

## 配偶者居住権の評価①

### 配偶者居住権の財産評価方法

民法改正により配偶者居住権が新設されたことに伴い、相続税法(23条2)でも、評価方法が創設されました。配偶者居住権(建物)の価額と配偶者居住権が設定されている宅地の価額は、建物と宅地に区分して評価します。

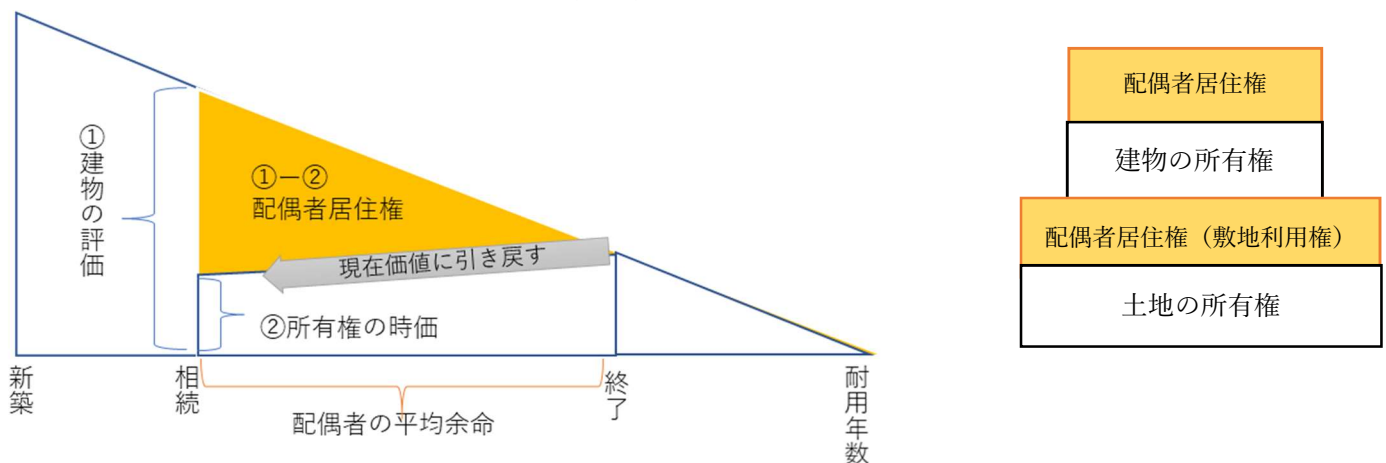
### 建物

- ① 配偶者居住権(建物) **建物の相続税評価額(固定資産税評価額) - ②建物所有権**  
② 建物所有権

※1:存続年数は、配偶者の平均余命年数を上限とします。

$$\text{建物の相続税評価額} \times \frac{\text{法定耐用年数(非事業用)} - \text{築年数} - \text{居住権の存続年数} \times 1}{\text{法定耐用年数(非事業用)} - \text{築年数}} \times \text{存続年数に応じた民法の法定利率による複利現価率}$$

配偶者居住権の評価(建物)



### 宅地

- ③ 配偶者居住権(敷地に対する権利)※2 **土地の相続税評価額 - ④土地所有権**  
④ 土地所有権

$$\text{土地の相続税評価額} \times \text{存続年数に応じた民法の法定利率による複利原価率}$$

※2:敷地に対する権利は、小規模宅地等の特例の対象

横軸は配偶者居住権の存続年数です。  
価額の割合は、3%複利現価率となっています。

次回は、具体的な計算例を検討します。

