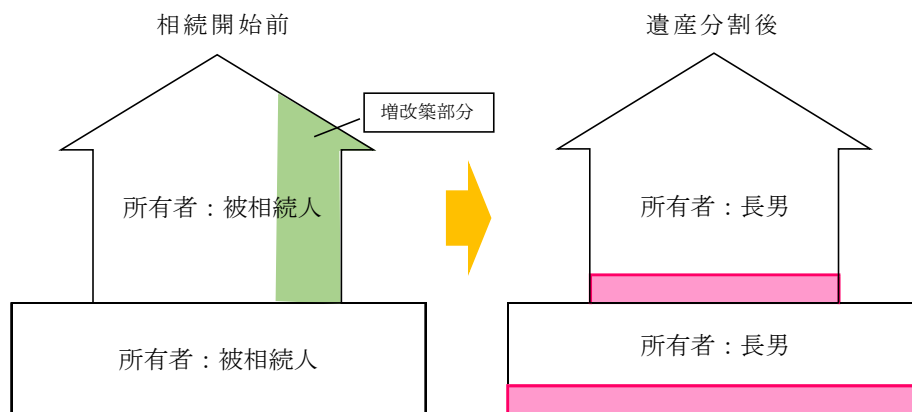


18 相続開始前に居住建物の増改築がされた場合

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
 土地5,000万円
 建物建築日：2010年12月1日
 増改築年月日：2018年10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

答 相続開始前に居住建物の増改築がされた場合であっても、増改築部分を区分することなく、新築時からの経過年数により配偶者居住権等を評価します（相基通23の2-3）。

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〕

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

(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〕

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

〔敷地利用権の価額〕

$$\begin{array}{l} \left[\begin{array}{l} \text{敷地利用権の評価} \\ \text{の基礎となる金額} \end{array} \right] \quad \left[\begin{array}{l} \text{敷地利用権の評価} \\ \text{の基礎となる金額} \end{array} \right] \quad \text{(複利現価率)} \quad \text{(敷地利用権の価額)} \\ 5,000\text{万円} \quad - \quad 5,000\text{万円} \quad \times \quad 0.701 \quad = \quad \underline{14,950,000\text{円}} \end{array}$$

〔居住建物の敷地の価額〕

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