



配偶者居住権について



2020 年 4 月から『配偶者居住権』が施行され、これからの相続に大きな影響を与えそうです。
今回は『配偶者居住権』のポイントについてまとめてみました。

【創設の目的】

夫婦のいずれかが亡くなった後も配偶者が住み慣れた自宅に無償で住み続けることができ、自宅以外の資産を取得しやすくして生活費を確保できるようにする。

【権利の内容】

相続開始の時に配偶者が被相続人所有の建物に無償で居住していた場合、**引き続き無償でその建物を使用及び収益（所有者の承諾が必要）することができる権利。**

※被相続人が建物を配偶者以外の者と共有している場合は権利を取得できません。

①権利の及ぶ範囲

- ・居住建物の全体に及ぶ。
- ・店舗併用住宅である場合も全体に及ぶ。
- ・賃貸されている部分は対象にならない。

②権利の取得方法

遺産分割協議又は遺言による取得

③権利の存続期間

配偶者の死亡又は権利を放棄するまで続きます。
※遺産分割協議書もしくは遺言書に別段の定めがあるときはその定めるところによります。

④財産評価額

配偶者居住権は、「**配偶者居住権**」とそれに基づく「**敷地利用権**」で構成されます。相続時の自宅の評価額を所有者と権利者で分けることになります。

<配偶者居住権の価額>

居住建物の相続税評価額	－	居住建物の相続税評価額	×	$\frac{\text{耐用年数} - \text{経過年数} - \text{存続年数}}{\text{耐用年数} - \text{経過年数}}$	×	存続年数に応じた法定利率による複利現価率
-------------	---	-------------	---	---	---	----------------------

<敷地利用権の価額>

居住建物の敷地の用に供される土地の相続税評価額	－	居住建物の敷地の用に供される土地の相続税評価額	×	存続年数に応じた法定利率による複利現価率
-------------------------	---	-------------------------	---	----------------------

【権利の消滅】

消滅の仕方により税務上の取り扱いが異なります。

①配偶者の死亡、存続期間の終了による場合

→課税はありません。

②所有者との合意解除又は放棄による場合

→対価の有無により譲渡所得又は贈与になります。

※権利は売却不可。引き継がれることはありません。

●補足事項

①登記の義務

配偶者居住権は登記することで建物所有者から権利を譲り受けた第三者に対抗できます。

②必要費の負担

配偶者は通常の修繕費の他、敷地の固定資産税も負担する義務を負います。

③小規模宅地の特例の適用

- ・敷地利用権に特例の適用が可能
- ・敷地面積は相続税評価額の割合で配偶者と所有者に分けます。
- ・店舗併用住宅の場合、居住用と事業用に分けて判定します。

④自宅の賃貸

所有者の了解を得れば賃貸も可能です。

◆利用例

例 1：配偶者が資産家の場合

通常、資産を所有している配偶者は一次相続で何も取得しない方がいいですが、配偶者が死亡したとき配偶者居住権は課税されないで居住権を設定して子供に所有権の評価額で取得させることも考えられます。

例 2：子連れ同士の再婚の場合

配偶者の居住権を確保しつつ、自分の子に自宅の所有権を取得させることができます。

◆利用しない方が良い場合

自宅を売却する可能性があるときは利用しない方がよいです。

☆短期的な居住権を保護する権利として

『配偶者短期居住権』があります。

配偶者居住権の短期版で、相続発生時に生じるものです。

■相続開始から**最低 6 か月**は引き続き無償で建物を使用することができます。

■遺産分割や遺言での**取得は不要**です。

■財産価値はありません。



配偶者居住権は創設されて間もない制度ですので慎重に検討する必要があります。
制度の適用をお考えの方は税理士にご相談ください。

