

配偶者居住権に関連する相続税の取扱い

税理士法人タクトコンサルティング 情報企画部 部長 税理士 山崎 信義
やまざき のぶよし

1. はじめに

平成30年7月に成立・公布された「民法及び家事事件手続法の一部を改正する法律」により、「配偶者居住権」が創設された。配偶者居住権とは、被相続人の死亡時にその被相続人の財産であった建物に居住していた配偶者が、遺産分割または遺言（以下「遺産分割等」）により取得することができる、その居住していた建物（以下「居住建物」）の全部につき無償で居住したり賃貸したりする権利のことをいう（民法1028条第1項）。配偶者居住権は遺産分割等により設定され、配偶者の具体的相続分を構成することから、相続により取得した財産として相続税の課税対象とされる（その敷地の利用権も同様）。民法改正に伴う配偶者居住権の創設は、相続税制にも影響を与えるため、令和元年度税制改正では、これに対応した相続税法等の改正が行われたところである。

本稿では、令和元年度税制改正を踏まえ、配偶者居住権に関連する相続税の取扱い（小規模宅地等の特例・物納・財産評価）のポイントについて最新の法令通達等に基づいて解説するとともに、配偶者居住権の創設による相続税軽減対策への影響について検討したいと思う。

2. 配偶者居住権が設定された場合における、相続税の小規模宅地等の特例の取扱い

（1）特例の概要

小規模宅地等の特例とは、個人が相続等により

取得した宅地等のうち被相続人または被相続人と生計を一にしていた被相続人の親族（被相続人等）の事業の用または居住の用に供されていた一定の宅地等（下記の4区分）について、相続税の申告期限までその宅地等を保有し、事業や居住の用に供するなど一定の要件を満たす場合は、被相続人等に係る相続税の計算上、一定の面積（限度面積）までの部分につき、その相続税の課税価格を次のとおり減額する特例をいう（租税特別措置法69条の4）。

相続開始直前における宅地等の用途	小規模宅地等の区分	限度面積	減額割合
① ②および③以外の被相続人等の事業用の宅地等	特定事業用宅地等	400㎡	80%
② 一定の法人に貸付けられ、その法人の事業（貸付事業を除く）用の宅地等	特定同族会社事業用宅地等	400㎡	80%
③ 被相続人等の貸付事業用の宅地等	貸付事業用宅地等	200㎡	50%
④ 被相続人等の居住用の宅地等	特定居住用宅地等	330㎡	80%

（2）配偶者居住権等と小規模宅地等の特例の適用

配偶者居住権自体は建物に関する権利であることから、小規模宅地等の特例の適用を受けることはできない。

配偶者が配偶者居住権を取得した場合における、居住建物の敷地の利用権は、土地の上に存する権

利に該当するので、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。

居住建物の敷地の所有権についても、その取得者が居住建物に被相続人と同居などの要件を満たすことにより、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（租税特別措置法69条の4第1項、第3項2号・財務省「平成31（令和元）年度税制改正の解説」539頁）。

3. 配偶者居住権が設定された場合における相続税の物納の適用

（1）物納の概要

相続税法では、納税義務者が延納によっても金銭で納付することを困難とする事由がある場合に、税務署長の許可を受けることにより、その納付を困難とする金額を限度として、金銭以外の一定の財産による納税（物納）が認められている（相続税法41条第1項）。

相続税の物納に充てることができる財産（物納財産）とは、原則、納税義務者の相続税の課税価格計算の基礎となった相続財産（相続時精算課税の適用を受ける財産を除く。）で、日本国内に所在するもののうち一定のものをいい、譲渡制限が付されている株式など一定の財産は、管理処分には不適格な財産（「管理処分不適格財産」）として物納財産から除外されている（同法41条第2項、同施行令18条）。また物納財産が複数ある場合には、相続税法上、物納に充てることができる財産の順位が定められている（相続税法41条第2項、第5項）。

（2）配偶者居住権等と物納の適用

配偶者居住権自体は、民法上、譲渡が禁止されている（同法1032条第2項）ことから、「管理処分不適格財産」に該当し、物納に充てることができない（相続税法41条第2項）。

配偶者居住権が設定された建物およびその敷地の所有権は物納劣後財産とされ、他に物納に充てべき適当な財産がない場合に限り、物納に充てることができる（同法第4項）。

4. 配偶者の死亡または期間の満了により配偶者居住権が消滅した場合

個人が対価を支払わないで、または著しく低い価額の対価で利益を受けた場合には、相続税法9条により、原則として、その利益を受けた時に、その利益を受けた時におけるその利益の価額に相当する金額（対価の支払があつた場合には、その価額を控除した金額）を、その利益を受けさせた者から贈与により取得したものとみなされる。

配偶者居住権を取得した配偶者が死亡した場合には、民法の規定により配偶者居住権が消滅する（民法1030条）。この場合、居住建物の所有者はその居住建物について使用収益することが可能となったことを利益と考え、上記のとおり相続税法9条により居住建物の所有者に対してみなし課税をするという考え方もありうる。しかしこれは配偶者の死亡に伴い、民法の規定により予定どおり配偶者居住権が消滅するものであり、配偶者から居住建物の所有者が相続により取得する財産がないことから、相続税は課税されないこととされている（相続税法基本通達9-13-2（注）・財務省「平成31（令和元）年度税制改正の解説」503～504頁参照）。

配偶者居住権の存続期間が終身ではなく、10年などの有期で設定されていた場合に、その存続期間が満了したときも、民法の規定により予定どおり配偶者居住権に基づく建物の使用収益が終了することから、移転し得る経済的価値は存在しないと考えられ、相続税法9条の規定により贈与税は課税されない（同503頁参照）。

5. 配偶者居住権がその存続期間の満了前に消滅した場合

民法上、配偶者居住権の存続期間は、配偶者が亡くなるまで（遺産分割協議または遺言で別段の定めをした場合には、その期間）とされ（民法1030条）、原則として当初設定した存続期間の途中で変更することはできない。

ただし、配偶者が用法遵守義務（民法第1032条

第1項)¹に違反した場合や、居住建物の所有者の承諾を得ないでその建物の改築や増築または第三者に対する賃貸を行った場合(同第3項)には、居住建物の所有者は配偶者に対して期間を定めて是正の催告を行い、その期間内に是正されないときは配偶者居住権を消滅させることができる(同条第4項)。また、配偶者が配偶者居住権を放棄もしくは居住建物の所有者と合意することにより、配偶者居住権を解除することが可能と解されている(財務省「平成31(令和元)年度税制改正の解説」504頁、堂蘭幹一郎・野口宜大「一問一答 新しい相続法」(商事法務)29頁Q20参照)。

このように配偶者居住権の存続期間の満了前に何らかの事由により配偶者居住権が消滅することとなった場合、居住建物の所有者はその期間満了前に居住建物の使用収益ができることとなる。その配偶者居住権の消滅により、配偶者から所有者に使用収益する権利が移転したものと考えられることから、相続税法9条の規定により配偶者から贈与があったものとみなされ、居住建物の所有者に対して贈与税が課税される。具体的には、前述の理由によりその配偶者居住権は消滅した時において、その建物の所有者または建物の敷地の用に供される土地の所有者が、①対価を支払わなかったとき、または②著しく低い価額の対価を支払ったときは、原則、その建物や土地の所有者が、その消滅直前に、その配偶者が有していた配偶者居住権の価額またはその配偶者居住権に基づき土地を使用する権利の価額に相当する利益の額(対価の支払があった場合には、その価額を控除した金額)を、その配偶者から贈与によって取得したものとされ、その建物の所有者または建物の敷地の用に供される土地の所有者に対して贈与税が課税される(相続税法基本通達9-13-2・財務省「平成31(令和元)年度税制改正の解説」504頁参照)。

なお、「利益の額」については、配偶者居住権が消滅した時における、配偶者居住権とその敷地利

用権の価額として、次の6で説明する方法により評価されるものと思われる。

6. 配偶者居住権等の相続税法上の評価

(1) 基本的な評価の考え方

相続税の計算における配偶者居住権等の評価は、相続税法23条の2で定められており²、基本的に次のような考え方で評価を行うこととされている。

- ①配偶者居住権に係る建物については、配偶者居住権が設定されていないものとした場合の建物の相続時の評価額(A)から、一定の方法で計算した《配偶者居住権が消滅する時点のその建物の価額の相続時の現在価値》(B)を控除した残額を配偶者居住権の評価額(C)とし、 $B (= A - C)$ を配偶者居住権が設定された建物(=居住建物)の所有権の評価額

² 相続税の計算上、相続により取得した財産の評価については、財産を取得した時における時価によることのみを定め(相続税法22条)、具体的な評価については専ら国税庁が定める財産評価基本通達に基づいて行うのが原則である。ただし、配偶者居住権および配偶者居住権の目的となっている建物の所有権については、次の理由により、相続税法に具体的な評価方法が法定されている(財務省「平成31(令和元)年度税制改正の解説」496頁)。

- [1] 相続税法の「時価」とは、それぞれの財産の現況に応じ、不特定多数の当事者間で自由な取引が行われる場合に通常成立すると認められる価額、すなわち、客観的な交換価値をいうものと解されており、取引可能な財産を前提としているが、配偶者居住権は譲渡することが禁止されているため、この「時価」の解釈を前提とする限り、解釈に委ねるには馴染まないと考えられること。
- [2] まだ制度が開始しておらず、配偶者居住権の評価額について解釈が確立されているとは言えない現状において解釈に委ねると、どのように評価すれば良いのか納税者が判断するのは困難であると考えられ、また、納税者によって評価方法がまちまちとなり、課税の公平性が確保できなくなるおそれがあること。
- [3] 配偶者の余命年数を大幅に超える存続期間を設定して配偶者居住権を過大に評価し、相続税の配偶者に対する税額軽減の適用を受ける等の租税回避的な行為を防止するためには、法令の定めによることが適切であると考えられること。

なお、配偶者居住権のほか、配偶者居住権の目的となっている建物の所有権、配偶者居住権に基づく敷地の使用権およびその敷地の所有権等についても、上記[2]や[3]と同様の理由により、法定評価とされている。

¹ 配偶者居住権を取得した配偶者は、従前の用法に従い、善良な管理者の注意をもって居住建物を使用することが義務付けられている(民法1032条第1項)。

とする。

②居住建物の敷地については、配偶者居住権が設定されていないものとした場合のその土地の相続時の評価額 (C) から、一定の方法により計算した《配偶者居住権が消滅する時点のその土地の評価額の相続時の現在価値》(D) を控除した残額を《配偶者居住権の敷地の利用権の評価額》(E) とし、 $D = C - E$ を居住建物の敷地の所有権の評価額とする。
上記①と②の評価方法の詳細について、次の(2)で詳述する。

(2) 相続税法で定める配偶者居住権等の評価方法

遺産分割等により被相続人の配偶者が配偶者居住権を取得した場合における、配偶者居住権および居住建物の所有権等の相続税法上の評価は、次のとおりとされる(相続税法23条の2第1項、第2項、同施行令5条の8第1項、第2項、同施行規則12条の2、12条の3)³。

①配偶者居住権の評価額 (C)
 $= \text{建物の時価 } A^{*1} - B^{*2}$ (注)
 (注) $B = \text{建物の時価} \times \text{イ} \div \text{ロ} \times \text{存続年数}$ に応じた民法の法定利率による複利現価率^{*3}
 $\text{イ} = \text{居住建物の耐用年数に準ずる年数}$
 $\text{*4} - \text{建築後経過年数}^{*5} - \text{配偶者居住権の存続年数}^{*6}$
 $\text{ロ} = \text{居住建物の耐用年数に準ずる年数}$
 $\text{*4} - \text{建築後経過年数}^{*5}$
 ②配偶者居住権が設定された建物(居住建物)の所有権の評価額
 $= B (= A - C)$

(※1) Aの「建物の時価」は、配偶者居住権が設定されていない場合の建物の相続税法上の時価(具体的には、財産評価基本通達89、93により固定資産税評価額を基に評価された価額)をいい、相続開始の直前に被相続人がその建物を配偶者と共有

していた場合は、その被相続人の持分の割合に依らず部分の価額をいう。

(※2) Bは、配偶者居住権の消滅時点における、居住建物のいわば定額法による未償却残高に相当する金額を、その消滅時点の建物の時価とみなし⁴、その価額を相続時点の価額に割り引いた額とされる。

(※3)「存続年数に応じた民法の法定利率による複利現価率」は、本稿執筆時点(令和元年8月1日)で公表されていない。参考までに、配偶者が女性で、平均余命および法定利率が3%(令和2年4月1日~)の場合の複利現価率存続年数に応じた複利現価率を、厚生労働省「第22回生命表(完全生命表)および国税庁「複利表(平成30年分)」を示せば、次のとおりになる。

配偶者居住権設定時の年齢(歳)	65	70	75	80	85	90
平均余命(年) (=配偶者居住権の存続年数の場合)(注)	24	20	16	12	8	6
複利現価率	0.492	0.554	0.623	0.701	0.789	0.837

(注) 平均余命の年数は、6ヶ月以上は1年とし、6ヶ月未満は切捨てる。

(※4)「耐用年数に準ずる年数」は、配偶者居住権の目的となっている建物の全部が住宅用であるものとした場合の、その建物に係る耐用年数を1.5倍して計算した年数(6ヶ月以上は1年とし、6ヶ月未満は切捨てる。)をいう。「耐用年数に準ずる年数」の具体例を示せば、次のとおりとなる。

建物の構造	木造	木造モルタル	鉄骨鉄筋コンクリート	軽量鉄骨造
耐用年数に準ずる年数	33年 (22年 × 1.5)	30年 (20年 × 1.5)	71年 (47年 × 1.5)	・骨格材の肉厚が3mm以下…29年 ・同3mm超4mm以下…41年 ・同4mm超…51年

(※5) 6ヶ月以上は1年とし、6ヶ月未満は切捨てとされる。

(※6)「存続年数」は、①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は配偶者の平均余命(厚生労働省作成の完全生命表に掲げる年齢お

³ 遺産分割等においては、相続税法の法定評価によらず相続人間で合意した価額により配偶者居住権を設定することも当然できるが、相続税の計算上は、法定評価を用いて評価しなければならず、他の評価方法で申告することは認められない(財務省「平成31(令和元)年度税制改正の解説」496頁~497頁)。

⁴ したがって、相続時点で居住建物の耐用年数が到来している(ロ=居住建物の耐用年数に準ずる年数-建築後経過年数≤0)場合や、配偶者居住権の消滅時点における居住建物の耐用年数が到来している(イ=居住建物の耐用年数に準ずる年数-建築後経過年数-配偶者居住権の存続年数≤0)場合、配偶者居住権の消滅時点での居住建物の価額(B)はゼロとなる。

よび性別に応じた平均余命) 年数、② ①以外の場合は遺産分割協議等により定められた配偶者居住権の存続期間の年数(配偶者の平均余命年数を上限)をいう。

(3) 居住建物の敷地の利用権等の相続税法上の評価

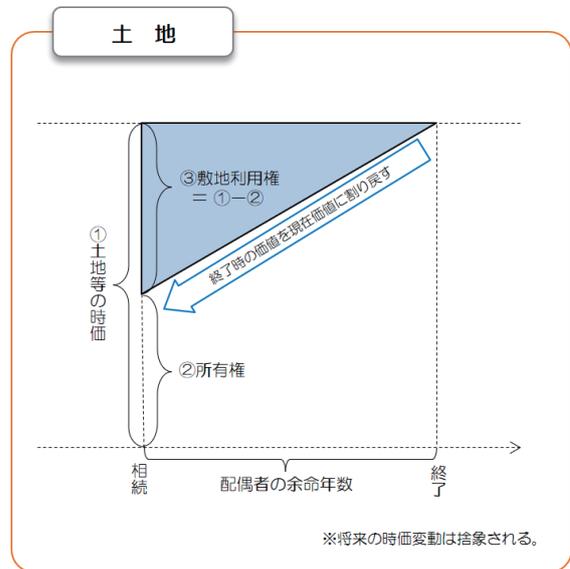
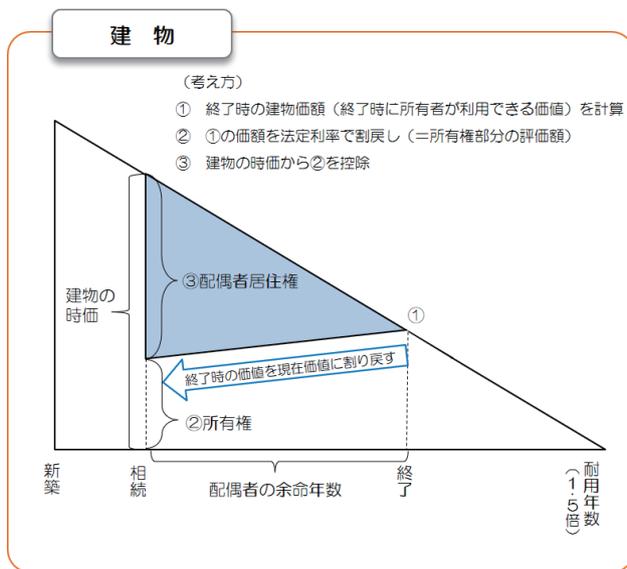
相続等により被相続人の配偶者が配偶者居住権を取得した場合における、居住建物の敷地の利用権および居住建物の敷地の相続税法上の評価は次のとおりとされる(相続税法23条の2第3項、第4項、同施行令5条の8第4項)。

- ①居住建物の敷地の利用権の評価額(F)
 = 土地等の時価(D) ※1 - E (注)
 (注) E = 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
- ②居住建物の敷地の評価額
 = E ※2 (= D - F)

(※1) Dの「土地等の時価」とは、土地等の相続税法上の時価(財産評価基本通達により路線価等を基に計算した価額)をいい、被相続人が相続開始の直前において[1] その土地等を他の者と共有または[2] その建物をその配偶者と共有していた場合には、その被相続人の持分の割合に応ずる部分の価額をいう。

(※2) Eは、配偶者居住権の消滅時に、その敷地の所有者が相続開始時点の時価相当額の敷地を得る(相続開始時から配偶者居住権の消滅時までの土地の価額変動は考慮しない。)と考えて、その土地等の相続開始時点の時価相当額に(2)と同じ複利現価率を乗じ、その価額を相続時点の価額に割り引いた額とされる。

配偶者居住権が設定された建物とその敷地である土地の相続税法上の評価の考え方を図で示せば、次のとおりとなる。



(出所：財務省「令和元年度 税制改正の解説」498頁、501頁を基に作成)

(4) 配偶者居住権等の相続税評価の計算例

前述(2)と(3)に基づき、配偶者居住権等の相続税法上の評価の計算例を示せば、次のとおりとなる。

①前提

- イ. 居住用財産(9,200万円)
 - ・建物(木造、築30年)、相続税評価額(=固定資産税評価額×1.0)200万円
相続開始時点において、建物は被相続人および配偶者の自宅としてのみ使用。
 - ・土地(300㎡、路線価30万円/㎡)、相続税評価額9,000万円
- ロ. 相続関係
 - ・建物および土地は子が相続し、配偶者(妻)が配偶者居住権を取得
 - ・配偶者居住権の存続年数は終身(配偶者は相続開始時に70歳)
 - ・子は自宅とその敷地を所有
- ハ. 使用する数値
 - ・建物の耐用年数……22年×1.5=33年
 - ・存続年数……20年(70歳女性の平均余命年数(厚生労働省・完全生命表))
 - ・複利現価率……0.554(法定利率3%、20年間)

②計算

- イ. 配偶者居住権の評価
 $200万円 - 200万円 \times \{(33年 - 30年) - 20年\} \div (33年 - 30年) \times 0.554$
 $= 200万円$
 ※分数の項の分母または分子が0以下となる場合には、分数の項を0とする。
- ロ. 居住建物の所有権部分の評価
 $200万円 - 200万円 = 0万円$
- ハ. 敷地利用権の評価
 $9,000万円 - 9,000万円 \times 0.554 = 4,014万円$
- ニ. 土地の所有権部分の評価
 $9,000万円 - 4,014万円 = 4,986万円$

③結果

- イ. 配偶者の取得額(イ+ハ) = 4,214万円^(注)

(注) 小規模宅地等の特例(前述2参照)
適用後は、 $イ + ハ \times 0.2^5 = 1,002万円$ となる。

- ロ. 子の取得額(ロ+ニ) = 4,986万円

(出所: 財務省「平成31(令和元)年度税制改正の解説」502頁~503頁を基に作成)

7. 適用時期

前述2~6の配偶者居住権等に関する相続税の規定は、配偶者居住権に関する民法の施行日である、令和2年4月1日以後に相続等により取得する場合の相続税から適用される(改正法附則1条7号ロ)。

8. 配偶者居住権の設定と相続税の軽減対策の検討

法務省発行のパンフレット「相続に関するルールが大きく変わります」では、配偶者居住権を設定することによるメリットについて、現行制度(令和2年3月31日まで)では「配偶者が居住建物を取得する場合には、他の財産を受け取れなくなってしまう。」ところ、民法改正(=配偶者居住権の創設)により「配偶者は自宅での居住を継続しながらその他の財産も取得できるようになる。」旨が記載されている。配偶者居住権が創設された本来の目的はこのパンフレットのとおりであろうが、実際には被相続人に係る相続税の軽減対策のために配偶者居住権が設定されるケースが多いのではないかと筆者は推測している。

筆者がそのように考える理由は以下のとおりである。

被相続人に係る相続税の計算上、配偶者が配偶者居住権とその敷地利用権を取得すれば、配偶者がその敷地利用権について小規模宅地等の特例の適用を受けることができる(前述2(2)、6(4))

⁵ 配偶者は被相続人の居住用宅地等の敷地を取得することにより、特定居住用宅地等に係る小規模宅地等の特例(前述2(1)④)の適用を受け、330㎡まで80%減額(よって相続税の対象になるのは、特定居住用宅地等の価額の20%相当額)とされる(租税特別措置法69条の4第2項、第3項2号)。

③イ参照)⁶。さらに、遺産分割等により配偶者が配偶者居住権を取得し、子が居住建物とその敷地を取得した場合、これら財産の評価額は、配偶者居住権を設定しない場合に比べて減額することができ、子が負担する相続税額を軽減することが可能になる。さらに被相続人の配偶者の死亡の時には配偶者居住権は消滅し、子は完全な所有権を有する居住建物とその敷地を無税で取得することができる(前述4参照)。子が単純に被相続人の自宅とその敷地を相続するよりも、配偶者が配偶者居住権とその敷地利用権を取得し、子は居住建物とその敷地を相続するように遺産分割をした方が、子に係る相続税の負担が少なくて済むことになる。

ただし、配偶者居住権については未だ制度が開始しておらず、その民法上の取扱いや実務は確立されていない。配偶者居住権に関する民法の規定が適用される令和2年4月1日以後の相続においては、相続税の軽減を目的とした配偶者居住権の設定が検討される事例が増えるであろうが、設定後に思わぬ法的トラブルを生じさせないためにも、配偶者居住権の設定の際には、弁護士等の専門家に相談のうえ、民法上の取扱いについて十分に留意することが必要である。

(参考文献)

1. 法務省「民法および家事事件手続法の一部を改正する法律について」
2. 堂蘭幹一郎・野口宜大「一問一答 新しい相続法」(商事法務)
3. 法務省「相続に関するルールが大きく変わります」
4. 財務省「平成31(令和元)年度税制改正の解説」

⁶ さらに配偶者が相続等により実際に取得した相続財産額(債務控除後)が、①配偶者に係る法定相続分相当額または②1億6,000万円のいずれか大きい金額以下である場合には、「配偶者に対する相続税額の軽減」(相続税法19条の2第1項)を適用することにより、納付すべき相続税額がゼロになる。