

28 相続開始時と配偶者居住権が設定された時の「賃貸の用に供されている部分以外の部分の割合」が異なる場合

問 相続開始時における居住建物の賃借人が、相続開始後、配偶者居住権が設定される前に退去したことにより、相続開始時と配偶者居住権が設定された時の「賃貸の用に供されている部分以外の部分の割合」が異なっています。この場合、「賃貸の用に供されている部分以外の部分の割合」はどのように判断すべきか教えてください。

答 相続開始時において居住建物の一部が賃貸の用に供されている場合には、配偶者居住権の評価額の計算の基礎となる居住建物又は敷地利用権の評価額の計算の基礎となる居住建物の敷地の価額は、「相続開始の時ににおける当該配偶者居住権が設定されておらず、かつ、当該賃貸の用に供されていないものとした場合の時価」を基に計算することとされています（相令5の8①一イ、④一イ）。

したがって、相続開始時と配偶者居住権が設定された時の「賃貸の用に供されている部分以外の部分の割合」が異なる場合であっても、当該割合は、相続開始時の居住建物の現況により判断することとなります。