

II 配偶者居住権の創設

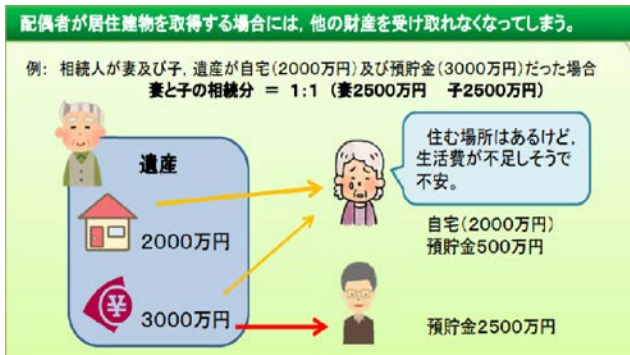
1.はじめに

これまで配偶者は、他の相続人との間で遺産分割協議を成立させる関係上、住み慣れた自宅を売却しなければならない、あるいは、自宅を相続できたとしても現預金その他の財産をほとんど相続することができず、その後の生活資金に窮するなどの問題を抱えていました。

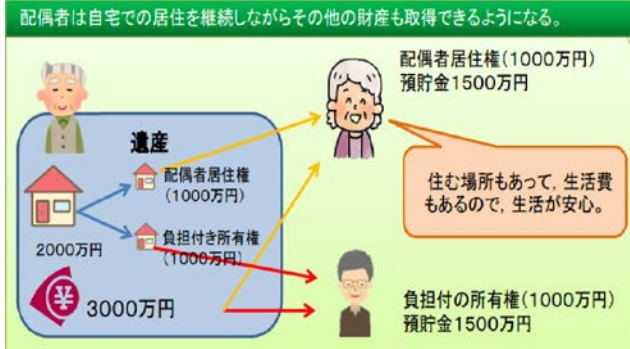
このような問題に対処し、配偶者が老後も安心して生活を送ることができるよう環境を整備する観点から、配偶者に限り居住建物を無償で使用収益できる権利の取得を認めることとする配偶者居住権制度が新たに創設されました。

この改正により、上記の問題を回避することができるようになりました。

<現行制度>



<制度導入のメリット>



【出典：法務省 配偶者の居住権を長期的に保護するための方策（配偶者居住権）】

2.課税関係および評価方法

配偶者が配偶者居住権を取得した場合には、その財産的価値に相当する価額を相続したものとされ、配偶者居住権に対して相続税が課税されます。

平成31年度税制改正において、配偶者居住権及び配偶者居住権が設定された建物等の評価方法が次のとおり定められることとなりました。

① 配偶者居住権

| | | | | | | |
|-------|---|-------|---|--|---|-------------------------|
| 建物の時価 | − | 建物の時価 | × | $\frac{A - \text{存続年数}}{\text{残存耐用年数}(A)}$ | × | 存続年数に応じた民法の法定利率による複利現価率 |
|-------|---|-------|---|--|---|-------------------------|

② 配偶者居住権が設定された建物（以下、「居住建物」といいます。）の所有権

| | | |
|-------|---|--------------|
| 建物の時価 | − | 配偶者居住権の価額(①) |
|-------|---|--------------|

③ 配偶者居住権に基づく②の敷地の利用に関する権利

| | | | | |
|--------|---|--------|---|-------------------------|
| 土地等の時価 | − | 土地等の時価 | × | 存続年数に応じた民法の法定利率による複利現価率 |
|--------|---|--------|---|-------------------------|

④ 居住建物の敷地の所有権等

| | | |
|--------|---|-------------------|
| 土地等の時価 | − | 敷地の利用に関する権利の価額(③) |
|--------|---|-------------------|

3.評価の具体例

<前提>

- ・相続人は配偶者、子供1人（計2名）
- ・子供は自宅（建物及びその敷地）を相続し、配偶者はその自宅に配偶者居住権を設定します。
- ・配偶者居住権の存続期間は終身とし、配偶者の平均余命は10年とします。
- ・存続年数に応じた民法の法定利率による複利現価率は0.744とします。
- ・自宅建物の固定資産税評価額（時価）：1,000万円
- ・自宅建物の耐用年数：22年（築後13年経過）
- ・自宅敷地の相続税評価額（時価）：5,000万円

① 配偶者居住権

$$1,000 \text{万} - 1,000 \text{万} \times \frac{(20 \text{年} - 10 \text{年})}{20 \text{年}} \times 0.744 = 628 \text{万円}$$

※残存耐用年数：22年※1.5 − 13年 = 20年

② 居住建物の所有権

$$1,000 \text{万} - ① = 372 \text{万円}$$

③ 配偶者居住権に基づく②の敷地の利用に関する権利

$$5,000 \text{万} - 5,000 \text{万} \times 0.744 = 1,280 \text{万円}$$

④ 居住建物の敷地の所有権

$$5,000 \text{万} - ③ = 3,720 \text{万円}$$

| | | |
|---------------------|-----------------------|----------|
| 自宅建物及び敷地 6,000万円 | 配偶者居住権等 ①+③ = 1,908万円 | ⇒ 配偶者が取得 |
| | 負担付所有権 ②+④ = 4,092万円 | ⇒ 子供が取得 |

4.施行日

2020年4月1日以後に相続又は遺贈により取得する財産に係る相続税について適用されます。

5.最後に

配偶者居住権は、配偶者が生きている間存続し、配偶者居住権の設定登記をすることで、その存在を主張することができます。この設定登記がない場合、所有者は無断でその居住建物を売却することも可能となるため、第三者に対抗するには配偶者居住権の設定登記が不可欠と言えます。