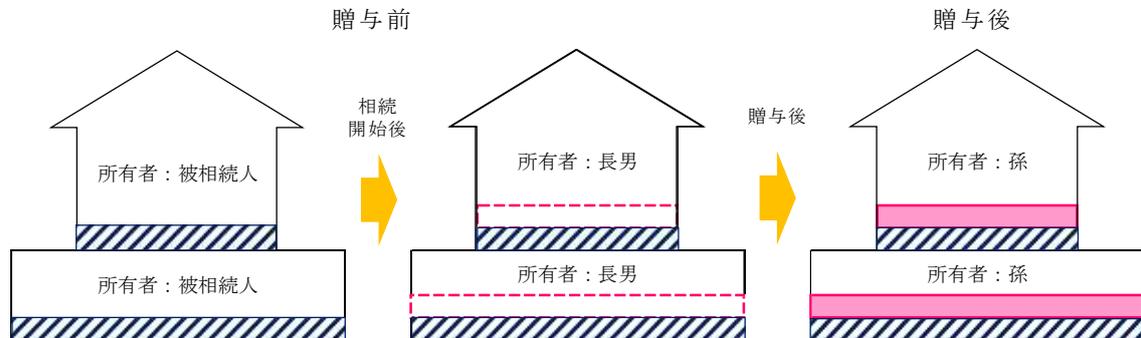


31 配偶者居住権が設定されている建物等を贈与により取得した場合

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)
 (贈与時) 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㎡)
 贈与の日：2025年3月20日
 賃貸の状況：第三者Aへ賃貸※
 (床面積200㎡の内100㎡)

配偶者の年齢：85歳10か月(贈与時)
 平均余命：8.30年
 法定利率：3%
 建物受贈者：孫
 土地受贈者：孫

建物所有者：長男
 土地所有者：長男
 配偶者居住権の設定：あり
 配偶者居住権存続期間：終身

※ 長男は被相続人の相続開始時に被相続人の貸付事業を引き継ぎ、贈与時まで引き続き貸付事業の用に供していたところ、贈与時に孫が当該貸付事業を引き継いだ。

答 配偶者居住権が設定されている建物等を贈与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、居住建物の時価から控除する配偶者居住権の時価や居住建物の敷地の時価から控除する敷地利用権の時価は、贈与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、贈与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、贈与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。

また、配偶者居住権の設定に係る被相続人の相続開始前から贈与時まで引き続き賃貸の用に供されている部分について、配偶者はその居住建物を賃借している賃借人に権利を主張することができない(対抗できない)ため、配偶者居住権及び敷地利用権の評価の対象から当該賃貸部分を除く必要があります。

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〕

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

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

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

$$1,000\text{万円} - 1,000\text{万円} \times \frac{33\text{年} - 14\text{年} - 8\text{年}}{33\text{年} - 14\text{年}} \times 0.789 = \underline{5,432,105\text{円}}$$

(耐用年数)(経過年数)

(参考) 耐用年数: 33年 (22年×1.5)
 経過年数: 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)

$$1,700\text{万円} - 5,432,105\text{円} = \underline{11,567,895\text{円}}$$

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

貸家部分: $2,000\text{万円} \times 100\text{m}^2 / 200\text{m}^2 = 1,000\text{万円}$

$1,000\text{万円} - 1,000\text{万円} \times 0.3 \times 100\% = 700\text{万円}$

居住建物の時価: $1,000\text{万円} + 700\text{万円} = 1,700\text{万円}$

〔敷地利用権の価額〕

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

$$6,000\text{万円} \times \frac{100\text{m}^2}{200\text{m}^2} = 3,000\text{万円}$$

(居住建物の床面積)

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

$$3,000\text{万円} - 3,000\text{万円} \times 0.789 = \underline{6,330,000\text{円}}$$

〔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)

$$56,400,000\text{円} - 6,330,000\text{円} = \underline{50,070,000\text{円}}$$

(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: $6,000\text{万円} \times 100\text{m}^2 / 200\text{m}^2 = 3,000\text{万円}$

貸家建付地部分: $6,000\text{万円} \times 100\text{m}^2 / 200\text{m}^2 = 3,000\text{万円}$

$3,000\text{万円} - 3,000\text{万円} \times 0.4 \times 0.3 \times 100\% = 26,400,000\text{円}$

居住建物の敷地の時価: $3,000\text{万円} + 26,400,000\text{円} = 56,400,000\text{円}$