

配偶者居住権に係る民法の規定と課税上の取扱い ～ 配偶者居住権が設定された賃貸併用住宅の評価方法 ～ その9

1. 配偶者が賃貸併用住宅に配偶者居住権を設定して取得した場合

配偶者が賃貸併用住宅に配偶者居住権を設定し、賃貸併用住宅は長男がすることとなった場合は、居住建物の一部が貸し付けられているため、配偶者が、実質的に配偶者居住権に基づく使用・収益をすることができない部分を除外して評価することとされています。

2. 設例で検証

賃貸併用住宅について、配偶者居住権が設定された場合の配偶者居住権の評価方法について、設例で確認することとします。

【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 父が所有する土地9,000万円（300㎡・自用地評価額・借地権割合60%）。
- ② ①の土地上に賃貸併用住宅（木造（法定耐用年数22年）・築4年。自家用屋の評価額1,000万円。延床面積300㎡・うち賃貸の用に供している床面積180㎡・賃貸割合100%）が建っていて、父がすべて所有している。

3. 配偶者居住権等の評価額

- ① 居住建物の時価 $1,000万円 \times (1 - 0.6) = 400万円$
- ② 配偶者居住権の評価
 $400万円 - 400万円 \times (29年 - 20年) \div 29年 \times 0.554 = 3,312,276円$ （円未満四捨五入）

※ 建物の耐用年数 $22年 \times 1.5 = 33年$

建物の残存耐用年数 $33年 - 4年 = 29年$

※ 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

$9,000万円 \times (1 - 0.6) = 3,600万円$
 $3,600万円 - 3,600万円 \times 0.554 = 16,056,000円$ （円未満四捨五入）

④ 配偶者の取得額

②+③=19,368,276円

※ 小規模宅地等の特例適用後（②+③×0.2）=6,523,476円

4. 負担付所有権

① 居住建物の所有権部分の評価

- ・自家用屋 $400万円 - 3,312,276円 = 687,724円$
- ・貸家 $1,000万円 \times 6/10 \times (1 - 0.3) = 420万円$
- ・合計 4,887,724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）

- ・自用地 $3,600万円 - 16,056,000円 = 19,944,000円$
- ・貸家建付地 $9,000万円 \times 6/10 \times (1 - 0.6 \times 0.3) = 4,428万円$
- ・合計 64,224,000円

③ ①+②=69,111,724円

このような按分計算をするのは、居住建物の一部が貸し付けられている場合には、配偶者は相続開始前からその居住建物を賃借している賃借人に権利を主張することができない（対抗できない）ため、実質的に配偶者居住権に基づく使用・収益をすることができない部分を除外して評価する必要があるためです。

※ 貸付事業用宅地等について小規模宅地等の選択をする場合には、特定居住用宅地等との限度面積の調整が必要となり、特定居住用宅地等から優先的に選択するときは、貸付事業用宅地等180㎡すべての面積について小規模宅地等の特例の適用を受けることはできません。

（文責：山本和義）