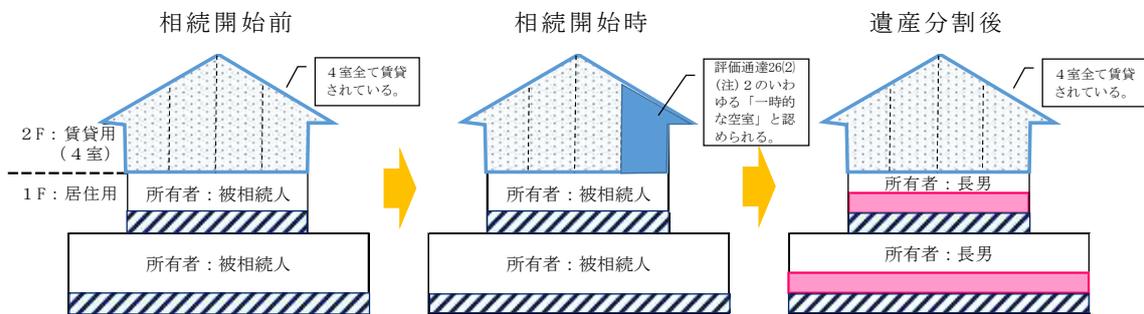


## 29 一時的な空室を「賃貸部分」として取り扱うこととした場合

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】



建物建築日：2010年12月1日  
 建物構造：木造(床面積200㎡)  
 建物の利用状況：1階(100㎡)居住用  
 2階(100㎡)賃貸用<sup>※1</sup>  
 賃貸の状況：第三者A～Dへの賃貸  
 (床面積200㎡の内100㎡)  
 賃貸割合：100%  
 建物所有者：被相続人  
 土地所有者：被相続人

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)  
 相続開始日：2020年10月1日  
 建物の利用状況：1階(100㎡)居住用  
 2階(100㎡)賃貸用<sup>※1</sup>  
 賃貸の状況：第三者A～Cへの賃貸  
 (床面積200㎡の内75㎡)  
 賃貸割合：100%<sup>※2</sup>

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%  
 賃貸の状況：第三者A～C・Eへの賃貸  
 (床面積200㎡の内100㎡)  
 賃貸割合：100%  
 建物相続人：長男  
 土地相続人：長男

※1 2階4室は、各室とも同一床面積である。

※2 貸家及び貸家建付地の評価をする場合において、いわゆる「一時的な空室」の部分を評価通達26(2)の「賃貸されている各独立部分」に含めて評価することとした。

答 貸家及び貸家建付地の評価をする場合において、いわゆる「一時的な空室」の部分の評価通達26(2)の「賃貸されている各独立部分」に含むこととしたときは、当該各独立部分を配偶者居住権等の評価をする場合の「賃貸の用に供されている部分」に含める必要があります(相基通23の2-1)。

設例の場合、居住建物の2階4室のうち、相続開始時において、いわゆる「一時的な空室」と認められる部分(25㎡)を「賃貸されている各独立部分」に含めて貸家及び貸家建付地の評価をすることとしています。そのため、配偶者居住権等の評価をする場合の「賃貸の用に供されている部分」についても、いわゆる「一時的な空室」と認められる部分を含めて(「賃貸の用に供されている部分以外の部分」に含めないで)計算する必要があります。

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〕

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

$$2,000\text{万円} \times \frac{100\text{m}^2}{200\text{m}^2} = 1,000\text{万円}$$

(居住建物の床面積)

※ いわゆる「一時的な空室」の部分を「賃貸の用に供されている部分」に含めるので、「賃貸以外の床面積」は、1階の居住用部分（100㎡）のみとなります。

$$\left[ \begin{array}{l} \text{配偶者居住権の} \\ \text{評価の基礎とな} \\ \text{る金額} \end{array} \right] - \left[ \begin{array}{l} \text{配偶者居住権の} \\ \text{評価の基礎とな} \\ \text{る金額} \end{array} \right] \quad (\text{耐用年数})(\text{経過年数})(\text{存続年数})$$

$$1,000\text{万円} - 1,000\text{万円} \times \frac{33\text{年} - 10\text{年} - 12\text{年}}{33\text{年} - 10\text{年}} \times 0.701 = \underline{6,647,391\text{円}}$$

(複利現価率) (配偶者居住権の価額)

(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〕

$$(\text{居住建物の時価}) \quad (\text{配偶者居住権の価額}) \quad (\text{居住建物の価額})$$

$$1,700\text{万円} - 6,647,391\text{円} = \underline{10,352,609\text{円}}$$

(注) 居住建物の時価は、相続税法第22条に規定する時価をいいます。

自家用屋部分：2,000万円×100㎡/200㎡=1,000万円

貸家部分：2,000万円×100㎡/200㎡=1,000万円

1,000万円－1,000万円×0.3×100%＝700万円

居住建物の時価：1,000万円＋700万円＝1,700万円

### 〔敷地利用権の価額〕

$$\left[ \begin{array}{l} \text{自用・単独所有居} \\ \text{住建物の敷地の時} \\ \text{価} \end{array} \right] \quad (\text{賃貸以外の床面積}) \quad \left[ \begin{array}{l} \text{敷地利用権の評価} \\ \text{の基礎となる金額} \end{array} \right]$$

$$5,000\text{万円} \times \frac{100\text{m}^2}{200\text{m}^2} = 2,500\text{万円}$$

(居住建物の床面積)

$$\left[ \begin{array}{l} \text{敷地利用権の評価} \\ \text{の基礎となる金額} \end{array} \right] - \left[ \begin{array}{l} \text{敷地利用権の評価} \\ \text{の基礎となる金額} \end{array} \right] \quad (\text{複利現価率}) \quad (\text{敷地利用権の価額})$$

$$2,500\text{万円} - 2,500\text{万円} \times 0.701 = \underline{7,475,000\text{円}}$$

## 〔居住建物の敷地の価額〕

(居住建物の敷地の時価)      (敷地利用権の価額)      (居住建物の敷地の価額)

$$4,700\text{万円} - 7,475,000\text{円} = \underline{39,525,000\text{円}}$$

(注) 居住建物の敷地の時価は、相続税法第22条に規定する時価をいいます。

自用地部分：5,000万円×100㎡<sup>2</sup>／200㎡<sup>2</sup>＝2,500万円

貸家建付地部分：5,000万円×100㎡<sup>2</sup>／200㎡<sup>2</sup>＝2,500万円

2,500万円－2,500万円×0.4×0.3×100%＝2,200万円

居住建物の敷地の時価：2,500万円＋2,200万円＝4,700万円