

配偶者居住権に係る民法の規定と課税上の取扱い ～相続開始から1年以上経過後に遺産分割協議が調った場合～ その8

## 1. 相続開始から1年以上経過後に遺産分割協議が調った場合の配偶者居住権等の評価方法

配偶者居住権等の評価については、遺産分割協議に時間を要した場合には、分割時の平均余命により配偶者居住権の存続年数を算定し、分割時の配偶者居住権と所有権の比率をもとめ、その比率で課税時期の価格を按分して、それぞれの課税時期における評価額を算定することになります。

そのため、修正申告や更正の請求等によってそれぞれの価格を修正して申告することになります。なお、期限内申告において、「申告期限後3年以内の分割見込書」も併せて提出している場合には、更正の請求によって配偶者の税密軽減や小規模宅地等の特例の適用を受けることができます。

## 2. 設例で検証

以下の前提条件で、相続開始から1年以上経過後に遺産分割協議が調った場合で、配偶者居住権等の評価方法について確認することとします。

### 【前提条件】

1. 被相続人 父（令和2年4月死亡）
2. 相続人 母（70歳）・長男（父母とは別生計）
3. 相続財産

居住用不動産 土地9,000万円（300㎡・自用地評価額）・住居専用住宅（床面積100㎡・木造（法定耐用年数22年）・平成28年12月築。自用家屋の評価額1,000万円）、その他の財産2億円

### 4. 遺産分割協議

相続税の申告期限までに遺産分割協議が調わなかったため、未分割のまま申告（「申告期限後3年以内の分割見込書」も併せて提出している。）をしている。

その後、令和3年8月に遺産分割協議が調い、母（分割協議成立時の母の年齢は72歳）は配偶者居住権（終身利用）を取得し、居住用不動産（負担付所有権）は長男が相続することとした。（この場合の建物の評価額は980万円、土地の評価額9,100万円と仮定する。）

その他の財産は、母が9,000万円、長男が11,000万円相続することになった。

### 【配偶者居住権等の評価額（相令5の8②③）】

#### ① 分割時の配偶者居住権の評価

$980\text{万円} - 980\text{万円} \times (27\text{年} - 18\text{年}) \div 27\text{年} \times 0.587 = 7,882,467\text{円}$ （円未満四捨五入）

- ※ 配偶者居住権の存続年数（72歳の平均余命18年となります）
- ※ 法定利率3%の場合の複利現価率（18年）0.587
- ※ 建物の耐用年数  $22\text{年} \times 1.5 = 33\text{年}$   
建物の残存耐用年数  $33\text{年} - 6\text{年} = 27\text{年}$

#### ② 配偶者居住権の評価額（課税価額を分割時の比率で按分）（単位：万円）

分割時			相続開始時	
自用評価額	配偶者居住権	按分比率	自用評価額	配偶者居住権
980	788	80.40	1,000	804

（※）計算を簡便にするため、万円表示としています。

#### ③ ①の敷地利用権の評価（課税価額を分割時の比率で按分）（単位：万円）

分割時			相続開始時	
自用評価額	配偶者居住権	按分比率	自用評価額	配偶者居住権
9,100	3,758	41.30	9,000	3,717

（※）計算を簡便にするため、万円表示としています。

#### ④ 相続開始時の配偶者の取得額

②+③=4,521万円

※ 小規模宅地等の特例適用後（②+③×0.2）÷1,547万円