



賃貸併用住宅の配偶者居住権等の評価と小規模宅地等の特例の具体例

ひき ち えい じ
引 地 栄 二



2018(平成30)年の民法改正を経て2020(令和2)年4月1日以後に発生する相続から配偶者居住権が認められることとなった。

今回は、その配偶者居住権のうち少し考え方が複雑な賃貸併用住宅の評価と小規模宅地等の特例について、設例を交えて解説する。

なお、参照条文等は次のとおりである。

法律名等	条文番号等	タイトル
相続税法	第23条の2	配偶者居住権等の評価
相続税法施行令	第5条の7	建物の一部が賃貸の用に供されている場合等の配偶者居住権の価額等
相続税法施行規則	第12条の2	耐用年数
	第12条の3	配偶者の平均余命
	第12条の4	法定利率による複利の計算で現価を算出するための割合
相続税法基本通達	23の2-1	一時的な空室がある場合の「賃貸の用に供されている部分」の範囲
	23の2-2	「配偶者居住権が設定された時」の意義
	23の2-4	法定利率
	23の2-5	完全生命表
租税特別措置法施行令	第40条の2第6項	小規模宅地等についての相続税の課税価格の計算の特例（配偶者居住権等に係る面積）
租税特別措置法通達	69の4-1の2	配偶者居住権等
	69の4-24の2(注)2	被相続人等の貸付事業の用に供されていた宅地等（配偶者居住権に基づく敷地利用権）
資産課税課情報	第15号 令和2年7月7日	相続税法基本通達等の一部改正について（法令解釈通達）のあらまし（情報）
資産課税課情報	第9号 令和3年4月1日（事例14）	小規模宅地等についての相続税の課税価格の計算の特例に係る相続税の申告書の記載例等について（情報）

【設例】

被相続人甲は、自己の所有する土地の上に建物（木造）1棟を所有し、その建物のうち1階を甲が貸付事業の用に供し（2室のうち1室は空室で新規の入居者の募集をしておらず、当面貸し付けの予定はない。）、2階を甲及びその配偶者乙（相続開始時82歳、遺産分割協議成立時83歳）が居住の用に供していた。（下記〔土地建物イメージ図〕参照）

甲の相続に係る遺産分割により、次の相続人が次の財産を相続により取得した。

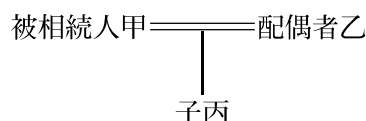
- 乙： 配偶者居住権（存続期間：終身）
 配偶者居住権に基づく敷地利用権（以下「敷地利用権」という。）
 子丙： 配偶者居住権の目的となっている建物（以下「居住建物」という。）
 居住建物の敷地の用に供される土地（以下「敷地所有権」という。）

なお、丙（自己が所有する別の建物に居住している。）は甲の貸付事業を引き継ぎ、この居住建物を申告期限まで引き続き所有し貸付事業の用に供している。

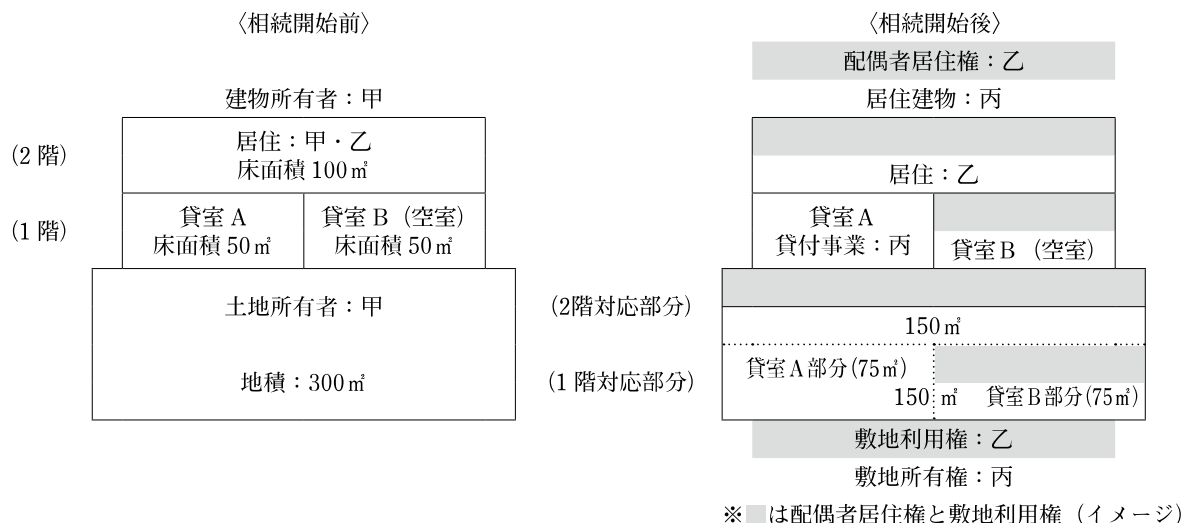
財産評価に必要な相続開始時の数値が次のとおりの場合における配偶者居住権、居住建物、敷地利用権、敷地所有権の価額（小規模宅地等の特例適用後）は、いくらになるか。

土地の自用地としての評価額	60,000,000 円
建物の自用家屋としての評価額	20,000,000 円
借地権割合	50%
借家権割合	30%
建物の耐用年数（22 年× 1.5）	33 年
建物の建築日から遺産分割協議の日までの経過年数	12 年 5 か月
相続開始時における配偶者の平均余命（第 23 回完全生命表）	10.77 年
遺産分割協議の日における配偶者の平均余命（同上）	10.07 年
存続年数に応じた法定利率による複利現価率	0.744

〔相続関係図〕



〔土地建物イメージ図〕



【回答及び解説】

1. 建物及び土地の評価の基本的考え方

上記の【設例】の〔土地建物イメージ図〕の〈相続開始後〉のように、配偶者居住権及び敷地利用権は、相続開始時に現に賃貸されている部分にはその権利が及ばないとする。

(注) 建物等の一部が貸し付けられている場合には、配偶者居住権者は相続開始前からその建物等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）ことから、配偶者居住権及び配偶者居住権に基づく敷地利用権の相続税法における評価では、実質的に配偶者居住権に基づき使用及び収益をすることができない部分を除外してその価額を算出することとされている（相法23の2、相令5の8、「令和元年度税制改正の解説」（財務省、499頁））。

2. 配偶者乙が取得した配偶者居住権の評価

〈基本算式〉

$$(1) \quad \begin{array}{c} \text{居住} \\ \text{建物} \\ \text{の時価} \end{array} - \begin{array}{c} (2) \\ \text{居住} \\ \text{建物} \\ \text{の時価} \end{array} \times \frac{\begin{array}{c} (注1) \\ \text{耐用} \\ \text{年数} \end{array} - \begin{array}{c} (注2) \\ \text{経過} \\ \text{年数} \end{array}}{\begin{array}{c} (注3) \\ \text{存続} \\ \text{年数} \end{array}} \times \begin{array}{c} \text{存続年数} \\ \text{に応じた} \\ \text{法定利率} \\ \text{による複} \\ \text{利現価率} \end{array}$$

(注1) 耐用年数は、法定耐用年数×1.5（6月以上切上）

(注2) 経過年数は、建築時から配偶者居住権設定時の年数（6月以上切上）

(注3) 存続年数は、配偶者居住権設定時における配偶者の平均余命（6月以上切上）

(1) 居住建物の時価

配偶者居住権が設定されていないものとした場合の時価である。

ただし、賃貸部分が含まれる場合又は被相続人と配偶者の共有の場合には、次の算式で計算した金額となる。

$$\begin{array}{c} \text{自家用屋と} \\ \text{しての時価} \end{array} \times \frac{\begin{array}{c} \text{賃貸部分以外の床面積} \\ \text{居住建物の床面積} \end{array}}{\begin{array}{c} \text{被相続人の} \\ \text{持分割合} \end{array}} \times \begin{array}{c} \text{20,000,000 円} \times \frac{150\text{m}^2}{200\text{m}^2} = 15,000,000 \text{ 円} \end{array}$$

(2) (1)のうち所有権部分の価額

$$(1) \times \frac{33\text{年} - 12\text{年} - 10\text{年}}{33\text{年} - 12\text{年}} \times 0.744 = 5,845,714 \text{ 円}$$

(3) 配偶者居住権の価額

$$(1) - (2) = \boxed{9,154,286 \text{ 円}}$$

3. 子丙が取得した居住建物の評価

〈基本算式〉

居住建物の時価－配偶者居住権の価額

(1) 居住建物の時価

ここでの「居住建物の時価」は、上記2(1)とは異なるので注意が必要である。

相続税法第22条の時価

＝財産評価基本通達に基づく評価額

＝本設例の場合、貸家

$$20,000,000 \text{ 円} \times \left(1 - 0.3 \times \frac{50\text{m}^2}{200\text{m}^2} \right)$$

$$= 18,500,000 \text{ 円}$$

(2) 配偶者居住権の価額（上記2(3)）

$$9,154,286 \text{ 円}$$

(3) 居住建物の価額

$$(1) - (2) = \boxed{9,345,714 \text{ 円}}$$

4. 配偶者乙が取得した敷地利用権の評価

〈基本算式〉

$$\begin{array}{c} \text{土地等} \\ \text{の時価} \end{array} - \begin{array}{c} \text{土地等} \\ \text{の時価} \end{array} \times \begin{array}{c} \text{存続年数に応じた法定} \\ \text{利率による複利現価率} \end{array}$$

(1) 土地等の時価

配偶者居住権が設定されていないものとした場合の時価である。

ただし、

① 居住建物に賃貸部分が含まれる場合

又は

② その土地等が被相続人と他の者の共有の場合もしくは居住建物が被相続人と配偶者の共有の場合

には、次の算式で計算した金額となる。

$$\text{自用地としての価額} \times \frac{\text{賃貸部分以外の床面積}}{\text{居住建物の床面積}} \times \text{被相続人の持分割合 (②で両方ある場合は低い割合)}$$

$$60,000,000 \text{ 円} \times \frac{150 \text{ m}^2}{200 \text{ m}^2} = 45,000,000 \text{ 円}$$

(2) (1)のうち所有権部分の価額

$$(1) \times 0.744 = 33,480,000 \text{ 円}$$

(3) 敷地利用権の価額

$$(1) - (2) = \boxed{11,520,000 \text{ 円}}$$

5. 子丙が取得した敷地所有権の評価

〈基本算式〉

土地等の時価 - 敷地利用権の価額

(1) 土地等の時価

ここでの「土地等の時価」は、上記4(1)とは異なるので注意が必要である。

相続税法第22条の時価

= 財産評価基本通達に基づく評価額

= 本設例の場合、貸家建付地

$$60,000,000 \text{ 円} \times \left(1 - 0.5 \times 0.3 \times \frac{50 \text{ m}^2}{200 \text{ m}^2} \right) = 57,750,000 \text{ 円}$$

(2) 敷地利用権の価額 (上記4(3))

$$11,520,000 \text{ 円}$$

(3) 敷地所有権の価額

$$(1) - (2) = \boxed{46,230,000 \text{ 円}}$$

6. 配偶者乙が取得した敷地利用権の評価

(小規模宅地等の特例適用後)

敷地利用権は、土地の上に存する権利として、小規模宅地等の特例の対象となる。

〈小規模宅地等の特例の適用判定〉

- ・ 1階 (貸室A) 部分
評価の対象となっていないため適用なし。
- ・ 1階 (貸室B) 部分
空室のため適用なし。
- ・ 2階 (居住用) 部分
特定居住用宅地等として適用あり。

(1) 敷地利用権のうち居住用部分の面積

① 土地の居住用部分の面積

(居住用の床面積)

$$300 \text{ m}^2 \times \frac{100 \text{ m}^2}{200 \text{ m}^2} = 150 \text{ m}^2$$

(土地の面積) (建物の床面積) (土地の居住用部分の面積)

② 土地の居住用部分のうち敷地利用権の面積

$$\textcircled{1} \times \frac{\text{注2) } 7,680,000 \text{ 円}}{\text{注1) } 30,000,000 \text{ 円}} = 38.4 \text{ m}^2$$

(注1) 土地の居住用部分の評価額

(土地の居住用部分の面積)

$$60,000,000 \text{ 円} \times \frac{150 \text{ m}^2}{300 \text{ m}^2} = 30,000,000 \text{ 円}$$

(土地の面積)

(注2) 敷地利用権の居住用部分の評価額

(土地の居住用部分の面積)

$$11,520,000 \text{ 円} \times \frac{150 \text{ m}^2}{225 \text{ m}^2} = 7,680,000 \text{ 円}$$

(土地の貸室A部分以外の面積)

(2) 小規模宅地等の特例の価額

$$7,680,000 \text{ 円} \times \frac{38.4 \text{ m}^2}{38.4 \text{ m}^2} \times 80\% = 6,144,000 \text{ 円}$$

(3) 敷地利用権の評価

(小規模宅地等の特例適用後)

$$11,520,000 \text{ 円} - (2) = 5,376,000 \text{ 円}$$

7. 子丙が取得した敷地所有権の評価

(小規模宅地等の特例適用後)

〈小規模宅地等の特例の適用判定〉

- ・ 1階 (貸室A) 部分
貸付事業用宅地等として適用あり。
- ・ 1階 (貸室B) 部分
空室のため適用なし。
- ・ 2階 (居住用) 部分
別居で持家ありのため適用なし。

(1) 敷地所有権のうち1階（貸室A）部分の面積

$$(1 \text{ 階（貸室A）の床面積}) \\ 300 \text{ m}^2 \times \frac{50 \text{ m}^2}{200 \text{ m}^2} = 75 \text{ m}^2$$

(土地の面積) (建物の床面積) (土地の1階（貸室A）部分の面積)

(2) 敷地所有権のうち1階（貸室A）部分の評価額

$$(土地の1階（貸室A）部分の面積) \\ 60,000,000 \text{ 円} \times \frac{75 \text{ m}^2}{300 \text{ m}^2} \times (1-0.5 \times 0.3)$$

(土地の面積)

$$=12,750,000 \text{ 円}$$

(3) 小規模宅地等の特例の価額

$$12,750,000 \text{ 円} \times \frac{75 \text{ m}^2}{75 \text{ m}^2} \times 50\% = 6,375,000 \text{ 円}$$

(4) 敷地所有権の評価

(小規模宅地等の特例適用後)

$$46,230,000 \text{ 円} - (3) = \boxed{39,855,000 \text{ 円}}$$

【参考文献】

令和元年度税制改正の解説（財務省）

税界放談

3月14日国税庁のe-Taxに原因不明（後に大量のアクセスによる機能低下との発表がありました）の接続障害が発生しました。この事により3月15日期限の所得税の電子申告がしづらい状態になりました。国税庁のデジタル化推進に従い私達は紙での申告から電子による申告へと一生懸命に対応した結果、税務申告環境は大幅にデジタル化へと変化した。その後、大規模法人の電子申告義務化へと進み電子申告があたりまえという状況に変わって来ました。何の問題もなくシステムが稼働していればデジタル化により仕事も順調に捗りますが、今回のような通信障害が起これば、私達はなすすべがありません。確かに「3月15日までに紙で提出」という文言はありました。今更、この時期に「紙？」

で提出すれば青色申告特別控除65万円の適用は受けられません（後に特例で認められました）し、国税庁も電子申告を推進してきた事を考えれば「e-Taxの障害による申告・納付期限延長申請」という一文で対処するしかなかったと思います。これも私達の仕事の多くの部分をデジタル化している証だと思えます。デジタルは物凄く便利なものです。電子申告により申告書の紙への出力・郵送・押印の時間が省け、期限ギリギリの時間までの申告が可能となりました。また、テレワークも可能となりました。ただ、これは通常通りにシステムが稼働している時の話です。デジタルは意外に弱いものです。停電などにより一瞬でデータが消失する恐れがあります。例えば今回の国税庁の通信障害。3月16日に大地震による一部の地域での負荷遮断

（地震により電力が消失した事によるブラックアウトを阻止するため強制的な停電）。スパムメールの添付ファイルを開いた事に起因するウイルス感染（事務所のデジタルのフィールドの中に入り込み全てのファイルを書き直してしまうランサムウェアなど）。一度失われたものは元には戻りません。結果的にウイルスによつて会計事務所が倒産する事さえあり得ます。今回のe-Taxの通信障害などを契機としてもう一度デジタルというものについて考え、その弱さを克服するためには何が必要かを考えて対応していく必要があります。世の中は間違いなくデジタル化に邁進しているのですから。



(N・Y)