

税の川通信

配偶者居住権について

近年、高齢者の再婚が増加するなど、配偶者と子等の相続人間の関係が良好ではないケースがあり、遺産分割の内容によっては、相続後の配偶者の生活に支障が生ずる恐れがあります。そこで配偶者居住権制度が創設され、令和2年4月1日から施行されました。

が、配偶者居住権を取得し、仮にその価額が2,000万円であったとした場合、法定相続分に満たない遺産額として3,000万円の預貯金を取得することができ、居住権と生活資金の双方を確保できる。

配偶者居住権制度の概要

例 相続人・・・配偶者と子（法定相続分 各2分の1）
相続財産・・・自宅の土地建物 5,000万円、預貯金5,000万円

配偶者が自宅の土地建物を取得した場合、法定相続分を満たすため、預貯金は取得できない



志賀俊則税理士事務所
税理士 志賀俊則

配偶者居住権とは、配偶者が被相続人の有していた建物に相続開始時に居住していた場合において、遺産分割、または遺言により取得することのできる権利のことをいいます（所有権は他の者が有し、居住する権利のみを有します）。建物が被相続人との相続人との共有であった場合には権利を設定することはできません。また、配偶者居住権は譲渡することができず、建物の所有者の承諾を得ずに改築や増築をすることはできませんが、必要な修繕はすることができます。なお、配偶者居住権は配偶者の終

身利用を前提としており（期間を定めることもできます）、死亡により消滅しますが、合意解除等により消滅させることもできます。

配偶者居住権等の評価

配偶者居住権が設定された建物や土地の評価は、配偶者居住権部分と所有権部分に分けて評価します。

①建物

イ 配偶者居住権

建物の時価－建物の時価×
（残存耐用年数－存続年数）
／残存耐用年数×存続年数に
応じた複利原価率

ロ 所有権

②土地

イ 配偶者居住権に基づく敷地利
用権
土地の時価－土地の時価×
存続年数に応じた複利原価率

ロ 所有権

土地の時価－イ

小規模宅地等の特例の適用

居住用の土地を相続した場合、一定の要件を充たすことにより、330㎡を限度として、土地の評価額を80%減額することができる。小規模宅地等の特例制度は、配偶者居住権に基づく敷地利用権についても適用されます。また、配偶者以外が取得した所有権についても同特例が

適用されますが、配偶者と土地所有者の双方に特例が適用される場合でも、特例の限度面積は330㎡となり一定の按分計算が必要になります。

配偶者居住権が消滅した場合の課税関係

①配偶者の死亡による消滅
相続税等の課税関係は生じません。

②合意解除等による消滅

合意解除等により配偶者居住権が消滅する場合において、相当の対価の支払いがない場合には、贈与があったものとみなして贈与税が課税されます。

おわりに

配偶者居住権は、相続発生後も配偶者が引き続き居住する権利を有し、生活資金の確保もできるというメリットがある一方、老人ホームへの入居などで金銭が必要になった場合に、権利が設定されている状態では実質的に不動産の売却ができない、また、解除をするにしても金銭のやり取りや贈与税の納税が必要になるなどのデメリットもあります。

この制度の活用にあたっては、相続人間の人的関係や将来の生活設計を慎重にシミュレーションし、リスクを低減する計画を立てる必要があると考えます。