

中央大学 会計人会 会報

発行所 中央大学会計人会

〒116-0003 東京都荒川区南千住5-25-14

税理士法人 荻野会計事務所内

<http://chudai-kaikeijin.jp>

発行人 会長 荻野弘康

改正民法で創設された配偶者居住権と実務の対応

日本税理士会連合会税制審議会専門委員長 小池正明

I 民法における養子制度の概要

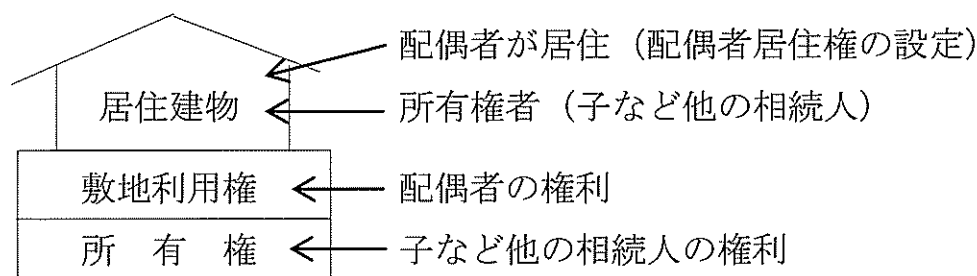
1. 養子縁組の法的効果

わが国では急速に高齢化が進展しており、配偶者が相続後に長期にわたって生活を継続する例が少なくない。こうした状況の下で、配偶者には、相続後も住み慣れた居住環境を維持した上で、相続後の生活資金として一定程度の相続財産も確保したいという要望がある。

しかし、近年では、高齢者の再婚が増加するなど、社会状況が変化し、配偶者と子など他の相続人との関係が必ずしも良好とはいえないケースがある。このようなケースでは、それぞれの意見が対立し、互いに相続分を譲らないことが多い。

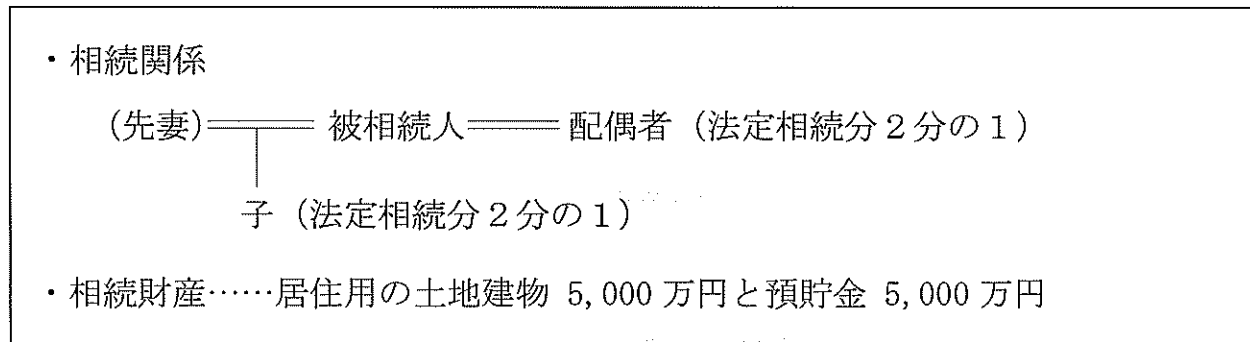
この場合に、配偶者が居住していた土地建物の所有権を取得すると、それだけで相続分に達し、預貯金など他の相続財産を取得することができないことになり、相続後の生活に支障が生ずるおそれがある。

こうした問題に対処するための方策として、平成30年7月6日に成立した改正民法は、遺産分割の方法に一つの選択肢を加え、土地建物の所有権より評価額の低い「配偶者居住権」を配偶者に付与し、同時に生活資金を相続させて配偶者を保護することとした。配偶者居住権が設定された場合の土地建物の権利関係は、次図のようになる。



2. 配偶者居住権制度の目的と利用例

相続後の配偶者の居住権と生活資金の確保という問題は、相続人が配偶者と子で、共同相続人間に対立がなく、かつ、子が相続後の親（配偶者）の生活を支援するという通常の相続においてはほとんど生じないと考えられる。問題になりやすいのは、共同相続人が互いに自己の相続分を主張し合う次のようなケースである

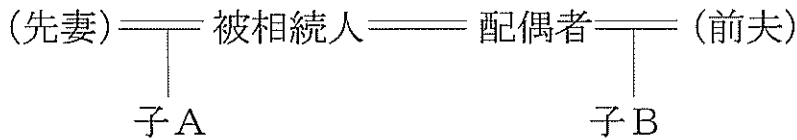


このケースで、配偶者が居住用の土地建物の全部を取得すれば、その居住権は確保できるが、その取得額のみで法定相続分を満たすため、預貯金は取得できないことになる。この場合に、配偶者居住権を設定し、土地建物について、次のような価額になるとすれば、配偶者の法定相続分を満たさない遺産額として3,000万円の預貯金を取得することができる。その結果、配偶者は、居住権と生活資金の双方を確保することができる。

土地建物（5,000万円）	{	配偶者居住権の価額 2,000万円
		権利付の所有権の価額 3,000万円

配偶者居住権の制度がどのような場面で利用されるかは、今後の実務の中で検討されると思われる。この点について、民法改正に先立って、法制審議会の民法（相続関係）部会は、平成28年6月12日に「民法（相続関係）等の改正に関する中間試案」を公表している。その「補足説明」において、次のような高齢者同士の再婚の例が紹介されている。

- 自宅建物を所有する被相続人は、遺言によって配偶者に配偶者居住権を取得させてその居住権を確保し、その建物の所有権を自分の子 A に取得させることができる。



- (注) このケースで、被相続人が遺言によって自宅の所有権を配偶者に取得させた場合には、配偶者が死亡すると、その自宅は子 B が相続することになるが、被相続人が遺言によって配偶者に配偶者居住権を、子 A にその所有権を取得させることとすれば、子 A は、配偶者の死亡後に、何ら制限のない完全な所有権を取得することになる。

3. 配偶者居住権の成立要件

配偶者居住権の成立要件は、①配偶者が相続開始の時に被相続人所有の建物に居住していたこと、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又は遺贈（死因贈与を含む）がされたことである（民法 1028 ①、554）。

この場合の遺産分割には、審判による遺産分割も含まれるから、他の相続人が反対しているときであっても、家庭裁判所の審判によって配偶者に配偶者居住権を取得させることは可能である（民法 1029）。

ただし、被相続人がその居住建物を配偶者以外の者と共有していた場合には、配偶者居住権を設定することはできないことに注意する必要がある（民法 1028 ①ただし書）。配偶者居住権は、配偶者が建物を無償で使用収益できる権利であるが、被相続人が建物を配偶者以外の者と共有していた場合には、その共有持分権者は、共有持分に応じてその建物を使用収益できる権利を有しているため、配偶者居住権の成立を認めると、その共有持分権者の利益が不当に害されるおそれがあるためである。もっとも、居住建物を被相続人と配偶者が共有していた場合には、その居住建物に配偶者居住権を設定することは可能である。

なお、配偶者居住権の制度は、令和 2 年 4 月 1 日から施行することとされている。

4. 配偶者居住権の譲渡の可否

民法は、配偶者居住権を譲渡することはできない旨を規定している（民法 1032 ③）。これは、配偶者居住権が配偶者の居住環境の継続性を保護するためのものであることから、第三者に対してその譲渡を認めることは、制度の趣旨からみて適当でないと考え

えられたからである。

そうなると、配偶者が老人ホームに入所することとなったような場合に、配偶者居住権の価値の回収方法が問題となるが、この点について、「配偶居住権を放棄することを条件として、これによって利益を受ける居住建物の所有者から金銭の支払を受けることが考えられ、居住建物の所有者との間の合意が成立すれば、配偶者は、配偶居住権を事実上換金することができることになる。」という立法担当者の見解がある（堂蘭幹一郎ほか『一問一答・新しい相続法』（商事法務））。

II 配偶者居住権の相続税務

1. 配偶者居住権の財産評価

配偶者居住権の価額の評価に関して、遺産分割等を行うに際し、共同相続人間で配偶者居住権の価額について争いがある場合には、鑑定評価等を利用することになると考えられるが、当事者間の合意があれば、その合意した価額を基として遺産分割等を行うことに問題はない。

ただし、相続税法では、建物とその敷地に区分し、それぞれについて、次のようにその所有権者が取得する財産価額と配偶者が取得する財産価額を評価することとしている（相法 23 の 2、相令 5 の 8、相規 12 の 2～12 の 4）。

【建 物】

① 配偶者居住権付建物の価額（所有権者の取得財産価額）

$$\text{建物の固定資産税評価額} \times \frac{(\text{耐用年数} - \text{築後経過年数}) - \text{存続年数}}{\text{耐用年数} - \text{築後経過年数}}$$

× 存続年数に応じた民法の法定利率（年 3 %）による複利現価率

② 配偶者居住権の価額（配偶者の取得財産価額）

$$\text{建物の固定資産税評価額} - \text{配偶者居住権付建物の価額}$$

上記の算式における「耐用年数」は、減価償却資産の耐用年数等に関する省令に定められている耐用年数（住宅用）に 1.5 を乗じた年数とする。また、「存続年数」は、次に掲げる場合の区分に応じ、それぞれ次に定める年数をいう。

- イ 配偶者居住権の存続期間が配偶者の終身の間である場合…配偶者の平均余命年数
- ロ イ以外の場合…遺産分割協議等により定められた配偶者居住権の存続期間の年数（配偶者の平均余命年数を上限とする）

この場合の配偶者の「平均余命年数」は、厚生労働省の作成に係る「完全生命表」で定められたものによる。その一部を示すと、次のとおりである。

年 齢	平均余命年数		年 齢	平均余命年数		年 齢	平均余命年数	
	男	女		男	女		男	女
65 歳	19 年	24 年	70 歳	16 年	20 年	75 歳	12 年	16 年
80 歳	9 年	12 年	85 歳	6 年	8 年	90 歳	4 年	6 年

また、民法の法定利率である年 3 % の複利現価率の一部を示すと、次のとおりである。

存続年数	複利現価率	存続年数	複利現価率	存続年数	複利現価率
1 年	0.971	9 年	0.766	17 年	0.605
2 年	0.943	10 年	0.744	18 年	0.587
3 年	0.915	11 年	0.722	19 年	0.570
4 年	0.888	12 年	0.701	20 年	0.554
5 年	0.863	13 年	0.681	21 年	0.538
6 年	0.837	14 年	0.661	22 年	0.522
7 年	0.813	15 年	0.642	23 年	0.507
8 年	0.789	16 年	0.623	24 年	0.492

(注) 上記の計算における「耐用年数（住宅用）に 1.5 を乗じた年数」、建物の「築後経過年数」及び「残存年数」のそれぞれの「年数」の 1 年未満の端数については、6 か月以上の端数は 1 年とし、6 か月未満の端数は切り捨てる。

なお、厚生労働省が公表している「完全生命表」に示された平均余命年数には 1 年未満の端数があるが、前記の平均余命年数は、上記の端数処理をした年数を表示している。

【土 地】

①配偶者居住権付敷地の価額（所有権者の取得財産価額）

土地の相続税評価額×存続年数に応じた民法の法定利率（年 3 %）による複利現価率

②配偶者居住権に基づく敷地利用権の価額（配偶者の取得財産価額）

土地の相続税評価額－配偶者居住権付敷地の価額

上記の評価方法について、具体的に数値をあてはめると次のようになる。

<設 例>

配偶者（相続開始時の年齢 70 歳）が居住していた被相続人の所有する建物に配偶者居住権を設定した。建物と土地の価額等は、次のとおりである。

〔建物〕

- ・固定資産税評価額 500 万円
- ・法定耐用年数 22 年（配偶者居住権の評価上の耐用年数 22 年 × 1.5 = 33 年）
- ・建物の築後経過年数 10 年

〔土地〕

- ・相続税評価額 3,000 万円

〔計算〕

〔建物〕

- ① 配偶者居住権付建物の価額（所有権者の取得財産価額）

$$500 \text{ 万円} \times \frac{(33 \text{ 年} - 10 \text{ 年}) - 20 \text{ 年}}{33 \text{ 年} - 10 \text{ 年}} \times 0.554 = 361,304 \text{ 円}$$

- ② 配偶者居住権の価額（配偶者の取得財産価額）

$$500 \text{ 万円} - 361,304 \text{ 円} = 4,638,696 \text{ 円}$$

〔土地〕

- ① 配偶者居住権付敷地の価額（所有権者の取得財産価額）

$$3,000 \text{ 万円} \times 0.554 = 1,662 \text{ 万円}$$

- ② 配偶者居住権に基づく敷地利用権の価額（配偶者の取得財産価額）

$$3,000 \text{ 万円} - 1,662 \text{ 万円} = 1,338 \text{ 万円}$$

（注）この例では、4,638,696 円（建物部分） + 1,338 万円（敷地利用権） = 18,018,696 円を配偶者が取得する。完全所有権の価額は、500 万円（建物） + 3,000 万円（土地） = 3,500 万円であるため、配偶者は、その価額の約 51%（= 18,018,696 円 ÷ 3,500 万円）を取得することになる。

2. 配偶者居住権の時価評価の可否

配偶者居住権の価額の評価について、財産評価基本通達ではなく、「法定評価」とされていることからみて、その評価方法に基づく価額と異なる価額で申告することが認められるかどうかという問題がある。

相続財産の評価に関する原則規定は、相続税法 22 条であり、その財産の価額は「時価」によることとし、時価に関する解釈指針が財産評価基本通達である。ただし、配偶者居住権が通達評価ではなく、法定評価とされたことから、同法 22 条の「時価」の解釈

問題ではないこととなった。このため、相続税の計算においては、その法定評価によることが強制されることになり、いわゆる鑑定評価等に基づく時価申告は認められない。

3. 配偶者居住権に対する小規模宅地等の特例の適用

被相続人等の居住用宅地等が「特定居住用宅地等」の要件を満たせば、小規模宅地等の特例が適用され、330㎡を限度として、その価額から80%減額した金額が相続税の課税価格に算入される（措法69の4①、②二）。この場合において、配偶者が被相続人等の居住用宅地等を取得したときは、無条件で特定居住用宅地等に該当することとされている（同条③二）。

小規模宅地等の特例の対象になるのは、「土地又は土地の上に存する権利」とされている（同条①かっこ書）。配偶者居住権における敷地利用権は、土地の上に存する権利であることから、小規模宅地等の特例の対象になる。

4. 配偶者居住権が消滅した場合の相続税・贈与税の課税関係

配偶者居住権を設定した後、配偶者が死亡すると、その時点で配偶者居住権は消滅することとされており（民法1030）、配偶者居住権が消滅すれば、その目的とされた土地建物は、何らの制限のない完全所有権になる。

ただし、配偶者居住権は、配偶者の一身専属権であり、相続性はない。また、配偶者の死亡により配偶者居住権が消滅しても、配偶者からその土地建物の所有者に財産的価値が移転したことにはならないと考えられる。したがって、配偶者が死亡したことにより配偶者居住権が消滅したとしても、その時点で相続税の課税関係は生じないことになる。

この点は、配偶者居住権の存続期間が終身ではなく、たとえば10年といった有期で設定された後、その存続期間が満了して配偶者居住権が消滅した場合も同様に贈与税等の課税関係は生じない。

一方、民法は、配偶者居住権を譲渡することができないこととしているが（民法1032②）、その存続期間の途中で配偶者がその権利を放棄することや居住建物の所有者との間で合意解除することは可能であると解されている。また、配偶者が民法1032条1項の用法遵守義務に違反した場合には、居住建物の所有者は、配偶者居住権を消滅させることができることとされている（民法1032④）。

このように配偶者居住権の存続期間の満了前に配偶者居住権が消滅することがあるが、そのことによって居住建物の所有者は、その居住建物の使用収益ができることになる。この場合には、配偶者から居住建物の所有者に財産的価値（使用収益する権利）が移転したとみることができる。したがって、居住建物の所有者から配偶者に配偶者

居住権の価額に相当する金銭の支払がない場合には、相続税法 9 条の規定により、配偶者から居住建物の所有者に贈与があったものとみなされてその所有者に贈与税が課税されることになる（相基通 9 - 13 の 2）。

5. 配偶者居住権の税務の扱いと実務上の留意点

配偶者居住権の価額の税務上の評価方法は、上記 1 に示したとおりであり、〔設例〕によって具体的に確認したところである。上記の設例では、土地建物の完全所有権の価額に対し、配偶者は、約 51% 相当の価額を取得することとなる。

注意したいのは、その後に配偶者が死亡した時の課税関係である。上述のとおり、配偶者の死亡によって配偶居住権が消滅したとしても、相続税等の課税関係は生じない。一方で、上記の設例における土地建物について、配偶居住権を設定せず、配偶者と他の相続人の間で、その土地建物を共有により取得したとすると、配偶者の死亡時には、配偶者の有する共有持分の価額が当然に相続税の課税財産となる。

要するに、一次相続の時点では、土地建物について配偶者居住権の設定をしても、当事者間で共有としても課税関係は同じであるが、前者によれば配偶者の 2 次相続時に課税はなく、後者によれば相続税の課税が生じるということである。

配偶居住権は、相続関係が特殊なケースに利用されると考えられるが、配偶者の 2 次相続時の課税を勘案すれば、一般的な相続においてもその利用の是非を慎重に検討する必要がある。

