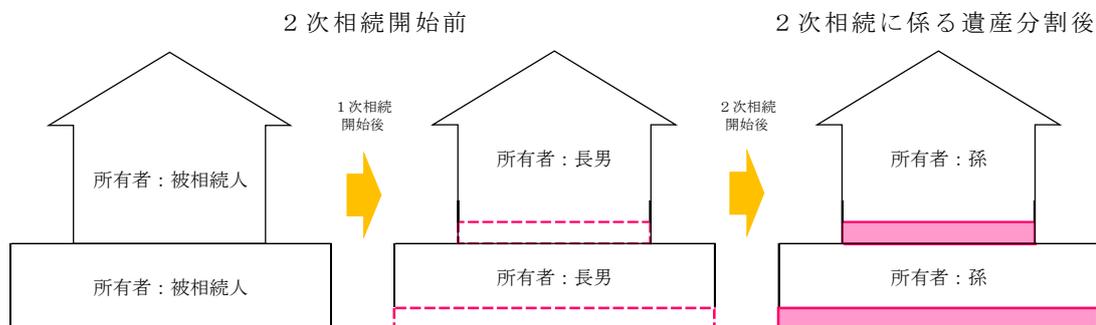


30 配偶者居住権が設定されている建物等を相続により取得した場合

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】



相続税評価額：建物2,000万円(自用家屋) (2次相続開始時) 土地6,000万円(自用地) 建物建築日：2010年12月1日 建物構造：木造(床面積200㎡) 2次相続開始日：2025年3月20日 賃貸の有無：無 建物所有者：長男(2次相続に係る被相続人) 土地所有者：長男(2次相続に係る被相続人) 配偶者居住権の設定：あり 配偶者居住権存続期間：終身	配偶者の年齢：85歳10か月(2次相続開始時) 平均余命：8.30年 法定利率：3% 建物相続人：孫 土地相続人：孫
--	--

答 配偶者居住権が設定されている建物等を相続により取得した場合の当該建物等の評価は、相続税法第23条の2の規定に準じて行います(この場合の相続を以下「2次相続」といいます)。この場合、居住建物の時価から控除する配偶者居住権の価額や居住建物の敷地の時価から控除する敷地利用権の価額は、2次相続により居住建物等を取得した時に配偶者居住権の設定があったものとして計算します(相基通23の2-6)。

すなわち、居住建物の経過年数は、配偶者居住権が設定された時までの年数ではなく、2次相続により居住建物等を取得した時までの年数により計算し、配偶者居住権の存続年数についても、配偶者居住権が設定された時からの年数ではなく、2次相続により居住建物等を取得した時からの年数により計算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〕

$$\left(\begin{array}{l} \text{配偶者居住権の} \\ \text{評価の基礎とな} \\ \text{る金額} \end{array} \right) - \left(\begin{array}{l} \text{配偶者居住権の} \\ \text{評価の基礎とな} \\ \text{る金額} \end{array} \right) \times \frac{\text{(耐用年数)(経過年数)(存続年数)}}{\text{(耐用年数)(経過年数)}} \times \text{(複利現価率)} = \text{(配偶者居住権の価額)}$$

$$2,000\text{万円} - 2,000\text{万円} \times \frac{33\text{年} - 14\text{年} - 8\text{年}}{33\text{年} - 14\text{年}} \times 0.789 = \underline{10,864,211\text{円}}$$

(参考) 耐用年数: 33年 (22年×1.5)
経過年数: 14年 (2010年12月1日～2025年3月20日: 14年3か月)
存続年数: 8年 (第22回生命表に基づく平均余命8.30年)
複利現価率: 0.789 (端数処理前0.7894)

〔居住建物の価額〕

(居住建物の時価) (配偶者居住権の価額) (居住建物の価額)
2,000万円 - 10,864,211円 = 9,135,789円

〔敷地利用権の価額〕

$\left[\begin{array}{l} \text{敷地利用権の評価} \\ \text{の基礎となる金額} \end{array} \right] \left[\begin{array}{l} \text{敷地利用権の評価} \\ \text{の基礎となる金額} \end{array} \right] \text{(複利現価率)} \text{(敷地利用権の価額)}$
6,000万円 - 6,000万円 × 0.789 = 12,660,000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)
6,000万円 - 12,660,000円 = 47,340,000円