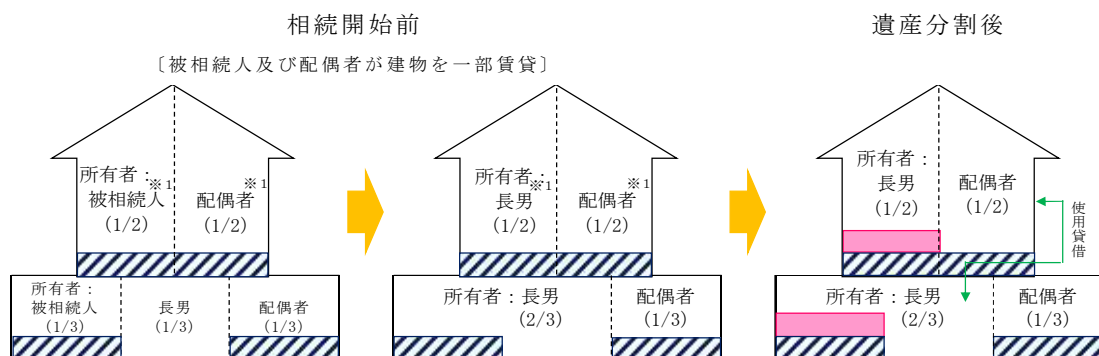


27 居住建物及びその敷地が共有（賃貸あり）の場合

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)^{※1}
土地6,000万円(自用地)^{※2}

建物建築日：2010年12月1日
建物構造：木造(床面積200㎡)
相続開始日：2020年10月1日
賃貸の状況：第三者Aへ賃貸
(床面積200㎡の内100㎡)

建物所有者：被相続人(1/2)
配偶者(1/2)
土地所有者：被相続人(1/3)
長男(1/3)
配偶者(1/3)

遺産分割日：2021年3月20日
配偶者の年齢：80歳10か月(分割時)
平均余命：11.71年
配偶者居住権存続期間：終身
法定利率：3%
建物相続人：長男
土地相続人：長男

※1 相続開始前、被相続人は配偶者及び長男から、配偶者は被相続人及び長男から、使用貸借により土地を借り受けていた。
※2 被相続人の持分を乗ずる前の評価額である。

答 居住建物の一部が賃貸用の場合、配偶者居住権と敷地利用権の評価額の計算の基礎となるのは、「賃貸以外の部分」です。そのため、その賃貸されている部分を除いて、配偶者居住権と敷地利用権を評価することとなります。

また、配偶者居住権の評価額の計算の基礎は、居住建物が被相続人とその配偶者の共有であることから、被相続人の共有持分割合に対応する部分となります。

更に、敷地利用権の評価額の計算の基礎は、居住建物とその敷地のいずれもが、被相続人と配偶者又はその他の者の共有であることから、当該被相続人の居住建物の共有持分割合（設例の場合、2分の1）と敷地の共有持分割合（設例の場合、3分の1）のうち、低い方の共有持分割合に対応する部分となります。

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〕

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

$$2,000\text{万円} \times \frac{100\text{m}^2}{200\text{m}^2} \times \frac{1}{2} = 500\text{万円}$$

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

$$500\text{万円} - 500\text{万円} \times \frac{33\text{年} - 10\text{年} - 12\text{年}}{33\text{年} - 10\text{年}} \times 0.701 = \underline{3,323,696\text{円}}$$

(耐用年数)(経過年数)

(参考) 耐用年数：33年 (22年×1.5)
 経過年数：10年 (2010年12月1日～2021年3月20日：10年3か月)
 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〕

(居住建物の時価) (配偶者居住権の価額) (居住建物の価額)

$$8,500,000\text{円} - 3,323,696\text{円} = \underline{5,176,304\text{円}}$$

(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：2,000万円×100m²／200m²×1／2＝500万円

貸家部分：2,000万円×100m²／200m²×1／2＝500万円

500万円－500万円×0.3×100％＝3,500,000円

居住建物の時価：500万円＋3,500,000円＝8,500,000円

〔敷地利用権の価額〕

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

$$6,000\text{万円} \times \frac{100\text{m}^2}{200\text{m}^2} \times \frac{1}{3} = 1,000\text{万円}$$

(居住建物の床面積)

(注) 「被相続人の持分」は、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となります。

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

$$1,000\text{万円} - 1,000\text{万円} \times 0.701 = \underline{2,990,000\text{円}}$$

〔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)

$$18,800,000円 - 2,990,000円 = \underline{15,810,000円}$$

(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：6,000万円×100㎡²／200㎡²×1／3＝1,000万円

貸家建付地部分：6,000万円×100㎡²／200㎡²×1／3＝1,000万円

1,000万円－1,000万円×0.4×0.3×100%＝8,800,000円

居住建物の敷地の時価：1,000万円＋8,800,000円＝18,800,000円