



知っておきたい相続法改正 第2回

# 創設された「配偶者居住権」を活用した賢い対応

## マイホームをめぐる配偶者の不安

一方の配偶者が亡くなった場合、遺された配偶者が引き続きマイホームに住みたいと思うのはごく自然なことです。しかし、そのような当たり前のことが実現できない場合があると聞くと、みなさんは驚かれるのではないのでしょうか。

マイホームも夫婦共同で築いた財産ですから、一部でも遺された配偶者の名義になっていれば良いのですが、全部が亡くなった方の名義になっていきますと、マイホームそのものが遺産として相続人間で分割協議の対象となります。そして、他にめぼしい財産がなければ、遺された配偶者がマイホームのすべての権利を取得することができずに退去を余儀なくされたり、たとえ権利は取得できたとしても、その後の生活のための資金を相續できなかつたりという不安が配偶者には

残されるのです【図表1】。

## 調停現場で垣間見た気の毒な事例

筆者も調停の現場で気の毒な事例を経験しました。

子供のいない高齢のご夫婦が仲睦まじく暮らしていたマイホームが、ご主人の突然の他界によつて遺産分割協議の対象になったのです。子供がいないので、相続人には亡くなったご主人の兄弟が登場します。その兄弟も高齢で既に亡くなっている方もいることから、代襲相続人として複数の甥や姪が相続権を主張してきました。中には奥様が会ったことすらない甥や姪もいて、調停委員会としても彼らに譲歩を求めましたが、「自分たちの権利は主張する」との頑なな姿勢を崩しません。

結局、奥様はマイホームを相続することと引き替えに甥や姪たちに金銭で代償分割することで調停は成立しましたが、奥様の



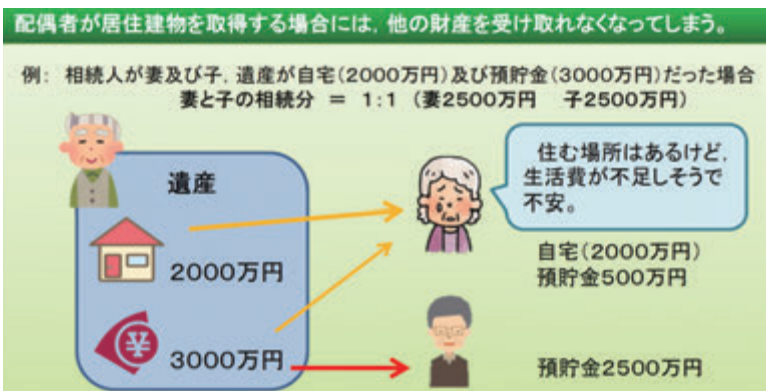
光田 周史

公認会計士・税理士

【こうだ・しゅうじ】

1979年、同志社大学経済学部卒業。1985年、公認会計士、税理士登録。現在、職業専門家が同一ブランドのもとに結集した「ひかりアドバイザーグループ」の最高経営責任者をはじめ、京都市監査委員や立命館大学大学院の非常勤講師も務める。

【図表1】 遺された配偶者に残される不安



出典：法務省HPより転載

その後の生活資金が枯渇したのではないかと、思うと気の毒で悔やまれます。

【図表3】配偶者居住権等の評価の計算式

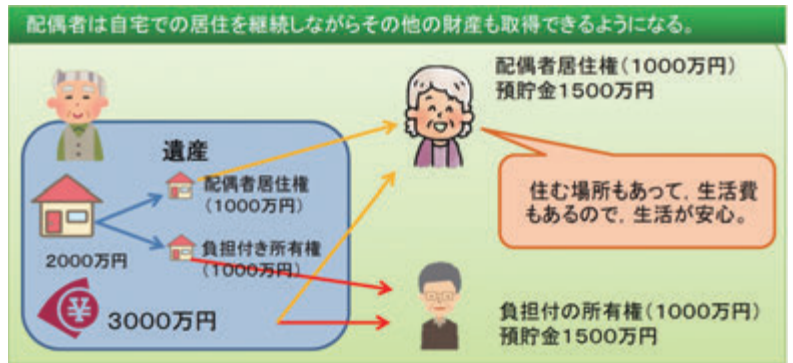
- ・建物
- ①配偶者居住権(建物)の評価額 建物の時価A - ②の価額
- ②配偶者居住権が設定された建物の評価額  $A \times \frac{\text{残存耐用年数(住宅用の1.5倍-築年数)} - \text{存続年数(平均余命)}^{**}}{\text{残存耐用年数(住宅用の1.5倍-築年数)}^{**}} \times \text{存続年数に応じた民法の法定利率による複利現価率}$
- ・土地
- ③配偶者居住権の敷地の評価額 土地等の時価B - ④の価額
- ④配偶者居住権が設定された建物の敷地の評価額  $B \times \text{存続年数に応じた民法の法定利率による複利現価率}$
- \*\*マイナスの場合は「0」とする。

【図表4】事例

- ・マイホームの時価 ⇒ 2000万円  
(うち建物500万円A、土地1500万円B)
- ・建物の法定耐用年数 ⇒ 22年(木造居住用)
- ・建物の築年数 ⇒ 30年
- ・配偶者の年齢(74歳女性)に応じた平均余命年数 ⇒ 15年
- ・利率3%、年数15年の複利現価率 ⇒ 0.642



【図表2】配偶者居住権による不安の解消



出典：法務省HPより転載

### 配偶者居住権の創設の経緯

この事例では、ご主人が生前に遺言を作成してさえいけば、兄弟の相続を排除でき、強欲な甥や姪たちに金銭を渡すこともなかったのですが、そのような相続対策をしている人は多くはなく、突然の不幸であればなおのこと、事後のことにまで思いが及ぶケースは少ないでしょう。こうした事情から、遺された配偶者の生活保障のために新たに設けられたのが、「配偶者居住権」なのです。

### 配偶者居住権を活用した賢い対応

この配偶者居住権とは、配偶者が相続開始時に居住していた被相続人所有の建物を終身または一定期間、配偶者に無償で使用を認める権利のことをいいます。この権利が存在することによって、前述の【図表1】の状況は次の【図表2】ように改善されます。

### 配偶者居住権の評価方法

【図表2】では配偶者居住権とその権利が設定された所有権(負担付の所有権)の評価をいざずれも1000万円としています。これについては税制上の取扱いに注意しておかなければなりません。

この配偶者居住権が実際に施行されるのは来年(2020年)4月からですので、今

年(2019年)の税制改正で相続税法に手が加えられ、新たに「配偶者居住権等の評価」が定められました。話題が税の世界に及ぶので少々ややこしくなりますが、計算式は【図表3】のようになっています。計算式だけではピンとこないもので、次に具体的な数字を当てはめてみましょう。

### 配偶者居住権って、いくら?

【図表4】のような事例を想定して【図表3】の計算式に当てはめてみますと、建物の法定耐用年数(22年)を1.5倍したものの(33年)から築年数(30年)を引いた年数(3年)が、配偶者の余命(15年)を下回ります。従って、建物から差し引くことができる金額はなく、建物の時価である500万円がそのまま建物に関する居住権の評価額になります。

一方、土地に関しては、土地の時価1500万円に複利現価率 $0.642$ をかけた金額963万円を、土地の時価から差し引くことにより537万円になり、建物の評価額を合わせると1037万円になります。マイホームの時価2000万円のうち、この金額が配偶者居住権の評価額になるため、負担付の所有権は963万円になります。この事例の場合、【図表2】で示した配偶者居住権と負担付の所有権の評価額は近似値といえることができます。

配偶者居住権を活用し、賢い対応をするには今から準備しておく必要があります。詳しくは専門家に相談ください。