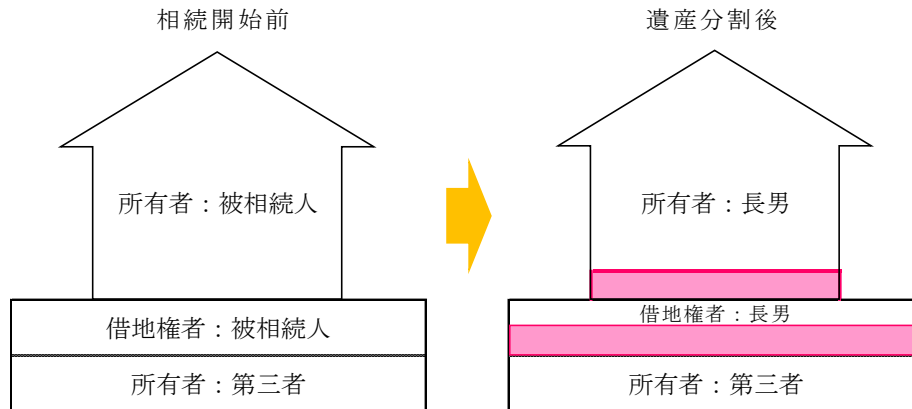


16 居住建物の敷地が借地権である場合

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（自家用家屋）

土地5,000万円（自用地）

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：第三者

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

答 設例の場合、居住建物の一部が賃貸用又は居住建物が配偶者と共有でなく、かつ、居住建物の敷地が共有ではありませんので、敷地利用権の評価額の計算の基礎となる金額は、居住建物の敷地の時価です。また、居住建物の敷地として、被相続人が借地権を有していたことから、当該借地権の時価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。

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〕

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

(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〕

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

〔敷地利用権の価額〕

$$\begin{array}{l} \left[\begin{array}{l} \text{敷地利用権の評価} \\ \text{の基礎となる金額} \end{array} \right] \left[\begin{array}{l} \text{敷地利用権の評価} \\ \text{の基礎となる金額} \end{array} \right] \text{(複利現価率)} \quad \text{(敷地利用権の価額)} \\ 2,000\text{万円} \quad - \quad 2,000\text{万円} \quad \times \quad 0.701 \quad = \quad \underline{5,980,000\text{円}} \end{array}$$

(注) 敷地利用権の評価額の計算の基礎となる居住建物の敷地が借地権(土地の上に存する権利)であることから、敷地利用権の評価額の計算の基礎となる居住建物の敷地の時価は、評価通達27((借地権の評価))の定めるところにより評価します。

$$5,000\text{万円} \times 0.4 = 2,000\text{万円}$$

〔居住建物の敷地の価額〕

$$\begin{array}{l} \text{(居住建物の敷地の時価)} \quad \text{(敷地利用権の価額)} \quad \text{(居住建物の敷地の価額)} \\ 2,000\text{万円} \quad - \quad 5,980,000\text{円} \quad = \quad \underline{14,020,000\text{円}} \end{array}$$

(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から、評価通達27の定めるところにより評価します。

$$5,000\text{万円} \times 0.4 = 2,000\text{万円}$$