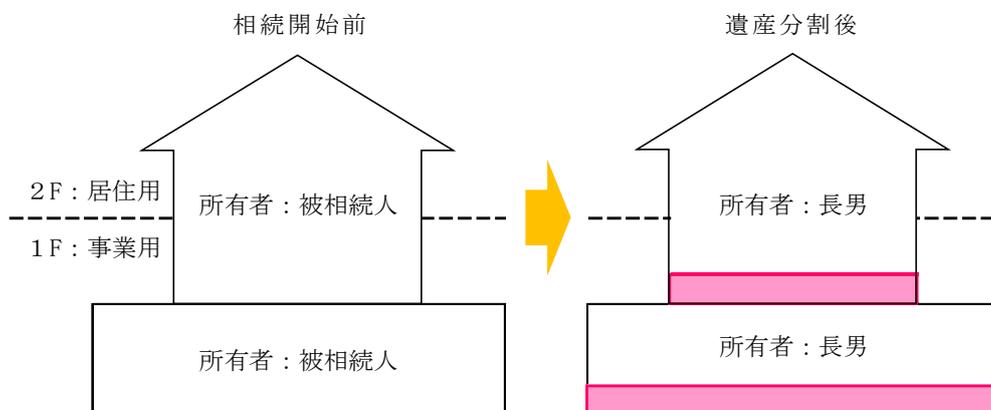


15 居住建物が店舗併用住宅である場合

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〕

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

(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〕

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

〔敷地利用権の価額〕

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

〔居住建物の敷地の価額〕

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