

### 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。

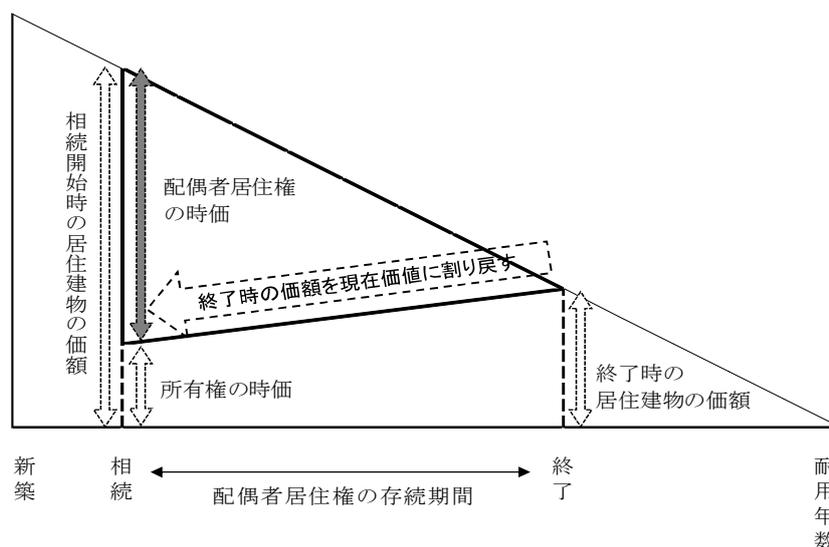
#### 〔配偶者居住権の評価の考え方〕

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。

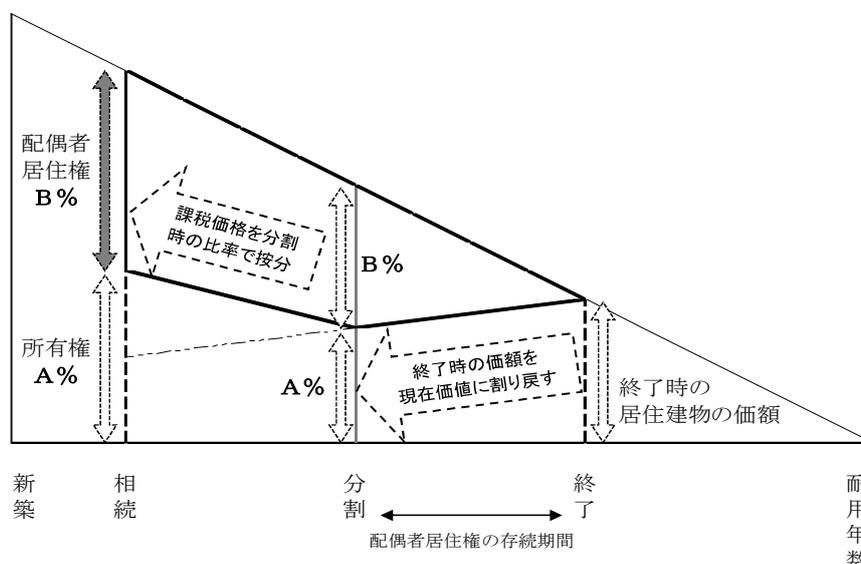
#### 〔イメージ〕



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。

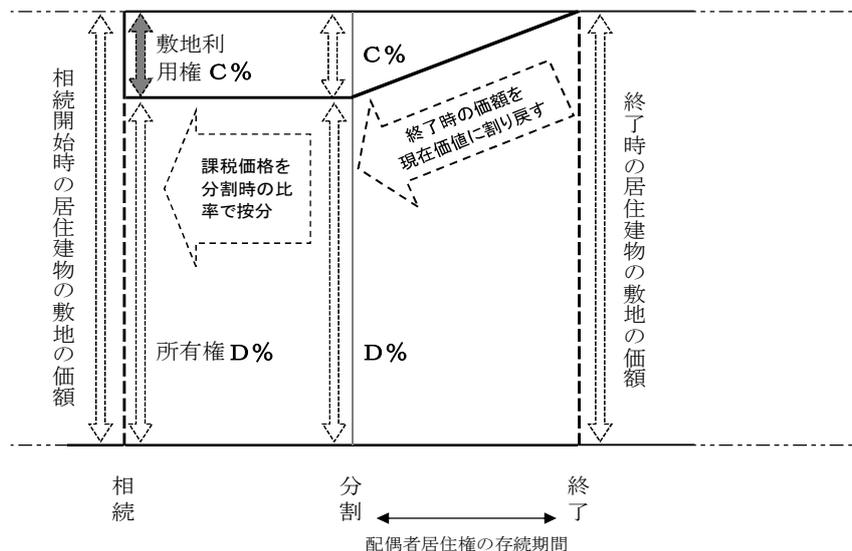
具体的には、

- 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〕



おって、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