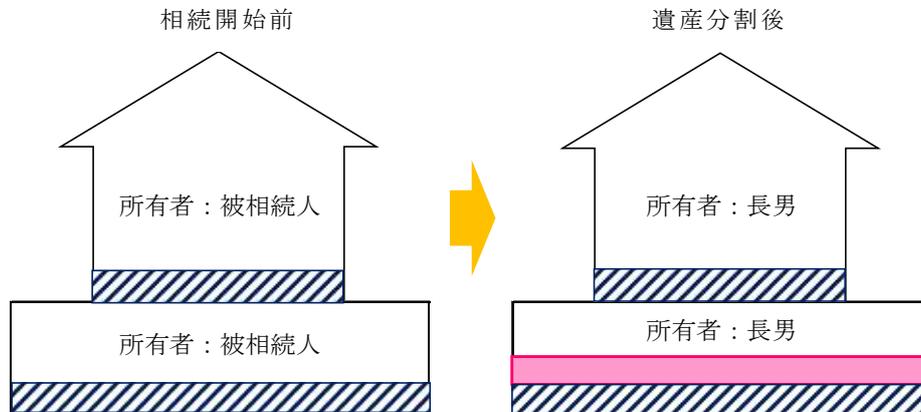


## 20 賃貸あり（居住建物及びその敷地の共有なし）の場合

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〕

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

2,000万円 ×  $\frac{100\text{㎡}}{200\text{㎡}}$  = 1,000万円

