



### 質問

平成30年7月の民法改正によってできた配偶者居住権について説明してください。

### 回答

#### ◇配偶者居住権等の評価額の新設

被相続人の所有建物に配偶者が居住していた場合に、その建物を他の相続人が取得すると、配偶者は通常その建物に対する独自の占有権原を有していないため、その建物を住み続ける権利がない状態となります。

そういう理由から、民法の改正で、配偶者が家を追い出される事態を防ぎ、所有者ではなくても一定期間その家に住み続けることができる「配偶者居住権」が新設されました。

この「配偶者居住権」は、大別すると、遺産分割が終了するまでの比較的短い期間に限り配偶者の居住を認める「配偶者短期居住権」と、配偶者がある程度長期間その居住建物を使用することができる「配偶者居住権」（長期居住権）の二つに区分されています。

この民法の改正を受けて、税法でも、次の改正が行われています。

#### (1)配偶者短期居住権

配偶者が相続開始時に被相続人の建物（居住建物）に無償で住んでいた場合には、最低6か月間、居住用建物を無償で使用する権利《配偶者短期居住権》を取得することになります。

#### (2)配偶者居住権（長期）

配偶者が、その居住していた建物（被相続人の持ち家）の全部について、無償で使用・収益ができる権利で、存続期間は原則として終身、建物の所有権を「配偶者居住権」と「配偶者居住権の負担のある所有権」に分割することで、配偶者は所有権を取得する場合に比べて建物以外の財産をより多く取得する権利ができます。

#### ①適用要件

①	被相続人が所有してした建物であること※ ※被相続人がその建物を配偶者以外の第三者と共有していた場合を除きます。
②	相続開始の時に配偶者が無償で居住していること（被相続人と同居していなくても可）
③	次のいずれかによって成立します。 (1)遺産分割協議によって配偶者が配偶者居住権を取得 (2)配偶者に配偶者居住権を遺贈する旨の遺言があること (3)家庭裁判所の遺産分割審判があったこと

#### ②配偶者居住権の効果

①	建物全部について無償で使用及び収益する権利を取得できます。 (配偶者が建物の一部しか使っていなかった場合でも、建物全部に配偶者居住権が成立します。)
②	持戻し免除があったものと推定されます。 (婚姻期間が20年以上の夫婦の一方が配偶者に対し配偶者居住権を遺贈したときは、その遺贈について持戻し免除をしたものと推定されます。)

**適用時期** 上記(1)及び(2)の改正は、令和4年4月1日以後に相続又は遺贈により取得する配偶者居住権に係る相続税について適用されます。

**留意点** 「配偶者居住権」は、居住建物の「所有権」ではありません。

したがって、居住建物を第三者に売却（譲渡）することはできませんし、居住建物の所有者の承諾を得なければ、その建物を増改築をしたり、第三者に賃貸することもできません。

また、「配偶者居住権」は、その設定登記をしなければ効力は発生しません。

なお、配偶者は、その建物の通常の必要費（固定資産税や通常の修繕費など）を負担しなければなりません。

(3)配偶者居住権等の評価額

相続税における配偶者居住権等の評価額は次のとおりとされます。

建物の時価	①配偶者居住権	建物の時価－建物の時価× $\frac{〔残存耐用年数－配偶者居住権の存続年数〕}{残存耐用年数}$ ×〔配偶者居住権の存続年数に応じた民法の法定利率による複利現価率〕
	②居住建物の所有権 〔配偶者居住権が設定された建物の所有権〕	建物の時価－上記①の配偶者居住権の価額
土地の時価	③居住建物の敷地利用権 〔配偶者居住権に基づく居住建物の敷地の利用に関する権利〕	土地等の時価－土地等の時価×〔配偶者居住権の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	土地等の時価－上記③の居住建物の敷地利用権の価額

**適用時期** 上記(3)の改正は、令和4年4月1日以後に相続又は遺贈により取得する配偶者居住権に係る相続税の評価について適用されます。

**一口メモ**

(1)上記の「建物の時価」及び「土地等の時価」は、それぞれ配偶者居住権が設定されていない場合の建物の時価又は土地等の時価とされます。

(2)上記の「残存耐用年数」は、居住建物の所得税法に基づいて定められている耐用年数（住宅用）に1.5を乗じて計算した年数から居住建物の築後経過年数を控除した年数をいいます。

(3)上記の「存続年数」とは、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います。

①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

②①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します。）

(4)残存耐用年数又は残存耐用年数から存続年数を控除した年数が零以下となる場合には、上表①の「(残存耐用年数－存続年数)／残存耐用年数」は零とします。

※次号に続きを掲載させていただきます。