

知っておきたい

新	相	続	・
事	業	承	継

第3回 配偶者居住権創設の概要

土地には五つの時価がある

- 一口に時価といっても、土地には次の五つの時価があり複雑です。
- ①実際に売買されている実勢価格
  - ②国土交通省が公表する公示価格
  - ③都道府県が公表する標準価格
  - ④国税庁が公表する路線価または倍率価格
  - ⑤市町村が公表する固定資産税評価額

公示価格と標準価格は売買の目安であり、ほぼ実勢価格と同じです。路線価は、相続税・贈与税を計算する基礎であり、一般的に、実勢価格の約80%です。また、土地及び家屋の固定資産税評価額は、実勢価格の約70%です。

これら時価の差に目を向けると、同じ価値のものを相続しても、相続税等の負担は変わります。たとえば、同じ1千万円の価値の預貯金と家屋とを相続した場合を比較すると、家屋の方が300万円少なくなり、それに応じて相続税の負担も小さくなります。

このように、同じ価値であっても、相続財産の構成の違いによって相続税の負担は異なります。したがって、どのような形で財産を遺すかは、終活にあたって検討すべき価値はあります。

1つ1つで本題

配偶者居住権の創設理由

相続財産の構成は様々ですが、自宅が大半を占める場合も少なくありません。そうした場合、配偶者が自宅を相続すれば、それだけで法定相続分を超え、その後の生活資金を相続することができなくなることもあります。

もちろん、子などの他の相続人が、自宅に住み続けることを認めれば問題はありませんが、そうなるとは限りません。こうした事態を解決するために、今回の民法改正で創設されたのが配偶者居住権です。

なお、これには、「配偶者短期居住権」と「配偶者居住権」の二つがあります。前者は文字どおり、期限付きであり、相続開始から6カ月または遺産分割が確定するまで住むことができる権利です。したがって、より重要なものは相続税の課税に関連する「配偶者居住権」です。

配偶者居住権の内容と要件

配偶者居住権は、居住していた建物の全部について、残された配偶者が無償で使うことができる権利です。

配偶者(たとえば妻)が居住権を取得するためには次の二つの要件を満たす必要があります。

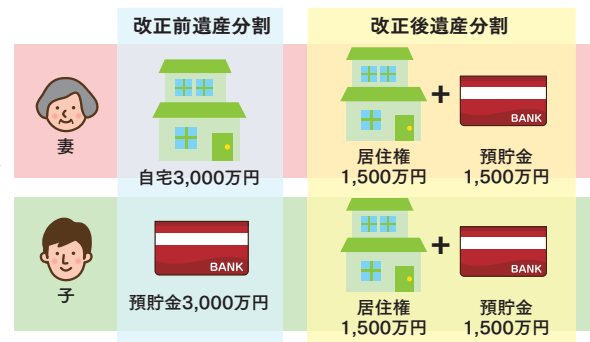
- ①妻が、夫の死亡時に夫所有の自宅に住んでいた。
- ②次のいずれかに該当する。

- ・遺産分割によって配偶者居住権を取得するとされている。
- ・遺言書に配偶者居住権を与え、それが明記されている。

【設例】  
改正前後で、遺産分割がどう変

わるか設例で説明します。なお、建物の居住権と所有権の割合は、便宜上、2分の1ずつとします。

- ・夫が、自宅3千万円、預貯金3千万円を遺して亡くなった。
- ・相続人は、妻と子の二人



改正前は、妻が自宅を相続すれば、それだけで遺産の法定相続分2分の1になるので、預貯金は相続できなくなり、預貯金はすべて子が相続し、妻は生活資金に使う預貯金を相続できません。

しかし、改正後は、自宅の建物についての権利が、所有権と居住権とに二分され、妻が居住権を、子が所有権を相続することができ、そうすれば、配偶者は預貯金も相続でき、死別後の生活も安泰です。

今回は、敷地付き自宅の配偶者居住権等の権利構成と評価について説明します。



公認会計士・税理士  
松山大学名誉教授  
税理士法人原田会計会長

原田 満範