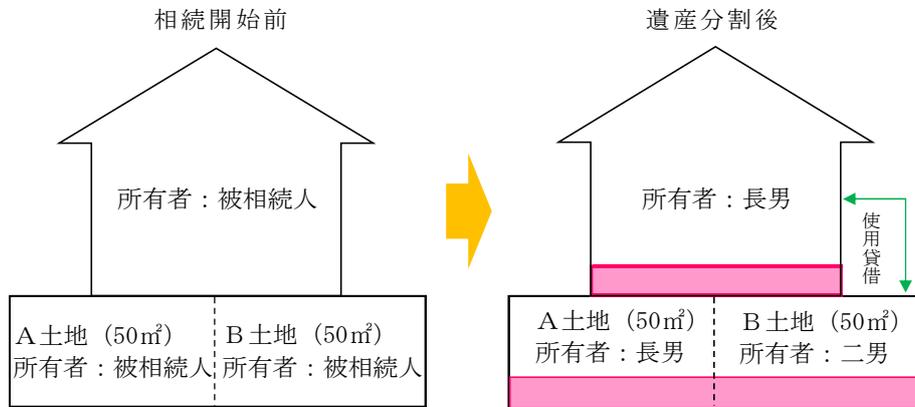


19 2以上の筆からなる1画地の宅地を2以上の者が取得した場合

問 次のような事例の場合の配偶者居住権等の評価額を教えてください。

【設例】



相続税評価額：建物2,000万円  
 A土地2,500万円  
 B土地2,600万円  
 建物建築日：2010年12月1日  
 建物構造：木造  
 相続開始日：2020年10月1日  
 賃貸の有無：無  
 建物所有者：被相続人  
 A土地所有者：被相続人  
 B土地所有者：被相続人

遺産分割日：2021年3月20日  
 配偶者の年齢：80歳10か月(分割時)  
 平均余命：11.71年  
 配偶者居住権存続期間：終身  
 法定利率：3%  
 建物相続人：長男  
 A土地相続人：長男  
 B土地相続人：二男

答 敷地利用権の及ぶ範囲は、居住建物の敷地の用に供されている部分となりますので、設例の場合、敷地利用権はA土地・B土地の全体に及んでいます。ここで、敷地利用権の取得者が配偶者であることから、敷地利用権は、A土地・B土地を一体として評価す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、設例のような場合において、所有権部分の評価単位はA・B土地ごとであるにもかかわらず、仮に、敷地利用権をA・B土地一体で評価してしまうと、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うるため、合理的であるとは言えません。そのため、敷地利用権の評価単位は、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こととなります※。

※ 詳細については、問10（30ページ）を参照してください。

したがって、配偶者居住権等の評価額は次のとおりです。

〔配偶者居住権の価額〕

$$\left( \begin{array}{l} \text{配偶者居住権の} \\ \text{評価の基礎とな} \\ \text{る金額} \end{array} \right) \left( \begin{array}{l} \text{配偶者居住権の} \\ \text{評価の基礎とな} \\ \text{る金額} \end{array} \right) \begin{array}{l} \text{(耐用年数)(経過年数)(存続年数)} \\ 33\text{年} - 10\text{年} - 12\text{年} \\ \text{(複利現価率)} \quad \text{(配偶者居住権の価額)} \\ 2,000\text{万円} - 2,000\text{万円} \times \frac{\quad}{33\text{年} - 10\text{年}} \times 0.701 = \underline{13,294,783\text{円}} \end{array}$$

(耐用年数)(経過年数)

(参考) 耐用年数：33年 (22年×1.5)

経過年数：10年 (2010年12月1日～2021年3月20日：10年3か月)

存続年数：12年 (第22回生命表に基づく平均余命11.71年)

複利現価率：0.701 (端数処理前0.7014)

〔居住建物の価額〕

$$\begin{array}{l} \text{(居住建物の時価)} \quad \text{(配偶者居住権の価額)} \quad \text{(居住建物の価額)} \\ 2,000\text{万円} - 13,294,783\text{円} = \underline{6,705,217\text{円}} \end{array}$$

〔敷地利用権の価額〕

(1) A土地に係る敷地利用権の価額

$$\left( \begin{array}{l} \text{敷地利用権の評価} \\ \text{の基礎となる金額} \end{array} \right) \left( \begin{array}{l} \text{敷地利用権の評価} \\ \text{の基礎となる金額} \end{array} \right) \begin{array}{l} \text{(複利現価率)} \quad \left( \begin{array}{l} \text{A土地に係る敷地} \\ \text{利用権の価額} \end{array} \right) \\ 2,500\text{万円} - 2,500\text{万円} \times 0.701 = 7,475,000\text{円} \end{array}$$

(2) B土地に係る敷地利用権の価額

$$\left( \begin{array}{l} \text{敷地利用権の評価} \\ \text{の基礎となる金額} \end{array} \right) \left( \begin{array}{l} \text{敷地利用権の評価} \\ \text{の基礎となる金額} \end{array} \right) \begin{array}{l} \text{(複利現価率)} \quad \left( \begin{array}{l} \text{B土地に係る敷地} \\ \text{利用権の価額} \end{array} \right) \\ 2,600\text{万円} - 2,600\text{万円} \times 0.701 = 7,774,000\text{円} \end{array}$$

(3) 敷地利用権の価額

$$\left( \begin{array}{l} \text{A土地に係る敷地} \\ \text{利用権の価額} \end{array} \right) \left( \begin{array}{l} \text{B土地に係る敷地} \\ \text{利用権の価額} \end{array} \right) \begin{array}{l} \text{(敷地利用権の価額)} \\ 7,475,000\text{円} + 7,774,000\text{円} = \underline{15,249,000\text{円}} \end{array}$$

〔居住建物の敷地の価額〕

(1) 長男が取得する居住建物の敷地の価額

$$\begin{array}{l} \text{(居住建物の敷地の時価)} \quad \left( \begin{array}{l} \text{A土地に係る敷地} \\ \text{利用権の価額} \end{array} \right) \quad \text{(居住建物の敷地の価額)} \\ 2,500\text{万円} - 7,475,000\text{円} = \underline{17,525,000\text{円}} \end{array}$$

(2) 二男が取得する居住建物の敷地の価額

$$\begin{array}{l} \text{(居住建物の敷地の時価)} \quad \left( \begin{array}{l} \text{B土地に係る敷地} \\ \text{利用権の価額} \end{array} \right) \quad \text{(居住建物の敷地の価額)} \\ 2,600\text{万円} - 7,774,000\text{円} = \underline{18,226,000\text{円}} \end{array}$$

(参考) 配偶者居住権等の評価明細書の記載例

【1枚目】

○配偶者居住権に基づく敷地利用権の価額 (A土地)

<small>(⑫の相続税評価額)</small> 25,000,000 円	×	$\frac{\text{⑮貸貸以外の床面積}}{\text{⑮居住建物の床面積}} = \frac{200.00 \text{ m}^2}{200.00 \text{ m}^2}$	×	$\frac{\text{①と②のいずれか低い持分割合}}{1} = \frac{1}{1}$		25,000,000 円 <small>(円未満四捨五入)</small>	⑮
<small>(⑮の金額)</small> 25,000,000 円	-	<small>(⑮の金額)</small> 25,000,000 円	×	<small>(⑮)復利現価率</small> 0.701	×	7,475,000 円 ……(A) <small>(円未満四捨五入)</small>	⑰

○居住建物の敷地の用に供される土地の価額 (A土地)

<small>(⑮)の相続税評価額</small> 25,000,000 円	-	<small>(⑰)敷地利用権の価額</small> 7,475,000 円		17,525,000 円 ……(A) <small>(円未満四捨五入)</small>	⑰
---	---	---	--	--	---

備考	※次頁へ続く。
----	---------

(注) 土地には、土地の上に存する権利を含みます。

【2枚目】

○配偶者居住権に基づく敷地利用権の価額 (B土地)

<small>(⑫)の相続税評価額</small> 26,000,000 円	×	$\frac{\text{⑮貸貸以外の床面積}}{\text{⑮居住建物の床面積}} = \frac{200.00 \text{ m}^2}{200.00 \text{ m}^2}$	×	$\frac{\text{①と②のいずれか低い持分割合}}{1} = \frac{1}{1}$		26,000,000 円 <small>(円未満四捨五入)</small>	⑮
<small>(⑮)の金額</small> 26,000,000 円	-	<small>(⑮)の金額</small> 26,000,000 円	×	<small>(⑮)復利現価率</small> 0.701	×	7,774,000 円 ……(B) <small>(円未満四捨五入)</small>	⑰

○居住建物の敷地の用に供される土地の価額 (B土地)

<small>(⑮)の相続税評価額</small> 26,000,000 円	-	<small>(⑰)敷地利用権の価額</small> 7,774,000 円		18,226,000 円 ……(B) <small>(円未満四捨五入)</small>	⑰
---	---	---	--	--	---

備考	配偶者居住権に基づく敷地利用権の価額：(A) 7,475,000円+ (B) 7,774,000円=15,249,000円
----	---

(注) 土地には、土地の上に存する権利を含みます。