

11 居住建物の敷地の価額を求める場合の「居住建物の敷地の時価」

問 居住建物の敷地の価額を求める場合の「居住建物の敷地の時価」について、敷地利用権の評価額の計算の基礎となる金額との違い等を教えてください。

答 居住建物の敷地の価額（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します（相法23の2④）。この場合における「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評価した価額が「居住建物の敷地の時価」となります。

また、敷地利用権の評価額の計算の基礎となる金額は、一定の場合を除き、相続税法第22条の時価をいいます。したがって、基本的には居住建物の敷地の価額を求める場合の「居住建物の敷地の時価」と敷地利用権の評価額の計算の基礎となる金額は、いずれも評価通達の定めるところにより評価した価額となります。

ただし、敷地利用権の評価額の計算の基礎となる金額については、居住建物の一部が賃貸用若しくは居住建物を配偶者と共有していた場合又は居住建物の敷地を共有していた場合には、当該賃貸部分や配偶者等の共有持分に対応する部分等を除いて計算する必要があり、この点が居住建物の敷地の価額（所有権部分の価額）を求める場合の「居住建物の敷地の時価」と異なります*。

※ 敷地利用権の評価額の計算の基礎となる金額については、問9（20ページ）を参照してください。

【関係法令等】

相法22、23の2③④

相令5の8④