

配偶者居住権 ～評価明細書から評価方法を検証する～ 共有で、かつ、賃貸併用住宅の場合 その5

今回は、評価明細書から評価方法を検証するシリーズの最終回で、建物及び土地が夫婦共有で、かつ、賃貸併用住宅の場合に、配偶者居住権を設定するときの評価額について確認します。

【設例】

1. 被相続人(父) 甲野太郎(令和2年7月20日死亡)	2. 相続人(母・長男) 甲野花子(昭和24年12月12日生まれ)・長男(甲野一郎)	3. 相続財産(賃貸併用住宅) ①土地・3,000万円(借地権割合50%、父1/2・母1/2) ②建物(1,000万円・木造・平成28年12月1日築・床面積300㎡(うち、賃貸以外の部分の床面積120㎡)父1/2・母1/2)	4. 遺言書 母は配偶者居住権を、長男は居住用不動産(負担付所有権)を取得
---------------------------------	---	--	--

配偶者居住権等の評価明細書 (建物・土地が共有で賃貸併用住宅の場合)

所有者	建物	(被相続人氏名) 甲野太郎 (持分割合 1/2)	(配偶者氏名) 甲野花子 (持分割合 1/2)	所在地番(住居表示)	(持分割合)
	土地	(被相続人氏名) 甲野太郎 (持分割合 1/2)	(共有者氏名) 甲野花子 (持分割合 1/2)	(共有者氏名)	(持分割合)
居住建物の内容	建物の耐用年数	(建物の構造) 木造			33年
	建築後の経過年数	(建築年月日) 平成28年12月1日 から (配偶者居住権が設定された日) 令和2年7月20日 ... 4年 (8月以上の端数は1年、6月未満の端数は切捨て)			4年
	建物の利用状況等	建物のうち賃貸の用に供されている部分以外の部分の床面積の合計			120㎡
配偶者居住権年数居住権	存続期間が終身以外の場合の存続年数	(配偶者居住権が設定された日) 令和2年7月20日 から (存続期間満了日) ... 年 (6月以上の端数は1年、6月未満の端数は切捨て)			20年
	存続期間が終身の場合の存続年数	(平均寿命) 70歳 (出生年月) 昭和24年12月12日、性別 女 ... 20年 (注) 分子又は分母が零以下の場合は等。			0.554
評価の基礎となる価額	建物	賃貸の用に供されておらず、かつ、共有でないものとした場合の相続税評価額			10,000,000円
		共有でないものとした場合の相続税評価額			8,200,000円
	建物が賃貸の用に供されておらず、かつ、土地が共有でないものとした場合の相続税評価額			30,000,000円	
	共有でないものとした場合の相続税評価額			27,300,000円	

○配偶者居住権の価額

(⑩の相続税評価額)	×	(⑤賃貸以外の床面積 / ⑥居住建物の床面積)	×	(⑪持分割合)	円
10,000,000円	×	120㎡ / 300㎡	×	1/2	2,000,000円
(⑬の金額)	×	(⑬の金額)	×	(⑭耐用年数 - ⑮経過年数 - ⑯存続年数) / (⑮耐用年数 - ⑮経過年数)	円
2,000,000円	×	2,000,000円	×	33 - 4 - 20 / 33 - 4	1,656,138円

○居住建物の価額

(⑩の相続税評価額)	×	(⑮配偶者居住権の価額)	円
4,100,000円	×	1,656,138円	2,443,862円

○配偶者居住権に基づく敷地利用権の価額

(⑩の相続税評価額)	×	(⑤賃貸以外の床面積 / ⑥居住建物の床面積)	×	(⑪と⑫のいずれか低い持分割合)	円
30,000,000円	×	120㎡ / 300㎡	×	1/2	6,000,000円
(⑬の金額)	×	(⑬の金額)	×	(⑭複利現価率)	円
6,000,000円	×	6,000,000円	×	0.554	2,676,000円

○居住建物の敷地の用に供される土地の価額

(⑩の相続税評価額)	×	(⑮敷地利用権の価額)	円
13,650,000円	×	2,676,000円	10,974,000円

備考

(注) 土地には、土地の上に存する権利を含みます。 (資4-25-3-A4統一)

この設例の場合、建物と土地は父と母の共有で、建物は賃貸併用住宅です。評価の基礎となる建物の価額は、自用家屋部分と貸家部分に区分して評価し、土地も自用地と貸家建付地として評価します。配偶者居住権の価額は、建物の価額のうち自用家屋の金額を求め父の持分を乗じて計算します。敷地も同様に自用地部分と父の持分を乗じて計算します。配偶者居住権等を設定する場合に、いろんな所有形態が考えられ、実務で発生しそうな所有形態を中心に解説しました。読者にとって参考になれば幸いです。(文責：山本和義)