



～土地の配偶者居住権の評価方法～

税理士・行政書士・ファイナンシャルプランナー
村尾 法生



配偶者居住権が設定された宅地等について、小規模宅地等の特例の適用についてご説明します。

◆小規模宅地等の特例の適用について

配偶者居住権は、自宅を「居住（使用）する権利」であり、不動産の所有権ではありませんが、小規模宅地等の特例の適用対象となる「土地の上に存する権利」に、配偶者居住権に基づく敷地利用権が該当することになり、特定居住用宅地等として特例の適用があります。

〔小規模宅地の特例（特定居住用宅地等）〕

自宅については、その敷地のうち一定面積（330㎡）までについては、その評価額を80%減額することができる特例です。例えば、自宅土地の評価額が5,000万円だった場合に、相続税の計算上、その土地の評価額は80%の4,000万円が減額されて、相続税の課税対象となる評価額は1,000万円になります。

相続直前において、被相続人の居住の用に供されていた土地で、次に該当するもの。

- 配偶者が、その土地を取得した場合
- 被相続人と同居していた親族が、その土地を取得した場合で、相続税の申告期限までその土地を保有し、かつ、居住している場合

◆小規模宅地等の特例の限度面積の計算

特定居住用宅地等の限度面積は330㎡ですが、配偶者居住権に基づく敷地利用権と、その敷地の所有権に区分して適用することになります。限度面積についてはそれぞれの価額の比率に応じて按分して判定することとなります。

敷地利用権：土地の面積 × 敷地利用権の評価額 / 土地の評価額 = 限度面積

【計算例】

土地の面積 400㎡、土地の評価額 1億円
 (内訳) 配偶者居住権(敷地利用権)の評価額 6,000万円
 敷地の所有権の評価額 4,000万円

・配偶者居住権(敷地利用権)の限度面積

$$400\text{㎡} \times 6,000\text{万円} / 1\text{億円} = 240\text{㎡} \leq 330\text{㎡}$$

土地の配偶者居住権の評価額 6,000万円
 小規模宅地等特例評価減 △4,800万円
 差引 相続税の課税対象額 1,200万円

村尾法生税理士事務所(村尾法生行政書士事務所・合同会社村尾FP事務所)
 〒604-8175 京都市中京区室町御池下ル円福寺町342-1 VOICE21ビル401号
 TEL:075-708-5591 FAX:075-708-5592 E-mail:murao-kimio@tkcnf.or.jp