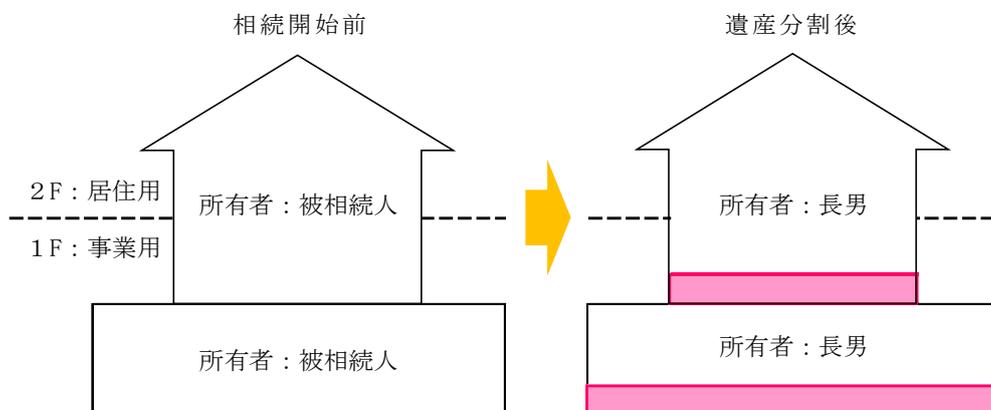


21 使用貸借による貸付けがされている場合

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、長男（被相続人と別居）が被相続人から使用貸借により借り受け、自己の事業の用に供しており、遺産分割後も引き続き長男が自己の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 配偶者が建物の全部を居住の用に供していたことは、配偶者居住権の成立要件とされていません。そのため、被相続人と別居の親族が被相続人所有の建物の一部を使用貸借により借り受け、自己の事業の用に供していた場合であっても、配偶者が建物の一部を居住の用に供していたのであれば、配偶者居住権の成立要件を満たしていることとなります。

また、配偶者居住権等の評価額の計算の基礎となる金額から除かれる「賃貸の用に供されている部分」には、使用貸借により貸し付けられていた部分が含まれません。そのため、当該使用貸借により貸し付けられていた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に含めることとなるので、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の基礎となります。

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〕

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

(耐用年数)(経過年数)

(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〕

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

(居住建物の価額)

〔敷地利用権の価額〕

$$\left[\begin{array}{l} \text{敷地利用権の評価} \\ \text{の基礎となる金額} \end{array} \right] - \left[\begin{array}{l} \text{敷地利用権の評価} \\ \text{の基礎となる金額} \end{array} \right] \times 0.701 = \underline{14,950,000\text{円}}$$

(複利現価率) (敷地利用権の価額)

〔居住建物の敷地の価額〕

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

(居住建物の敷地の価額)