

疑問 相談

資産税（相続税）・民法

配偶者居住権に関する諸問題
—平成30年民法等（相続法）改正及び令和元年度税制改正—

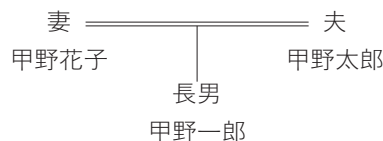
Q

私、甲野太郎の財産は、図表1のとおりです。また、私が死亡した場合の相続関係は、図表2のとおりで、妻と私は、乙建物（自宅）を生活の本拠とし、同居中、長男は、別居中で、長男所有の建物に住んでいます。

図表1

	評 価 額
乙建物	3,000万円
乙土地	7,000万円
株式会社甲野産業の株式	5,000万円
預貯金	1億5,000万円
計	3億円

図表2



私は、妻には、末永く自宅での居住を継続してもらい、また、長男には、株式会社甲野産業（以下「甲社」）の事業を引き継いでもらいたいと思っていますが、現時点での私の財産をできるだけ法定相続分どおりに相続させ、妻には、お金に困ることがないように、全ての預貯金を取得させることとすると、妻は、預貯金1億5,000万円、長男は、乙建物（3,000万円）、乙土地（7,000万円）及び甲社株式（5,000万円）を取得することとなって、妻の自宅での居住の安定を確保することが難しくなるのではないかと心配していたところ、配偶者居住権というものが新設されると聞きました。

配偶者居住権は、配偶者が居住建物の所有権を取得する場合よりも低廉な価額で居住権を確保することができるものであると聞きましたので、遺言に、「妻に配偶者居住権を相続させる」と記載しておこうと考えています。この場合、配偶者居住権を取得した妻が支払うこととなる賃料相当額は高額になるのでしょうか。妻が将来、サービスの充実している高級介護施設に入居する等で転居することも考えられますので、いざとなったら、配偶者居住権を売ってもよいと考えています。

一方で、乙建物の所有権を取得することとなる長男のほうで、急にお金が必要になった等の理由で乙建物を第三者に売ってしまうと、その第三者から妻が意に反して立退きを求められる事態も考えられますので、この問題にも対処しなければならないと考えています。

配偶者居住権の新設等に伴い、令和元年度税制改正において、所要の措置が講じられたようですが、配偶者居住権の税務上の取扱いについて教えていただくとともに、配偶者居

住権の制度に対する私の理解に誤りがあれば、併せて教えてください。

なお、妻に配偶者居住権を取得させる結果、法定相続分どおりに遺産が分割されないこととなっても構いません。

A

1 配偶者居住権の相続税法上の評価は、「建物の時価－建物の時価×(建物の耐用年数×1.5－建築後の経過年数－配偶者居住権の存続年数)／(建物の耐用年数×1.5－建築後の経過年数)×配偶者居住権の存続年数に応じた法定利率による複利現価率」とされています。

また、配偶者居住権の目的となっている建物の敷地の用に供される土地を当該配偶者居住権に基づき使用する権利の相続税法上の評価は、「土地の時価－土地の時価×配偶者居住権の存続年数に応じた法定利率による複利現価率」とされています。

2 居住建物の所有者は、配偶者居住権の設定の登記義務を負い、配偶者居住権を登記したときは、その不動産について物権を取得した者等に対抗することができます。

配偶者居住権の設定の登記の申請をする場合は、「不動産の価額×1,000分の2」により計算した登録免許税を納付する必要があります。

3 配偶者居住権は、無償で、居住建物の全部について使用及び収益をすることができる(ただし、通常必要費を負担する)権利です。

また、配偶者居住権は、譲渡することができませんが、譲渡以外にも実質

的にこれを換価する方法は考えられません。

【解 説】

1 配偶者居住権の内容及びその評価

(1) 民法

民法及び家事事件手続法の一部を改正する法律(平成30年法律第72号)には、配偶者の居住権を保護するための方策が盛り込まれていますが、〈1〉遺産分割までの間等の一定期間、配偶者の居住権を保護する方策(配偶者短期居住権)と〈2〉終身又は一定期間、その居住建物を使用することができるようにするための方策(配偶者居住権)とに大きく分けられます。

ご相談者は、「妻には、末永く自宅での居住を継続してもらいたい」ということですので、以下、配偶者居住権(上記〈2〉)について解説します。

① 賃料相当額の支払について

被相続人の配偶者は、被相続人の財産に属した建物に相続開始の時に居住していた場合において、〈1〉遺産の分割によって配偶者居住権を取得するものとされたとき、又は、〈2〉配偶者居住権が遺贈の目的とされたときは、その居住していた建物(以下「居住建物」)の全部について無償で使用及び収益をすることを取得することとされています(民法^(注1)1028①)。ただし、

配偶者は、居住建物の通常の必要費（その保存に必要な通常の修繕費のほか、居住建物やその敷地の固定資産税等^(注5)）を負担することとされています（民法^(注1)1034①）。

したがって、甲野花子さんは、配偶者居住権を取得した場合、無償で乙建物に住み続けることができる（ただし、通常の必要費を負担することになる）ものと考えられます。

なお、いわゆる「相続させる旨の遺言」によって配偶者居住権を取得することはできませんが、通常は遺言者があえて無効な遺言をすることは考え難いことから、遺言において、「配偶者に配偶者居住権を相続させる」旨を記載した場合でも、「遺贈」の趣旨であると解されるものと考えられます^(注6)。

② 配偶者居住権の譲渡について

配偶者居住権は、譲渡することができないこととされています（民法^(注1)1032②）。

この点、配偶者が転居せざるを得なくなった場合などには、配偶者居住権を放棄して、建物所有者から金銭の支払を受けること^(注7)や、建物所有者の承諾を得た上で第三者に居住建物を賃貸することが考えられます（民法^(注1)1032③）。

③ その他

ご相談内容からは明らかではありませんが、仮に、相続開始の時に乙建物を配偶者以外の者と共有されている場合には、配偶者居住権は成立しないこととなりますので、ご注意ください（民法^(注1)1028①ただし書）。

(2) 税法

① 配偶者居住権の評価

相続税法上、配偶者居住権の価額は、次の算式により計算した金額とされています（相法23の2①）。

《算式》 ①－①×②×③

- ① 当該配偶者居住権の目的となっている建物の相続開始の時ににおける当該配偶者居住権が設定されていないものとした場合の時価^(※1)
- ② 当該配偶者居住権が設定された時における次のiに掲げる年数をiiに掲げる年数で除して得た数^(※2)
 - i 当該配偶者居住権の目的となっている建物の耐用年数^(※3)から建築後の経過年数^(※4)及び当該配偶者居住権の存続年数^(※5)を控除した年数
 - ii iの建物の耐用年数^(※3)から建築後の経過年数^(※4)を控除した年数
- ③ 当該配偶者居住権が設定された時における当該配偶者居住権の存続年数^(※5)に応じ、法定利率による複利の計算で現価を算出するための割合^(※6)

(※1) 1 当該建物の一部が賃貸の用に供されている場合には、「当該建物の相続開始の時ににおける当該配偶者居住権が設定されておらず、かつ、当該賃貸の用に供されていないものとした場合の時価」に「当該建物の床面積のうち当該賃貸の用に供されている部分以外の部分の床面積の占める割合」を乗じて

計算した金額(相令5の8①一)

2 被相続人が当該相続開始の直前において当該建物をその配偶者と共有していた場合には、「当該建物の相続開始の時における配偶者居住権が設定されていないものとした場合の時価」に「当該被相続人が有していた当該建物の持分の割合」を乗じて計算した金額(相令5の8①二)

3 当該建物の一部が賃貸の用に供されており、かつ、被相続人が当該相続開始の直前において当該建物をその配偶者と共有していた場合には、「当該建物の相続開始の時における当該配偶者居住権が設定されておらず、かつ、当該賃貸の用に供されていないものとした場合の時価」に「当該建物の床面積のうち当該賃貸の用に供されている部分以外の部分の床面積の占める割合」及び「当該被相続人が有していた当該建物の持分の割合」を乗じて計算した金額(相令5の8①三)

(※2) i又はiiに掲げる年数が零以下である場合には、零

(※3) 配偶者居住権の目的となっている建物の全部が住宅用であるものとした場合における当該建物に係る「減価償却資産の耐用年数等に関する省令」に定める耐用年数に1.5を乗じて計算した年数(6カ月以上の端数は1年とし、6カ月に満たない端数は切り捨てる)(相令5の8②、相規12の2)

(※4) 6カ月以上の端数は1年とし、6カ月に満たない端数は切り捨てる

(※5) 1 配偶者居住権の存続期間が配偶者の終身の間とされている場合には、当該配偶者居住権が設定された時における当該配偶者の年齢及び性別に応じた完全生命表(厚生労働省)に掲げる平均余命(6カ月以上の端数は1年とし、6カ月に満たない端数は切り捨てる)(相令5の8③一、相規12の3)

2 上記1以外の場合には、遺産の分割の協議若しくは審判又は遺言により定められた配偶者居住権の存続期間の年数(当該年数が当該配偶者居住権が設定された時における配偶者の年齢及び性別に応じた完全生命表(厚生労働省)に掲げる平均余命を超える場合に

は、当該平均余命)(6カ月以上の端数は1年とし、6カ月に満たない端数は切り捨てる)(相令5の8③二、相規12の3)

(※6) 法定利率に1を加えた数を配偶者居住権の存続年数で累乗して得た数をもって1を除して得た割合(小数点以下3位未満四捨五入)(相規12の4)

なお、配偶者居住権の目的となっている建物の価額は、当該建物の相続開始の時における当該配偶者居住権が設定されていないものとした場合の時価から上記の算式により計算した当該配偶者居住権の価額を控除した残額とされています(相法23の2②)。

② 配偶者居住権の目的となっている建物の敷地の用に供される土地の評価

相続税法上、配偶者居住権の目的となっている建物の敷地の用に供される土地(土地の上に存する権利を含む。以下②において同じ。)を当該配偶者居住権に基づき使用する権利の価額は、次の算式により計算した金額とされています(相法23の2③)。

《算式》 ① - ① × ②

① 当該土地の相続開始の時における当該配偶者居住権が設定されていないものとした場合の時価^(※1)

② 当該配偶者居住権が設定された時における当該配偶者居住権の存続年数^(※2)に応じ、法定利率による複利の計算で現価を算出するための割合^(※3)

(※1)1 当該建物の一部が賃貸の用に供されている場合には、「当該建物の敷地の用に供される土地の相続開始の時ににおける配偶者居住権が設定されておらず、かつ、当該建物が当該賃貸の用に供されていないものとした場合の時価」に「当該建物の床面積のうち当該賃貸の用に供されている部分以外の部分の床面積の占める割合」を乗じて計算した金額(相令5の8④一)

2 被相続人が当該相続開始の直前ににおいて当該建物の敷地の用に供される土地を他の者と共有し、又は当該建物をその配偶者と共有していた場合には、「当該土地の当該相続開始の時ににおける配偶者居住権が設定されていないものとした場合の時価」に「当該被相続人が有していた当該土地又は当該建物の持分の割合(当該被相続人が当該土地の持分及び当該建物の持分を有していた場合には、これらの持分の割合のうちいずれか低い割合)」を乗じて計算した金額(相令5の8④二)

3 当該建物の一部が賃貸の用に供されており、かつ、被相続人が当該相続開始の直前において当該建物の敷地の用に供される土地を他の者と共有し、又は当該建物をその配偶者と共有していた場合には、「当該建物の敷地の用に供される土地の相続開始の時ににおける配偶者居住権が設定されておらず、かつ、当該建物が当該賃貸の用に供されていないものとした場合の時価」に「当該建物の床面積のうち当該賃貸の用に供されている部分以外の部分の床面積の占める割合」及び「当該被相続人が有していた当該土地又は当該建物の持分の割合(当該被相続人が当該土地の持分及び当該建物の持分を有していた場合には、これらの持分の割合のうちいずれか低い割合)」を乗じて計算した金額(相令5の8④三)

(※2)1 配偶者居住権の存続期間が配偶者の終身の間とされている場合には、当該配偶者居住権が設定された時ににおける当該配偶者の年齢及び性別に応じた完全生命表(厚生労働省)に掲げる平均余命(6カ月以上の端数は1年とし、6カ月に満たない端数は切り捨てる)

(相令5の8③一、相規12の3)

2 上記1以外の場合には、遺産の分割の協議若しくは審判又は遺言により定められた配偶者居住権の存続期間の年数(当該年数が当該配偶者居住権が設定された時ににおける配偶者の年齢及び性別に応じた完全生命表(厚生労働省)に掲げる平均余命を超える場合には、当該平均余命)(6カ月以上の端数は1年とし、6カ月に満たない端数は切り捨てる)(相令5の8③二、相規12の3)

(※3) 法定利率に1を加えた数を配偶者居住権の存続年数で累乗して得た数をもって1を除して得た割合(小数点以下3位未満四捨五入)(相規12の4)

また、配偶者居住権の目的となっている建物の敷地の用に供される土地の価額は、当該土地の相続開始の時ににおける当該配偶者居住権が設定されていないものとした場合の時価から上記の算式により計算した権利の価額を控除した残額とされています(相法23の2④)。

なお、小規模宅地等の特例の適用を受けるものとしてその全部又は一部の選択をしようとする特例対象宅地等が、配偶者居住権の目的となっている建物の敷地の用に供される宅地等を当該配偶者居住権に基づき使用する権利の全部又は一部である場合には、当該特例対象宅地等の面積は、当該面積に、当該権利の価額が当該敷地の用に供される宅地等の価額及び当該権利の価額の合計額のうち占める割合を乗じて得た面積であるものとみなして、同特例を適用することとされています(措法69の4①、措令40の2⑥)。

2 配偶者居住権の登記等

(1) 民法

居住建物の所有者は、配偶者居住権を取得した配偶者に対し、配偶者居住権の設定の登記を備えさせる義務を負い（民法^(注1)1031①）、配偶者居住権は、これを登記したときは、その不動産について物権を取得した者その他の第三者に対抗することができることとされています（民法^(注1)1031②、605・（参照）借地借家法31①）。

なお、配偶者居住権の登記には、一般的な権利に関する登記事項（不登59）のほか、〈1〉存続期間及び〈2〉第三者に居住建物の使用又は収益をさせることを許す旨の定めがあるときは、その定めを登記することとされています（不登^(注2)81の2）。

(2) 税法

所有権の移転の登記や抵当権の設定の登記などの申請をする場合は、次の算式により計算した登録免許税を納付する必要があります。

$$\begin{aligned} \text{《算式》 登録免許税額} \\ = (\text{課税標準}) \times (\text{税率}) \end{aligned}$$

配偶者居住権の設定の登記についても同様であり、この場合、上記算式の「課

税標準」は、当該登記の時における不動産の価額により（登免10①・別表第1一（三の二））、「税率」は、1,000分の2（登免別表第1一（三の二））となります。

3 施行期日

民法及び家事事件手続法の一部を改正する法律の施行期日は、配偶者居住権の新設等については、令和2年（2020年）4月1日であり^(注3)、施行日前に開始した相続については、従前の例によることとされています^(注4)ので、ご注意ください。

（注1）民法及び家事事件手続法の一部を改正する法律（平成30年法律72号）による改正後の民法

（注2）民法及び家事事件手続法の一部を改正する法律（平成30年法律72号）による改正後の不動産登記法

（注3）民法及び家事事件手続法の一部を改正する法律の施行期日を定める政令第316号

（注4）民法及び家事事件手続法の一部を改正する法律（平成30年法律第72号）附則第2条

（注5）堂蘭幹一郎・野口宣大『一問一答 新しい相続法—平成30年民法等（相続法）改正、遺言書保管法の解説』26頁（商事法務、2019）

（注6）堂蘭ほか・前掲^(注5)14頁

（注7）堂蘭ほか・前掲^(注5)29頁

※ 本文中、意見にわたる部分は筆者の私見であり、デロイト トーマツ税理士法人の公式見解ではありません。また、上記記載は掲載日現在有効な法令に基づくことに留意を要します。

《デロイト トーマツ税理士法人 テクニカルセンター

パートナー 山川博樹 マネジャー 梅本淳久》