

配偶者居住権に係る民法の規定と課税上の取扱い ～配偶者居住権の具体的評価方法～ その7

1. 配偶者居住権

配偶者居住権は、以下の算式によって評価することとされました（相法23条の2）。

$$\text{居住建物の時価} - \text{居住建物の時価} \times \frac{\text{耐用年数} - \text{経過年数} - \text{存続年数}}{\text{耐用年数} - \text{経過年数}} \times \text{存続年数に応じた法定利率による複利現価率}$$

※分数の項の分母（残存耐用年数）又は分子が0以下となる場合には、分数の項を0とします（結果的に居住建物の時価と一致することになります。）。

① 「居住建物の時価」とは、居住建物に配偶者居住権が設定されていないものとした場合のその居住建物の相続開始時における時価をいいます。

※ 居住建物の一部が賃貸の用に供されている場合又は被相続人が相続開始の直前において居住建物をその配偶者と共有していた場合には、次の算式により計算した金額となります（相法23条の2①ー）。

$$\text{居住建物が賃貸の用に供されず、かつ、共有でないものとした場合の時価} \times \frac{\text{賃貸の用に供されている部分以外の部分の床面積}}{\text{居住建物の床面積}} \times \text{被相続人が有していた持分割合}$$

② 「耐用年数」とは、居住建物の全部が住宅用であるものとした場合におけるその居住建物に係る減価償却資産の耐用年数に1.5を乗じて計算した年数（6月以上の端数は1年とし、6月に満たない端数は切り捨てます。）をいいます（相法23の2①ニイ、相令5の8②、相規12の2）。

また、店舗併用住宅など、居住建物に非住宅用の部分がある場合の耐用年数については、用途区分毎に耐用年数を判定することになると、評価方法が煩雑となる面もあるため、簡便性の観点から、居住建物の全部が住宅用であるものとして、画一的に耐用年数を定めることとされました。

③ 「経過年数」とは、居住建物の新築時から配偶者居住権の設定時までの年数（6月以上の端数は1年とし、6月に満たない端数は切り捨てます。）をいいます（相法23の2①ニイ）。

なお、遺産分割の協議又は審判により配偶者居住権が設定される場合には、配偶者居住権の効力が生じるのは相続開始時よりも後の時点であり、その時点を超算点として配偶者居住権の存続年数が定まると考えられることから、居住建物の経過年数についても、相続開始時ではなく、配偶者居住権の設定時までの年数でカウントすることとされています。

また、被相続人が生前に増改築をした場合には、増改築部分を区分することなく、新築時からの経過年数によることとされます。

④ 「存続年数」とは、配偶者居住権が存続する年数をいいますが、具体的には、次に掲げる場合の区分に応じ、それぞれに定める年数（6月以上の端数は1年とし、6月に満たない端数は切り捨てます。）となります（相法23の2①ニイ、相令5の8③）。

A 配偶者居住権の存続期間が配偶者の終身の間とされている場合……その配偶者居住権が設定された時におけるその配偶者の平均余命（完全生命表（※）による平均余命をいいます（相規12の3））。

※ 完全生命表は、配偶者居住権が設定された時の属する年の1月1日現在において公表されている最新のものによることとされています（相基通23の2-5）。また、完全生命表に掲げる年齢は、配偶者居住権が設定された時における満年齢とされています。

B Aに掲げる場合以外の場合……遺産分割の協議・審判又は遺言により定められた配偶者居住権の存続年数（その年数がその配偶者居住権が設定された時における配偶者の平均余命を超える場合には、その平均余命とします。）

2. 配偶者敷地利用権

配偶者敷地利用権については、以下のように評価することとされました。

$$\text{居住建物の敷地の時価}（※1） - \text{居住建物の敷地の時価}（※1） \times \text{存続年数に応じた法定利率}（※2） \text{による複利現価率}$$

（※1）「時価」は、相続税法第22条に規定する時価をいいます。

（※2）法定利率は3%（令和2年4月現在）とされ、3年ごとに基準割合を基に見直されます（民法404条）。