

疑問相談

資産税 (相続税)

配偶者居住権の価額等の具体的計算
—令和元年度税制改正—

Q 私、乙野次郎は、丁建物（一戸建て）とその敷地である丁土地を所有し、妻と私は、丁建物を生活の本拠とし、同居中、長男は別居中で、長男所有の建物に住んでいます。また、私が死亡した場合の相続関係は、右図のとおりです。



私は、丁建物と丁土地の所有権については、長男に相続させ、妻には、配偶者居住権（終身）を相続させようと考えています。

丁建物と丁土地の詳細は、次のとおりですが、相続税法上、配偶者居住権や丁建物、丁土地がどのように評価されることになるかについて、具体的に教えてください。

【丁建物】

- ・時価は、3,000 万円である
- ・建築後 20 年が経過している
- ・金属造の住宅用建物（骨格材の肉厚が 4 ミリメートルを超えるもの）である
- ・丁建物の一部を賃貸の用に供している事実はない
- ・丁建物は、私の単独所有である

【丁土地】

- ・時価は、7,000 万円である
- ・丁土地の一部を賃貸の用に供している事実はない
- ・丁土地は、私の単独所有である

A 本件における配偶者居住権の価額等を現時点において試算すると、次のとおりとなります。

- ① 配偶者居住権
2,255 万円
- ② 配偶者居住権の目的となる丁建物
745 万円

- ③ 丁土地を配偶者居住権に基づき使用する権利
3,633 万円
- ④ 配偶者居住権の目的となる丁建物の敷地の用に供される丁土地
3,367 万円

【解 説】

1 配偶者居住権の評価

(1) 関係法令

〈1〉建物の一部が賃貸の用に供されている場合又は〈2〉被相続人が相続開始の直前において建物をその配偶者と共有していた場合のいずれにも該当しないという前提の下では、相続税法上、終身の配偶者居住権の価額は、次の算式により計算した金額となります（相法23の2①）。

《算式》 ① - ① × ② × ③

① 当該配偶者居住権の目的となっている建物の相続開始の時ににおける当該配偶者居住権が設定されていないものとした場合の時価

② 当該配偶者居住権が設定された時における次の i に掲げる年数を ii に掲げる年数で除して得た数^(※1)

i 当該配偶者居住権の目的となっている建物の耐用年数^(※2)から建築後の経過年数^(※3)及び当該配偶者居住権の存続年数^(※4)を控除した年数

ii i の建物の耐用年数^(※2)から建築後の経過年数^(※3)を控除した年数

③ 当該配偶者居住権が設定された時における当該配偶者居住権の存続年数^(※4)に応じ、法定利率による複利の計算で現価を算出するための割合^(※5)

(※1) i 又は ii に掲げる年数が零以下である場合には、零

(※2) 配偶者居住権の目的となっている建物の全部が住宅用であるものとした場合における当該建物に係る「減価償却資産の耐用年数等に関する省令」に定める耐用年数に1.5を乗じて計算した年数（6カ月以上の端数は1年とし、6カ月に満たない端数は切り捨てる）（相令5の8②、相規12の2）

(※3) 6カ月以上の端数は1年とし、6カ月に満たない端数は切り捨てる

(※4) 配偶者居住権が設定された時における当該配偶者の年齢及び性別に応じた完全生命表（厚生労働省）に掲げる平均余命（6カ月以上の端数は1年とし、6カ月に満たない端数は切り捨てる）（相令5の8③一、相規12の3）

(※5) 法定利率に1を加えた数を配偶者居住権の存続年数で累乗して得た数をもって1を除して得た割合（小数点以下3位未満四捨五入）（相規12の4）

また、配偶者居住権の目的となっている建物の価額は、当該建物の相続開始の時ににおける当該配偶者居住権が設定されていないものとした場合の時価から上記の算式により計算した当該配偶者居住権の価額を控除した残額とされています（相法23の2②）。

(2) 当てはめ

これを本件についてみると、まず、次のことが認められます。

① 減価償却資産の耐用年数等に関する省令によれば、金属造の住宅用建物（骨格材の肉厚が4ミリメートルを超えるもの）の耐用年数

は、34年であること

② 丁建物の建築後の経過年数は、20年であること

③ 第22回生命表（完全生命表）（厚生労働省）によれば、76歳女性の平均余命は14.82年であること

④ 現行民法第404条《法定利率》によれば、法定利率は、5%であること

したがって、本件の配偶者居住権の価額を現時点において試算すると、次のとおりとなります（簡便のため、1万円未満四捨五入。以下同様）。

$$3,000 \text{ 万円} - 3,000 \text{ 万円} \\ \times \frac{34 \text{ 年} \times 1.5 - 20 \text{ 年} - 15 \text{ 年}}{34 \text{ 年} \times 1.5 - 20 \text{ 年}} \\ \times \frac{1}{(1.05)^{15}} = 2,255 \text{ 万円}$$

また、配偶者居住権の目的となる丁建物の価額を現時点において試算すると、次のとおりとなります。

$$3,000 \text{ 万円} - 2,255 \text{ 万円} = 745 \text{ 万円}$$

2 配偶者居住権の目的となっている建物の敷地の用に供される土地の評価

(1) 関係法令

〈1〉建物の一部が賃貸の用に供されている場合又は〈2〉被相続人が相続開始の直前において当該建物の敷地の用に供される土地を他の者と共有し、又は当

該建物をその配偶者と共有していた場合のいずれにも該当しないという前提の下では、相続税法上、終身の配偶者居住権の目的となっている建物の敷地の用に供される土地を当該配偶者居住権に基づき使用する権利の価額は、次の算式により計算した金額となります（相法23の2③）。

《算式》 ① - ① × ②

① 当該土地の相続開始の時ににおける当該配偶者居住権が設定されていないものとした場合の時価

② 当該配偶者居住権が設定された時における当該配偶者居住権の存続年数^(※1)に応じ、法定利率による複利の計算で現価を算出するための割合^(※2)

(※1) 配偶者居住権が設定された時における当該配偶者の年齢及び性別に応じた完全生命表（厚生労働省）に掲げる平均余命（6カ月以上の端数は1年とし、6カ月に満たない端数は切り捨てる）（相令5の8③一、相規12の3）

(※2) 法定利率に1を加えた数を配偶者居住権の存続年数で累乗して得た数をもって1を除して得た割合（小数点以下3位未満四捨五入）（相規12の4）

また、配偶者居住権の目的となっている建物の敷地の用に供される土地の価額は、当該土地の相続開始の時ににおける当該配偶者居住権が設定されていないものとした場合の時価から上記の算式により計算した権利の価額を控除した残額とされています（相法23の2④）。

なお、小規模宅地等の特例の適用を受

けるものとしてその全部又は一部を選択しようとする特例対象宅地等が、配偶者居住権の目的となっている建物の敷地の用に供される宅地等を当該配偶者居住権に基づき使用する権利の全部又は一部である場合には、当該特例対象宅地等の面積は、当該面積に、当該権利の価額が当該敷地の用に供される宅地等の価額及び当該権利の価額の合計額のうちを占める割合を乗じて得た面積であるものとみなして、同特例を適用することとされています（措法 69 の 4 ①、措令 40 の 2 ⑥）。

(2) 当てはめ

これを本件についてみると、まず、次のことが認められます。

① 第 22 回生命表（完全生命表）（厚生労働省）によれば、76 歳女性の平均余命は 14.82 年であること

② 現行民法第 404 条《法定利率》によれば、法定利率は 5% であること

したがって、丁土地を配偶者居住権に基づき使用する権利の価額を現時点において試算すると、次のとおりとなります（小規模宅地等の特例の適用を受ける余地がありますが、同特例の適用がないものとして試算しています）。

$$7,000 \text{ 万円} - 7,000 \text{ 万円} \times \frac{1}{(1.05)^{15}} = 3,633 \text{ 万円}$$

また、配偶者居住権の目的となる丁建物の敷地の用に供される丁土地の価額を現時点において試算すると、次のとおりとなります。

$$7,000 \text{ 万円} - 3,633 \text{ 万円} = 3,367 \text{ 万円}$$

※ 本文中、意見にわたる部分は筆者の私見であり、デロイト トーマツ税理士法人の公式見解ではありません。また、上記記載は掲載日現在有効な法令に基づくことに留意を要します。

《デロイト トーマツ税理士法人 テクニカルセンター

パートナー 山川博樹 マネジャー 梅本淳久》