

## 民法（相続法）の改正～配偶者居住権の基礎知識～

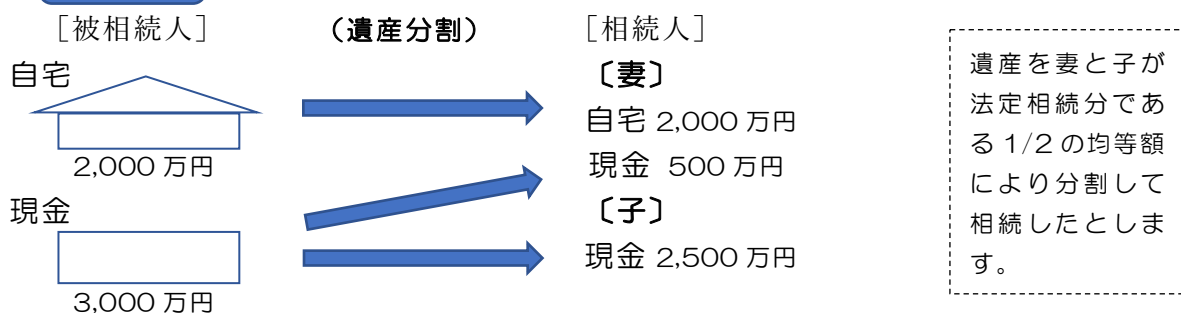
平成30年7月6日に成立した「改正相続法」において、配偶者の居住権の長期的な保護を目的とした「配偶者居住権」が定められ、2020年（令和2年）4月1日より施行されました。また、税法においても平成31年度及び令和2年度の税制改正によりその対応が図られたところであり、今後実務においてもこの活用が進んでいくものと思われますので、今回は「配偶者居住権」の基本的な内容をご説明します。

### 配偶者居住権導入の意義

- 社会の高齢化が進み、配偶者の一方が死亡したときは、残された配偶者も高齢であり、長年住み慣れた居住場所を確保することの必要性や生活の保障の必要性も一層高まってきているといえます。
- そのため、配偶者が相続開始の時に居住していた被相続人所有の建物を対象として、終身又は一定期間（被相続人の意思や当事者間で定めることが可能）、無償で配偶者に建物の使用を認めることを内容とする権利（配偶者居住権）が創設されました。
- 配偶者が相続開始後も従前住んでいた建物に居住するためには、建物の所有権を相続により取得することで可能ですが、取得する建物価額が高額である場合には、配偶者が取得するその他の金融資産が相対的に少なくなるため、老後の生活資金に不足するなどの問題もありました。しかし、配偶者居住権の価額は所有権よりは低額になりますので、配偶者にとっては現状住居のまま、より多くの預貯金等の資産の取得が可能となるなど老後の生活の安定を図る効果があるといえます。

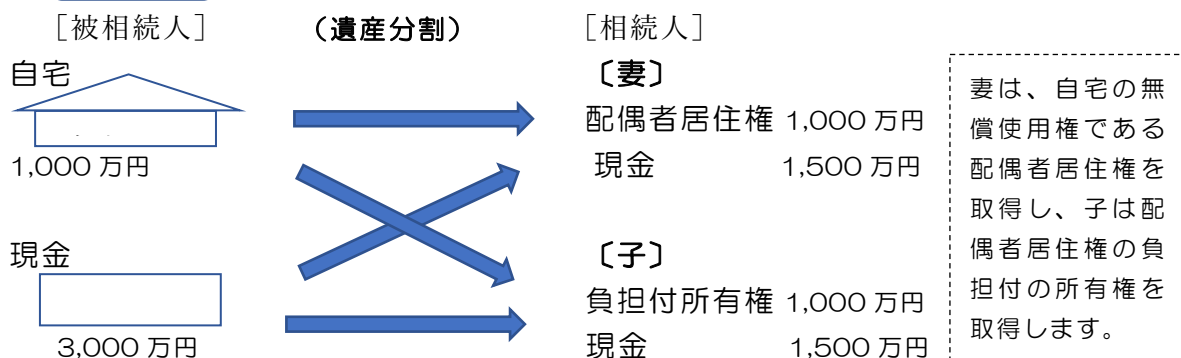
### 改正前

配偶者が居住建物を取得する場合、他の財産を受け取れなくなる。



### 改正後

配偶者が自宅での居住を継続しながら、他の財産も受け取れる。



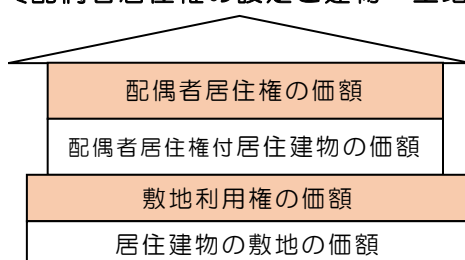
### 配偶者居住権の成立要件とその主な内容

- 配偶者居住権は、配偶者が相続開始時に居住しており、かつ被相続人が所有していた（ただし、配偶者以外の者と共有していない）建物で、次のいずれかの条件に該当する場合に成立します。
  - ① 遺産の分割協議（調停、審判を含みます）で配偶者が取得すること、あるいは
  - ② 配偶者居住権を遺贈（遺言）（死因贈与を含みます）の目的として取得する場合
- 配偶者居住権はその設定登記をしないと第三者に対抗できませんので、登記をする必要があります。また建物所有者は配偶者が配偶者居住権の登記を行うことに協力する義務があります。
- 配偶者居住権は譲渡することはできませんが、建物の所有者の承諾を得た場合には、第三者に建物の使用又は収益をさせること（第三者への賃貸）ができます。
- 配偶者は、建物を無償で使用及び収益をすることができますが、一方で固定資産税や通常の修理費などを負担する義務があります。
- 配偶者居住権の存続期間は、原則として配偶者の終身（当事者間の定め等一定期間の場合も有）の間とされています。配偶者の死亡により配偶者居住権は民法の規定の定めるとおり消滅するので、配偶者から建物所有者に権利・財産が移転するわけではないので、相続税の対象財産となることはありません。
- また、配偶者居住権の存続期間の満了や居住建物の滅失によっても配偶者居住権が消滅する（建物に対する制約がなくなりますので、建物所有権は完全な権利に復することとなりますが、この場合も同様に財産の移転ということがありませんので、贈与税等の課税の対象となることはありません。

### 配偶者居住権の設定された建物及び土地の評価

- 配偶者居住権は、具体的な財産価値のあるものとされていますので、遺産分割協議等により取得した場合には相続税の課税の対象となります。
- その場合の財産の評価については、相続税法の定める評価の原則である時価によるのではなく、別途評価方法が個別に定められましたので、相続税の計算においては、以下に記載の評価方法により計算して申告する必要があります。
- 配偶者居住権は、相続開始時に居住していた建物に無償で終身（or 一定期間）居住する権利とされており、建物の所有権は配偶者居住権により制約を受けることとなりますので、建物の相続税評価額は、「配偶者居住権の価額」と配偶者居住権の付された「居住建物の価額」に分割して構成されることとなります。

#### 〔配偶者居住権の設定と建物・土地の価額〕



建物と同様に、土地の相続税評価額も配偶者居住権の権利の及ぶ「敷地利用権の価額」とその制約を受ける「居住建物の敷地の価額」に分割して構成されることとなります。

- 具体的には配偶者居住権（建物）は、建物の相続税評価額から配偶者居住権の付された「居住建物の価額」を控除して算定されます。
- 「居住建物の価額」の計算は、配偶者居住権の将来の消滅時点での建物の価額を見積もって、その価額を配偶者居住権の存続年数（終身の場合は配偶者の平均余命年数によります。）に応じた「複利現価率」を掛けて現在価値を算定します。
- 配偶者居住権が設定された土地の評価は、配偶者居住権の消滅時点では制約のない土地の相続税評価そのものとなるので、相続時点の土地評価額に存続年数に応じた「複利現価率」を掛けることにより相続時点の「居住建物の敷地の価額」を求め、これを土地の相続税評価額から控除することにより配偶者居住権の権利の及ぶ「敷地利用権の価額」を算定します。
- 具体的イメージとしては、例えば配偶者が65歳である場合の平均余命は24年、その場合の複利現価率は「0.492」とされていますので、過半以上の財産が配偶者の相続財産、残りが子の財産とされ、配偶者は所有権を取得する場合と比べてより低額で居住する権利を取得することができることになります。

#### 小規模宅地等の特例との適用関係

配偶者居住権の設定された土地について、被相続人の居住用宅地等の減額の特例（330㎡を対象に80%の減額）の適用があるかどうかは、次のとおりです。

- 居住要件等の従来の要件を満たす限り、敷地利用権及び居住建物の敷地の取得者双方に適用があります。
- ただし、特例対象地の面積について、双方の取得価額等の割合によりに案分した面積によりその適否を判定する特例措置がありますので、ご注意ください。

#### 配偶者居住権が合意により消滅等した場合の留意事項

- 配偶者居住権の取得者である配偶者と建物所有者との合意、あるいは配偶者居住権の放棄等によっても配偶者居住権は消滅します。
- その際に、当該建物の所有者又は当該建物の敷地の用に供される土地の所有者が、対価を支払わなかったときは、当該建物等の所有者等が、当該配偶者居住権等に相当する利益等の金額について贈与によって取得したものであるとして、贈与税の課税の対象となり場合がありますので、ご注意ください。
- また、上記の際に対価が支払われた場合は、総合譲渡所得として所得税の課税対象となりますので、ご注意ください。

#### 〔参照参考文献〕

- ・「一問一答 新しい相続法〔第2版〕平成30年民法等(相続法)改正、遺言書保管法の解説」堂園幹一郎、野口宜大著（2020.10.15 発行 商事法務）
- ・「『配偶者居住権等の評価に関する質疑応答事例』について」令和2年7月7日 資産評価企画官情報第3号、資産課税課情報第16号（国税庁課税部ほか）

〔担当窓口〕 GTMグループ 会計税務相談室

E-mail gtm@gtmri.co.jp