

8 居住建物の価額を求める場合の「居住建物の時価」

問 居住建物の価額を求める場合の「居住建物の時価」について、配偶者居住権の評価額の計算の基礎となる金額との違い等を教えてください。

答 居住建物の価額（所有権部分の価額）は、「居住建物の時価」から配偶者居住権の価額を控除した残額により評価します（相法23の2②）。この場合における「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評価した価額が「居住建物の時価」となります。

また、配偶者居住権の評価額の計算の基礎となる金額は、一定の場合を除き、相続税法第22条の時価をいいます。したがって、基本的には居住建物の価額を求める場合の「居住建物の時価」と配偶者居住権の評価額の計算の基礎となる金額は、いずれも評価通達の定めるところにより評価した価額となります。

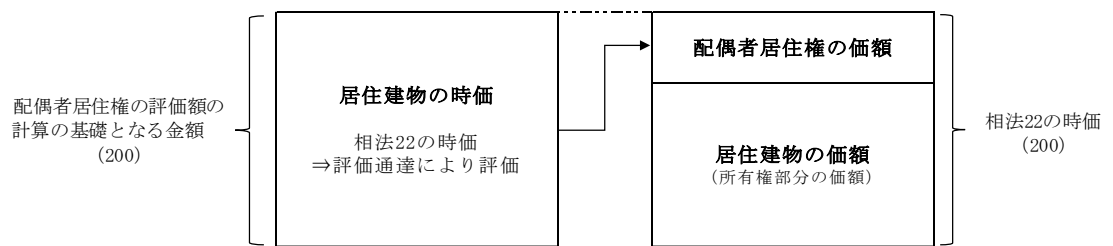
ただし、配偶者居住権の評価額の計算の基礎となる金額については、居住建物の一部が賃貸用又は居住建物を配偶者と共有していた場合には、当該賃貸部分や配偶者の共有持分に対応する部分を除いて計算する必要があり、この点が居住建物の価額（所有権部分の価額）を求める場合の「居住建物の時価」と異なります*。

* 配偶者居住権の評価額の計算の基礎となる金額については、問5（10ページ）を参照してください。

〔イメージ〕

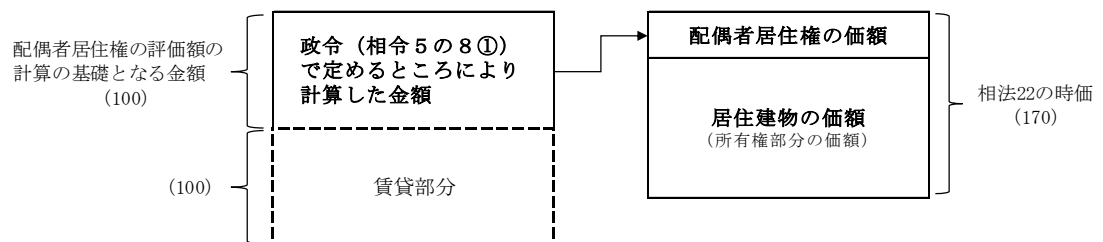
* 居住建物が賃貸の用に供されておらず、かつ、共有でないものとした場合の居住建物の時価を200（単位省略）であると仮定します。

① ②かつ③以外の場合



② 居住建物の一部が賃貸用の場合

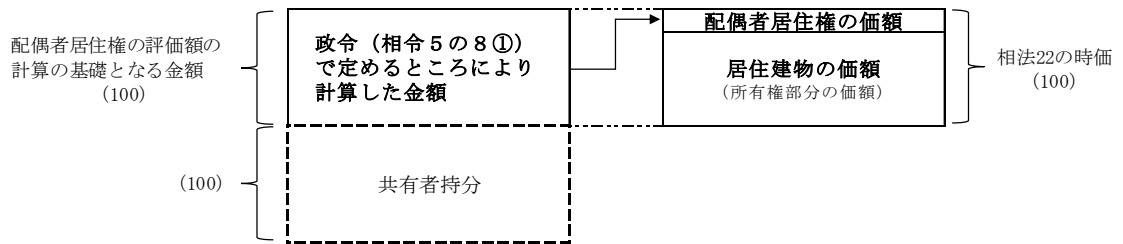
* 賃貸併用住宅（200㎡）のうち、100㎡を賃貸の用に供しているものとします。



$$\text{相法22の時価} : 100 + 100 \times (1 - 0.3) = 170$$

③ 居住建物を配偶者と共有していた場合

※ 居住建物に係る被相続人の持分が2分の1であるものとします。



$$\text{相法22の時価} : 200 \times 1/2 = 100$$

【関係法令等】

相法22、23の2①②

相令5の8①