

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