

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。

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

※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