



～建物の配偶者居住権の評価方法～

税理士・行政書士・ファイナンシャルプランナー
村尾 法生



配偶者居住権という仕組みは、不動産の権利を「居住（使用）する権利」と「負担付き所有権」とに分離をして、配偶者と別の相続人が、別々に相続する仕組みです。その相続税の評価方法をご説明します。

◆建物の配偶者居住権の評価方法

建物の固定資産税評価額から、配偶者居住権が設定された所有権（負担付き所有権）の金額（１）を差し引いた金額が、配偶者居住権の評価額（２）になります。

（１）配偶者居住権が設定された建物の所有権の評価額

$$\text{建物の固定資産税評価額} \times \frac{\text{残存耐用年数} \textcircled{1} - \text{配偶者居住権の残存年数} \textcircled{2}}{\text{残存耐用年数} \textcircled{1}} \times \text{複利現価率} \textcircled{3}$$

①残存耐用年数とは、その建物はあと何年住むことができそうか？という年数です。建物の法定耐用年数からその建物の築年数を差し引いた年数になります。法定耐用年数が経過している場合は０年になります。

建物の構造	木造	鉄筋コンクリート
法定耐用年数	33年	70年

②配偶者居住権の残存年数とは、配偶者居住権を何年間に設定したか？という年数です。設定期間を終身とした場合は、年齢と性別に応じた平均余命年数になります。

平均余命年数

年齢	40歳	50歳	60歳	70歳	80歳
男	42年	32年	23年	15年	8年
女	47年	38年	28年	20年	11年

③複利現価率とは、残存年数に応じた民法の法定利率（３％）による複利現価率になります。

年数	10年	20年	30年
複利現価率	0.744	0.554	0.412

（２）建物の配偶者居住権の評価額

$$\text{建物の固定資産税評価額} - \text{上記（１）} = \text{建物の配偶者居住権の評価額}$$

【計算例】

建 物：木造・築年数３年、固定資産税評価額 1,200万円 配偶者：妻 70歳、配偶者居住権：終身

$$\text{◆配偶者居住権が設定された建物の所有権の評価額} \quad 1,200\text{万円} \times \frac{(33\text{年}-3\text{年}=30\text{年}) - 20\text{年} \times 0.554}{(33\text{年}-3\text{年}=30\text{年})} = 2,216,000\text{円}$$

$$\text{◆建物の配偶者居住権の評価額} \quad 1,200\text{万円} - 2,216,000\text{円} = 9,784,000\text{円}$$

村尾法生税理士事務所（村尾法生行政書士事務所・合同会社村尾FP事務所）
〒604-8175 京都市中京区室町御池下ル円福寺町342-1 VOICE21ビル401号
TEL:075-708-5591 FAX:075-708-5592 E-mail:murao-kimio@tkcnf.or.jp