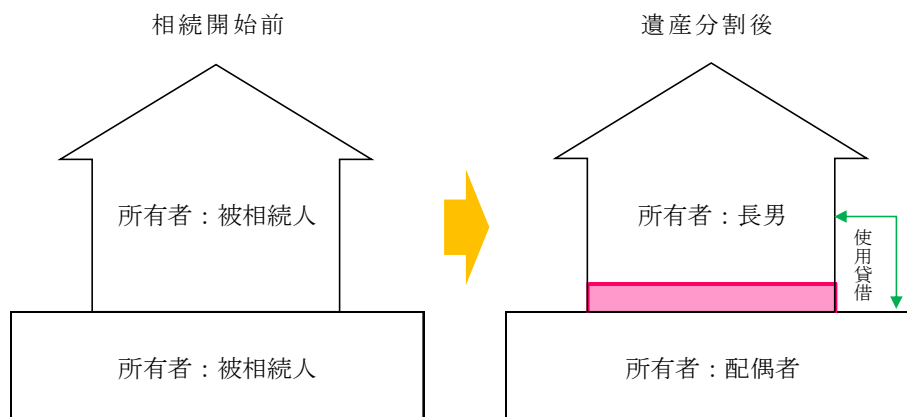


## 14 配偶者が居住建物の敷地の所有権及び配偶者居住権を取得した場合

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  
 土地5,000万円  
 建物建築日：2010年12月1日  
 建物構造：木造  
 相続開始日：2020年10月1日  
 賃貸の有無：無  
 建物所有者：被相続人  
 土地所有者：被相続人

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：配偶者

答 敷地利用権は、配偶者居住権に基づく居住建物の使用及び収益に必要な範囲で居住建物の敷地を利用することができる権利であると考えられます。そうすると、設例のように、配偶者が配偶者居住権と居住建物の敷地の所有権を取得した場合、当該敷地について、敷地利用権の取扱いが問題となります。

敷地の所有権は、敷地を使用・収益・処分する権利であり、敷地利用権は、その権利のうち、配偶者居住権の存在を前提に敷地を使用・収益するものであると考えられることから、配偶者が取得した敷地の所有権と敷地利用権を区分して評価する必要性に乏しく、敷地利用権を所有権に含めて評価するのが合理的であると考えられます。

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〕

$$\left( \begin{array}{l} \text{配偶者居住権の} \\ \text{評価の基礎とな} \\ \text{る金額} \end{array} \right) - \left( \begin{array}{l} \text{配偶者居住権の} \\ \text{評価の基礎とな} \\ \text{る金額} \end{array} \right) \times \frac{\text{(耐用年数)(経過年数)(存続年数)}}{\text{33年} - \text{10年} - \text{12年}} \times \text{(複利現価率)} \times \text{(配偶者居住権の価額)} \\
 2,000\text{万円} - 2,000\text{万円} \times \frac{\quad}{\text{33年} - \text{10年}} \times 0.701 = \underline{13,294,783\text{円}}$$

(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〕

$$\text{(居住建物の時価)} - \text{(配偶者居住権の価額)} = \text{(居住建物の価額)} \\
 2,000\text{万円} - 13,294,783\text{円} = \underline{6,705,217\text{円}}$$

〔居住建物の敷地の価額〕

(居住建物の敷地の価額)

5,000万円