

配偶者居住権 ～評価明細書から評価方法を検証する～ 配偶者居住権が設定された日 その2

今回は、被相続人が単独で所有する住居専用住宅に配偶者居住権を設定する場合に、遺言書が残されていなかったため、遺産分割協議が調うまでに一定の時間を要した場合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(住居専用住宅) ①居住用不動産(土地・3,000万円) ②建物(1,000万円・木造・平成27年12月1日築)	4. 遺産分割 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、令和3年8月1日に取得
---------------------------------	---	---	---

配偶者居住権等の評価明細書 (分割協議が調った日(令和3年8月1日)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)	ヘビロウ番		
	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) 平成27年12月1日 から (配偶者居住権が設定された日) 令和3年8月1日 ... 6年 (6月以上の満数は1年、6月未満の満数は切捨て)				6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	
の配偶者居住権	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3年8月1日 から (存続期間満了日) ... 年 月 日 ... 年 (6月以上の満数は1年、6月未満の満数は切捨て)				存続年数(⑥)	19年	⑦
	存続期間が終身の場合の存続年数	(平均寿命) 71歳 (生年月日昭和24年12月12日、性別女) ... 19年 (⑧(Ⓐ)と⑧(Ⓑ)のいずれか短い年とし、Ⓐがない場合は⑧の年数)				複利現価率(参考⑨)	0.57	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				10,000,000円	⑩	
		共有でないものとした場合の相続税評価額				10,000,000円	⑪	
		相続税評価額 (⑩の相続税評価額) × (①持分割合)				10,000,000円	⑪	
	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 (⑫の相続税評価額) × (②持分割合)				30,000,000円	⑬	

○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)	(④持分割合)	円
10,000,000円	$\frac{100\text{㎡}}{100\text{㎡}}$		10,000,000円
(⑬の金額)	(⑬の金額)	$\left[\frac{\text{④耐用年数} - \text{④経過年数} - \text{④存続年数}}{\text{④耐用年数} - \text{④経過年数}} \right]$	(⑧複利現価率)
10,000,000円	10,000,000円	$\times \frac{33 - 6 - 19}{33 - 6}$	$\times 0.57$
			8,311,111円
			(円未満四捨五入)

○居住建物の価額

(⑪の相続税評価額)	(⑬配偶者居住権の価額)	円
10,000,000円	8,311,111円	1,688,889円

○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)	(⑤賃貸以外の床面積)	(④居住建物の床面積)	(①と②のいずれか低い持分割合)	円
30,000,000円	$\frac{100\text{㎡}}{100\text{㎡}}$	\times		30,000,000円
(⑬の金額)	(⑬の金額)	(⑧複利現価率)		円
30,000,000円	30,000,000円	$\times 0.57$		12,900,000円
			(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

(⑬の相続税評価額)	(⑬敷地利用権の価額)	円
30,000,000円	12,900,000円	17,100,000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、相続開始日は令和2年7月20日ですが、遺産分割協議が調い配偶者居住権を設定した日が令和3年8月1日となっています。そのため、配偶者居住権等を評価する場合には、建物の経過年数や配偶者居住権の存続年数等については、令和3年8月1日を基準に判定することに留意しておかなければなりません。

(文責：山本和義)