

税務への影響と実務対応

〔3-1〕 配偶者居住権の税務上における財産評価



配偶者が配偶者居住権を取得した場合、税務上の財産評価はどのように行うのでしょうか。具体的にどのような評価方法があるのですか。



配偶者が配偶者居住権を取得した場合、財産的価値を相続したことになりますが、その評価方法については、相続税法23条の2に、建物の時価と配偶者の居住期間（配偶者居住権の存続期間）をベースにした具体的な計算方法が示されています。

解説

1 配偶者居住権の設定

(1) 配偶者居住権の財産的価値

相続税においては、相続又は遺贈により財産を取得した者は、その「財産」が金銭に見積ることができる経済的価値のあるものすべてについて、相続税の課税対象とされます（相法11の2①、相基通11の2-1）。

配偶者が取得した配偶者居住権は、相続開始後も無償で使用及び収益することができる権利であり、登記により第三者に対抗することができることから、配偶者居住権は財産的価値があるといえます。

したがって、配偶者が取得した配偶者居住権は、相続税の課税対象となり、その居住建物や敷地の所有権を取得した相続人には、配偶者居住権の評価額を控除した所有権が課税されることとなります。

(2) 配偶者居住権の設定の起算点

改正民法1028条では、配偶者居住権の取得については、遺産の分割によって取得するものとされたときと遺贈の目的とされたときと規定されています。したがって、「配偶者居住権が設定された時」については、それぞれ下記に掲げる時によることとなります（相基通23の2-2）。

① 遺産分割により配偶者居住権を取得する場合は、遺産の分割が行われた時

② 遺贈の目的とされた場合には、相続開始の時

このように、その配偶者居住権の効力が生じる時点が異なるため、配偶者居住権の評価においても、配偶者居住権が設定されたそれぞれの時点を起算点として、「存続年数」や居住建物の「経過年数」を用いて計算することとなります。

(3) 配偶者居住権設定後に相続又は贈与があった場合

配偶者居住権の設定後に居住建物等の所有者が死亡した場合や贈与した場合において、その所有者の相続人等（受贈者を含みます。）が取得した、配偶者居住権の目的となっている建物及びその敷地の用に供されている土地等の評価については、法令に規定されていません。しかし、このような二次相続等により居住建物等を相続人等が取得した場合においても、配偶者居住権が存続する期間中は、相続人等はその居住建物等を自由・収益することはできません。

したがって、二次相続等により相続人等が居住建物等を取得した場合においても、その評価額は、相続税法23条の2の規定に準じて計算することになります（相基通23の2-6）。

なお、この場合における「存続年数」は、「二次相続等による居住建物等の取得の時」の年数により計算し、その「経過年数」は、「二次相続等による居住建物等の取得の時」までの年数により計算することとなります。

2 具体的な評価方法

(1) 計算式

税務上、配偶者居住権は建物及び土地等における財産的価値を、次のような評価方法により評価することとされています（相法23の2）。

【建物】

（配偶者居住権）

$$\text{建物の時価(イ)} - (\text{イ}) \times \frac{\text{残存耐用年数} - \text{存続年数}}{\text{残存耐用年数}} \times \begin{array}{l} \text{存続年数に} \\ \text{応じた民法} \\ \text{の法定利率} \\ \text{による複利} \\ \text{現価率} \end{array}$$

（建物所有権）

$$\text{建物の時価(イ)} - \text{配偶者居住権の価額}$$

(注1) (イ) 建物の相続開始の時ににおける配偶者居住権が設定されていないものとした場合の時価

(注2) 残存耐用年数：耐用年数 - 経過年数

【土地等】

（配偶者居住権に係る敷地利用権）

$$\text{土地等の時価(ロ)} - (\text{ロ}) \times \begin{array}{l} \text{存続年数に応じた民法の法} \\ \text{定利率による複利現価率} \end{array}$$

（敷地所有権）

$$\text{土地等の時価(ロ)} - \text{敷地利用権の価額}$$

(注) (ロ) 土地等の相続開始の時ににおける配偶者居住権が設定されていないものとした場合の時価

(2) 建物及び土地等の時価

上記(1)の計算式における建物の時価は、固定資産税評価額（建物の

相続開始の時における配偶者居住権が設定されていないものとした場合の時価)とします。土地等の時価は、相続税評価額(土地等の相続開始の時における配偶者居住権が設定されていないものとした場合の時価)とします。

(3) 法定利率

建物については、建物の残存耐用年数や配偶者の平均余命を基に、相続開始時の現在価値に引き直した額を建物の時価から控除することによって配偶者居住権の価額を算定します。同様に、土地等については、土地等の時価に配偶者の平均余命又は終身以外の存続年数を基に相続開始時の現在価値に引き直した額を土地等の時価から控除することによって配偶者居住権に係る敷地利用権の価額を算定します。

現在価値に引き直す際には、改正民法(債権)404条に基づく法定利率による複利現価率を使用します(相規12の4)。この法定利率は3%(2020年4月1日現在)であり、3年ごとに見直すこととされています(改正民法(債権)404②③)。なお、配偶者居住権等の評価においては、配偶者居住権が設定された時における法定利率を適用します(相基通23の2-4)。

(4) 耐用年数

耐用年数は法定耐用年数に1.5(居住用)を乗じた年数(6か月以上は1年とし、6か月未満は切捨て)とし、その耐用年数から経過年数を控除して残存耐用年数とします(相令5の8②、相規12の2)。

なお、相続開始前にその居住建物の増改築がされていた場合であっても、増改築部分を区分することなく、新築時からの経過年数によることとされています(相基通23の2-3)。

(5) 存続年数

配偶者居住権が存続する年数については、下記の各区分に応じそれ

それに定める年数（6か月以上の端数は1年とし、6か月に満たない端数は切捨て）となります（相令5の8③、相規12の3）。なお、残存耐用年数から存続年数を控除してマイナスとなるときはゼロとします。

① 配偶者居住権の存続期間が配偶者の終身とされている場合

配偶者の年齢を基準として算出される財務省令で定める平均余命とします。この「平均余命」は、厚生労働省が公表する「完全生命表」に掲げる年齢及び性別に応じた平均余命とし、国勢調査及び人口動態統計を基に5年ごとに改定されています。

なお、配偶者居住権等の評価においては、配偶者居住権が設定された時の属する年の1月1日現在において公表されている最新の「完全生命表」によります（相基通23の2-5）。

また、完全生命表に掲げる年齢は、配偶者居住権が設定された時の満年齢となります。

② 遺産分割の協議若しくは審判又は遺言により配偶者居住権の存続期間が定められている場合

その存続期間の年数とし、その年数が配偶者の平均余命を超えるときは、その平均余命を限度とします。

3 計算事例

子が建物及び土地を取得し、配偶者が居住している建物に配偶者居住権（終身）を設定

建物の時価：2,000万円 土地の時価：6,000万円

配偶者の年齢：78歳（平均余命13年 複利現価率0.681）

建物の耐用年数：22年 住宅用：22年×1.5＝33年

建物の経過年数：7年

建物の残存耐用年数：33年－7年＝26年

【建 物】

○配偶者居住権の評価額

$$2,000\text{万円} - 2,000\text{万円} \times \frac{26\text{年} - 13\text{年}}{26\text{年}} \times 0.681 = 1,319\text{万円}$$

○建物所有権の評価額

$$2,000\text{万円} - 1,319\text{万円} = 681\text{万円}$$

【土 地】

○敷地利用権の評価額

$$6,000\text{万円} - 6,000\text{万円} \times 0.681 = 1,914\text{万円}$$

○敷地所有権の評価額

$$6,000\text{万円} - 1,914\text{万円} = 4,086\text{万円}$$

4 評価の留意点

配偶者居住権の存続期間を終身とする場合、配偶者が若年であるときには平均余命が長くなるため、居住建物（及びその敷地）の評価額に占める配偶者居住権（及びその敷地利用権）の評価額の割合が大きくなることもあります。同様に、建物が古くなればなるほど残存耐用年数が短くなるため、配偶者居住権（及びその敷地利用権）の評価額の割合が大きくなります。配偶者居住権の評価額が高くなることによって、他の財産（例えば現金など）を取得できないときは、配偶者居住権の存続期間を終身ではなく存続期間を設定することも考えられます。

税務への影響と実務対応

〔10-1〕 「持戻しの価額」の民法上と税法上の違い

Q

「持戻しの価額」について、民法上と税法上の違いはあるのでしょうか。

A

「持戻しの価額」とは、民法と税法とでは、違います。持戻しの価額について、民法においては「相続開始時の価額」ですが、税法においては「贈与時の価額」となりますので、評価する時点が異なることに注意が必要です。

解説

1 特別受益の持戻し

遺産分割を行う際に、相続人の中に被相続人から遺贈又は生前贈与を受けた者がいる場合に、これらの事を考慮せずに分割を行うと相続人間で不公平が生じてしまいます。そこで、改正民法903条において、その遺贈又は生前贈与により取得した資産については特別受益として遺産に持ち戻して遺産分割をすることとし、相続人間における公平性を保てるよう規定しています。この特別受益は遺贈と生前贈与が対象ですが、遺贈された財産は、相続開始の時点においてはまだ遺産の中に入っていますので、遺産に加算するという意味では生前贈与が対象となります。

2 民法上の持戻しの価額

特別受益とされた生前贈与は相続財産に持ち戻されることとなりますが、では具体的に特別受益として持ち戻す場合、いつの時点での価

額を持ち戻して遺産に加算すればよいのでしょうか。

民法においては、持戻しをする価額は「相続開始の時」の価額とされています(民904)。そして、生前贈与をした後にその対象となる財産が滅失し残っていない場合には、贈与時から現状のままであるとみなして相続時の価額で評価します。また、生前贈与が金銭であった場合には、「その贈与の時の金額を相続開始の時の貨幣価値に換算した価額をもって評価すべきものと解するのが、相当である。」(最判昭51・3・18民集30・2・111)との判断になります。

3 税法上の持戻しの価額

一方、税法においては、持戻しをする価額は「贈与時の価額」とされています(相法19)。そしてこの持戻しの対象となるのは、特別受益の全てではなく、相続開始前3年以内の贈与財産(相法19)及び相続時精算課税(相法21の9)の適用を受けた贈与財産であり、「贈与時の価額」とは、贈与の時の時価(相法22)を指します。民法は相続人間における遺産分割の公平性を目的としていますので、全ての特別受益を対象にしますが、税法においては、生前贈与について、相続開始前3年以内に限定し、時価を算定する際には、財産評価基本通達に基づき評価された金額とし、画一的な評価方法を原則とするなど、納税者間での課税の公平に着目した制度設計になっており、法の理念が相違していることがわかります。

その相違点をまとめてみましょう。

【生前贈与に対する民法と税法の相違点】

	民法(903条)	相続税法(19条)	相続時精算課税
規定の趣旨	共同相続人間の遺産分割の公平を図るため	相続税と贈与税の負担調整を行うため	生前贈与財産を清算的に課税するため

〔17〕 遺産分割前の財産処分の効果



遺産分割前に遺産に属する財産が処分された場合、遺産分割にどのような影響があるのでしょうか。



改正民法909条の2の規定に基づき、遺産分割前に共同相続人の一部の者によって預貯金債権の単独行使がなされた場合には、その権利行使をした共同相続人が遺産の一部分割によりその預貯金債権を取得したものとみなされます。その他の遺産が処分された場合には、改正民法906条の2の規定により処理されます。

解 説

1 遺産分割前の財産処分と遺産の範囲

旧法下では、遺産分割前に処分された財産がその後の遺産分割においてどのように処理されるのかについては、明文の規定はありませんでした。新法では、共同相続人の全員の同意により、当該処分された財産が、遺産の分割時に遺産として存在するものとみなすことができる旨明示されました（改正民906の2①）。

また、共同相続人の中の一部の者が、当該財産処分を行った場合には、処分を行った共同相続人については、その同意を得る必要がないこととされました（改正民906の2②）。

このように、遺産分割前に遺産の一部が処分された場合、原則として共同相続人全員の同意によって、遺産分割時の遺産に処分された財産を含めて遺産分割を行うことになります。

2 遺産分割前の預貯金債権の行使

他方、改正民法909条の2の規定に基づき、遺産分割前に共同相続人の一部の者によって預貯金債権の単独行使がなされた場合には、同条後段が適用されます。同条後段は、「当該権利の行使をした預貯金債権については、当該共同相続人が遺産の一部の分割によりこれを取得したものとみなす。」と規定しています。

ここで、同条後段と906条の2との関係が問題になりますが、909条の2は、遺産に属する財産のうち預貯金債権について共同相続人に単独での権利行使を認めた上で、その権利行使がされた場合に関する特則を設けるものです。

したがって、906条の2の規定は、その特則である909条の2後段の規定が適用されない場合にのみ適用されるものと解されます。

よって、遺産分割前に共同相続人の一部の者によって、預貯金債権の単独行使がなされた場合には、909条の2後段の規定が適用され、仮に単独行使された預貯金債権の額が払戻しを受けた者の具体的相続分を超過する場合には、その共同相続人は、その超過部分を清算すべき義務を負うことになります。

税務への影響

相続の開始とともに金融機関の預貯金口座が凍結されるため、相続の開始が近いことを察した相続人が、被相続人の預貯金を引き出し、手許に現金で保管をする行為が、以前は散見していました。この用途は、被相続人の入院費や公共料金の支払、数百万円に上る葬式費用の支払などが主な目的でありました。しかし、相続開始直前の預貯金引き出しは、税務調査において重点的に調査される事項であります。そして、多額の預貯金引き出しは、意図的に相続財産から除外する目的

もあるのではないかと税務当局からも疑念を持たれ、重加算税が賦課される事案に発展するケースも多々ありました。今回の改正により、相続開始前に預貯金から多額を引き出す可能性はかなり低くなったので、以前に比べ現預金を的確に把握しやすくなるでしょう。

税理士実務での対応

相続が開始すると、まず、被相続人に関連する預貯金、株式、不動産などのあらゆる資料収集を行い、被相続人に属する遺産を確定させます。その後、遺産分割の協議に入っていくわけですから、資産の数や金額によっては、相当の時間を要することになります。また、相続財産はその全てにおいて相続人の立場からすると決して必要なものばかりではありません。早く相続財産を整理清算したい場合もあり、また債務を継承した場合には一刻も早く弁済したいでしょう。このような場合、従来は処分した財産についての取扱いが明確ではなく混乱が生じましたが、今後は、遺産分割前に処分された財産であっても、遺産分割時に遺産として存在するものとみなしますので、円滑な遺産分割に寄与することでしょう。