

配偶者居住権 ～評価明細書から評価方法を検証する～ 賃貸併用住宅の場合 その3

今回は、被相続人が単独で所有する住宅が賃貸併用住宅である場合に、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	3. 相続財産(居住用不動産(賃貸併用住宅)) ①土地・3,000万円(借地権割合60%) 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㎡))	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 (賃貸併用住宅の場合)

所有者	建物	(被相続人氏名) 甲野太郎 (①持分割合)	(配偶者氏名) (持分割合)	所在地番 (住居表示) ()
	土地	(被相続人氏名) 甲野太郎 (②持分割合)	(共有者氏名) (持分割合)	(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) (配偶者居住権が設定された日) 平成28年12月1日から令和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 300㎡ ⑤		
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) (存続期間満了日) 令和2年7月20日から...年...月...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 ⑥			存続年数(⑥) 20年 ⑦
	[存続期間が終身の場合の存続年数] (配偶者居住権が設定された日における配偶者の満年齢) (平均余命) ⑧ (⑧と⑨のいずれか短い年とし、⑧がない場合は⑨の年数) 70歳(生年月日昭和24年12月12日、性別女)...20年 (20年) ⑨			権利現価率(表参照) 0.554 ⑩
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 ⑪		
		共有でないものとした場合の相続税評価額 8,200,000円 ⑫		
	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 ⑬		
		共有でないものとした場合の相続税評価額 26,760,000円 ⑭		

○配偶者居住権の価額

(⑫の相続税評価額) 10,000,000円	×	(⑩賃貸以外の床面積) 120㎡	×	(⑭持分割合) 300㎡	×	円 4,000,000 ⑮
(⑮の金額) 4,000,000円	×	(⑮の金額) 4,000,000円	×	(⑩耐用年数-④経過年数-⑦存続年数) 33-4-20	×	(⑩権利現価率) 0.554
						円 3,312,276 ⑯

○居住建物の価額

(⑫の相続税評価額) 8,200,000円	×	(⑯配偶者居住権の価額) 3,312,276円	円 4,887,724 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) 30,000,000円	×	(⑩賃貸以外の床面積) 120㎡	×	(⑬と⑭のいずれか低い持分割合) 300㎡	×	円 12,000,000 ⑱
(⑱の金額) 12,000,000円	×	(⑱の金額) 12,000,000円	×	(⑩権利現価率) 0.554	円 5,352,000 ⑲	

○居住建物の敷地の用に供される土地の価額

(⑭の相続税評価額) 26,760,000円	×	(⑲敷地利用権の価額) 5,352,000円	円 21,408,000 ⑳
------------------------	---	------------------------	----------------

(注) 土地には、土地の上に存する権利を含みません。

この設例の場合、建物は、自用家屋と貸家に区分して評価し、土地は、自用地と貸家建付地として評価の基礎となる価額を求めます。そして、配偶者居住権の価額は、自用家屋の部分の床面積によって求め、その価額を基に配偶者居住権の価額を評価し、評価の基礎となる価額から配偶者居住権の価額を控除した残額が居住建物の価額となります。(敷地利用権の価額やその敷地に供される土地の価額も同様に評価されます。)