

配偶者居住権等の Q&A

令和2年7月、国税庁は「配偶者居住権等の評価に関する質疑応答事例」「相続税法基本通達等の一部改正について（法令解釈通達）のあらまし」などを公表しました。配偶者居住権等の評価については20個の具体的計算例が示されております。

【配偶者居住権】

被相続人の配偶者（以下「配偶者」という）が相続開始の時に居住していた被相続人の所有建物を対象として、終身又は一定期間、配偶者にその使用及び収益を認めることを内容とする法定の権利

【相続税法における配偶者居住権等の評価】

配偶者居住権（建物配偶者使用部分の評価）

- ① 配偶者居住権存続期間終了時（平均余命）の居住用建物の時価を減価償却に類する方法（耐用年数1.5倍）を用いて計算する。

耐用年数 耐用年数省令で定める耐用年数の1.5倍

経過年数 建築日から配偶者居住権が設定された時までの経過年数

存続年数 配偶者居住権が設定された時の配偶者の平均余命

平均余命 完全生命表

（6か月以上切上げ、6か月未満切捨て）

* 配偶者居住権が設定された時とは、遺産分割協議が成立した日などをいい、登記日ではありません。

- ② ①を法定利率による複利現価率（3%）を用いて現在価値に割り戻す。

居住建物（建物所有者部分の評価）

- ③ 居住用建物の時価から②を控除する。

敷地利用権（土地の使用権部分の評価）

- ④ 配偶者居住権等存続期間終了時の居住用建物の敷地の時価（相続開始時の時価を同額）を法定利率による複利現価率（3%）を用いて現在価値に割り戻す。

土地の所有権部分の評価

- ⑤ 相続開始時の時価から④を控除する。

【計算例】

相続開始日 2020年10月1日 遺産分割日 2021年3月20日
 配偶者(乙)の年齢 80歳10か月 (2021年3月20日時点 平均余命 11.71年)
 配偶者居住権存続期間 終身
 相続人 (丙 長男で同居親族)
 建物の評価額 2,000万円 木造の法定耐用年数 22年 (×1.5=33年)
 土地の評価額 3,000万円 (200㎡)

① 配偶者居住権の価額

$$2,000 \text{ 万円} - 2,000 \text{ 万円} \times \frac{\text{(耐用年数)} \text{(経過年数)} \text{(存続年数)}}{\text{(耐用年数)} \text{(経過年数)}} \times 0.701 = 13,294,783 \text{ 円}$$

(耐用年数) (経過年数) (存続年数) (複利現価率)

② 居住建物の価額 (長男丙が相続により取得)

$$2,000 \text{ 万円} - 13,294,783 \text{ 円} = 6,705,217 \text{ 円}$$

③ 敷地利用権の価額

$$5,000 \text{ 万円} - 5,000 \text{ 万円} \times 0.701 = 14,950,000 \text{ 円}$$

④ 居住建物の敷地の価額 (長男丙が相続により取得)

$$5,000 \text{ 万円} - 14,950,000 \text{ 円} = 35,050,000 \text{ 円}$$

【小規模宅地等の特例】

配偶者が取得した敷地利用権も長男丙が取得した居住建物の敷地も小規模宅地等の特例の適用要件を満たすときは評価額を減額することができます。この場合に配偶者乙及び長男丙に適用できる面積は次のとおりとなります。

適用面積

$$\text{配偶者乙} \quad 200 \text{ m}^2 \times \frac{14,950,000 \text{ 円 (敷地利用権の相続税評価額)}}{50,000,000 \text{ 円 (土地の相続税評価額)}} = 59.8 \text{ m}^2$$

$$\text{長男丙} \quad 200 \text{ m}^2 \times \frac{35,050,000 \text{ 円 (敷地利用権の相続税評価額)}}{50,000,000 \text{ 円 (土地の相続税評価額)}} = 140.2 \text{ m}^2$$

小規模宅地等の特例 (減額金額) 特定居住用宅地等の要件を満たす。

$$\text{配偶者乙} \quad 14,950,000 \text{ 円} \times (59.8 \text{ m}^2 \div 59.8 \text{ m}^2) \times 80\% = 11,960,000 \text{ 円}$$

$$\text{長男丙} \quad 35,050,000 \text{ 円} \times (140.2 \text{ m}^2 \div 140.2 \text{ m}^2) \times 80\% = 28,040,000 \text{ 円}$$