No.294　2022/9/15

1 Minute News

TEL　03(6402)9555
FAX　03(6402)9556
URL　http://www.kojimaz.jp
E-Mail　h-kojima@kojimaz.jp

小嶋税務会計事務所　〒105-0004　港区新橋 6-19-21　ミドリヤビル 5 階

配偶者居住権等の評価

Q　夫婦間で相続が発生した場合、残された配偶者がそのまま住んでいた家に居住することができると聞きましたが、どういうことでしょうか？また、相続税の申告をする際に、どのように評価するのでしょうか？

解説

配偶者の居住建物を対象として、終身又は一定期間、配偶者にその使用を認める法定の権利が創設されています。

1．配偶者居住権

配偶者居住権とは**配偶者がその存続期間中、相続開始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**をいいます。相続人は、配偶者居住権の存続期間満了に至って、はじめてその相続人がその建物を自由に使用・収益することができます。

2．配偶者居住権の評価

配偶者居住権の評価額は下記の算式で計算します。

$$\text{配偶者居住権の評価} = \text{居住建物の時価} - \text{居住建物の時価} \times \frac{(\text{耐用年数}-\text{経過年数}-\text{存続年数})}{(\text{耐用年数}-\text{経過年数})} \times \text{存続年数に応じた複利原価率}$$

※分数の分母又は分子が0以下となる場合には、分数の項を0として計算します。
　つまり、耐用年数の全部を経過した建物の場合は、建物の時価が配偶者居住権の評価額となります。

3．配偶者居住権の評価事例

【事例】
父が死亡し、土地及び建物（木造）を長男が取得し、母（80 歳）が配偶者居住権を設定した場合。
建物の評価額　2000 万円、建物建築日 2010 年 12 月、相続開始日 2022 年 9 月のケース

（配偶者居住権の評価額）

$$\text{配偶者居住権} = 2000\text{万円} - 2000\text{万円} \times \frac{(33\text{年}-12\text{年}-12\text{年})}{(33\text{年}-12\text{年})} \times 0.701$$

$$= 13{,}991{,}428$$

要するに…

相続財産が**不動産とわずかな現預金**しかなく、**相続人間の関係が良好でない**ような場合、残された配偶者が相続開始前から居住していた建物に住み続けることが困難となるケースがありました。しかし、配偶者居住権の制度が創設されたことで、配偶者が安心して住み続けることができるようになりました。