

配偶者居住権等の相続税法上の評価の基本型（相法23の2）

◎居住建物が被相続人の単独所有かつ全て被相続人と配偶者の居住用である場合の配偶者居住権等の評価

1. 配偶者居住権の評価額 (①)

$$= \text{建物の時価} * 1 - A * 2 \quad (\text{注1})$$

(注1) $A = \text{建物の時価} \times \left(\frac{\text{残存耐用年数} * 2 - \text{存続年数} * 3}{\text{残存耐用年数} \times \text{存続年数}} \right) * 4 \div \text{残存耐用年数} \times \text{存続年数}$ に応じた民法の法定利率（2020年4月1日以降は3%）による複利現価率

配偶者居住権の消滅時点の残存耐用年数

2. 配偶者居住権が設定された建物（＝「居住建物」）の所有権の評価額

$$= \text{建物の時価} - \text{①} \quad (= A)$$

3. 配偶者居住権の敷地利用権の評価額 (②)

$$= \text{土地等の時価} * 1 - B \quad (\text{注2})$$

(注2) $B = \text{土地等の時価} \times \text{存続年数}$ に応じた民法の法定利率による複利現価率

4. 居住建物の敷地（所有権等）の評価額

$$= \text{土地等の時価} - \text{②} \quad (= B)$$

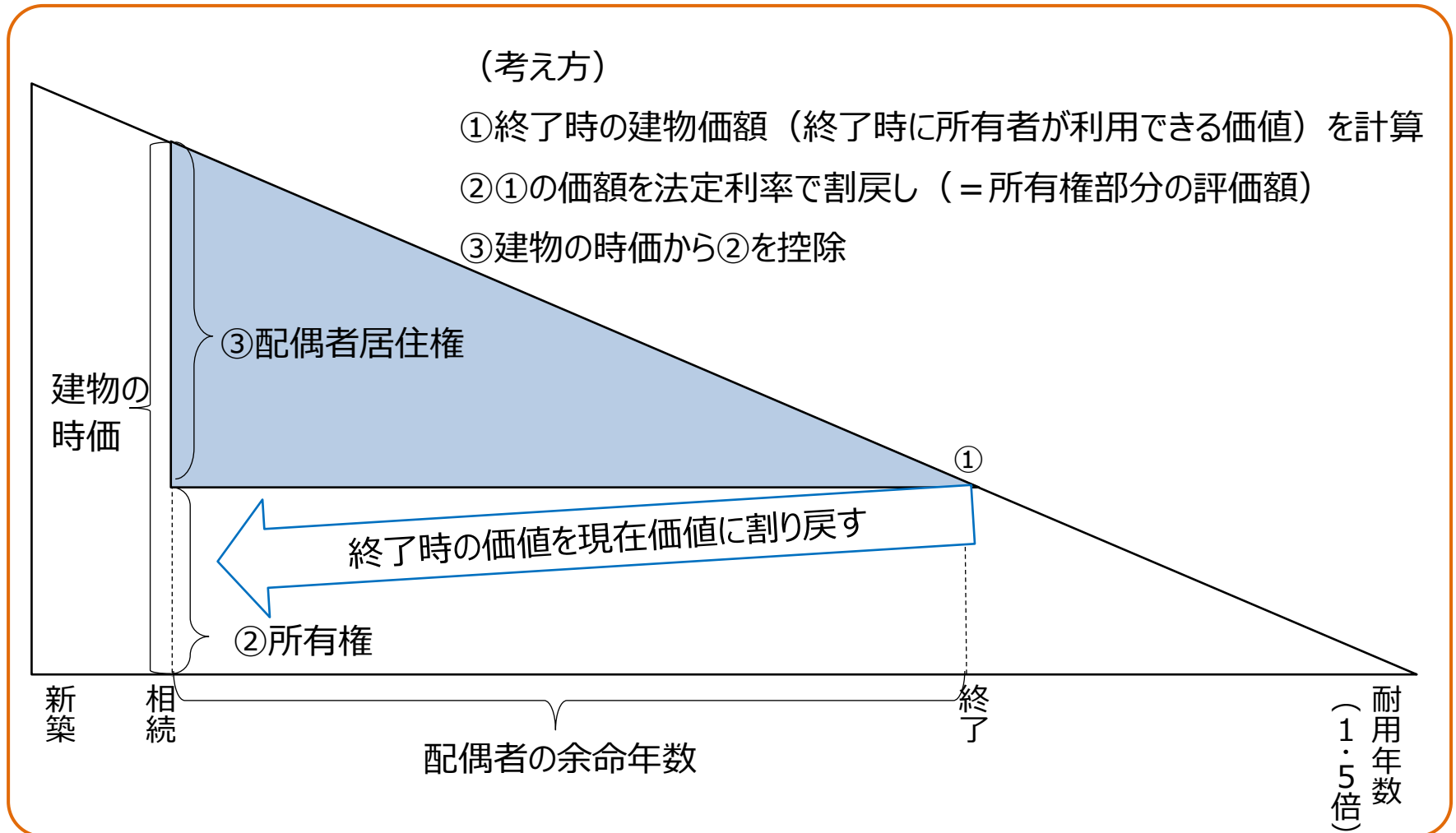
(*1) 「建物の時価」と「土地等の時価」（配偶者居住権等の評価額の計算の基礎となる金額）については12頁参照。

(*2) 「残存耐用年数」は、[居住建物の所得税法に基づいて定められている耐用年数（住宅用） $\times 1.5$ - 居住建物の築後経過年数] の算式により計算した年数をいいます。

(*3) 「存続年数」は、①配偶者居住権の存続期間が配偶者の終身の間である場合は配偶者の平均余命年数、②①以外の場合は遺産分割協議等により定められた配偶者居住権の存続期間の年数（配偶者の平均余命年数を上限）をいいます。

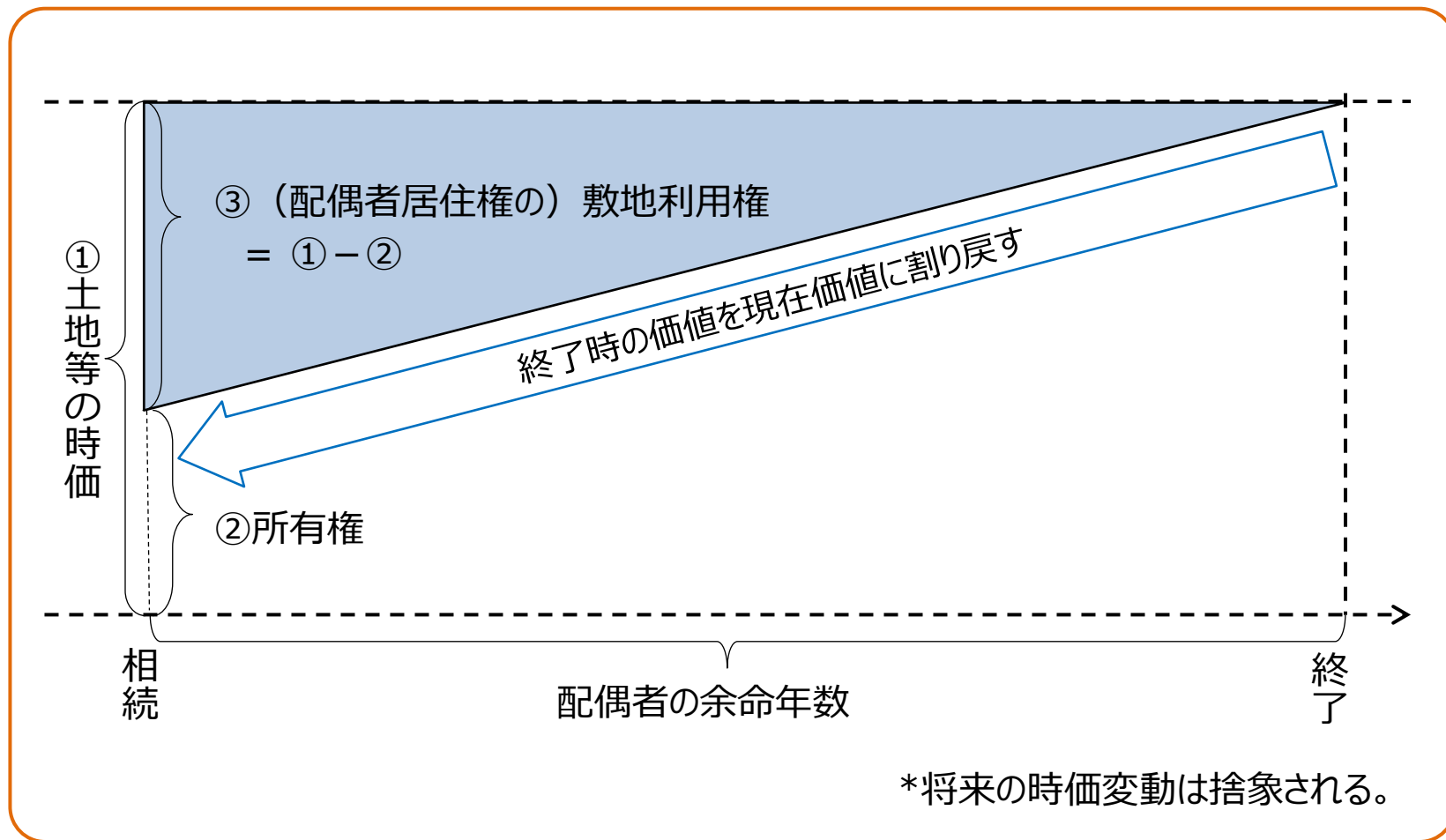
(*4) 残存耐用年数又は残存耐用年数から存続年数を控除した年数がゼロ以下となる場合には、上記の [(残存耐用年数 - 存続年数) \div 残存耐用年数] は、ゼロとなります。

配偶者居住権が設定された建物の相続税法上の評価のイメージ図



(出所：財務省「令和元年度 税制改正の解説」498頁を基に作成)

配偶者居住権が設定された建物の敷地の相続税法上の評価のイメージ図



（出所：財務省「令和元年度 税制改正の解説」501頁を基に作成）

【事例1】配偶者居住権等の相続税法上の評価計算

- ◆ 同年齢の夫婦が40歳で自宅（木造：耐用年数22年）を新築
- ◆ 妻が70歳の時に夫が死亡
- ◆ 夫（被相続人）の相続開始時点での自宅建物（居住建物）の時価200万円
- ◆ 自宅建物の敷地の時価9,000万円
- ◆ 自宅建物とその敷地は、長男が取得
- ◆ 残存耐用年数 = 22年 × 1.5 - 居住建物の築後経過年数（30年） = 3年
- ◆ 妻の終身の間（平均余命を前提に計算）の配偶者居住権を設定
- ◆ 70歳の妻（女性）の平均余命を20年と想定 ⇒ 存続年数20年
- ◆ この場合の複利現価率（法定利率3%のケース）：0.554

①長男が取得する居住建物の所有権の評価額

残存耐用年数（3年） - 存続年数（20年） < 0より（残存耐用年数 - 存続年数） ÷ 残存耐用年数 = 0

∴ 居住建物の所有権の評価額は0

②妻が取得する配偶者居住権の評価額

建物の時価200万円 - ①（0） = 200万円

③長男が取得する居住建物の敷地の所有権の評価額

土地等の時価（9,000万円） - ④（4,014万円） = 4,986万円

④妻が取得する敷地利用権の評価額

土地等の時価（9,000万円） - 9,000万円 × 0.554（= 4,986万円） = 4,014万円（注）

（注）小規模宅地等の特例の計算については、28頁～29頁参照。

「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

1. 配偶者居住権の評価額の計算の基礎となる金額

配偶者居住権の評価額は、居住建物の「時価」を基礎とし、これに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や割引率を乗じて計算します（8頁参照）。この場合の居住建物の時価は、財産評価基本通達に基づく相続税評価額（固定資産税評価額を基に計算）をいいます。

ただし、居住建物の一部が被相続人の賃貸用であった場合には、**「政令（相令5の8①）で定めるところにより計算した金額」**が居住建物の時価とされ、これが配偶者居住権の評価額の計算の基礎となる金額となります（次頁参照）。

2. 敷地利用権の評価額の計算の基礎となる金額

敷地利用権の評価額は、居住建物の敷地の「時価」を基礎として、配偶者居住権の存続期間により定まる割引率を乗じて計算します（8頁参照）。この場合の居住建物の敷地の時価は、財産評価基本通達に基づく相続税評価額（路線価等を基に計算）をいいます。

ただし、①その居住建物の一部が被相続人の賃貸用であった場合には、**「政令(相令5の8④)で定めるところにより計算した金額」**が居住建物の敷地の時価とされ、これが敷地利用権の評価額の計算の基礎となる金額となります（次々頁参照）。

居住建物の一部が賃貸用である場合の「建物の時価」の評価

1. 評価の方法

居住建物の一部が被相続人の賃貸用かつ単独所有である場合、「建物の時価」（＝「配偶者居住権の評価額の計算の基礎となる金額」）は、次の算式（相令5の8①一）により計算した金額となります（相法23の2①一かっこ書）。

$$\text{居住建物の固定資産税評価額} \quad \times \quad \frac{\text{Cのうち賃貸用の部分以外の部分の床面積}}{\text{居住建物の床面積C}}$$

2. 上記の評価をする理由

居住建物の一部が賃貸用である場合は、上記の算式のとおり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きます。

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ます（民法1028①）が、居住建物の一部が貸し付けられている場合は、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（国税庁「配偶者居住権等の評価に関する質疑応答事例」11頁）。

居住建物の一部が賃貸用である場合の「土地の時価」の評価

1. 評価の方法

居住建物の一部が被相続人の賃貸用かつ単独所有である場合、その敷地である「土地等の時価」（＝「敷地利用権の評価額の計算の基礎となる金額」）は、次の算式（相令5の8④一）により計算した金額となります（相法23の2③一かっこ書）。

居住建物が賃貸されておらず、かつ土地等が共有ではないとした場合の土地等の相続税評価額

$$\times \frac{\text{Dのうち賃貸用の部分以外の部分の床面積}}{\text{居住建物の床面積D}}$$

2. 上記の評価をする理由

居住建物の一部が賃貸用である場合は、上記の算式のとおり敷地利用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きます。

これは、配偶者居住権は、民法上、居住建物の全部に及びます（民法1028①）が、居住建物の一部が貸し付けられている場合は、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（＝賃貸用の部分が敷地利用権の評価対象に含まれないようにする）ためです。（国税庁「配偶者居住権等の評価に関する質疑応答事例」21頁）。

配偶者居住権の取得と小規模宅地等の特例の適用

配偶者が配偶者居住権を取得した場合、その居住建物の敷地利用権は土地の上に存する権利に該当するので、**特定居住用宅地等**として小規模宅地等の特例の適用を受けることができます。

居住建物の敷地所有権についても、その取得者が居住建物に被相続人と同居等の要件を満たすことにより、特定居住用宅地等として小規模宅地等の特例の適用を受けることができます。

また、小規模宅地特例を受けるものとして、その全部又は一部の選択をしようとする宅地等が、配偶者居住権の目的となっている建物の敷地の用に供される宅地等または配偶者居住権に基づく敷地利用権の全部又は一部である場合には、**その宅地等の面積は、その面積に、それぞれその敷地の用に供される宅地等の価額またはその敷地利用権の価額が、これらの価額の合計額のうちに占める割合を乗じて得た面積であるものとみなして計算をし、限度面積要件を判定します**（措令40の2⑥）。

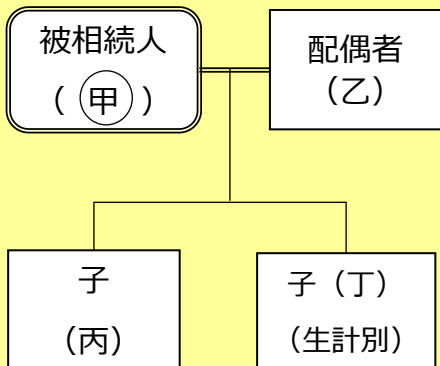
上記の取扱いについて、次頁以降で事例に基づく解説をしていきます。

（注）次頁の【事例2】は、国税庁 資産課税課情報 令和以2年7月7日第17号「相続税及び贈与税等に関する質疑応答事例（民法（相続法）改正関係）について（情報）」（以下「情報」）に基づき作成しています。

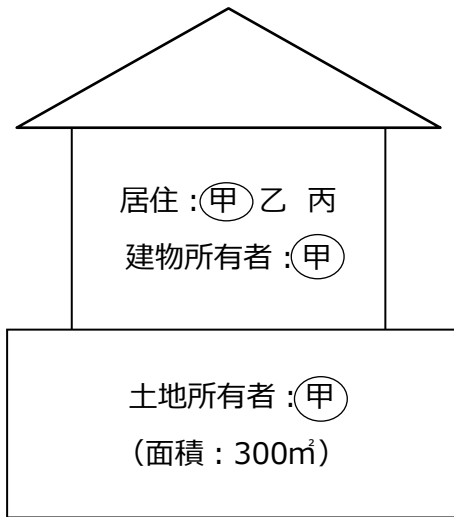
【事例2】相続人が土地を共有で取得した場合の配偶者居住権に係る小規模宅地等の特例の適用①

問 次の事例の場合、小規模宅地等の特例の適用対象となるのはどの部分でしょうか。

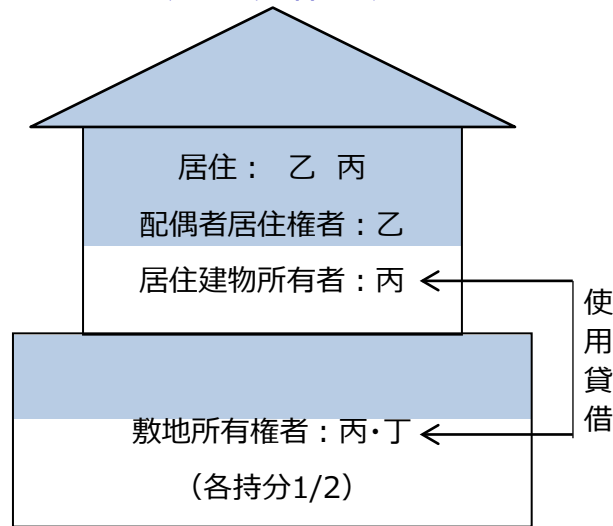
〔相続関係図〕



〔相続開始前〕



〔遺産分割後〕



* ■ は配偶者居住権又は敷地利用権 (イメージ)

【前提条件】

- ・配偶者居住権が設定されていないものとした場合の土地の相続税評価額 90,000,000円
(敷地利用権の相続税評価額 30,000,000円、敷地所有権の相続税評価額 60,000,000円)
- ・相続開始時において、相続人丁は被相続人甲と生計が別で、かつ自己所有の建物に居住している。

(出所：「情報」3頁～4頁を基に作成)

【事例2】相続人が土地を共有で取得した場合の配偶者居住権に係る小規模宅地等の特例の適用②

回答

1. 個人が相続等により取得したとみなされる宅地等の面積（措法69の4①、措令40の2⑥）

$$\begin{array}{l} \text{①敷地利用権の面積} \\ 300\text{m}^2(\text{土地の面積}) \end{array} \times \frac{30,000,000\text{円}(\text{敷地利用権の相続税評価額})}{90,000,000\text{円}(\text{土地の相続税評価額})} = 100\text{m}^2$$

$$\begin{array}{l} \text{②敷地所有権の面積} \\ 300\text{m}^2(\text{土地の面積}) \end{array} \times \frac{60,000,000\text{円}(\text{敷地所有権の相続税評価額})}{90,000,000\text{円}(\text{土地の相続税評価額})} = 200\text{m}^2$$

2. 取得者ごとの特例対象宅地等の区分等(措法69の4①③)

① 配偶者乙が取得した宅地等のうち特定居住用宅地等に該当する部分
敷地利用権 30,000,000 円 (100m²)

② 丙が取得した宅地等のうち特定居住用宅地等に該当する部分
200m² (1 ②の敷地所有権の面積) × 1/2(丙の持分) = 100m²
60,000,000 円(敷地所有権の価額) × 1/2(丙の持分) = 30,000,000円

(注) 丁が取得した敷地所有権は、特定居住用宅地等の要件を満たしていないことから、小規模宅地等の特例の適用を受けることができません。

3. 限度面積要件の判定等(措置法69の4①②)

2 ①+② = 200m² ≤ 330m² (限度面積) ∴ 乙は敷地利用権100m²、丙は敷地所有権100m²につき、他の要件を満たす限り小規模宅地等の特例の適用を受けることができます。