

資産評価企画官情報 資産課税課情報	第3号 第16号	令和2年7月7日	国税庁課税部 資産評価企画官 資産課税課
----------------------	-------------	----------	----------------------------

「配偶者居住権等の評価に関する質疑応答事例」について（情報）

配偶者居住権、配偶者居住権の目的となっている建物、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を当該配偶者居住権に基づき使用する権利（いわゆる敷地利用権）及び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評価に関する質疑応答事例を別添のとおり取りまとめたので、参考のため送付する。

別添

配偶者居住権等の評価に関する質疑応答事例

令和2年7月

国税庁 課税部 資産評価企画官

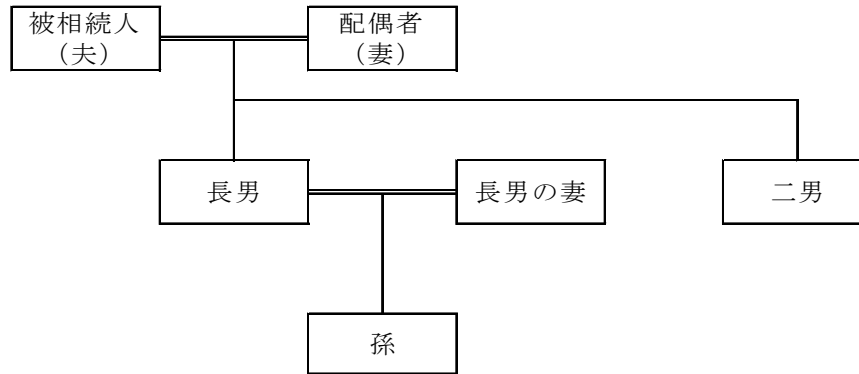
## 省略用語

この質疑応答事例において使用している省略用語の意義は、次のとおりです。


民法	民法及び家事事件手続法の一部を改正する法律（平成30年法律第72号）による改正後の民法（明治29年法律第89号）
相法	相続税法（昭和25年法律第73号）
相令	相続税法施行令（昭和25年政令第71号）
相規	相続税法施行規則（昭和25年大蔵省令第17号）
所令	所得税法施行令（昭和40年政令第96号）
耐用年数省令	減価償却資産の耐用年数等に関する省令（昭和40年大蔵省令第15号）
相基通	相続税法基本通達（昭和34年1月28日付直資10）
評価通達	財産評価基本通達（昭和39年4月25日付直資56、直審（資）17）
使用貸借通達	使用貸借に係る土地についての相続税及び贈与税の取扱いについて（昭和48年11月1日直資2-189）
土地等	土地及び土地の上に存する権利
配偶者居住権	民法第1028条（（配偶者居住権））の規定に基づく権利
配偶者短期居住権	民法第1037条（（配偶者短期居住権））の規定に基づく権利
敷地利用権	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を当該配偶者居住権に基づき使用する権利
居住建物	配偶者居住権の目的となっている建物
居住建物の敷地	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


## 注記

- 1 この質疑応答事例における評価方法の説明及び設例で用いている家族構成は、次のとおりです。



- 2 設例の図中で使用している色の意味は、次のとおりです。

 配偶者居住権又は敷地利用権を評価する部分

 賃借権又は賃借人の有する権利

- 3 設例における借家権割合及び借地権割合は、次のとおりです。

借家権割合 30%

借地権割合 40%

## 目 次

ページ

### 【 概要 】

#### 《配偶者居住権・配偶者短期居住権》

1 配偶者居住権の概要	1
2 配偶者短期居住権の概要	3

#### 《配偶者居住権等の評価》

3 相続税法における配偶者居住権等の評価の考え方	4
4 相続税法における配偶者居住権等の評価方法の概要	8
5 配偶者居住権の評価額の計算の基礎となる金額	10
6 「耐用年数」・「経過年数」・「存続年数」	15
7 経過年数又は存続年数を求める場合の「配偶者居住権が設定された時」 ・・・・・・・・・・・・・・・・	17
8 居住建物の価額を求める場合の「居住建物の時価」	18
9 敷地利用権の評価額の計算の基礎となる金額	20
10 敷地利用権の評価単位	30
11 居住建物の敷地の価額を求める場合の「居住建物の敷地の時価」	32

### 【 具体的計算例 】

#### 《遺産分割等により配偶者居住権が設定された場合》

##### ● 相続開始時に居住建物の一部が賃貸の用に供されておらず、かつ、相続開始の直前において居住建物及びその敷地が共有でない場合

12 配偶者以外の相続人が居住建物及びその敷地を取得した場合	33
13 配偶者が居住建物の共有持分及び配偶者居住権を取得した場合	35
14 配偶者が居住建物の敷地の所有権及び配偶者居住権を取得した場合	37
15 居住建物が店舗併用住宅である場合	39
16 居住建物の敷地が借地権である場合	41
17 存続年数が残存耐用年数を超える場合	43
18 相続開始前に居住建物の増改築がされた場合	45
19 2以上の筆からなる1画地の宅地を2以上の者が取得した場合	47

● 相続開始時に居住建物の一部が賃貸の用に供されている、又は、相続開始の直前において居住建物若しくはその敷地が共有である場合

20	賃貸あり（居住建物及びその敷地の共有なし）の場合	50
21	使用貸借による貸付けがされている場合	52
22	居住建物のみ共有（賃貸なし）の場合	54
23	居住建物のみ共有（賃貸あり）の場合	56
24	居住建物の敷地のみ共有（賃貸なし）の場合	59
25	居住建物の敷地のみ共有（賃貸あり）の場合	61
26	居住建物及びその敷地が共有（賃貸なし）の場合	63
27	居住建物及びその敷地が共有（賃貸あり）の場合	65
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	68
29	一時的な空室を「賃貸部分」として取り扱うこととした場合	69

《配偶者居住権が設定されている建物等を相続又は贈与により取得した場合》

30	配偶者居住権が設定されている建物等を相続により取得した場合	72
31	配偶者居住権が設定されている建物等を贈与により取得した場合	74

【 参考資料 】

表 1	配偶者居住権等の評価で用いる建物の構造別の耐用年数
表 2	第22回生命表（完全生命表）に基づく平均余命
表 3	複利現価率（3%）

## 1 配偶者居住権の概要

問 「配偶者居住権」の概要を教えてください。

答 被相続人の配偶者（以下「配偶者」といいます。）が相続開始の時に居住していた被相続人の所有建物を対象として、終身又は一定期間、配偶者にその使用及び収益を認めることを内容とする法定の権利（配偶者居住権）が民法改正により創設され、遺産の分割における選択肢の一つとして、配偶者に配偶者居住権を取得させることができることとされたほか、被相続人が遺贈によっても配偶者に配偶者居住権を取得させることができることとされました。

### 〔配偶者居住権の成立要件〕

配偶者居住権の成立要件は次のとおりです（民法1028①）。

- (1) 配偶者が被相続人の財産に属した建物に相続開始の時に居住していたこと
- (2) 次のいずれかの場合に該当すること
  - ① 遺産の分割<sup>※1</sup>によって配偶者居住権を取得するものとされた場合
  - ② 配偶者居住権が遺贈の目的とされた場合<sup>※2、3</sup>
- (3) 被相続人が相続開始の時において居住建物を配偶者以外の者と共有していないこと<sup>※4</sup>

※1 遺産の分割には、遺産の分割の協議のほか、調停又は審判を含みます。

2 民法第1028条第1項各号に死因贈与に関する規定はありませんが、死因贈与については、民法第554条により、その性質に反しない限り遺贈に関する規定が準用されることとされており、死因贈与によることも認められるとされています（商事法務「一問一答 新しい相続法—平成30年民法等（相続法）改正、遺言書保管法の解説」法務省民事局民事法制管理官ほか（2019年3月）より）。

3 遺産の分割の方法の指定である特定財産承継遺言（民法1014②）によって配偶者居住権を取得させることはできません。

4 被相続人が居住建物を配偶者以外の者と共有していた場合には、配偶者居住権を設定することができません。

### 〔配偶者居住権の及ぶ範囲〕

配偶者居住権は、配偶者がその居住建物の全部について無償で使用及び収益をする権利であることから、配偶者が居住建物の一部しか使用していなかった場合であっても、配偶者居住権の効力は居住建物全部に及ぶこととなります（民法1028①）。つまり、配偶者が従前居住の用に供していた範囲と配偶者居住権の効力が及ぶ範囲とは、必ずしも一致しない場合があります。

また、配偶者居住権は、その設定の登記を備えた場合に対抗要件を具備するとされており、建物所有者（被相続人から居住建物を相続により取得した者）は、配偶者に対し、配偶者居住権の設定の登記を備えさせる義務があります（民法1031①②）。ただし、配偶者居住権の設定の登記は、配偶者居住権の成立要件ではありません。

### 〔配偶者居住権の存続期間〕

配偶者居住権の存続期間は、原則として配偶者の終身の間ですが、遺産の分割の協議若しくは遺言に別段の定めがあるとき、又は家庭裁判所が遺産の分割の審判において別段の定めをしたときは、その定めるところによります（民法1030）。

### 〔配偶者による使用及び収益〕

配偶者は、従前の用法に従い、善良な管理者の注意をもって、居住建物の使用及び収益をしなければなりません（民法1032①）。

ただし、配偶者が従前居住の用に供していなかった部分について、これを居住の用に供することは妨げられないとされています（民法1032①）。

また、配偶者居住権は譲渡することはできませんが、居住建物の所有者の承諾を得た場合には、第三者に居住建物の使用又は収益をさせること（第三者への賃貸）ができます（民法1032②③）。

なお、居住建物の所有者は、配偶者との間で配偶者居住権を合意により消滅させた場合であっても、そのことをもって当該第三者（賃借人）に対抗することはできません（民法1036）。

### 〔居住建物の費用の負担〕

配偶者は、居住建物の通常に必要な費（固定資産税や通常の修繕費など）を負担する必要があります（民法1034①）。

### 〔居住建物が滅失した場合の配偶者居住権〕

居住建物が滅失した場合には、配偶者居住権は消滅します（民法1036）。

### 〔配偶者居住権の法的性質〕

配偶者居住権の法的性質は、賃借権類似の法定の債権であると位置付けられています（商事法務「一問一答 新しい相続法―平成30年民法等（相続法）改正、遺言書保管法の解説」法務省民事局民事法制管理官ほか（2019年3月）より）。

### 【関係法令等】

民法554、1014②、1028～1036



## 2 配偶者短期居住権の概要

問 「配偶者短期居住権」の概要を教えてください。

答 配偶者が相続開始の時に無償で居住していた被相続人の所有建物を対象として、遺産の分割によりその建物の帰属が確定した日又は相続開始の時から6か月を経過する日のいずれか遅い日までの間、引き続き無償でその建物を使用することができる法定の権利（配偶者短期居住権）が民法改正により創設されました。

### 〔配偶者短期居住権の及ぶ範囲〕

配偶者短期居住権は、配偶者が無償で使用していた部分についてのみ効力が及び、その成立範囲については、居住用部分に限らず、配偶者が無償で使用していた部分全体に及びます（民法1037①）。

### 〔配偶者短期居住権の存続期間〕

配偶者短期居住権の存続期間は、居住建物について配偶者を含む共同相続人間で遺産の分割をすべき場合には、遺産の分割によりその建物の帰属が確定した日又は相続開始の時から6か月を経過する日のいずれか遅い日までの間とされていますが、それ以外の場合（配偶者が相続放棄をした場合など）については、居住建物の取得者からの配偶者短期居住権の消滅の申入れの日から6か月を経過する日までの間とされています（民法1037①）。

### 〔配偶者による使用〕

配偶者は、従前の用法に従い、善良な管理者の注意をもって、居住建物の使用をしなければなりません。また、居住建物の取得者の承諾を得た場合には、第三者に居住建物の使用をさせることができます（民法1038①②）。

（注） 配偶者居住権とは異なり、「使用」のみをすべきこととされています。

### 〔居住建物の費用の負担・居住建物が滅失した場合の配偶者短期居住権〕

配偶者居住権と同様です（民法1041）。

### 〔配偶者短期居住権の法的性質〕

配偶者短期居住権の法的性質は、使用借権類似の法定の債権であると位置付けられています（商事法務「一問一答 新しい相続法—平成30年民法等（相続法）改正、遺言書保管法の解説」法務省民事局民事法制管理官ほか（2019年3月）より）。

### 【関係法令等】

民法1037～1041

### 3 相続税法における配偶者居住権等の評価の考え方

問 相続税法における配偶者居住権等の評価の考え方を教えてください。

答 相続税法における配偶者居住権等（配偶者居住権、居住建物、敷地利用権及び居住建物の敷地をいいます。以下同じ。）の評価の考え方は次のとおりです。

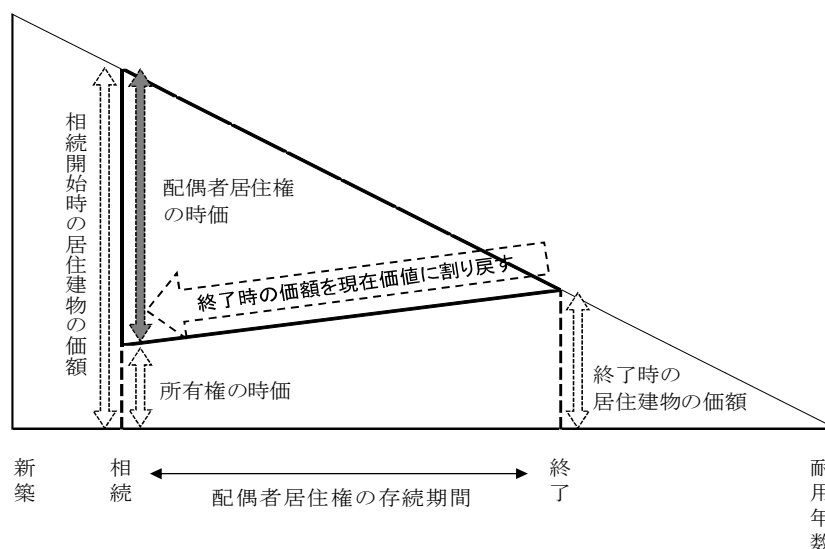
#### 〔配偶者居住権の評価の考え方〕

居住建物の所有者は、配偶者居住権存続期間終了時に居住建物を自由に使用収益することができる状態に復帰することとなります。この点に着目し、配偶者居住権の価額は、居住建物の所有権部分の「配偶者居住権存続期間終了時の価額（将来価値）」を求め、それを現在価値に割り戻し、居住建物の時価からその割り戻した所有権部分の価額を控除した金額により評価します。

具体的には、

- ① 配偶者居住権存続期間終了時の居住建物の時価を減価償却に類する方法を用いて計算する
- ② ①で計算した配偶者居住権存続期間終了時の居住建物の時価を法定利率による複利現価率を用いて現在価値に割り戻す（所有権部分の将来価値を現在価値に割り戻した価額を求める）
- ③ 居住建物の時価から②で求めた価額を控除して配偶者居住権の価額を求めようとするものです。

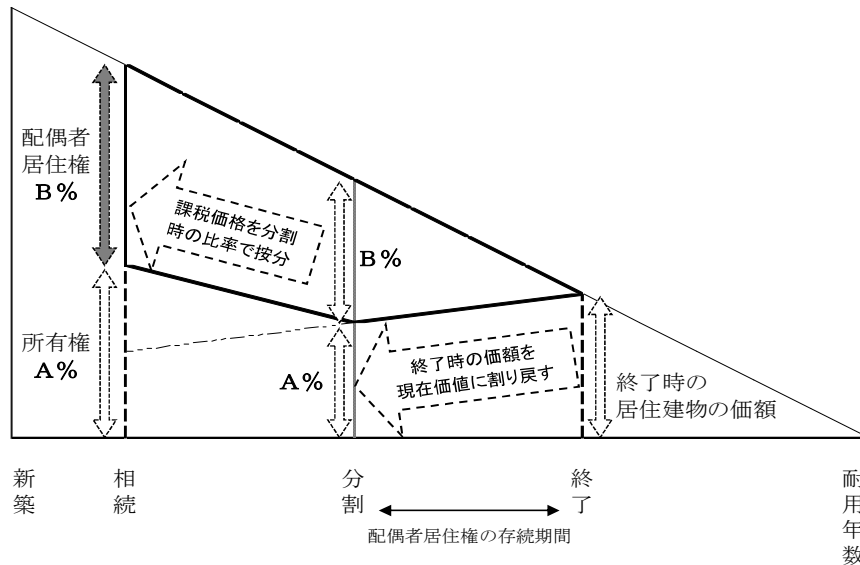
#### 〔イメージ〕



なお、遺産の分割の協議に時間を要した場合には、まず、遺産の分割が行われた時の配偶者の平均余命年数、耐用年数及び法定利率等に基づき、遺産の分割が行われた時の居住建物に占める配偶者居住権及び所有権の価額の割合（配偶者居住権と所有権の比率）を求めます。次に、その比率で相続開始時の時価を按分し

て、配偶者居住権及び所有権の評価額を求めます。

### 〔イメージ〕



また、このような評価方法が採用されているのは、次の理由によるものです。

- ① 仮に相続開始時の経過年数等に基づいて配偶者居住権を評価すると、配偶者が配偶者居住権を有していなかった期間（相続開始時から遺産の分割が行われた時までの期間）が「配偶者居住権」の評価に反映されてしまうこと。
- ② 遺産の分割により配偶者居住権が設定される場合には、その遺産の分割の時を起算点として配偶者居住権の存続期間が定まることを踏まえると、居住建物の財産的価値に対する配偶者の取得割合も、遺産の分割の時において定まると考えられること。

おって、この算出方法により配偶者居住権及び所有権の価額を評価することは、相続税法第23条の2第1項及び第2項の規定に基づき配偶者居住権及び所有権の価額を評価することと同義ですので、実務上は、配偶者居住権等の評価明細書により配偶者居住権及び所有権の価額を評価することができます。

### 〔居住建物の評価の考え方〕

居住建物の価額は、相続開始時における配偶者居住権が設定されていないものとした場合の居住建物の時価から配偶者居住権の価額を控除した残額により評価することとされています。

このように配偶者居住権の評価において居住建物の所有権部分の価額を算出した上で居住建物の時価との差額を配偶者居住権の評価額としつつ、所有権部分を評価する際は改めて居住建物の時価から配偶者居住権の価額を控除した差額によることとされているのは、居住建物に賃貸部分があった場合には、配偶者居住権の評価額の計算の基礎となる居住建物の時価が賃貸部分を含まないのに対し、所有権部分には賃貸部分を含める必要があるためです。すなわち、賃貸部分の価額は、所有権部分に全て反映されることとなります。

## 〔敷地利用権の評価の考え方〕

居住建物の敷地の所有者は、配偶者居住権存続期間終了時に居住建物の敷地を自由に使用収益することができる状態に復帰することとなります。この点に着目し、敷地利用権の価額は、居住建物の敷地について、所有権部分の「配偶者居住権存続期間終了時の価額（将来価値）」を求め、それを現在価値に割り戻し、居住建物の敷地の時価からその割り戻した所有権部分の価額を控除した金額により評価します。

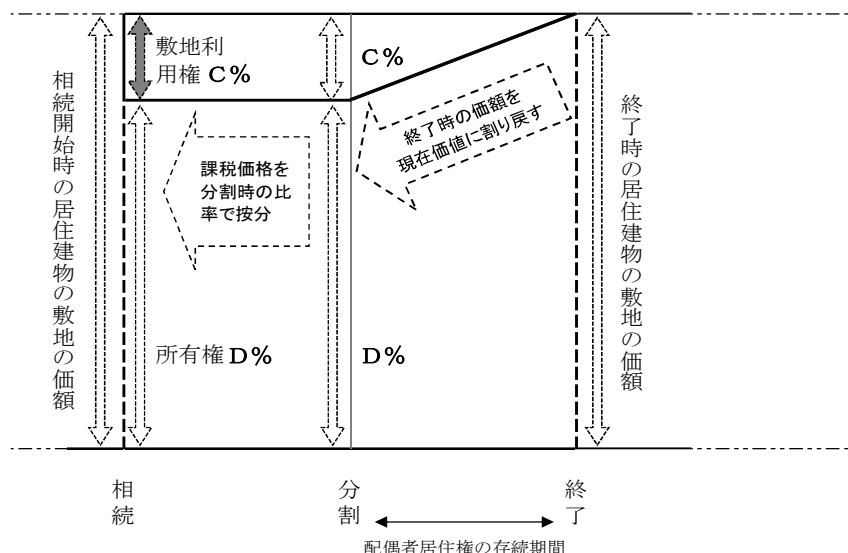
具体的には、

- ① 配偶者居住権存続期間終了時の居住建物の敷地の時価を法定利率による複利現価率を用いて現在価値に割り戻す（所有権部分の将来価値を現在価値に割り戻した価額を求める）
- ② 居住建物の敷地の時価から①で求めた価額を控除して敷地利用権の価額を求めようとするものです。

なお、将来時点における土地等の時価を評価するのは不確実性を伴い困難な場合が多いと考えられること等から、時価変動を捨象し、相続開始時の価額をそのまま配偶者居住権存続期間終了時の時価として用いて計算します。

また、配偶者居住権及び居住建物の評価と同様、遺産の分割の協議に時間を要した場合には、遺産の分割が行われた時の配偶者の平均余命年数及び法定利率等に基づき、遺産の分割が行われた時の居住建物の敷地に占める敷地利用権及び所有権の割合（敷地利用権と所有権の比率）を求め、その比率で相続開始時の時価を按分して、敷地利用権及び所有権の評価額を求めます。

## 〔イメージ〕



おつて、この算出方法により敷地利用権及び所有権の価額を評価することは、相続税法第23条の2第3項及び第4項の規定に基づき敷地利用権及び所有権の価額を評価することと同義ですので、実務上は、配偶者居住権等の評価明細書により敷地利用権及び所有権の価額を評価することができます。

### 〔居住建物の敷地の評価の考え方〕

居住建物の敷地の価額は、土地等の相続開始時における配偶者居住権が設定されていないものとした場合の時価から敷地利用権の価額を控除した残額によって評価することとされています。

### 【関係法令等】

相法23の2

#### 4 相続税法における配偶者居住権等の評価方法の概要

問 相続税法における配偶者居住権等の評価方法の概要を教えてください。

答 相続税法における配偶者居住権等の評価方法の概要は次のとおりです。

##### 〔配偶者居住権の評価方法〕

配偶者居住権の価額は、次の算式により評価することとされています。

$$\text{居住建物の時価}^{\ast 1} - \text{居住建物の時価}^{\ast 1} \times \frac{\text{耐用年数}^{\ast 2} - \text{経過年数}^{\ast 2} - \text{存続年数}^{\ast 2}}{\text{耐用年数}^{\ast 2} - \text{経過年数}^{\ast 2}} \times \text{存続年数に応じた法定利率による複利現価率}$$

※1 ここでいう「時価」は、相続税法第22条に規定する時価をいいます。ただし、居住建物の一部が賃貸の用に供されている場合又は被相続人が相続開始の直前において居住建物をその配偶者と共有していた場合には、次の算式により計算した金額となります（相法23の2①一）。以下、これらを併せて「配偶者居住権の評価額の計算の基礎となる金額」といいます。

$$\text{居住建物が賃貸の用に供されておらず、かつ、共有でないものとした場合の時価} \times \frac{\text{賃貸の用に供されている部分以外の部分の床面積}}{\text{居住建物の床面積}} \times \text{被相続人が有していた持分割合}$$

2 耐用年数、経過年数及び存続年数については、問6（15ページ）を参照してください。

##### 〔居住建物の評価方法〕

居住建物の価額は、次の算式により評価することとされています。

$$\text{居住建物の時価}^{\ast} - \text{配偶者居住権の価額}$$

※ ここでいう「時価」は、相続税法第22条に規定する時価をいいます。

### 〔敷地利用権の評価方法〕

敷地利用権の価額は、次の算式により評価することとされています。

$\text{居住建物の敷地の時価}^{\ast} - \text{居住建物の敷地の時価}^{\ast} \times \text{存続年数に応じた法定利率による複利現価率}$
--

※ ここでいう「時価」は、相続税法第22条に規定する時価をいいます。ただし、居住建物の一部が賃貸の用に供されている場合又は被相続人が相続開始の直前において居住建物の敷地を他の者と共有し、若しくは居住建物をその配偶者と共有していた場合には、次の算式により計算した金額となります（相法23の2③一）。以下、これらを併せて「敷地利用権の評価額の計算の基礎となる金額」といいます。

$\text{居住建物が賃貸の用に供されておらず、かつ、土地等が共有でないものとした場合の時価} \times \frac{\text{居住建物の賃貸の用に供されている部分以外の部分の床面積}}{\text{居住建物の床面積}} \times \text{被相続人が有していた居住建物の敷地の持分割合と当該建物の持分割合のうちいずれか低い割合}$
---

(注) 1 敷地利用権の及ぶ範囲は、居住建物の敷地の用に供されている部分となりますので、当該建物の敷地の評価単位と同一となります。

2 居住建物の敷地が建物の区分所有等に関する法律の規定に基づく敷地利用権又は借地権である場合についても、被相続人が土地等の所有権を有していた場合と同様、上記の算式により評価します。

### 〔居住建物の敷地の評価方法〕

居住建物の敷地の価額は、次の算式により評価することとされています。

$\text{居住建物の敷地の時価}^{\ast} - \text{敷地利用権の価額}$
--

※ ここでいう「時価」は、相続税法第22条に規定する時価をいいます。

### 【関係法令等】

相法22、23の2

## 5 配偶者居住権の評価額の計算の基礎となる金額

問 配偶者居住権の評価額の計算の基礎となる金額の考え方について教えてください。

答 配偶者居住権の評価額は、居住建物の相続税評価額を基礎として、配偶者居住権の存続期間や居住建物の経過年数等により定まる割合・割引率を乗じて計算します。この場合の居住建物の相続税評価額は、「居住建物の時価」であり、基本的に評価通達の定めるところにより計算します。

ただし、その居住建物の一部が賃貸用又はその居住建物を配偶者と共有していた場合には、配偶者居住権の評価額の計算の基礎となる金額は、「政令（相令5の8①）で定めるところにより計算した金額」となります。

具体的には、以下の態様に応じてそれぞれ次の金額となります。

### (1) 居住建物の一部が賃貸用でなく、かつ、居住建物を配偶者と共有していなかった場合

居住建物の一部が賃貸用でなく、かつ、居住建物を配偶者と共有していなかった（換言すると、居住建物を被相続人が自用家屋として単独所有していた）場合、配偶者居住権の評価額の計算の基礎となる金額は、「居住建物の時価」です。この場合の「時価」とは、相続税法第22条の時価をいいますので、評価通達の定めるところにより計算した相続税評価額が、配偶者居住権の評価額の計算の基礎となります。配偶者居住権等の評価明細書の⑨欄がこれに当たります。

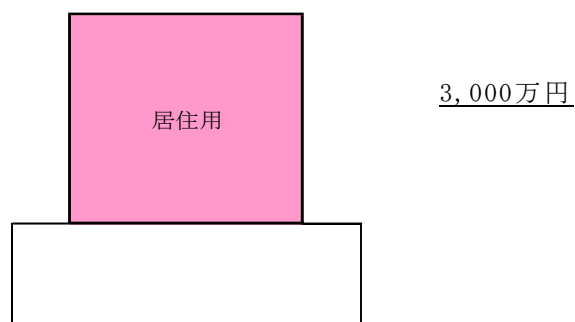
（参考）配偶者居住権等の評価明細書（抜粋）

評価の基礎となる価額	建 物	賃貸の用に供されておらず、かつ、共有でないものとした場合の相続税評価額	円	⑨
		共有でないものとした場合の相続税評価額	円	⑩
		相続税評価額 <small>(⑩の相続税評価額)</small> × <small>(①持分割合)</small> _____円 × _____ <small>(円未満切捨て)</small>	円	⑪
	土 地	建物が賃貸の用に供されておらず、かつ、土地が共有でないものとした場合の相続税評価額	円	⑫
		共有でないものとした場合の相続税評価額	円	⑬
		相続税評価額 <small>(⑬の相続税評価額)</small> × <small>(②持分割合)</small> _____円 × _____ <small>(円未満切捨て)</small>	円	⑭



〔計算例 1（配偶者居住権の評価額の計算の基礎となる金額）〕

※ 居住建物が賃貸の用に供されておらず、かつ、共有でないものとした場合の居住建物の時価が3,000万円であるものとします。



(2) 居住建物の一部が賃貸用である場合

居住建物の一部が賃貸用である場合、配偶者居住権の評価額の計算の基礎となる金額は、「政令（相令5の8①一）で定めるところにより計算した金額」となります（相法23の2①一かっこ書）。これを算式で表すと次のとおりです。

$$\text{評価明細書の⑨欄の相続税評価額} \times \frac{\text{賃貸の用に供されている部分以外の部分の床面積 (評価明細書の⑤欄)}}{\text{居住建物の床面積 (評価明細書の⑥欄)}}$$

上記の算式のとおり、居住建物の一部が賃貸用である場合には、配偶者居住権の評価額の計算の基礎となる金額から賃貸の用に供されている部分を除くこととされています。これは、配偶者居住権は、民法上、居住建物の全部に及ぶこととされているところ（民法1028①）、居住建物の一部が貸し付けられている場合には、配偶者は相続開始前からその居住建物を賃借している賃借人に権利を主張することができない（対抗できない）ため、実質的に配偶者居住権に基づく使用・収益をすることができない部分を除いて評価する必要があるためです。

すなわち、居住建物の一部が賃貸用である場合においても、仮に上記(1)のように「居住建物の時価」を基礎として配偶者居住権の評価額を計算すると、賃貸の用に供されている部分が配偶者居住権の評価の対象に含まれてしまい※、配偶者居住権の評価の計算上、合理的であるとは言えません。

※ 「居住建物の時価」は、その居住建物の一部が賃貸用である場合、その貸家部分を評価通達93((貸家の評価))に定める貸家として評価することとなり、評価の対象から除くわけではありません。

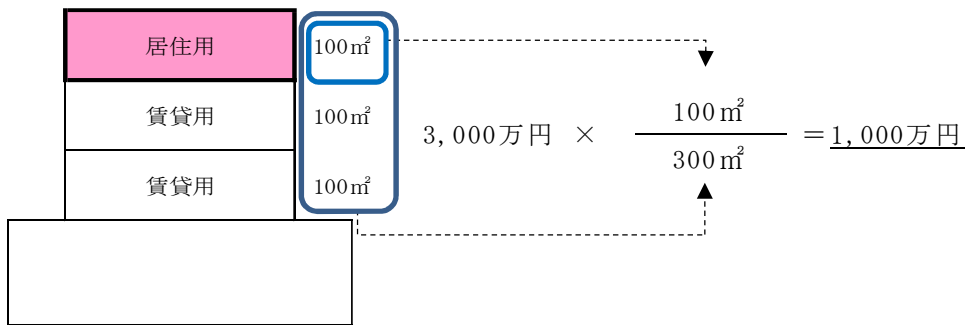
なお、居住建物の一部が賃貸用である場合の配偶者居住権の評価額の計算の基礎となる金額は、配偶者居住権等の評価明細書の⑮欄に当たります。

(参考) 配偶者居住権等の評価明細書 (抜粋)

○配偶者居住権の価額		円
⑨の相続税評価額	(⑤賃貸以外の床面積) × (①持分割合) ⑥居住建物の床面積	円
円 ×	$\frac{\text{m}^2}{\text{m}^2} \times$	円
(⑩の金額)	(⑩の金額) × (③耐用年数 - ④経過年数 - ⑦存続年数) / (③耐用年数 - ④経過年数) (注) 分子又は分母が零以下の場合は零。	円
円 -	円 ×	円
	× 0.	円
	(⑧権利見込率)	円
	(配偶者居住権の価額)	円
	(円未満四捨五入)	円

〔計算例 2 (配偶者居住権の評価額の計算の基礎となる金額)〕

※ 居住建物が賃貸の用に供されておらず、かつ、共有でないものとした場合の居住建物の時価が3,000万円であるものとします。



(3) 居住建物を配偶者と共有していた場合

被相続人が居住建物を配偶者と共有していた場合※、配偶者居住権の評価額の計算の基礎となる金額は、「政令 (相令 5 の 8 ①二) で定めるところにより計算した金額」となります (相法23の 2 ①一かつこ書)。これを算式で表すと次のとおりです。

※ 被相続人が居住建物を配偶者以外の者と共有していた場合には、配偶者居住権を設定することができません (民法1028①)。

評価明細書の⑨欄の相続税評価額	×	被相続人が有していた持分割合 (評価明細書の①欄)
-----------------	---	------------------------------

上記の算式のとおり、被相続人が居住建物を配偶者と共有していた場合には、被相続人の共有持分に応じた価額が配偶者居住権の評価額の計算の基礎とされています。これは、前述のとおり、配偶者居住権は居住建物の全部に及ぶものの、被相続人の所有権が共有持分である場合には、その所有権の評価額は建物全体の評価額を共有持分に応じて按分した価額となるので、配偶者居住権の評価額についても、被相続人の共有持分に応じた価額を基に算定するのが妥当であると考えられるからです。

したがって、この場合、配偶者居住権の評価額の計算の基礎となる金額が、結果として、「居住建物の時価」と一致します※。

※ 「居住建物の時価」は、被相続人がその居住建物を配偶者と共有していた場合、被相続

人の共有持分に応じて按分した価額により評価することとなります（評価通達2）。

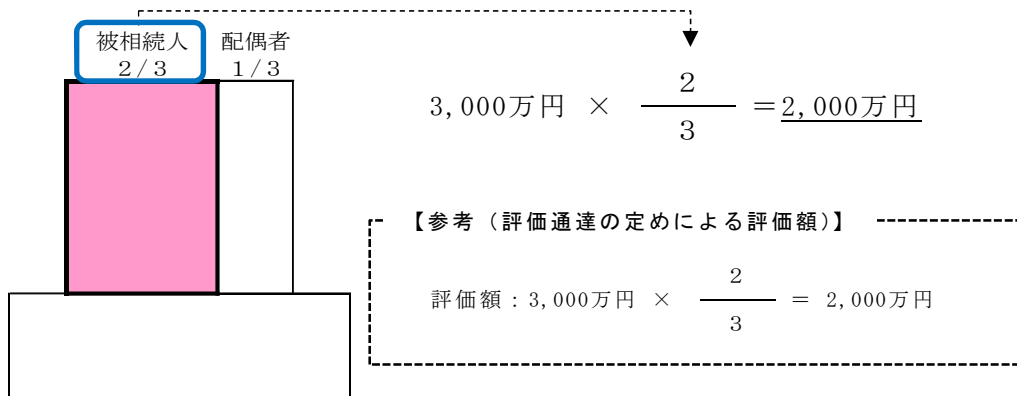
なお、被相続人が居住建物を配偶者と共有していた場合の配偶者居住権の評価額の計算の基礎となる金額は、配偶者居住権等の評価明細書の⑮欄に当たります。

(参考) 配偶者居住権等の評価明細書 (抜粋)

○配偶者居住権の価額			
③の相続税評価額 円	×	$\frac{\text{⑤貸貸以外の床面積}}{\text{⑥居住建物の床面積}} \times \text{①持分割合}$	円 ⑮ <small>(円未満四捨五入)</small>
⑬の金額 円	×	$\frac{\text{⑭耐用年数}-\text{⑭経過年数}-\text{⑭存続年数}}{\text{⑭耐用年数}-\text{⑭経過年数}}$ <small>(注) 分子又は分母が零以下の場合は零。</small>	$\times \text{⑮権利発権率}$
円			円 ⑯ <small>(円未満四捨五入)</small>

〔計算例3 (配偶者居住権の評価額の計算の基礎となる金額)〕

※ 居住建物が賃貸の用に供されておらず、かつ、共有でないものとした場合の居住建物の時価が3,000万円であるものとします。



(4) 居住建物の一部が賃貸用であり、かつ、居住建物を配偶者と共有していた場合  
 居住建物の一部が賃貸用であり、かつ、居住建物を配偶者と共有していた場合、配偶者居住権の評価額の計算の基礎となる金額は、「政令（相令5の8①三）で定めるところにより計算した金額」となります（相法23の2①一かつこ書）。これを算式で表すと次のとおりです。

評価明細書の⑨欄の 相続税評価額	×	$\frac{\text{賃貸の用に供されている部分以外の部分の床面積 (評価明細書の⑤欄)}}{\text{居住建物の床面積 (評価明細書の⑥欄)}}$	×	被相続人が有していた持分割合 (評価明細書の①欄)
---------------------	---	---	---	------------------------------

上記の算式のとおり、居住建物の一部が賃貸用であり、かつ、居住建物を配偶者と共有していた場合には、配偶者居住権の評価額の計算の基礎となる金額から、賃貸の用に供されている部分と配偶者の共有持分に対応する部分を除くこととされています。これは、上記(2)及び(3)と同様の理由によるものです。

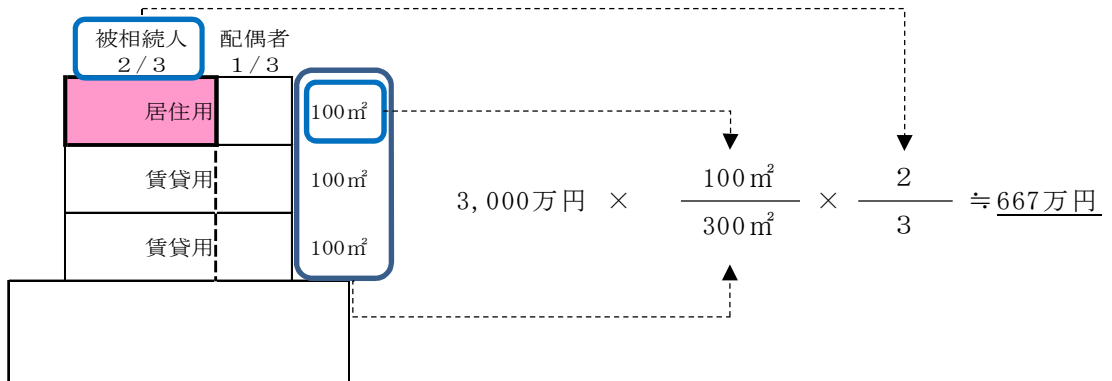
なお、居住建物の一部が賃貸用であり、かつ、居住建物を配偶者と共有していた場合の配偶者居住権の評価額の計算の基礎となる金額は、配偶者居住権等の評価明細書の⑮欄に当たります。

(参考) 配偶者居住権等の評価明細書(抜粋)

○配偶者居住権の価額		円
③の相続税評価額	$\left( \frac{\text{⑤賃貸以外の床面積}}{\text{⑥居住建物の床面積}} \right) \times \text{①持分割合}$	円
④の金額	$\left( \frac{\text{②耐用年数} - \text{④経過年数} - \text{④存続年数}}{\text{②耐用年数} - \text{④経過年数}} \right) \times \text{⑧権利見込率}$ <small>(注) 分子又は分母が零以下の場合は零。</small>	円
$\text{円} - \text{円} \times \text{円} \times \text{円} \times 0.$		円

〔計算例4 (配偶者居住権の評価額の計算の基礎となる金額)〕

※ 居住建物が賃貸の用に供されておらず、かつ、共有でないものとした場合の居住建物の時価が3,000万円であるものとします。



(参考) 本問中の計算例のパターンを表にすると次のとおりです。

居住建物の 所有形態 居住建物の 賃貸の有無	配偶者と 共有でない	配偶者と共有
なし	1	3
あり	2	4

※ 表内の数字は、本問中の「計算例●」を示しています。

【関係法令等】

相法22、23の2①

相令5の8①

評価通達2、93

民法1028①

## 6 「耐用年数」・「経過年数」・「存続年数」

**問** 配偶者居住権を評価する場合の「耐用年数」・「経過年数」・「存続年数」について教えてください。

**答** 配偶者居住権を評価する場合の「耐用年数」・「経過年数」・「存続年数」については、次のとおりです。

### 〔耐用年数〕

耐用年数とは、耐用年数省令に定める住宅用の耐用年数を1.5倍したものをいい、具体的には76ページの表1のとおりです。

なお、店舗併用住宅などの非居住用部分が存する居住建物についても、居住建物の全部が「住宅用」であるものとして、耐用年数省令に定める耐用年数を1.5倍したものを用います（相令5の8②、相規12の2）。したがって、非居住用部分については、事業所得、不動産所得又は雑所得の計算上の耐用年数を用いないことに留意してください。

### 〔経過年数〕

経過年数とは、居住建物が建築された日（新築時）から配偶者居住権が設定された時までの年数をいいます\*。

なお、居住建物が相続開始前に増改築された場合であっても、増改築部分を区分することなく、新築時から配偶者居住権が設定された時までの年数をいいます（相法23の2①二イ、相基通23の2-3）。

\* 「配偶者居住権が設定された時」については、問7（17ページ）を参照してください。

### 〔存続年数〕

存続年数とは、「配偶者居住権が存続する年数として政令で定める年数」をいうものとされています（相法23の2①二イ）。具体的には、次の(1)又は(2)の場合の区分に応じ、それぞれ(1)又は(2)に定める年数をいいます。

(1) 配偶者居住権の存続期間が配偶者の終身の間とされている場合

配偶者居住権が設定された時における当該配偶者の平均余命\*1、2

\*1 「配偶者居住権が設定された時」については、問7（17ページ）を参照してください。

2 配偶者の平均余命は、配偶者居住権が設定された時の属する年の1月1日現在において公表されている最新の完全生命表によります（相基通23の2-5）。

なお、完全生命表に当てはめる配偶者の年齢は、配偶者居住権が設定された時における配偶者の満年齢によります。

（参考）完全生命表は、国勢調査による日本人人口の各定数、人口動態統計の各定数を基に5年ごとに厚生労働省が公表しており、第22回生命表（完全生命表）は平成29年3月に公表されています。具体的には、77ページの表2のとおりです。

(2) 上記(1)以外の場合

配偶者居住権が設定された時から配偶者居住権の存続期間満了の日までの年数（配偶者居住権が設定された時における配偶者の平均余命を上限とします。）※

※ 「配偶者居住権が設定された時」については、問7（17ページ）を参照してください。

〔耐用年数、経過年数、存続年数、平均余命及び複利現価率の端数処理〕

項目	内容	端数処理
耐用年数	耐用年数省令の年数×1.5	6月以上端数切上げ 6月未満端数切捨て
経過年数	建築日から配偶者居住権が設定された時までの経過年数	
存続年数	配偶者居住権が設定された時の配偶者の平均余命（又は配偶者居住権の存続年数）（3年ごとに見直し）	
平均余命	完全生命表（5年ごとに改訂）	
複利現価率	$1 \div (1 + r)^n$ r：法定利率 n：配偶者居住権の存続年数	小数点以下3位未満四捨五入

（参考）譲渡所得の計算における非事業用資産の耐用年数の端数処理は、1年未満切捨てとされていますので、注意してください（所令85）。

【関係法令等】

相法23の2①

相令5の8②③

所令85

相規12の2～12の4

相基通23の2－3、5

民法404

## 7 経過年数又は存続年数を求める場合の「配偶者居住権が設定された時」

**問** 問6の経過年数や存続年数を求める場合の「配偶者居住権が設定された時」は、具体的にどのように判断するのか教えてください。

**答** 配偶者居住権が設定された時とは、次に掲げる場合の区分に応じ、それぞれ次に掲げる時をいいます（相基通23の2-2）。

なお、配偶者居住権の設定の登記を備えた日（登記日）ではありませんので注意してください。

(1) 遺産の分割によって配偶者居住権を取得するものとされた場合（民法1028①一）  
遺産の分割が行われた時※

※ 「遺産の分割が行われた時」とは、それぞれ次の日をいいます。

- ① 遺産分割の協議の場合は、その協議の成立した日
- ② 遺産分割の調停の場合は、その調停の成立した日（家事事件手続法268）
- ③ 遺産分割の審判の場合は、その審判の確定した日（家事事件手続法74、86）

(2) 配偶者居住権が遺贈の目的とされた場合（民法1028①二）  
相続開始の時※

※ 配偶者居住権が停止条件付遺贈の目的とされた場合には、当該遺贈の効力が生じた日となります。

### 【関係法令等】

相法23の2①③

相令5の8③

相基通23の2-2

民法1028①

家事事件手続法74、86、268

民法及び家事事件手続法の一部を改正する法律の施行に伴う不動産登記事務の取扱いについて（配偶者居住権関係）（通達）（令和2年3月30日付法務省民二第324号）

## 8 居住建物の価額を求める場合の「居住建物の時価」

**問** 居住建物の価額を求める場合の「居住建物の時価」について、配偶者居住権の評価額の計算の基礎となる金額との違い等を教えてください。

**答** 居住建物の価額（所有権部分の価額）は、「居住建物の時価」から配偶者居住権の価額を控除した残額により評価します（相法23の2②）。この場合における「時価」とは、相続税法第22条の時価をいいますので、評価通達の定めるところにより評価した価額が「居住建物の時価」となります。

また、配偶者居住権の評価額の計算の基礎となる金額は、一定の場合を除き、相続税法第22条の時価をいいます。したがって、基本的には居住建物の価額を求める場合の「居住建物の時価」と配偶者居住権の評価額の計算の基礎となる金額は、いずれも評価通達の定めるところにより評価した価額となります。

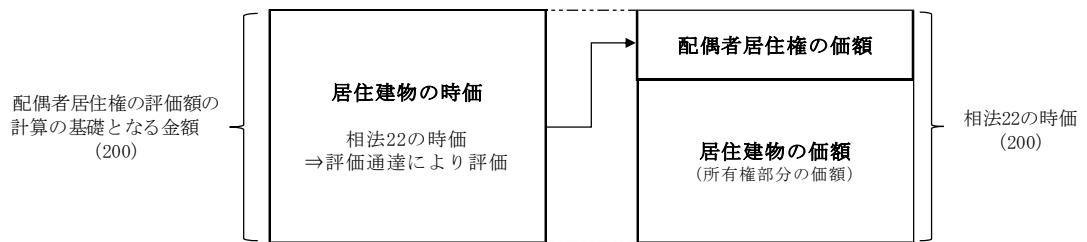
ただし、配偶者居住権の評価額の計算の基礎となる金額については、居住建物の一部が賃貸用又は居住建物を配偶者と共有していた場合には、当該賃貸部分や配偶者の共有持分に対応する部分を除いて計算する必要があり、この点が居住建物の価額（所有権部分の価額）を求める場合の「居住建物の時価」と異なります\*。

\* 配偶者居住権の評価額の計算の基礎となる金額については、問5（10ページ）を参照してください。

### 〔イメージ〕

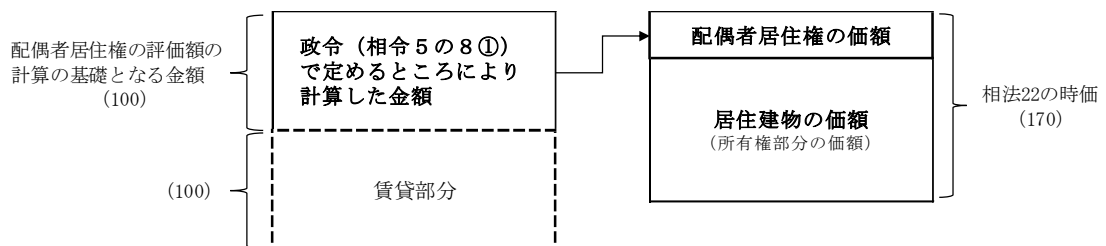
\* 居住建物が賃貸の用に供されておらず、かつ、共有でないものとした場合の居住建物の時価を200（単位省略）であると仮定します。

#### ① ②かつ③以外の場合



#### ② 居住建物の一部が賃貸用の場合

\* 賃貸併用住宅（200㎡）のうち、100㎡を賃貸の用に供しているものとします。

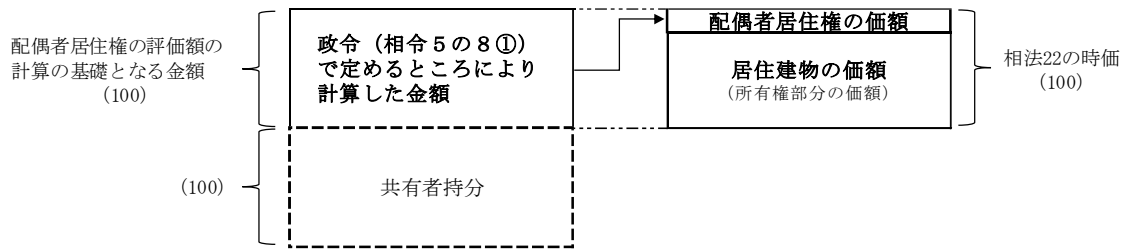


$$\text{相法22の時価} : 100 + 100 \times (1 - 0.3) = 170$$



### ③ 居住建物を配偶者と共有していた場合

※ 居住建物に係る被相続人の持分が2分の1であるものとします。



相法22の時価： $200 \times 1/2 = 100$

#### 【関係法令等】

相法22、23の2①②

相令5の8①

## 9 敷地利用権の評価額の計算の基礎となる金額

問 敷地利用権の評価額の計算の基礎となる金額の考え方について教えてください。

答 敷地利用権の評価額は、居住建物の敷地の相続税評価額を基礎として、配偶者居住権の存続期間により定まる割引率を乗じて計算します。この場合の居住建物の敷地の相続税評価額は、「居住建物の敷地の時価」であり、基本的に評価通達の定めるところにより計算します。

ただし、その居住建物の一部が賃貸用若しくはその居住建物が配偶者と共有又はその居住建物の敷地が共有の場合には、敷地利用権の評価額の計算の基礎となる金額は、「政令（相令5の8④）で定めるところにより計算した金額」となります。

具体的には、以下の態様に依じてそれぞれ次の金額となります。

### (1) 居住建物の一部が賃貸用又は居住建物が配偶者と共有でなく、かつ、居住建物の敷地が共有でない場合

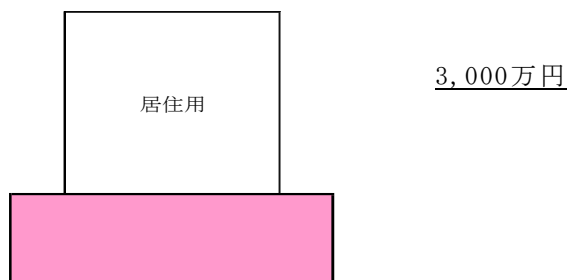
居住建物の一部が賃貸用又は居住建物が配偶者と共有でなく、かつ、居住建物の敷地が共有でない場合、敷地利用権の評価額の計算の基礎となる金額は、「居住建物の敷地の時価」です。この場合の「時価」とは、相続税法第22条の時価をいいますので、評価通達の定めるところにより計算した相続税評価額が、敷地利用権の評価額の計算の基礎となります。配偶者居住権等の評価明細書の⑫欄がこれに当たります。

(参考) 配偶者居住権等の評価明細書(抜粋)

評価の基礎となる価額	建 物	賃貸の用に供されておらず、かつ、共有でないものとした場合の相続税評価額	円	⑨
		共有でないものとした場合の相続税評価額	円	⑩
		相続税評価額 (⑩の相続税評価額) × (⑪持分割合)	円	⑪
	土 地	建物が賃貸の用に供されておらず、かつ、土地が共有でないものとした場合の相続税評価額	円	⑫
		共有でないものとした場合の相続税評価額	円	⑬
		相続税評価額 (⑬の相続税評価額) × (⑭持分割合)	円	⑭

〔計算例 1（敷地利用権の評価額の計算の基礎となる金額）〕

※ 居住建物が賃貸の用に供されておらず、かつ、土地等が共有でないものとした場合の居住建物の敷地の時価が3,000万円であるものとします。



(2) 居住建物の一部が賃貸用である場合

居住建物の一部が賃貸用である場合、敷地利用権の評価額の計算の基礎となる金額は、「政令（相令5の8④一）で定めるところにより計算した金額」となります（相法23の2③一かっこ書）。これを算式で表すと次のとおりです。

$$\text{評価明細書の⑫欄の相続税評価額} \times \frac{\text{居住建物の賃貸の用に供されている部分以外の部分の床面積 (評価明細書の⑤欄)}}{\text{居住建物の床面積 (評価明細書の⑥欄)}}$$

上記算式のとおり、居住建物の一部が賃貸用である場合には、敷地利用権の評価額の計算の基礎となる金額から賃貸の用に供されている部分を除くこととされています。これは、配偶者居住権は、民法上、居住建物の全部に及ぶこととされているところ（民法1028①）、居住建物の一部が貸し付けられている場合には、配偶者は相続開始前からその居住建物を賃借している賃借人に権利を主張することができない（対抗できない）ため、実質的に配偶者居住権に基づく使用・収益をすることができない部分を除いて評価する必要があるためです。

すなわち、居住建物の一部が賃貸用である場合においても、仮に上記(1)のように「居住建物の敷地の時価」を基礎として敷地利用権の評価額を計算すると、賃貸の用に供されている部分が敷地利用権の評価の対象に含まれてしまい※、敷地利用権の評価の計算上、合理的であるとは言えません。

※ 「居住建物の敷地の時価」は、その居住建物の一部が賃貸用である場合、その貸家建付部分を評価通達26（貸家建付地の評価）等に定める貸家建付地等として評価することとなり、評価の対象から除くわけではありません。

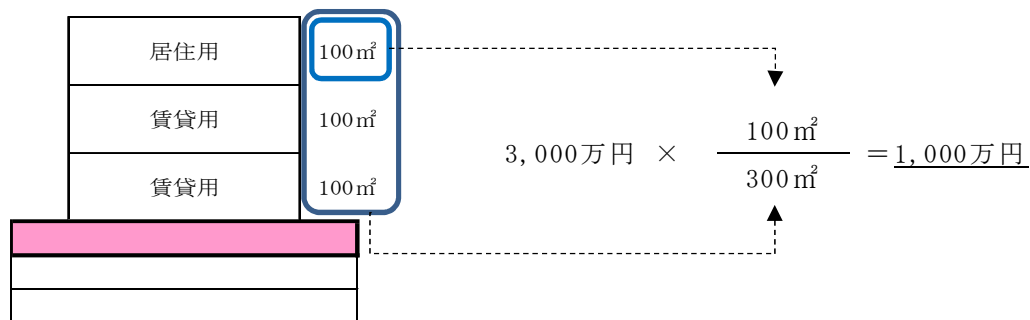
なお、居住建物の一部が賃貸用である場合の敷地利用権の評価額の計算の基礎となる金額は、配偶者居住権等の評価明細書の⑬欄に当たります。

(参考) 配偶者居住権等の評価明細書 (抜粋)

○配偶者居住権に基づく敷地利用権の価額			
(⑫の相続税評価額)	×	$\frac{\text{⑤賃貸以外の床面積}}{\text{⑥居住建物の床面積}}$	$\times \frac{\text{①と②のいずれか低い時分割合}}{\text{⑧課税現価率}}$
円		$\frac{\text{m}^2}{\text{m}^2}$	円
(⑬の金額)	-	円	× 0.
			(敷地利用権の価額) 円
			(円未満四捨五入) ⑬

〔計算例2（敷地利用権の評価額の計算の基礎となる金額）〕

※ 居住建物が賃貸の用に供されておらず、かつ、土地等が共有でないものとした場合の居住建物の敷地の時価が3,000万円であるものとします。



(3) 居住建物の敷地又は当該建物を共有していた場合

被相続人が居住建物の敷地又は当該建物を共有していた場合、敷地利用権の評価額の計算の基礎となる金額は、「政令（相令5の8④二）で定めるところにより計算した金額」となります（相法23の2③一かっこ書）。これを算式で表すと次のとおりです。

評価明細書の⑫欄の相続税評価額	×	被相続人が有していた居住建物の敷地の持分割合又は当該建物の持分割合（評価明細書の①欄と②欄のいずれか低い割合）
-----------------	---	---

上記の算式のうち、「評価明細書の⑫欄の相続税評価額」に乗じる割合は、次の場合に応じてそれぞれ次のイからハまでのとおりです。

なお、被相続人が居住建物の敷地又は当該建物を共有していた場合の敷地利用権の評価額の計算の基礎となる金額は、配偶者居住権等の評価明細書の⑬欄に当たります。

(参考) 配偶者居住権等の評価明細書（抜粋）

○配偶者居住権に基づく敷地利用権の価額			
(⑫)の相続税評価額	(⑤)賃貸以外の床面積 (⑥)居住建物の床面積	(①と②のいずれか低い持分割合)	円
円 ×	$\frac{\text{m}^2}{\text{m}^2}$ ×	円 ×	円 (円未満四捨五入) ⑬
(⑬)の金額	(⑬)の金額	(⑬)の現価率	敷地利用権の価額 円 (円未満四捨五入) ⑭
円 -	円 ×	0.	

イ 居住建物の敷地のみを共有していた場合

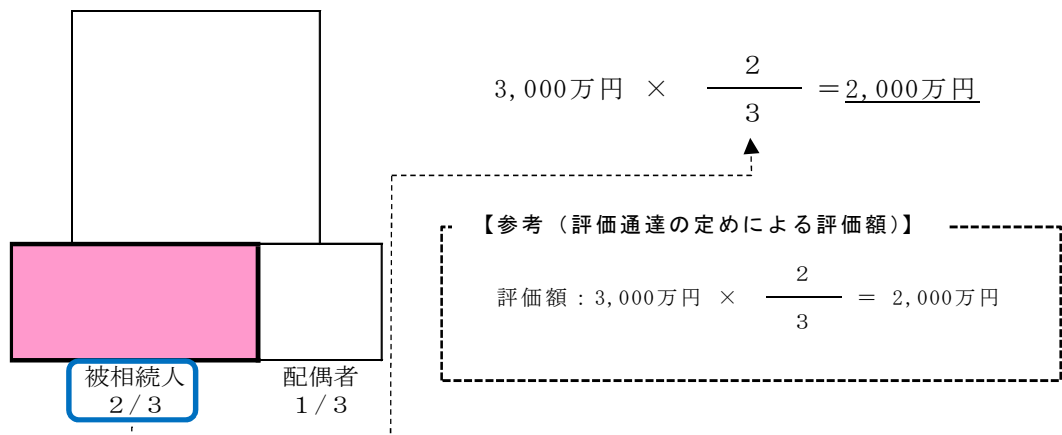
被相続人が居住建物の全部を所有しており、居住建物の敷地のみを共有していた場合、「評価明細書の⑫欄の相続税評価額」に乗じる割合は、被相続人の居住建物の敷地の持分割合です。

したがって、敷地利用権の評価額の計算の基礎となる金額が、結果として、「居住建物の敷地の時価」と一致します\*。

※ 「居住建物の敷地の時価」は、被相続人が居住建物の全部を所有しており、その居住建物の敷地のみを共有していた場合、被相続人の共有持分に応じて按分した価額により評価することとなります（評価通達2）。

〔計算例 3 - イ (敷地利用権の評価額の計算の基礎となる金額)〕

※ 居住建物が賃貸の用に供されておらず、かつ、土地等が共有でないものとした場合の居住建物の敷地の時価が3,000万円であるものとします。



ロ 居住建物のみを配偶者と共有していた場合

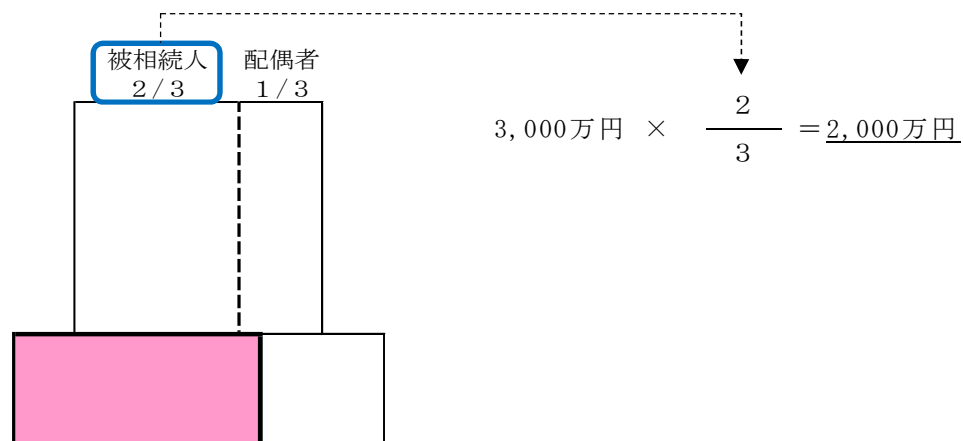
被相続人が居住建物の敷地の全部を所有しており、居住建物のみを配偶者と共有していた場合、「評価明細書の⑫欄の相続税評価額」に乗じる割合は、被相続人の居住建物の持分割合です。

これは、仮に上記(1)のように「居住建物の敷地の時価」を基礎として敷地利用権の評価額を計算すると※、配偶者が相続開始前から使用借権に基づいて敷地を利用する権利に相当する部分まで敷地利用権の評価の対象に含まれてしまい、敷地利用権の評価の計算上、合理的であるとは言えないためです。

※ 「居住建物の敷地の時価」について、被相続人が居住建物の敷地の全部を所有しており、その居住建物のみを配偶者と共有していた場合には、配偶者が相続開始前から使用借権に基づいて敷地を利用する権利が零として取り扱われることとなり（使用貸借通達3）、あくまで被相続人の敷地の持分（1分の1）に対応する部分が評価の対象となりますので、当該使用借権に基づいて敷地を利用する権利に相当する部分を評価の対象から除くわけではありません。

〔計算例 3 - ロ (敷地利用権の評価額の計算の基礎となる金額)〕

※ 居住建物が賃貸の用に供されておらず、かつ、土地等が共有でないものとした場合の居住建物の敷地の時価が3,000万円であるものとします。



## ハ 居住建物の敷地及び当該建物を共有していた場合

被相続人が居住建物の敷地及び当該建物のいずれも共有していた場合、「評価明細書の⑫欄の相続税評価額」に乗じる割合は、被相続人が有していた居住建物の敷地の持分割合と当該建物の持分割合のうちいずれか低い割合となります（相令5の8④二ロ）。そのため、被相続人が有していた居住建物の敷地の持分割合と当該建物の持分割合の態様に応じて、それぞれ次の割合となります。

### (イ) 居住建物の敷地の持分割合と当該建物の持分割合が同じ場合

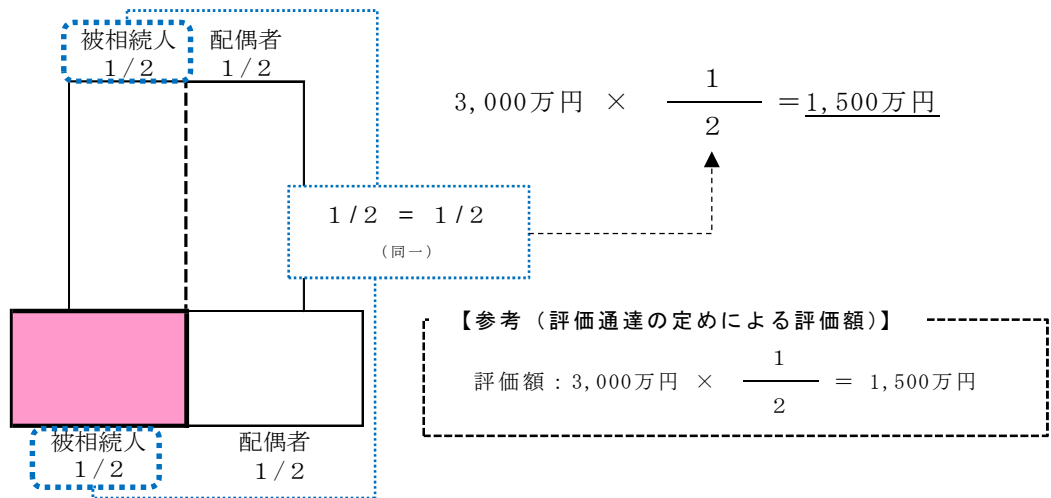
被相続人の居住建物の敷地の持分割合と当該建物の持分割合が同じである場合の「評価明細書の⑫欄の相続税評価額」に乗じる割合は、被相続人の居住建物の敷地の持分割合（被相続人の居住建物の持分割合）となります。

したがって、上記イと同様、敷地利用権の評価額の計算の基礎となる金額が、結果として、「居住建物の敷地の時価」と一致します\*。

\* 「居住建物の敷地の時価」は、被相続人がその居住建物の敷地を共有していた場合、被相続人の共有持分に応じて按分した価額により評価することとなります（評価通達2）。

### 〔計算例3－ハ－(イ)（敷地利用権の評価額の計算の基礎となる金額）〕

\* 居住建物が賃貸の用に供されておらず、かつ、土地等が共有でないものとした場合の居住建物の敷地の時価が3,000万円であるものとします。



### (ロ) 居住建物の敷地の持分割合が当該建物の持分割合より小さい場合

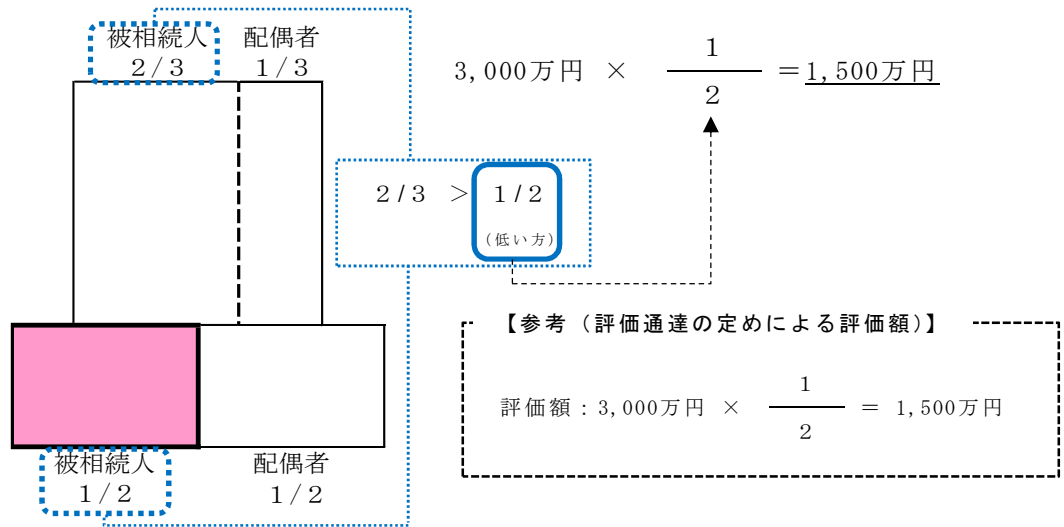
被相続人の居住建物の敷地の持分割合が当該建物の持分割合より小さい場合の「評価明細書の⑫欄の相続税評価額」に乗じる割合は、被相続人の居住建物の敷地の持分割合となります。

したがって、上記イと同様、敷地利用権の評価額の計算の基礎となる金額が、結果として、「居住建物の敷地の時価」と一致します\*。

\* 「居住建物の敷地の時価」は、被相続人がその居住建物の敷地を共有していた場合、被相続人の共有持分に応じて按分した価額により評価することとなります（評価通達2）。

〔計算例 3－ハ－(ロ) (敷地利用権の評価額の計算の基礎となる金額)〕

※ 居住建物が賃貸の用に供されておらず、かつ、土地等が共有でないものとした場合の居住建物の敷地の時価が3,000万円であるものとします。



(ハ) 居住建物の敷地の持分割合が当該建物の持分割合より大きい場合

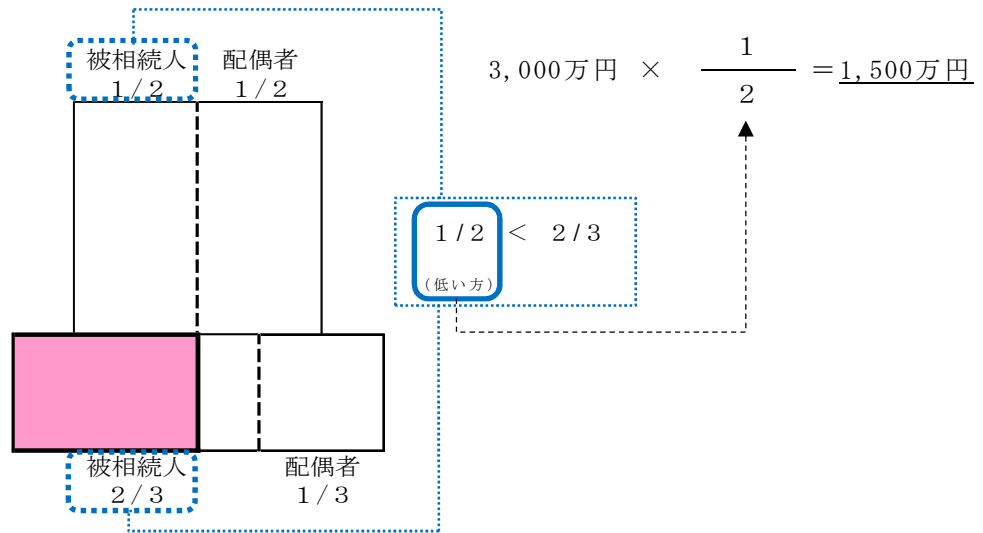
被相続人の居住建物の敷地の持分割合が当該建物の持分割合より大きい場合の「評価明細書の⑫欄の相続税評価額」に乗じる割合は、被相続人の居住建物の持分割合となります。

これは、仮に上記(1)のように「居住建物の敷地の時価」を基礎として敷地利用権の評価額を計算すると※、配偶者が相続開始前から使用借権に基づいて敷地を利用する権利に相当する部分まで敷地利用権の評価の対象に含まれてしまい、敷地利用権の評価の計算上、合理的であるとは言えないためです。

※ 「居住建物の敷地の時価」について、居住建物の敷地の持分割合が当該建物の持分割合より大きい場合には、配偶者が相続開始前から使用借権に基づいて敷地を利用する権利が零として取り扱われることとなり（使用貸借通達3）、あくまで被相続人の敷地の共有持分に対応する部分が評価の対象となりますので、当該使用借権に基づいて敷地を利用する権利に相当する部分を評価の対象から除くわけではありません。

〔計算例 3－ハ－(ハ) (敷地利用権の評価額の計算の基礎となる金額)〕

※ 居住建物が賃貸の用に供されておらず、かつ、土地等が共有でないものとした場合の居住建物の敷地の時価が3,000万円であるものとします。



(4) 居住建物の一部が賃貸用であり、かつ、当該建物又はその敷地を共有していた場合

居住建物の一部が賃貸用であり、かつ、当該建物又はその敷地を共有していた場合、敷地利用権の評価額の計算の基礎となる金額は、「政令（相令5の8④三）で定めるところにより計算した金額」となります（相法23の2③一かつこ書）。これを算式で表すと次のとおりです。

評価明細書の⑫欄の 相続税評価額	×	賃貸の用に供されている 部分以外の部分の床面積 (評価明細書の⑤欄)	×	被相続人が有して いた居住建物の敷 地の持分割合又は 当該建物の持分割 合 (評価明細書の① 欄と②欄のいずれか低 い割合)
		$\frac{\text{賃貸の用に供されている部分以外の部分の床面積 (評価明細書の⑤欄)}}{\text{居住建物の床面積 (評価明細書の⑥欄)}}$		

上記の算式のとおり、居住建物の一部が賃貸用であり、かつ、当該建物又はその敷地を共有していた場合には、敷地利用権の評価額の計算の基礎となる金額から、賃貸の用に供されている部分を除くこととされています。また、この場合の「評価明細書の⑫欄の相続税評価額」に乗じる割合については、上記(3)イからハまでと同様となります。

なお、居住建物の一部が賃貸用であり、かつ、当該建物又はその敷地を共有していた場合の敷地利用権の評価額の計算の基礎となる金額は、配偶者居住権等の評価明細書の⑱欄に当たります。



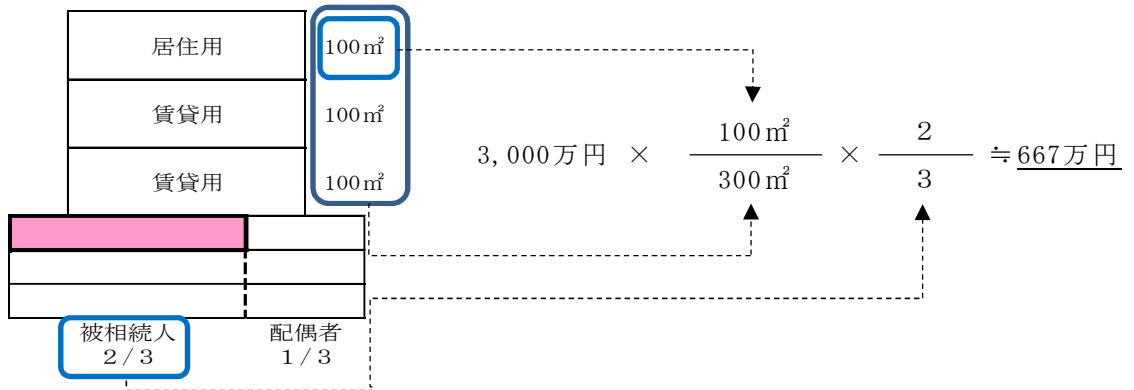
(参考) 配偶者居住権等の評価明細書 (抜粋)

○配偶者居住権に基づく敷地利用権の価額			
(②の相続税評価額)	(⑤賃貸以外の床面積) ⑥居住建物の床面積	(①と②のいずれか低い特分割合)	円
円 ×	$\frac{\text{m}^2}{\text{m}^2}$ ×		円
(⑧の金額)	(⑧の金額)	(⑧換利投資率)	(敷地利用権の価額) 円
円 -	円 ×	0.	(円未満四捨五入)

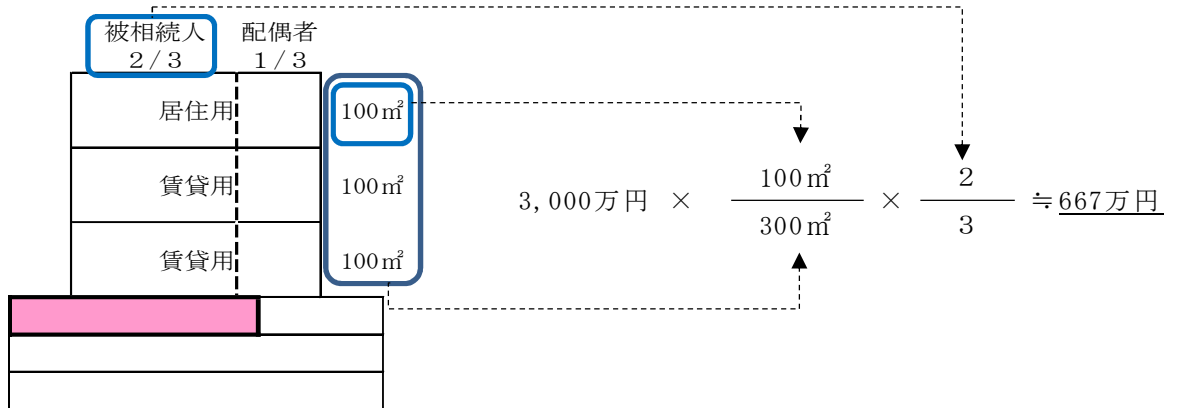
[計算例 4-イ～4-ハ (敷地利用権の評価額の計算の基礎となる金額)]

※ 居住建物が賃貸の用に供されておらず、かつ、土地等が共有でないものとした場合の居住建物の敷地の時価が3,000万円であるものとします。

4-イ 居住建物の一部が賃貸用で、その敷地のみ共有の場合

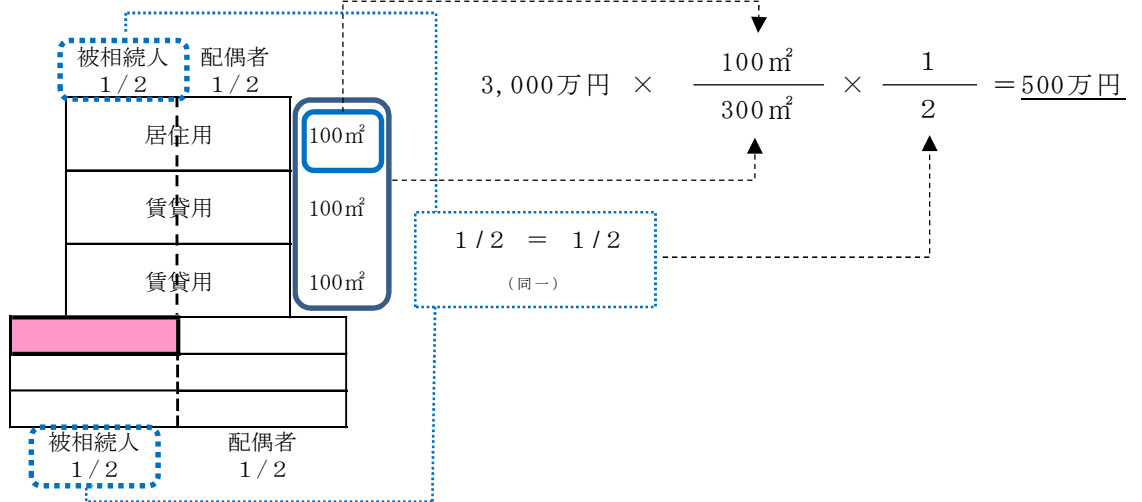


4-ロ 居住建物の一部が賃貸用で、建物のみ配偶者と共有の場合

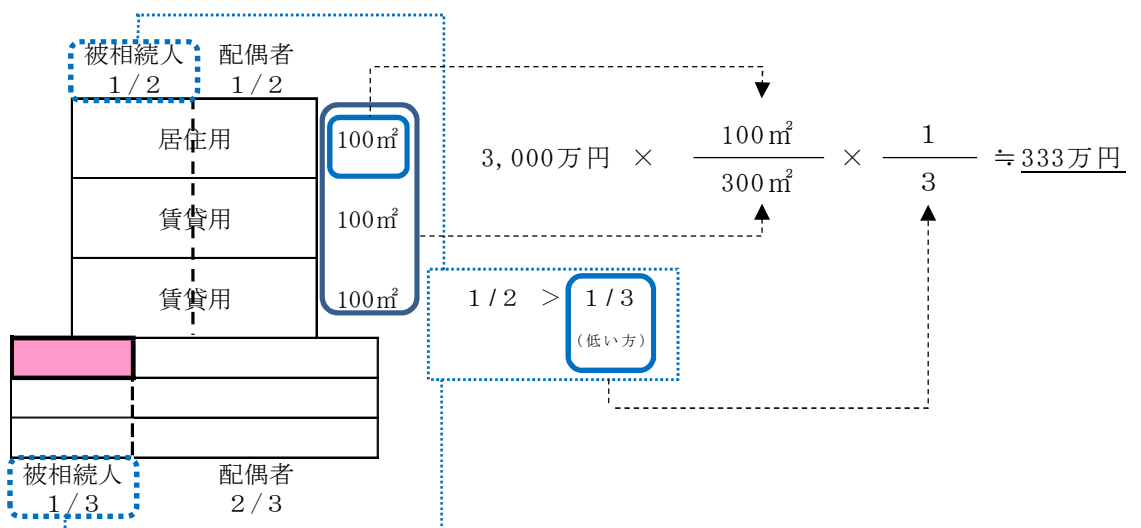


4-ハ 居住建物の一部が賃貸用で、建物・その敷地ともに共有の場合

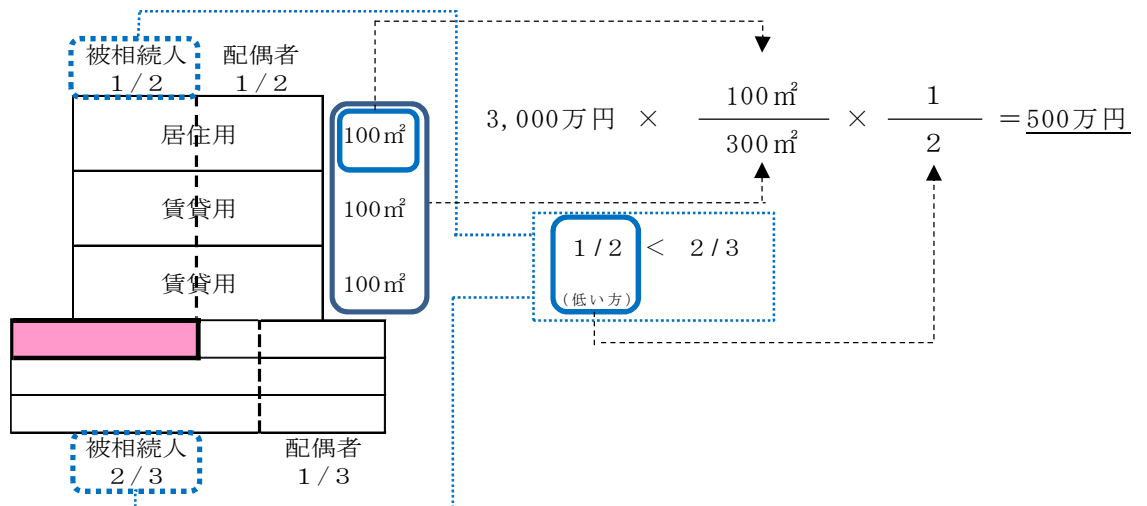
(イ) 居住建物の敷地の持分割合と当該建物の持分割合が同じ場合



(ロ) 居住建物の敷地の持分割合が当該建物の持分割合より小さい場合



(ハ) 居住建物の敷地の持分割合が当該建物の持分割合より大きい場合



(参考) 本問中の計算例のパターンを表にまとめると次のとおりです。

居住建物の敷地と当該建物の所有形態  居住建物の賃貸の有無	居住建物の敷地が単独所有の場合		居住建物の敷地が共有の場合			
	居住建物		居住建物			
	配偶者と共有でない	配偶者と共有	配偶者と共有でない	配偶者と共有		
				居住建物の敷地の持分割合＝当該建物の持分割合	居住建物の敷地の持分割合<当該建物の持分割合	居住建物の敷地の持分割合>当該建物の持分割合
なし	1	3－□	3－イ	3－ハ－(イ)	3－ハ－(ロ)	3－ハ－(ハ)
あり	2	4－□	4－イ	4－ハ－(イ)	4－ハ－(ロ)	4－ハ－(ハ)

※ 表内の数字は、本問中の「計算例●」を示しています。

**【関係法令等】**

相法22、23の2③

相令5の8④

評価通達2、26

使用貸借通達3

民法1028①

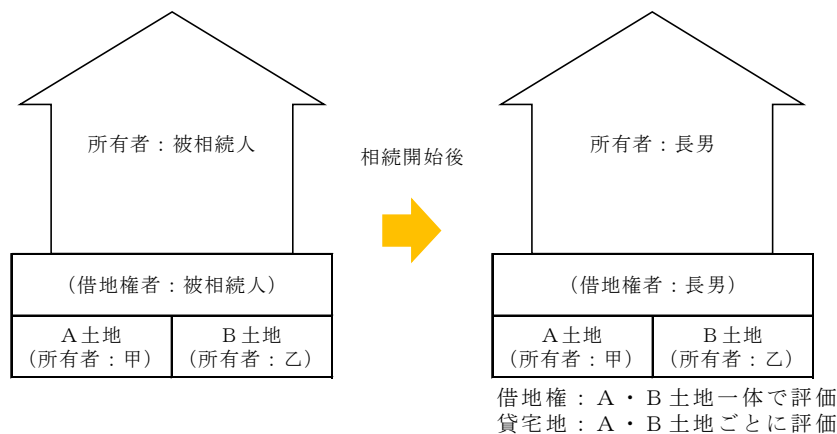
## 10 敷地利用権の評価単位

**問** 例えば、2以上の筆からなる1画地の宅地を2以上の者が取得した場合、敷地利用権の評価単位の判定はどのように行うのか、教えてください。

**答** 土地の価額は、原則として、宅地、田、畑、山林等の地目の別に評価することとされています（評価通達7）。そして、宅地の評価単位は、原則として、取得者が取得した宅地ごとに判定しますが、1筆単位で評価するのではなく、1画地の宅地（利用の単位となっている1区画の宅地をいいます。）ごとに評価することとされています（評価通達7-2）。

したがって、例えば、2以上の者から隣接している土地を借りて、これを一体として利用している場合、その借地権の評価に当たっては、全体を1画地として評価します。

これに対し、貸主側の貸宅地の評価に当たっては、各貸主の所有する部分ごとに区分して、それぞれを1画地の宅地として評価します。



ところで、敷地利用権とは、配偶者が配偶者居住権に基づいて居住建物の敷地を利用することができる権利をいいますから、その取得者は配偶者に限られています。そうすると、敷地利用権の評価単位は、必ず一になるようにも考えられます。

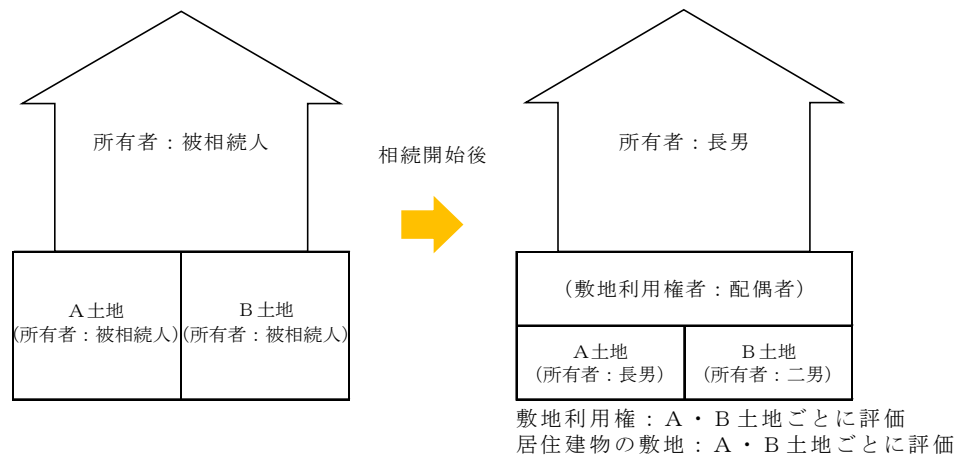
しかしながら、宅地の評価単位は、原則として、取得者が取得した宅地ごとに判定し、居住建物の敷地（所有権部分）の価額は、居住建物の敷地の時価から敷地利用権の価額を控除した残額により評価することとされており、当該所有権部分と敷地利用権の合計が100%となるような評価方法が採用されています。

そうすると、仮に、所有権部分とは異なる評価単位により敷地利用権を評価してしまうと、所有権部分と敷地利用権の合計が100%にならない場合が生じるため、合理的であるとは言えません。そのため、敷地利用権については、当該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評価単位と同様に判定するのが相当であると考えられます。

この場合の居住建物の敷地（宅地）の評価単位は、上記のとおり、取得した者ごとに1画地の宅地として評価することとなりますから、敷地利用権の評価単位につ

いても、その取得者が配偶者に限られているからといって、必ずしも一であるとは限りません※。

※ 具体的計算例については、問19（47ページ）を参照してください。



### 【関係法令等】

相法23の2③④

評価通達7、7-2

## 11 居住建物の敷地の価額を求める場合の「居住建物の敷地の時価」

**問** 居住建物の敷地の価額を求める場合の「居住建物の敷地の時価」について、敷地利用権の評価額の計算の基礎となる金額との違い等を教えてください。

**答** 居住建物の敷地の価額（所有権部分の価額）は、「居住建物の敷地の時価」から敷地利用権の価額を控除した残額により評価します（相法23の2④）。この場合における「時価」とは、相続税法第22条の時価をいいますので、評価通達の定めるところにより評価した価額が「居住建物の敷地の時価」となります。

また、敷地利用権の評価額の計算の基礎となる金額は、一定の場合を除き、相続税法第22条の時価をいいます。したがって、基本的には居住建物の敷地の価額を求める場合の「居住建物の敷地の時価」と敷地利用権の評価額の計算の基礎となる金額は、いずれも評価通達の定めるところにより評価した価額となります。

ただし、敷地利用権の評価額の計算の基礎となる金額については、居住建物の一部が賃貸用若しくは居住建物を配偶者と共有していた場合又は居住建物の敷地を共有していた場合には、当該賃貸部分や配偶者等の共有持分に対応する部分等を除いて計算する必要があり、この点が居住建物の敷地の価額（所有権部分の価額）を求める場合の「居住建物の敷地の時価」と異なります\*。

※ 敷地利用権の評価額の計算の基礎となる金額については、問9（20ページ）を参照してください。

### 【関係法令等】

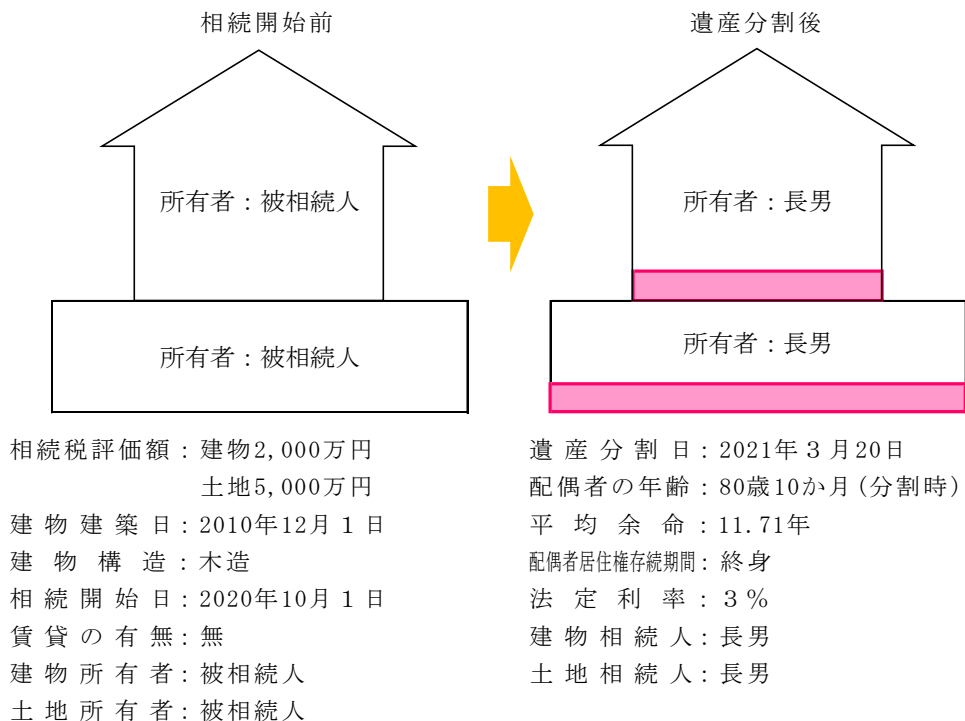
相法22、23の2③④

相令5の8④

## 12 配偶者以外の相続人が居住建物及びその敷地を取得した場合

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】



答 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〕

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

(耐用年数)(経過年数)

(複利現価率) (配偶者居住権の価額)

(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〕

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

(居住建物の価額)

〔敷地利用権の価額〕

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

〔居住建物の敷地の価額〕

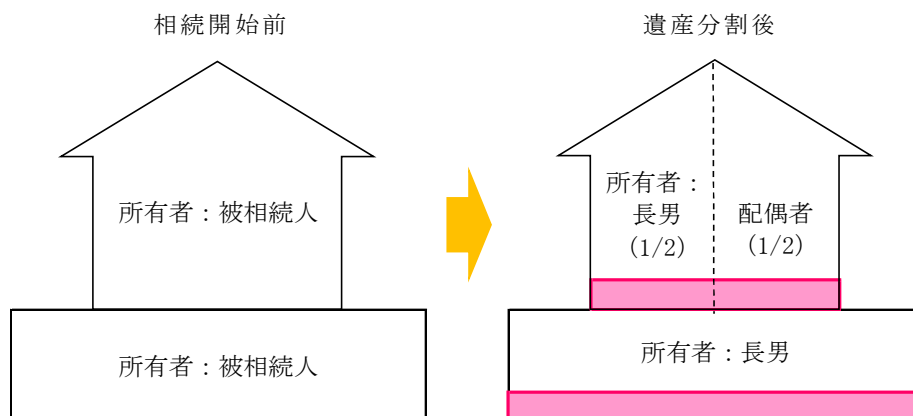
$$\text{ (居住建物の敷地の時価) } \text{ (敷地利用権の価額) } \text{ (居住建物の敷地の価額)}$$
$$5,000\text{万円} - 14,950,000\text{円} = \underline{35,050,000\text{円}}$$



### 13 配偶者が居住建物の共有持分及び配偶者居住権を取得した場合

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  
 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（1/2）  
 配偶者（1/2）  
 土地相続人：長男

答 居住建物が配偶者の財産に属することとなった場合であっても、他の者がその共有持分を有するときは、配偶者居住権は消滅しません（民法1028②）。

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〕**

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

(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〕

(1) 長男が取得する居住建物の価額

(居住建物の時価) (配偶者居住権の価額) (居住建物の価額)

$$2,000\text{万円} - 13,294,783\text{円} = 6,705,217\text{円}$$

(長男が取得する持分)

(居住建物の価額)  $\frac{1}{2}$  (長男が取得する居住建物の価額)

$$6,705,217\text{円} \times \frac{1}{2} = \underline{3,352,608\text{円}}$$

(2) 配偶者が取得する居住建物の価額

(居住建物の時価) (配偶者居住権の価額) (居住建物の価額)

$$2,000\text{万円} - 13,294,783\text{円} = 6,705,217\text{円}$$

(配偶者が取得する持分)

(居住建物の価額)  $\frac{1}{2}$  (配偶者が取得する居住建物の価額)

$$6,705,217\text{円} \times \frac{1}{2} = \underline{3,352,608\text{円}}$$

(参考) 配偶者居住権等の評価明細書の記載例

○配偶者居住権の価額

(⑩の相続税評価額)	$\frac{\text{③貨貸以外の床面積}}{\text{⑥居住建物の床面積}}$	(⑪持分割合)	円	
20,000,000	$\frac{200.00\text{ m}^2}{200.00\text{ m}^2}$	$\frac{1}{1}$	20,000,000	⑮ (円未満四捨五入)
(⑬の金額)	(⑬の金額)	$\frac{\text{③耐用年数}-\text{④経過年数}-\text{⑦存続年数}}{\text{③耐用年数}-\text{④経過年数}}$	(⑮複利現価率)	(配偶者居住権の価額) 円
20,000,000円	- 20,000,000円	$\frac{33-10-12}{33-10}$	× 0.701	13,294,783 (円未満四捨五入)

○居住建物の価額

(⑩の相続税評価額)	(⑮配偶者居住権の価額)	円
20,000,000円	- 13,294,783円	6,705,217 ⑰

備考	長男が取得する居住建物の価額 : 6,705,217円 × 1/2 = 3,352,608円 配偶者が取得する居住建物の価額 : 6,705,217円 × 1/2 = 3,352,608円
----	---

(注) 土地には、土地の上に存する権利を含みます。

〔敷地利用権の価額〕

(敷地利用権の評価の基礎となる金額) (敷地利用権の評価の基礎となる金額) (複利現価率) (敷地利用権の価額)

$$5,000\text{万円} - 5,000\text{万円} \times 0.701 = \underline{14,950,000\text{円}}$$

〔居住建物の敷地の価額〕

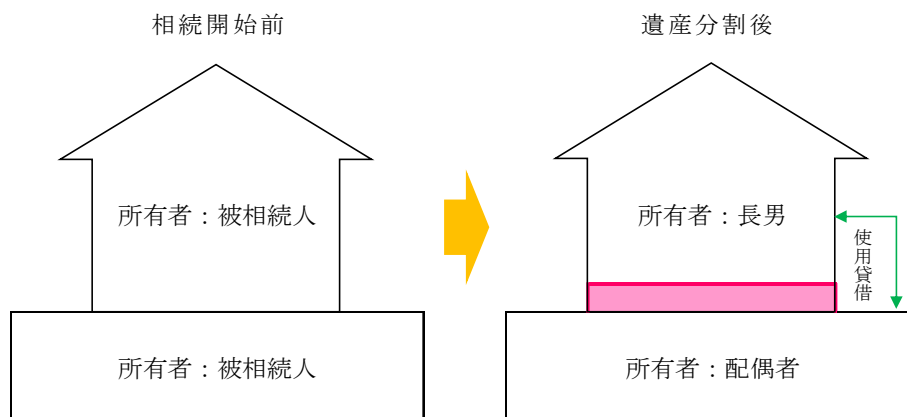
(居住建物の敷地の時価) (敷地利用権の価額) (居住建物の敷地の価額)

$$5,000\text{万円} - 14,950,000\text{円} = \underline{35,050,000\text{円}}$$

## 14 配偶者が居住建物の敷地の所有権及び配偶者居住権を取得した場合

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  
 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：配偶者

答 敷地利用権は、配偶者居住権に基づく居住建物の使用及び収益に必要な範囲で居住建物の敷地を利用することができる権利であると考えられます。そうすると、設例のように、配偶者が配偶者居住権と居住建物の敷地の所有権を取得した場合、当該敷地について、敷地利用権の取扱いが問題となります。

敷地の所有権は、敷地を使用・収益・処分する権利であり、敷地利用権は、その権利のうち、配偶者居住権の存在を前提に敷地を使用・収益するものであると考えられることから、配偶者が取得した敷地の所有権と敷地利用権を区分して評価する必要性に乏しく、敷地利用権を所有権に含めて評価するのが合理的であると考えられます。

したがって、配偶者居住権等の評価額は次のとおりです。

〔配偶者居住権の価額〕

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

(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〕

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

〔居住建物の敷地の価額〕

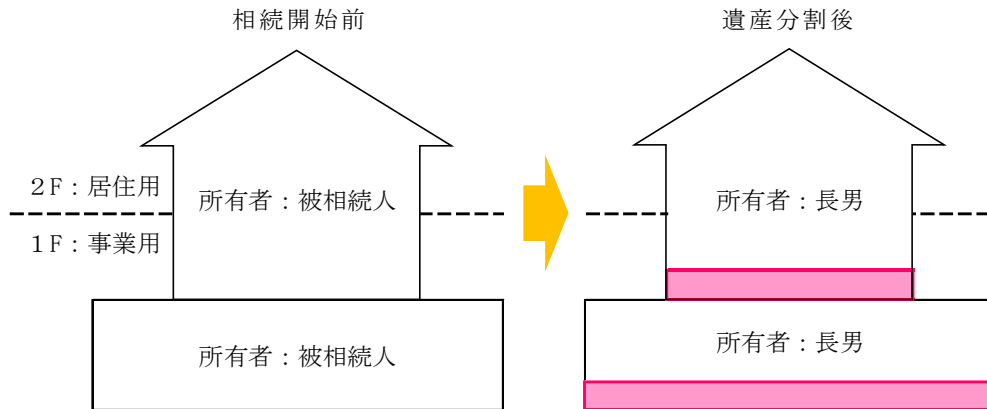
(居住建物の敷地の価額)

5,000万円

## 15 居住建物が店舗併用住宅である場合

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

建物構造：木造（床面積200㎡）

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

建物の利用状況：1階（100㎡）事業用※

2階（100㎡）居住用

※ 相続開始前、被相続人が自己の事業（貸付事業を除く。）の用に供していたところ、遺産分割後は、配偶者が引き続き当該事業の用に供している。

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 居住建物の一部が賃貸用の場合には、当該賃貸部分を除いた居住建物の時価又はその敷地の時価が、配偶者居住権又は敷地利用権の評価額の計算の基礎となる金額となります。これは、相続開始前から居住建物を賃借している賃借人に対し、配偶者が権利を主張することができないため、実質的に配偶者居住権に基づく使用・収益をすることができない部分を除いて評価するものです（問5(2)（11ページ）参照）。

設例のように、居住建物の一部が事業用である場合、当該事業用部分については、前述の賃貸部分とは異なり、配偶者が配偶者居住権に基づく使用・収益をすることが可能です。こうしたことから、相続税法上も、居住建物の事業用部分を配偶者居住権や敷地利用権の評価額の計算の基礎となる金額から除くこととはされていません。そのため、居住建物の時価又はその敷地の時価が、配偶者居住権又は敷地利用権の評価額の計算の基礎となる金額となります。

したがって、配偶者居住権等の評価額は次のとおりです。

〔配偶者居住権の価額〕

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

(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〕

$$\text{(居住建物の時価)} - \text{(配偶者居住権の価額)} = \underline{6,705,217\text{円}}$$

〔敷地利用権の価額〕

$$\left( \begin{array}{l} \text{敷地利用権の評価} \\ \text{の基礎となる金額} \end{array} \right) - \left( \begin{array}{l} \text{敷地利用権の評価} \\ \text{の基礎となる金額} \end{array} \right) \times 0.701 = \underline{14,950,000\text{円}}$$

(複利現価率) (敷地利用権の価額)

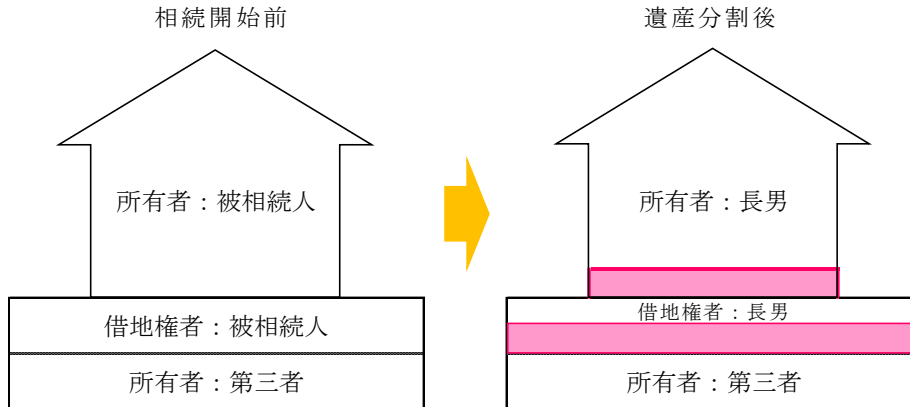
〔居住建物の敷地の価額〕

$$\text{(居住建物の敷地の時価)} - \text{(敷地利用権の価額)} = \underline{35,050,000\text{円}}$$

## 16 居住建物の敷地が借地権である場合

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5,000万円（自用地）

建物建築日：2010年12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：第三者

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

答 設例の場合、居住建物の一部が賃貸用又は居住建物が配偶者と共有でなく、かつ、居住建物の敷地が共有ではありませんので、敷地利用権の評価額の計算の基礎となる金額は、居住建物の敷地の時価です。また、居住建物の敷地として、被相続人が借地権を有していたことから、当該借地権の時価が敷地利用権の評価額の計算の基礎となる金額となります。

したがって、配偶者居住権等の評価額は次のとおりです。

### 〔配偶者居住権の価額〕

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

(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〕

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

### 〔敷地利用権の価額〕

$$\begin{array}{ccccccc} \left[ \begin{array}{l} \text{敷地利用権の評価} \\ \text{の基礎となる金額} \end{array} \right] & \left[ \begin{array}{l} \text{敷地利用権の評価} \\ \text{の基礎となる金額} \end{array} \right] & \text{(複利現価率)} & & \text{(敷地利用権の価額)} & & \\ 2,000\text{万円} & - & 2,000\text{万円} & \times & 0.701 & = & \underline{5,980,000\text{円}} \end{array}$$

(注) 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が借地権(土地の上に存する権利)であることから、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時価は、評価通達27((借地権の評価))の定めるところにより評価します。

$$5,000\text{万円} \times 0.4 = 2,000\text{万円}$$

### 〔居住建物の敷地の価額〕

$$\begin{array}{ccccccc} \text{(居住建物の敷地の時価)} & \text{(敷地利用権の価額)} & & \text{(居住建物の敷地の価額)} & & & \\ 2,000\text{万円} & - & 5,980,000\text{円} & = & \underline{14,020,000\text{円}} & & \end{array}$$

(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から、評価通達27の定めるところにより評価します。

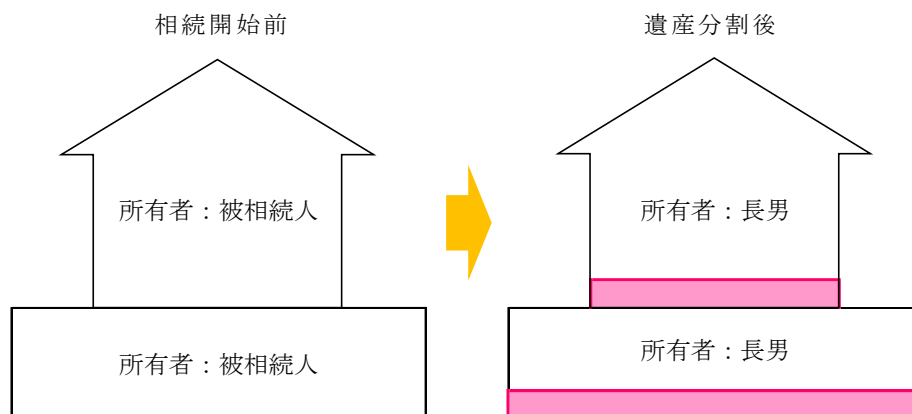
$$5,000\text{万円} \times 0.4 = 2,000\text{万円}$$



## 17 存続年数が残存耐用年数を超える場合

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：2000年12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：70歳10か月（分割時）  
 平均余命：19.85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 配偶者居住権の価額は、基本的に次の算式により算出しますが、算式中、分数の項の分母又は分子が零以下となる場合には、分数の項を零とすることとされています（相法23の2①二）。

$$\text{居住建物の時価} - \text{居住建物の時価} \times \frac{\text{耐用年数} - \text{経過年数} - \text{存続年数}}{\text{耐用年数} - \text{経過年数}} \times \text{存続年数に応じた法定利率による複利現価率}$$

すなわち、配偶者居住権の存続年数が居住建物の残存耐用年数（耐用年数－経過年数）を超える場合には、結果的に居住建物の時価と配偶者居住権の評価額が一致することとなります。そのため、居住建物の時価が配偶者居住権の価額となり、所有権部分の価額は零となります。

したがって、配偶者居住権等の評価額は次のとおりです。

〔配偶者居住権の価額〕

$$\left[ \begin{array}{l} \text{配偶者居住権の} \\ \text{評価の基礎とな} \\ \text{る金額} \end{array} \right] \left[ \begin{array}{l} \text{配偶者居住権の} \\ \text{評価の基礎とな} \\ \text{る金額} \end{array} \right] \begin{array}{l} \text{(耐用年数)(経過年数)(存続年数)} \\ 33\text{年} - 20\text{年} - 20\text{年} \\ \text{(耐用年数)(経過年数)} \end{array} \begin{array}{l} \text{(複利現価率)} \\ 0.554 \end{array} \begin{array}{l} \text{(配偶者居住権の価額)} \\ 2,000\text{万円} \end{array} = \underline{2,000\text{万円}}$$

(参考) 耐用年数：33年 (22年×1.5)  
 経過年数：20年 (2000年12月1日～2021年3月20日：20年3か月)  
 存続年数：20年 (第22回生命表に基づく平均余命19.85年)  
 複利現価率：0.554 (端数処理前0.5537)

〔居住建物の価額〕

$$\begin{array}{l} \text{(居住建物の時価)} \\ 2,000\text{万円} \end{array} \begin{array}{l} \text{(配偶者居住権の価額)} \\ - 2,000\text{万円} \end{array} \begin{array}{l} \text{(居住建物の価額)} \\ = \underline{0\text{万円}} \end{array}$$

〔敷地利用権の価額〕

$$\left[ \begin{array}{l} \text{敷地利用権の評価} \\ \text{の基礎となる金額} \end{array} \right] \left[ \begin{array}{l} \text{敷地利用権の評価} \\ \text{の基礎となる金額} \end{array} \right] \begin{array}{l} \text{(複利現価率)} \\ 0.554 \end{array} \begin{array}{l} \text{(敷地利用権の価額)} \\ 5,000\text{万円} \end{array} = \underline{22,300,000\text{円}}$$

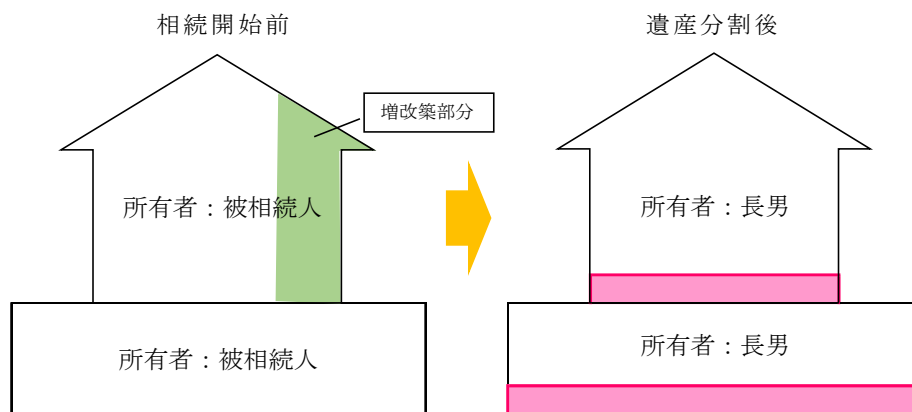
〔居住建物の敷地の価額〕

$$\begin{array}{l} \text{(居住建物の敷地の時価)} \\ 5,000\text{万円} \end{array} \begin{array}{l} \text{(敷地利用権の価額)} \\ - 22,300,000\text{円} \end{array} \begin{array}{l} \text{(居住建物の敷地の価額)} \\ = \underline{27,700,000\text{円}} \end{array}$$

## 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〕

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

(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〕

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

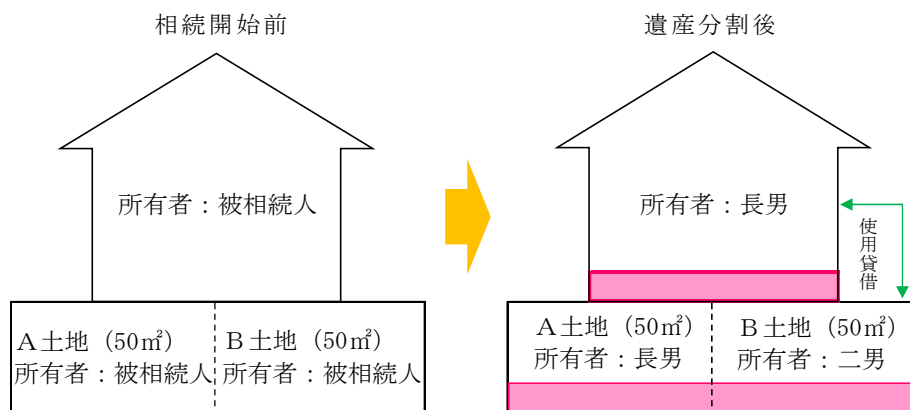
〔居住建物の敷地の価額〕

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

19 2以上の筆からなる1画地の宅地を2以上の者が取得した場合

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  
 A土地2,500万円  
 B土地2,600万円  
 建物建築日：2010年12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  
 A土地所有者：被相続人  
 B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  
 A土地相続人：長男  
 B土地相続人：二男

答 敷地利用権の及ぶ範囲は、居住建物の敷地の用に供されている部分となりますので、設例の場合、敷地利用権はA土地・B土地の全体に及んでいます。ここで、敷地利用権の取得者が配偶者であることから、敷地利用権は、A土地・B土地を一体として評価するようにも考えられます。

しかしながら、宅地の評価単位は、原則として、取得者が取得した宅地ごとに判定し、居住建物の敷地（所有権部分）の価額は、居住建物の敷地の時価から敷地利用権の価額を控除した残額により評価することとされており、当該所有権部分と敷地利用権の合計が100%となるような評価方法が採用されています。

そうすると、設例のような場合において、所有権部分の評価単位はA・B土地ごとであるにもかかわらず、仮に、敷地利用権をA・B土地一体で評価してしまうと、所有権部分と敷地利用権の合計が100%にならない場合が生じうるため、合理的であるとは言えません。そのため、敷地利用権の評価単位は、当該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評価単位と同様に判定することとなります※。

※ 詳細については、問10（30ページ）を参照してください。

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〕

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

(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〕

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

〔敷地利用権の価額〕

(1) A土地に係る敷地利用権の価額

$$\left( \begin{array}{l} \text{敷地利用権の評価} \\ \text{の基礎となる金額} \end{array} \right) \left( \begin{array}{l} \text{敷地利用権の評価} \\ \text{の基礎となる金額} \end{array} \right) \begin{array}{l} \text{(複利現価率)} \\ \times 0.701 \end{array} = \left( \begin{array}{l} \text{A土地に係る敷地} \\ \text{利用権の価額} \end{array} \right)$$

$$2,500\text{万円} - 2,500\text{万円} \times 0.701 = 7,475,000\text{円}$$

(2) B土地に係る敷地利用権の価額

$$\left( \begin{array}{l} \text{敷地利用権の評価} \\ \text{の基礎となる金額} \end{array} \right) \left( \begin{array}{l} \text{敷地利用権の評価} \\ \text{の基礎となる金額} \end{array} \right) \begin{array}{l} \text{(複利現価率)} \\ \times 0.701 \end{array} = \left( \begin{array}{l} \text{B土地に係る敷地} \\ \text{利用権の価額} \end{array} \right)$$

$$2,600\text{万円} - 2,600\text{万円} \times 0.701 = 7,774,000\text{円}$$

(3) 敷地利用権の価額

$$\left( \begin{array}{l} \text{A土地に係る敷地} \\ \text{利用権の価額} \end{array} \right) + \left( \begin{array}{l} \text{B土地に係る敷地} \\ \text{利用権の価額} \end{array} \right) \begin{array}{l} \text{(敷地利用権の価額)} \\ = \underline{15,249,000\text{円}} \end{array}$$

〔居住建物の敷地の価額〕

(1) 長男が取得する居住建物の敷地の価額

$$\begin{array}{l} \text{(居住建物の敷地の時価)} \\ 2,500\text{万円} \end{array} - \left( \begin{array}{l} \text{A土地に係る敷地} \\ \text{利用権の価額} \end{array} \right) \begin{array}{l} \text{(居住建物の敷地の価額)} \\ = \underline{17,525,000\text{円}} \end{array}$$

(2) 二男が取得する居住建物の敷地の価額

$$\begin{array}{l} \text{(居住建物の敷地の時価)} \\ 2,600\text{万円} \end{array} - \left( \begin{array}{l} \text{B土地に係る敷地} \\ \text{利用権の価額} \end{array} \right) \begin{array}{l} \text{(居住建物の敷地の価額)} \\ = \underline{18,226,000\text{円}} \end{array}$$

(参考) 配偶者居住権等の評価明細書の記載例

【1枚目】

○配偶者居住権に基づく敷地利用権の価額 (A土地)

<small>(⑫の相続税評価額)</small> 25,000,000 円	×	$\frac{\text{⑮貸貸以外の床面積}}{\text{⑮居住建物の床面積}}$ 200.00 $\frac{\text{㎡}}{\text{㎡}}$	×	$\frac{\text{⑰と⑱のいずれか低い持分割合}}{1}$ 1		25,000,000 円 <small>(円未満四捨五入)</small>	⑮
<small>(⑫の金額)</small> 25,000,000 円	-	<small>(⑮の金額)</small> 25,000,000 円	×	<small>(⑳復利現価率)</small> 0.701	×	<small>(敷地利用権の価額)</small> 7,475,000 円 ……(A) <small>(円未満四捨五入)</small>	⑰

○居住建物の敷地の用に供される土地の価額 (A土地)

<small>(⑫の相続税評価額)</small> 25,000,000 円	-	<small>(⑰敷地利用権の価額)</small> 7,475,000 円		17,525,000 円 <small>(円未満四捨五入)</small>	⑱
---	---	---	--	--	---

備考	※次頁へ続く。
----	---------

(注) 土地には、土地の上に存する権利を含みます。

【2枚目】

○配偶者居住権に基づく敷地利用権の価額 (B土地)

<small>(⑫の相続税評価額)</small> 26,000,000 円	×	$\frac{\text{⑮貸貸以外の床面積}}{\text{⑮居住建物の床面積}}$ 200.00 $\frac{\text{㎡}}{\text{㎡}}$	×	$\frac{\text{⑰と⑱のいずれか低い持分割合}}{1}$ 1		26,000,000 円 <small>(円未満四捨五入)</small>	⑮
<small>(⑫の金額)</small> 26,000,000 円	-	<small>(⑮の金額)</small> 26,000,000 円	×	<small>(⑳復利現価率)</small> 0.701	×	<small>(敷地利用権の価額)</small> 7,774,000 円 ……(B) <small>(円未満四捨五入)</small>	⑰

○居住建物の敷地の用に供される土地の価額 (B土地)

<small>(⑫の相続税評価額)</small> 26,000,000 円	-	<small>(⑰敷地利用権の価額)</small> 7,774,000 円		18,226,000 円 <small>(円未満四捨五入)</small>	⑱
---	---	---	--	--	---

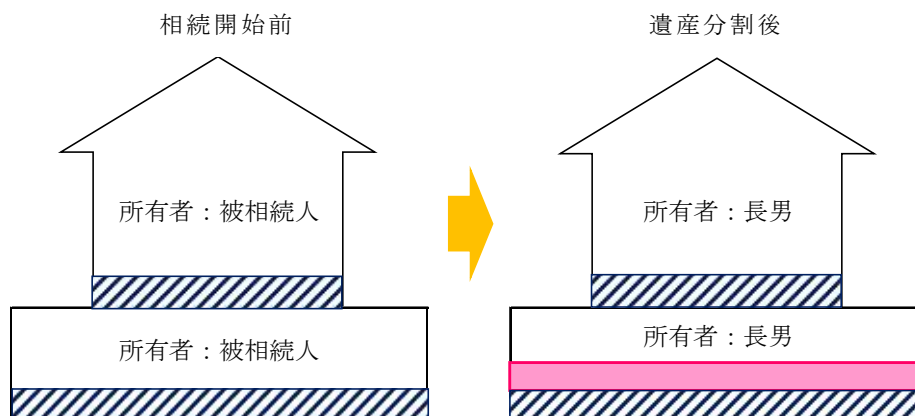
備考	配偶者居住権に基づく敷地利用権の価額：(A) 7,475,000円+ (B) 7,774,000円=15,249,000円
----	---

(注) 土地には、土地の上に存する権利を含みます。

## 20 賃貸あり（居住建物及びその敷地の共有なし）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(自用家屋)  
土地5,000万円(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

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 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。

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〕

$$\begin{array}{c}
 \left[ \begin{array}{l} \text{自用・単独所有} \\ \text{居住建物の時価} \end{array} \right] \\
 2,000 \text{万円}
 \end{array}
 \times
 \frac{
 \begin{array}{c}
 \text{(賃貸以外の床面積)} \\
 100 \text{㎡}
 \end{array}
 }{
 \begin{array}{c}
 \text{(居住建物の床面積)} \\
 200 \text{㎡}
 \end{array}
 }
 =
 \begin{array}{c}
 \left[ \begin{array}{l} \text{配偶者居住権の} \\ \text{評価の基礎とな} \\ \text{る金額} \end{array} \right] \\
 1,000 \text{万円}
 \end{array}$$



$$\left[ \begin{array}{l} \text{配偶者居住権の} \\ \text{評価の基礎とな} \\ \text{る金額} \end{array} \right] - \left[ \begin{array}{l} \text{配偶者居住権の} \\ \text{評価の基礎とな} \\ \text{る金額} \end{array} \right] \times \frac{\text{(耐用年数)(経過年数)(存続年数)}}{33\text{年} - 10\text{年} - 12\text{年}} \times 0.701 = \underline{6,647,391\text{円}}$$

(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)

$$1,700\text{万円} - 6,647,391\text{円} = \underline{10,352,609\text{円}}$$

(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。

自用地部分:  $2,000\text{万円} \times 100\text{m}^2 / 200\text{m}^2 = 1,000\text{万円}$

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

$1,000\text{万円} - 1,000\text{万円} \times 0.3 \times 100\% = 700\text{万円}$

居住建物の時価:  $1,000\text{万円} + 700\text{万円} = 1,700\text{万円}$

### 〔敷地利用権の価額〕

$$\left[ \begin{array}{l} \text{自用・単独所有居} \\ \text{住建物の敷地の時} \\ \text{価} \end{array} \right] \times \frac{\text{(賃貸以外の床面積)}}{100\text{m}^2} \times \left[ \begin{array}{l} \text{敷地利用権の評価} \\ \text{の基礎となる金額} \end{array} \right] = 2,500\text{万円}$$

(居住建物の床面積)

$$\left[ \begin{array}{l} \text{敷地利用権の評価} \\ \text{の基礎となる金額} \end{array} \right] - \left[ \begin{array}{l} \text{敷地利用権の評価} \\ \text{の基礎となる金額} \end{array} \right] \times 0.701 = \underline{7,475,000\text{円}}$$

(複利現価率) (敷地利用権の価額)

### 〔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)

$$4,700\text{万円} - 7,475,000\text{円} = \underline{39,525,000\text{円}}$$

(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:  $5,000\text{万円} \times 100\text{m}^2 / 200\text{m}^2 = 2,500\text{万円}$

貸家建付地部分:  $5,000\text{万円} \times 100\text{m}^2 / 200\text{m}^2 = 2,500\text{万円}$

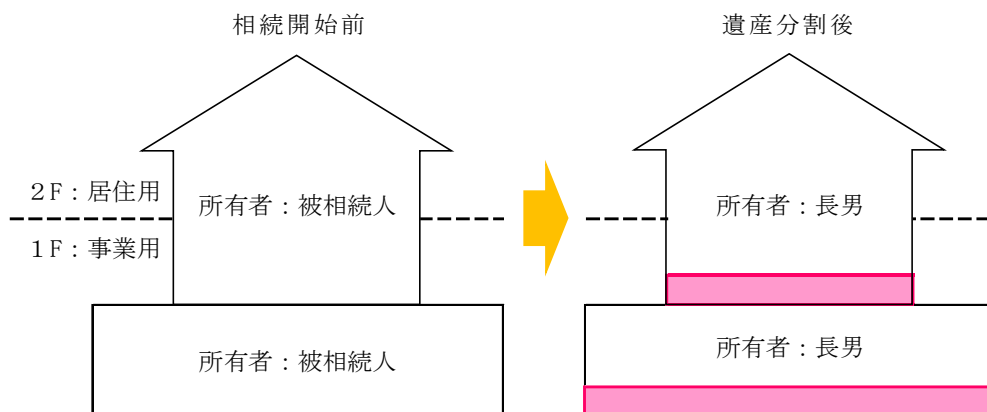
$2,500\text{万円} - 2,500\text{万円} \times 0.4 \times 0.3 \times 100\% = 2,200\text{万円}$

居住建物の敷地の時価:  $2,500\text{万円} + 2,200\text{万円} = 4,700\text{万円}$

## 21 使用貸借による貸付けがされている場合

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  
建物構造：木造（床面積200㎡）  
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  
建物の利用状況：1階（100㎡）事業用※  
2階（100㎡）居住用

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

※ 相続開始前、長男（被相続人と別居）が被相続人から使用貸借により借り受け、自己の事業の用に供しており、遺産分割後も引き続き長男が自己の事業の用に供している。

答 配偶者が建物の全部を居住の用に供していたことは、配偶者居住権の成立要件とされていません。そのため、被相続人と別居の親族が被相続人所有の建物の一部を使用貸借により借り受け、自己の事業の用に供していた場合であっても、配偶者が建物の一部を居住の用に供していたのであれば、配偶者居住権の成立要件を満たしていることとなります。

また、配偶者居住権等の評価額の計算の基礎となる金額から除かれる「賃貸の用に供されている部分」には、使用貸借により貸し付けられていた部分が含まれません。そのため、当該使用貸借により貸し付けられていた部分を配偶者居住権や敷地利用権の評価額の計算の基礎となる金額に含めることとなるので、居住建物の時価又はその敷地の時価が、配偶者居住権又は敷地利用権の評価の基礎となります。

したがって、配偶者居住権等の評価額は次のとおりです。

〔配偶者居住権の価額〕

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

(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〕

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

(居住建物の価額)

〔敷地利用権の価額〕

$$\left[ \begin{array}{l} \text{敷地利用権の評価} \\ \text{の基礎となる金額} \end{array} \right] - \left[ \begin{array}{l} \text{敷地利用権の評価} \\ \text{の基礎となる金額} \end{array} \right] \times 0.701 = \underline{14,950,000\text{円}}$$

(複利現価率) (敷地利用権の価額)

〔居住建物の敷地の価額〕

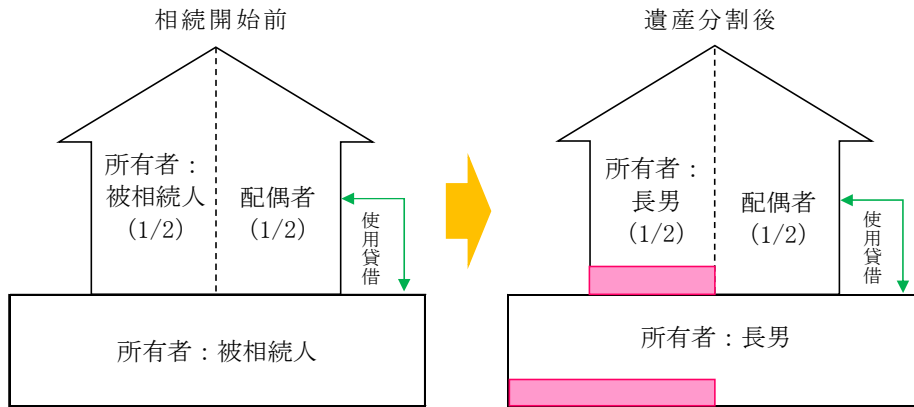
$$\begin{array}{l} \text{(居住建物の敷地の時価)} \\ 5,000\text{万円} \end{array} - \begin{array}{l} \text{(敷地利用権の価額)} \\ 14,950,000\text{円} \end{array} = \underline{35,050,000\text{円}}$$

(居住建物の敷地の価額)

## 22 居住建物のみ共有（賃貸なし）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（自家用屋）※ 遺産分割日：2021年3月20日  
 土地6,000万円（自用地） 配偶者の年齢：80歳10か月（分割時）  
 建物建築日：2010年12月1日 平均余命：11.71年  
 建物構造：木造 配偶者居住権存続期間：終身  
 相続開始日：2020年10月1日 法定利率：3%  
 賃貸の有無：無 建物相続人：長男  
 建物所有者：被相続人（1/2） 土地相続人：長男  
 配偶者（1/2）  
 土地所有者：被相続人  
 ※ 被相続人の持分を乗ずる前の評価額である。

答 居住建物が被相続人とその配偶者の共有の場合、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。

また、居住建物のみが被相続人とその配偶者の共有の場合には、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が、敷地利用権の評価額の計算の基礎となります。

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、被相続人とその配偶者又はその他の者の共有の場合（建物賃貸無）については、問26（63ページ）を参照してください。

### 〔配偶者居住権の価額〕

$$\left[ \begin{array}{l} \text{自用・単独所有} \\ \text{居住建物の時価} \end{array} \right] \times \frac{1}{2} = \left[ \begin{array}{l} \text{配偶者居住権の} \\ \text{評価の基礎とな} \\ \text{る金額} \end{array} \right]$$

（被相続人の持分）

$$\left[ \begin{array}{l} \text{配偶者居住権の} \\ \text{評価の基礎とな} \\ \text{る金額} \end{array} \right] - \left[ \begin{array}{l} \text{配偶者居住権の} \\ \text{評価の基礎とな} \\ \text{る金額} \end{array} \right] \times \frac{\text{(耐用年数)(経過年数)(存続年数)}}{33\text{年} - 10\text{年} - 12\text{年}} \times 0.701 = \underline{6,647,391\text{円}}$$

(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〕

$$\text{(居住建物の時価)} - \text{(配偶者居住権の価額)} = \text{(居住建物の価額)}$$

$$1,000\text{万円} - 6,647,391\text{円} = \underline{3,352,609\text{円}}$$

### 〔敷地利用権の価額〕

$$\left[ \begin{array}{l} \text{自用・単独所有居} \\ \text{住建物の敷地の時} \\ \text{価} \end{array} \right] \times \frac{\text{(被相続人の持分)}}{1} = \left[ \begin{array}{l} \text{敷地利用権の評価} \\ \text{の基礎となる金額} \end{array} \right]$$

$$6,000\text{万円} \times \frac{1}{2} = 3,000\text{万円}$$

$$\left[ \begin{array}{l} \text{敷地利用権の評価} \\ \text{の基礎となる金額} \end{array} \right] \times \frac{\text{(複利現価率)}}{0.701} = \text{(敷地利用権の価額)}$$

$$3,000\text{万円} - 3,000\text{万円} \times 0.701 = \underline{8,970,000\text{円}}$$

### 〔居住建物の敷地の価額〕

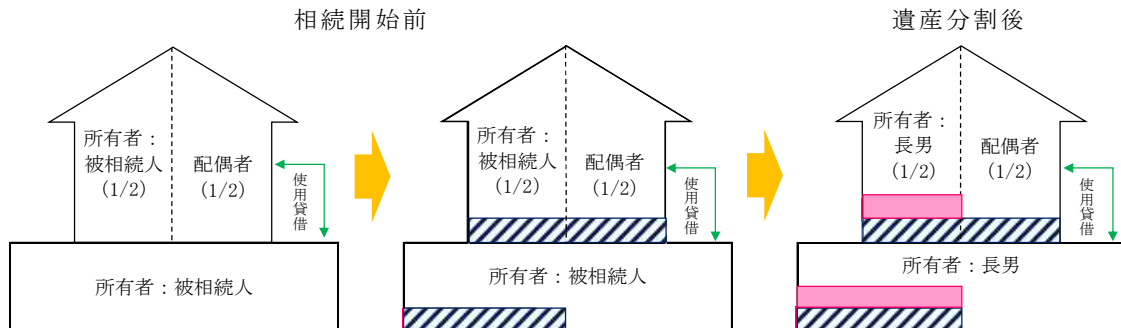
$$\text{(居住建物の敷地の時価)} - \text{(敷地利用権の価額)} = \text{(居住建物の敷地の価額)}$$

$$6,000\text{万円} - 8,970,000\text{円} = \underline{51,030,000\text{円}}$$

## 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)<sup>※</sup>  
 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)

$$\left[ \begin{array}{l} \text{配偶者居住権の} \\ \text{評価の基礎とな} \\ \text{る金額} \end{array} \right] - \left[ \begin{array}{l} \text{配偶者居住権の} \\ \text{評価の基礎とな} \\ \text{る金額} \end{array} \right] \quad \left( \begin{array}{l} \text{耐用年数(経過年数)(存続年数)} \\ \text{33年-10年-12年} \end{array} \right) \quad \left( \begin{array}{l} \text{複利現価率} \\ \text{(配偶者居住権の価額)} \end{array} \right)$$

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

(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〕

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

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

(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㎡<sup>2</sup>/200㎡<sup>2</sup>=3,000万円

$$6,000万円 \times 100㎡^2 / 200㎡^2 \times 1 / 2 = 1,500万円*$$

※ 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。

$$3,000万円 + 1,500万円 = 4,500万円$$

貸家建付地部分：6,000万円 $\times$ 100㎡<sup>2</sup>/200㎡<sup>2</sup> $\times$ 1/2=1,500万円

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

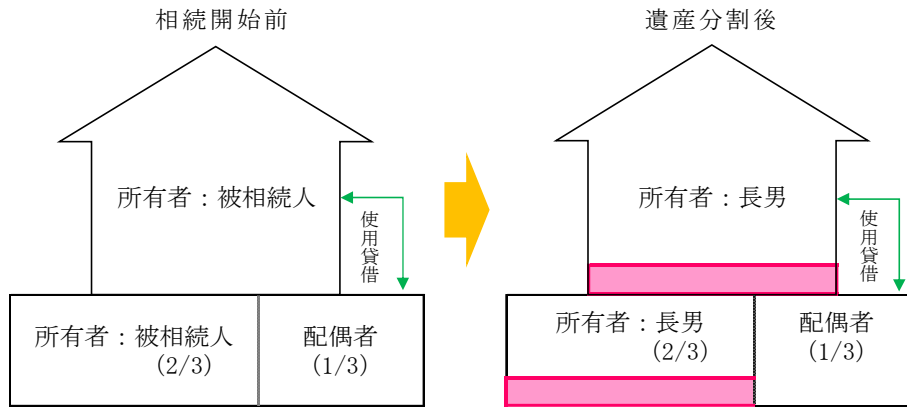
居住建物の敷地の時価：4,500万円+13,200,000円=58,200,000円



## 24 居住建物の敷地のみ共有（賃貸なし）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  
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(2/3)  
配偶者(1/3)

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 居住建物の敷地のみが被相続人とその配偶者の共有の場合、敷地利用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。

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、被相続人とその配偶者又はその他の者の共有の場合(建物賃貸無)については、問26(63ページ)を参照してください。

### 【配偶者居住権の価額】

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

(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〕

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

〔敷地利用権の価額〕

$$\begin{array}{l} \left[ \begin{array}{l} \text{自用・単独所有居} \\ \text{住建物の敷地の時} \\ \text{価} \end{array} \right] \quad \text{(被相続人の持分)} \quad \left[ \begin{array}{l} \text{敷地利用権の評価} \\ \text{の基礎となる金額} \end{array} \right] \\ 6,000\text{万円} \quad \times \quad \frac{2}{3} \quad = \quad 4,000\text{万円} \end{array}$$

$$\begin{array}{l} \left[ \begin{array}{l} \text{敷地利用権の評価} \\ \text{の基礎となる金額} \end{array} \right] \quad \left[ \begin{array}{l} \text{敷地利用権の評価} \\ \text{の基礎となる金額} \end{array} \right] \quad \text{(複利現価率)} \quad \text{(敷地利用権の価額)} \\ 4,000\text{万円} \quad - \quad 4,000\text{万円} \quad \times \quad 0.701 \quad = \quad \underline{11,960,000\text{円}} \end{array}$$

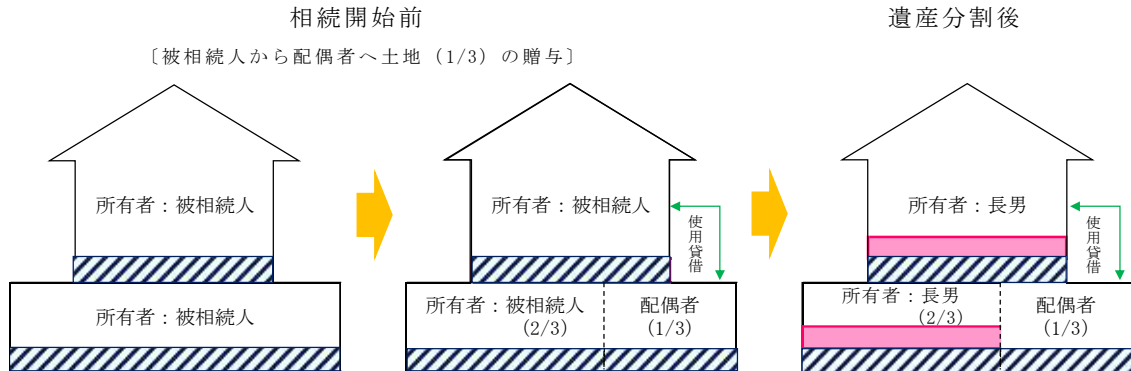
〔居住建物の敷地の価額〕

$$\begin{array}{l} \text{(居住建物の敷地の時価)} \quad \text{(敷地利用権の価額)} \quad \quad \quad \text{(居住建物の敷地の価額)} \\ 4,000\text{万円} \quad - \quad 11,960,000\text{円} \quad = \quad \underline{28,040,000\text{円}} \end{array}$$

## 25 居住建物の敷地のみ共有（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  
土地所有者：被相続人（2/3）  
配偶者（1/3）

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%  
賃貸の状況：第三者Aへ賃貸  
（床面積200㎡の内100㎡）

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、居住建物の敷地のみが被相続人とその配偶者の共有であることから、問24（59ページ）と同様、被相続人の共有持分割合に対応する部分が、敷地利用権の評価額の計算の基礎となります。

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、被相続人とその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〕

$$\begin{array}{l}
 \left[ \begin{array}{l} \text{自用・単独所有} \\ \text{居住建物の時価} \end{array} \right] \quad \left( \begin{array}{l} \text{賃貸以外の床面積} \\ 100\text{m}^2 \end{array} \right) \quad \left[ \begin{array}{l} \text{配偶者居住権の} \\ \text{評価の基礎とな} \\ \text{る金額} \end{array} \right] \\
 2,000\text{万円} \times \frac{\quad}{200\text{m}^2} = 1,000\text{万円} \\
 \left( \begin{array}{l} \text{居住建物の床面積} \\ 200\text{m}^2 \end{array} \right)
 \end{array}$$

$$\left[ \begin{array}{l} \text{配偶者居住権の} \\ \text{評価の基礎とな} \\ \text{る金額} \end{array} \right] \left[ \begin{array}{l} \text{配偶者居住権の} \\ \text{評価の基礎とな} \\ \text{る金額} \end{array} \right] \begin{array}{l} \text{(耐用年数)(経過年数)(存続年数)} \\ 33\text{年} - 10\text{年} - 12\text{年} \\ \text{(複利現価率)(配偶者居住権の価額)} \\ 0.701 \end{array} = \underline{6,647,391\text{円}}$$

$$1,000\text{万円} - 1,000\text{万円} \times \frac{\text{(耐用年数)(経過年数)}}{33\text{年} - 10\text{年}} \times 0.701 = \underline{6,647,391\text{円}}$$

(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)

$$1,700\text{万円} - 6,647,391\text{円} = \underline{10,352,609\text{円}}$$

(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。

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

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

$1,000\text{万円} - 1,000\text{万円} \times 0.3 \times 100\% = 700\text{万円}$

居住建物の時価:  $1,000\text{万円} + 700\text{万円} = 1,700\text{万円}$

### 〔敷地利用権の価額〕

$$\left[ \begin{array}{l} \text{自用・単独所有居} \\ \text{住建物の敷地の時} \\ \text{価} \end{array} \right] \begin{array}{l} \text{(賃貸以外の床面積)} \\ 100\text{m}^2 \\ \text{(被相続人の持分)} \\ 2 \end{array} \left[ \begin{array}{l} \text{敷地利用権の評価} \\ \text{の基礎となる金額} \end{array} \right]$$

$$6,000\text{万円} \times \frac{100\text{m}^2}{200\text{m}^2} \times \frac{2}{3} = 2,000\text{万円}$$

(居住建物の床面積)

$$\left[ \begin{array}{l} \text{敷地利用権の評価} \\ \text{の基礎となる金額} \end{array} \right] \left[ \begin{array}{l} \text{敷地利用権の評価} \\ \text{の基礎となる金額} \end{array} \right] \begin{array}{l} \text{(複利現価率)} \\ 0.701 \\ \text{(敷地利用権の価額)} \end{array} = \underline{5,980,000\text{円}}$$

$$2,000\text{万円} - 2,000\text{万円} \times 0.701 = \underline{5,980,000\text{円}}$$

### 〔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)

$$37,600,000\text{円} - 5,980,000\text{円} = \underline{31,620,000\text{円}}$$

(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:  $6,000\text{万円} \times 100\text{m}^2 / 200\text{m}^2 \times 2 / 3 = 2,000\text{万円}$

貸家建付地部分:  $6,000\text{万円} \times 100\text{m}^2 / 200\text{m}^2 \times 2 / 3 = 2,000\text{万円}$

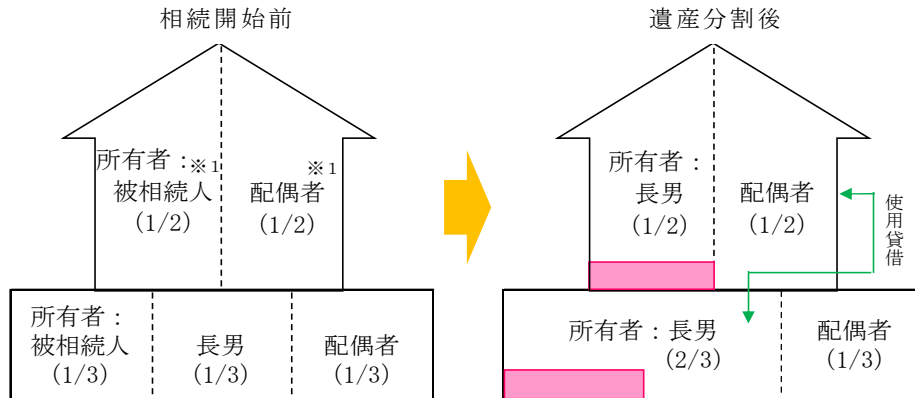
$2,000\text{万円} - 2,000\text{万円} \times 0.4 \times 0.3 \times 100\% = 17,600,000\text{円}$

居住建物の敷地の時価:  $2,000\text{万円} + 17,600,000\text{円} = 37,600,000\text{円}$

26 居住建物及びその敷地が共有（賃貸なし）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（自用家屋）※<sup>2</sup>  
 土地6,000万円（自用地）※<sup>2</sup>

建物建築日：2010年12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（1/2）  
 配偶者（1/2）

土地所有者：被相続人（1/3）  
 長男（1/3）  
 配偶者（1/3）

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

※1 相続開始前、被相続人は配偶者及び長男から、配偶者は被相続人及び長男から、使用貸借により土地を借り受けていた。

※2 被相続人の持分を乗ずる前の評価額である。

答 居住建物が被相続人とその配偶者の共有の場合、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。

また、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には、当該被相続人の居住建物の共有持分割合（設例の場合、2分の1）と敷地の共有持分割合（設例の場合、3分の1）のうち、低い方の共有持分割合に対応する部分が、敷地利用権の評価額の計算の基礎となります。

したがって、配偶者居住権等の評価額は次のとおりです。

〔配偶者居住権の価額〕

$$\left( \begin{array}{l} \text{自用・単独所有} \\ \text{居住建物の時価} \end{array} \right) \times \frac{1}{2} = 1,000 \text{万円}$$

（被相続人の持分）

$$\left( \begin{array}{l} \text{配偶者居住権の} \\ \text{評価の基礎とな} \\ \text{る金額} \end{array} \right)$$

$$\begin{array}{c}
 \left[ \begin{array}{l} \text{配偶者居住権の} \\ \text{評価の基礎とな} \\ \text{る金額} \end{array} \right] - \left[ \begin{array}{l} \text{配偶者居住権の} \\ \text{評価の基礎とな} \\ \text{る金額} \end{array} \right] \times \frac{\text{(耐用年数)(経過年数)(存続年数)}}{\text{(耐用年数)(経過年数)}} \\
 1,000\text{万円} - 1,000\text{万円} \times \frac{33\text{年} - 10\text{年} - 12\text{年}}{33\text{年} - 10\text{年}} \times 0.701 = \underline{6,647,391\text{円}}
 \end{array}$$

(複利現価率)(配偶者居住権の価額)

(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]

$$\begin{array}{c}
 \text{(居住建物の時価)} \quad \text{(配偶者居住権の価額)} \quad \text{(居住建物の価額)} \\
 1,000\text{万円} - 6,647,391\text{円} = \underline{3,352,609\text{円}}
 \end{array}$$

### [敷地利用権の価額]

$$\begin{array}{c}
 \left[ \begin{array}{l} \text{自用・単独所有居} \\ \text{住建物の敷地の時} \\ \text{価} \end{array} \right] \times \frac{\text{(被相続人の持分)}}{\text{1}} \times \left[ \begin{array}{l} \text{敷地利用権の評価} \\ \text{の基礎となる金額} \end{array} \right] \\
 6,000\text{万円} \times \frac{1}{3} = 2,000\text{万円}
 \end{array}$$

(注) 「被相続人の持分」は、被相続人が有していた居住建物の敷地の持分割合と当該建物の持分割合のうちいずれか低い割合となります。

$$\begin{array}{c}
 \left[ \begin{array}{l} \text{敷地利用権の評価} \\ \text{の基礎となる金額} \end{array} \right] - \left[ \begin{array}{l} \text{敷地利用権の評価} \\ \text{の基礎となる金額} \end{array} \right] \times \text{(複利現価率)} \quad \text{(敷地利用権の価額)} \\
 2,000\text{万円} - 2,000\text{万円} \times 0.701 = \underline{5,980,000\text{円}}
 \end{array}$$

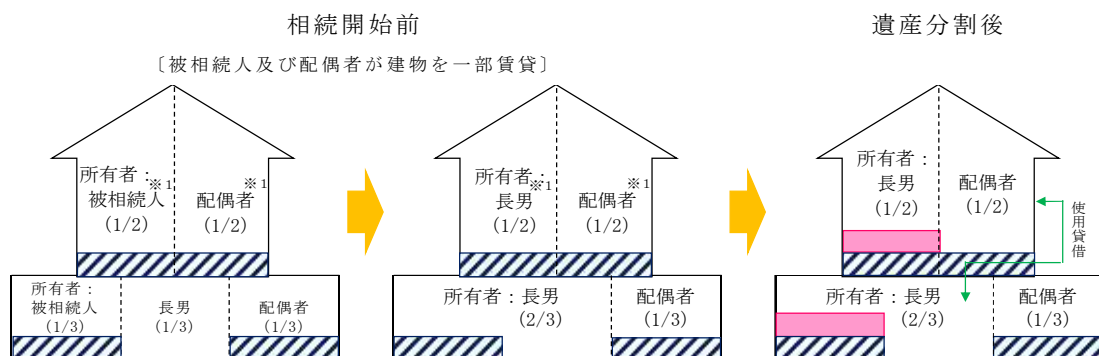
### [居住建物の敷地の価額]

$$\begin{array}{c}
 \text{(居住建物の敷地の時価)} \quad \text{(敷地利用権の価額)} \quad \text{(居住建物の敷地の価額)} \\
 2,000\text{万円} - 5,980,000\text{円} = \underline{14,020,000\text{円}}
 \end{array}$$

## 27 居住建物及びその敷地が共有（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(自用家屋)<sup>※1</sup>  
 土地6,000万円(自用地)<sup>※2</sup>

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(1/3)  
 長男(1/3)  
 配偶者(1/3)

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

※1 相続開始前、被相続人は配偶者及び長男から、配偶者は被相続人及び長男から、使用貸借により土地を借り受けていた。  
 ※2 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、配偶者居住権の評価額の計算の基礎は、居住建物が被相続人とその配偶者の共有であることから、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、敷地利用権の評価額の計算の基礎は、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であることから、当該被相続人の居住建物の共有持分割合（設例の場合、2分の1）と敷地の共有持分割合（設例の場合、3分の1）のうち、低い方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。

### 〔配偶者居住権の価額〕

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

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

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

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

(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。

自家屋部分：2,000万円×100m<sup>2</sup>／200m<sup>2</sup>×1／2＝500万円

貸家部分：2,000万円×100m<sup>2</sup>／200m<sup>2</sup>×1／2＝500万円

500万円－500万円×0.3×100％＝3,500,000円

居住建物の時価：500万円＋3,500,000円＝8,500,000円

### 〔敷地利用権の価額〕

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

$$6,000\text{万円} \times \frac{100\text{m}^2}{200\text{m}^2} \times \frac{1}{3} = 1,000\text{万円}$$

(居住建物の床面積)

(注) 「被相続人の持分」は、被相続人が有していた居住建物の敷地の持分割合と当該建物の持分割合のうちいずれか低い割合となります。

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

$$1,000\text{万円} - 1,000\text{万円} \times 0.701 = \underline{2,990,000\text{円}}$$



## 〔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)

$$18,800,000円 - 2,990,000円 = \underline{15,810,000円}$$

(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㎡<sup>2</sup>/200㎡<sup>2</sup> $\times$ 1/3 = 1,000万円

貸家建付地部分：6,000万円 $\times$ 100㎡<sup>2</sup>/200㎡<sup>2</sup> $\times$ 1/3 = 1,000万円

1,000万円 $-$ 1,000万円 $\times$ 0.4 $\times$ 0.3 $\times$ 100% = 8,800,000円

居住建物の敷地の時価：1,000万円 $+$ 8,800,000円 = 18,800,000円

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。

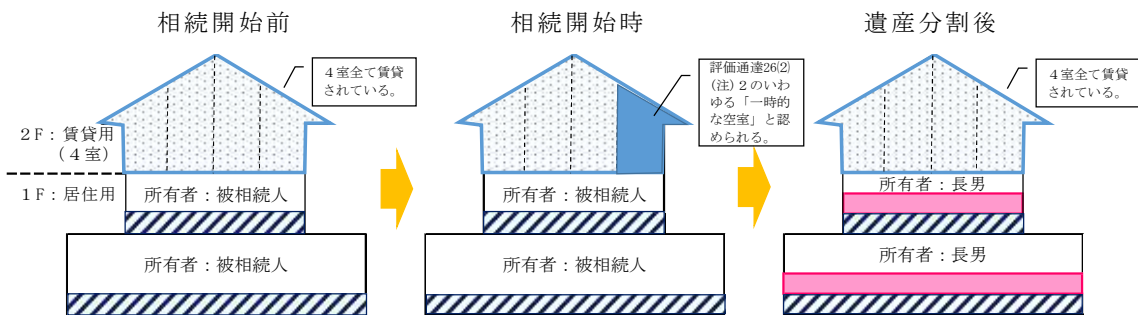
**答** 相続開始時において居住建物の一部が賃貸の用に供されている場合には、配偶者居住権の評価額の計算の基礎となる居住建物又は敷地利用権の評価額の計算の基礎となる居住建物の敷地の価額は、「相続開始の時ににおける当該配偶者居住権が設定されておらず、かつ、当該賃貸の用に供されていないものとした場合の時価」を基に計算することとされています（相令5の8①一イ、④一イ）。

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。

29 一時的な空室を「賃貸部分」として取り扱うこととした場合

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】



建物建築日：2010年12月1日	相続税評価額：建物2,000万円(自用家屋) 土地5,000万円(自用地)	遺産分割日：2021年3月20日
建物構造：木造(床面積200㎡)	相続開始日：2020年10月1日	配偶者の年齢：80歳10か月(分割時)
建物の利用状況：1階(100㎡)居住用 2階(100㎡)賃貸用 <sup>※1</sup>	建物の利用状況：1階(100㎡)居住用 2階(100㎡)賃貸用 <sup>※1</sup>	平均余命：11.71年
賃貸の状況：第三者A～Dへの賃貸 (床面積200㎡の内100㎡)	賃貸の状況：第三者A～Cへの賃貸 (床面積200㎡の内75㎡)	配偶者居住権存続期間：終身
賃貸割合：100%	賃貸割合：100% <sup>※2</sup>	法定利率：3%
建物所有者：被相続人		賃貸の状況：第三者A～C・Eへの賃貸 (床面積200㎡の内100㎡)
土地所有者：被相続人		賃貸割合：100%
		建物相続人：長男
		土地相続人：長男

※1 2階4室は、各室とも同一床面積である。

※2 貸家及び貸家建付地の評価をする場合において、いわゆる「一時的な空室」の部分を評価通達26(2)の「賃貸されている各独立部分」に含めて評価することとした。

答 貸家及び貸家建付地の評価をする場合において、いわゆる「一時的な空室」の部分の評価通達26(2)の「賃貸されている各独立部分」に含むこととしたときは、当該各独立部分を配偶者居住権等の評価をする場合の「賃貸の用に供されている部分」に含める必要があります(相基通23の2-1)。

設例の場合、居住建物の2階4室のうち、相続開始時において、いわゆる「一時的な空室」と認められる部分(25㎡)を「賃貸されている各独立部分」に含めて貸家及び貸家建付地の評価をすることとしています。そのため、配偶者居住権等の評価をする場合の「賃貸の用に供されている部分」についても、いわゆる「一時的な空室」と認められる部分を含めて(「賃貸の用に供されている部分以外の部分」に含めないで)計算する必要があります。

したがって、配偶者居住権等の評価額は次のとおりです。

### 〔配偶者居住権の価額〕

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

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

(居住建物の床面積)

※ いわゆる「一時的な空室」の部分を「賃貸の用に供されている部分」に含めるので、「賃貸以外の床面積」は、1階の居住用部分（100㎡）のみとなります。

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

$$1,000\text{万円} - 1,000\text{万円} \times \frac{33\text{年} - 10\text{年} - 12\text{年}}{33\text{年} - 10\text{年}} \times 0.701 = \underline{6,647,391\text{円}}$$

(複利現価率) (配偶者居住権の価額)

(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〕

$$(\text{居住建物の時価}) \quad (\text{配偶者居住権の価額}) \quad (\text{居住建物の価額})$$

$$1,700\text{万円} - 6,647,391\text{円} = \underline{10,352,609\text{円}}$$

(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。

自家屋部分：2,000万円×100㎡/200㎡=1,000万円

貸家部分：2,000万円×100㎡/200㎡=1,000万円

1,000万円－1,000万円×0.3×100%＝700万円

居住建物の時価：1,000万円＋700万円＝1,700万円

### 〔敷地利用権の価額〕

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

$$5,000\text{万円} \times \frac{100\text{m}^2}{200\text{m}^2} = 2,500\text{万円}$$

(居住建物の床面積)

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

$$2,500\text{万円} - 2,500\text{万円} \times 0.701 = \underline{7,475,000\text{円}}$$

## 〔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)

$$4,700\text{万円} - 7,475,000\text{円} = \underline{39,525,000\text{円}}$$

(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：5,000万円×100㎡<sup>2</sup>／200㎡<sup>2</sup>＝2,500万円

貸家建付地部分：5,000万円×100㎡<sup>2</sup>／200㎡<sup>2</sup>＝2,500万円

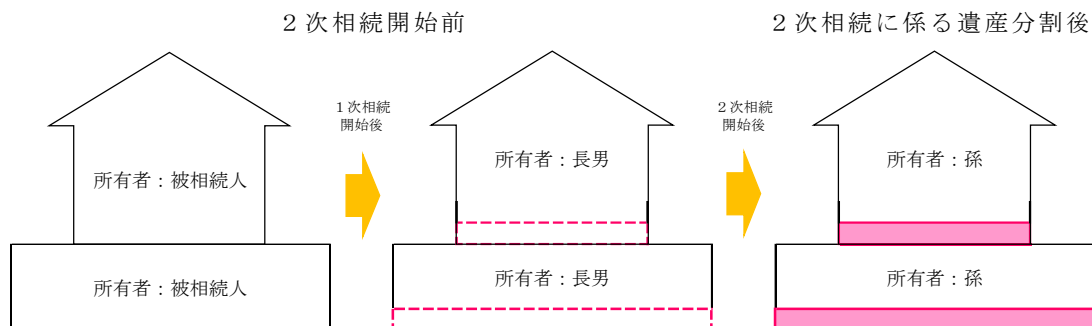
2,500万円－2,500万円×0.4×0.3×100%＝2,200万円

居住建物の敷地の時価：2,500万円＋2,200万円＝4,700万円

### 30 配偶者居住権が設定されている建物等を相続により取得した場合

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(自用家屋) (2次相続開始時) 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㎡) 2次相続開始日：2025年3月20日 賃貸の有無：無 建物所有者：長男(2次相続に係る被相続人) 土地所有者：長男(2次相続に係る被相続人) 配偶者居住権の設定：あり 配偶者居住権存続期間：終身	配偶者の年齢：85歳10か月(2次相続開始時) 平均余命：8.30年 法定利率：3% 建物相続人：孫 土地相続人：孫
--	--

答 配偶者居住権が設定されている建物等を相続により取得した場合の当該建物等の評価は、相続税法第23条の2の規定に準じて行います(この場合の相続を以下「2次相続」といいます)。この場合、居住建物の時価から控除する配偶者居住権の価額や居住建物の敷地の時価から控除する敷地利用権の価額は、2次相続により居住建物等を取得した時に配偶者居住権の設定があったものとして計算します(相基通23の2-6)。

すなわち、居住建物の経過年数は、配偶者居住権が設定された時までの年数ではなく、2次相続により居住建物等を取得した時までの年数により計算し、配偶者居住権の存続年数についても、配偶者居住権が設定された時からの年数ではなく、2次相続により居住建物等を取得した時からの年数により計算することとなります。

したがって、配偶者居住権等の評価額は次のとおりです。

**〔配偶者居住権の価額〕**

$$\left( \begin{array}{l} \text{配偶者居住権の} \\ \text{評価の基礎とな} \\ \text{る金額} \end{array} \right) - \left( \begin{array}{l} \text{配偶者居住権の} \\ \text{評価の基礎とな} \\ \text{る金額} \end{array} \right) \times \frac{\text{(耐用年数)(経過年数)(存続年数)}}{\text{(耐用年数)(経過年数)}} \times \text{(複利現価率)} = \text{(配偶者居住権の価額)}$$

$$2,000\text{万円} - 2,000\text{万円} \times \frac{33\text{年} - 14\text{年} - 8\text{年}}{33\text{年} - 14\text{年}} \times 0.789 = \underline{10,864,211\text{円}}$$

(参考) 耐用年数: 33年 (22年×1.5)  
経過年数: 14年 (2010年12月1日～2025年3月20日: 14年3か月)  
存続年数: 8年 (第22回生命表に基づく平均余命8.30年)  
複利現価率: 0.789 (端数処理前0.7894)

〔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)  
2,000万円 - 10,864,211円 = 9,135,789円

〔敷地利用権の価額〕

$\left[ \begin{array}{l} \text{敷地利用権の評価} \\ \text{の基礎となる金額} \end{array} \right] \left[ \begin{array}{l} \text{敷地利用権の評価} \\ \text{の基礎となる金額} \end{array} \right] \text{(複利現価率)} \text{(敷地利用権の価額)}$   
6,000万円 - 6,000万円 × 0.789 = 12,660,000円

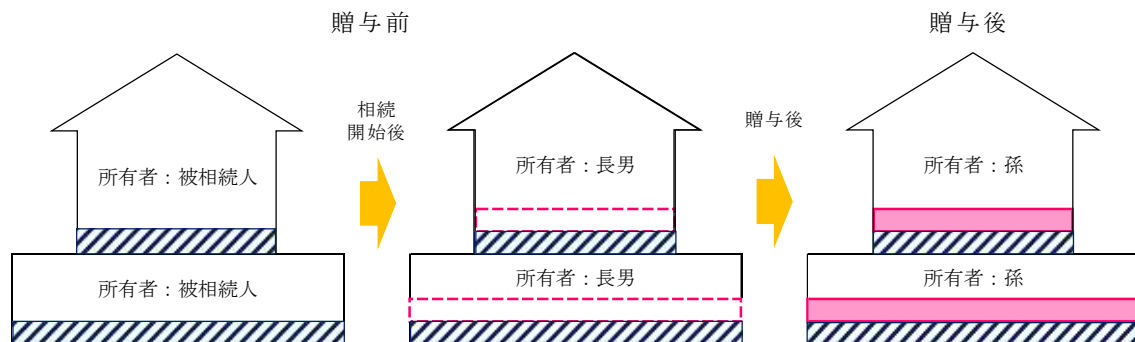
〔居住建物の敷地の価額〕

(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)  
6,000万円 - 12,660,000円 = 47,340,000円

### 31 配偶者居住権が設定されている建物等を贈与により取得した場合

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(自用家屋)  
 (贈与時) 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㎡)  
 贈与の日：2025年3月20日  
 賃貸の状況：第三者Aへ賃貸※  
 (床面積200㎡の内100㎡)

配偶者の年齢：85歳10か月(贈与时)  
 平均余命：8.30年  
 法定利率：3%  
 建物受贈者：孫  
 土地受贈者：孫

建物所有者：長男  
 土地所有者：長男  
 配偶者居住権の設定：あり  
 配偶者居住権存続期間：終身

※ 長男は被相続人の相続開始時に被相続人の貸付事業を引き継ぎ、贈与时まで引き続き貸付事業の用に供していたところ、贈与时に孫が当該貸付事業を引き継いだ。

答 配偶者居住権が設定されている建物等を贈与により取得した場合の当該建物等の評価は、相続税法第23条の2の規定に準じて行います。この場合、居住建物の時価から控除する配偶者居住権の価額や居住建物の敷地の時価から控除する敷地利用権の価額は、贈与により居住建物等を取得した時に配偶者居住権の設定があったものとして計算します(相基通23の2-6)。

すなわち、居住建物の経過年数は、配偶者居住権が設定された時までの年数ではなく、贈与により居住建物等を取得した時までの年数により計算し、配偶者居住権の存続年数についても、配偶者居住権が設定された時からの年数ではなく、贈与により居住建物等を取得した時からの年数により計算することとなります。

また、配偶者居住権の設定に係る被相続人の相続開始前から贈与时まで引き続き賃貸の用に供されている部分について、配偶者はその居住建物を賃借している賃借人に権利を主張することができない(対抗できない)ため、配偶者居住権及び敷地利用権の評価の対象から当該賃貸部分を除く必要があります。

したがって、配偶者居住権等の評価額は次のとおりです。



### 〔配偶者居住権の価額〕

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

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

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

$$1,000\text{万円} - 1,000\text{万円} \times \frac{33\text{年} - 14\text{年} - 8\text{年}}{33\text{年} - 14\text{年}} \times 0.789 = \underline{5,432,105\text{円}}$$

(耐用年数)(経過年数)

(参考) 耐用年数: 33年 (22年×1.5)  
 経過年数: 14年 (2010年12月1日～2025年3月20日: 14年3か月)  
 存続年数: 8年 (第22回生命表に基づく平均余命8.30年)  
 複利現価率: 0.789 (端数処理前0.7894)

### 〔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)

$$1,700\text{万円} - 5,432,105\text{円} = \underline{11,567,895\text{円}}$$

(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。

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

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

$1,000\text{万円} - 1,000\text{万円} \times 0.3 \times 100\% = 700\text{万円}$

居住建物の時価:  $1,000\text{万円} + 700\text{万円} = 1,700\text{万円}$

### 〔敷地利用権の価額〕

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

$$6,000\text{万円} \times \frac{100\text{m}^2}{200\text{m}^2} = 3,000\text{万円}$$

(居住建物の床面積)

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

$$3,000\text{万円} - 3,000\text{万円} \times 0.789 = \underline{6,330,000\text{円}}$$

### 〔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)

$$56,400,000\text{円} - 6,330,000\text{円} = \underline{50,070,000\text{円}}$$

(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:  $6,000\text{万円} \times 100\text{m}^2 / 200\text{m}^2 = 3,000\text{万円}$

貸家建付地部分:  $6,000\text{万円} \times 100\text{m}^2 / 200\text{m}^2 = 3,000\text{万円}$

$3,000\text{万円} - 3,000\text{万円} \times 0.4 \times 0.3 \times 100\% = 26,400,000\text{円}$

居住建物の敷地の時価:  $3,000\text{万円} + 26,400,000\text{円} = 56,400,000\text{円}$

【参考資料】表 1 配偶者居住権等の評価で用いる建物の構造別の耐用年数

構 造	耐用年数省令に定める耐用年数	配偶者居住権等の評価で用いる耐用年数
鉄骨鉄筋コンクリート造又は鉄筋コンクリート造	47	71
れんが造、石造又はブロック造	38	57
金属造（骨格材の肉厚が四ミリメートルを超えるものに限る。）	34	51
金属造（骨格材の肉厚が三ミリメートルを超え四ミリメートル以下のものに限る。）	27	41
金属造（骨格材の肉厚が三ミリメートル以下のものに限る。）	19	29
木造又は合成樹脂造	22	33
木骨モルタル造	20	30

【参考資料】表2 第22回生命表（完全生命表）に基づく平均余命

性別：男

年齢	平均余命	端数処理後	年齢	平均余命	端数処理後	年齢	平均余命	端数処理後
18	63.09	63	51	31.44	31	84	6.69	7
19	62.11	62	52	30.54	31	85	6.22	6
20	61.13	61	53	29.63	30	86	5.78	6
21	60.16	60	54	28.74	29	87	5.37	5
22	59.19	59	55	27.85	28	88	4.98	5
23	58.22	58	56	26.97	27	89	4.61	5
24	57.25	57	57	26.09	26	90	4.27	4
25	56.28	56	58	25.23	25	91	3.95	4
26	55.31	55	59	24.36	24	92	3.66	4
27	54.34	54	60	23.51	24	93	3.40	3
28	53.37	53	61	22.67	23	94	3.18	3
29	52.40	52	62	21.83	22	95	2.98	3
30	51.43	51	63	21.01	21	96	2.79	3
31	50.46	50	64	20.20	20	97	2.62	3
32	49.49	49	65	19.41	19	98	2.46	2
33	48.52	49	66	18.62	19	99	2.31	2
34	47.55	48	67	17.85	18	100	2.18	2
35	46.58	47	68	17.08	17	101	2.05	2
36	45.62	46	69	16.33	16	102	1.94	2
37	44.65	45	70	15.59	16	103	1.83	2
38	43.69	44	71	14.85	15	104	1.73	2
39	42.73	43	72	14.13	14	105	1.63	2
40	41.77	42	73	13.43	13	106	1.55	2
41	40.81	41	74	12.73	13	107	1.46	1
42	39.86	40	75	12.03	12	108	1.39	1
43	38.90	39	76	11.36	11	109	1.32	1
44	37.96	38	77	10.69	11	110	1.25	1
45	37.01	37	78	10.05	10	111	1.19	1
46	36.07	36	79	9.43	9	112	1.13	1
47	35.13	35	80	8.83	9	113	—	—
48	34.20	34	81	8.25	8	114	—	—
49	33.28	33	82	7.70	8	115	—	—
50	32.36	32	83	7.18	7	116	—	—

性別：女

年齢	平均余命	端数処理後	年齢	平均余命	端数処理後	年齢	平均余命	端数処理後
18	69.29	69	51	37.12	37	84	8.94	9
19	68.30	68	52	36.18	36	85	8.30	8
20	67.31	67	53	35.24	35	86	7.70	8
21	66.32	66	54	34.31	34	87	7.12	7
22	65.33	65	55	33.38	33	88	6.57	7
23	64.34	64	56	32.45	32	89	6.05	6
24	63.36	63	57	31.53	32	90	5.56	6
25	62.37	62	58	30.61	31	91	5.11	5
26	61.39	61	59	29.68	30	92	4.68	5
27	60.40	60	60	28.77	29	93	4.29	4
28	59.42	59	61	27.85	28	94	3.94	4
29	58.44	58	62	26.94	27	95	3.63	4
30	57.45	57	63	26.04	26	96	3.36	3
31	56.47	56	64	25.14	25	97	3.11	3
32	55.49	55	65	24.24	24	98	2.88	3
33	54.51	55	66	23.35	23	99	2.68	3
34	53.53	54	67	22.47	22	100	2.50	3
35	52.55	53	68	21.59	22	101	2.33	2
36	51.57	52	69	20.72	21	102	2.17	2
37	50.59	51	70	19.85	20	103	2.03	2
38	49.61	50	71	18.99	19	104	1.90	2
39	48.64	49	72	18.14	18	105	1.78	2
40	47.67	48	73	17.30	17	106	1.67	2
41	46.70	47	74	16.46	16	107	1.57	2
42	45.73	46	75	15.64	16	108	1.48	1
43	44.76	45	76	14.82	15	109	1.39	1
44	43.80	44	77	14.02	14	110	1.31	1
45	42.83	43	78	13.23	13	111	1.23	1
46	41.87	42	79	12.46	12	112	1.16	1
47	40.92	41	80	11.71	12	113	1.10	1
48	39.96	40	81	10.99	11	114	1.04	1
49	39.01	39	82	10.28	10	115	0.98	1
50	38.07	38	83	9.59	10	116	—	—

【参考資料】表 3 複利現価率（3%）

存続年数	端数処理後の複利現価率	存続年数	端数処理後の複利現価率
1	0.971	36	0.345
2	0.943	37	0.335
3	0.915	38	0.325
4	0.888	39	0.316
5	0.863	40	0.307
6	0.837	41	0.298
7	0.813	42	0.289
8	0.789	43	0.281
9	0.766	44	0.272
10	0.744	45	0.264
11	0.722	46	0.257
12	0.701	47	0.249
13	0.681	48	0.242
14	0.661	49	0.235
15	0.642	50	0.228
16	0.623	51	0.221
17	0.605	52	0.215
18	0.587	53	0.209
19	0.570	54	0.203
20	0.554	55	0.197
21	0.538	56	0.191
22	0.522	57	0.185
23	0.507	58	0.180
24	0.492	59	0.175
25	0.478	60	0.170
26	0.464	61	0.165
27	0.450	62	0.160
28	0.437	63	0.155
29	0.424	64	0.151
30	0.412	65	0.146
31	0.400	66	0.142
32	0.388	67	0.138
33	0.377	68	0.134
34	0.366	69	0.130
35	0.355	70	0.126