

民法改正によって創設された配偶者居住権について確認してみましょう。



## 配偶者居住権

「民法及び家事事件手続法の一部を改正する法律」（2018年7月公布）において、配偶者居住権が創設されました。また、2019年7月3日付で財務省が公表した「令和元年度 税制改正の解説」において、配偶者居住権を有する配偶者が死亡した場合の取扱い等の見解が示されましたので、その内容を確認してみましょう。

### 配偶者居住権とは

- ▶ 配偶者居住権とは、配偶者が相続開始時に居住していた被相続人所有の建物について、終身または一定の期間、**無償で使用収益できる権利**のことをいいます。
- ▶ 配偶者居住権は、①**遺産分割協議**、②**遺贈（死因贈与を含みます）**、③**家庭裁判所の審判**のいずれかの方法により取得することができます。
- ▶ 配偶者居住権を譲渡することは認められません。
- ▶ 配偶者居住権は配偶者が死亡したときは消滅します。
- ▶ 配偶者短期居住権  
配偶者は相続開始時に無償で居住していた場合には、遺産分割終了の日と相続開始時から6カ月を経過する日のいずれか遅い日までは、従来どおり居住することができるものとされました。

### 配偶者居住権と配偶者短期居住権の比較

	配偶者居住権	配偶者短期居住権
要件	①被相続人の財産に属していた建物に ②相続開始時に ③配偶者が無償で居住していたこと ④遺産分割協議、遺贈（死因贈与を含む）、 家庭裁判所の審判により取得したこと	①被相続人の財産に属していた建物に ②相続開始時に ③配偶者が無償で居住していたこと
内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建物全部について使用収益することができる</li> <li>・譲渡不可</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建物の居住部分の使用に限定される</li> <li>・譲渡不可</li> </ul>
存続期間	<ul style="list-style-type: none"> <li>・終身 (遺産分割協議や遺言、家庭裁判所の審判により、別段の定めをしたときは、その定めの日まで)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・居住建物が遺産分割の対象になる場合 遺産分割により居住建物の帰属が確定した日まで（ただし、最低でも相続開始時から6カ月間経過するまで）</li> <li>・上記以外の場合 居住建物を取得した者による消滅の申入れの日から6カ月を経過する日まで</li> </ul>
消滅	<ul style="list-style-type: none"> <li>・所有者の承諾を得ずに第三者に使用させる等の違反をした場合には、居住建物の所有者が相当の期間を定めてその是正を催告し、その期間内に是正がされないときは、所有者の意思表示により消滅</li> <li>・配偶者の死亡、権利放棄等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・配偶者居住権の取得により消滅</li> <li>・所有者の承諾を得ずに第三者に使用させる等の違反をした場合には、所有者の意思表示により消滅</li> <li>・配偶者の死亡等</li> </ul>
登記	必要	不要

## 配偶者居住権の評価方法

配偶者が取得した配偶者居住権および敷地利用権、並びに配偶者居住権が設定された建物の所有権およびその敷地の所有権等は、以下のように評価され、相続税の課税対象となります。

### <建物>

①配偶者居住権
$\text{居住建物の相続税評価額} - \text{居住建物の相続税評価額} \times \frac{\text{残存耐用年数}(\ast 1) - \text{存続年数}(\ast 2)}{\text{残存耐用年数}(\ast 1)} (\ast 3) \times \text{存続年数に応じた民法の法定利率}(\ast 4) \text{による複利現価率}$
②配偶者居住権が設定された居住建物の所有権
$\text{居住建物の相続税評価額} - \text{配偶者居住権の価額}$

※1 残存耐用年数：法定耐用年数（住宅用）×1.5－建築後の経過年数

※2 存続年数は次の i または ii の年数をいいます。

i. 配偶者居住権の存続期間が終身の場合は配偶者の平均余命年数

ii. i 以外の場合は遺産分割協議等により定められた存続期間の年数（配偶者の平均余命年数を上限とします。）

※3 「残存耐用年数」または「残存耐用年数－存続年数」がマイナスになる場合には0とします。

※4 民法の法定利率は、2020年4月1日より3%となり、その後3年ごとに見直されます。

### <土地>

③配偶者居住権が設定された居住建物の敷地の利用に関する権利
$\text{土地等の相続税評価額} - \text{土地等の相続税評価額} \times \text{存続年数に応じた民法の法定利率による複利現価率}$
④配偶者居住権が設定された居住建物の敷地の所有権等
$\text{土地等の相続税評価額} - \text{敷地の利用に関する権利の価額}$

配偶者短期居住権は、相続税の課税対象とはなりません。

## 配偶者居住権の二次相続時の取扱い

2019年7月3日付で財務省が公表した『令和元年度 税制改正の解説』において、配偶者居住権に関する相続税、贈与税の取扱いについて明らかになりました。

### <配偶者死亡時（二次相続）・存続期間満了時>

配偶者が死亡した場合には、配偶者居住権が消滅することになりますので、相続税の課税関係は生じないこととなります。また、配偶者居住権の存続期間が終身ではなく有期に設定されてその存続期間が満了した場合にも、同様に贈与税の課税関係は生じません。

### <合意解除や放棄等の消滅時>

居住建物の所有者との配偶者居住権の解除の合意や放棄等があったときは、居住建物の所有者に居住建物を使用収益する権利が移転することになりますので、その対価を支払わない場合には、原則として、贈与税の課税関係が生じることとなります。

お問い合わせ・ご相談は…



株式会社 青山財産ネットワークス  
Aoyama Zaisan Networks Company, Limited

〒107-0052

東京都港区赤坂8丁目4番14号 青山タワープレイス3階

TEL:03-6439-5800 FAX:03-6439-5850



株式会社 日本資産総研

〒101-0029

東京都千代田区神田相生町1番地

秋葉原センタープレイスビル7階

TEL:03-3525-8332 FAX:03-3525-8367