



相続税の実務問答 【第31回】 「配偶者居住権に係る相続税課税」

公開日：2019年1月24日（掲載号：No.303）

カテゴリ：税務・会計、税務、解説、相続税・贈与税、解説一覧

筆者：梶野 研二

【注意】

この解説は平成31年度税制改正大綱（2018.12.14）の記載を元に書かれたものです。正式な法令による解説とは異なる箇所がありますので、正しくは下記ホームページの解説をご覧ください。

<https://profession-net.com/professionjournal/inheritance-article-176/>

相続税の実務問答

【第31回】

「配偶者居住権に係る相続税課税」

税理士 梶野 研二

【問】

民法が改正され、配偶者の居住の権利を保護するための配偶者居住権の制度が導入されるということです。私は、私たち夫婦の居住用家屋及びその敷地を長男に相続させるつもりですが、私の死亡後も妻がこれまでどおりの生活を続けられるよう配偶者居住権を妻に遺贈したいと考えています。

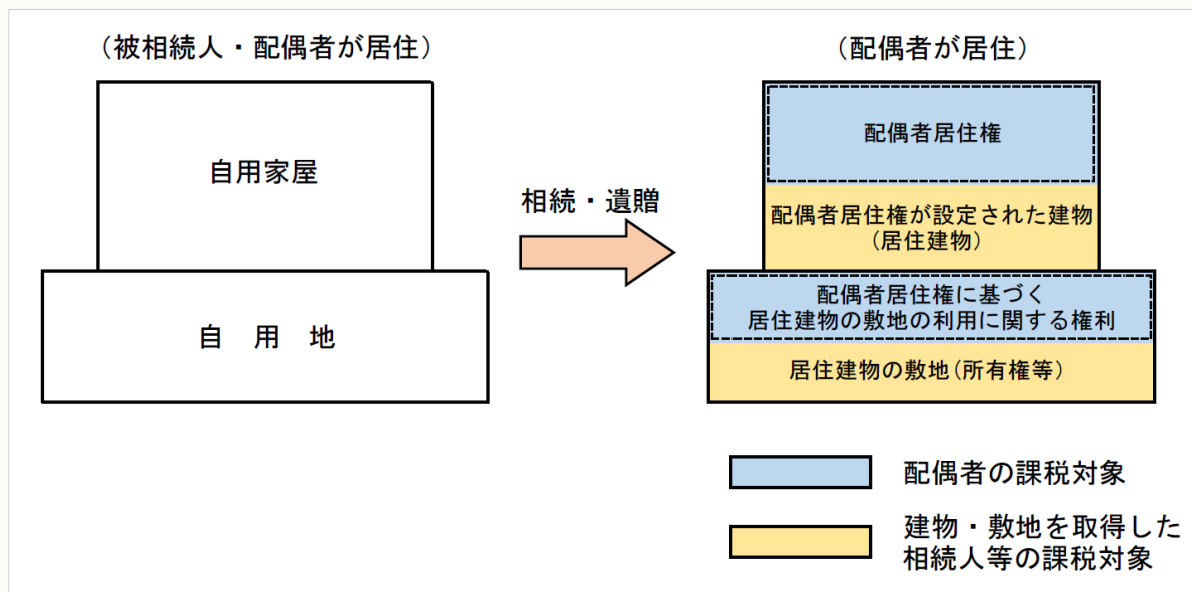
配偶者居住権は相続税の課税対象になるのでしょうか。配偶者居住権が相続税の課税対象になるのであれば、その価額はどのように評価するのでしょうか。また、配偶者居住権の設定されている家屋やその敷地はどのように評価すればよいのでしょうか。

【答】

配偶者居住権や配偶者居住権に基づく居住建物の敷地の利用に関する権利は、相続税の課税対象となります。

なお、配偶者居住権の価額及び配偶者居住権が設定されている家屋の価額並びに配偶者居住権に基づく居住建物の敷地の利用に関する権利の価額及び配偶者居住権が設定された建物の敷地の所有権等の価額については、既存の財産評価基本通達等の定めによって評価することはできません。平成31年度税制改正大綱等により、これらの財産の評価方法の概要が示されましたので、今後、これらに沿った法令又は通達等の改正が行われることとなります。

平成31年度税制改正大綱等を踏まえた配偶者居住権等の評価事例を掲載しましたので、参考にしてください。



● ● ● ● ● 説明 ● ● ● ● ●

1 配偶者居住権の創設

「民法及び家事審判法の一部を改正する法律」が平成30年7月6日に成立し、同月13日に公布されました。この改正民法により、被相続人の死亡後も配偶者が被相続人の生前と同様の生活環境の下で安心して生活することができるようにとの趣旨で、配偶者居住権の規定が設けられました。この規定は、平成32年（2020年）4月1日以後の相続・遺贈に適用されます。

○ 改正民法（抜粋）

（配偶者居住権）

第1028条 被相続人の配偶者（以下この章において単に「配偶者」という。）は、被相続人の財産に属した建物に相続開始の時に居住していた場合において、次の各号のいずれかに該当するときは、その居住していた建物（以下この節において「居住建物」という。）の全部について無償で使用及び収益をする権利（以下この章において「配偶者居住権」という。）を取得する。ただし、被相続人が相続開始の時に居住建物を配偶者以外の者と共有していた場合にあっては、この限りでない。

- 一 遺産の分割によって配偶者居住権を取得するものとされたとき。
- 二 配偶者居住権が遺贈の目的とされたとき。

（以下省略）

(配偶者居住権の存続期間)

第1030条 配偶者居住権の存続期間は、配偶者の終身の間とする。ただし、遺産の分割の協議若しくは遺言に別段の定めがあるとき、又は家庭裁判所が遺産の分割の審判において別段の定めをしたときは、その定めるところによる。

2 配偶者居住権に対する相続税の課税

金銭に見積もることができる経済的価値のあるすべてのものが相続税の課税対象となります（相法11の2、[相基通11の2-1](#)）。配偶者居住権は、配偶者が、当該配偶者の終身又は遺産分割若しくは遺言等により定められた存続期間において、遺産である建物に被相続人の相続開始後も引き続き無償で使用及び収益をすることができる権利であり、その権利には経済的価値があると考えられますので、相続税の課税対象となります。また、配偶者が配偶者居住権を取得したことに伴い、配偶者居住権に基づく居住建物の敷地の利用に関する権利が生じますが、これについても同様に相続税の課税対象となります。

3 配偶者居住権が設定された場合の建物及びその敷地等の評価

配偶者居住権は、平成30年の改正民法により新たに創設される権利です。そのため財産評価基本通達等の既存の定めによって配偶者居住権の価額及び配偶者居住権が設定されている家屋の価額並びに配偶者居住権に基づく居住建物の敷地の利用に関する権利の価額及び配偶者居住権が設定された建物の敷地の所有権等の価額を評価することはできません。

そこで平成30年12月14日に与党によりまとめられた「[平成31年度税制改正大綱](#)」及びこれを踏まえて同月21日に閣議決定された「[平成31年度税制改正の大綱](#)」において、配偶者居住権について次のとおり評価方法の概要が示されました。今後、これらに沿った法令又は通達の改正が行われることとなります。

相続税における配偶者居住権等の評価額を次のとおりとする。

イ 配偶者居住権

建物の時価－建物の時価× $\frac{\text{残存耐用年数}-\text{存続年数}}{\text{残存耐用年数}}$ × $\frac{\text{存続年数に}\text{応じた民法の法定利率による複利現価率}}$

ロ 配偶者居住権が設定された建物（以下「居住建物」という。）の所有権

建物の時価－配偶者居住権の価額

ハ 配偶者居住権に基づく居住建物の敷地の利用に関する権利

土地等の時価－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

二 居住建物の敷地の所有権等

土地等の時価―敷地の利用に関する権利の価額

(注1) 上記の「建物の時価」及び「土地等の時価」は、それぞれ配偶者居住権が設定されていない場合の建物の時価又は土地等の時価とする。

(注2) 上記の「残存耐用年数」とは、居住建物の所得税法に基づいて定められている耐用年数(住宅用)に1.5を乗じて計算した年数から居住建物の築後経過年数を控除した年数をいう。

(注3) 上記の「存続年数」とは、次に掲げる場合の区分に応じそれぞれ次に定める年数をいう。

(イ) 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 配偶者の平均余命年数

(ロ) (イ)以外の場合 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とする。)

(注4) 残存耐用年数又は残存耐用年数から存続年数を控除した年数が零以下となる場合には、上記イの「(残存耐用年数―存続年数)÷残存耐用年数」は、零とする。

4 評価事例

「平成31年度税制改正の大綱」に示された評価方法に従った評価事例を紹介します。なお、現時点で明らかにされていない端数処理の方法などについては、筆者の個人的な予測のもとに計算を行っています。今後、法令又は通達により評価方法の詳細が決定された場合には、それらに基づく評価額は、以下の計算による評価額とは相違することもありますので、ご注意ください。

【事例1】 残存耐用年数が存続年数を上回るケース

- ▷ 相続開始日：平成32年(2020年)6月1日
- ▷ 相続開始日における配偶者の年齢：70歳
- ▷ 相続開始日における配偶者の平均余命：19年
(第22回生命表(完全生命表)による。1年未満の端数は切り捨てた)
- ▷ 建物の構造：鉄筋コンクリート造
- ▷ 法定耐用年数：47年
- ▷ 法定耐用年数に1.5を乗じて計算した年数：70年
(1年未満の端数は切り捨てた)
- ▷ 築後経過年数：10年
- ▷ 残存耐用年数：70年―10年=60年
- ▷ 存続年数：19年
- ▷ 期間19年、年利率3%の複利現価率：0.570
(小数3位未満を四捨五入した)

(注) 民法第404条に定める法定利率は、現在年5%ですが、平成32年(2020年)4月1日以降は年3%となります(平成29年民法(債権法)改正)。

- ▷ 建物の時価(相続税評価額) : 5,000,000円
- ▷ 土地等の時価(相続税評価額) : 30,000,000円

イ 「配偶者居住権」及び「配偶者居住権に基づく居住建物の敷地の利用に関する権利」の価額は次のように評価します。

(イ) 配偶者居住権の評価額

$$5,000,000円 - 5,000,000円 \times \frac{60年 - 19年}{60年} \times 0.570 = \underline{3,052,500円}$$

(ロ) 配偶者居住権に基づく居住建物の敷地の利用に関する権利の評価

$$30,000,000円 - 30,000,000円 \times 0.570 = \underline{12,900,000円}$$

ロ 「配偶者居住権が設定された建物(居住建物)の所有権」及び「居住建物の敷地の所有権」は次のように評価します。

(イ) 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

$$5,000,000円 - \underline{3,052,500円} = 1,947,500円$$

(ロ) 居住建物の敷地の所有権の評価

$$30,000,000円 - \underline{12,900,000円} = 17,100,000円$$

【事例2】 残存耐用年数が存続年数を下回るケース

- ▷ 相続開始日 : 平成32年(2020年)6月1日
- ▷ 相続開始日における配偶者の年齢 : 65歳
- ▷ 相続開始日における配偶者の平均余命 : 24年
(第22回生命表(完全生命表)による。1年未満の端数は切り捨てた)
- ▷ 建物の構造 : 木造
- ▷ 法定耐用年数 : 22年
- ▷ 法定耐用年数に1.5を乗じて計算した年数 : 33年
(1年未満の端数は切り捨てた)
- ▷ 築後経過年数 : 20年
- ▷ 残存耐用年数 : 33年 - 20年 = 13年
- ▷ 存続年数 : 24年
- ▷ 期間24年、年利率3%の複利現価率 : 0.492
(小数3位未満を四捨五入した)
- ▷ 建物の時価(相続税評価額) : 2,000,000円
- ▷ 土地等の時価(相続税評価額) : 20,000,000円

イ 「配偶者居住権」及び「配偶者居住権に基づく居住建物の敷地の利用に関する権利」の価額は次のように評価します。

(イ) 配偶者居住権の評価額

$$2,000,000円 - 2,000,000円 \times 0 \times 0.492 = \underline{2,000,000円}$$

(注) 残存耐用年数(13年)から存続年数(24年)を控除した年数が零以下となることから、算式の「(残存耐用年数 - 存続年数) / 残存耐用年数」は、零となります。したがって、この場合には、配偶者居住権の価額は、建物の価額と等しくなります。

(ロ) 配偶者居住権に基づく居住建物の敷地の利用に関する権利の評価額

$$20,000,000円 - 20,000,000円 \times 0.492 = \underline{10,160,000円}$$

ロ 「配偶者居住権が設定された建物(居住建物)の所有権」及び「居住建物の敷地の所有権」は次のように評価します。

(イ) 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

$$2,000,000円 - \underline{2,000,000円} = 0円$$

(ロ) 居住建物の敷地の所有権の評価額

$$20,000,000円 - \underline{10,160,000円} = 9,840,000円$$

[凡例]

相法・・・相続税法

相令・・・相続税法施行令

相規・・・相続税法施行規則

相基通・・・相続税法基本通達

所基通・・・所得税基本通達

措法・・・租税特別措置法

措通・・・租税特別措置法関係通達

通法・・・国税通則法

(例) 相法27①・・・相続税法27条1項

(了)