

配偶者居住権に係る民法の規定と課税上の取扱い ～建物は配偶者と共有・敷地は配偶者以外の者と共有の場合～ その10

## 1. 居住建物が被相続人と配偶者が共有で、敷地は被相続人と配偶者以外の者との共有である場合

配偶者居住権は、居住建物が被相続人と配偶者以外の者との共有の場合には設定できません。しかし、居住建物の敷地が被相続人と配偶者以外の者との共有であっても配偶者居住権の設定はできます。

その場合の評価額について、居住建物及びその敷地は被相続人の共有持分に応じた価額をベースとして算定することとされています。

## 2. 設例で検証

居住建物が被相続人と配偶者が共有し、その敷地が被相続人と子の場合に、配偶者居住権を設定するときの評価方法について、設例で確認します。

### 【設例】

1. 居住建物及び土地は長男が取得し、配偶者（母・70歳）が配偶者居住権（終身利用する）を取得

- ① 平均余命 20年
- ② 法定利率3%の場合の複利現価率（20年）0.554

2. 居住用不動産の価額

- ① 父と長男が所有する土地9,000万円（父3/4、長男1/4の所有割合。300㎡・自用地評価額）。
- ② ①の土地上に住居専用住宅（床面積100㎡・木造（法定耐用年数22年）・築4年。自用家屋の評価額1,200万円。）が建っていて、父が2/3・母が1/3の所有割合となっている。

3. 配偶者居住権等の評価額

- ① 居住建物の時価  $1,200 \text{万円} \times 2/3 = 800 \text{万円}$
- ② 配偶者居住権の評価  
 $800 \text{万円} - 800 \text{万円} \times (29 \text{年} - 20 \text{年}) \div 29 \text{年} \times 0.554 = 6,624,552 \text{円}$ （円未満四捨五入）

※ 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  $33 \text{年} - 4 \text{年} = 29 \text{年}$

※ 配偶者居住権の存続年数（終身の間とされているため、平均余命による）20年

③ ②の敷地利用権の評価

$9,000 \text{万円} \times 2/3$ （※） $= 6,000 \text{万円}$

$6,000 \text{万円} - 6,000 \text{万円} \times 0.554 = 2,676 \text{万円}$

（※）居住建物又はその敷地の被相続人の持分のうち、いずれか低い持分割合とされます。

④ 配偶者の取得額

$② + ③ = 33,384,552 \text{円}$

※ 小規模宅地等の特例適用後  $(② + ③ \times 0.2) = 11,976,552 \text{円}$

4. 負担付所有権

① 居住建物の所有権部分の評価

$800 \text{万円} - 6,624,552 \text{円} = 1,375,448 \text{円}$

② 土地の所有権部分の評価（小規模宅地等の特例適用前）

$6,750 \text{万円} - 2,676 \text{万円} = 4,074 \text{万円}$

③  $① + ② = 42,115,448 \text{円}$

居住建物とその敷地の被相続人の持分割合が異なる場合には、それぞれの持分割合のうち、いずれか低い持分割合の按分計算することとされています。これは、敷地の共有者の持分に配偶者居住権が及ばないように評価することが必要であるからです。