

配偶者居住権 ～評価明細書から評価方法を検証する～ 建物と敷地が共有である場合 その4

今回は、居住建物は被相続人と配偶者が共有で、その敷地は被相続人と子が共有の場合に、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(住居専用住宅) ①土地・3,000万円(父3/4・長男1/4) ②建物(1,200万円・木造・平成28年12月1日築・父2/3・母1/3)	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(居住建物は配偶者と共有、敷地は配偶者以外の者と共有)

所有者	建物	(被相続人氏名) 甲野太郎 (持分割合 2/3)	(配偶者氏名) 甲野花子 (持分割合 1/3)	所在地番(住居表示) ()	
	土地	(被相続人氏名) 甲野太郎 (持分割合 3/4)	(共有者氏名) 甲野一郎 (持分割合 1/4)	(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 ③
	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 (6月以上の端数は1年、6月未満の端数は切捨て)			4年 ④
	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			100㎡ ⑤
配偶者居住権	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) 〇年〇月〇日 ... 〇年 (6月以上の端数は1年、6月未満の端数は切捨て)			存続年数(⑥) 20年 ⑦
	存続期間が終身の場合の存続年数	(平均余命) ⑧ (配偶者居住権が設定された日における配偶者の満年齢) 70歳(生年月日昭和24年12月12日、性別女) ... 20年 (⑧と⑨のいずれか短い年とし、⑧がない場合は⑨の年数)			0.554 ⑧
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			12,000,000円 ⑨
		共有でないものとした場合の相続税評価額			12,000,000円 ⑩
		相続税評価額 (⑩の相続税評価額) × (⑩持分割合) 2/3			8,000,000円 ⑪ (円未満四捨五入)
	土地	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 ⑫
		共有でないものとした場合の相続税評価額			30,000,000円 ⑬
		相続税評価額 (⑬の相続税評価額) × (⑬持分割合) 3/4			22,500,000円 ⑭ (円未満四捨五入)

○配偶者居住権の価額

(⑪の相続税評価額)	(⑮賃貸以外の床面積) / (⑯居住建物の床面積)	(⑩持分割合)	円
12,000,000円 ×	100㎡ / 100㎡ ×	2/3	8,000,000円 ⑮
(⑮の金額)	(⑮の金額) × (⑰耐用年数 - ⑱経過年数 - ⑲存続年数) / (⑰耐用年数 - ⑱経過年数)	(⑲複利現係率)	円 (配偶者居住権の価額)
8,000,000円 -	8,000,000円 × (33 - 4 - 20) / (33 - 4)	0.554	6,624,552円 ⑯ (円未満四捨五入)

○居住建物の価額

(⑪の相続税評価額)	(⑯配偶者居住権の価額)	円
8,000,000円 -	6,624,552円	1,375,448円 ⑰

○配偶者居住権に基づく敷地利用権の価額

(⑬の相続税評価額)	(⑮賃貸以外の床面積) / (⑯居住建物の床面積)	(⑩と⑬のいずれか低い持分割合)	円
30,000,000円 ×	100㎡ / 100㎡ ×	2/3	20,000,000円 ⑱ (円未満四捨五入)
(⑱の金額)	(⑱の金額) × (⑲複利現係率)		円 (敷地利用権の価額)
20,000,000円 -	20,000,000円 × 0.554		8,920,000円 ⑲ (円未満四捨五入)

○居住建物の敷地の用に供される土地の価額

(⑲の相続税評価額)	(⑲敷地利用権の価額)	円
22,500,000円 -	8,920,000円	13,580,000円 ⑳

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、建物は父と母の共有で、敷地は父と長男の共有です。建物が被相続人と配偶者以外の者との共有の場合には、配偶者居住権は設定することができませんが、その敷地が配偶者以外の者との共有のときは、配偶者居住権を設定することが可能です。この場合、配偶者居住権に基づく敷地利用権の価額は、父の建物の持分と土地の持分のうち、いずれか低い割合を乗じて、配偶者居住権に基づく敷地利用権を評価することとされています。(文責：山本和義)