

実務研究

日本税務会計学会
赤坂 光則 (日本橋)



配偶者居住権と相続税評価等 についての一考察

1、配偶者居住権の概要

平成30年7月6日の民法

(相続関係)の改正に伴い、配偶者居住権(第1028条)が次のように創設され、令和2年4月1日より施行された。

被相続人の配偶者が、被相続人の財産に属した建物に相続開始時に居住していた場合において、次のいずれかに該当するときは、その居住していた建物の全部について無償で使用及び収益する権利(「配偶者居住権」という)を取得する。

ただし、被相続人が相続開始の時に居住建物を配偶者以外の者と共有していた場合にあつては、この限りではない。

一、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。

二、配偶者居住権が遺贈の目的とされたとき。

(1) 配偶者居住権の意義
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を対象として、終身又は一定期間配偶者に建物の無償使用を認めることを内容とする民法の権利をいう(民1028)。

(2) 取得の要件 ①相続開始の時に、配偶者が被相続人所有の建物に居住していた。②その建物について配偶者に配偶者居住権を取得させる旨の遺産分割、遺贈、又は死因贈与、家庭裁判所の審判がされていること(民1028、1029)。

(3) 登記 建物所有者は配偶者居住権の設定の登記の義務を負う(民1031)。この登記については、居住建物の価額(固定資産税評価額)に対し1000分の2の税率により登録

の2の税率により登録(37)。なお、配偶者短期居住権に居住する(登記別表第1一)。

(4) 譲渡 配偶者居住権の譲渡はできない(民1032)。

ただし、建物所有者からの買取、配偶者居住権の放棄、建物所有者の承認による建物の賃貸等可能(民1032③)。

(5) 配偶者居住権の消滅要件

①存続期間満了(民1036準用59)

②建物所有者の消滅請求(民1032)

③配偶者の死亡(民1036準用59)

④居住建物の全部滅失等(民1036準用616の2)

⑤配偶者短期居住権 配偶者が相続開始時に、被相続人所有の建物に無償で居住していた場合は、相続開始時から6か月を経過する日(この日以降に遺産分割により帰属が確定した場合)はその確定の日(までの間、又は居住建物の所有権を相続・遺贈により取得した者が「短期居住権の消滅」の申入れた日から6か月を経過する日までの間、配偶者はその建物を無償で使用する権利をいう(民1037)。

期居住権には財産性は認められない。

具体的計算例(法制審議会民法相続関係部会第19回部会会議資料を基に一部修正)

〈事例〉遺産分割により長期居住権を取得する場合(二戸建てのケース)

被相続人：夫甲、相続人：妻乙(70歳)、子A

相続財産：①土地・建物5500万円、②預貯金5500万円、合計11000万円

(i)令和2年3月31日以前の民法を前提とした遺産分割の例

乙：①土地・建物5500万円+②預貯金00万円

A：②預貯金5500万円

(ii)遺産分割の協議又は審判により乙に長期居住権(存続期間は終身、

建物の賃料相当額を月16万円と仮定)を取得させる場合の例

乙：①建物の長期居住権2900万円+②預貯金2600万円

A：長期居住権負担の建物及び土地2600万円+②預貯金2900万円

※女性70歳の平均寿命が19・85年(且27完全生命表)とされていることを踏まえ、19・8(万円/年)×14・8

77(ライフニッツ係数)×予定利率3%、20年)≒2900万円と算出した。

以上のように配偶者居住権の取得により、2600万円の金融資産も取得することができ

る。

配偶者居住権が設定された建物(以下「居住建物」という)の所有権の価額

配偶者居住権の価額

2、相続税における配偶者居住権等の評価額の計算

相続税における配偶者居住権等の評価額を次のとおりとする(相法23の2)。

イ 配偶者居住権の相続税評価額

口 配偶者居住権が設定された建物(以下「居住建物」という)の所有権の価額

配偶者居住権の価額

3、配偶者居住権等の計算事例

(1) 前提条件

建物の相続税評価額：500万円、土地の相続税評価額：5000万円、配偶者居住権の存続期間：終身、建物の法定耐用年数：22年、残存耐用年数(木造、築10年)：13年(33年-20年)、配偶者の年齢・性別：平均余命：80歳、女性、12年、残存年数(平均余命年数)：12年、3%の複利現価率：0・701

(2) 配偶者居住権の評価額

	建物	土地	合計
配偶者	473万円 500万円-27万円	1,495万円 5,000万円-3,505万円	1,968万円 配偶者居住権
長男	27万円 500万円×(13-12)÷13×0.701	3,505万円 5,000万円×0.701	3,532万円 所有権
合計	500万円	5,000万円	5,500万円

4、配偶者居住権の相続税評価方法及び贈与税、所得税課税に対しての一提言

(1) 被相続人が遺した財産の内、夫婦間において築いた財産の2分の1はその財産形成に寄与した配偶者の所有分である。したがって配偶者の相続分は2分の1を控除した残りに適用すべきであり、相続人が2人とすれば、2分の1の2分の1、合計する

計すると全体の4分の3が配偶者の相続分ということになる。このように考えればそもそも配偶者居住権なる制度は不要と思われる。

(2) 配偶者居住権はその譲渡を禁止しているところから、配偶者居住権の相続税評価は財産評価の大

原則である時価(相法22)に馴染まないとして制定されたものである。それにも拘わらず、建物の時価と土地の時価を基準として計算していることは理論矛盾であり合理性を欠くものと思われる。

更に現行法による配偶者居住権(建物)の評価は、年数が経過することによって高くなる。居住権評価額を建物時価から割り引く思想から考えられたものと思われるが不自然、不合理である。

以上の矛盾からすると平均寿命が短くなるほど、それに従って減少する不動産鑑定士協会の提言するライフニッツ係数を活用する考え方が合理的かつ妥当性があると思われる。

(3) 配偶者居住権はその譲渡を禁止している。譲渡禁止の財産に相続税の課税や贈与税の課税を求め

ることは不合理である。

類似の債権である借家権(30%)について通常相続税・贈与税課税を求め

ていないこととの比較においても妥当性を欠くもの

のと思う。

以上の疑問点がある配偶者居住権の相続税評価方法及び贈与税、所得税課税は一考を要すると考える。