



配偶者居住権とは？評価方法等を確認しましょう！

●概要

平成30(2018)年7月6日の民法改正に伴い、「配偶者居住権」が創設されました。この配偶者居住権は令和2(2020)年4月以後に開始した相続から適用となります。

「配偶者居住権」とは、被相続人(亡くなった)の配偶者が相続開始時に、被相続人の持ち家に住んでいた場合、相続開始後にその持ち家を他の相続人が取得しても、引き続き住むことができる権利をいいます。

配偶者居住権は、「相続財産」に該当し、その他の相続財産と同様に相続評価をした上で、遺言、遺産分割協議等により相続することになります。

●相続税評価の方法

配偶者居住権の対象となるのは、自宅の建物と土地で、それぞれ以下のように評価を行います。

【建物】

建物の相続税評価額	建物の相続税評価額	$\times \frac{\text{残存耐用年数}(\times 1) - \text{存続年数}(\times 2)}{\text{残存耐用年数}(\times 1)}$	\times	存続年数に応じた複利現価率
-----------	-----------	--	----------	---------------

【土地】

土地等の相続税評価額	土地等の相続税評価額	\times	存続年数に応じた複利現価率
------------	------------	----------	---------------

※1 残存耐用年数：法定耐用年数×1.5倍－建築後経過年数

※2 存続年数は次の区分に応じて、年数を定めています。

(1) 配偶者居住権の存続期間が終身の場合、配偶者の平均余命年数

(2) (1)以外の場合、遺産分割協議書等により定められた配偶者居住権の年数(配偶者の平均余命年数を上限とする。)



●適用例

配偶者居住権を「①適用しない場合」と「②適用する場合」の2つのケースで比較してみます。

■被相続人：父親

■相続人：母親と長男(2名)

■被相続人の財産：

(1) 自宅建物 200万円(配偶者居住権：200万円、建物所有権0円)

(2) 自宅敷地：1,800万円(配偶者居住権に基づく敷地利用権：500万円、敷地所有権1,300万円)

(3) 預貯金：3,000万円 合計：5,000万円

■分割：1/2ずつ(5,000万円×1/2=2,500万円)

① 適用しない場合

単位：万円

取得する財産	母親	子	合計
建物	200	0	200
土地	1,800	0	1,800
預貯金	500	2,500	3,000
合計	2,500	2,500	5,000

この場合、母親は自宅に住み続けることができますが、預貯金の取得は500万円となります。

② 適用する場合

単位：万円

取得する財産	母親	子	合計
配偶者居住権等	700	0	700
建物・敷地所有権	0	1,300	1,300
預貯金	1,800	1,200	3,000
合計	2,500	2,500	5,000

配偶者居住権を適用することにより、母親は自宅での居住を継続しながら、預貯金も適用しない場合と比べ、多く確保することができます。

●注意点

配偶者居住権を適用する場合、「小規模宅地等の特例」の適用も含めて検討することが必要です。「小規模宅地等の特例」とは自宅敷地330㎡までを限度面積として相続税評価額を80%減額する特例をいいます。

「小規模宅地等の特例」は、配偶者か同居親族が引き継ぐ場合に適用することができます。そのため、配偶者のほかに同居親族がいない場合には、「小規模宅地等の特例」は自宅敷地の配偶者居住権部分しか適用できず、負担付所有権部分については、80%の減額はできませんので、注意が必要です。

●最後に

配偶者居住権は、財産の状況や家族構成により適用を判断する必要があります。

遺言書の作成を検討している方や財産評価を行いたいという方は、適用を検討してみることをお勧めいたします。

(仲下 遼)