

目 次

【第 23 条の 2 ((配偶者居住権等の評価)) 関係】

23 の 2-1 一時的な空室がある場合の「賃貸の用に供されている部分」の範囲…………… 2

23 の 2-2 「配偶者居住権が設定された時」の意義…………… 6

23 の 2-3 相続開始前に増改築がされた場合の「建築後の経過年数」の取扱い…………… 7

23 の 2-4 法定利率…………… 10

23 の 2-5 完全生命表…………… 11

23 の 2-6 配偶者居住権の設定後に相続若しくは遺贈又は贈与により取得した当該配偶者居住権の目的となっている建物及び当該建物の敷地の用に供される土地の当該取得の時の価額… 12

【第 43 条 ((物納財産の収納価額等)) 関係】

43-3 「収納の時までに当該財産の状況に著しい変化を生じたとき」の意義…………… 15

【設例 (イメージ)】

○事実関係…………… 16

○相続時の評価…………… 17

○贈与時の評価…………… 19

《省略用語例等》

1 この情報において使用した省略用語は、それぞれ次に掲げる法令等を示す。

- 相法…………… 相続税法 (昭和 25 年法律第 73 号)
- 相令…………… 相続税法施行令 (昭和 25 年政令第 71 号)
- 相規…………… 相続税法施行規則 (昭和 25 年大蔵省令第 17 号)
- 評価基本通達…………… 財産評価基本通達 (昭和 39 年 4 月 25 日付直資 56、直審 (資) 17)

2 この情報における次の表の左欄の用語の意義は、それぞれ同表の右欄に記載するところによる。

用語	意義
配偶者居住権	民法第 1028 条の配偶者居住権
居住建物	配偶者居住権の目的となっている建物
敷地利用権	居住建物の敷地の用に供される土地 (土地の上に存する権利を含む。) を当該配偶者居住権に基づき使用する権利
配偶者居住権者	被相続人から配偶者居住権を取得した当該被相続人の配偶者
一次相続	配偶者居住権の設定に係る相続又は遺贈
二次相続等	一次相続に係る配偶者居住権が設定されている居住建物等の所有者から当該居住建物等を相続、遺贈又は贈与により取得した場合における当該相続、遺贈又は贈与
居住建物等	居住建物又はその敷地の用に供される土地 (土地の上に存する権利を含む。)

【第 23 条の 2 ((配偶者居住権等の評価))関係】

(一時的な空室がある場合の「賃貸の用に供されている部分」の範囲)

23の2-1 法第23条の2に規定する「時価」は、評価基本通達の定めにより算定した価額によるのであるが、同条第2項及び第4項に規定する「時価」を算定する場合において、評価基本通達26((貸家建付地の評価))(2)(注)2の定めにより、継続的に賃貸されていた各独立部分で、課税時期において一時的に賃貸されていなかったと認められるものを「賃貸されている各独立部分」に含むこととしたときは、法施行令第5条の8第1項第1号口及び第4項第1号口に規定する「当該居住建物の床面積のうち当該賃貸の用に供されている部分以外の部分の床面積の占める割合」についても、当該各独立部分は「賃貸の用に供されている部分」に含めて算定することに留意する。

(新設)

(説明)

- 1 民法及び家事事件手続法の一部を改正する法律(平成30年法律第72号)第2条の規定による民法(明治29年法律第89号)の改正により、被相続人の配偶者は、被相続人の財産に属した建物に相続開始の時に居住していた場合において、遺産の分割(遺産の分割の協議、調停及び審判を含む。以下同じ。)によって配偶者居住権を取得するものとされたとき等は、その居住していた建物の全部について無償で使用及び収益をする権利(配偶者居住権)を取得することとされ、配偶者の終身の間又は遺産の分割若しくは遺言に別段の定めがあるとき等においてはその定めるところまで存続することとされた(民法1028等)。
- 2 この配偶者居住権については、取得した相続財産の分割行為である遺産の分割等により定められ、具体的相続分を構成することから、相続等により取得した財産として相続税の課税対象となる。この場合の財産評価については、以下の理由から相続税法第22条の「時価」によるのではなく、相続税法で別途評価方法を規定することとされた(相法23の2)。
 - ① 相続税法の「時価」とは、それぞれの財産の現況に応じ、不特定多数の当事者間で自由な取引が行われる場合に通常成立すると認められる価額、すなわち、客観的な交換価値をいうものと解されており、取引可能な財産を前提としているが、配偶者居住権は譲渡することが禁止されているため、この「時価」の解釈を前提とする限り、解釈に委ねるには馴染まないと考えられること。
 - ② まだ制度が開始しておらず、配偶者居住権の評価額について解釈が確立されているとは言えない現状において解釈に委ねると、どのように評価すれば良いのか納税者が判断するのは困難であると考えられ、また、納税者によって評価方法が区々となり、課税の公平性が確保できなくなるおそれがあること。
 - ③ 配偶者の余命年数を大幅に超える存続期間を設定して配偶者居住権を過大に評価し、相続税の配偶者に対する税額軽減の適用を受ける等の租税回避的な行為を防止するためには、法令の定めによることが適切であると考えられること。なお、配偶者居住権のほか、居住建物、敷地利用権及び居住建物の敷地の用に供される土地(土地の上に存する権利を含む。以下同じ。)についても評価方法が法定化された。このうち、敷地利用権については上記①から③までと同様の理由により、居住建物及び居住建物の敷地の用に供される土地については上記②及び③と同様の理由により、法定評価とされた(財務省ホームページ「令和元年度税制改正の解説」496頁参照)。

3 これらの評価方法を算式で示すと次のとおり。

【配偶者居住権】

$$\text{居住建物の時価}^{(注)} - \text{居住建物の時価}^{(注)} \times \frac{\text{耐用年数} - \text{経過年数} - \text{存続年数}}{\text{耐用年数} - \text{経過年数}} \times \text{存続年数に応じた法定利率による複利現価率}$$

(注) ここでいう「時価」は、相続税法第 22 条に規定する時価をいう。

ただし、居住建物の一部が賃貸の用に供されている場合又は被相続人が相続開始の直前において居住建物をその配偶者と共有していた場合には、次の算式により計算した金額となる（相法 23 の 2 ①一）。

$$\text{居住建物が賃貸の用に供されておらず、かつ、共有でないものとした場合の時価} \times \frac{\text{賃貸の用に供されている部分以外の部分の床面積}}{\text{居住建物の床面積}} \times \text{被相続人が有していた持分割合}$$

【居住建物】

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

(注) ここでいう「時価」は、相続税法第 22 条に規定する時価をいう。

【配偶者居住権に基づく敷地利用権】

$$\text{居住建物の敷地の時価}^{(注)} - \text{居住建物の敷地の時価}^{(注)} \times \text{存続年数に応じた法定利率による複利現価率}$$

(注) ここでいう「時価」は、相続税法第 22 条に規定する時価をいう。

ただし、居住建物の一部が賃貸の用に供されている場合又は被相続人が相続開始の直前において居住建物の敷地を他の者と共有し、若しくは居住建物をその配偶者と共有していた場合には、次の算式により計算した金額となる（相法 23 の 2 ③一）。

$$\text{居住建物が賃貸の用に供されておらず、かつ、居住建物の敷地が共有でないものとした場合の居住建物の敷地の時価} \times \frac{\text{居住建物の賃貸の用に供されている部分以外の部分の床面積}}{\text{居住建物の床面積}} \times \text{被相続人が有していた居住建物の敷地の持分割合と当該建物の持分割合のうちいずれか低い割合}$$

【居住建物の敷地の用に供される土地】

$$\text{土地の時価}^{(注)} - \text{敷地利用権の価額}$$

(注) ここでいう「時価」は、相続税法第 22 条に規定する時価をいう。

4 居住建物の一部が貸し付けられている場合には、配偶者居住権者は相続開始前から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）ことから、配偶者居住権及び敷地利用権は、上記算式のとおり、実質的に配偶者居住権に基づく使用及び収益をすることができない部分を除外して評価することとされている（相法 23 の 2 ①③、相令 5 の 8 ①④）。したがって、専ら賃貸の用に供されている部分であったとしても、相続開始の時において現実に貸し付けられていない部分については、配偶者居住権者が当該配偶者居住権に基づき使用及び収益をすることができるため、当該部分を居住建物の賃貸の用に供されている部分以外の部分に含めて（換言すると、賃貸の用に供されている部分から除外して）評価する必要がある。

一方、貸家建付地を評価する場合には、評価基本通達 26(2)(注) 2 において、「賃貸されている各独立部分」の意義として、相続開始の時において一時的に空室となったにすぎないと認められるものについては、相続開始の時においても賃貸されていたものとして取り扱って差し支えないこととしている。

そうすると、専ら賃貸の用に供されている部分のうち、相続開始の時において現実に貸し付けられていない部分について、評価基本通達上は当該部分を賃貸の用に供されている部分として取り扱うこととした場合でも、配偶者居住権等の評価上は当該部分を賃貸の用に供されている部分から除外する必要があるため、評価上の取扱いに差異が生じることとなり、適当ではない。

そこで、本通達では、相続開始の時に一時的に空室となったにすぎないと認められる部分について、評価基本通達上、当該部分を賃貸の用に供されている部分として取り扱うこととした場合には、配偶者居住権等の評価においても同様に賃貸されている部分として取り扱うことを留意的に明らかにした。

《参考通達等》

○評価基本通達（抄）

（貸家建付地の評価）

26 貸家（94（借家権の評価））に定める借家権の目的となっている家屋をいう。以下同じ。）の敷地の用に供されている宅地（以下「貸家建付地」という。）の価額は、次の算式により計算した価額によって評価する。

$$\frac{\text{その宅地の 借地権割合} \times \text{その宅地の 賃貸割合} \times \text{その宅地の 評価額}}{\text{その宅地の 借地権割合} \times \text{その宅地の 賃貸割合} \times \text{その宅地の 評価額} + \text{その宅地の 賃貸割合} \times \text{その宅地の 評価額}}$$

この算式における「借地権割合」及び「賃貸割合」は、それぞれ次による。

- (1) 「借地権割合」は、27（借地権の評価）の定めによるその宅地に係る借地権割合（同項のただし書に定める地域にある宅地については100分の20とする。次項において同じ。）による。
- (2) 「賃貸割合」は、その貸家に係る各独立部分（構造上区分された数個の部分の各部分をいう。以下同じ。）がある場合に、その各独立部分の賃貸の状況に基づいて、次の算式により計算した割合による。

$$\frac{\text{Aのうち課税時期において賃貸されている各独立部分の床面積の合計}}{\text{当該家屋の各独立部分の床面積の合計（A）}}$$

(注) 1 上記算式の「各独立部分」とは、建物の構成部分である隔壁、扉、階層（天井及び床）等によって他の部分と完全に遮断されている部分で、独立した出入口を有するなど独立して賃貸その他の用に供することができるものをいう。したがって、例えば、ふすま、障子又はベニヤ板等の堅固でないものによって仕切られている部分及び階層で区分されていても、独立した出入口を有しない部分は「各独立部分」には該当しない。

なお、外部に接する出入口を有しない部分であっても、共同で使用すべき廊下、階段、エレベーター等の共用部分のみを通過して外部と出入りすることができる構造となっているものは、上記の「独立した出入口を有するもの」に該当する。

2 上記算式の「賃貸されている各独立部分」には、継続的に賃貸されていた各独立部分で、課税時期において、一時的に賃貸されていなかったと認められるものを含むこととして差し支えない。

（貸家の評価）

93 貸家の価額は、次の算式により計算した価額によって評価する。

$$\text{89（家屋の評価）}、\text{89} - \text{2（文化財建造物である家屋の評価）} \text{又は前項の定めにより評価したその家屋の価額（A）} - \text{A} \times \text{94（借家権の評価）に定める借家権割合} \times \text{26（貸家建付地の評価）の(2)の定めによるその家屋に係る賃貸割合}$$

○財務省ホームページ「令和元年度税制改正の解説」499 頁（抄）

このような按分計算をするのは、次の理由によるものです。

- ・ 居住建物の一部が貸し付けられている場合には、配偶者は相続開始前から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、実質的に配偶者居住権に基づく使用・収益をすることができない部分を除外して評価する必要があること。
- ・ 被相続人の所有権が共有持分である場合には、その所有権の評価額は建物全体の評価額を共有持分で按分した価額となるので、配偶者居住権の評価額についても、被相続人の共有持分に応じた価額をベースとして算定するのが妥当であると考えられること。

（「配偶者居住権が設定された時」の意義）

23の2-2 法第23条の2第1項第2号及び第3号並びに法施行令第5条の8第3項第1号及び第2号に規定する「配偶者居住権が設定された時」とは、民法第1028条第1項各号（配偶者居住権）に掲げる場合の区分に応じ、それぞれ次に定める時をいうことに留意する。

- (1) 民法第1028条第1項第1号の規定に該当する場合 遺産の分割が行われた時
- (2) 民法第1028条第1項第2号の規定に該当する場合 相続開始の時

（新設）

（説明）

民法第1028条（配偶者居住権）では、被相続人の配偶者が被相続人の財産に属した建物に相続開始の時に居住していた場合において、

- ① 遺産の分割によって配偶者居住権を取得するものとされたとき
- ② 配偶者居住権が遺贈の目的とされたとき

には、配偶者居住権を取得すると規定されているが、遺産の分割により配偶者居住権が設定される場合には、配偶者居住権の効力が生じるのは相続開始の時よりも後の時点であり、その時点を起算点として配偶者居住権の「存続年数」が定まると考えられることから、居住建物の「経過年数」についても、相続開始の時ではなく、「配偶者居住権が設定された時」までの年数で計算することとされている（相法23の2①ニイ、相令5の8③）。

この「配偶者居住権が設定された時」については、それぞれ次に掲げる時によることとなる。

- (1) 遺産の分割によって配偶者居住権を取得するものとされたとき（民法1028①一）
遺産の分割が行われた時
- (2) 配偶者居住権が遺贈の目的とされたとき（民法1028①二）
相続開始の時

本通達では、このことを留意的に明らかにした。

なお、遺産の分割が複数回に渡って行われることも考えられるが、そのような場合における「遺産の分割が行われた時」とは、配偶者居住権の設定に係る遺産の分割が行われた時となる。

《参考条文等》

○民法（抄）

（配偶者居住権）

第千二十八条 被相続人の配偶者（以下この章において単に「配偶者」という。）は、被相続人の財産に属した建物に相続開始の時に居住していた場合において、次の各号のいずれかに該当するときは、その居住していた建物（以下この節において「居住建物」という。）の全部について無償で使用及び収益をする権利（以下この章において「配偶者居住権」という。）を取得する。ただし、被相続人が相続開始の時に居住建物を配偶者以外の者と共有していた場合にあっては、この限りでない。

- 一 遺産の分割によって配偶者居住権を取得するものとされたとき。
- 二 配偶者居住権が遺贈の目的とされたとき。

2・3 省略

○財務省ホームページ「令和元年度税制改正の解説」499頁（抄）

遺産分割の協議又は審判により配偶者居住権が設定される場合には、配偶者居住権の効力が生じるのは相続開始時よりも後の時点であり、その時点を起算点として配偶者居住権の存続年数が定まると考えられることから、居住建物の経過年数についても、相続開始時ではなく、配偶者居住権の設定時までの年数でカウントすることとされています。

(相続開始前に増改築がされた場合の「建築後の経過年数」の取扱い)

23の2-3 法第23条の2第1項第2号イ及びロに規定する「経過年数」は、相続開始前に増改築がされた場合であっても、増改築部分を区分することなく、新築時からの経過年数によるのであるから留意する。

(新設)

(説明)

配偶者居住権の価額は、次の算式で求めることとされている。

$$\text{居住建物の時価} - \text{居住建物の時価} \times \frac{\text{耐用年数} - \text{経過年数} - \text{存続年数}}{\text{耐用年数} - \text{経過年数}} \times \text{存続年数に応じた法定利率による複利現価率}$$

この場合における「居住建物の時価」は、評価基本通達 89(家屋の評価)の定めにより、固定資産税評価額に基づき計算することとなる。また、建物の増改築がされた場合についても、基本的にその増改築後の建物の状況に応じた固定資産税評価額が付されるため、居住建物の時価は当該固定資産税評価額に基づき計算することとなる。

ところで、仮に、相続開始前に居住建物の増改築がされた場合に、当該増改築部分を区分して配偶者居住権及び居住建物を評価することとすると、固定資産税評価額を増改築部分とそれ以外の部分に按分して計算する必要があり、評価の簡便性の観点からも適当ではない。

したがって、相続開始前に居住建物の増改築がされた場合であっても、当該増改築部分を区分することなく、新築時からの経過年数によるのが相当である。

本通達では、このことを留意的に明らかにした。

なお、上記算式の「耐用年数」及び「存続年数に応じた法定利率による複利現価率」並びに「存続年数」の判定に必要となる配偶者の平均余命(相規 12 の 3)については、「配偶者居住権等の評価明細書」(8、9 頁参照)の裏面に掲載している。

《参考》

○財務省ホームページ「令和元年度税制改正の解説」499 頁(抄)

被相続人が生前に増改築をした場合には、増改築部分を区分することなく、新築時からの経過年数によることとなります。

○配偶者居住権等の評価明細書

配偶者居住権等の評価明細書

(令和二年四月一日以降用)

所有者	建物	(被相続人氏名) (① 持分割合)	(配偶者氏名) (持分割合)	所在地番 (住居表示) ()
	土地	(被相続人氏名) (② 持分割合)	(共有者氏名) (持分割合)	(共有者氏名) (持分割合)
居住建物の内容	建物の耐用年数	(建物の構造) ※裏面《参考1》参照		年 ③
	建築後の経過年数	(建築年月日) (配偶者居住権が設定された日)		年 ④
	建物の利用状況等	建物のうち賃貸の用に供されている部分以外の部分の床面積の合計		m ² ⑤
建物の床面積の合計		m ² ⑥		
の配偶者居住年数等	〔存続期間が終身以外の場合の存続年数〕 (配偶者居住権が設定された日) (存続期間満了日) ④ ____年__月__日 から ____年__月__日 … ____年 (6月以上の端数は1年、6月未満の端数は切捨て)			存続年数(㉔) 年 ⑦
	〔存続期間が終身の場合の存続年数〕 (配偶者居住権が設定された日における配偶者の満年齢) (平均余命) ⑧ ※裏面《参考2》参照 ____歳 (生年月日____年__月__日、性別____) … ____年 (㉕) (㉕と⑧のいずれか短い年とし、㉕がない場合は⑧の年数)			複利現価率 ※裏面《参考3》参照 0. ⑧
評価の基礎となる価額	建物	賃貸の用に供されておらず、かつ、共有でないものとした場合の相続税評価額		円 ⑨
		共有でないものとした場合の相続税評価額		円 ⑩
		相続税評価額 (㉖の相続税評価額) (①持分割合)	円 ⑪	
	土地	建物が賃貸の用に供されておらず、かつ、土地が共有でないものとした場合の相続税評価額		円 ⑫
		共有でないものとした場合の相続税評価額		円 ⑬
		相続税評価額 (㉗の相続税評価額) (②持分割合)	円 ⑭	

○配偶者居住権の価額

(⑨の相続税評価額)	(⑤賃貸以外の床面積) (⑥居住建物の床面積)	(①持分割合)	円 ⑮
円 × $\frac{m^2}{m^2}$ ×			(円未満四捨五入)
(⑬の金額) (⑮の金額)	(③耐用年数-④経過年数-⑦存続年数) (③耐用年数-④経過年数)	(⑧複利現価率)	円 ⑯
円 - 円 × $\frac{-}{-}$ × 0.	(注) 分子又は分母が零以下の場合には零。		(円未満四捨五入)

○居住建物の価額

(⑪の相続税評価額)	(⑮配偶者居住権の価額)	円 ⑰
円 - 円		

○配偶者居住権に基づく敷地利用権の価額

(⑫の相続税評価額)	(⑤賃貸以外の床面積) (⑥居住建物の床面積)	(①と②のいずれか低い持分割合)	円 ⑱
円 × $\frac{m^2}{m^2}$ ×			(円未満四捨五入)
(⑱の金額) (⑱の金額)	(⑧複利現価率)		円 ⑲
円 - 円 × 0.			(円未満四捨五入)

○居住建物の敷地の用に供される土地の価額

(⑭の相続税評価額)	(⑲敷地利用権の価額)	円 ⑳
円 - 円		

備考	
----	--

(注) 土地には、土地の上に存する権利を含みます。

（裏）
記載方法等

この評価明細書は、「配偶者居住権」、「居住建物（配偶者居住権の目的となっている建物をいいます。）」、「配偶者居住権に基づく敷地利用権」及び「居住建物の敷地の用に供される土地」を評価する場合に使用してください。

- 1 ⑨「賃貸の用に供されておらず、かつ、共有でないものとした場合の相続税評価額」とは、相続開始時において、配偶者居住権が設定されておらず、かつ、建物全てが自用であるとした場合において、建物を単独所有しているとしたときの建物の時価です。したがって、当該建物については、財産評価基本通達第3章（家屋及び家屋の上に存する権利）の定めに基づき評価しますが、同通達93（貸家の評価）の定めは適用しませんので、⑨の価額は、原則として、建物の固定資産税評価額となります。
- 2 ⑩「共有でないものとした場合の相続税評価額」とは、相続開始時において、配偶者居住権が設定されておらず、かつ、建物を単独所有しているとした場合の建物の時価です。したがって、当該建物については、財産評価基本通達第3章（家屋及び家屋の上に存する権利）の定めに基づき評価しますので、被相続人の持分を乗ずる前の相続税評価額（居住建物の一部を賃貸の用に供していない場合には⑨と同額、居住建物の一部を賃貸の用に供している場合には、同通達93の定めを適用して評価した価額）となります。
- 3 ⑫「建物が賃貸の用に供されておらず、かつ、土地が共有でないものとした場合の相続税評価額」とは、相続開始時において、配偶者居住権が設定されておらず、かつ、建物全てが自用であるとした場合において、土地を単独所有しているとしたときの土地の時価です。したがって、当該土地については、財産評価基本通達第2章（土地及び土地の上に存する権利）の定めに基づき評価しますが、同通達26（貸家建付地の評価）、26-2（区分地上権等の目的となっている貸家建付地の評価）、28（貸家建付借地権等の評価）、30（転借権の評価）ただし書及び87-7（占用の許可に基づき所有する家屋を貸家とした場合の占有権の評価）（以下「貸家建付地の評価等」といいます。）の定めは適用しません（「土地及び土地の上に存する権利の評価明細書」等で計算してください。）。
- 4 ⑬「共有でないものとした場合の相続税評価額」とは、相続開始時において、配偶者居住権が設定されておらず、かつ、土地を単独所有しているとした場合の土地の時価です。したがって、当該土地については、財産評価基本通達第2章（土地及び土地の上に存する権利）の定めに基づき評価しますので、被相続人の持分を乗ずる前の相続税評価額（居住建物の一部を賃貸の用に供していない場合には⑫と同額、居住建物の一部を賃貸の用に供している場合には、貸家建付地の評価等の定めを適用して評価した価額）となります（「土地及び土地の上に存する権利の評価明細書」等で計算してください。）。

【参考1】配偶者居住権等の評価で用いる建物の構造別の耐用年数（「居住建物の内容」の③）

構 造	耐用年数
鉄骨鉄筋コンクリート造又は鉄筋コンクリート造	71
れんが造、石造又はブロック造	57
金属造（骨格材の肉厚4mm超）	51
金属造（骨格材の肉厚3mm超～4mm以下）	41

構 造	耐用年数
金属造（骨格材の肉厚3mm以下）	29
木造又は合成樹脂造	33
木骨モルタル造	30

【参考2】第22回生命表（完全生命表）に基づく平均余命（「配偶者居住権の存続年数等」の⑥） ※平成29年3月1日公表（厚生労働省）

満年齢	平均余命		満年齢	平均余命										
	男	女		男	女		男	女		男	女		男	女
16	—	71	36	46	52	56	27	32	76	11	15	96	3	3
17	—	70	37	45	51	57	26	32	77	11	14	97	3	3
18	63	69	38	44	50	58	25	31	78	10	13	98	2	3
19	62	68	39	43	49	59	24	30	79	9	12	99	2	3
20	61	67	40	42	48	60	24	29	80	9	12	100	2	3
21	60	66	41	41	47	61	23	28	81	8	11	101	2	2
22	59	65	42	40	46	62	22	27	82	8	10	102	2	2
23	58	64	43	39	45	63	21	26	83	7	10	103	2	2
24	57	63	44	38	44	64	20	25	84	7	9	104	2	2
25	56	62	45	37	43	65	19	24	85	6	8	105	2	2
26	55	61	46	36	42	66	19	23	86	6	8	106	2	2
27	54	60	47	35	41	67	18	22	87	5	7	107	1	2
28	53	59	48	34	40	68	17	22	88	5	7	108	1	1
29	52	58	49	33	39	69	16	21	89	5	6	109	1	1
30	51	57	50	32	38	70	16	20	90	4	6	110	1	1
31	50	56	51	31	37	71	15	19	91	4	5	111	1	1
32	49	55	52	31	36	72	14	18	92	4	5	112	1	1
33	49	55	53	30	35	73	13	17	93	3	4	113	—	1
34	48	54	54	29	34	74	13	16	94	3	4	114	—	1
35	47	53	55	28	33	75	12	16	95	3	4	115	—	1

【参考3】複利現価表（法定利率3%）（「配偶者居住権の存続年数等」の⑧）

存続年数	複利現価率												
1	0.971	11	0.722	21	0.538	31	0.400	41	0.298	51	0.221	61	0.165
2	0.943	12	0.701	22	0.522	32	0.388	42	0.289	52	0.215	62	0.160
3	0.915	13	0.681	23	0.507	33	0.377	43	0.281	53	0.209	63	0.155
4	0.888	14	0.661	24	0.492	34	0.366	44	0.272	54	0.203	64	0.151
5	0.863	15	0.642	25	0.478	35	0.355	45	0.264	55	0.197	65	0.146
6	0.837	16	0.623	26	0.464	36	0.345	46	0.257	56	0.191	66	0.142
7	0.813	17	0.605	27	0.450	37	0.335	47	0.249	57	0.185	67	0.138
8	0.789	18	0.587	28	0.437	38	0.325	48	0.242	58	0.180	68	0.134
9	0.766	19	0.570	29	0.424	39	0.316	49	0.235	59	0.175	69	0.130
10	0.744	20	0.554	30	0.412	40	0.307	50	0.228	60	0.170	70	0.126

(完全生命表)

23の2-5 法施行規則第12条の3に規定する「完全生命表」は、配偶者居住権が設定された時の属する年の1月1日現在において公表されている最新のものによる。

(新設)

(説明)

配偶者居住権等を評価する場合における「平均余命」は、「完全生命表」に掲げる年齢及び性別に応じた平均余命（6月以上の端数は切り上げ、6月未満の端数は切り捨てた年数）となる（相令5の8③、相規12の3）。この「完全生命表」は、厚生労働省が、男女別に作成し公表しているものであり、国勢調査及び人口動態統計を基に5年ごとに改訂されている。

配偶者居住権等の評価に当たっては、配偶者居住権が設定された時の属する年の1月1日現在において公表されている「完全生命表」のうち、最新のものによることを本通達で明らかにした。

なお、「平均余命」については、「当該配偶者居住権が設定された時における当該配偶者の平均余命」（相令5の8③一）と規定されており、「完全生命表に掲げる年齢」は、配偶者居住権が設定された時における満年齢となる。

(配偶者居住権の設定後に相続若しくは遺贈又は贈与により取得した当該配偶者居住権の目的となっている建物及び当該建物の敷地の用に供される土地の当該取得の時の価額)

23の2-6 配偶者居住権の設定後に相続若しくは遺贈又は贈与により取得した当該配偶者居住権の目的となっている建物及び当該建物の敷地の用に供される土地（土地の上に存する権利を含む。以下この項において同じ。）の当該取得の時の価額は、法第23条の2の規定に準じて計算することに留意する。この場合において、法第23条の2第2項に規定する「当該配偶者居住権の価額」又は同条第4項に規定する「権利の価額」は、当該配偶者居住権の目的となっている建物又は当該建物の敷地の用に供される土地を相続若しくは遺贈又は贈与により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する。

(新設)

(説明)

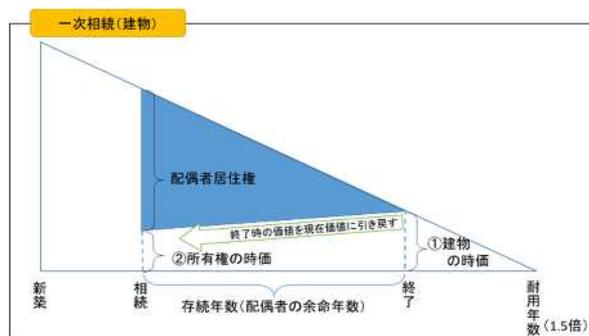
1 相続税法第23条の2は、配偶者居住権者が一次相続により配偶者居住権を取得した場合の「配偶者居住権の価額」、「居住建物の価額」、「居住建物の敷地の用に供される土地を配偶者居住権に基づき使用する権利の価額」及び「居住建物の敷地の用に供される土地の価額」についての評価方法を具体的に規定している。

一方、二次相続等により居住建物等を取得した場合の評価方法は法令に規定されていないため、どのように評価すべきかが問題となる。

2 一次相続により居住建物を取得した場合の評価方法の基本的な考え方は、以下のとおりである(右図参照)。

① 配偶者居住権の存続期間満了時点における居住建物の所有権の価額を算定する。

② ①の価額を一定の利率により現在価値に割り戻すことにより、一次相続に係る相続開始時点における(配偶者居住権付の)居住建物の所有権の評価額を算定する。



この評価方法は、居住建物を一次相続により取得した相続人等が、配偶者居住権が存続する期間中は、配偶者居住権者による当該居住建物の無償の使用・収益を受忍する負担を負い、配偶者居住権の存続期間満了時点でその居住建物が自由に使用・収益することが可能な完全所有権に復帰する点に着目したものである(居住建物の敷地の用に供される土地の価額についても同様)。

二次相続等により居住建物等を取得した場合についても、上記と同様に、当該二次相続等に係る相続人等が、一次相続に係る配偶者居住権が存続する期間中は、当該一次相続に係る配偶者居住権者による当該居住建物等の無償の使用・収益を受忍する負担を負い、当該配偶者居住権の存続期間満了時点でその居住建物等が自由に使用・収益することが可能な完全所有権に復帰することとなる。したがって、二次相続等により居住建物等を取得した場合も、一次相続により配偶者居住権者が配偶者居住権を取得した場合と同様に評価するのが妥当である。

3 また、この配偶者居住権の存続期間満了時の価額を現在価値に割り戻して居住建物等の価額を求める考え方については、配偶者居住権設定時の鑑定評価のみならず、配偶者居住権設定後の鑑定評価においても採り入れられており^(注)、適切な財産評価の観点から首肯されるものである。

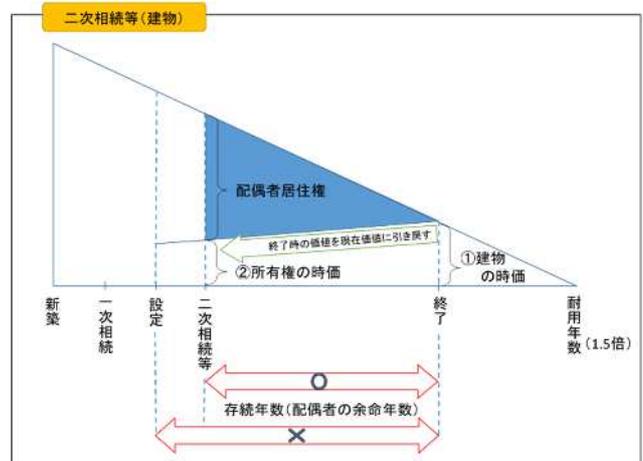
更に、二次相続等により居住建物等を取得した場合において、当該居住建物等の価額を、法定評価とは異なる方法で評価すると、例えば、一次相続と二次相続等が同一年中に発生した場合であっても評価額に大きな差が生じ得るといった問題がある。

以上のことを踏まえると、二次相続等により居住建物等を取得した場合の当該居住建物等の価額については、法定評価に準じて計算した金額によるのが妥当である。

(注) 公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会が配偶者居住権並びに配偶者居住権が付着した建物及びその敷地について、不動産鑑定士が鑑定評価を行う場合の実務の参考としてとりまとめた「令和元年12月『配偶者居住権等の鑑定評価に関する研究報告』」においても、配偶者居住権が付着した建物及びその敷地については、配偶者居住権が消滅して対象建物及びその敷地を使用収益することが可能な状態に復帰した時点における当該建物及びその敷地の価格の現在価値として求めることができる（権利消滅時現価法）と示されているほか、配偶者居住権の設定後における鑑定評価は、遺産分割等における配偶者居住権が付着した建物及びその敷地の鑑定評価手法等に準じて行うことが示されている。

4 そこで、本通達では、二次相続等により居住建物等を取得した場合の当該居住建物等の価額は、相続税法第23条の2の規定に準じて計算することを留意的に明らかにした。

そのため、二次相続等により取得した居住建物等の価額は、「一次相続に係る配偶者居住権」が設定されていないものとした場合の居住建物等の価額から、既に設定されている配偶者居住権又は敷地利用権の価額を控除して計算することとなる。なお、この場合の配偶者居住権又は敷地利用権の価額については、以下の理由により、二次相続等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するのが妥当である（右図参照）。



① 遺産の分割により配偶者居住権が設定される場合には、配偶者居住権の効力が生じるのは相続開始の時よりも後の時点であり、その時点を起算点として配偶者居住権の「存続年数」が定まると考えられることから、居住建物の「経過年数」についても、相続開始の時ではなく、「配偶者居住権が設定された時」までの年数で計算することとされていること（相法23の2①ニイ、相令5の8③）。

② 二次相続等により居住建物等を取得した場合には、その取得の時において当該居住建物に「一次相続に係る配偶者居住権」が設定されており、既に当該配偶者居住権の効力が生じているため、当該配偶者居住権の「存続年数」は「配偶者居住権が設定された時」における年数でなく、「二次相続等による居住建物等の取得の時」における年数により計算し、当該居住建物の「経過年数」についても、「配偶者居住権が設定された時」までの年数でなく、「二次相続等による居住建物等の取得の時」までの年数により計算するのが妥当であること。

そこで、本通達では、配偶者居住権の設定後に二次相続等により取得した居住建物等の価額を相続税法第23条の2の規定に準じて計算する場合において、「一次相続に係る配偶者居住権」が設定されていないものとしたときの居住建物等の価額から控除する配偶者居住権又は敷地利用権の価額は、二次相続等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することを明らかにした。

《参考》

○財務省ホームページ「令和元年度税制改正の解説」(抄)

一 民法(相続法)の改正に伴う見直し

2 配偶者居住権の創設に伴う改正

(2) 財産評価

③ 具体的な評価方法

イ 配偶者居住権

(ハ) 経過年数

遺産分割の協議又は審判により配偶者居住権が設定される場合には、配偶者居住権の効力が生じるのは相続開始時よりも後の時点であり、その時点を起算点として配偶者居住権の存続年数が定まると考えられることから、居住建物の経過年数についても、相続開始時ではなく、配偶者居住権の設定時までの年数でカウントすることとされています。

ロ 居住建物の所有権

居住建物の相続開始時における配偶者居住権が設定されていないものとした場合の時価から、上記イにより計算した配偶者居住権の価額を控除した残額によって評価します(相法23の2②)。

なお、この場合の居住建物の時価は、賃貸の用に供されていた部分がある場合であっても、上記イ(イ)のような按分計算を行いません。

(4) 配偶者居住権に関するその他の取扱い

① 関係者が死亡した場合(二次相続)

ロ 配偶者より先に所有者が死亡した場合

配偶者より先に居住建物の所有者が死亡した場合には、居住建物の所有権部分について所有者の相続人に相続税が課されます。この場合、配偶者居住権は存続中ですので、所有者の相続開始時において上記(2)③ロの所有権部分と同様に評価することが考えられます(居住建物の敷地についても同様です)。

なお、居住建物の所有者から所有権部分の贈与があった場合も同様に贈与税が課税され、その課税価格は贈与時点における居住建物の評価額から配偶者居住権部分の評価額を控除した金額とすることが考えられます。

○公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会「配偶者居住権等の鑑定評価に関する研究報告」(抄)

Ⅲ 遺産分割等における鑑定評価にあたっての実務上の留意事項

3. 鑑定評価手法の適用

(2) 配偶者居住権が付着した建物及びその敷地

配偶者居住権が付着した建物及びその敷地の所有者は、配偶者居住権が消滅するまでは当該建物及びその敷地を使用収益することができず、処分権のみを保持することになるため、その経済価値については、配偶者居住権が消滅して対象建物及びその敷地を使用収益することが可能な状態に復帰した時点における当該建物及びその敷地の価格の現在価値として下記の計算式のとおり求めることができる。この方法を「権利消滅時現価法」という。

$$\left[\begin{array}{l} \text{配偶者居住権が付着した建物} \\ \text{及びその敷地の経済価値} \end{array} \right] = \left[\begin{array}{l} \text{配偶者居住権消滅時の建物} \\ \text{及びその敷地の価格} \end{array} \right] \times (\text{複利現価率})$$

Ⅳ 配偶者居住権の設定後における鑑定評価にあたっての実務上の留意事項

配偶者居住権が設定された後、配偶者居住権が付着した建物及びその敷地を第三者又は配偶者に譲渡する場合、並びに配偶者居住権を合意により消滅させる場合における配偶者居住権等の鑑定評価については、上記ⅠからⅢに準じて行う。

【第 43 条((物納財産の収納価額等))関係】

(「収納の時までに当該財産の状況に著しい変化を生じたとき」の意義)

43-3 法第 43 条第 1 項ただし書に規定する「収納の時までに当該財産の状況に著しい変化を生じたとき」とは、例えば、次に掲げるような場合をいうものとする。

- (1) 土地の地目変換があった場合（地目変換があったかどうかは土地台帳面の地目のいかんにかかわらず。）
 - (2) 荒地となった場合
 - (3) 竹木の植付け又は伐採をした場合
 - (4) 所有権以外の物権又は借地権の設定、変更又は消滅があった場合
 - (5) 配偶者居住権の設定、変更又は消滅があった場合
 - (6) 家屋の損壊（単なる日時の経過によるものは含まない。）又は増築があった場合
 - (7) 自家用家屋が貸家となった場合
 - (8) 引き続き居住の用に供する土地又は家屋を物納する場合
 - (9) 震災、風水害、落雷、火災その他天災により法人の財産が甚大な被害を受けたことその他の事由により当該法人の株式又は出資証券の価額が評価額より著しく低下したような場合
- (注) 証券取引所に上場されている株式の価額が証券市場の推移による経済界の一般的事由に基づき低落したような場合には、この「その他の事由」に該当しないものとして取り扱うことに留意する。
- (10) 相続開始の時において清算中の法人又は相続開始後解散した法人がその財産の一部を株主又は出資者に分配した場合（この場合において、当該法人の株式又は出資証券については、課税価格計算の基礎となった評価額からその分配した金額を控除した金額を収納価額として物納に充てることができる。）
 - (11) (1)から(10)まで掲げる場合のほか、その財産の使用、収益又は処分について制限が付けられた場合

※下線部分が改正部分である。

(改正)

(説明)

物納財産の収納価額は、原則として、課税価格計算の基礎となった相続開始時のその財産の価額によることになっているが、収納の時までにその財産の状況に著しい変化を生じたときは、収納時の現況におけるその財産の価額によることになっている。この「収納の時までにその財産の状況に著しい変化を生じたとき」とは、どのような場合をいうのか法律上明らかでない。

そこで、本通達は、これについてその価額の増減を来す原因を態様別に例示として示し、その取扱いを明らかにしている。

今般創設された配偶者居住権についても、価額の増減を来す原因の態様の例示として追記し、その取扱いを明らかにした。

【設例（イメージ）】

○事実関係

- 2010年12月1日 被相続人が居住建物（1階（100㎡）を居住用、2階（100㎡）を賃貸用とする賃貸併用住宅）を新築し、2階2室*のうち1室を第三者Aへ賃貸
- 2020年10月1日 相続開始
- 2021年3月20日 遺産分割協議が成立し、配偶者が配偶者居住権を取得
- 2021年10月1日 配偶者は、老人ホームへの入居のため、居住建物の所有者である長男の承諾を得て第三者Bへ居住建物の一部（配偶者が居住していた1階部分）を賃貸
- 2022年10月1日 長男が孫へ居住建物（持分全部）を贈与（居住建物の敷地は、孫が長男から使用貸借により借り受ける。）

	事実関係の詳細
相続開始前	建物所有者：被相続人 土地所有者：被相続人 賃貸の状況：第三者Aへ賃貸（2階2室*のうち1室） 2階の賃貸割合：50%
相続開始時 (2020年10月1日)	相続税評価額：建物2,000万円（自用）、土地6,000万円（自用） 借家権割合：30% 借地権割合：40% 賃貸の状況：第三者Aへ賃貸（2階2室*のうち1室） 2階の賃貸割合：50% 建物建築日：2010年12月1日 建物構造：木造
遺産分割時 (2021年3月20日)	建物相続人：長男 土地相続人：長男 賃貸の状況：第三者Aへ賃貸（2階2室*のうち1室） 2階の賃貸割合：50% 配偶者の年齢：80歳10ヶ月 平均余命：11.71年 配偶者居住権の存続期間：終身 法定利率：3%
遺産分割後 ～ 2021年9月30日	建物所有者：長男 土地所有者：長男 賃貸の状況：第三者Aへ賃貸（2階2室*のうち1室） 2階の賃貸割合：50%
贈与時 (2022年10月1日)	相続税評価額：建物1,400万円（自用） 借家権割合：30% 賃貸の状況：第三者Aへ賃貸（2階2室*のうち1室） 第三者Bへ賃貸（1階部分） 2階の賃貸割合：50% 配偶者の年齢：82歳4ヶ月 平均余命：10.28年 配偶者居住権の存続期間：終身 法定利率：3%

* 2階2室は各室とも同一床面積である。

○相続時の評価

【配偶者居住権の価額】

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

$$2,000 \text{ 万円} \times 150 \text{ m}^2 / 200 \text{ m}^2 \text{ (注)} = 1,500 \text{ 万円}$$

(注) 2階2室のうち賃貸されていない1室については、配偶者が配偶者居住権に基づき使用・収益することができ、賃借人に権利を主張できないということはないため、当該部分は「賃貸以外の床面積」に含めて評価する。具体的には次のとおり計算する。

$$\begin{array}{cc} \text{(1階)} & \text{(2階)} \\ 100 \text{ m}^2 + (100 \text{ m}^2 \times (1 - 50\%)) & = 150 \text{ m}^2 \end{array}$$

$$\left(\begin{array}{l} \text{配偶者居住権の} \\ \text{評価の基礎となる} \\ \text{居住建物の時価} \end{array} \right) \left(\begin{array}{l} \text{配偶者居住権の} \\ \text{評価の基礎となる} \\ \text{居住建物の時価} \end{array} \right) \begin{array}{c} \text{(耐用年数)} \text{ (経過年数)} \text{ (存続年数)} \\ 33 \text{ 年} - 10 \text{ 年} - 12 \text{ 年} \\ \hline 33 \text{ 年} - 10 \text{ 年} \\ \text{(耐用年数)} \text{ (経過年数)} \end{array} \times \begin{array}{c} \text{(複利現価率)} \text{ (配偶者居住権の価額)} \\ 0.701 = \underline{9,971,087 \text{ 円}} \end{array}$$

(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ヶ月)
 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】

$$\begin{array}{ccc} \text{(居住建物の時価)} & \text{(配偶者居住権の価額)} & \text{(居住建物の価額)} \\ 1,850 \text{ 万円} \text{ (注)} & - 9,971,087 \text{ 円} & = \underline{8,528,913 \text{ 円}} \end{array}$$

(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う。

自家用屋部分：2,000万円×100m²/200m²=1,000万円

貸家部分：2,000万円×100m²/200m²=1,000万円

居住建物の時価：1,000万円 + (1,000万円 - 1,000万円×0.3×50%) = 1,850万円

【敷地利用権の価額】

$$\left(\begin{array}{l} \text{自用・単独所有} \\ \text{居住建物の} \\ \text{敷地の時価} \end{array} \right) \left(\begin{array}{l} \text{賃貸以外の床面積} \\ \text{／居住建物の床面積} \end{array} \right) \left(\begin{array}{l} \text{敷地利用権の} \\ \text{評価の基礎と} \\ \text{なる居住建物の} \\ \text{敷地の時価} \end{array} \right)$$

$$6,000 \text{ 万円} \times 150 \text{ m}^2 / 200 \text{ m}^2 \text{ (注)} = 4,500 \text{ 万円}$$

(注) 2階2室のうち賃貸されていない1室については、配偶者が配偶者居住権に基づき使用・収益することができ、賃借人に権利を主張できないということはないため、当該部分は「賃貸以外の床面積」に含めて評価する。具体的には次のとおり計算する。

$$\begin{array}{cc} \text{(1階)} & \text{(2階)} \\ 100 \text{ m}^2 + (100 \text{ m}^2 \times (1 - 50\%)) & = 150 \text{ m}^2 \end{array}$$

$$\left(\begin{array}{l} \text{敷地利用権の} \\ \text{評価の基礎と} \\ \text{なる居住建物の} \\ \text{敷地の時価} \end{array} \right) \left(\begin{array}{l} \text{敷地利用権の} \\ \text{評価の基礎と} \\ \text{なる居住建物の} \\ \text{敷地の時価} \end{array} \right) \begin{array}{c} \text{(複利現価率)} \text{ (敷地利用権の価額)} \\ 0.701 = \underline{13,455,000 \text{ 円}} \end{array}$$

【居住建物の敷地の価額】

$$\begin{array}{ccc} \text{(居住建物の敷地の時価)} & \text{(敷地利用権の価額)} & \text{(居住建物の敷地の価額)} \\ 5,820 \text{ 万円} \text{ (注)} & - 13,455,000 \text{ 円} & = \underline{44,745,000 \text{ 円}} \end{array}$$

(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う。

自用地部分：6,000万円×100m²/200m²=3,000万円

貸家建付地部分：6,000万円×100m²/200m²=3,000万円

居住建物の敷地の時価：3,000万円 + (3,000万円 - 3,000万円×0.4×0.3×50%) = 5,820万円

配偶者居住権等の評価明細書

所有者	建物	(被相続人氏名) 〇〇 〇〇	① 持分割合 $\frac{1}{1}$	(配偶者氏名)	(持分割合)	所在地番 (住居表示) 〇〇市〇〇町1-1	(〇〇市〇〇町1-1)	(令和二年四月一日以降用)
	土地	(被相続人氏名) 〇〇 〇〇	② 持分割合 $\frac{1}{1}$	(共有者氏名)	(持分割合)	(共有者氏名)	(持分割合)	
居住建物の内容	建物の耐用年数	(建物の構造) ※裏面《参考1》参照 木造				33年	③	
	建築後の経過年数	(建築年月日) 2010年12月1日 から (配偶者居住権が設定された日) 2021年3月20日 … 10年				10年	④	
	建物の利用状況等	建物のうち賃貸の用に供されている部分以外の部分の床面積の合計				150.00 m ²	⑤	
建物の床面積の合計				200.00 m ²	⑥			
の配偶者年数居住権	〔存続期間が終身以外の場合の存続年数〕 (配偶者居住権が設定された日) (存続期間満了日) 〇年〇月〇日 から 〇年〇月〇日 … 〇年					存続年数(㉓)	⑦	
	〔存続期間が終身の場合の存続年数〕 (配偶者居住権が設定された日における配偶者の満年齢) (平均余命) 〇歳 (生年月日 1940年5月20日、性別 女) … 12年					複利現価率 ※裏面《参考3》参照	⑧	
評価の基礎となる価額	建物	賃貸の用に供されておらず、かつ、共有でないものとした場合の相続税評価額				20,000,000 円	⑨	
		共有でないものとした場合の相続税評価額				18,500,000 円	⑩	
		相続税評価額 $\frac{18,500,000}{1} \times \frac{1}{1}$				18,500,000 円 (円未満四捨五入)	⑪	
	土地	建物が賃貸の用に供されておらず、かつ、土地が共有でないものとした場合の相続税評価額				60,000,000 円	⑫	
		共有でないものとした場合の相続税評価額				58,200,000 円	⑬	
		相続税評価額 $\frac{58,200,000}{1} \times \frac{1}{1}$				58,200,000 円 (円未満四捨五入)	⑭	

○配偶者居住権の価額

(⑨の相続税評価額)	$\left(\frac{\text{⑤賃貸以外の床面積}}{\text{⑥居住建物の床面積}} \right)$	(①持分割合)	円
20,000,000 円	$\times \frac{150.00 \text{ m}^2}{200.00 \text{ m}^2}$	$\times \frac{1}{1}$	15,000,000 円 (円未満四捨五入)
(⑮の金額)	(⑮の金額)	$\left(\frac{\text{③耐用年数} - \text{④経過年数} - \text{⑦存続年数}}{\text{③耐用年数} - \text{④経過年数}} \right)$	(⑧複利現価率)
15,000,000 円	- 15,000,000 円	$\times \frac{33 - 10 - 12}{33 - 10}$	$\times 0.701$
			9,971,087 円 (円未満四捨五入)

○居住建物の価額

(⑪の相続税評価額)	(⑯配偶者居住権の価額)	円
18,500,000 円	- 9,971,087 円	8,528,913 円

○配偶者居住権に基づく敷地利用権の価額

(⑫の相続税評価額)	$\left(\frac{\text{⑤賃貸以外の床面積}}{\text{⑥居住建物の床面積}} \right)$	$\left(\frac{\text{①と②のいずれか低い持分割合}}{1} \right)$	円
60,000,000 円	$\times \frac{150.00 \text{ m}^2}{200.00 \text{ m}^2}$	$\times \frac{1}{1}$	45,000,000 円 (円未満四捨五入)
(⑮の金額)	(⑮の金額)	(⑧複利現価率)	(敷地利用権の価額)
45,000,000 円	- 45,000,000 円	$\times 0.701$	13,455,000 円 (円未満四捨五入)

○居住建物の敷地の用に供される土地の価額

(⑭の相続税評価額)	(⑰敷地利用権の価額)	円
58,200,000 円	- 13,455,000 円	44,745,000 円

備考	
----	--

(注) 土地には、土地の上に存する権利を含みます。

○贈与時の評価

【居住建物の価額】

$$\begin{array}{l} \text{(居住建物の時価)} \\ 12,950,000 \text{ 円 (注1)} \end{array} - \begin{array}{l} \text{(配偶者居住権の価額)} \\ 6,408,000 \text{ 円 (注2)} \end{array} = \underline{\underline{6,542,000 \text{ 円}}} \begin{array}{l} \text{(居住建物の価額)} \end{array}$$

(注1) 居住建物の時価は、相続税法第22条に規定する時価をいう。

自用家屋部分：1,400万円×100㎡/200㎡=700万円 ※

貸家部分：1,400万円×100㎡/200㎡=700万円

居住建物の時価：700万円＋(700万円－700万円×0.3×50%)=12,950,000円

※ 居住建物の時価は、贈与により当該居住建物を取得した時における「配偶者居住権が設定されていないものとした場合の時価」である。

設例の場合、第三者Bの有する賃借権は、基本となる配偶者居住権の存在を前提として、配偶者居住権者が有する権利の範囲内で成立していると考えられることから、当該配偶者居住権が設定されていなければ、当該賃借権も存し得ないものと考えられる。

したがって、「配偶者居住権が設定されていないものとした場合の時価」を求める場合には、配偶者居住権の上に存する第三者Bの賃借権も、配偶者居住権と同様に設定されていないものとして(自用家屋として)評価するのが妥当である。

(注2) 配偶者居住権の価額は次のとおり計算する。

$$\begin{array}{l} \left[\begin{array}{l} \text{自用・単独所有} \\ \text{居住建物の時価} \end{array} \right] \times \left[\begin{array}{l} \text{賃貸以外の床面積} \\ \text{居住建物の床面積} \end{array} \right] = \left[\begin{array}{l} \text{配偶者居住権の} \\ \text{評価の基礎となる} \\ \text{居住建物の時価} \end{array} \right] \\ 1,400 \text{ 万円} \times 150 \text{ ㎡}/200 \text{ ㎡}^{\ast\ast} = 1,050 \text{ 万円} \end{array}$$

※ 2階2室のうち賃貸されていない1室については、配偶者が配偶者居住権に基づき使用・収益することができ、賃借人に権利を主張できないということはないため、当該部分は「賃貸以外の床面積」に含めて評価する。

また、配偶者が居住していた1階部分については、配偶者居住権の設定後に配偶者が老人ホームへ入居のため、居住建物の所有者である長男の承諾を得て第三者Bに賃貸しているところ、当該賃貸は配偶者居住権に基づく使用・収益であるため、当該賃貸部分は「賃貸以外の床面積」に含めて評価する。

具体的には次のとおり計算する。

$$\begin{array}{l} \text{(1階)} \quad \quad \quad \text{(2階)} \\ 100 \text{ ㎡} + (100 \text{ ㎡} \times (1 - 50\%)) = 150 \text{ ㎡} \end{array}$$

$$\begin{array}{l} \left[\begin{array}{l} \text{配偶者居住権の} \\ \text{評価の基礎となる} \\ \text{居住建物の時価} \end{array} \right] \left[\begin{array}{l} \text{配偶者居住権の} \\ \text{評価の基礎となる} \\ \text{居住建物の時価} \end{array} \right] \begin{array}{l} \text{(耐用年数)(経過年数)(存続年数)} \\ 33 \text{ 年} - 12 \text{ 年} - 10 \text{ 年} \\ \hline 33 \text{ 年} - 12 \text{ 年} \\ \text{(耐用年数)(経過年数)} \end{array} \times \begin{array}{l} \text{(複利現価率)} \quad \text{(配偶者居住権の価額)} \\ 0.744 = \underline{\underline{6,408,000 \text{ 円}}} \end{array} \\ 1,050 \text{ 万円} - 1,050 \text{ 万円} \times \end{array}$$

(参考) 耐用年数：33年(22年×1.5)

経過年数：12年(2010年12月1日～2022年10月1日：11年10ヶ月)

存続年数：10年(第22回生命表に基づく平均余命10.28年)

複利現価率：0.744(端数処理前0.7441)

配偶者居住権等の評価明細書

所有者	建物	(被相続人氏名) 贈与者 〇〇 〇〇	① 持分割合 $\frac{1}{1}$	(配偶者氏名)	(持分割合)	所在地番 (住居表示)	〇〇市〇〇町1-1 (〇〇市〇〇町1-1)	(令和二年四月一日以降用)
	土地	(被相続人氏名)	② 持分割合	(共有者氏名)	(持分割合)	(共有者氏名)	(持分割合)	
居住建物の内容	建物の耐用年数	(建物の構造) ※裏面《参考1》参照 木造				33年	③	
	建築後の経過年数	(建築年月日) 2010年12月1日 から		(配偶者居住権が設定された日) 財産を取得した日 2022年10月1日 … 12年		12年	④	
	建物の利用状況等	建物のうち賃貸の用に供されている部分以外の部分の床面積の合計				150.00 m ²	⑤	
建物の床面積の合計				200.00 m ²	⑥			
の配偶者年数居住権	〔存続期間が終身以外の場合の存続年数〕 (配偶者居住権が設定された日) (存続期間満了日) ④ _____年_____月_____日 から _____年_____月_____日 … _____年 (6月以上の端数は1年、6月未満の端数は切捨て)					存続年数(㉑)	⑦	
	〔存続期間が終身の場合の存続年数〕 (配偶者居住権が設定された日における配偶者の満年齢) ※裏面《参考2》参照 82歳 (生年月日 1940年5月20日、性別 女) … 10年 (平均余命) ⑤ (配偶者居住権が設定された日) 財産を取得した日 1940年5月20日、性別 女 … 10年 (㉒と㉓のいずれか短い年とし、㉒がない場合は㉓の年数) ⑥					複利現価率 ※裏面《参考3》参照	⑧	
評価の基礎となる価額	建物	賃貸の用に供されておらず、かつ、共有でないものとした場合の相続税評価額				14,000,000 円	⑨	
		共有でないものとした場合の相続税評価額				12,950,000 円	⑩	
		相続税評価額		(㉑の相続税評価額) × (㉒の持分割合)		12,950,000 円	⑪	
	土地	建物が賃貸の用に供されておらず、かつ、土地が共有でないものとした場合の相続税評価額				円	⑫	
		共有でないものとした場合の相続税評価額				円	⑬	
		相続税評価額		(㉓の相続税評価額) × (㉔の持分割合)		円	⑭	

○配偶者居住権の価額

(㉑の相続税評価額)	×	(㉕賃貸以外の床面積) / (㉖居住建物の床面積)	×	(㉒の持分割合)	円			
14,000,000 円	×	$\frac{150.00 \text{ m}^2}{200.00 \text{ m}^2}$	×	$\frac{1}{1}$	10,500,000 円			
					(円未満四捨五入)			
(㉕の金額)	-	(㉕の金額)	×	(㉗耐用年数-㉘経過年数-㉙存続年数) / (㉚耐用年数-㉘経過年数)	×	(㉛複利現価率)	(配偶者居住権の価額)	円
10,500,000 円	-	10,500,000 円	×	$\frac{33 - 12 - 10}{33 - 12}$	×	0.744	6,408,000 円	
					(円未満四捨五入)			

○居住建物の価額

(㉒の相続税評価額)	-	(㉑配偶者居住権の価額)	円
12,950,000 円	-	6,408,000 円	6,542,000 円

○配偶者居住権に基づく敷地利用権の価額

(㉑の相続税評価額)	×	(㉕賃貸以外の床面積) / (㉖居住建物の床面積)	×	(㉒と㉓のいずれか低い持分割合)	円	
円	×	$\frac{\text{m}^2}{\text{m}^2}$	×		(円未満四捨五入)	
(㉑の金額)	-	(㉑の金額)	×	(㉛複利現価率)	(敷地利用権の価額)	円
円	-	円	×	0.	(円未満四捨五入)	

○居住建物の敷地の用に供される土地の価額

(㉑の相続税評価額)	-	(㉑敷地利用権の価額)	円
円	-	円	

備考 配偶者が配偶者居住権に基づき居住の用に供していた100m²部分については、2021年10月1日以降、配偶者が配偶者居住権に基づきBへ賃貸していることから、当該部分については、⑤に含めて計算した。

(注) 土地には、土地の上に存する権利を含みます。