

配偶者居住権の評価②

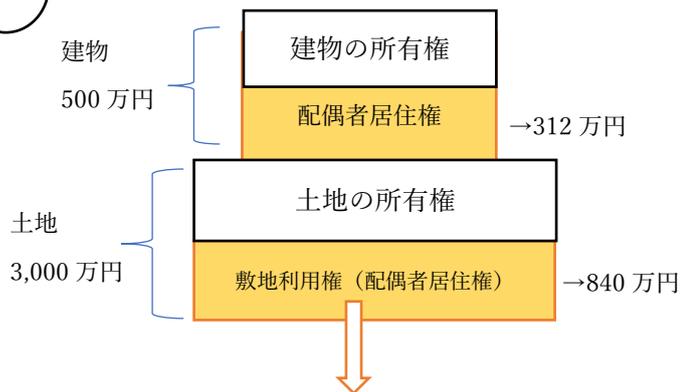
配偶者居住権の計算例

前回お話しした配偶者居住権を具体的な事例で計算してみましょう。

(前提)

固定資産税評価額(建物) 500万円
法定耐用年数 33年(22年×1.5)
新築後の経過年数 10年
相続税評価額(土地) 3,000万円
相続開始の年齢(配偶者) 80歳
平均余命年数(女性) 11年

法定耐用年数
(住宅用)に1.5
を乗じた年数



小規模宅地の特例の対象になります。

この前提で具体的に計算してみると

建物	建物の所有権	$500 \text{万円} \times \frac{(33 - 10) - 11}{33 - 10} \times 0.72 = 188 \text{万円}$
	配偶者居住権	$500 \text{万円} - 188 \text{万円} = 312 \text{万円}$
土地	敷地の所有権	$3,000 \text{万円} \times 0.72 = 2,160 \text{万円}$
	配偶者居住権	$3,000 \text{万円} - 2,160 \text{万円} = 840 \text{万円}$

建物および土地の配偶者居住権の評価額は、

$312 \text{万円} + 840 \text{万円} = 1,152 \text{万円}$ となります。これは全体の33% ($1,152 \text{万円} \div 3,500 \text{万円}$)に当たります。

従って、自宅の土地建物を相続した相続人の相続税評価額は、67%の2,348万円に減額されます。

(参考資料)

年齢	平均余命年数		存続年数	価額の割合
	男	女		
65歳	19年	24年	24年	0.49
70歳	15年	19年	19年	0.57
75歳	12年	15年	15年	0.64
80歳	8年	11年	11年	0.72
85歳	6年	8年	8年	0.79
90歳	4年	5年	5年	0.86