

『令和2年4月改訂／これだけはおさえておきたい相続税の実務 Q&A』

正誤のお知らせ

表題図書の381～383、385、387～388ページについて誤りがありましたので、お詫びして次のとおり訂正させていただきます。

訂正後は次のとおりで、部分が訂正をした箇所です。

$$\frac{350\text{m}^2}{(\text{全体の地積})} \times \frac{10,000\text{千円} (\text{利用権の価額})}{10,000\text{千円} (\text{利用権の価額}) + 40,000\text{千円} (\text{所有権の価額})} = 70\text{m}^2$$

(ロ) 宅地等の所有権の価額に係る適用面積

$$\frac{350\text{m}^2}{(\text{全体の地積})} \times \frac{40,000\text{千円} (\text{所有権の価額})}{10,000\text{千円} (\text{利用権の価額}) + 40,000\text{千円} (\text{所有権の価額})} = 280\text{m}^2$$

(ハ) 適用面積の配分

① 優先順位の決定

10,000千円 (利用権の価額) < 40,000千円 (所有権の価額) ∴ 所有権の価額から優先的に適用した方が有利と仮定して計算

② 適用面積

(所有権の価額対応部分) $280\text{m}^2 \leq 330\text{m}^2$ ∴ 280m^2 (いずれか少ない方)

(利用権の価額対応部分) $70\text{m}^2 \geq 330\text{m}^2 - 280\text{m}^2 = 50\text{m}^2$ ∴ 50m^2 (いずれか少ない方)

② 小規模宅地等の課税特例適用後の価額 (相続税の課税価格算入額)

(イ) 宅地等の利用権の価額 (配偶者乙の相続税の課税価格算入額)

$$\frac{10,000\text{千円}}{(\text{適用前の価額})} - \left(\frac{10,000\text{千円} \times \frac{50\text{m}^2}{70\text{m}^2} \times 80\% \right) = 4,285,715\text{円}$$

(小規模宅地等の課税特例の適用による減額金額)

(ロ) 宅地等の所有権の価額 (長男 A の相続税の課税価格算入額)

$$\frac{40,000\text{千円}}{(\text{適用前の価額})} - \left(\frac{40,000\text{千円} \times \frac{280\text{m}^2}{280\text{m}^2} \times 80\% \right) = 8,000,000\text{円}$$

(小規模宅地等の課税特例の適用による減額金額)

(ハ) 合計

$$\frac{4,285,715\text{円}}{(\text{上記イ})} + \frac{8,000,000\text{円}}{(\text{上記ロ})} = \boxed{12,285,715\text{円}}$$

参考 Q10の事例において宅地等の利用権の価額から優先的に小規模宅地等の課税特例を適用した場合

① 小規模宅地等の適用面積

(利用権の価額対応部分) $70\text{m}^2 \leq 330\text{m}^2$ ∴ 70m^2 (いずれか少ない方)

(所有権の価額対応部分) $280\text{m}^2 \geq 330\text{m}^2 - 70\text{m}^2 = 260\text{m}^2$ ∴ 260m^2 (いずれか少ない方)

② 小規模宅地等の課税特例適用後の価額 (相続税の課税価格算入額)

(イ) 宅地等の利用権の価額 (配偶者乙の相続税の課税価格算入額)

$$\frac{10,000\text{千円}}{(\text{適用前の価額})} - \left(\frac{10,000\text{千円} \times \frac{70\text{m}^2}{70\text{m}^2} \times 80\% \right) = 2,000,000\text{円}$$

(小規模宅地等の課税特例の適用による減額金額)

(ロ) 宅地等の所有権の価額 (長男 A の相続税の課税価格算入額)

$$\frac{40,000\text{千円}}{(\text{適用前の価額})} - \left(\frac{40,000\text{千円} \times \frac{260\text{m}^2}{280\text{m}^2} \times 80\% \right) = 10,285,715\text{円}$$

(小規模宅地等の課税特例の適用による減額金額)

(ハ) 合計

$$\frac{2,000,000\text{円}}{(\text{上記イ})} + \frac{10,285,715\text{円}}{(\text{上記ロ})} = \boxed{12,285,715\text{円}}$$

注 上記の計算結果は、所有権の価額から優先的に適用した場合と同一額となります。

(4) **類題**の事例の場合

① 小規模宅地等の適用面積

(イ) 宅地等の利用権の価額に係る適用面積

$$\frac{350\text{m}^2}{(\text{全体の地積})} \times \frac{100,000\text{千円} (\text{利用権の価額})}{100,000\text{千円} (\text{利用権の価額}) + 40,000\text{千円} (\text{所有権の価額})} = 250\text{m}^2$$

(ロ) 宅地等の所有権の価額に係る適用面積

$$\frac{350\text{m}^2}{(\text{全体の地積})} \times \frac{40,000\text{千円} (\text{所有権の価額})}{100,000\text{千円} (\text{利用権の価額}) + 40,000\text{千円} (\text{所有権の価額})} = 100\text{m}^2$$

(ハ) 適用面積の配分

① 優先順位の決定

100,000千円 (利用権の価額) > 40,000千円 (所有権の価額) ∴ 利用権の価額から優先的に適用した方が有利と仮定して計算

② 適用面積

(利用権の価額対応部分) $250\text{m}^2 \leq 330\text{m}^2$ ∴ 250m^2 (いずれか少ない方)

(所有権の価額対応部分) $100\text{m}^2 \geq 330\text{m}^2 - 250\text{m}^2 = 80\text{m}^2$ ∴ 80m^2 (いずれか少ない方)

② 小規模宅地等の課税特例適用後の価額 (相続税の課税価格算入額)

(イ) 宅地等の利用権の価額 (配偶者乙の相続税の課税価格算入額)

$$\frac{100,000\text{千円}}{(\text{適用前の価額})} - \left(\frac{100,000\text{千円} \times \frac{250\text{m}^2}{250\text{m}^2} \times 80\% \right) = 20,000,000\text{円}$$

(小規模宅地等の課税特例の適用による減額金額)

(ロ) 宅地等の所有権の価額 (長男 A の相続税の課税価格算入額)

$$\frac{40,000\text{千円}}{(\text{適用前の価額})} - \left(\frac{40,000\text{千円} \times \frac{80\text{m}^2}{100\text{m}^2} \times 80\% \right) = 14,400,000\text{円}$$

(小規模宅地等の課税特例の適用による減額金額)

(ハ) 合計

$$\frac{20,000,000\text{円}}{(\text{上記イ})} + \frac{14,400,000\text{円}}{(\text{上記ロ})} = \underline{34,400,000\text{円}}$$

参考 **類題**の事例において宅地等の所有権の価額から優先的に小規模宅地等の課税特例を適用した場合

① 小規模宅地等の適用面積

(所有権の価額対応部分) $100\text{m}^2 \leq 330\text{m}^2$ ∴ 100m^2 (いずれか少ない方)

(利用権の価額対応部分) $250\text{m}^2 \geq 330\text{m}^2 - 100\text{m}^2 = 230\text{m}^2$ ∴ 230m^2 (いずれか少ない方)

② 小規模宅地等の課税特例適用後の価額 (相続税の課税価格算入額)

(イ) 宅地等の利用権の価額 (配偶者乙の相続税の課税価格算入額)

$$\frac{100,000\text{千円}}{(\text{適用前の価額})} - \left(\frac{100,000\text{千円} \times \frac{230\text{m}^2}{250\text{m}^2} \times 80\% \right) = 26,400,000\text{円}$$

(小規模宅地等の課税特例の適用による減額金額)

(ロ) 宅地等の所有権の価額 (長男 A の相続税の課税価格算入額)

$$\frac{40,000\text{千円}}{(\text{適用前の価額})} - \left(\frac{40,000\text{千円} \times \frac{100\text{m}^2}{100\text{m}^2} \times 80\% \right) = 8,000,000\text{円}$$

(小規模宅地等の課税特例の適用による減額金額)

(ハ) 合計

$$26,400,000\text{円} + 8,000,000\text{円} = \boxed{34,400,000\text{円}}$$

(上記イ) (上記ロ)

注 上記の計算結果は、利用権の価額から優先的に適用した場合と同一額になります。

Q
11

配偶者居住権等に対する小規模宅地等の課税特例の適用関係（その2：実践的な事例の検討）

被相続人甲は令和2年11月26日に相続の開始がありました。同人に係る相続開始日まで配偶者乙（女性）（生年月日：昭和51年4月16日）及び長男Aと共に居住の用に供していた建物（床面積300㎡）及びその敷地である宅地（以下「本件不動産」といいます。）の状況は、下記に掲げるとおりとなっていました。

継承者 被相続人甲の遺言によって、配偶者乙は当該居住建物に係る被相続人甲の持分部分について配偶者居住権を配偶者乙の終身にわたる期間、これを遺贈により取得し、また、本件不動産に係る被相続人甲の持分部分についての所有権は、長男Aが相続するものとされていました。

なお、相続税の申告期限までに、その所有状況及び居住状況に異動はありませんでした。

建物 (1) 所有割合……被相続人甲：持分10分の8、配偶者乙：持分10分の2
(2) 固定資産税評価額……25,000,000円
(3) 構造及び法定耐用年数……鉄筋コンクリート造（法定耐用年数47年）
(4) 新築年月日……平成7年4月20日

宅地 (1) 所有割合……被相続人甲：持分10分の7、配偶者乙：持分10分の3
(2) 地積……600㎡
(3) 自用地としての価額（相続税評価額）……150,000,000円

その他 (1) 配偶者乙の被相続人甲に係る相続開始時における年齢……44歳7か月10日
(2) 完全生命表による配偶者乙の余命年数……42.83歳（女性：45歳の場合）
(3) 民法の法定利率（年3%）による期間43年の場合の複利現価率……0.281

上記のような状況にある本件不動産（被相続人甲が所有する持分割合対応部分）について、次に掲げる項目はどのように算定されることになりますか。その計算過程及び算定上の留意事項にも触れながら説明してください。

- (1) 相続税法第23条の2（配偶者居住権等の評価）に規定する配偶者居住権等の価額
- (2) 上記(1)に掲げる配偶者居住権等に対する小規模宅地等の課税特例の適用関係

なお、もし仮に、選択肢が複数ある場合には、相続税の課税価格算入額が最も少なくなる方法を選択するものとします。

A

Q11の事例において、相続税法第23条の2（配偶者居住権等の評価）に規定する配偶者居住権等の価額を求める場合には、Q8（配偶者居住権等の評価（その6：居住建物を被相続人及びそ

$$150,000,000\text{円} \times \frac{7}{10} = 105,000,000\text{円}$$

(土地等(全体)の時価) (被相続人甲の有する土地等の割合のうち
配偶者居住権の目的となっている建物の敷地の用に供される土地等の割合(注))

(注) 被相続人甲の有する土地等の割合のうち配偶者居住権の目的となっている建物の敷地の用に供される土地等の割合

- ① 被相続人甲が相続開始時において有していた土地等の持分割合……10分の7
- ② 被相続人甲が相続開始時において有していた建物の持分割合……10分の8
- ③ ①<② ∴いずれか少ない方(10分の7)

(ロ) 相続税評価額

$$105,000,000\text{円} - 105,000,000\text{円} \times \frac{0.281}{(年3\%による期間43年の場合の複利現価率)}$$

$$= 105,000,000\text{円} - 29,505,000\text{円}$$

(上記①) (上記①) (配偶者居住権の目的となっている建物の敷地の用に供される土地等(被相続人甲が有する上記①(注)に掲げる持分割合対応部分)の価額(土地等の所有権の価額))

$$= 75,495,000\text{円} \text{ (配偶者乙の取得財産)}$$

④ 土地等の価額(土地等の所有権の価額)

$$105,000,000\text{円} - 75,495,000\text{円} = 29,505,000\text{円} \text{ (長男Aの取得財産)}$$

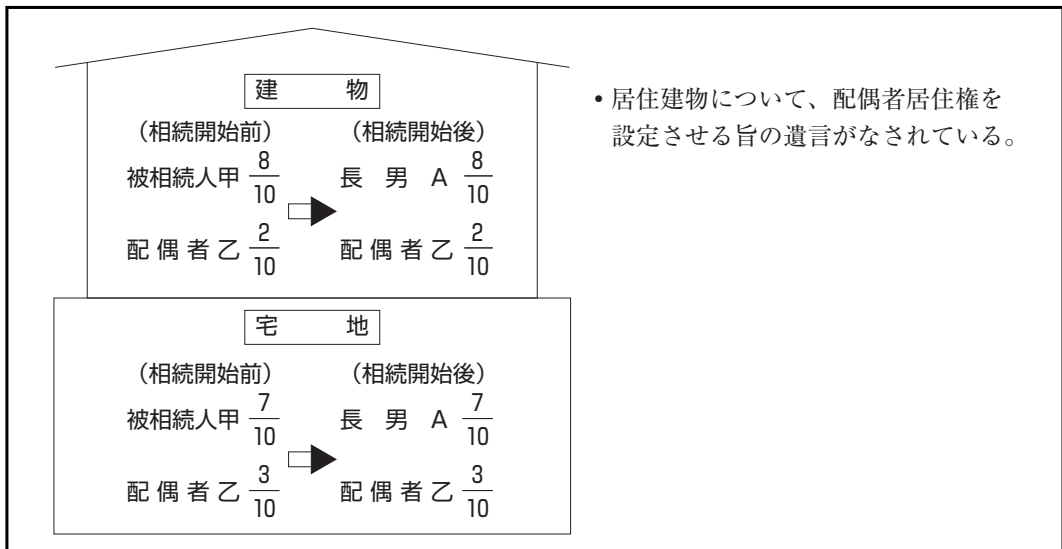
(上記③①の価額) (上記③ロにより計算した権利の価額)

参考 上記以外の部分(配偶者乙が有する土地等の持分割合部分)の価額

$$150,000,000\text{円} \times \frac{3}{10} = 45,000,000\text{円}$$

(土地等(全体)の時価) (配偶者乙が有する土地等の持分割合)

参考 Q11の事例における概念図



(2) 本件不動産に係る小規模宅地等の課税特例

① 小規模宅地等の適用面積

(イ) 宅地等の利用権の価額に係る適用面積

$$\begin{aligned} & \frac{600\text{m}^2}{\text{(全体の地積)}} \times \frac{7}{10} \times \frac{75,495,000\text{円 (利用権の価額)}}{75,495,000\text{円 (利用権の価額)} + 29,505,000\text{円 (所有権の価額)}} \\ & \quad \text{(被相続人甲の持分割合)} \\ & = 301.98\text{m}^2 \end{aligned}$$

(ロ) 宅地等の所有権の価額に係る適用面積

$$\begin{aligned} & \frac{600\text{m}^2}{\text{(全体の地積)}} \times \frac{7}{10} \times \frac{29,505,000\text{円 (所有権の価額)}}{75,495,000\text{円 (利用権の価額)} + 29,505,000\text{円 (所有権の価額)}} \\ & \quad \text{(被相続人甲の持分割合)} \\ & = 118.02\text{m}^2 \end{aligned}$$

(ハ) 適用面積の配分

① 優先順位の決定

$$75,495,000\text{円 (利用権の価額)} > 29,505,000\text{円 (所有権の価額)}$$

∴ 利用権の価額から優先的に適用した方が有利と仮定して計算

② 適用面積

$$\text{(利用権の価額対応部分)} \quad 301.98\text{m}^2 \leq 330\text{m}^2 \quad \therefore 301.98\text{m}^2 \text{ (いずれか少ない方)}$$

$$\begin{aligned} \text{(所有権の価額対応部分)} \quad & 118.02\text{m}^2 \geq 330\text{m}^2 - 301.98\text{m}^2 = 28.02\text{m}^2 \\ & \therefore 28.02\text{m}^2 \text{ (いずれか少ない方)} \end{aligned}$$

② 小規模宅地等の課税特例適用後の価額 (相続税の課税価格算入額)

(イ) 宅地等の利用権の価額 (配偶者乙の相続税の課税価格算入額)

$$\begin{aligned} & 75,495,000\text{円} - \left(75,495,000\text{円} \times \frac{301.98\text{m}^2}{301.98\text{m}^2} \times 80\% \right) = 15,099,000\text{円} \\ & \quad \text{(適用前の価額)} \quad \text{(小規模宅地等の課税特例の適用による減額金額)} \end{aligned}$$

(ロ) 宅地等の所有権の価額 (長男 A の相続税の課税価格算入額)

$$\begin{aligned} & 29,505,000\text{円} - \left(29,505,000\text{円} \times \frac{28.02\text{m}^2}{118.02\text{m}^2} \times 80\% \right) = 23,901,000\text{円} \\ & \quad \text{(適用前の価額)} \quad \text{(小規模宅地等の課税特例の適用による減額金額)} \end{aligned}$$

(ハ) 合計

$$15,099,000\text{円} + 23,901,000\text{円} = \underline{\underline{39,000,000\text{円}}}$$

(上記イ) (上記ロ)

参考 Q11の事例において宅地等の所有権の価額から優先的に小規模宅地等の課税特例を適用した場合

① 小規模宅地等の適用面積

$$\text{(所有権の価額対応部分)} \quad 118.02\text{m}^2 \leq 330\text{m}^2 \quad \therefore 118.02\text{m}^2 \text{ (いずれか少ない方)}$$

$$\begin{aligned} \text{(利用権の価額対応部分)} \quad & 301.98\text{m}^2 \geq 330\text{m}^2 - 118.02\text{m}^2 = 211.98\text{m}^2 \\ & \therefore 211.98\text{m}^2 \text{ (いずれか少ない方)} \end{aligned}$$

② 小規模宅地等の課税特例適用後の価額（相続税の課税価格算入額）

(イ) 宅地等の利用権の価額（配偶者乙の相続税の課税価格算入額）

$$\begin{array}{l} 75,495,000\text{円} - \left(75,495,000\text{円} \times \frac{211.98\text{m}^2}{301.98\text{m}^2} \times 80\% \right) = 33,099,000\text{円} \\ \text{(適用前の価額)} \qquad \qquad \qquad \text{(小規模宅地等の課税特例の適用による減額金額)} \end{array}$$

(ロ) 宅地等の所有権の価額（長男 A の相続税の課税価格算入額）

$$\begin{array}{l} 29,505,000\text{円} - \left(29,505,000\text{円} \times \frac{118.02\text{m}^2}{118.02\text{m}^2} \times 80\% \right) = 5,901,000\text{円} \\ \text{(適用前の価額)} \qquad \qquad \qquad \text{(小規模宅地等の課税特例の適用による減額金額)} \end{array}$$

(ハ) 合計

$$33,099,000\text{円} + 5,901,000\text{円} = \underline{39,000,000\text{円}}$$

(上記イ) (上記ロ)

注 上記の計算結果は、利用権の価額から優先的に適用した場合と同一額となります。

留意点 Q11の事例における宅地の価額（相続税の課税価格算入額）について、小規模宅地等の課税特例を宅地等の利用権の価額から優先的に適用して算出すると39,000,000円（上記②(イ)）となります。その一方で、これを宅地等の所有権の価額から優先的に適用して算出しても39,000,000円（上記**参考**の②(ハ)）となります。

そうすると、両者の開差は生じないものとなり、配偶者居住権等が関連する小規模宅地等の課税特例に係る適用面積の選択は、**税務上の観点とは異なる観点にも着目する必要がある**、従来以上の慎重な対応（財産取得者に対する配慮（租税負担感の調整））が求められるものとなります。

なお、相続税の申告実務では、上記の観点からの判断に加えて、配偶者の税額軽減額への影響も考慮する必要がありますので、更に複雑な判断が求められることとなります。