

**「配偶者居住権の法務と税務」
法定評価額の計算を中心にー**

**講師：税理士・名古屋学院大学大学院客員教授
竹本守邦**

日時：令和3年8月25日(水) 13:30～16:30

会場：名古屋税理士会館2階

主催：名古屋税理士会名古屋東支部

配偶者居住権の法務と税務 - 法定評価額の計算を中心に -

配偶者居住権の法務

参考 配偶者短期居住権について

・配偶者短期居住権は、配偶者に対し相続開始後の短期間(少なくとも6か月間)従前の居住環境(無償)での生活を保障するものです。

・成立要件 配偶者が、被相続人の財産に属した建物に無償で居住していた場合

・範囲 相続開始時の無償使用部分に限る(但し、居住用部分に限らない)

・存続期間 居住建物について配偶者を含む共同相続人間で遺産の分割をすべき場合 遺産分割により居住建物の帰属が確定した日又は相続開始の時から6か月を経過する日のいずれか遅い日までの期間

遺贈等により配偶者以外の者が居住建物の所有権を取得した場合や、配偶者が相続放棄をした場合等 以外の場合 居建物取得者による配偶者短期居住権の消滅の申入れの日から6か月を経過する日までの間

1. 配偶者居住権の概要

(1) 配偶者居住権創設の背景

平成30年の民法(相続関係)の改正により、「配偶者居住権」が創設されました。改正前の民法の規定によれば、遺産分割に際し、被相続人の配偶者が安定的に住居を確保するためには、配偶者が居住し、被相続人が有していた家屋(以下「居建物」といいます。)の所有権を取得する必要があります。配偶者が居建物の所有権を取得しようとする場合、遺産の構成によってはそれを取得しただけで相続分に達し、協議によっては金融資産など他の財産を取得できなくなり、住居は確保したものの老後の生活に苦慮する事態となることもありえます。

そこで、配偶者の居住及び老後生活の安定に資するため、配偶者の生存中は居建物に無償で居住できる権利(配偶者居住権)が創設されました。

他の相続人が居建物の所有権を取得し、配偶者が配偶者居住権を取得することにより、配偶者の住居が確保され、かつ、他に金融資産も相続することができるため、老後の生活を安定させることが可能になります。他の相続人も相続により取得する金融資産の額は少なくなるものの、居建物の所有権は確保されており、配偶者死亡後、配偶者の別の相続人がいた場合でも居建物が相続されることなく、使用収益できることとなります。

(2) 配偶者居住権の成立要件

次の 両方を満たすときに、下記(3)の方法により、配偶者居住権を設定できます(民法1028)。

被相続人の所有していた建物（注）であること。

配偶者が、相続開始の時にその建物に居住していたこと。

（注）夫婦（被相続人と配偶者）の共有建物でも可能ですが、夫婦以外の人との共有建物の場合は配偶者居住権を設定することができません（民法 1028 ただし書き）。

（3）配偶者居住権の設定方法

配偶者居住権は、遺贈、死因贈与、相続人間の遺産分割協議、または家庭裁判所の審判によって設定可能です（民法 1028 、1029）。ただし、審判による配偶者居住権の設定は相当な理由が必要とされます（従って、できれば審判は避けたいところです）。

（4）配偶者居住権の存続期間

配偶者居住権の存続期間は、原則として配偶者の終身の間とされていますが、遺産分割協議等により別の期間を定めることもできます（民法 1030）。

2．配偶者居住権の登記

（1）配偶者は、配偶者居住権の登記をすれば、その権利を第三者に対抗することができます（民法 1031）。

（2）登記は、配偶者と所有者が共同申請します（従って、争いがあると難しい）。登記を行う場合には、登録免許税や、司法書士への手数料が必要となります。

参考 登録免許税 = 建物の固定資産税評価額 × 0.2% 不動産取得税は当然なし

（3）配偶者居住権が消滅した場合に登記の抹消を行う場合も、登録免許税（不動産 1 個につき 1,000 円）や、司法書士への手数料が必要となります。

3．配偶者と居住建物の所有者との間の主な法律関係

（1）居住建物の使用等（民法 1032）

配偶者居住権者は、無償で居住建物に住み続けることができますが、居住建物の所有者の承諾を得ることなく、他の用法で建物を使用することはできません。

ただし、従前居住の用に供していなかった部分について、これを居住の用に供することは可能です。

また、建物の使用に当たっては、善良な管理者としての注意義務（建物を借りて住んでいる場合と同様の注意を払う義務）があります。

（2）建物の増改築（民法 1032 ）

配偶者は、建物の所有者の承諾なくして、居住建物の増改築ができません。

(3) 建物の修繕（民法 1033）

居住建物の修繕は、配偶者がその費用負担で行うこととされています。また、居住建物の所有者は、配偶者が相当の期間内に必要な修繕をしないときには、自ら修繕をすることができます。

(4) 建物等の固定資産税

居住用建物の通常必要費は、配偶者が負担することとされています（民法 1034）。固定資産税も通常必要費に含まれると解されますが、建物の固定資産税は、建物の所有者が納税義務者とされているため、配偶者居住権が設定されている場合であっても、所有者がこれを納税しなければなりません。

建物の所有者は、固定資産税を納付した場合には、その分を配偶者に対して請求することができますので、負担方法をあらかじめ相談しておくといよいでしょう。

なお、土地の固定資産税についても、居住部分に対応するものは同様に通常必要費に該当するものと考えられます。

4. 家族等との同居

配偶者居住権は配偶者の居住を目的とする権利なので、配偶者が家族や家事使用人と同居することも当然予定されています。このため、家族や家事使用人との同居については、居住建物の所有者の承諾は不要です。

5. 居住建物の第三者への賃貸

配偶者は、居住建物の所有者の承諾を得ない限り、第三者に使用または収益させることができません（民法 1032）。このため、例えば、配偶者が老人ホームへ入居することになったため、入居費用の確保のために第三者に賃貸したいと思う場合は、建物の所有者の承諾が必要になります。

6. 配偶者居住権の譲渡

配偶者居住権は、他者に譲渡することができません（民法 1032）。もっとも、居住建物の所有者との合意に基づいて、配偶者居住権を放棄することは可能と解されています。

7. 配偶者居住権の消滅事由について

配偶者居住権は、以下の事由により消滅します。

配偶者の死亡、または存続期間を定めている場合の存続期間の満了（民法 1036）

居住建物の所有者による消滅請求（民法 1032）

配偶者が居住建物の所有者に無断で居住建物を他の用途に使用した場合、第三者に使

用または収益させた場合、または増改築した場合や、善管注意義務に違反した場合には、居住建物の所有者は、相当の期間を定めて是正の催告を行い、その期間内に是正されないときは、配偶者に対する意思表示によって、配偶者居住権を消滅させることができます。

居住建物の所有者と配偶者による消滅の合意、もしくは配偶者自身による配偶者居住権の放棄

居住建物の滅失

配偶者居住権の税務

1. 配偶者居住権の財産評価(相法 23 の 2 ~ 、相令 5 の 7 ~)

(1) 法定評価とされた理由

相続税法は、相続税・贈与税における財産の評価額について、原則として、財産を取得した時における「時価」によることのみを定め(相法 22)、具体的な評価方法については解釈に委ねています(実務上は、専ら国税庁が定める「財産評価基本通達」により評価されています。)。ただし、地上権、定期金に関する権利等の一部の財産については、時価を把握することが困難である等の理由により、解釈に委ねるのでなく、相続税法に具体的な評価方法が法定されています。

配偶者居住権は、従前から居住していた建物を無償で使用・収益することができる権利であり、遺産分割においては具体的相続分を構成することから、一定の財産価値を有しているものと考えられます。今般の相続税法の改正では、この配偶者居住権の評価について、原則的な「時価」による評価ではなく、地上権等と同様に評価方法を法定することとされました。その主な理由は次のとおりです。

(ア) 相続税法の「時価」とは、それぞれの財産の現況に応じ、不特定多数の当事者間で自由な取引が行われる場合に通常成立すると認められる価額、すなわち、客観的な交換価値をいうものと解されており、取引可能な財産を前提としているが、配偶者居住権は譲渡することが禁止されているため、この「時価」の解釈を前提とする限り、解釈に委ねるには馴染まないと考えられること。

(イ) まだ制度が開始しておらず、配偶者居住権の評価について解釈が確立されているとは言えない現状において解釈に委ねると、どのように評価すれば良いのか納税者が判断するのは困難であると考えられ、また、納税者によって評価方法が区々となり、課税の公平性が確保できなくなるおそれがあること。

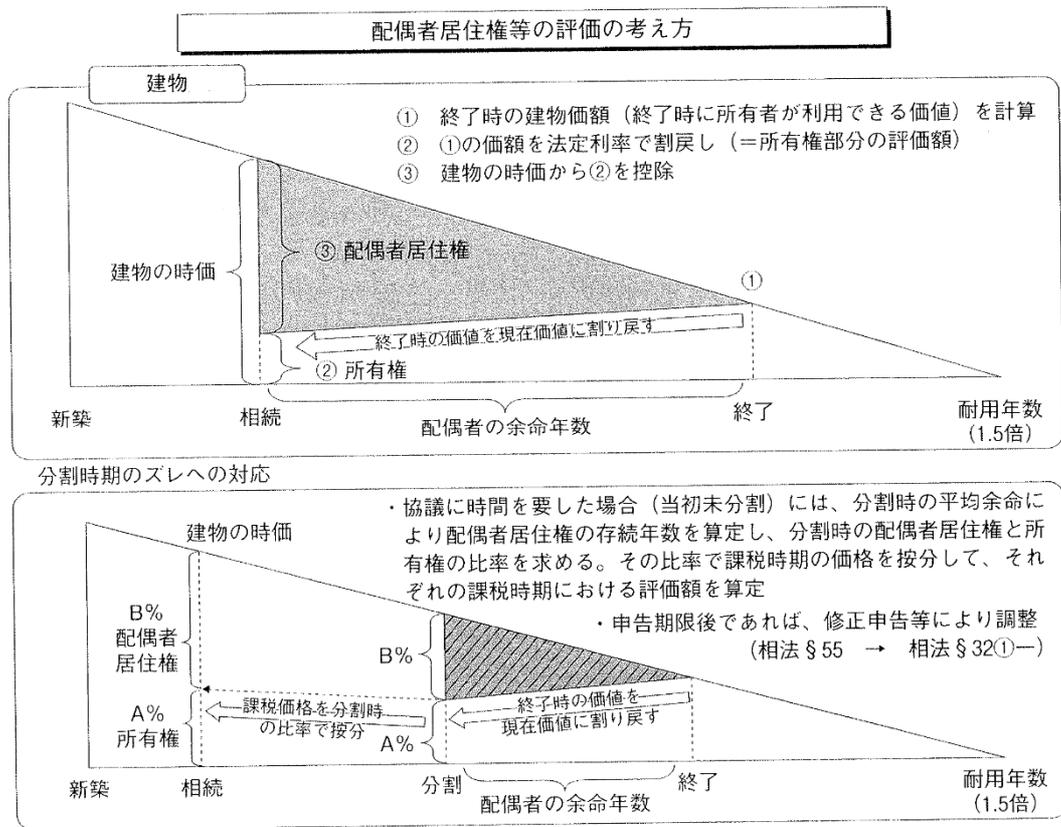
(ウ) 配偶者の余命年数を大幅に超える存続期間を設定して配偶者居住権を過大に評価し、相続税の配偶者に対する税額軽減の適用を受ける等の租税回避的な行為を防止するためには、法令の定めによることが適切であると考えられること。

なお、配偶者居住権等の評価について、法定評価以外の評価方法で申告することはできません。(『改正税法のすべて令和元年版』より引用)

(2) 配偶者居住権の評価

配偶者居住権の評価額は、次の算式で計算した金額となります。

$$\text{居住建物の時価} - \text{居住建物の時価} \times \frac{\text{耐用年数} - \text{経過年数} - \text{残存年数}}{\text{耐用年数} - \text{経過年数}} \times \text{残存年数に応じた法定利率による複利現価率}$$



出典：『改正税法のすべて令和元年版』より

(3) 居住建物の所有権の評価

居住建物の所有権の評価額は、次の算式で計算した金額となります。

$$\text{居住建物 の 時 価} - \text{配偶者居住 権 の 評 価 額}$$

(4) 配偶者居住権に基づく敷地利用権の評価

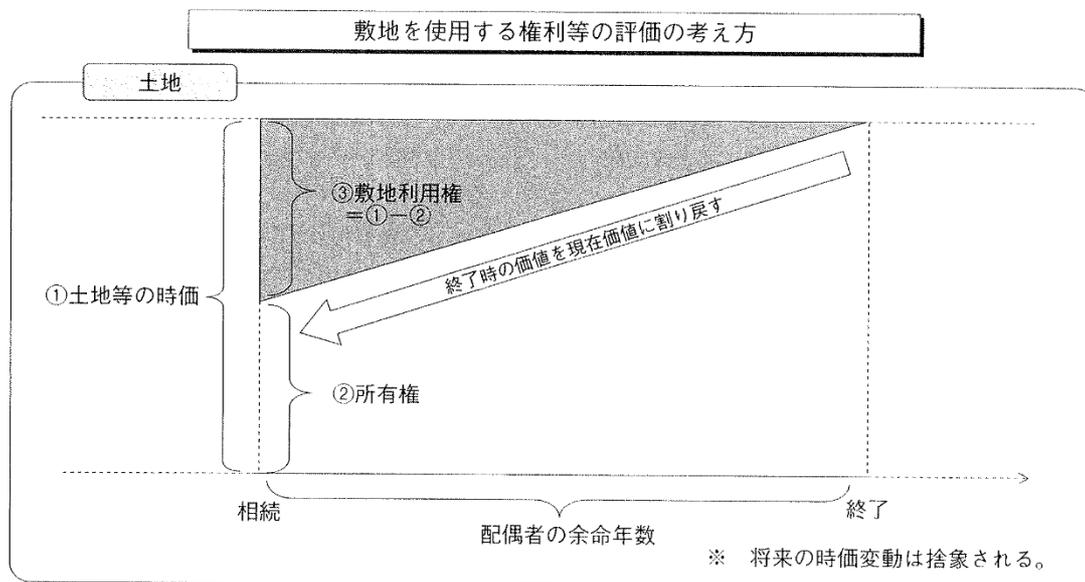
配偶者居住権に基づく敷地利用権の評価額は、次の算式で計算した金額となります。

$$\text{居住建物の 敷地の時価} - \text{居住建物の 敷地の時価} \times \text{残存年数に応じた法定 利率による複利現価率}$$

(5) 居住建物の敷地所有権の評価

居住建物の敷地所有権の評価額は、次の算式で計算した金額となります。

$$\text{土地等 の 時 価} - \text{配偶者居住権に基づく 敷地利用権 の 評 価 額}$$



出典：『改正税法のすべて令和元年版』より

(6) 評価の手順

まず、配偶者居住権が設定されていないとした場合の土地及び建物の評価を行い、次に、配偶者居住権の設定内容により、建物を 配偶者居住権の価額と 居住建物の価額に分割し、さらに、土地を 配偶者居住権に基づく敷地利用権の価額と 居住建物の敷地の用に供される土地の価額に分割します。

以下、設例 1 から 7 までの事例に基づき、具体的な計算方法について確認します。

- ・ 設例 1 遺言で配偶者居住権を取得する場合(相続開始の日に設定される)
- ・ 設例 2 遺産分割協議で配偶者居住権を設定する場合(1年2か月後の協議成立)
- ・ 設例 3 配偶者居住権の存続期間が居住建物の残存耐用年数を超える場合
- ・ 設例 4 居住建物が賃貸併用住宅であった場合
- ・ 設例 5 居住建物が被相続人と配偶者との共有である場合
- ・ 設例 6 居住建物は配偶者との共有だが、その敷地は配偶者以外の者との共有の場合
- ・ 設例 7 土地、建物共に配偶者との共有で、かつ、賃貸併用住宅である場合

2. 相続税の小規模宅地等の特例の適用

配偶者居住権そのものは建物についての権利であることから、宅地を対象とする小規模宅地等についての課税価格の計算の特例は適用がありませんが、配偶者居住権に基づく敷地利用権については土地の上に存する権利であることから小規模宅地の特例の適用があります。また、敷地の所有者についても、法定の要件を満たす限り、その適用があります。その場合(例えば、配偶者と同居の子である場合)の特例対象宅地等の面積の計算において

は、全体の地積(330 m²まで)を敷地利用権と負担付所有権の価額比で按分することになります。

3．物納の取扱い

配偶者居住権は相続又は遺贈により取得した財産であり、相続税の課税対象ではありませんが、民法上、第三者への譲渡が禁じられているため、国への譲渡である物納の対象とはなりません。

なお、配偶者居住権が設定されている建物とその敷地の所有権部分については、物納申請が可能なのですが、「物納劣後財産」とされていますので、他に物納に適した財産がない場合に限られることになります。

4．配偶者が死亡した場合

配偶者が死亡した場合には、民法の規定により配偶者居住権が消滅することとなります。この場合、居住建物の所有者はその居住建物について使用収益ができることとなりますが、民法の規定により(予定どおり)配偶者居住権が消滅するものであり、配偶者から居住建物の所有者に相続を原因として移転する財産はありませんので、相続税の課税関係は生じません。

5．配偶者より先に所有者が死亡した場合

配偶者より先に、居住建物及びその敷地の所有者が死亡した場合には、居住建物及びその敷地の所有権部分について、所有者の相続人に相続税が課されます。

6．期間の途中で合意解除、放棄等があった場合

(1) 配偶者居住権は、当初設定した存続期間をその途中で変更することができないと解されていますが、配偶者が放棄をすること、配偶者と所有者との間の合意により解除することは可能です。また、配偶者が民法第 1032 条の善管注意義務、用法遵守義務に違反した場合には、居住建物の所有者は、配偶者居住権を消滅させることができます。

(2) 配偶者居住権の存続期間の満了前に何らかの事由により、無償で配偶者居住権が消滅することとなった場合には、居住建物の所有者は期間満了前に居住建物の使用収益ができることとなります。これは、配偶者居住権が消滅したことにより所有者に使用収益する権利が移転したものと考えられることから、相続税法第 9 条の規定(その他の利益の享受)により配偶者から贈与があったものとみなして居住建物の所有者に対して贈与税が課税されます(相基通 9 - 13 の 2)。この場合の贈与税の課税価格は、消滅時における配偶者居住権の存続年数に応じて計算した金額によることとなります。土地についても建物と同様の計算を行うこととなります。

一方、居住建物の所有者から所有権部分の贈与があった場合には、贈与税が課税され、

その課税価格は、贈与時点における居住建物の評価額から配偶者居住権の評価額を控除した金額となります。

このように、配偶者居住権の存続期間の途中で無償による合意解除や放棄を行うことは、当事者にとって得策とはいえません。配偶者が老人ホーム等に入所することになっても、いつでも戻ってこられるようにしておき、配偶者の死亡又は存続期間の満了まで我慢をするのがよろしいかと思えます。

以上と異なり、配偶者居住権又は配偶者居住権に基づく敷地利用権が消滅等をし、その消滅等の対価として金銭の支払いを受ける場合には、所得税（総合課税の譲渡所得）が課税されることとなります。また、その対価が著しく低額な場合は、時価との差額に対して贈与税が課税されます。

（注） 配偶者居住権は賃借権類似の債権だと解されており、配偶者居住権に基づく敷地利用権についても総合課税の譲渡所得となります。なお、長期又は短期譲渡所得の判定としては、被相続人の取得時期を引継ぐことになり、また、取得価額も引継ぎます。

資料編

民法 第五編 相続

第八章 配偶者の居住の権利

第一節 配偶者居住権

(配偶者居住権)

第千二十八条 被相続人の配偶者(以下この章において単に「配偶者」という。)は、被相続人の財産に属した建物に相続開始の時に居住していた場合において、次の各号のいずれかに該当するときは、その居住していた建物(以下この節において「居住建物」という。)の全部について無償で使用及び収益をする権利(以下この章において「配偶者居住権」という。)を取得する。ただし、被相続人が相続開始の時に居住建物を配偶者以外の者と共有していた場合にあつては、この限りでない。

- 一 遺産の分割によって配偶者居住権を取得するものとされたとき。
- 二 配偶者居住権が遺贈の目的とされたとき。
- 2 居住建物が配偶者の財産に属することとなった場合であっても、他の者がその共有持分を有するときは、配偶者居住権は、消滅しない。
- 3 第九百三条第四項の規定は、配偶者居住権の遺贈について準用する。

(審判による配偶者居住権の取得)

第千二十九条 遺産の分割の請求を受けた家庭裁判所は、次に掲げる場合に限り、配偶者が配偶者居住権を取得する旨を定めることができる。

- 一 共同相続人間に配偶者が配偶者居住権を取得することについて合意が成立しているとき。
- 二 配偶者が家庭裁判所に対して配偶者居住権の取得を希望する旨を申し出た場合において、居住建物の所有者の受ける不利益の程度を考慮してもなお配偶者の生活を維持するために特に必要があると認めるとき(前号に掲げる場合を除く。)

(配偶者居住権の存続期間)

第千三十条 配偶者居住権の存続期間は、配偶者の終身の間とする。ただし、遺産の分割の協議若しくは遺言に別段の定めがあるとき、又は家庭裁判所が遺産の分割の審判において別段の定めをしたときは、その定めるところによる。

(配偶者居住権の登記等)

第千三十一条 居住建物の所有者は、配偶者(配偶者居住権を取得した配偶者に限る。以下この節において同じ。)に対し、配偶者居住権の設定の登記を備えさせる義務を負う。

- 2 第六百五条の規定は配偶者居住権について、第六百五条の四の規定は配偶者居住権の設定の登記を備えた場合について準用する。

(配偶者による使用及び収益)

第千三十二条 配偶者は、従前の用法に従い、善良な管理者の注意をもって、居住建物の使用及び収益をしなければならない。ただし、従前居住の用に供していなかった部分について、これを居住の用に供することを妨げない。

- 2 配偶者居住権は、譲渡することができない。
- 3 配偶者は、居住建物の所有者の承諾を得なければ、居住建物の改築若しくは増築をし、又は第三者に居住建物の使用若しくは収益をさせることができない。
- 4 配偶者が第一項又は前項の規定に違反した場合において、居住建物の所有者が相当の期間を定めてその是正の催告をし、その期間内に是正がされないときは、居住建物の所有者は、当該配偶者に対する意思表示によって配偶者居住権を消滅させることができる。

(居住建物の修繕等)

第千三十三条 配偶者は、居住建物の使用及び収益に必要な修繕をすることができる。

- 2 居住建物の修繕が必要である場合において、配偶者が相当の期間内に必要な修繕をしないときは、居住建物の所有者は、その修繕をすることができる。
- 3 居住建物が修繕を要するとき(第一項の規定により配偶者が自らその修繕をするときを除く。)、又は居住建物について権利を主張する者がいるときは、配偶者は、居住建物の所有者に対し、遅滞なくその旨を通知しなければならない。ただし、居住建物の所有者が既にこれを知っているときは、この限りでない。

(居住建物の費用の負担)

第千三十四条 配偶者は、居住建物の通常必要費を負担する。

- 2 第五百八十三条第二項の規定は、前項の通常必要費以外の費用について準用する。

(居住建物の返還等)

第千三十五条 配偶者は、配偶者居住権が消滅したときは、居住建物の返還をしなければならない。ただし、配偶者が居住建物について共有持分を有する場合は、居住建物の所有者は、配偶者居住権が消滅したことを理由としては、居住建物の返還を求めることができない。

- 2 第五百九十九条第一項及び第二項並びに第六百二十一条の規定は、前項本文の規定により配偶者が相続の開始後に附属させた物がある居住建物又は相続の開始後に生じた損傷がある居住建物の返還をする場合について準用する。

(使用貸借及び質貸借の規定の準用)

第千三十六条 第五百九十七条第一項及び第三項、第六百条、第六百十三条並びに第六百十六条の二の規定は、配偶者居住権について準用する。

第二節 配偶者短期居住権

(配偶者短期居住権)

第一千三十七条 配偶者は、被相続人の財産に属した建物に相続開始の時に無償で居住していた場合には、次の各号に掲げる区分に応じてそれぞれ当該各号に定める日までの間、その居住していた建物(以下この節において「居住建物」という。)の所有権を相続又は遺贈により取得した者(以下この節において「居住建物取得者」という。)に対し、居住建物について無償で使用する権利(居住建物の一部のみを無償で使用していた場合にあっては、その部分について無償で使用する権利。以下この節において「配偶者短期居住権」という。)を有する。ただし、配偶者が、相続開始の時ににおいて居住建物に係る配偶者居住権を取得したとき、又は第八百九十一条の規定に該当し若しくは廃除によってその相続権を失ったときは、この限りでない。

- 一 居住建物について配偶者を含む共同相続人間で遺産の分割をすべき場合 遺産の分割により居住建物の帰属が確定した日又は相続開始の時から六箇月を経過する日のいずれか遅い日
 - 二 前号に掲げる場合以外の場合 第三項の申入れの日から六箇月を経過する日
- 2 前項本文の場合においては、居住建物取得者は、第三者に対する居住建物の譲渡その他の方法により配偶者の居住建物の使用を妨げてはならない。
 - 3 居住建物取得者は、第一項第一号に掲げる場合を除くほか、いつでも配偶者短期居住権の消滅の申入れをすることができる。

(配偶者による使用)

第一千三十八条 配偶者(配偶者短期居住権を有する配偶者に限る。以下この節において同じ。)は、従前の用法に従い、善良な管理者の注意をもって、居住建物の使用をしなければならない。

- 2 配偶者は、居住建物取得者の承諾を得なければ、第三者に居住建物の使用をさせることができない。
- 3 配偶者が前二項の規定に違反したときは、居住建物取得者は、当該配偶者に対する意思表示によって配偶者短期居住権を消滅させることができる。

(配偶者居住権の取得による配偶者短期居住権の消滅)

第一千三十九条 配偶者が居住建物に係る配偶者居住権を取得したときは、配偶者短期居住権は、消滅する。

(居住建物の返還等)

第一千四十条 配偶者は、前条に規定する場合を除き、配偶者短期居住権が消滅したときは、居住建物の返還をしなければならない。ただし、配偶者が居住建物について共有持分を有する場合は、居住建物取得者は、配偶者短期居住権が消滅したことを理由としては、居住建物の返還を求めることができない。

- 2 第五百九十九条第一項及び第二項並びに第六百二十一条の規定は、前項本文の規定により配偶者が相続の開始後に附属させた物がある居住建物又は相続の開始後に生じた損傷がある居住建物の返還をする場合について準用する。

(使用貸借等の規定の準用)

第千四十一条 第五百九十七条第三項、第六百条、第六百十六條の二、第千三十二条第二項、第千三十三条及び第千三十四条の規定は、配偶者短期居住権について準用する。

(法定利率)

第四百四条 利息を生ずべき債権について別段の意思表示がないときは、その利率は、その利息が生じた最初の時点における法定利率による。

- 2 法定利率は、年三パーセントとする。
- 3 前項の規定にかかわらず、法定利率は、法務省令で定めるところにより、三年を一期とし、一期ごとに、次項の規定により変動するものとする。
- 4 各期における法定利率は、この項の規定により法定利率に変動があった期のうち直近のもの(以下この項において「直近変動期」という。)における基準割合と当期における基準割合との差に相当する割合(その割合に一パーセント未満の端数があるときは、これを切り捨てる。)を直近変動期における法定利率に加算し、又は減算した割合とする。
- 5 前項に規定する「基準割合」とは、法務省令で定めるところにより、各期の初日の属する年の六年前の年の一月から前々年の十二月までの各月における短期貸付けの平均利率(当該各月において銀行が新たに行った貸付け(貸付期間が一年未満のものに限る。)に係る利率の平均をいう。)の合計を六十で除して計算した割合(その割合に〇・一パーセント未満の端数があるときは、これを切り捨てる。)として法務大臣が告示するものをいう。

相続税法

(配偶者居住権等の評価)

第二十三条の二 配偶者居住権の価額は、第一号に掲げる価額から同号に掲げる価額に第二号に掲げる数及び第三号に掲げる割合を乗じて得た金額を控除した残額とする。

- 一 当該配偶者居住権の目的となつ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(当該建物の一部が賃貸の用に供されている場合又は被相続人が当該相続開始の直前において当該建物をその配偶者と共有していた場合には、当該建物のうち当該賃貸の用に供されていない部分又は当該被相続人の持分の割合に応ずる部分の価額として政令で定めるところにより計算した金額)
 - 二 当該配偶者居住権が設定された時ににおけるイに掲げる年数をロに掲げる年数で除して得た数(イ又はロに掲げる年数が零以下である場合には、零)
 - イ 当該配偶者居住権の目的となつている建物の耐用年数(所得税法の規定に基づいて定められている耐用年数に準ずるものとして政令で定める年数をいう。ロにおいて同じ。)から建築後の経過年数(六月以上の端数は一年とし、六月に満たない端数は切り捨てる。ロにおいて同じ。)及び当該配偶者居住権の存続年数(当該配偶者居住権が存続する年数として政令で定める年数をいう。次号において同じ。)を控除した年数
 - ロ イの建物の耐用年数から建築後の経過年数を控除した年数
 - 三 当該配偶者居住権が設定された時ににおける当該配偶者居住権の存続年数に応じ、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として財務省令で定めるもの
- 2 配偶者居住権の目的となつ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前項の規定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する。
 - 3 配偶者居住権の目的となつている建物の敷地の用に供される土地(土地の上に存する権利を含む。以下この条において同じ。)を当該配偶者居住権に基づき使用する権利の価額は、第一号に掲げる価額から第二号に掲げる金額を控除した残額とする。
 - 一 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(当該建物の一部が賃貸の用に供されている場合又は被相続人が当該相続開始の直前において当該土地を他の者と共有し、若しくは当該建物をその配偶者と共有していた場合には、当該建物のうち当該賃貸の用に供されていない部分に応ずる部分又は当該被相続人の持分の割合に応ずる部分の価額として政令で定めるところにより計算した金額)
 - 二 前号に掲げる価額に第一項第三号に掲げる割合を乗じて得た金額

- 4 配偶者居住権の目的となつ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於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前項の規定により計算した権利の価額を控除した残額とする。

相続税法施行令

第三章 財産の評価

(建物の一部が賃貸の用に供されている場合等の配偶者居住権の価額等)

第五条の七 法第二十三条の二第一項第一号に規定する政令で定めるところにより計算した金額は、次の各号に掲げる場合の区分に応じ当該各号に定める金額とする。

- 一 配偶者居住権の目的となつている建物(以下この条において「居住建物」という。)の一部が賃貸の用に供されている場合(第三号に掲げる場合を除く。)イに掲げる価額にロに掲げる割合を乗じて計算した金額
 - イ 当該居住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おらず、かつ、当該賃貸の用に供されていないものとした場合の時価
 - ロ 当該居住建物の床面積のうち当該賃貸の用に供されている部分以外の部分の床面積の占める割合
 - 二 被相続人が居住建物を相続開始の直前においてその配偶者と共有していた場合(次号に掲げる場合を除く。)イに掲げる価額にロに掲げる割合を乗じて計算した金額
 - イ 当該居住建物の相続開始の時ににおける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
 - ロ 当該被相続人が有していた当該居住建物の持分の割合
 - 三 居住建物の一部が賃貸の用に供されており、かつ、被相続人が当該居住建物を相続開始の直前においてその配偶者と共有していた場合 第一号イに掲げる価額に同号ロに掲げる割合及び前号ロに掲げる割合を乗じて計算した金額
- 2 法第二十三条の二第一項第二号イに規定する耐用年数に準ずるものとして政令で定める年数は、所得税法施行令第百二十九条(減価償却資産の耐用年数、償却率等)に規定する耐用年数のうち居住建物に係るものとして財務省令で定めるものに一・五を乗じて計算した年数(六月以上の端数は一年とし、六月に満たない端数は切り捨てる。)とする。
- 3 法第二十三条の二第一項第二号イに規定する配偶者居住権が存続する年数として政令で定める年数は、次の各号に掲げる場合の区分に応じ当該各号に定める年数(六月以上の端数は一年とし、六月に満たない端数は切り捨てる。)とする。
- 一 配偶者居住権の存続期間が配偶者の終身の間とされている場合 当該配偶者居住権が設定された時ににおける当該配偶者の平均余命(年齢及び性別に応じた厚生労働省の作成に係る生命表を勘案して財務省令で定める平均余命をいう。次号において同じ。)
 - 二 前号に掲げる場合以外の場合 遺産の分割の協議若しくは審判又は遺言により定められた配偶者居住権の存続期間の年数(当該年数が当該配偶者居住権が設定された時ににおける配偶者の平均余命を超える場合には、当該平均余命)

- 4 法第二十三条の二第三項第一号に規定する政令で定めるところにより計算した金額は、次の各号に掲げる場合の区分に応じ当該各号に定める金額とする。
- 一 居住建物の一部が賃貸の用に供されている場合(第三号に掲げる場合を除く。) イに掲げる価額にロに掲げる割合を乗じて計算した金額
 - イ 当該居住建物の敷地の用に供される土地(土地の上に存する権利を含む。以下この項において同じ。)の相続開始の時ににおける配偶者居住権が設定されておらず、かつ、当該居住建物が当該賃貸の用に供されていないものとした場合の時価
 - ロ 当該居住建物の床面積のうち当該賃貸の用に供されている部分以外の部分の床面積の占める割合
 - 二 被相続人が居住建物の敷地の用に供される土地を相続開始の直前において他の者と共有し、又は居住建物をその配偶者と共有していた場合(次号に掲げる場合を除く。) イに掲げる価額にロに掲げる割合を乗じて計算した金額
 - イ 当該土地の当該相続開始の時ににおける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
 - ロ 当該被相続人が有していた当該土地又は当該居住建物の持分の割合(当該被相続人が当該土地の持分及び当該居住建物の持分を有していた場合には、これらの持分の割合のうちいずれか低い割合)
 - 三 居住建物の一部が賃貸の用に供されており、かつ、被相続人が当該居住建物の敷地の用に供される土地を相続開始の直前において他の者と共有し、又は当該居住建物をその配偶者と共有していた場合 第一号イに掲げる価額に同号ロに掲げる割合及び前号ロに掲げる割合を乗じて計算した金額

所得税法施行令

(短期譲渡所得の範囲)

第八十二条 法第三十三条第三項第一号(短期譲渡所得)に規定する政令で定める所得は、次に掲げる所得とする。

- 一 自己の研究の成果である特許権、実用新案権その他の工業所有権、自己の育成の成果である育成者権、自己の著作に係る著作権及び自己の探鉱により発見した鉱床に係る採掘権の譲渡による所得
- 二 法第六十条第一項第一号(贈与等により取得した資産の取得費等)に掲げる相続又は遺贈により取得した同条第三項第一号に掲げる配偶者居住権の消滅(当該配偶者居住権を取得した時に当該配偶者居住権の目的となつている建物を譲渡したとしたならば同条第一項の規定により当該建物を取得した日とされる日以後五年を経過する日後の消滅に限る。)による所得
- 三 法第六十条第一項第一号に掲げる相続又は遺贈により取得した同条第三項第二号に掲げる配偶者居住権の目的となつている建物の敷地の用に供される土地(土地の上に存する権利を含む。以下この号において同じ。)を当該配偶者居住権に基づき使用する権利の消滅(当該権利を取得した時に当該土地を譲渡したとしたならば同条第一項の規定により当該土地を取得した日とされる日以後五年を経過する日後の消滅に限る。)による所得

(贈与等により取得した資産の取得費等)

第六十九條の二 法第六十条第三項第一号(贈与等により取得した資産の取得費等)に規定するその時における配偶者居住権の価額に相当する金額に対応する部分の金額として政令で定めるところにより計算した金額は、同号に規定する配偶者居住権の目的となつている建物の取得費の額として計算される金額に、第一号に掲げる価額が次に掲げる価額の合計額のうちに占める割合を乗じて計算した金額とする。

- 一 その相続開始の時において配偶者居住権につき相続税法(昭和二十五年法律第七十三号)第二十三条の二第一項(配偶者居住権等の評価)の規定を適用したならば同項の規定により計算される当該配偶者居住権の価額
 - 二 その相続開始の時において当該建物につき相続税法第二十三条の二第二項の規定を適用したならば同項の規定により計算される当該建物の価額
- 2 法第六十条第三項第一号に規定する配偶者居住権の存続する期間を基礎として政令で定めるところにより計算した金額は、前項の規定により計算した金額に、配偶者居住権を取得した時から当該配偶者居住権が消滅した時までの期間の年数(六月以上の端数は一年とし、六月に満たない端数は切り捨てる。)が相続税法第二十三条の二第一

項第二号イに規定する配偶者居住権の存続年数のうちに占める割合(当該割合が一を超える場合には、一とする。)を乗じて計算した金額とする。

3 法第六十条第三項第二号に規定するその時における配偶者居住権の目的となつている建物の敷地の用に供される土地(土地の上に存する権利を含む。以下この条において同じ。)を当該配偶者居住権に基づき使用する権利の価額に相当する金額に対応する部分の金額として政令で定めるところにより計算した金額は、同号に規定する配偶者居住権の目的となつている建物の敷地の用に供される土地の取得費の額として計算される金額に、第一号に掲げる価額が次に掲げる価額の合計額のうちに占める割合を乗じて計算した金額とする。

一 その相続開始の時において当該権利につき相続税法第二十三条の二第三項の規定を適用したならば同項の規定により計算される当該権利の価額

二 その相続開始の時において当該土地につき相続税法第二十三条の二第四項の規定を適用したならば同項の規定により計算される当該土地の価額

4 法第六十条第三項第二号に規定する配偶者居住権の存続する期間を基礎として政令で定めるところにより計算した金額は、前項の規定により計算した金額に、配偶者居住権の目的となつ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を取得した時から当該権利が消滅した時までの期間の年数(六月以上の端数は一年とし、六月に満たない端数は切り捨てる。)が相続税法第二十三条の二第一項第二号イに規定する配偶者居住権の存続年数のうちに占める割合(当該割合が一を超える場合には、一とする。)を乗じて計算した金額とする。

5 法第六十条第一項第一号に掲げる相続又は遺贈により配偶者居住権の目的となつている建物を取得した居住者が、当該配偶者居住権が消滅した後に当該建物を譲渡した場合における当該建物の取得費については、次に定めるところによる。

一 当該配偶者居住権の消滅につき法第六十条第三項の規定によりその取得費とされた金額がある場合には、当該取得費とされた金額を法第三十八条第一項(譲渡所得の金額の計算上控除する取得費)に規定する資産の取得に要した金額並びに設備費及び改良費の額の合計額から控除するものとする。

二 当該居住者が当該配偶者居住権の消滅につき対価を支払った場合における当該対価の額は、法第三十八条第一項に規定する資産の取得に要した金額並びに設備費及び改良費の額の合計額に含まれるものとする。

6 法第六十条第一項第一号に掲げる相続又は遺贈により配偶者居住権の目的となつている建物の敷地の用に供される土地を取得した居住者が、当該土地を当該配偶者居住権に基づき使用する権利が消滅した後に当該土地を譲渡した場合における当該土地の取得費については、次に定めるところによる。

- 一 当該権利の消滅につき法第六十条第三項の規定によりその取得費とされた金額がある場合には、当該取得費とされた金額を法第三十八条第一項に規定する資産の取得に要した金額並びに設備費及び改良費の額の合計額から控除するものとする。
 - 二 当該居住者が当該権利の消滅につき対価を支払った場合における当該対価の額は、法第三十八条第一項に規定する資産の取得に要した金額並びに設備費及び改良費の額の合計額に含まれるものとする。
- 7 法第六十条第一項第一号に掲げる相続又は遺贈により取得した配偶者居住権を有する居住者が、その後において次の各号に掲げる資産を取得し、当該資産を譲渡した場合には、その者が当該資産を当該各号に掲げる資産の区分に応じ当該各号に定める金額をもつて取得したものとして、譲渡所得の金額を計算する。
- 一 当該配偶者居住権の目的となつている建物 当該建物の取得費に、当該建物の取得の時に当該配偶者居住権が消滅したものとして法第六十条第三項の規定を適用したならば当該配偶者居住権の取得費とされる金額を加算した金額
 - 二 当該配偶者居住権の目的となつている建物の敷地の用に供される土地 当該土地の取得費に、当該土地の取得の時に当該土地を当該配偶者居住権に基づき使用する権利が消滅したものとして法第六十条第三項の規定を適用したならば当該権利の取得費とされる金額を加算した金額

相続税法施行規則

(耐用年数)

第十二条の二 施行令第五条の七第二項に規定する財務省令で定める耐用年数は、配偶者居住権の目的となつ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(昭和四十年大蔵省令第十五号)に定める耐用年数とする。

(配偶者の平均余命)

第十二条の三 施行令第五条の七第三項第一号に規定する財務省令で定める平均余命は、厚生労働省の作成に係る完全生命表に掲げる年齢及び性別に応じた平均余命とする。

(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)

第十二条の四 法第二十三条の二第一項第三号に規定する財務省令で定める割合は、法定利率に一を加えた数を同項第二号イに規定する配偶者居住権の存続年数で累乗して得た数をもつて一を除して得た割合(当該割合に小数点以下三位未満の端数があるときは、これを四捨五入する。)とする。

相続税法基本通達

(配偶者居住権が合意等により消滅した場合)

9 - 13 の 2 配偶者居住権が、被相続人から配偶者居住権を取得した配偶者と当該配偶者居住権の目的となっている建物の所有者との間の合意若しくは当該配偶者による配偶者居住権の放棄により消滅した場合又は民法第 1032 条第 4 項((建物所有者による消滅の意思表示))の規定により消滅した場合において、当該建物の所有者又は当該建物の敷地の用に供される土地(土地の上に存する権利を含む。)の所有者(以下 9-13 の 2 において「建物等所有者」という。)が、対価を支払わなかったとき、又は著しく低い価額の対価を支払ったときは、原則として、当該建物等所有者が、その消滅直前に、当該配偶者が有していた当該配偶者居住権の価額に相当する利益又は当該土地を当該配偶者居住権に基づき使用する権利の価額に相当する利益に相当する金額(対価の支払があった場合には、その価額を控除した金額)を、当該配偶者から贈与によって取得したものと取り扱うものとする。(令元課資 2 - 10 追加)

(注) 民法第 1036 条((使用貸借及び賃貸借の規定の準用))において準用する同法第 597 条第 1 項及び第 3 項((期間満了及び借主の死亡による使用貸借の終了))並びに第 616 条の 2 ((賃借物の全部滅失等による賃貸借の終了))の規定により配偶者居住権が消滅した場合には、上記の取り扱いはないことに留意する。

第 3 章 財産の評価

第 23 条の 2 (配偶者居住権等の評価) 関係

(一時的な空室がある場合の「賃貸の用に供されている部分」の範囲)

23 の 2 - 1 法第 23 条の 2 に規定する「時価」は、評価基本通達の定めにより算定した価額によるのであるが、同条第 2 項及び第 4 項に規定する「時価」を算定する場合において、評価基本通達 26((貸家建付地の評価))(2)(注)2 の定めにより、継続的に賃貸されていた各独立部分で、課税時期において一時的に賃貸されていなかったと認められるものを「賃貸されている各独立部分」に含むこととしたときは、法施行令第 5 条の 8 第 1 項第 1 号口及び第 4 項第 1 号口に規定する「当該居住建物の床面積のうち当該賃貸の用に供されている部分以外の部分の床面積の占める割合」についても、当該各独立部分は「賃貸の用に供されている部分」に含めて算定することに留意する。

(「配偶者居住権が設定された時」の意義)

23 の 2 - 2 法第 23 条の 2 第 1 項第 2 号及び第 3 号並びに法施行令第 5 条の 8 第 3 項第 1 号及び第 2 号に規定する「配偶者居住権が設定された時」とは、民法第 1028 条第 1 項各号((配偶者居住権))に掲げる場合の区分に応じ、それぞれ次に定める時をいうことに留意する。

- (1) 民法第 1028 条第 1 項第 1 号の規定に該当する場合 遺産の分割が行われた時
- (2) 民法第 1028 条第 1 項第 2 号の規定に該当する場合 相続開始の時

(相続開始前に増改築がされた場合の「建築後の経過年数」の取扱い)

23 の 2 - 3 法第 23 条の 2 第 1 項第 2 号イ及びロに規定する「経過年数」は、相続開始前に増改築がされた場合であっても、増改築部分を区分することなく、新築時からの経過年数によるのであるから留意する。

(法定利率)

23 の 2 - 4 法第 23 条の 2 第 1 項第 3 号の「法定利率」は、配偶者居住権が設定された時における民法第 404 条((法定利率))の規定に基づく利率をいうのであるから留意する。

(完全生命表)

23 の 2 - 5 法施行規則第 12 条の 3 に規定する「完全生命表」は、配偶者居住権が設定された時の属する年の 1 月 1 日現在において公表されている最新のものによる。

(配偶者居住権の設定後に相続若しくは遺贈又は贈与により取得した当該配偶者居住権の目的となっている建物及び当該建物の敷地の用に供される土地の当該取得の時の価額)

23 の 2 - 6 配偶者居住権の設定後に相続若しくは遺贈又は贈与により取得した当該配偶者居住権の目的となっている建物及び当該建物の敷地の用に供される土地(土地の上に存する権利を含む。以下この項において同じ。)の当該取得の時の価額は、法第 23 条の 2 の規定に準じて計算することに留意する。この場合において、法第 23 条の 2 第 2 項に規定する「当該配偶者居住権の価額」又は同条第 4 項に規定する「権利の価額」は、当該配偶者居住権の目的となっている建物又は当該建物の敷地の用に供される土地を相続若しくは遺贈又は贈与により取得した時に配偶者居住権の設定があったものとして計算する。

所得税基本通達

(法第 60 条第 2 項の適用範囲)

60 - 3 法第 60 条第 2 項の規定は、配偶者居住権の設定に係る同条第 1 項第 1 号に掲げる相続又は遺贈により当該配偶者居住権の目的となっている建物又は当該建物の敷地の用に供される土地(土地の上に存する権利を含む。以下 60 - 10 までにおいて同じ。)を取得した居住者が当該建物又は当該土地を譲渡した場合について適用があるのであるが、当該居住者から同号に掲げる贈与、相続又は遺贈により当該建物又は当該土地を取得した居住者が当該建物又は当該土地を譲渡した場合においても、その譲渡した当該建物又は当該土地の取得費については、同項の規定により、引き続きこれを所有していたものとみなされることから、同条第 2 項の規定の適用があることに留意する。(令 2 課資 3 - 7、課個 2 - 18、課法 11 - 4、課審 7 - 9 追加)

(「配偶者居住権等を取得した時」の意義)

60 - 4 法第 60 条第 3 項第 1 号に規定する「配偶者居住権を取得した時」及び同項第 2 号に規定する「当該権利を取得した時」とは、配偶者居住権が設定された時をいうことに留意する。

(注) 配偶者居住権が設定された時については、昭和 34 年 1 月 28 日付直資 10「相続税法基本通達の全部改正について」通達 23 の 2 - 2 (「配偶者居住権が設定された時」の意義) 参照(令 2 課資 3 - 7、課個 2 - 18、課法 11 - 4、課審 7 - 9 追加)

(配偶者居住権等の取得費)

60 - 5 配偶者居住権又は当該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(以下 60 - 10 までにおいて「配偶者居住権等」という。)が消滅した場合における譲渡所得の金額の計算上収入金額から控除する取得費は、法第 60 条第 3 項の規定により計算した金額となるのであるが、当該収入金額の 100 分の 5 に相当する金額を取得費として譲渡所得の金額を計算しているときは、これを認めて差し支えないものとする。(令 2 課資 3 - 7、課個 2 - 18、課法 11 - 4、課審 7 - 9 追加)

(配偶者居住権等の取得費に算入する金額)

60 - 6 法第 60 条第 3 項の規定により配偶者居住権等の取得費を計算する場合において、配偶者居住権等を取得した後に、当該配偶者居住権の目的となっている建物又は当該建物の敷地の用に供される土地について改良、改造等が行われたときであっても、当該改良、改造等に要した費用の額は、同項の規定による配偶者居住権等の取得費の計算上加算されないことに留意する。ただし、配偶者居住権等を取得した場合に、60 - 2 において資産の取得費に算入できることとされる金額については、令第 169 条の 2 第 1 項又は第 3 項（贈与等により取得した資産の取得費等）の規定により計算した金額に加算して、配偶者居住権等の取得費を計算して差し支えない。（令 2 課資 3 - 7、課個 2 - 18、課法 11 - 4、課審 7 - 9 追加）

（令第 169 条の 2 第 5 項第 1 号及び第 6 項第 1 号に規定する配偶者居住権等の「取得費とされた金額」）

60 - 7 令第 169 条の 2 第 5 項第 1 号及び第 6 項第 1 号に規定する配偶者居住権等の「取得費とされた金額」については、配偶者居住権を有していた居住者が配偶者居住権等の消滅による譲渡所得の金額の計算上控除した取得費について、60 - 5 の定めにより計算した場合又は 60 - 6 ただし書の定めにより加算した金額がある場合であっても、法第 60 条第 3 項の規定により計算した金額によることに留意する。（令 2 課資 3 - 7、課個 2 - 18、課法 11 - 4、課審 7 - 9 追加）

（配偶者居住権等の消滅につき対価を支払わなかった場合における建物又は土地の取得費）

60 - 8 配偶者居住権の設定に係る法第 60 条第 1 項第 1 号に掲げる相続又は遺贈により配偶者居住権の目的となっている建物又は当該建物の敷地の用に供される土地を取得した居住者が、配偶者居住権等の消滅につき対価を支払わなかった場合において、その消滅後にその居住者が当該建物又は当該土地を譲渡したときにおける当該建物又は当該土地の取得費は、当該配偶者居住権の設定に係る相続又は遺贈の時から配偶者居住権が設定されていなかったものとした場合において計算される取得費の額となることに留意する。（令 2 課資 3 - 7、課個 2 - 18、課法 11 - 4、課審 7 - 9 追加）

（配偶者居住権の目的となっている建物又は当該建物の敷地の用に供される土地の購入後に配偶者居住権等の消滅につき対価を支払った場合における当該建物又は当該土地の取得費）

60 - 9 配偶者居住権の設定に係る法第 60 条第 1 項第 1 号に掲げる相続又は遺贈により配偶者居住権の目的となっている建物又は当該建物の敷地の用に供される土地を取得した

居住者から当該建物又は当該土地を購入した居住者が、対価を支払って配偶者居住権等を消滅させた後に当該建物又は当該土地を譲渡した場合における当該消滅の対価の額については、当該建物又は当該土地の取得費の計算上、令第169条の2第5項第2号又は第6項第2号の規定を準用するものとする。(令2課資3-7、課個2-18、課法11-4、課審7-9追加)

(配偶者居住権を有する居住者が贈与等により建物又は土地を取得した場合における当該建物又は当該土地の取得費)

60-10 配偶者居住権を有する居住者(以下この項において「配偶者」という。)が、当該配偶者居住権の設定に係る法第60条第1項第1号に掲げる相続又は遺贈により当該配偶者居住権の目的となっている建物又は当該建物の敷地の用に供される土地を取得した居住者から同号に掲げる贈与、相続又は遺贈により当該建物又は当該土地を取得したことにより配偶者居住権等が消滅した場合において、その消滅後に配偶者が当該建物又は当該土地を譲渡したときにおける当該建物又は当該土地の取得費は、当該配偶者居住権の設定に係る相続又は遺贈の時から配偶者居住権が設定されていなかったものとした場合において計算される取得費の額となることに留意する。(令2課資3-7、課個2-18、課法11-4、課審7-9追加)

配偶者居住権の評価明細書(国税庁様式)

配偶者居住権等の評価明細書

所有者	建物	(被相続人氏名) 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) 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) ※要面(参考1)参照			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)			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			m ² ⑤
		建物の床面積の合計			m ² ⑥
の配偶者居住年数等	〔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) ⑦			存続年数(⑦) 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			複利現価率 ※要面(参考3)参照 〇. 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			円 ⑨
		共有でないものとした場合の相続税評価額			円 ⑩
	相続税評価額 (⑩の相続税評価額) (①持分割合)			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			円 ⑫
共有でないものとした場合の相続税評価額			円 ⑬		
相続税評価額 (⑬の相続税評価額) (②持分割合)			円 ⑭		

○配偶者居住権の価額

(⑤の相続税評価額)	(③賃貸以外の床面積) (⑥居住建物の床面積)	(①持分割合)	円 ⑮
円 ×	$\frac{m^2}{m^2} \times$		(円未満四捨五入)
(⑮の金額)	(⑮の金額)	(③耐用年数-④経過年数-⑦存続年数) (⑤耐用年数-④経過年数) (注)分子又は分母が零以下の場合任意。	(⑧複利現価率) (配偶者居住権の価額) 円 ⑯
円 -	円 ×	× 〇.	(円未満四捨五入)

○居住建物の価額

(⑩の相続税評価額)	(⑩配偶者居住権の価額)	円	円 ⑰
円 -	円		

○配偶者居住権に基づく敷地利用権の価額

(⑫の相続税評価額)	(⑫賃貸以外の床面積) (⑭居住建物の床面積)	(①と②のいずれか低い持分割合)	円 ⑱
円 ×	$\frac{m^2}{m^2} \times$		(円未満四捨五入)
(⑱の金額)	(⑱の金額)	(⑧複利現価率)	(敷地利用権の価額) 円 ⑲
円 -	円 ×	× 〇.	(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)	(⑲敷地利用権の価額)	円	円 ⑳
円 -	円		

備考

(注) 土地には、土地の上に存する権利を含みます。

(令和二年四月一日以降用)

(裏)
記載方法等

この評価明細書は、「配偶者居住権」、「居住建物（配偶者居住権の目的となっている建物をいいます。）」、「配偶者居住権に基づく敷地利用権」及び「居住建物の敷地の用に供される土地」を評価する場合に使用してください。

- 1 ⑨「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」とは、相続開始時において、配偶者居住権が設定されておらず、かつ、建物全てが自用であるとした場合において、建物を単独所有しているとしたときの建物の時価です。したがって、当該建物については、財産評価基本通達第3章((家屋及び家屋の上に存する権利))の定めに基づき評価しますが、同通達93((貸家の評価))の定めは適用しませんので、⑨の価額は、原則として、建物の固定資産税評価額となります。
- 2 ⑩「共有でないものとした場合の相続税評価額」とは、相続開始時において、配偶者居住権が設定されておらず、かつ、建物を単独所有しているとした場合の建物の時価です。したがって、当該建物については、財産評価基本通達第3章((家屋及び家屋の上に存する権利))の定めに基づき評価しますので、被相続人の持分を乗ずる前の相続税評価額（居住建物の一部を賃貸の用に供していない場合には⑨と同額、居住建物の一部を賃貸の用に供している場合には、同通達93の定めを適用して評価した価額）となります。
- 3 ⑪「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」とは、相続開始時において、配偶者居住権が設定されておらず、かつ、建物全てが自用であるとした場合において、土地を単独所有しているとしたときの土地の時価です。したがって、当該土地については、財産評価基本通達第2章((土地及び土地の上に存する権利))の定めに基づき評価しますが、同通達26((貸家建付地の評価))、26-2((区分地上権等の目的となっている貸家建付地の評価))、28((貸家建付地権等の評価))、30((転借権の評価))ただし書及び87-7((占用の許可に基づき所有する家屋を貸家とした場合の占有権の評価))（以下「貸家建付地の評価等」といいます。）の定めは適用しません（「土地及び土地の上に存する権利の評価明細書」等で計算してください。）。
- 4 ⑬「共有でないものとした場合の相続税評価額」とは、相続開始時において、配偶者居住権が設定されておらず、かつ、土地を単独所有しているとした場合の土地の時価です。したがって、当該土地については、財産評価基本通達第2章((土地及び土地の上に存する権利))の定めに基づき評価しますので、被相続人の持分を乗ずる前の相続税評価額（居住建物の一部を賃貸の用に供していない場合には⑩と同額、居住建物の一部を賃貸の用に供している場合には、貸家建付地の評価等の定めを適用して評価した価額）となります（「土地及び土地の上に存する権利の評価明細書」等で計算してください。）。

《参考1》配偶者居住権等の評価で用いる建物の構造別の耐用年数(「居住建物の内容」の③)

構 造	耐用年数	構 造	耐用年数
鉄骨鉄筋コンクリート造又は鉄筋コンクリート造	71	金属造(骨格材の肉厚3mm以下)	29
れんが造、石造又はブロック造	57	木造又は合成樹脂造	33
金属造(骨格材の肉厚4mm超)	51	木骨モルタル造	30
金属造(骨格材の肉厚3mm超～4mm以下)	41		

《参考2》第22回生命表(完全生命表)に基づく平均余命(「配偶者居住権の存続年数等」の⑧) ※平成29年3月1日公表(厚生労働省)

平均余命									
満年齢	男女								
16	71	36	52	56	32	76	15	96	3
17	70	37	51	57	32	77	14	97	3
18	69	38	50	58	31	78	13	98	2
19	68	39	49	59	30	79	12	99	2
20	67	40	48	60	29	80	12	100	2
21	66	41	47	61	28	81	11	101	2
22	65	42	46	62	27	82	10	102	2
23	64	43	45	63	26	83	10	103	2
24	63	44	44	64	25	84	9	104	2
25	62	45	43	65	24	85	8	105	2
26	61	46	42	66	23	86	8	106	2
27	60	47	41	67	22	87	7	107	1
28	59	48	40	68	22	88	7	108	1
29	58	49	39	69	21	89	6	109	1
30	57	50	38	70	20	90	6	110	1
31	56	51	37	71	19	91	5	111	1
32	55	52	36	72	18	92	5	112	1
33	54	53	35	73	17	93	4	113	1
34	53	54	34	74	16	94	4	114	1
35	52	55	33	75	16	95	4	115	1

《参考3》複利現価表(法定利率3%) (「配偶者居住権の存続年数等」の⑧)

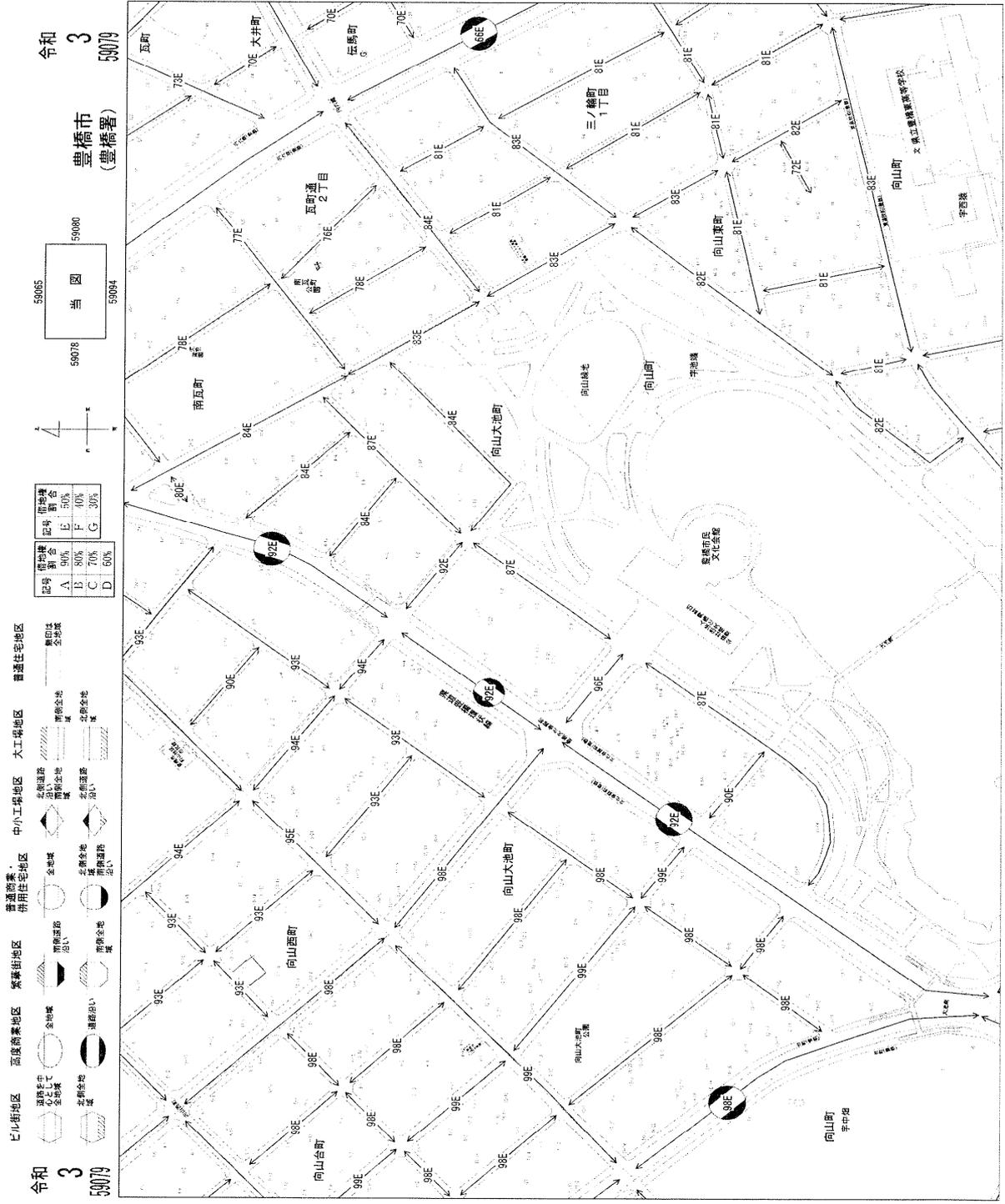
存続年数	複利現価率								
1	0.971	11	0.722	21	0.538	31	0.400	41	0.298
2	0.943	12	0.701	22	0.522	32	0.388	42	0.289
3	0.915	13	0.681	23	0.507	33	0.377	43	0.281
4	0.888	14	0.661	24	0.492	34	0.366	44	0.272
5	0.863	15	0.642	25	0.478	35	0.355	45	0.264
6	0.837	16	0.623	26	0.464	36	0.345	46	0.257
7	0.813	17	0.605	27	0.450	37	0.335	47	0.249
8	0.789	18	0.587	28	0.437	38	0.325	48	0.242
9	0.766	19	0.570	29	0.424	39	0.316	49	0.235
10	0.744	20	0.554	30	0.412	40	0.307	50	0.228

設例1 遺言で配偶者居住権を取得する場合(土地の評価)

土地及び土地の上に存する権利の評価明細書 (第1表)				名古屋国税局	豊橋税務署	3年分	59079	
(住居表示)所在地番	() 豊橋市向山西町18番地の1	所有者	住所(所在地) 氏名(法人名)	豊橋市向山西町18番地の1 竹本 守邦	使用者	住所(所在地) 氏名(法人名)	豊橋市向山西町18番地の1 竹本 守邦	
地目	山林 畑	地積 215	正面 93,000	側方	側方	裏面	地形図及び参考事項	
開口距離	15 ^m	利用区分	自用住宅借地権	私貸借地権	道側借地権	地区区分	普通住宅地区	
奥行距離	14.3 ^m						普通住宅地区(中小工場地区)	
自用 地 1 平 方 メ ー ト ル 当 た り の 価 額	1 一路線に面する宅地 (正面路線価) (正面路線価) 93,000 円 × 1.00						(1㎡当たりの価額) 円	A
	2 二路線に面する宅地 (A) 円 × () × () × ()						(1㎡当たりの価額) 円	B
	3 三路線に面する宅地 (B) 円 × () × () × ()						(1㎡当たりの価額) 円	C
	4 四路線に面する宅地 (C) 円 × () × () × ()						(1㎡当たりの価額) 円	D
	5-1 開口が狭小な宅地等 (AからDまでのうち該当するもの) (開口狭小補正率) × (奥行長大補正率)						(1㎡当たりの価額) 円	E
	5-2 不整形地 (AからDまでのうち該当するもの) 不整形地補正率※ ※不整形地補正率の計算 (想定整形地の開口距離) × (想定整形地の奥行距離) × (想定整形地の地積) × (不整形地の地積) ÷ (想定整形地の地積) (不整形地の地積) ÷ (想定整形地の地積) × (かげ地割合) (不整形地補正率表の補正率) × (開口狭小補正率) × (奥行長大補正率) × (開口狭小補正率) × (小敷点以下2位未満四捨五入)						(1㎡当たりの価額) 円	F
	6 地積規模の大きな宅地 (AからFまでのうち該当するもの) 規模格差補正率※ ※規模格差補正率の計算 (地積(A)) × (B) × (C) × (地積(A)) ÷ (小敷点以下2位未満四捨五入)						(1㎡当たりの価額) 円	G
	7 無道路地 (F又はGのうち該当するもの) (※) ※割合の計算(0.4を上限とする。)(F又はGのうち) (正面路線価) × (通路部分の地積) ÷ (該当するもの) × (評価対象地の地積)						(1㎡当たりの価額) 円	H
	8-1 かげ地等を有する宅地 (AからHまでのうち該当するもの) (南、東、西、北) (かげ地補正率)						(1㎡当たりの価額) 円	I
	8-2 土砂災害特別警戒区域内にある宅地 (AからHまでのうち該当するもの) 特別警戒区域補正率※ ※かげ地補正率の適用がある場合の特別警戒区域補正率の計算(0.5を下限とする。) (特別警戒区域補正率表の補正率) × (かげ地補正率) × (小敷点以下2位未満四捨五入)						(1㎡当たりの価額) 円	J
9 容積率の異なる2以上の地域にわたる宅地 (AからJまでのうち該当するもの) (控除割合(小敷点以下3位未満四捨五入))						(1㎡当たりの価額) 円	K	
10 私道 (AからKまでのうち該当するもの) 0.3						(1㎡当たりの価額) 円	L	
自用地の額	自用地1平方メートル当たりの価額 (AからJまでのうち該当するもの) (A)	地積	215	総額 (自用地1㎡当たりの価額) × (地積)		19,995,000	M	

(注) 1. 5-1の「開口が狭小な宅地等」と5-2の「不整形地」は重複して適用できない。
 2. 5-2の「不整形地」は、AからDまでのうち該当するもの、Fの価額に、(F又はG)のうちのFの割合を乗じて計算する。
 3. かげ地等を有する宅地は、(AからH)のうちの該当するもの、Iの割合を乗じて計算する。
 4. 8-2の「土砂災害特別警戒区域内にある宅地」は、Iの割合を乗じて計算する。
 (例: 4 = 2.5 × 1.1 × A1 例)

令和3年分の路線価図(参考)



設例1の配偶者居住権等の評価

配偶者居住権等の評価明細書

所有者	建物	(被相続人氏名) 竹本 守邦 (持分割合)	(配偶者氏名) (持分割合)	所在地番 (住居表示) 豊橋市向山西町18番地の1
	土地	(被相続人氏名) 竹本 守邦 (持分割合)	(共有者氏名) (持分割合)	(所有者氏名) (割合)
居住建物の内容	建物の耐用年数	金属造(骨格材の肉厚3mm以下) 29年		
	建築後の経過年数	平成28年3月20日から令和3年8月25日…5年(6月以上の場合は1年、6月未満の場合は切り捨て)		
	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 140㎡		
配偶者居住権等	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25日から…年…月…日…年…月…日…年(6月以上の場合は1年、6月未満の場合は切り捨て)		
	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)	68歳(生年月日昭和28年6月5日、性別女)…22年(22年)		
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	
		共有でないものとした場合の相続税評価額	10,000,000円	
		相続税評価額	10,000,000円 × (持分割合)	
	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	19,995,000円	
		共有でないものとした場合の相続税評価額	19,995,000円	
		相続税評価額	19,995,000円 × (持分割合)	

(令和二年四月一日以降用)

○配偶者居住権の価額

(元の相続税評価額)	(計算対象の床面積)	(持分割合)	円
10,000,000円 × $\frac{140\text{㎡}}{140\text{㎡}}$			10,000,000
(元の金額)	(元の金額)	(耐用年数 - 経過年数) / (存続年数)	(配偶者居住権)
10,000,000円 - 10,000,000円 × $\frac{29 - 5}{29 - 22}$			9,565,000

○居住建物の価額

(元の相続税評価額)	(配偶者居住権の価額)	円
10,000,000円 - 9,565,000円		435,000

○配偶者居住権に基づく敷地利用権の価額

(元の相続税評価額)	(計算対象の床面積)	(土地の持分割合)	円
19,995,000円 × $\frac{140\text{㎡}}{140\text{㎡}}$			19,995,000
(元の金額)	(元の金額)	(耐用年数) × (配偶者居住権)	(配偶者居住権)
19,995,000円 - 19,995,000円 × 0.522			9,557,610

○居住建物の敷地の用に供される土地の価額

(元の相続税評価額)	(敷地利用権の価額)	円
19,995,000円 - 9,557,610円		10,437,390

備考	
----	--

(注) 土地には、土地の上に存する権利を含みません。

(資4-25-3-A4統一)

設例2 遺産分割協議の成立が1年2か月後の場合(更正請求による)

配偶者居住権等の評価明細書

所有者	建物	(被相続人氏名) 竹本 守邦 (持分 1/2)	(配偶者氏名) (持分 1/2)	所在地番 (住居表示) 豊橋市向山西町18番地の1
	土地	(被相続人氏名) 竹本 守邦 (持分 1/2)	(共有者氏名) (持分 1/2)	(共有者氏名) (持分 1/2)
居住建物の内容	建物の耐用年数	金属造(骨格材の肉厚3mm以下)		29年
	建築後の経過年数	平成28年3月20日から令和4年10月25日…7年(6月以上の場合は1年、6月未満の場合は現況で)		7年
	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		140㎡
建物の床面積の合計		140㎡		
配偶者居住権等	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4年10月25日 から ____年__月__日… ____年 (6月以上の場合は1年、6月未満の場合は現況で)			存続年数(年) 21年
	(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) 69歳(生年月日昭和28年6月5日、性別女)…21年 (21年)			評価現価率 0.538
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
		共有でないものとした場合の相続税評価額		10,000,000円
		相続税評価額 10,000,000円 × _____		10,000,000円
	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		19,995,000円
		共有でないものとした場合の相続税評価額		19,995,000円
		相続税評価額 19,995,000円 × _____		19,995,000円

○配偶者居住権の価額

(1)の相続税評価額	(2)賃貸以外の床面積 = 居住建物の床面積	(3)共有割合	10,000,000円
10,000,000円	140㎡	140㎡	10,000,000円
(4)の金額	(5)の金額	(6)組戻率 = (経過年数 - 1) / (存続年数 - 1) (経過年数 < 1の場合は0)	(7)配偶者居住権の価額
10,000,000円	10,000,000円	29 / 7	9,755,455円

○居住建物の価額

(1)の相続税評価額	(2)配偶者居住権の価額	244,545円
10,000,000円	9,755,455円	

○配偶者居住権に基づく敷地利用権の価額

(1)の相続税評価額	(2)賃貸以外の床面積 = 居住建物の床面積	(3)共有割合	19,995,000円
19,995,000円	140㎡	140㎡	19,995,000円
(4)の金額	(5)の金額	(6)配偶者居住権の価額	(7)配偶者居住権の価額
19,995,000円	19,995,000円	0.538	9,237,690円

○居住建物の敷地の用に供される土地の価額

(1)の相続税評価額	(2)配偶者居住権の価額	10,757,310円
19,995,000円	9,237,690円	

備考	
----	--

(注) 土地には、土地の上に存する権利を含みません。

(資4-25-3-A4 続一)

設例3 存続期間が居住建物の残存耐用年数を超える場合

配偶者居住権等の評価明細書

所有者	建物	(被相続人氏名) 竹本 守邦 (持分割合)	(配偶者氏名) (持分割合)	所在地番 (所在地番) 豊橋市向山西町18番地の1	令和二年四月一日以降用)
	土地	(被相続人氏名) 竹本 守邦 (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: 金属造 (骨格材の肉厚3mm以下)			29年
	建築後の経過年数	建築年月日: 平成18年3月20日 から 令和3年8月25日 ... 15年 (6月15日の遷居は1年、6月15日の遷居は10年)			15年
	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			140㎡
建物の床面積の合計			140㎡		
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25日から ... 年 ... 月 ... 日 ... 年 (6月15日の遷居は1年、6月15日の遷居は10年)			存続年数(約)	22年
	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) 68歳 (生年月日 昭和28年6月5日、性別 女) ... 22年 (68歳 - 46歳)			配偶者満年齢(約)	0.522
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
		共有でないものとした場合の相続税評価額			10,000,000円
		相続税評価額			10,000,000円
	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			19,995,000円
		共有でないものとした場合の相続税評価額			19,995,000円
		相続税評価額			19,995,000円

○配偶者居住権の価額

(父の相続税評価額)	(配偶者以外の床面積)	(配偶者居住権の床面積)	(持分割合)	円
10,000,000円	140㎡	140㎡		10,000,000
(配偶者額)	(母の金額)	(配偶者居住権 - 存続年数 / 耐用年数 - 経過年数)	(配偶者現価係)	円
10,000,000円	10,000,000円	29 / 15	0.522	10,000,000

○居住建物の価額

(母の相続税評価額)	(配偶者居住権の価額)	円
10,000,000円	10,000,000円	0

○配偶者居住権に基づく敷地利用権の価額

(母の相続税評価額)	(賃貸以外の床面積)	(配偶者居住権の床面積)	(持分割合)	円
19,995,000円	140㎡	140㎡		19,995,000
(母の金額)	(母の金額)	(配偶者現価係)	(敷地利用権の価額)	円
19,995,000円	19,995,000円	0.522		9,557,610

○居住建物の敷地の用に供される土地の価額

(母の相続税評価額)	(配偶者居住権の価額)	円
19,995,000円	9,557,610円	10,437,390

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続一)

設例4の貸家建付地部分の土地評価

土地及び土地の上に存する権利の評価明細書（第1表）

名古屋国税局(印) 豊橋税務署 3年分 59079 ページ

(住所表示) 所在地番	() 豊橋市向山西町18番地の1	所有者 氏名 (法人名)	住所 (所在地) 氏名 (法人名)	住 所 (所在地) 氏名 (法人名)	住 所 (所在地) 氏名 (法人名)	住 所 (所在地) 氏名 (法人名)	住 所 (所在地) 氏名 (法人名)	
			豊橋市向山西町18番地の1	竹本 守邦	豊橋市向山西町18番地の1	竹本 守邦	豊橋市向山西町18番地の1	
地 目	地 積	路 線 価 値			地形図及び参考事項			
宅地 山林 田 畑	107.5 215	正 面	側 方	側 方	裏 面			
		93,000						
開口距離	15	利用区分	借地種別	地区区分	普通住宅地区			
奥行距離	14.3				中工場地地区 大工場地区			
自 用 地 の 評 価 額	1	1 路線に面する宅地 (正面路線価) 93,000 円 × 1.00 (奥行価格補正率)					(1m当たりの価額) 円	A
	2	2 二路線に面する宅地 (A) 側方路線価 (A) × (奥行価格補正率) × 側方路線影響加算率					(1m当たりの価額) 円	B
	3	3 三路線に面する宅地 (B) 側方路線価 (B) × (奥行価格補正率) × 側方路線影響加算率					(1m当たりの価額) 円	C
	4	4 四路線に面する宅地 (C) 側方路線価 (C) × (奥行価格補正率) × 側方路線影響加算率					(1m当たりの価額) 円	D
	5-1	5-1 開口が狭小な宅地等 (AからDまでのうち該当するもの) (奥行長大補正率) × (開口狭小補正率)					(1m当たりの価額) 円	E
	5-2	5-2 不整形地 (AからDまでのうち該当するもの) 下整形地補正率 ※ ※下整形地補正率の計算 (想定整形地の開口距離) × (想定整形地の奥行距離) × (想定整形地の地積) (想定整形地の地積) × (不整形地の地積) × (不整形地の地積) × (かけ地割合) % (不整形地補正率表の補正率) × (開口狭小補正率) × (小敷点以下2位未満四捨五入) × (奥行長大補正率) × (開口狭小補正率) = (不整形地補正率) (率、0.6を下限とする)					(1m当たりの価額) 円	F
	6	6 地積規模の大きな宅地 (AからFまでのうち該当するもの) 規模格差補正率 ※ ※規模格差補正率の計算 (地積 (A)) × (B) × (C) × (地積 (A)) × (小敷点以下2位未満四捨五入) (1) × (2) × (3) × (4) × 0.8 =					(1m当たりの価額) 円	G
	7	7 無道路地 (F又はGのうち該当するもの) ※ ※割合の計算 (0.4を上限とする) (F又はGのうち) (評価対象地の地積) (正面路線価) × (道路部分の地積) × (該当するもの) × (評価対象地の地積) (1) × (2) × (3) × (4) × (5) =					(1m当たりの価額) 円	H
	8-1	8-1 かけ地等を有する宅地 (AからHまでのうち該当するもの) 南、東、西、北 (かけ地補正率)					(1m当たりの価額) 円	I
	8-2	8-2 土砂災害特別警戒区域内にある宅地 (AからHまでのうち該当するもの) 特別警戒区域補正率 ※ ※かけ地補正率の適用がある場合の特別警戒区域補正率の計算 (0.5を下限とする) (特別警戒区域補正率表の補正率) × (かけ地補正率) × (小敷点以下2位未満四捨五入)					(1m当たりの価額) 円	J
9	9 容積率の異なる2以上の地域にわたる宅地 (AからJまでのうち該当するもの) (控除割合 (小敷点以下3位未満四捨五入))					(1m当たりの価額) 円	K	
10	10 私道 (AからKまでのうち該当するもの) 0.3					(1m当たりの価額) 円	L	
自用地の評価額	自用地1平方メートル当たりの価額 (AからJまでのうち該当するもの) × A		地 積	総 額 (自用地1m当たりの価額) × (地積)		M		
	93,000 円		107.5 m ²	9,997,500 円				

1. 1. 1. 開口が狭小な宅地等とは、開口距離が15m未満の宅地を指す。
 2. 2. 2. 不整形地とは、敷地の形状が、その敷地の面積の90%以上の敷地の面積を有する敷地を指す。
 3. 3. 3. 規模格差補正率とは、敷地の面積が、その敷地の面積の90%以上の敷地の面積を有する敷地を指す。
 4. 4. 4. かけ地等を有する宅地とは、敷地の形状が、その敷地の面積の90%以上の敷地の面積を有する敷地を指す。

TKC
03064830010002

設例4の貸家建付地部分の土地評価

土地及び土地の上に存する権利の評価明細書（第2表） 豊橋市向山西町18番地の1

セットバックを必要とする宅地の評価額	$\text{円} - \left(\text{円} \times \frac{\text{該当地積}}{\text{宅地積}} \times 0.7 \right)$	(自用地の評価額) 円	N
都市計画道路予定地の区域内にある宅地の評価額	$\text{円} \times (\text{補正率})$	(自用地の評価額) 円	O

大規模工場用地等の評価額	<input type="radio"/> 大規模工場用地等 (正面路線価)	$\text{円} \times \text{地積} \times \text{地積が20万㎡以上の場合は0.95}$	円	P
	<input type="radio"/> ゴルフ場用地等 (宅地とした場合の評価額)	$\text{円} \times \text{地積} \times \left(\frac{1\text{㎡当たりの造成費}}{\text{地積}} \right)$	円	Q

総額	利用区分	算式		総額	記号
		貸宅地	(自用地の評価額)	(借地権割合)	
計	貸家建付地	$9,997,500 \text{円} \times \left(1 - 0.50 \times 0.30 \times \frac{70\text{㎡}}{70\text{㎡}} \right)$	(借地権割合)(借家権割合)(賃貸割合)	8,497,875	S
	(目的となる土地)権の土地	(自用地の評価額)	(割合)	円	T
算	借地権	(自用地の評価額)	(借地権割合)	円	U
	貸家建付地	(U, ABのうちの該当記号)	(借家権割合)(賃貸割合)	円	V
よ	転借借地権	(U, ABのうちの該当記号)	(借地権割合)	円	W
	転借権	(U, V, ABのうちの該当記号)	(借地権割合)	円	X
る	借家入の権利	(U, X, ABのうちの該当記号)	(借家権割合)(賃貸割合)	円	Y
	()権	(自用地の評価額)	(割合)	円	Z
額	権利が競合する場合	(R, Tのうちの該当記号)	(割合)	円	AA
	他の権利と競合する場合	(U, Zのうちの該当記号)	(割合)	円	AB
備					
考					

(注) 区分地上権と区分地上権に準ずる地役権とが競合する場合については、備考欄等で計算してください。

設例5 居住建物が被相続人と配偶者との共有である場合(土地の共有持分権)

土地及び土地の上に存する権利の評価額の計算に関する内訳明細書		所在地番	豊橋市向山西町18番地の1																
項目	内容																		
共有の場合	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;"></td> <td style="text-align: center;">(共有持分)</td> <td style="width: 40%;"></td> <td style="text-align: right;">(持分の評価額)</td> </tr> <tr> <td>(全体の評価額)</td> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">=</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">19,995,000円 ×</td> <td style="text-align: center;">—————</td> <td></td> <td style="text-align: right;">9,997,500円</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">2</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>				(共有持分)		(持分の評価額)	(全体の評価額)	1	=		19,995,000円 ×	—————		9,997,500円		2		
	(共有持分)		(持分の評価額)																
(全体の評価額)	1	=																	
19,995,000円 ×	—————		9,997,500円																
	2																		

TKC
03064830010001

設例5の配偶者居住権等

配偶者居住権等の評価明細書

所有者	建物	(被相続人氏名) 竹本 守邦	(1) 持分の 2	(配偶者氏名) 竹本 由美子	(持分の 2)	所在地番 (市区町村) 豊橋市向山西町18番地の1	(共有者氏名) (持分) (持分)
	土地	(被相続人氏名) 竹本 守邦	(2) 持分の 2	(共有者氏名) 竹本 由美子	(持分の 2)		
居住建物の内容	建物の耐用年数	(建物の構造: * * * * *) 金属造(骨格材の肉厚3mm以下)				29	年
	建築後の経過年数	(建築年月日) 平成28年 3月 20日 から (配偶者居住権が設定された日) 令和3年 8月 25日 … 5年 (6月以上の期間が1年)				5	年
	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				140	㎡
配偶者居住年数等	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 25日 から … 年 … 月 … 日 … 年 (6月以上の期間が1年)	(存続期間満了日) 或				22	年
	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) 68歳 (生年月日 昭和28年 6月 5日、性別 女) … 22年	(配偶者の満年齢) (22歳未満の配偶者の場合) (22歳以上の配偶者の場合)				0.522	係数
							再掲欄上 の係数に於て
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
		共有でないものとした場合の相続税評価額				10,000,000	円
		(この相続税評価額)	(再掲欄上)	(再掲欄上) × (再掲欄上)		5,000,000	円
	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				19,995,000	円
		共有でないものとした場合の相続税評価額				19,995,000	円
		(この相続税評価額)	(再掲欄上)	(再掲欄上) × (再掲欄上)		9,997,500	円

○配偶者居住権の価額

(この相続税評価額)	(配偶者居住権の価額)	(再掲欄上)	(再掲欄上)	5,000,000	円
(この金額)	(この金額)	(この相続税評価額 - 配偶者居住権の価額) × 経過年数 / (耐用年数 - 経過年数)	(配偶者居住権係数)	4,782,500	円
5,000,000円	5,000,000円	× (29 / 5)	× 0.522		

○居住建物の価額

(この相続税評価額)	(配偶者居住権の価額)	217,500	円
5,000,000円	4,782,500円		

○配偶者居住権に基づく敷地利用権の価額

(この相続税評価額)	(居住建物の価額)	(この相続税評価額)	9,997,500	円
(この金額)	(この金額)	(再掲欄上) × (再掲欄上)	4,778,805	円
19,995,000円	140㎡	140㎡ × (1/2)		
9,997,500円	9,997,500円	× 0.522		

○居住建物の敷地の用に供される土地の価額

(この相続税評価額)	(敷地利用権の価額)	5,218,695	円
9,997,500円	4,778,805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-A 4 続一)

TKC
03064830

設例6の配偶者居住権等の評価

配偶者居住権等の評価明細書

所有者	建物	(被相続人氏名) 竹本 守邦 <small>(持分 3/5)</small>	(配偶者氏名) 竹本 由美子 <small>(持分 2/5)</small>	所在地番 (市町村番) 豊橋市向山西町18番地の1	(令和二年四月一日以降用)
	土地	(被相続人氏名) 竹本 守邦 <small>(持分 3/4)</small>	(共有者氏名) 竹本 絵美 <small>(持分 1/4)</small>	(共有者氏名) 〇〇〇〇 <small>(持分 〇〇)</small>	
居住建物の内容	建物の耐用年数	建物の構造: 金属造(骨格材の肉厚3mm以下)			29年
	建築後の経過年数	平成28年 3月 20日 から 令和3年 8月 25日 … 5年 (5月以上の部分は1年、5月未満の部分は0年とする)			5年
	建物の利用状況等	建物のうち貸貸の用に供されている部分以外の部分の床面積の合計			140㎡
配偶者居住権等	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 25日 から 〇〇年 〇月 〇日 … 〇〇年 (5月以上の部分は1年、5月未満の部分は0年とする)			22年
	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)	68歳 (生年月日 昭和28年 6月 5日、性別 女) … 22年			0.522
評価の基礎となる価額	建物	貸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
		共有でないものとした場合の相続税評価額			10,000,000円
		相続税評価額	10,000,000円	(定率割合) 3/5	6,000,000円
	土地	建物が貸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			19,995,000円
		共有でないものとした場合の相続税評価額			19,995,000円
		相続税評価額	19,995,000円	(定率割合) 3/4	14,996,250円

○配偶者居住権の価額

(アの相続税評価額)	(イの相続税評価額)	(ロの金額)	(ハの金額)	(ニの相続税評価額)	(ヘの金額)
10,000,000円	6,000,000円	6,000,000円	6,000,000円	140㎡	140㎡
		×	×	×	×
		10,000,000円	3/5	29	5
		6,000,000円	22	0.522	5,739,000円
					(ホの金額)
					5,739,000円

○居住建物の価額

(イの相続税評価額)	(ロの金額)	(ハの金額)	(ニの相続税評価額)	(ヘの金額)
6,000,000円	5,739,000円			261,000円

○配偶者居住権に基づく敷地利用権の価額

(イの相続税評価額)	(ロの金額)	(ハの金額)	(ニの相続税評価額)	(ヘの金額)	
19,995,000円	140㎡	140㎡	3/5	11,997,000円	
		×	×	×	
		19,995,000円	0.522	5,734,566円	
					(ホの金額)
					5,734,566円

○居住建物の敷地の用に供される土地の価額

(イの相続税評価額)	(ロの金額)	(ハの金額)	(ニの相続税評価額)	(ヘの金額)
14,996,250円	5,734,566円			9,261,684円

備 考	
-----	--

(注) 土地には、土地の上に存する権利を含みます。

(表4-25-3-A 続1)

設例7 土地、家屋共に配偶者との共有で、賃貸併用住宅である場合(自用地部分)

土地及び土地の上に存する権利の評価明細書 (第1表)		名古屋国税局 豊橋税務署		3年分	59079	
所在地番	(住所表示) 豊橋市向山西町18番地の1	所有者	(住所) 豊橋市向山西町18番地の1 (氏名) 竹本 守邦	使用者	(住所) 豊橋市向山西町18番地の1 (氏名) 竹本 守邦	
地目	山林 畑 雑種地	地積	(共有) 107.5 215	路線	正面 93,000 側方 側方 裏面	
開口距離	15m	利用区分	自用地 貸宅地 貸付地 借地権	道	私 貸家建付借地権 転貸借地権	
奥行距離	14.3m	地区区分	ビル街地区 高度商業地区 警華面地区 普通商業・併用住宅地区	普通住宅地区	中小工場地区 大工場地区 併用住宅地区	
自用地部分の価額	1 路線に面する宅地 (正面路線価)	93,000円 × 1.00			(1㎡当たりの価額) 93,000円	A
	2 二路線に面する宅地 (側方路線価)	側方 (A) × 側方補正率 × 側方路線影響加算率			(1㎡当たりの価額) 円	B
	3 三路線に面する宅地 (側方路線価)	側方 (B) × 側方補正率 × 側方路線影響加算率			(1㎡当たりの価額) 円	C
	4 四路線に面する宅地 (側方路線価)	側方 (C) × 側方補正率 × 側方路線影響加算率			(1㎡当たりの価額) 円	D
	5-1 開口が狭小な宅地等 (AからDまでのうち該当するもの)	開口狭小補正率 × (奥行長大補正率)			(1㎡当たりの価額) 円	E
	5-2 不整形地 (AからDまでのうち該当するもの)	不整形地補正率 ※			(1㎡当たりの価額) 円	F
	※不整形地補正率の計算 (想定整形地の開口距離) × (想定整形地の奥行距離) × (想定整形地の地積) = m × m = m ² (想定整形地の地積) × (不整形地の地積) × (想定整形地の地積) = (m ² × m ²) ÷ m ² = % (不整形地補正率表の補正率) × (開口狭小補正率) × (奥行長大補正率) = (小敷点以下2位未満四捨五入) ↓ (不整形地補正率) (先、2のいずれか低い率、0.6を下限とする。)					
	6 地積規模の大きな宅地 (AからFまでのうち該当するもの)	規模格差補正率 ※			(1㎡当たりの価額) 円	G
	※規模格差補正率の計算 (地積(A)) × (B) × (C) × (D) × (E) × (F) × 0.8 = (小敷点以下2位未満四捨五入)					
	7 無道路地 (E又はGのうち該当するもの)	無道路地補正率 ※			(1㎡当たりの価額) 円	H
※割合の計算 (0.4を上限とする。) (E又はGのうち) (評価対象地の地積) ÷ (正面路線価) × (道路部分の地積) (該当するもの) ÷ (評価対象地の地積) =						
8-1 かけ地等を有する宅地 (AからHまでのうち該当するもの)	(南、東、西、北) (かけ地補正率)			(1㎡当たりの価額) 円	I	
8-2 上砂災害特別警戒区域内にある宅地 (AからHまでのうち該当するもの)	特別警戒区域補正率 ※			(1㎡当たりの価額) 円	J	
※かけ地補正率の適用がある場合の特別警戒区域補正率の計算 (0.5を下限とする、) (特別警戒区域補正率表の補正率) × (かけ地補正率) (小敷点以下2位未満四捨五入)						
9 容積率の異なる2以上の地域にわたる宅地 (AからJまでのうち該当するもの)	控除割合 (小敷点以下3位未満四捨五入)			(1㎡当たりの価額) 円	K	
10 私道 (AからKまでのうち該当するもの)	0.3			(1㎡当たりの価額) 円	L	
自用地の評価額	自用地1平方メートル当たりの価額 (A)	地積	93,000円	総額 (自用地1㎡当たりの価額) × (地積)	9,997,500円	M

注1 5-1の開口が狭小な宅地等、および5-2の不整形地、は前掲の図解、またはAからFまでの概算計算できない場合には、「第2表」の
 2 5-2の不整形地、はAからDまでのうち該当するもの、の価額を、(A) × (B) × (C) × (D) × (E) × (F) × 0.8 = (小敷点以下2位未満四捨五入) の
 3 かけ地等を有する宅地、はあり、かつ、上砂災害特別警戒区域内にある宅地、である場合、(I)は、8-1のかけ地等を有する宅地
 4 図解は、※2-2の「上砂災害特別警戒区域内にある宅地」の計算に適用される。

TKC 03064830010001

設例7の自用地部分の共有持分権

項 目	内 容									
共有の場合	<div style="text-align: right; margin-bottom: 5px;">(共有持分)</div> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%; text-align: right;">(全体の評価額)</td> <td style="width: 40%; text-align: center;">1</td> <td style="width: 30%; text-align: left;">(持分の評価額)</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">9,997,500円 ×</td> <td style="text-align: center;">—————</td> <td style="text-align: left;">4,998,750円</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">2</td> <td></td> </tr> </table>	(全体の評価額)	1	(持分の評価額)	9,997,500円 ×	—————	4,998,750円		2	
(全体の評価額)	1	(持分の評価額)								
9,997,500円 ×	—————	4,998,750円								
	2									

TKC
03064830010001

設例7の貸家建付地部分の評価

土地及び土地の上に存する権利の評価明細書（第1表）				名古屋国税局 豊橋税務署		3年分 59079	
所在地番	所有者	住所	所在地	使用者	住所	所在地	
(住所表示) 所在地番 豊橋市向山西町18番地の1	所有者 氏名 竹本 守邦 (法人名)	住所 豊橋市向山西町18番地の1 (所在地)	所在地 豊橋市向山西町18番地の1	使用者 氏名 竹本 守邦 (法人名)	住所 豊橋市向山西町18番地の1 (所在地)	所在地 豊橋市向山西町18番地の1	
地目	地積	路線価				地形図及び参考事項	
(宅地) 山林 田 雑種地 畑 ()	(共有) [評価する部分の地積] 107.5 215 m ²	正面	側方	側方	裏面		
		93,000					
開口距離	15 m	利用区分	貸家建付借地権	地区区分	普通住宅地区		
奥行距離	14.3 m	登記簿記載借地権	借地権	地区区分	中小工場地区 大工場地区 普通商業・併用住宅地区		
自用 地 1 平 方 メ ー ト ル 当 た り の 価 額	1 路線に面する宅地 (正面路線価) 93,000 円 × 1.00 (奥行価格補正率)	(1m当たりの価額) 円 A					
	2 二路線に面する宅地 (A) 側方路線価 (奥行価格補正率) 側方路線価加算率 円 × () × ()	(1m当たりの価額) 円 B					
	3 二路線に面する宅地 (B) 側方路線価 (奥行価格補正率) 側方路線価加算率 円 × () × ()	(1m当たりの価額) 円 C					
	4 四路線に面する宅地 (C) 側方路線価 (奥行価格補正率) 側方路線価加算率 円 × () × ()	(1m当たりの価額) 円 D					
	5-1 開口が狭小な宅地等 (AからDまでのうち該当するもの) (開口狭小補正率) (奥行長大補正率) 円 × () × ()	(1m当たりの価額) 円 E					
	5-2 不整形地 (AからDまでのうち該当するもの) 不整形地補正率※ 円 × ()	(1m当たりの価額) 円 F					
	※不整形地補正率の計算 (想定整形地の開口距離) (想定整形地の奥行距離) (想定整形地の地積) $\frac{m \times m}{m^2} = \frac{m \times m}{m^2} = \%$ (想定整形地の地積) (不整形地の地積) (想定整形地の地積) (仮地割合) $\frac{m^2}{m^2} = \frac{m^2}{m^2} = \%$ (不整形地補正率表の補正率) (開口狭小補正率) (小敷点以下2位未満四捨五入) (不整形地補正率表の注のいずれか低い率、0.6を下限とする。)						
	6 地積規模の大きな宅地 (AからFまでのうち該当するもの) 規模超過補正率※ 円 × ()	(1m当たりの価額) 円 G					
	※規模超過補正率の計算 (地積(A)) (B) (C) (地積(A)) (小敷点以下2位未満四捨五入) $\frac{m^2}{m^2} \times \frac{m^2}{m^2} = 0.8$						
	7 無道路地 (F又はGのうち該当するもの) (※) 円 × ()	(1m当たりの価額) 円 H					
※割合の計算(0.4を上限とする。)(F又はGのうち)(F又はGのうち)(評価対象地の地積) $\frac{m^2}{m^2} \times \frac{m^2}{m^2} =$							
8-1 かけ地等を有する宅地 (AからHまでのうち該当するもの) (かけ地補正率) 円 × ()	(1m当たりの価額) 円 I						
8-2 土砂災害特別警戒区域内にある宅地 (AからHまでのうち該当するもの) 特別警戒区域補正率※ 円 × ()	(1m当たりの価額) 円 J						
※かけ地補正率の適用がある場合の特別警戒区域補正率の計算(0.5を下限とする。) (特別警戒区域補正率表の補正率) (かけ地補正率) (小敷点以下2位未満四捨五入) $\frac{m^2}{m^2} \times \frac{m^2}{m^2} =$							
9 容積率の異なる2以上の地域にわたる宅地 (AからJまでのうち該当するもの) (控除割合(小敷点以下3位未満四捨五入)) 円 × ()	(1m当たりの価額) 円 K						
10 私道 (AからKまでのうち該当するもの) 0.3 円 × 0.3	(1m当たりの価額) 円 L						
自用 地 の 額	自用1平方メートル当たりの価額 (A) 93,000 円	地積	107.5 m ²	総額 (自用1m ² 当たりの価額) × (地積)		M	
				9,997,500 円			

注1 5-1の「開口が狭小な宅地等」又は5-2の「不整形地」に該当して適用する場合は、5-2の「不整形地」の「AからDまでのうち該当するもの」の価額に、5-1の「開口が狭小な宅地等」の「AからDまでのうち該当するもの」の価額を加算して計算する。
 注2 5-2の「不整形地」の「AからDまでのうち該当するもの」の価額に、5-1の「開口が狭小な宅地等」の「AからDまでのうち該当するもの」の価額を加算して計算する。
 注3 かけ地等を有する宅地に該当するものは、土砂災害特別警戒区域内にある宅地、その他の場合は、8-1の「かけ地等を有する宅地」の「AからHまでのうち該当するもの」の価額に計算して加算する。(備1-25-1-A4統一)

TKC
03064830010002

設例7の貸家建付地部分の評価

土地及び土地の上に存する権利の評価明細書（第2表）

豊橋市向山西町18番地の1

セットバックを必要とする宅地の評価額	(自用地の評価額) 円	(自用地の評価額) 円 × $\frac{\text{(該当地積)}}{\text{(総地積)}} \times 0.7$	(自用地の評価額) 円	N	
都市計画道路予定地の区域内にある宅地の評価額	(自用地の評価額) 円 ×	(補正率)	(自用地の評価額) 円	O	
大規模工場用地等の評価額	<input type="radio"/> 大規模工場用地等 (正面路線価) 円 ×	(地積) × (地積が20万㎡以上の場合に0.95) ㎡ ×	円	P	
	<input type="radio"/> ゴルフ場用地等 (宅地とした場合の価額) (円 ×	(地積) × (1㎡当たりの造成費) ㎡ × 0.6) - (円 ×	㎡)	円	Q
総額に上る評価額	利用区分	算式	総額	記号	
	寄附地	(自用地の評価額) × (借地権割合) 円 × (1 -)	円	R	
	貸家建付地	(自用地の評価額又はT) × (借地権割合) × (借家権割合) × (貸借割合) 9,997,500円 × (1 - 0.50 × 0.30 × $\frac{70\text{㎡}}{70\text{㎡}}$)	8,497,875	円	S
	目的の土地の権利	(自用地の評価額) × (割合) 円 × (1 -)	円	T	
	借地権	(自用地の評価額) × (借地権割合) 円 ×	円	U	
	貸家建付地権	(U, ABのうちの該当記号) × (借家権割合) × (貸借割合) () × (1 - × $\frac{\text{㎡}}{\text{㎡}}$)	円	V	
	転借借地権	(U, ABのうちの該当記号) × (借地権割合) () × (1 -)	円	W	
	転借権	(U, V, ABのうちの該当記号) × (借地権割合) () ×	円	X	
	借家人の有する権利	(U, X, ABのうちの該当記号) × (借家権割合) × (貸借割合) () × × $\frac{\text{㎡}}{\text{㎡}}$	円	Y	
	権利が競合する土地	(自用地の評価額) × (割合) 円 ×	円	Z	
権利が競合する土地の権利	(R, Tのうちの該当記号) × (割合) () × (1 -)	円	AA		
他の権利と競合する権利	(U, Zのうちの該当記号) × (割合) () × (1 -)	円	AB		
備考					

(注) 区分地上権と区分地上権に準ずる地役権とが競合する場合については、備考欄等で計算してください。

設例7の貸家建付地部分の共有持分権

項 目	内 容															
土地及び土地の上に存する権利の評価額の計算に関する内訳明細書	<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 15%;"></td> <td style="width: 15%; text-align: right;">所在地番</td> <td style="width: 70%;">豊橋市向山西町18番地の1</td> </tr> </table> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 30%;"></td> <td style="width: 40%; text-align: center;">(共有持分)</td> <td style="width: 30%;"></td> </tr> <tr> <td style="vertical-align: top;">(全体の評価額)</td> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="vertical-align: top;">(持分の評価額)</td> </tr> <tr> <td style="vertical-align: top;">8,497,875円 ×</td> <td style="text-align: center;">—————</td> <td style="vertical-align: top;">=</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">2</td> <td style="vertical-align: top;">4,248,937円</td> </tr> </table>		所在地番	豊橋市向山西町18番地の1		(共有持分)		(全体の評価額)	1	(持分の評価額)	8,497,875円 ×	—————	=		2	4,248,937円
	所在地番	豊橋市向山西町18番地の1														
	(共有持分)															
(全体の評価額)	1	(持分の評価額)														
8,497,875円 ×	—————	=														
	2	4,248,937円														

TKC
03064830010002

設例7の配偶者居住権等

配偶者居住権等の評価明細書

所有者	建物	(被相続人氏名) 竹本 守邦 (持分 1/2)	(配偶者氏名) 竹本 由美子 (持分 1/2)	所在地番 (国・県・市)	豊橋市向山西町18番地の1
	土地	(被相続人氏名) 竹本 守邦 (持分 1/2)	(共有者氏名) 竹本 由美子 (持分 1/2)	(共有者氏名)	(持分 1/2)
居住建物の内容	建物の耐用年数	(建物の構造: 金属造(骨格材の肉厚3mm以下))			29年
	建築後の経過年数	(配偶者居住権が設定された日) 平成28年 3月 20日 から 令和3年 8月 25日 … 5年 (6月以上の数値は1年、6月未満の数値は特約)			5年
	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			70㎡
建物の床面積の合計			140㎡		
配偶者居住権の存続年数	(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) (存続期間満了の日) (A)			存続年数(A)	
	令和3年 8月 25日 から … 年 … 月 … 日 … 年 (6月以上の数値は1年、6月未満の数値は特約)			22年	
配偶者居住権の取得現価率	(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) (配偶者の年齢) (B)			取得現価率	
	68歳 (生年月日 昭和28年 6月 5日、性別 女) … 22年 (22年) (B)			0.522	
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
		共有でないものとした場合の相続税評価額			10,000,000円
		相続税評価額 (B) × (持分率割合) (C)			4,250,000円
	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			19,995,000円
		共有でないものとした場合の相続税評価額			19,995,000円
		相続税評価額 (D) × (持分率割合) (E)			9,247,687円

○配偶者居住権の価額

(B)の相続税評価額	(C)の取得現価率	(D)の相続税評価額	(E)の持分率割合	円
10,000,000円	$\times \frac{0.522}{1}$	$\times \frac{70\text{㎡}}{140\text{㎡}}$	$\times \frac{1}{2}$	2,500,000円
(F)の金額	(G)の金額	(H)の金額	(I)の取得現価率	円
2,500,000円	2,500,000円	$\times \frac{29}{29} \times \frac{5}{5} \times \frac{22}{22}$	$\times 0.522$	2,391,250円

○居住建物の価額

(B)の相続税評価額	(C)の配偶者居住権の価額	円
4,250,000円	- 2,391,250円	1,858,750円

○配偶者居住権に基づく敷地利用権の価額

(B)の相続税評価額	(C)の取得現価率	(D)の相続税評価額	(E)の持分率割合	円
19,995,000円	$\times \frac{0.522}{1}$	$\times \frac{70\text{㎡}}{140\text{㎡}}$	$\times \frac{1}{2}$	4,998,750円
(F)の金額	(G)の金額	(H)の取得現価率	(I)の取得現価率	円
4,998,750円	4,998,750円	$\times 0.522$	$\times 0.522$	2,389,403円

○居住建物の敷地の用に供される土地の価額

(B)の相続税評価額	(C)の敷地利用権の価額	円
9,247,687円	- 2,389,403円	6,858,284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-A 4 統一)

参考文献

山本和義『配偶者居住権と相続対策の実務 配偶者保護の視点から一』(新日本法規出版・2020)

坪多聡美『こんなときどうなる？ Q & A 配偶者居住権』(TKC出版・2020)

松岡章夫・石井裕『法務・税務からみた配偶者居住権のポイント』(大蔵財務協会・2020)

国税庁課税部資産評価企画官「配偶者居住権の評価に関する質疑応答事例」について(国税庁ホームページ・2020)

財務省主税局総務課課長補佐 内藤景一郎他著『改正税法のすべて 令和元年版』(大蔵財務協会・2019)

講師プロフィール

令和3年8月1日現在

税理士・名古屋学院大学大学院客員教授 **竹本守邦**

略歴

昭和29年1月21日 愛知県豊橋市生まれ。

昭和51年3月 南山大学経営学部卒業。国税専門官6期生として名古屋国税局採用。同年より昭和59年まで2ヵ所の税務署で、所得税調査事務を担当。

昭和59年7月退官、竹本清税理士不動産鑑定士事務所に入所、税理士登録。

平成11年6月 父竹本清死去に伴い税理士事務所を承継し現在に至る。

会務歴

名古屋税理士会では、平成13年より15年まで名古屋東支部支部長、15年より19年まで、及び21年より23年まで常務理事として業務対策部長、会務制度部長及び紛議調停委員長を歴任し、29年より令和元年6月まで監事。令和2年7月より選挙管理委員。

日本税理士会連合会では、業務対策部員、会務制度委員及び紛議調停委員を歴任する。なお、平成23年より29年まで名古屋税理士政治連盟の副幹事長(政策委員長)を務める。

現在

- ・竹本守邦税理士事務所 所長 ・(有)竹本会計計算センター 代表取締役
- ・名古屋学院大学大学院 客員教授 (租税法担当・平成15年度より)
- ・日本税法学会 会員 (中部地区研究会 研究委員)
- ・TKC 全国会資産対策研究会 顧問及び名古屋会場幹事
- ・名古屋税理士会 選挙管理委員

講演状況

名古屋税理士会、東海税理士会、近畿税理士会、南九州税理士会、沖縄税理士会等の単位税理士会における統一研修会の講師や、全国各地の税理士会支部研修等の講師を務めるなど、主に資産税に関する講演を全国各地で行っている。

主な著書等

遺産分割研究会編『六訂版 遺産分割と相続発生後の対策』共著 (財)大蔵財務協会2017) その他、租税判例評釈論文多数