

記載方法等

配偶者居住権等の評価明細書

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（以下「評価通達」といいます。）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、評価通達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、評価通達第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、評価通達93（貸家の評価）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、評価通達第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、評価通達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用権の評価）（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、評価通達第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

＜配偶者居住権等の評価明細書 記載方法等＞

《参考2》第23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）※令和4年3月2日公表（厚生労働省）

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

《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	存続年数	複利現価率	存続年数	複利現価率	存続年数	複利現価率	存続年数	複利現価率	存続年数	複利現価率	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