

平成 30 年の民法改正により、配偶者の居住権を保護するために配偶者居住権が新設されましたが、相続税の評価にどう影響させるかについて、今回の税制改正大綱に記載されています。

まず、前提となる配偶者居住権について、説明します。

### 1 配偶者居住権について

配偶者居住権とは、

**被相続人（＝亡くなった人）に配偶者がいる場合**

その配偶者が被相続人所有のマイホームに生前一緒に住んでいたときは

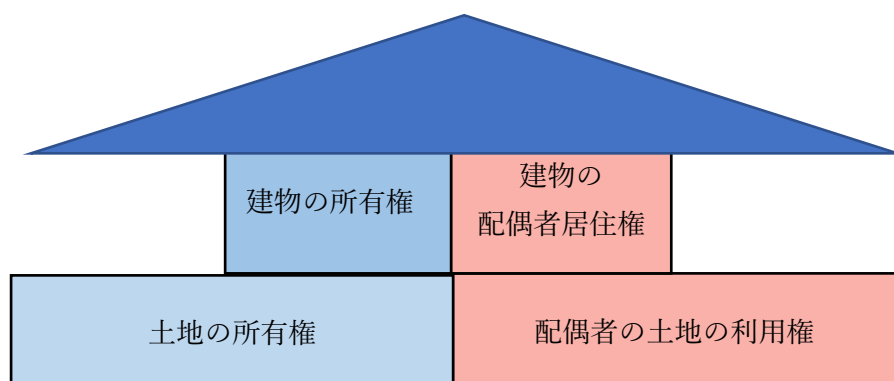
そのマイホームを誰が相続したとしても、そこに住み続けることができる権利

のことを言います。

#### 配偶者居住権の特性

- ① 配偶者が亡くなるまで配偶者がマイホームに住む権利が保護されます。
- ② 民法上の財産の一種とされ、配偶者は遺産分割を経てこの権利を取得することができます。
- ③ 被相続人が遺言で配偶者にこの権利を取得させることができます。
- ④ 配偶者自身が、住むのはもちろん、そこを使って収益を上げる（事業をする、他人に貸すなど）ことも可能です。
- ⑤ 配偶者居住権を取得した場合、その設定については、登記が必要となります。また、他人に譲渡することはできません。
- ⑥ マイホームの所有者の承諾さえ得られれば、配偶者はマイホームの改築や増築、マイホームを第三者に使用収益させることも可能となります。

このように、通常の賃貸借で借主が得る権利とほぼ同等の権利が配偶者に保障されます。つまり、配偶者居住権が設定された場合、マイホームとその敷地については下図のような権利関係になります。



## 2 相続税評価額の算定方法

マイホームである**建物**とその敷地である**土地**、それぞれごとに

- ① 配偶者が取得する財産（右側の赤い部分..配偶者居住権）の相続税計算上の相続税評価額
  - ② 土地・建物を承継した人が取得する財産（青い部分）の相続税評価額
- を求める必要があります。

### ○ 建物部分の評価

大綱で示されている評価方法は以下のようになります。

#### (1) 建物の配偶者居住権（配偶者が取得する財産）の評価方法

- ①  $(\text{残存耐用年数} - \text{存続年数}) / \text{残存耐用年数}$
- ② 建物の時価  $\times$  ①  $\times$  存続年数に応じた民法の法定利率による複利現価率
- ③ 建物の時価  $-$  ②

#### (2) 建物の所有権（建物を承継した人が取得する財産）の評価方法

建物の時価  $-$  上で求めた配偶者居住権の価額

##### 【用語解説】

- ・ 残存耐用年数 = 法定耐用年数に 1.5 をかけた年数  $-$  マイホームの築後経過年数
- ・ 存続年数 = 基本は配偶者の平均余命年数（または遺産分割協議などで定められた配偶者居住権の存続年数）
- ・ (1)の残存耐用年数、残存耐用年数  $-$  存続年数のいずれかがゼロ以下となる場合、(1)はゼロとする
- ・ 建物の時価 = 配偶者居住権未設定時の建物の相続税評価額
- ・ 民法の法定利率 = 現在は 3%（3年ごとに改定あり）

### 計算例

69歳女性の未亡人が木造で築年数30年、相続税評価額が1,000万円のマイホームについて終身の配偶者居住権を取得するとした場合のそれぞれの評価額を計算方法

#### 【建物の具体例その1】

- ・ マイホームの法定耐用年数 22年（木造の居住用建物）
- ・ マイホームの築年数 30年
- ・ 配偶者の年齢（69歳女性）に応じた平均余命年数 20年
- ・ 利率 3%、年数 20年の複利現価率 0.554
- ・ 建物の相続税評価額 1,000万円

具体的に数字をあてはめてみます。

#### (1) 建物の配偶者居住権（配偶者が取得する財産）の計算

- ①  $22 \text{年} \times 1.5 = 33 \text{年}$   $33 \text{年} - 30 \text{年} = 3 \text{年}$ （ $\rightarrow$ 残存耐用年数）

3年(残存耐用年数) - 20年(存続年数) = 0

② 10,000,000円 × 0 × 0.554 = 0円

③ 10,000,000円 - 0円 = 10,000,000円

#### (2) 建物の所有権(建物を承継した人が取得する財産)の計算

10,000,000円 - 10,000,000円 = 0円

このように、上の例ではマイホームの相続税評価額の全額(100%)が配偶者居住権で、建物所有権の金額はゼロという結果になります。

#### 同じ条件でマイホームが鉄筋コンクリート造(法定耐用年数47年)の場合の計算

##### 【建物の具体例その2】

- ・マイホームの法定耐用年数 47年(鉄筋コンクリート造の居住用建物)
- ・マイホームの築年数 30年
- ・配偶者の年齢(69歳女性)に応じた平均余命年数 20年
- ・利率3%、年数20年の複利現価率 0.554
- ・建物の相続税評価額 1,000万円

#### (1) 建物の配偶者居住権(配偶者が取得する財産)の計算

① 47年 × 1.5 = 70.5年 70.5年 - 30年 = 40年 (→残存耐用年数、1年未満の端数切り捨て)  
(40年 - 15年) / 40年 = 0.625

② 10,000,000円 × 0.625 × 0.554 = 3,462,500円

③ 10,000,000円 - 3,462,500円 = 6,537,500円

#### (2) 建物の所有権(建物を承継した人が取得する財産)の計算

10,000,000円 - 6,537,500円 = 3,462,500円

こちらは、建物の相続税評価額1,000万円のうち、配偶者居住権が6,537,500円、建物所有権が3,462,500円ということになります。

マイホームの残存耐用年数と配偶者の平均余命年数により決まるということになります。

マイホームの残存耐用年数が短ければ短いほど、また、平均余命年数が長ければ長いほど配偶者が取得する配偶者居住権の金額は大きくなり、建物の承継者が取得する建物の所有権の金額は小さくなります。

複利現価率をかけるのは、「配偶者が死亡したあとに実現する、建物承継者自身の建物に対する権利」の今の価値(現在価値といいます)を出すためです。

利率3%はかなり高めの率ですが…民法で定められています。

## ○ 土地の評価方法

次に、配偶者居住権が設定された場合のマイホームの敷地（土地（宅地）や借地権など）の評価方法について。

大綱では、

### (1) 土地等の敷地利用権（配偶者が取得する財産）の評価方法

- ① 土地等の時価×存続年数に応じた民法の法定利率による複利現価率
- ② 土地等の時価－①

### (2) 土地等の所有権（土地を承継した人が取得する財産）の評価方法

土地等の時価－上で求めた敷地利用権の価額

#### 【用語解説】

- ・ 存続年数＝基本は配偶者の平均余命年数（または遺産分割協議などで定められた配偶者居住権の存続年数）
- ・ 土地等の時価＝配偶者居住権未設定時の土地等の相続税評価額
- ・ 民法の法定利率＝現在は3%（3年ごとに改定あり）

#### 【土地の具体例】

- ・ 配偶者の年齢（69歳女性）に応じた平均余命年数 20年
- ・ 利率3%、年数20年の複利現価率 0.554
- ・ 土地の相続税評価額 5,000万円

### (1) 土地等の敷地利用権（配偶者が取得する財産）の計算

- ①  $50,000,000 \text{円} \times 0.554 = 27,700,000 \text{円}$
- ②  $50,000,000 \text{円} - 27,700,000 \text{円} = 22,300,000 \text{円}$

### (2) 土地等の所有権（土地を承継した人が取得する財産）の計算

$50,000,000 \text{円} - 22,300,000 \text{円} = 27,700,000 \text{円}$

配偶者の平均余命年数が長ければ長いほど、配偶者が取得する敷地利用権の金額は大きくなり、土地の承継者が取得する土地の所有権の金額は小さくなります。

#### (平成31年税制大綱)

(3)民法（相続関係）の改正に伴い、次の措置を講ずる。

- ① 相続税における配偶者居住権等の評価額を次のとおりとする。

イ 配偶者居住権

建物の時価－建物の時価×（残存耐用年数－存続年数）／残存耐用年数×存続年数に応じた民法の法定利率による複利現価率

ロ 配偶者居住権が設定された建物（以下「居住建物」という。）の所有権

建物の時価－配偶者居住権の価額

ハ 配偶者居住権に基づく居住建物の敷地の利用に関する権利

土地等の時価－土地等の時価×存続年数に応じた民法の法定利率による複利現価率

ニ 居住建物の敷地の所有権等

土地等の時価－敷地の利用に関する権利の価額

(注1) 上記の「建物の時価」及び「土地等の時価」は、それぞれ配偶者居住権が設定されていない場合の建物の時価又は土地等の時価とする。

(注2) 上記の「残存耐用年数」とは、居住建物の所得税法に基づいて定められている耐用年数（住宅用）に1.5を乗じて計算した年数から居住建物の築後経過年数を控除した年数をいう。

(注3) 上記の「存続年数」とは、次に掲げる場合の区分に応じそれぞれ次に定める年数をいう。

(イ) 配偶者居住権の存続期間が配偶者の終身の間である場合 配偶者の平均余命年数

(ロ) (イ) 以外の場合 遺産分割協議等により定められた配偶者居住権の存続期間の年数（配偶者の平均余命年数を上限とする。）

(注4) 残存耐用年数又は残存耐用年数から存続年数を控除した年数が零以下となる場合には、上記イの「(残存耐用年数－存続年数)／残存耐用年数」は、零とする。