

民法（相続関係）の改正に伴い、配偶者居住権（配偶者が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をする権利）が創設されました。そこで、平成31年度税制改正において、相続税における配偶者居住権等の評価方法について、以下のように法定化されました。

## 1. 配偶者居住権の概要

配偶者が相続開始時に居住していた被相続人の所有建物を対象として、終身又は一定期間、配偶者にその使用又は収益を認めることを内容とする法定の権利を新設し、遺産分割における選択肢の一つとして、配偶者に配偶者居住権を取得させることができることとするほか、被相続人が遺贈によって配偶者に配偶者居住権を取得させることができることとしました。（配偶者の居住権を確保するための施策については、2020年4月1日から施行され、施行日前にされた遺贈については適用しないこととされています。）

配偶者居住権は設定登記ができるうえ、登記請求権があるため、そのような請求権がない賃借権より登記がされる場合が多くなると思われます。

配偶者が配偶者居住権を取得するためには、①被相続人の配偶者が被相続人の建物に相続開始の時に居住していたこと、②遺産分割又は遺贈によって配偶者居住権を取得することの2つの要件を満たす必要があります。

しかし、被相続人が相続開始の時に、居住建物を「配偶者以外の者」（例えば、被相続人の子の一人）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ません。

共有関係	配偶者居住権の取得の可否	
被相続人（父）の単有	可	最も多く想定される事例で、配偶者居住権を取得できる。
父と母の共有		母が共有者であるので、配偶者居住権を取得しなくても、母の居住に係る権利は保護される。（配偶者居住権も取得できる。）
父と子との共有	不可	母が居住権を確保するためには、父の持分（所有権）の一部又は全部を取得する必要がある。
父、母、及び子との共有		母が共有者であるので、母の居住に係る権利は保護される。

なお、配偶者の居住権については、配偶者短期居住権も創設されます。この制度は、被相続人の遺産であった建物を配偶者が相続することができなくとも、6か月間は一定の要件のもと、その配偶者が建物に居住し続けることができる権利です。この場合の居住権は短期間で消滅することから、相続財産としての評価しないこととされます。

## 2. 評価方法

### （1）建物（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×存続年数に応じた民法の法定利率による複利現価率

※ 残存耐用年数は、法定耐用年数（住宅用）×1.5の年数から築後経過年数を控除した年数。

※ 存続年数は、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には、配偶者の平均余命年数とする。

### （2）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×存続年数に応じた民法の法定利率による複利現価率

## 3. 相続税等への影響

（1）配偶者居住権等は他に譲渡又は相続することができないことから、再婚した妻へ配偶者居住権を相続させて、先妻の子へ居住用不動産をそれぞれ相続させると、配偶者の死亡により先妻の子が完全所有権として承継することができる。

（2）配偶者居住権等を配偶者が相続しても、配偶者は相続税額の軽減の規定によって納付税額が軽減される。一方、その居住建物やその敷地を相続した子は、その居住建物やその敷地の所有権等の価額は、配偶者居住権やその敷地の利用に関する権利を控除して評価されることから、その居住建物やその敷地を相続した子の相続税の負担が軽減される。

（3）配偶者居住権の設定の登記について、居住建物の価額（固定資産税評価額）に対し2/1000の税率により登録免許税が課される。

（4）配偶者居住権が設定された建物及びその敷地について、物納劣後財産とすることとされた。

（5）配偶者が相続した「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」や、同居の子が取得した「居住建物の敷地の所有権等」について、特定居住用宅地等として小規模宅地等の特例の適用を受けることができるのか、今後の税制の取扱いに注目しておかなければならない。

（文責：山本和義）