

## 5 配偶者居住権の評価額の計算の基礎となる金額

問 配偶者居住権の評価額の計算の基礎となる金額の考え方について教えてください。

答 配偶者居住権の評価額は、居住建物の相続税評価額を基礎として、配偶者居住権の存続期間や居住建物の経過年数等により定まる割合・割引率を乗じて計算します。この場合の居住建物の相続税評価額は、「居住建物の時価」であり、基本的に評価通達の定めるところにより計算します。

ただし、その居住建物の一部が賃貸用又はその居住建物を配偶者と共有していた場合には、配偶者居住権の評価額の計算の基礎となる金額は、「政令（相令5の8①）で定めるところにより計算した金額」となります。

具体的には、以下の態様に応じてそれぞれ次の金額となります。

### (1) 居住建物の一部が賃貸用でなく、かつ、居住建物を配偶者と共有していなかった場合

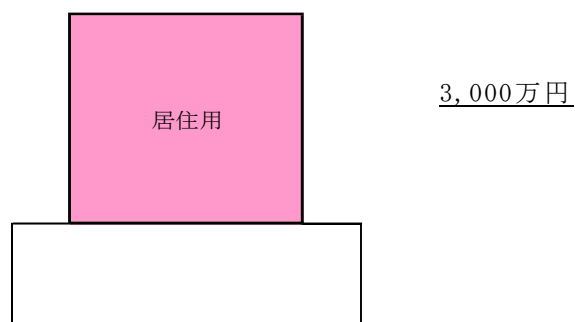
居住建物の一部が賃貸用でなく、かつ、居住建物を配偶者と共有していなかった（換言すると、居住建物を被相続人が自用家屋として単独所有していた）場合、配偶者居住権の評価額の計算の基礎となる金額は、「居住建物の時価」です。この場合の「時価」とは、相続税法第22条の時価をいいますので、評価通達の定めるところにより計算した相続税評価額が、配偶者居住権の評価額の計算の基礎となります。配偶者居住権等の評価明細書の⑨欄がこれに当たります。

（参考）配偶者居住権等の評価明細書（抜粋）

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 <small>(⑩の相続税評価額)</small> × <small>(①持分割合)</small> _____円 × _____ <small>(円未満切捨て)</small>	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 <small>(⑬の相続税評価額)</small> × <small>(②持分割合)</small> _____円 × _____ <small>(円未満切捨て)</small>	円	⑭

〔計算例 1（配偶者居住権の評価額の計算の基礎となる金額）〕

※ 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居住建物の時価が3,000万円であるものとします。



(2) 居住建物の一部が賃貸用である場合

居住建物の一部が賃貸用である場合、配偶者居住権の評価額の計算の基礎となる金額は、「政令（相令5の8①一）で定めるところにより計算した金額」となります（相法23の2①一かっこ書）。これを算式で表すと次のとおりです。

評価明細書の⑨欄の相続税評価額	×	$\frac{\text{賃貸の用に供されている部分以外の部分の床面積 (評価明細書の⑤欄)}}{\text{居住建物の床面積 (評価明細書の⑥欄)}}$
-----------------	---	---

上記の算式のとおり、居住建物の一部が賃貸用である場合には、配偶者居住権の評価額の計算の基礎となる金額から賃貸の用に供されている部分を除くこととされています。これは、配偶者居住権は、民法上、居住建物の全部に及ぶこととされているところ（民法1028①）、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いて評価する必要があるためです。

すなわち、居住建物の一部が賃貸用である場合においても、仮に上記(1)のように「居住建物の時価」を基礎として配偶者居住権の評価額を計算すると、賃貸の用に供されている部分が配偶者居住権の評価の対象に含まれてしまい※、配偶者居住権の評価の計算上、合理的であるとは言えません。

※ 「居住建物の時価」は、その居住建物の一部が賃貸用である場合、その貸家部分を評価通達93((貸家の評価))に定める貸家として評価することとなり、評価の対象から除くわけではありません。

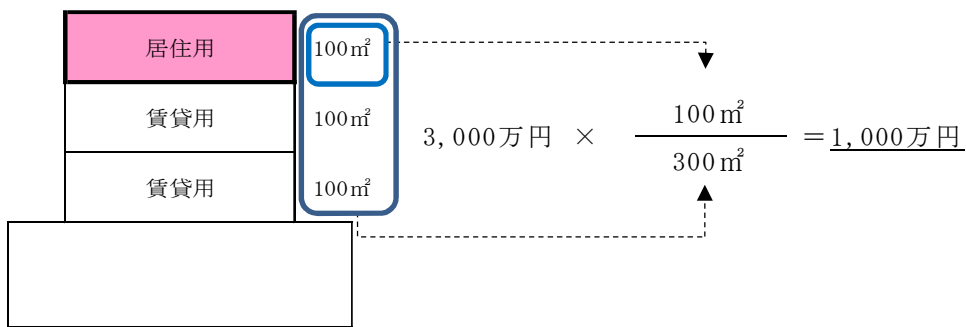
なお、居住建物の一部が賃貸用である場合の配偶者居住権の評価額の計算の基礎となる金額は、配偶者居住権等の評価明細書の⑮欄に当たります。

(参考) 配偶者居住権等の評価明細書 (抜粋)

○配偶者居住権の価額		円
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
円 ×	$\frac{\text{m}^2}{\text{m}^2} \times$	円
(⑩の金額)	(⑩の金額) × $\frac{\text{耐用年数} - \text{経過年数} - \text{存続年数}}{\text{耐用年数} - \text{経過年数}}$ × (⑧権利現価率)	円
円 -	円 × $\frac{\text{---}}{\text{---}} \times 0.$	円

〔計算例 2 (配偶者居住権の評価額の計算の基礎となる金額)〕

※ 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居住建物の時価が3,000万円であるものとします。



(3) 居住建物を配偶者と共有していた場合

被相続人が居住建物を配偶者と共有していた場合※、配偶者居住権の評価額の計算の基礎となる金額は、「政令 (相令 5 の 8 ①二) で定めるところにより計算した金額」となります (相法23の 2 ①一かつこ書)。これを算式で表すと次のとおりです。

※ 被相続人が居住建物を配偶者以外の者と共有していた場合には、配偶者居住権を設定することができません (民法1028①)。

評価明細書の⑨欄の相続税評価額	×	被相続人が有していた持分割合 (評価明細書の①欄)
-----------------	---	------------------------------

上記の算式のとおり、被相続人が居住建物を配偶者と共有していた場合には、被相続人の共有持分に応じた価額が配偶者居住権の評価額の計算の基礎とされています。これは、前述のとおり、配偶者居住権は居住建物の全部に及ぶものの、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に応じて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基に算定するのが妥当であると考えられるからです。

したがって、この場合、配偶者居住権の評価額の計算の基礎となる金額が、結果として、「居住建物の時価」と一致します※。

※ 「居住建物の時価」は、被相続人がその居住建物を配偶者と共有していた場合、被相続

人の共有持分に応じて按分した価額により評価することとなります（評価通達2）。

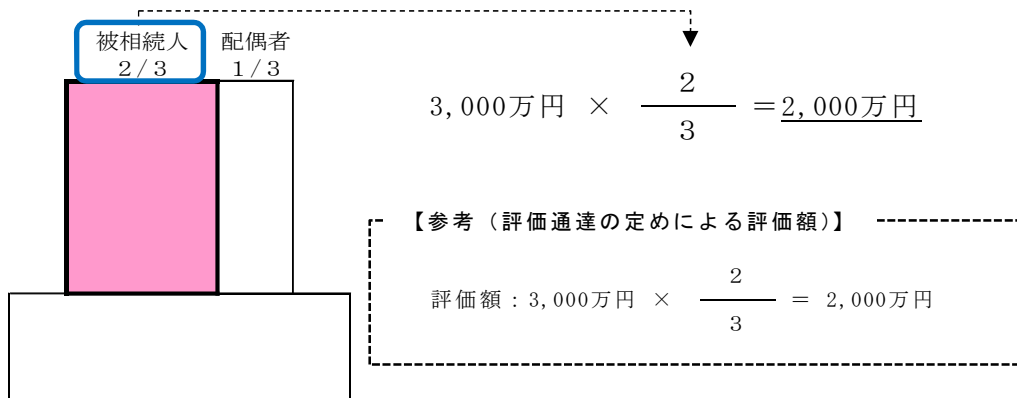
なお、被相続人が居住建物を配偶者と共有していた場合の配偶者居住権の評価額の計算の基礎となる金額は、配偶者居住権等の評価明細書の⑮欄に当たります。

(参考) 配偶者居住権等の評価明細書 (抜粋)

○配偶者居住権の価額		円	⑮
③の相続税評価額	$\frac{\text{⑤賃貸以外の床面積}}{\text{⑥居住建物の床面積}} \times \text{①持分割合}$	円 ×	円
(③の金額)	$\frac{\text{③耐用年数} - \text{④経過年数} - \text{⑦存続年数}}{\text{③耐用年数} - \text{④経過年数}}$ <small>(注) 分子又は分母が零以下の場合は零。</small>	円 ×	円
	× ⑧権利発権率		円
			⑮ (円未満四捨五入)

〔計算例3 (配偶者居住権の評価額の計算の基礎となる金額)〕

※ 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居住建物の時価が3,000万円であるものとします。



(4) 居住建物の一部が賃貸用であり、かつ、居住建物を配偶者と共有していた場合  
 居住建物の一部が賃貸用であり、かつ、居住建物を配偶者と共有していた場合、配偶者居住権の評価額の計算の基礎となる金額は、「政令（相令5の8①三）で定めるところにより計算した金額」となります（相法23の2①一かつこ書）。これを算式で表すと次のとおりです。

評価明細書の⑨欄の相続税評価額	×	$\frac{\text{賃貸の用に供されている部分以外の部分の床面積 (評価明細書の⑤欄)}}{\text{居住建物の床面積 (評価明細書の⑥欄)}}$	×	被相続人が有していた持分割合 (評価明細書の①欄)
-----------------	---	---	---	---------------------------

上記の算式のとおり、居住建物の一部が賃貸用であり、かつ、居住建物を配偶者と共有していた場合には、配偶者居住権の評価額の計算の基礎となる金額から、賃貸の用に供されている部分と配偶者の共有持分に対応する部分を除くこととされています。これは、上記(2)及び(3)と同様の理由によるものです。

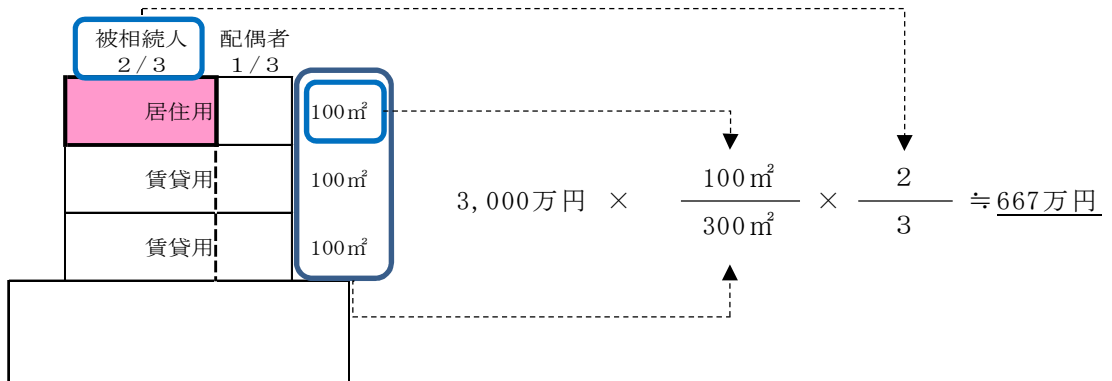
なお、居住建物の一部が賃貸用であり、かつ、居住建物を配偶者と共有していた場合の配偶者居住権の評価額の計算の基礎となる金額は、配偶者居住権等の評価明細書の⑮欄に当たります。

(参考) 配偶者居住権等の評価明細書 (抜粋)

○配偶者居住権の価額		円
③の相続税評価額	$\left( \frac{\text{⑤賃貸以外の床面積}}{\text{⑥居住建物の床面積}} \right) \times \text{①持分割合}$	⑬ (円未満四捨五入)
円 ×	円 ×	
⑬の金額	$\left( \frac{\text{②耐用年数} - \text{④経過年数} - \text{⑦存続年数}}{\text{②耐用年数} - \text{④経過年数}} \right) \times \text{⑧権利見込率}$ <small>(注) 分子又は分母が零以下の場合は零。</small>	⑭ (円未満四捨五入)
円 -	円 ×	× 0.

〔計算例 4 (配偶者居住権の評価額の計算の基礎となる金額)〕

※ 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居住建物の時価が3,000万円であるものとします。



(参考) 本問中の計算例のパターンを表にすると次のとおりです。

居住建物の 所有形態 居住建物の 賃貸の有無	配偶者と 共有でない	配偶者と共有
なし	1	3
あり	2	4

※ 表内の数字は、本問中の「計算例●」を示しています。

【関係法令等】

相法22、23の2①

相令5の8①

評価通達2、93

民法1028①