物の敷地を利用することができる権利をいいますから、その取得者は配偶者に限られています。そうすると、敷地利用権の評価単位は、必ず一になるようにも考えられます。

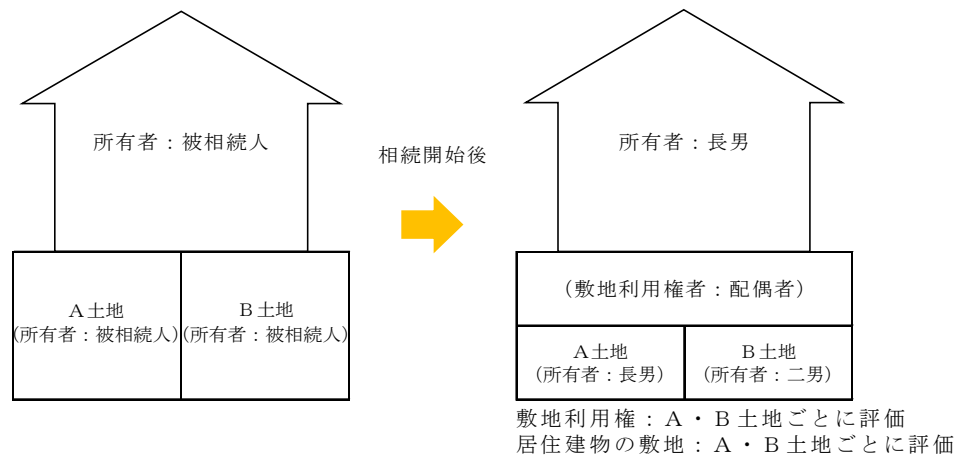
しかしながら、宅地の評価単位は、原則として、取得者が取得した宅地ごとに判定し、居住建物の敷地（所有権部分）の価額は、居住建物の敷地の時価から敷地利用権の価額を控除した残額により評価することとされており、当該所有権部分と敷地利用権の合計が100%となるような評価方法が採用されています。

そうすると、仮に、所有権部分とは異なる評価単位により敷地利用権を評価してしまうと、所有権部分と敷地利用権の合計が100%にならない場合が生じるため、合理的であるとは言えません。そのため、敷地利用権については、当該敷地利用権の評価額の計算の基礎となる居住建物の敷地の評価単位と同様に判定するのが相当であると考えられます。

この場合の居住建物の敷地（宅地）の評価単位は、上記のとおり、取得した者ごとに1画地の宅地として評価することとなりますから、敷地利用権の評価単位につ

いても、その取得者が配偶者に限られているからといって、必ずしも一であるとは限りません※。

※ 具体的計算例については、問19（47ページ）を参照してください。



### 【関係法令等】

相法23の2③④

評価通達7、7-2