



# ～土地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、自宅不動産の権利を「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。それぞれ相続財産として相続税の課税対象となります。今回は、土地の配偶者居住権の評価方法をご説明します。

## ◆土地の配偶者居住権の評価方法

まず配偶者居住権の設定された土地の所有権の評価額(1)を計算し、土地の評価額から差し引いて、土地の配偶者居住権の評価額(2)を計算します。

### (1) 配偶者居住権が設定された土地の所有権の評価額

土地の評価額(時価)① × 配偶者居住権の残存年数② に応じた複利現価率③

- ① 土地の評価額は、路線価または固定資産税評価額を用いて算定。
- 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) 土地の配偶者居住権の評価額

土地の評価額(時価) - 上記(1) = 土地の配偶者居住権の評価額

【計算例】

配偶者: 妻 70歳、配偶者居住権: 終身、土地の評価額 3,000万円

◆配偶者居住権が設定された土地の所有権の評価額  
3,000万円 × 0.554 = 16,620,000円

◆土地の配偶者居住権の評価額  
3,000万円 - 16,620,000円 = 13,380,000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