

相続不動産評価の 原則と例外

編著 渡邊 定義 (税理士)

著 村上 晴彦 (税理士)

平本 倫朗 (税理士)

第1章 評価の通則に関する原則と例外

1-1	財産の評価の時期とその評価方法
原則	<p>1 財産の価額は、課税時期の時価による</p> <p>2 時価とは、課税時期におけるそれぞれの財産の現況に応じ、不特定多数の当事者間で自由な取引が行われる場合に通常成立すると認められる価額をいい、その価額は、財産評価基本通達の定めによって評価した価額による</p> <p style="text-align: right;">▶相法22、評基通1</p>

相続税法は、相続、遺贈又は贈与により取得した財産の評価については、時価で評価するとし、地上権、永小作権、配偶者居住権などの評価方法を示しています（「法定評価」といいます。）が、それ以外の多くの財産については、具体的な評価方法は示されていません。

そこで、財産評価基本通達は、取扱いの統一（課税の公平）、納税者の申告の便宜及び徴税費用の節減という観点から、その1項で時価を「課税時期におけるそれぞれの財産の現況に応じ、不特定多数の当事者間で自由な取引が行われる場合に通常成立すると認められる価額」とし、その価額は、「この通達の定めによって評価した価額による」とし、財産の評価方法について具体的に定めています。

しかしながら、相続税や贈与税の課税対象となる財産は種類も多く、その現況も様々で財産評価基本通達といえども、全ての財産の評価方法を網羅的に定めることができないことや、個別の事情などから財産評価基本通達による評価をそのまま適用することについて不都合な場合もあり得ることから、財産評価基本通達はそれを前提に5項（評価方法の定めのない財産の評価）、5-2項（国外財産の評価）、6項（この通達の定めにより難しい場合の評価）などの規定を置くとともに、特殊な事情があるものについては、個別通達により評価方法を定めています。

（注） 課税時期とは、相続、遺贈若しくは贈与により財産を取得した日又は相続税法の規定により相続、遺贈若しくは贈与により取得したものとみなされた財産のその取得の日とされています。

advice

●評価実務のポイント

- 1 相続税法で定めのあるもの（法定評価）は、その規定に従って評価します。
- 2 1以外の財産については、財産評価基本通達により評価します。
- 3 評価に関して個別通達があるときはそれが優先します（→例外3）。
- 4 財産評価基本通達に定めがない場合は、財産評価基本通達に定める評価方法に準じた評価を行います（→例外4）。
- 5 通達により難しい「特別の事情」があるときは、他の合理的な評価が求められます（→例外6）。

裁判例

○時価の意義、財産評価基本通達の趣旨、租税平等主義の要請

1 時価の意義

相続税法22条は、相続財産の価額は、特別に定める場合を除き、当該財産の取得の時における時価によるべき旨を規定しており、右の時価とは相続開始時における当該財産の客観的な交換価格をいうものと解するのが相当である。

2 財産評価基本通達の趣旨（位置付け）

しかし、客観的な交換価格というものが必ずしも一義的に確定されるものではないことから、課税実務上は、相続財産評価の一般的基準が財産評価基本通達によって定められ、そこに定められた画一的な評価方式によって相続財産を評価することとされている。

これは、相続財産の客観的な交換価格を個別に評価する方法をとると、その評価方式、基礎資料の選択の仕方等により異なった評価価額が生じることを避け難く、また課税庁の事務負担が重くなり、課税事務の迅速な処理が困難となるおそれがあること等からして、あらかじめ定められた評価方式によりこれを画一的に評価する方が、納税者間の公平、納税者の便宜、徴税費用の節減という見地からみても合理的であるという理由に基づくものと解される。

3 租税平等主義の要請

そうすると、租税平等主義という観点からして、

(1) 財産評価基本通達によることの必要性

財産評価基本通達に定められた評価方式が合理的なものである限り、これが形式的に全ての納税者に適用されることによって租税負担の実質的な公平をも実現することができるものと解されるから、特定の納税者あるいは特定の相続財産についてのみ財産評価基本通達に定める方式以外の方式によってその評価を行うことは、たとえその方式による評価額がそれ自体としては相続税法22条の定める時価として許容できる範囲内のものであったとしても、納税者間の実質的な負担の公平を欠くことになり、許されないものというべきである。

(2) 特別の事情があるとして財産評価基本通達によらない評価が許される場合

しかし、他方、財産評価基本通達に定められた評価方式によるべきであるとする趣旨が、上記のようなものであることからすれば、その評価方式を画一的に適用するという形式的な平等を貫くことによって、かえって実質的な租税負担の公平を著しく害することが明らかな特別の事情がある場合には、別の評価方式によることが許されるものと解すべきであり、このことは、財産評価基本通達において、「通達の定めによって評価することが著しく不相当と認められる財産の価額は、国税庁長官の指示を受けて評価する。」と定められていることから明らかなものというべきである（東京高判平5・1・26税資194・75）。

(注) 租税公平主義は、税負担は国民の間に担税力に即して公平に分配されなければならない、各種の租税法律関係において国民は平等に取り扱われなければならないという原則です（金子宏『租税法（第24版）』88頁（弘文堂、2021））。

例外 1	<p>特別縁故者が財産分与を受けた場合 ▶相法4、相基通4-1</p>
	<p>被相続人に相続人がおらず、特別縁故者が相続財産法人から相続財産の分与を受ける（民958の3①（令和5年4月1日以降は民958の2①））ことがあります。</p> <p>この場合は、分与財産の取得時の時価に相当する金額を被相続人から遺贈により取得したものとみなされ（相法4）、相続税の申告が必要な場合は、財産分与を受けた日から10か月以内に申告が必要となります（相法29）。</p> <p>この場合、適用される相続税法は被相続人の相続開始時のものとなり、財産の評価は分与時の時価ということとなります。例えば、相続開始が平成26年で、令和3年に宅地を分与財産として取得した場合は、相続税法は平成26年当時のものが適用されますが、分与財産の評価は令和3年分の路線価等によることとなります。</p> <p>特別縁故者に対して相続財産が分与されるまでには、一連の手続のために最短でも13か月の期間を要することから、このような規定が設けられています（相基通4-1）。</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p>advice ●基礎控除額等の計算に要注意</p> <p>特別縁故者が相続財産の分与を受けた場合の相続税は、例外1の場合、遺産に係る基礎控除額は平成26年分であることから5,000万円となる（法定相続人の数は「0」となるため）ほか、2割の税額加算が適用されることに注意してください（相法15・18）。</p> </div>
例外 2	<p>特定非常災害発生日前に取得した特定土地等の場合 ▶措法69の6・69の7</p>
	<p>特定非常災害発生日前に相続、遺贈又は贈与により取得した特定土地等で、当該特定非常災害発生日において所有していたものについては、その取得の時の時価によらず、「特定非常災害の発生直後の価額」によることができます（措法69の6・69の7）。</p> <p>なお、特定土地等の特定非常災害の発生直後の価額については、国税局長が「調整率」を別途定めている場合には、特定非常災害発生日の属する年分の路線価又は評価倍率に調整率を乗じて計算することができます。</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p>advice ●特定非常災害等について</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 「特定非常災害」とは、特定非常災害の被害者の権利利益の保全等を図るための特別措置に関する法律2条1項の規定により特定非常災害として指定された非常災害をいいます。 2 「特定土地等」とは、特定非常災害により被災者生活再建支援法3条1項の規定の適用を受ける地域（同項の規定の適用がない場合には、その特定非常災害により相当な損害を受けた地域として財務大 </div>

臣が指定する地域。「特定地域」といいます。)内にある土地又は土地の上に存する権利をいいます。

- 3 特定土地等について、被害の内容に応じて、「災害被害者に対する租税の減免、徴収猶予等に関する法律」の減免措置も適用できる場合があります。

個別通達がある場合

定期借地権の設定されている宅地の評価は、財産評価基本通達25(2)にその評価方法を定めていますが、一般定期借地権の設定されている貸宅地の評価については、別途通達(「一般定期借地権の目的となっている宅地の評価に関する取扱いについて」(平10・8・25課評2-8・課資1-13))があり、その定めにより評価することとされています(→3-1-4・例外2)。

また、特殊な借地契約に基づいて借地権が設定されている場合の貸宅地や借地権の評価では、通常の貸宅地や借地権の評価ではなく、相当地代通達(「相当の地代を支払っている場合等の借地権等についての相続税及び贈与税の取扱いについて」(昭60・6・5直資2-58・直評9))に基づいて求められた貸宅地や借地権の価額によって評価することとなります。

このように、その財産に応じた適切な評価を行うには、財産評価基本通達の定めを修正する個別通達についての理解が大変重要となります。

advice

●特に注意したい個別通達

- 1 相当の地代を収受している貸宅地の評価について(昭43・10・28直資3-22・直審(資)8・官審(資)30)
- 2 相当の地代を支払っている場合等の借地権等についての相続税及び贈与税の取扱いについて(昭60・6・5直資2-58・直評9)
- 3 一般定期借地権の目的となっている宅地の評価に関する取扱いについて(平10・8・25課評2-8・課資1-13)
- 4 使用貸借に係る土地についての相続税及び贈与税の取扱いについて(昭48・11・1直資2-189・直所2-76・直法2-92)
- 5 農用地利用増進法等の規定により設定された賃貸借により貸付けられた農用地等の評価について(昭56・6・9直評10・直資2-70)
- 6 負担付贈与又は対価を伴う取引により取得した土地等及び家屋等に係る評価並びに相続税法第7条及び第9条の規定の適用について(平元・3・29直評5・直資2-204)
- 7 都市公園の用地として貸し付けられている土地の評価について(平4・4・22課評2-4・課資2-122)
- 8 特定市民農園の用地として貸し付けられている土地の評価について(平6・12・19課評2-15・課資2-212)

9 特定非常災害発生日以後に相続等により取得した財産の評価について（法令解釈通達）（平29・4・12課評2-10・課資2-4）

評価方法の定めのない財産を評価する場合

▶ 評基通5

相続税等の課税対象財産には、およそ金銭に見積もることができる経済的価値のある全てのもが含まれます（相基通11の2-1）が、財産評価基本通達において、あらゆる状態を想定して、評価が必要となる財産の評価方法の全てをあらかじめ定めておくことは不可能であり、このことは、経済社会の発展に伴い新たな財産と認識される新しい権利や商品が生ずることからも、明らかと考えられます。

財産評価基本通達では、このような場合に備えて、その5項に「この通達に評価方法の定めのない財産の価額は、この通達に定める評価方法に準じて評価する。」という定めを置いています。

したがって、相続税等の課税財産と認識し得るものでその評価方法の定めが財産評価基本通達にないときには、その財産の状況に即して、最も合理的と認められる評価方法を選択し、その評価方法に準じて評価することになります。

裁判例

○評価方法の定めのない財産に係る事例

請求人らは、相続財産である家屋（本件家屋）に相続開始前に施された工事（本件工事）は、主として本件家屋のバリアフリー化を企図した生活に通常必要な修繕であり、本件家屋の価値を高めるための改築とはいえないから、財産評価基本通達（評価通達）89《家屋の評価》（本件通達）を適用する基礎となる本件家屋の固定資産税評価額（本件家屋評価額）は、相続開始時の状況に応じて付されたものである旨主張する。しかしながら、本件工事は、本件家屋の既存の基礎、柱、梁及び屋根を残し、それ以外の部分については解体・撤去した上で、新たに外壁、床、建具、天井、室内壁等を構築し、内装の仕上げをし、設備を設置するなど、家屋全般にわたり改築を施されたものであり、その工事請負代金に照らしても、その価値を相当地に増加させるものであったと認められる。しかるに、本件家屋評価額は、本件工事が施された後も現在に至るまで変更がなく、本件工事による価値の増加が本件家屋評価額に反映されていないことからすれば、本件家屋は、本件相続開始日において、増改築等に係る家屋の状況に応じた固定資産税評価額が付されていない家屋であったと認めるのが相当である。このような場合、本件通達の定めにより評価しても、適正な時価を算定することはできないから、本件家屋は、評価通達5《評価方法の定めのない財産の評価》の定めに基づき、家屋に固定資産税評価額が付されていない場合等の評価方法を定めた評価通達89-2《文化財建造物である家屋の評価》の定めを参考に評価することが合理的である（平28・11・17判決（大裁（諸）平28-25））。

国外の土地を評価する場合

▶評基通5-2

国外財産の評価についても、財産評価基本通達の定める評価方法により評価します。
 財産評価基本通達に定める評価方法によって評価することができない場合には、財産評価基本通達の定めに基づいて、又は売買実例価額、精通者意見価格等を参酌して評価します。

なお、財産評価基本通達によって評価することができない財産については、課税上弊害がない限り、その財産の取得価額を基にその財産が所在する地域又は国におけるその財産と同一種類の財産の一般的な価格動向に基づき時点修正して求めた価額又は課税時期後にその財産を譲渡した場合における譲渡価額を基に課税時期現在の価額として算出した価額により評価することができることとされています（評基通5-2）。

したがって、国外に所在する土地については、原則として、売買実例価額、地価の公示制度に基づく価格及び鑑定評価額等を参酌して評価します（例えば、韓国では「不動産価格公示及び鑑定評価に関する法律」が定められ、標準地公示価格が公示されています。）。

なお、課税上弊害がない限り、取得価額又は譲渡価額に、時点修正するための合理的な価額変動率を乗じて評価することができます。この場合の合理的な価額変動率は、公表されている諸外国における不動産に関する統計指標等を参考に求めることができます。

例
外
5

advice

●課税上弊害がある場合とは

例えば、その財産を親族から低額で譲り受けたり、債務の返済等のために売り急ぐなど、取得価額又は譲渡価額がその時点の適正な時価と認められない場合や、取得価額又は譲渡価額を時点修正するための合理的な価額変動率が存しない場合は、課税上弊害がある場合に該当します。

裁決例

○米国 e 州 f 市に所在する不動産について、その時価を e 州遺産税の申告に当たり e 州税務当局により是認された鑑定価額により評価した原処分を相当と認めた事例

請求人らは、米国 e 州 f 市に所在する不動産17物件（本件対象不動産）の時価について、f 市財産税の算定の基礎となる財産税評価額（本件財産税評価額）は、財産評価基本通達（評価通達）5-2《国外財産の評価》に定める売買実例価額、精通者意見価格等を参酌して評価した価額であるから、本件財産税評価額から借家権として当該価額に30%の割合を乗じた金額を控除した価額が、本件対象不動産の時価である旨主張する。

しかしながら、請求人らは、被相続人に係る e 州遺産税について、e 州

認定の鑑定人による鑑定価額（本件鑑定価額）を本件対象不動産の価額として申告しているところ、米国内国歳入法等に規定するe州遺産税における財産の価額である適正市場価額と相続税法第22条《評価の原則》に規定する時価とは同義の価額を指向するものと認められること、本件鑑定価額の算定手順に別段不合理な点は認められないこと、e州遺産税の申告がe州税務当局により是認されていることから、本件鑑定価額は相続税法第22条に規定する時価と認められる。一方で、本件財産税評価額は、収益方式によって評価されており、売買実例価額と比較して大幅に低い価額であること、財産税評価額に関する公的報告書等においても、財産税評価額が相当低額であり市場価格との相関関係が見出せない状況である旨の指摘がされていること等から、相続税法第22条に規定する時価とは認められない。また、借家権の控除は認められるべきとする点については、本件対象不動産は評価通達に定める評価方法に準じて評価することができない財産であるから、借家権の控除に関してのみ評価通達に準じて評価することを許容すべき理由はない。以上のことから、本件対象不動産の価額は、本件鑑定価額によることが相当である（平28・2・4裁決 裁事102・245）。

advice

●邦貨換算

国外不動産の評価額は、その国における時価を基に円換算する必要があります。この場合の邦貨換算は、原則として、納税者の取引金融機関が公表する課税時期における最終の為替相場（対顧客直物電信買相場《TTB》又はこれに準ずる相場をいいます。）により行います（評基通4-3）。

通達を適用できない特別の事情がある場合

▶評基通6

財産評価基本通達の6項には、「この通達の定めによって評価することが著しく不相当と認められる財産の価額は、国税庁長官の指示を受けて評価する。」と定められています。

この6項の定めは、ある財産を評価しようとする場合において、特別の事情があることにより、財産評価基本通達に定める評価方法によって評価した価額が、「それぞれの財産の現況に応じ、不特定多数の当事者間で自由な取引が行われる場合に通常成立すると認められる価額」である「時価」よりも、過大となる場合にも、また、過少となる場合にも適用されるということが出来ます。

判例は、通達を画一的に適用することによって、かえって納税者間の実質的な税負担の公平を著しく害することが明らかな特別の事情がある場合は別の他の合理的な評価方法によることが許されるとし、そのことは財産評価基本通達6項が設けられていることから明らかとしています（前掲裁判例東京高判平5・1・26税資194・75）。

特別の事情又は財産評価基本通達6項適用を認めた裁判例としては、次のようなものがあります。

裁判例

○当該不動産がいわば一種の商品のような形で一時的に相続人及び被相続人の所有に帰属することになったにすぎないとした事例

被相続人が相続開始直前に借り入れた資金で不動産を購入し、相続開始直後に右不動産が相続人によってやはり当時の市場価格で他に売却され、その売却金によって右借入金が返済されているため、相続の前後を通じて事柄の実質を見ると当該不動産がいわば一種の商品のような形で一時的に相続人及び被相続人の所有に帰属することになったにすぎないとも考えられるような場合についても、画一的に評価通達に基づいてその不動産の価格を評価すべきものとする、他方では右のような取引の経過から客観的に明らかになっているその不動産の市場における現実の交換価格によってその価額を評価した場合に比べて相続税の課税価格に著しい差を生じ、実質的な租税負担の公平という観点からして看過し難い事態を招来することとなる場合があるものというべきであり、そのような場合には、評価通達によらないことが相当と認められる特別の事情がある場合に該当するものとして、右相続不動産を右の市場における現実の交換価格によって評価することが許されるとするのが相当である（東京地判平4・3・11判時1416・73（最判平5・10・28税資199・670の第一審））。

裁判例

○賃貸不動産を鑑定評価額により評価し、財産評価基本通達6項を適用した課税処分に係る事例

- 1 本件は、被相続人（平成24年6月相続開始）の相続人である原告らが、本件相続により取得した財産の価額を財産評価基本通達（評価通達）の定める評価方法により評価して相続税の申告をしたところ、処分行政庁から、相続財産のうち一部の土地及び建物（賃貸用不動産）の価額につき評価通達の定めにより評価することが著しく不適当と認められるとして、各鑑定評価額に基づき、相続税の各更正処分等を受けたため、その取消しを求める事案である。
- 2 評価通達の定める評価方法によっては適正な時価を適切に算定することができないなど、評価通達の定める評価方法を形式的に全ての納税者に係る全ての財産の価額の評価において用いるという形式的な平等を貫くことによって、かえって租税負担の実質的な公平を著しく害することが明らかである特別の事情（評価通達6参照）がある場合には、他の合理的な方法によって評価することが許されるものと解すべきである。
- 3 各通達評価額は、それぞれ、各鑑定評価額の約4分の1（甲不動産につき約26.53%、乙不動産につき約25.75%）の額にとどまっている。そして、実際に被相続人又は原告Eが各不動産を売買した際の価格をみると、各通達評価額からのかい離の程度は、各鑑定評価額よりも更に大きいもの又は同程度であった。
- 4 これらに加え、①本件全証拠によっても、被相続人又は原告Eの各不動産の売買につき、市場価格と比較して特別に高額又は低額な価格で売買が行われた旨をうかがわせる事情等が見当たらないことや、②各鑑定評価は、いずれも、原価法による積算価格を参考にとどめ、収益還元法

産の処分について何ら制限を加えるものではありません。

したがって、抵当権が設定されている土地を評価する場合において、原則として抵当権を考慮する必要はありません。

ただし、課税時期に被担保債権が弁済不能の状況にあり、抵当権の実行が確実な場合には、その考慮を検討する必要があります（下記裁判例参照）。

なお、被相続人が自己の債務のために抵当権を設定している場合で、その債務が被相続人の確実な債務であれば、債務控除として相続財産の価額から控除することができます。

裁判例

○担保に供されている財産の評価①

一般に、相続財産の評価において、担保権の設定された財産の価額は、担保権が実行されるか否かが不確実であり、また、担保権を実行されても債務者に求償することが可能であるから、担保権を度外視した当該財産の時価により評価するのが相当である。しかし、相続の時点において、債務者が弁済不能の状態にあるため担保権を実行されることが確実であり、かつ、債務者に求償して弁済を受ける見込みがないという場合には、債務者が弁済不能の部分の金額を控除して当該財産の価額を評価するのが相当といえる（東京地判昭57・5・13税資123・301）。

裁判例

○担保に供されている財産の評価②

相続財産である抵当権の設定された不動産について、本件相続開始時点において、被担保債権が弁済不能の状況にあり、抵当権の実行が確実な状態にはなかったとして、これを考慮しないで評価した課税処分を適法とした（東京高判平12・7・26税資248・445（原審：東京地判平12・2・29税資246・1000））。

Column 1

負担付贈与は慎重に

例外3 adviceにも掲げましたが、負担付贈与などによる場合には、特にご注意ください。

この通達によりますと、負担付贈与又は対価を伴う取引により取得した土地等及び建物の評価は、その取得時の「通常の取引価額に相当する金額」により評価することとなり、具体的には父から通常の取引価額が40,000,000円（相続税評価額30,000,000円）の甲土地の贈与を受ける代わりに、父の借入金30,000,000円を肩代わりする場合の贈与税の課税価格となる金額は、下記算式②とはならず、算式①となりますのでご注意ください。

（算式①）○

$$\begin{array}{rcl} \text{（通常の取引価額）} & & \text{（負担額）} \\ 40,000,000\text{円} & - & 30,000,000\text{円} = 10,000,000\text{円} \end{array}$$

$$\begin{aligned} & (\text{算式②}) \times \\ & \quad (\text{相続税評価額}) \quad (\text{負担額}) \\ & \quad 30,000,000\text{円} \quad - \quad 30,000,000\text{円} = 0\text{円} \end{aligned}$$

また、上記甲土地を父から売買金額30,000,000円で取得する場合も、同様の考え方で上記算式の「負担額」を「売買金額」に置き換えて計算することになります。

Column 2 節税と評価通達

路線価は時価の目安とされる公示価格の水準より低く設定されていますから、現金を所持しているより、土地を所持する方が相続税では有利とされ、以前から相続税対策として、借金をして不動産を購入するという相続税の節税策がありました。

今回裁判例（最判令4・4・19（令2（行ヒ）283））で注目されたマンションの購入による節税策は、財産評価基本通達による評価額はその取引価格（時価）や更正処分て採用された鑑定評価額と比較すると大きな乖離がありますので、これまでの不動産購入・借入による節税以上に、相続税の大きな負担軽減が期待できる事例でした。

しかし、最高裁判所は、財産評価基本通達は法令ではないので、相続税法が定める時価（客観的な交換価値）を上回らない以上、財産評価基本通達の定めを上回る課税がされても違法ではないとし、他方、課税庁が特定の納税者のみに財産評価基本通達を適用しないとするのは、平等原則から合理的な理由がない限り違法となるが、相続税の課税価格に算入される財産の価額について、財産評価基本通達の定める方法による画一的な評価を行うことが実質的な租税負担の公平に反するというべき事情がある場合には、合理的な理由があると認められるから、当該財産の価額を財産評価基本通達の定める方法により評価した価額を上回る価額によるものとするのが上記の平等原則に違反するものではないとしました。

そして、相続税法22条の時価（客観的な交換価値）とその財産評価基本通達との間に大きな乖離があり（要件としてはこれだけでは足りません。）、その乖離により相続税負担が大きく軽減できることを知って、節税策を実行しているのであるから、財産評価基本通達によらないことに合理的な理由があり、課税庁の鑑定評価額による課税処分は違法ではないとしました。

これは要するに、通達は法令ではないので納税者がその定めを利用した節税策を利用して課税価格を計算し申告していても、そのことに気づいた課税庁が法令（相続税法22条の時価）を根拠に財産評価基本通達と時価と大きな乖離があること、節税のために財産評価基本通達を利用していることなどを立証して、財産評価基本通達に定める価額以上、時価以下の範囲で鑑定評価額など合理的な価額で課税処分をすることができることを明確に示したと言えますから、今後、財産評価基本通達の仕組みを利用して大きな税負担の軽減が期待できる節税策の道はある程度塞がれたこととなります。

このため、課税庁が財産評価基本通達6項適用に積極的になるのではないかと見る向きもありますが、他方で、今のところ課税実務上大きな変化はないと考えられます。時価と大幅な乖離がある高層マンションなどについては公平的観点から未解決の問題点も多く、今回の事例は、課税庁に大きな宿題を与えたことにもなるかもしれません。

3-5	配偶者居住権が設定されているとき
原則	<p>1 配偶者居住権の設定されている建物（居住建物）の時価を基に、配偶者居住権を評価するとともに、居住建物の時価から配偶者居住権の価額を控除して居住建物の価額を求める</p> <p>2 居住用建物の敷地の時価を基に、配偶者居住権に基づき使用する権利（敷地利用権）を評価し、居住用建物の敷地の時価から、敷地利用権の価額を控除して居住建物敷地の価額を求める</p> <p style="text-align: right;">▶相法23の2</p>

1 配偶者居住権

遺産分割に際し、被相続人の配偶者が安定的に住居を確保するためには、配偶者が住居し、被相続人が有していた家屋（以下「居住建物」といいます。）の所有権を取得する必要がありますが、配偶者が居住建物の所有権を取得しようとする場合、遺産の構成によってはそれを取得しただけで相続分に達し、協議によっては金融資産など他の財産を取得できなくなり、住居は確保したものの老後の生活に苦慮する事態となることもあります。そこで、配偶者の住居及び老後生活の安定に資するため、配偶者の生存中は居住建物に無償で居住できる権利（配偶者居住権）が設けられています。

他の相続人が居住建物の所有権を取得し、配偶者が配偶者居住権を取得することにより、配偶者の住居が確保され、かつ、他に金融資産も相続することができるため、老後の生活を安定させることが可能になります。

この場合、他の相続人も相続により取得する金融資産の額は少なくなりますが、居住建物の所有権は確保されており、配偶者死亡後、配偶者の相続人が別にいた場合でも居住建物が相続されることなく、使用収益できることとなります。

なお、配偶者居住権は、遺産分割協議のほか、遺贈、遺産分割協議に代わる審判により取得することができますが、居住建物が被相続人とその配偶者以外の者と共有となっている場合は取得することができません。

存続期間は、原則として配偶者の終身の間ですが、遺産分割協議等により別の期間を定めることができます（民1030）。

2 配偶者居住権の評価（法定評価）

相続税法では、このような配偶者居住権を課税対象とし、配偶者居住権、居住建物、居住建物の敷地、その敷地利用権の評価方法を定めています（相法23の2）。

相続税法に定められた評価方法は次のとおりです。

(1) 配偶者居住権

$$\left(\text{居住建物の時価}^{*1} - \text{居住建物の時価}^{*1} \times \frac{\text{耐用}^{*2} \text{年数} - \text{経過}^{*2} \text{年数}}{\text{耐用}^{*2} \text{年数} - \text{経過}^{*2} \text{年数}} \right) \times \frac{\text{存続}^{*2} \text{年数}}{\text{存続}^{*2} \text{年数}} \times \text{存続年数に応じた法定利率による複利現価率}$$

※1 ここでいう「時価」は、相続税法22条に規定する時価をいいます。ただし、居住建物の一部が賃貸の用に供されている場合又は被相続人が相続開始の直前において居住建物をその配偶者と共有していた場合には、次の算式により計算した金額となります（相法23の2①一）。

$$\left(\text{居住建物が賃貸の用に供されておらず、かつ、共有でないものとした場合の時価} - \text{賃貸の用に供されている部分以外の部分の床面積} \times \frac{\text{被相続人が有していた持分割合}}{\text{居住建物の床面積}} \right) \times \text{被相続人が有していた持分割合}$$

2 配偶者居住権等の評価で用いる耐用年数表、完全生命表に基づく平均余命、複利現価率に係る各表及び次表を参考にしてください。

〈耐用年数、経過年数、存続年数、平均余命及び複利現価率の端数処理〉

項目	内容	端数処理
耐用年数	耐用年数省令の年数×1.5	6か月以上端数切上げ 6月未満端数切捨て
経過年数	建築日から配偶者居住権が設定された日までの経過年数	
存続年数	配偶者居住権が設定された時の配偶者の平均余命（又は配偶者居住権の存続年数）（3年ごとに見直し）	
平均余命	完全生命表（5年ごとに改訂）	
複利現価率	$1 \div (1 + r)^n$ r：法定利率 n：配偶者居住権の存続年数	小数点以下3位未満四捨五入

（注） 耐用年数の端数処理は、譲渡所得の計算における非事業用資産の耐用年数の端数処理1年未満切捨て（所令85）とは異なりますので、注意してください。

(2) 居住建物

$$\text{居住建物の時価}^{*} - \text{配偶者居住権の価額}$$

※ ここでいう「時価」は、相続税法22条に規定する時価をいいます。

第3章 貸し付けられている宅地や利用する権利の評価に関する原則と例外

(3) 敷地利用権

$$\text{居住建物の敷地の時価}^* - \text{居住建物の敷地の時価}^* \times \text{存続年数に応じた法定利率による複利現価率}$$

※ ここでいう「時価」は、相続税法22条に規定する時価をいいます。ただし、居住建物の一部が賃貸の用に供されている場合又は被相続人が相続開始の直前において居住建物の敷地を他の者と共有し、若しくは居住建物をその配偶者と共有していた場合には、次の算式により計算した金額となります（相法23の2③一）。

$$\text{居住建物が賃貸の用に供されておらず、かつ、土地等が共有でないものとした場合の時価} \times \frac{\text{居住建物の賃貸の用に供されている部分以外の部分の床面積}}{\text{居住建物の床面積}} \times \text{被相続人が有していた居住建物の敷地の持分割合と当該建物の持分割合のうちいずれか低い場合}$$

(注)1 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、当該建物の敷地の評価単位と同一になります。

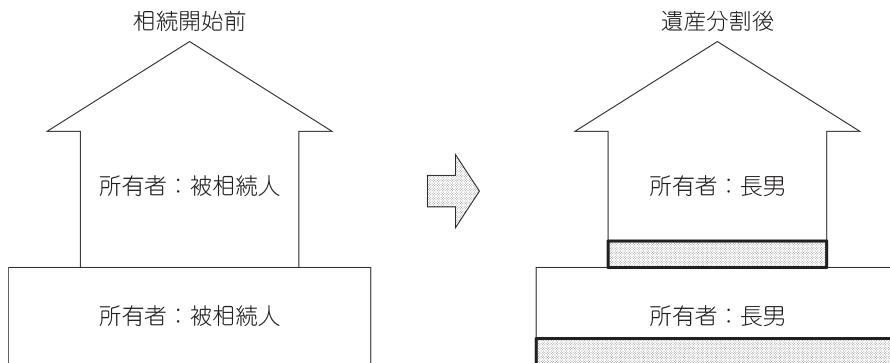
2 居住建物の敷地が建物の区分所有等に関する法律の規定に基づく敷地利用権又は借地権である場合についても、被相続人が土地等の所有権を有していた場合と同様、上記の算式により評価します。

(4) 居住建物の敷地の価額

$$\text{居住建物の敷地の時価}^* - \text{敷地利用権の価額}$$

※ ここでいう「時価」は、相続税法22条に規定する時価をいいます。

【設例】



相続税評価額：建物2,000万円

土地5,000万円

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

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

土地相続人：長男

第3章 貸し付けられている宅地や利用する権利の評価に関する原則と例外

$$\begin{array}{l} \text{〔配偶者居住権の価額〕} \\ \text{（居住建物の時価）（居住建物の時価）} \times \frac{\text{（耐用年数）（経過年数）（存続年数）}}{\text{33年} - \text{10年} - \text{12年}} \times \text{（複利現価率）} \\ 2,000\text{万円} - 2,000\text{万円} \times \frac{\text{33年} - \text{10年} - \text{12年}}{\text{33年} - \text{10年}} \times 0.701 \end{array}$$

$$\begin{array}{l} \text{（配偶者居住権の価額）} \\ = \underline{13,294,783\text{円}} \end{array}$$

（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〕

$$\begin{array}{l} \text{（居住建物の時価）（配偶者居住権の価額）（居住建物の価額）} \\ 20,000,000\text{円} - 13,294,783\text{円} = 6,705,217\text{円} \end{array}$$

〔敷地利用権の価額〕

$$\begin{array}{l} \text{（居住建物の）（居住建物の）} \\ \text{（敷地の時価）（敷地の時価）（複利現価率）（敷地利用権の価額）} \\ 5,000\text{万円} - 5,000\text{万円} \times 0.701 = \underline{14,950,000\text{円}} \end{array}$$

〔居住建物の敷地の価額〕

$$\begin{array}{l} \text{（居住建物の敷地の時価）（敷地利用権の価額）（居住建物の敷地の価額）} \\ 5,000\text{万円} - 14,950,000\text{円} = \underline{35,050,000\text{円}} \end{array}$$

advice

●店舗兼住宅のときの耐用年数など

配偶者が被相続人と共に、例えば食品販売等の小売店をしていた店舗兼住宅に居住していた場合に、当該建物について、配偶者居住権を取得し、その事業を継続している場合などでは、上記の計算式により評価することとなります。

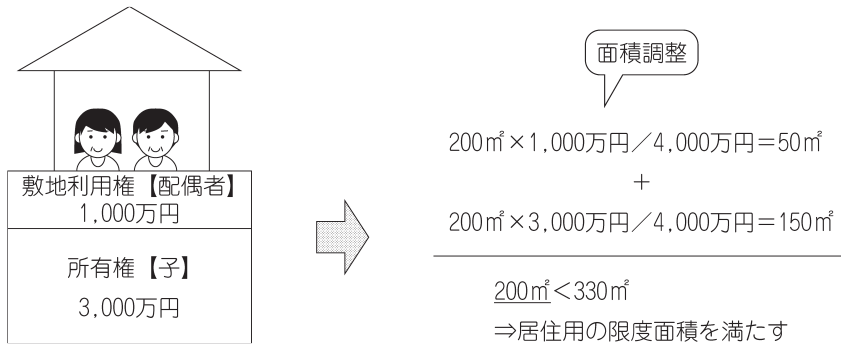
この場合、耐用年数の計算に当たり、居住建物の事業用の部分の耐用年数をどうするのか迷うところです（上記事例は全体を非事業用として1.5倍にしています。）が、配偶者居住権の評価に当たっては、評価の簡便性などの観点から、全部を住宅用として耐用年数が定められていますので、上記計算と同様となります。

＜配偶者居住権が設定されている場合における小規模宅地等の面積調整＞

【例】

- 土地：更地の相続税評価額4,000万円 面積200㎡
- 子が土地・建物を相続
- 建物に配偶者と子が居住

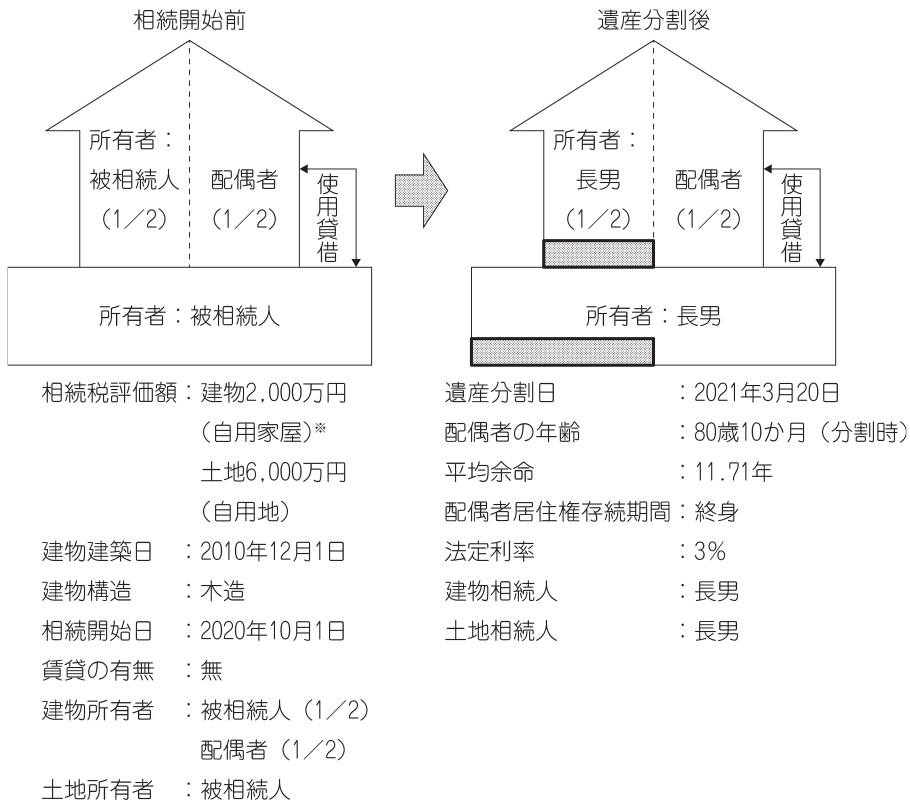
第3章 貸し付けられている宅地や利用する権利の評価に関する原則と例外



居住用建物が共有となっている場合

居住用建物が配偶者と共有である場合は、その所有権の評価は、建物全体の評価額を共有持分で案分した価額となりますから、配偶者居住権の評価についても、被相続人の共有持分に応じた価額をベースとして次のとおり計算します。

【設例】



相続税評価額：建物2,000万円
(自家用屋)*
土地6,000万円
(自用地)

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 (1/2)
配偶者 (1/2)
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
土地相続人：長男

※ 被相続人の持分を乗ずる前の評価額である。



新日本法規