

配偶者居住権等の評価

1. はじめに

民法改正により、2020年4月1日以後の相続から、被相続人の死亡時にその被相続人の財産であった建物に居住していた配偶者は、遺産分割又は遺言によって、「配偶者居住権」を取得することができるようになります(新民法1028①、本ニュースNo.332参照)。

本号では、配偶者居住権等の評価につき、改正法案をもとに、具体的な事例にて解説します(以下、わかりやすさを優先し、算式等を簡略に記載しています)。

2. 事例の前提

- ◇ 夫は、自宅の建物につき、遺言により、妻に配偶者居住権を、長男にその建物の所有権を取得させた。
- ◇ 存続期間は妻の終身であり、夫死亡時、妻は80歳。
- ◇ 建物は、軽量鉄骨造(骨格材の肉厚3.5mm)であり、耐用年数の1.5倍は60年(図表1参照)、築後経過年数は15年、残存耐用年数は45年。
- ◇ 妻の平均余命は11年、これに応じる法施行日現在の法定利率による複利現価率は0.722(図表2参照)。
- ◇ 建物(自用)の評価額は10,000千円、土地(自用)の評価額は30,000千円。

3. 建物の評価の考え方(新相法23の2①②)

(1) 長男が取得した配偶者居住権付建物の所有権

① 考え方

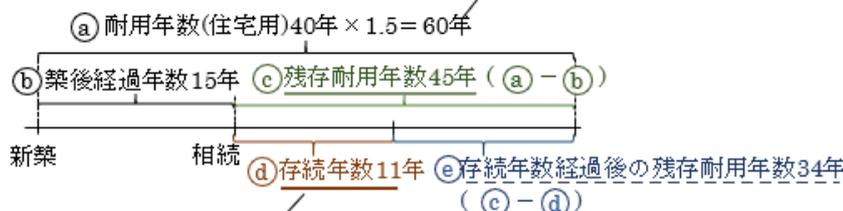
配偶者居住権の存続年数経過時における建物の評価額*の現在価値をその評価額とする。

$$(\text{= 建物(自用)の評価額} \div \text{残存耐用年数} (\text{図表1①}) \times \text{存続年数経過後の残存耐用年数} (\text{図表1②}) \times \text{複利現価率})$$

※ 建物は残存耐用年数にわたり減価する前提で計算。

【図表1】
耐用年数等

【耐用年数(住居用)等】		
建物の構造等	右記の1.5倍	耐用年数(住宅用)
木造	49.5	33年
木造モルタル	45.0	30年
鉄骨鉄筋コンクリート	105.0	70年
軽量鉄骨造 (骨格材の肉厚)		
3mm以下	42.0	28年
3mm超4mm以下	60.0	40年
骨格材の肉厚が4mm超	76.5	51年



- ・原則(配偶者の終身): 配偶者の平均余命年数
- ・別段の定めをした場合: 定めた年数(平均余命年数が上限)

② 評価額

$$10,000 \div 45 \text{年} \times 34 \text{年} \times 0.722 = 5,455 \text{千円}$$

(2) 妻が取得した配偶者居住権

① 考え方

建物(自用)の評価額から、長男が取得した上記(1)②の評価額を控除した残額。

② 評価額

$$10,000 - \text{上記(1)②} = 4,545 \text{千円}$$

4. 土地の評価の考え方(新相法23の2③④)

(1) 長男が取得した配偶者居住権付建物の敷地の所有権

① 考え方

配偶者居住権の存続年数経過時における土地の評価額*の現在価値をその評価額とする。

$$(\text{= 土地(自用)の評価額} \times \text{複利現価率})$$

※ 土地は残存耐用年数において減価しない前提で計算。

② 評価額

$$30,000 \times 0.722 = 21,660 \text{千円}$$

(2) 妻が取得した配偶者居住権に基づく敷地の利用権

① 考え方

土地(自用)の評価額から、長男が取得した上記(1)②の評価額を控除した残額。

② 評価額

$$30,000 - \text{上記(1)②} = 8,340 \text{千円}$$

5. 最後に

本事例の場合、長男は合計27,115千円(上記3(1)②+上記4(1)②)、妻は合計12,885千円(上記3(2)②+上記4(2)②)、2人合計で40,000千円の評価額の財産を取得することになります。

【図表2】

女性の平均余命年数及びこれに応じる複利現価率

年齢	平均余命 (1年未満切捨)	法定利率が3%の場 合の複利現価率
60	28	0.437
65	24	0.492
70	19	0.570
75	15	0.642
80	11	0.722
85	8	0.789
90	5	0.863

(出所:厚生労働省「第22回生命表(完全生命表)」*及び国税庁「複利表(平成30年分)」をもとに作成)

※ 本稿執筆日現在、政省令案は未公表のため、平均余命は定期金に関する権利(終身定期金)の評価と同様に「完全生命表」に掲げる平均余命を前提としたが、今後公表される政省令の内容によっては、「完全生命表」ではなく、「簡易生命表」に掲げる平均余命を使用することとなる可能性がある(相規12の3)。