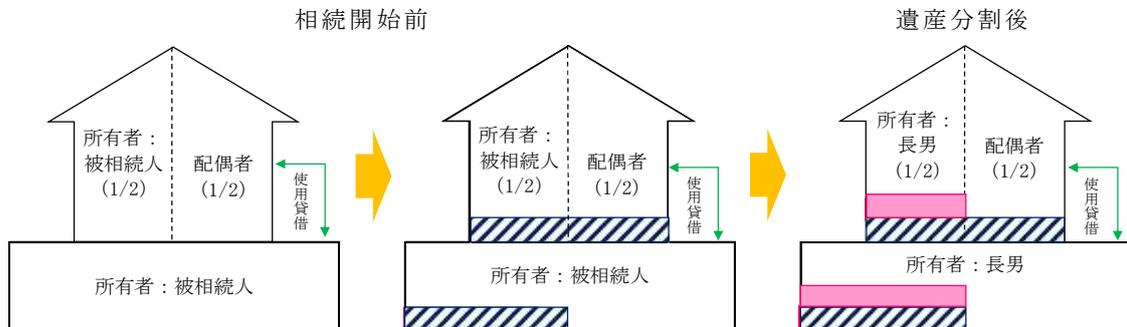


23 居住建物のみ共有（賃貸あり）の場合

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(自家用家屋)[※]
 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(床面積200㎡)
 相続開始日：2020年10月1日
 賃貸の状況：第三者Aへ賃貸
 (床面積200㎡の内100㎡)
 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。

答 居住建物の一部が賃貸用の場合、配偶者居住権と敷地利用権の評価額の計算の基礎となるのは「賃貸以外の部分」です。そのため、その賃貸されている部分を除いて、配偶者居住権と敷地利用権を評価することとなります。

また、居住建物が被相続人とその配偶者の共有なので、配偶者居住権の評価額の計算の基礎は、被相続人の共有持分割合に対応する部分となります。

更に、居住建物のみが被相続人とその配偶者の共有であることから、問22(54ページ)と同様、敷地利用権の評価額の計算の基礎は、当該被相続人の居住建物の共有持分割合に対応する部分となります。

したがって、配偶者居住権等の評価額は次のとおりです。

(参考) 居住建物とその敷地のいずれもが、被相続人と配偶者又はその他の者の共有の場合(建物賃貸有)については、問27(65ページ)を参照してください。

〔配偶者居住権の価額〕

$$\left[\begin{array}{l} \text{自用・単独所有} \\ \text{居住建物の時価} \end{array} \right] \quad \left(\begin{array}{l} \text{賃貸以外の床面積} \\ \text{被相続人の持分} \end{array} \right) \quad \left[\begin{array}{l} \text{配偶者居住権の} \\ \text{評価の基礎とな} \\ \text{る金額} \end{array} \right]$$

$$2,000\text{万円} \times \frac{100\text{m}^2}{200\text{m}^2} \times \frac{1}{2} = 500\text{万円}$$

(居住建物の床面積)

$$\left[\begin{array}{l} \text{配偶者居住権の} \\ \text{評価の基礎とな} \\ \text{る金額} \end{array} \right] - \left[\begin{array}{l} \text{配偶者居住権の} \\ \text{評価の基礎とな} \\ \text{る金額} \end{array} \right] \quad \left(\begin{array}{l} \text{耐用年数} \\ \text{経過年数} \\ \text{存続年数} \end{array} \right)$$

$$500\text{万円} - 500\text{万円} \times \frac{33\text{年} - 10\text{年} - 12\text{年}}{33\text{年} - 10\text{年}} \times 0.701 = \underline{3,323,696\text{円}}$$

(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〕

(居住建物の時価) (配偶者居住権の価額) (居住建物の価額)

$$8,500,000\text{円} - 3,323,696\text{円} = \underline{5,176,304\text{円}}$$

(注) 居住建物の時価は、相続税法第22条に規定する時価をいいます。

自家家屋部分: $2,000\text{万円} \times 100\text{m}^2 / 200\text{m}^2 \times 1 / 2 = 500\text{万円}$

貸家部分: $2,000\text{万円} \times 100\text{m}^2 / 200\text{m}^2 \times 1 / 2 = 500\text{万円}$

$500\text{万円} - 500\text{万円} \times 0.3 \times 100\% = 3,500,000\text{円}$

居住建物の時価: $500\text{万円} + 3,500,000\text{円} = 8,500,000\text{円}$

〔敷地利用権の価額〕

$$\left[\begin{array}{l} \text{自用・単独所有} \\ \text{居住建物の敷地の} \\ \text{時価} \end{array} \right] \quad \left(\begin{array}{l} \text{賃貸以外の床面積} \\ \text{被相続人の持分} \end{array} \right) \quad \left[\begin{array}{l} \text{敷地利用権の評価} \\ \text{の基礎となる金額} \end{array} \right]$$

$$6,000\text{万円} \times \frac{100\text{m}^2}{200\text{m}^2} \times \frac{1}{2} = 1,500\text{万円}$$

(居住建物の床面積)

$$\left[\begin{array}{l} \text{敷地利用権の評価} \\ \text{の基礎となる金額} \end{array} \right] - \left[\begin{array}{l} \text{敷地利用権の評価} \\ \text{の基礎となる金額} \end{array} \right] \quad \left(\begin{array}{l} \text{複利現価率} \\ \text{敷地利用権の価額} \end{array} \right)$$

$$1,500\text{万円} - 1,500\text{万円} \times 0.701 = \underline{4,485,000\text{円}}$$

〔居住建物の敷地の価額〕

(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)

$$58,200,000円 - 4,485,000円 = \underline{53,715,000円}$$

(注) 居住建物の敷地の時価は、相続税法第22条に規定する時価をいいます。

自用地部分：6,000万円 $\times 100\text{m}^2 / 200\text{m}^2 = 3,000$ 万円

$$6,000\text{万円} \times 100\text{m}^2 / 200\text{m}^2 \times 1 / 2 = 1,500\text{万円}^*$$

※ 使用貸借により配偶者に貸し付けている部分の評価額です。

$$3,000\text{万円} + 1,500\text{万円} = 4,500\text{万円}$$

貸家建付地部分：6,000万円 $\times 100\text{m}^2 / 200\text{m}^2 \times 1 / 2 = 1,500$ 万円

$$1,500\text{万円} - 1,500\text{万円} \times 0.4 \times 0.3 \times 100\% = 13,200,000\text{円}$$

居住建物の敷地の時価：4,500万円 + 13,200,000円 = 58,200,000円