

第2 相続開始前に行う対策

※配偶者に配偶者居住権を設定させようとする場合には、生前対策としてQ9～Q11のようなことを実行しておくことが賢明な選択です。

Q9 配偶者居住権の取得に当たって注意することは

Q

被相続人の所有する建物に相続開始の時に居住していた場合には、配偶者居住権を取得することができるのですが、注意しておくことはありますか。

A

被相続人が配偶者以外の者と共有していた居住建物については、配偶者居住権の成立が認められないので、配偶者居住権を取得するためには、生前に配偶者以外の者との共有関係を解消しておかなければなりません。

解説

配偶者が配偶者居住権を取得するためには、①被相続人の配偶者が被相続人の建物に相続開始の時に居住していたこと、②遺産分割又は遺贈等によって配偶者居住権を取得することの二つの要件を満たす必要があります（民1028①）。

しかし、被相続人が相続開始の時に、居住建物を「配偶者以外の者」（例えば、被相続人の子の一人）と共有していた場合には、配偶者居住権の成立を認めると、被相続人の死亡により他の共有持分権者の利益が不当に害されることになること等を考慮し、配偶者居住権の成立を認めないこととされています。

	共有関係	配偶者居住権の取得の可否	
①	被相続人（父）の単有	可	最も多く想定される事例で、配偶者居住権を取得できる。
②	父と母の共有		配偶者居住権の成立を認めたとしても、不利益を受ける者はいないことから、配偶者居住権を取得できる。
③	父と子の共有	不可	母が居住を継続するためには、父の持分（所有権）の一部又は全部を取得する、又は他の共有者と賃貸借、使用貸借等の契約をする等の方法が考えられる。
④	父、母、及び子との共有		母が共有者であるため、直ちに退去する必要はないものの、母が居住を継続するためには、他の共有者と賃貸借又は使用貸借等の契約をしておく必要がある。

被相続人（父）の単有の場合（①）には、「遺産分割又は遺贈等」によって配偶者居住権を取得することが要件となります。

共有関係において、母が持分を有している場合（②又は④）には、共有持分に基づいて居住建物を使用することができますが、他の共有者からその使用利益について不当利得返還請求、又は、共有物の分割請求により母が居住を継続することができなくなるおそれがあります。そのため、②の場合には、母は配偶者居住権を取得するようにします。

また、父と子の共有の場合（③）には、父から母が相続等によって持分の一部又は全部を取得できない場合には、母は居住建物の所有者と賃貸借又は使用貸借等の契約をする等の方法によって居住を継続することができます。

以上のことから、母が配偶者居住権を取得するためには、生前に、

子の共有持分を父又は母が買い取るなどの方法によって、父との共有状態を解消しておく必要があります。

なお、配偶者が配偶者居住権を遺贈によって取得する際に、居住建物の所有権については何ら遺言されていなかった場合には、配偶者は共同相続人の一人として居住建物について共有持分を相続し、他の共同相続人が残余の共有持分を相続するときでも、配偶者居住権は成立します（民1028②）。

その他、留意すべき点としては、配偶者居住権の目的となる建物は、相続開始の時点において、被相続人の財産に属した建物でなければなりません。そのため、被相続人が賃借していた建物（借家）に配偶者が居住していた場合には、配偶者居住権は成立しません。

また、遺贈によって配偶者が配偶者居住権を取得し、遺産分割によって居住建物を配偶者が取得した場合には、配偶者居住権はその存立意義を失うことから消滅するものと考えられます。

ケース19 配偶者の税額軽減の適用を受けても、小規模宅地等として最も減額される宅地等から特例選択することが常に有利とは限らない場合

相談内容

父が死亡し、母と長男の二人が相続人です。父の遺産には、居住用不動産と賃貸している駐車場があります。居住用不動産は母が、駐車場は長男が相続することになりましたが、どの宅地等から小規模宅地等の特例の適用を受けることが有利になりますか。

対応方法

一般的には、限度面積調整後の 1m^2 当たりの減額金額が最も大きくなる宅地等を選択することが有利となります。

しかし、配偶者の税額軽減の適用も併せて判定すると必ずしもその選択が有利になるとは限りませんので、納付税額までの計算をして慎重に判定することが必要です。

解説

小規模宅地等の特例の適用を受けることができる宅地等が複数ある場合、限度面積調整後の 1m^2 当たりの減額金額が最も大きくなる宅地等を選択することが有利となります。

しかし、配偶者の税額軽減の影響を受ける場合には、必ずしも有利になるとは限りません。そのことを、次の【設例】の二つのCASEで確認してみます。

【設 例】

1. 被相続人 父（令和2年4月死亡）
2. 相続人 母・長男（両親とは別生計）
3. 相続財産
 - ① A居住用宅地等（父と母が居住・長男は自己の所有する自宅に居住） 330m²・5000万円（小規模宅地等の特例適用前）
 - ② B駐車場 200m²・4000万円（小規模宅地等の特例適用前）
 - ③ その他の財産 3億5000万円
4. 遺産分割

小規模宅地等の特例適用前で法定相続分の割合によって遺産分割を行った。

 - ① 母 A居住用宅地等とその他の財産1億7000万円
 - ② 長男 B駐車場とその他の財産1億8000万円
5. 小規模宅地等の特例選択

CASE1 母が相続したA居住用宅地等を選択する
CASE2 長男が相続したB駐車場を選択する
6. 相続税の計算

(単位：万円)

	CASE1		CASE2	
	母	長男	母	長男
A居住用宅地等	5000	—	5000	—
B駐車場	—	4000	—	4000
小規模宅地等の特例	△4000	—	—	△2000
その他の財産	17000	18000	17000	18000
課税価格	18000	22000	22000	20000
基礎控除額	4200		4200	
課税遺産総額	35800		37800	
相続税の総額	10920		11720	
算出税額	4914	6006	6139	5581

配偶者の税額軽減	△4914	—	△5860	—
納付相続税額	0	6006	279	5581
合計税額	6006		5860	

7. 検証結果

小規模宅地等の特例選択においては、A居住用宅地等から選択した方が4000万円減額されることとなることから、相続税の総額の計算においては有利となる。

しかし、母が相続したA居住用宅地等から小規模宅地等の特例を選択した場合には、小規模宅地等の特例による軽減額は、配偶者の税額軽減の計算において吸収されることとなることから、納付税額の計算結果は逆に、長男が相続したB駐車場から当該特例の選択をした方が有利となる。

Q55 相続開始から1年以上経過後に遺産分割協議が調い、配偶者が配偶者居住権を取得することになった場合の配偶者居住権の評価方法と相続税の更正の請求等

Q

父が令和2年7月20日に死亡し、相続人は母と長男です。遺産分割協議が調わなかったため、相続税の申告は未分割で申告しました。令和3年8月1日に遺産分割協議が調い、母が配偶者居住権（終身利用）とその他の財産の一部を、長男が配偶者居住権の設定された居住用不動産とその他の財産の残余を相続することになりました。

この場合における配偶者居住権等の評価方法はどのように行うのでしょうか。また、相続税の申告書については更正の請求等はできますか。

A

配偶者居住権を評価する場合の経過年数や存続年数などを求める場合の「配偶者居住権が設定された時」とは、以下の区分に応じ、それぞれ次に掲げる時をいいます（相基通23の2-2）。

- ① 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場合（民1028①一）

遺産の分割が行われた時（分割協議の成立した日、調停の成立した日又は審判の確定した日）

- ② 配偶者居住権が遺贈の目的とされた場合（民1028①二）

相続開始の時（停止条件付遺贈の目的とされた場合には、当該遺贈の効力が生じた日）

以上のことから、配偶者居住権等の評価については、遺産分割協議に時間を要した場合には、分割時の平均余命により配偶者居住権の存続年数を算定し、分割時の配偶者居住権と所有権の比率を求め、その比率で課税時期の価格を按分して、それぞれの課税時期における評価額を算定することになります。

そのため、更正の請求等によってそれぞれの価格を修正して申告することになります。なお、期限内申告において、「申告期限後3年以内の分割見込書」も併せて提出している場合には、更正の請求によって配偶者の税額軽減や小規模宅地等の特例の適用を受けることができます。

解 説

以下の【設 例】で、相続開始から1年以上経過後に遺産分割協議が調った場合で、配偶者居住権等の評価方法と相続税の申告及び更正の請求等について確認することとします。

【設 例】

1. 被相続人 父（令和2年7月20日死亡）
2. 相続人 母（昭和24年12月12日生まれ・70歳）・長男（父母とは別生計）
3. 相続財産
居住用不動産 土地3000万円（300m²・自用地評価額）・住居専用住宅（床面積100m²・木造（法定耐用年数22年）・平成27年12月1日築。自家用屋の評価額1000万円）
その他の財産2億円
4. 遺産分割協議
相続税の申告期限までに遺産分割協議が調わなかったため、未分割のまま申告（「申告期限後3年以内の分割見込書」も併せて提出し

ている。) をしている。

その後、令和3年8月1日に遺産分割協議が調い、母（分割協議成立時の母の年齢は71歳）は配偶者居住権（終身利用）を取得し、居住用不動産（負担付所有権）は長男が相続することとした。

その他の財産は、母が9000万円、長男が1億1000万円相続することになった。

【配偶者居住権等の評価額】（相税23の2①③、相税令5の8②③）

① 分割時の配偶者居住権の評価

$$1000\text{万円} - 1000\text{万円} \times (27\text{年} - 19\text{年}) \div 27\text{年} \times 0.57 = 831\text{万}1111\text{円} \text{ (円未満四捨五入)}$$

※配偶者居住権の存続年数（71歳の平均余命19年となる。）

※法定利率3%の場合の複利現価率（19年）0.57

※建物の耐用年数 22年 × 1.5 = 33年

建物の残存耐用年数 33年 - 6年 = 27年

② ①の敷地利用権の評価

$$3000\text{万円} - 3000\text{万円} \times 0.57 = 1290\text{万円}$$

③ 配偶者の取得額

$$\text{①} + \text{②} = 2121\text{万}1111\text{円}$$

※小規模宅地等の特例適用後（① + ② × 0.2）= 1089万1111円

【長男が取得した居住用不動産（負担付所有権）の評価額】（相税23の2②④）

① 居住建物の所有権部分の評価

$$1000\text{万円} - 831\text{万}1111\text{円} = 168\text{万}8889\text{円}$$

② 土地の所有権部分の評価（小規模宅地等の特例の適用なし）

$$3000\text{万円} - 1290\text{万円} = 1710\text{万円}$$

③ ① + ② = 1878万8889円

5. 相続税の申告

（単位：万円）

		期限内申告（未分割）		更正の請求等	
		母	長男	母	長男
①	土地	1500	1500	—	1710
②	③の敷地利用権	—	—	1290	—

	小規模宅地等の特例	—	—	△1032	—
③	配偶者居住権	—	—	831	—
④	居住建物	500	500	—	169
⑤	その他の財産	10000	10000	9000	11000
	課税価格	12000	12000	10089	12879
	相続税の総額	4540		4230	
	各人の算出税額	2270	2270	1858	2372
	配偶者の税額軽減	—	—	△1858	—
	納付税額	2270	2270	0	2372

母は相続税の更正の請求によって、配偶者の税額軽減と小規模宅地等の特例の適用を受けることができることから、納付した相続税の還付を受けることができます。その場合、長男は、当初申告の相続税が分割後の相続税より少ないため、修正申告書を提出することができるかと規定されていますが、修正申告書を提出しない場合には、税務署長から更正処分を受け相続税を納付することになります。

書式

配偶者居住権等の評価明細書（分割協議が調った日（令和3年8月1日）の場合）

配偶者居住権等の評価明細書

所有者	建物 <small>(被相続人氏名)</small> 甲野 太郎 $(\text{持分割合 } \frac{1}{1})$	<small>(配偶者氏名)</small> $(\text{持分割合 } \frac{\quad}{\quad})$	所在地番 <small>(住居表示)</small> ×丁目100番	<small>(令和二年四月一日以降用)</small>
	土地 <small>(被相続人氏名)</small> 甲野 太郎 $(\text{持分割合 } \frac{1}{1})$	<small>(共有者氏名)</small> $(\text{持分割合 } \frac{\quad}{\quad})$	<small>(共有者氏名)</small> $(\text{持分割合 } \frac{\quad}{\quad})$	
居住建物の内容	建物の耐用年数 <small>(建物の構造) ※※※(※※※)※※※</small> 木造	33年 ^③		
	建築後の経過年数 <small>(建築年月日)</small> 平成27年12月1日から 令和3年8月1日…6年 ^④	6年 ^④		
	建物の利用状況等 建物のうち賃貸の用に供されている部分以外の部分の床面積の合計	100㎡ ^⑤		
の配偶者居住権者年居数住等権	[存続期間が終身以外の場合の存続年数] <small>(配偶者居住権が設定された日)</small> 令和3年8月1日から 年 月 日 … 年 ^⑥		存続年数(⑦)	⑧
	[存続期間が終身の場合の存続年数] <small>(配偶者居住権が設定された日における配偶者の満年齢)</small> 71歳(生年月日昭和24年12月12日、性別女) … 19年 ^⑧		⑨	
	⑩		0.57	
評価の基礎となる価額	賃貸の用に供されておらず、かつ、共有でないものとした場合の相続税評価額		10,000,000円 ^⑪	
	共有でないものとした場合の相続税評価額		10,000,000円 ^⑫	
	相続税評価額 $\frac{\text{⑫}}{\text{⑪}} \times \frac{\text{⑬}}{\text{⑭}}$ 10,000,000円 × $\frac{1}{1}$		10,000,000円 ^⑬	
	建物が賃貸の用に供されておらず、かつ、土地が共有でないものとした場合の相続税評価額		30,000,000円 ^⑭	
	共有でないものとした場合の相続税評価額		30,000,000円 ^⑮	
	相続税評価額 $\frac{\text{⑮}}{\text{⑭}} \times \frac{\text{⑯}}{\text{⑰}}$ 30,000,000円 × $\frac{1}{1}$		30,000,000円 ^⑯	

○配偶者居住権の価額

⑱の相続税評価額	$\frac{\text{⑲(賃貸以外の床面積)}}{\text{⑳(居住建物の床面積)}} \times \frac{\text{㉑(持分割合)}}{\text{㉒}}$ 10,000,000円 × $\frac{100\text{㎡}}{100\text{㎡}} \times \frac{1}{1}$	10,000,000円 ^㉓
⑱の金額	$\frac{\text{㉔(耐用年数)-㉕(経過年数)-㉖(存続年数)}}{\text{㉗(耐用年数)-㉘(経過年数)}} \times \frac{\text{㉙(複利現率)}}{\text{㉚}}$ 10,000,000円 - 10,000,000円 × $\frac{33-6-19}{33-6} \times 0.57$	8,311,111円 ^㉛

○居住建物の価額

㉜の相続税評価額	㉝の配偶者居住権の価額	1,688,889円 ^㉞
10,000,000円 - 8,311,111円		

○配偶者居住権に基づく敷地利用権の価額

㉟の相続税評価額	$\frac{\text{㊱(賃貸以外の床面積)}}{\text{㊲(居住建物の床面積)}} \times \frac{\text{㊳(㉜と㉝のいずれか低い持分割合)}}{\text{㊴}}$ 30,000,000円 × $\frac{100\text{㎡}}{100\text{㎡}} \times \frac{1}{1}$	30,000,000円 ^㊵
㉟の金額	㊶の金額 × ㊷の複利現率 30,000,000円 - 30,000,000円 × 0.57	12,900,000円 ^㊸

○居住建物の敷地の用に供される土地の価額

㊹の相続税評価額	㊺の敷地利用権の価額	17,100,000円 ^㊻
30,000,000円 - 12,900,000円		

備考	
----	--

(注) 土地には、土地の上に存する権利を含みます。

(資4-25-3-A4統一)

(出典：「配偶者居住権等の評価明細書」(国税庁) (<https://www.nta.go.jp/taxes/tetsuzuki/shinsei/annai/hyoka/annai/pdf/1470-16-1.pdf>, (2020.10.14))を加工して作成)

ケース

ケース20 配偶者が配偶者居住権を取得するか、居住用不動産を相続するかによって相続税の負担に差異が出る場合

相談内容

父が死亡し、母と私（長男）が相続人です。私は父母と生計を別にしています。母が居住用不動産を相続するか、配偶者居住権を取得するかについて、税制上の有利不利があるのであれば教えてください。

対応方法

配偶者居住権を取得した場合、母が死亡したら配偶者居住権は消滅します。この場合、長男は母から相続又は遺贈によって配偶者居住権を取得したものではないため、相続財産として課税される金額はないことになります。また、配偶者居住権に係る敷地利用権については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ます。

一方、母が居住用不動産を取得するとその敷地は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ことから、父の相続において相続税が軽減されることがありますが、母の相続における相続税は重くなる可能性があります。

それらの有利不利が混在していますので、慎重に遺産分割を検討しなければなりません。

解 説

次の【設 例】を基に、母が配偶者居住権又は居住用不動産のいずれを取得するかによって、どのくらい相続税の負担額が異なるかについて検証します。

【設 例】

1. 被相続人 父（令和2年7月20日死亡）
2. 相続人 母（昭和24年12月12日生まれ・70歳）・長男（父母とは別生計）
3. 相続財産
 - ① 居住用不動産 土地3000万円（300m²・自用地評価額、うち配偶者居住権に係る敷地利用権の評価額1338万円）・居住建物（自用家屋の評価額1000万円、うち、配偶者居住権828万円）
 - ② その他の財産 3億円
4. 遺産分割

以下のいずれかの分割を行うものとする。

 - ① 配偶者居住権を母が取得し、その他の財産は1/2ずつ相続する
 - ② 母が居住用不動産及びその他の財産1/2を相続し、残余は長男が相続する
5. 母固有の財産 1億円

なお、母は令和12年10月に死亡し、父から相続した財産及び母固有の財産の価額は変わらないものと仮定
6. 相続税の計算

（単位：万円）

	母が配偶者居住権を取得 （上記4.①）			母が居住用不動産を相続 （上記4.②）		
	父の相続		母の相続	父の相続		母の相続
	母	長男	長男	母	長男	長男
配偶者居住権	828	—	—	—	—	—

居住用建物	—	172	—	1000	—	1000
配偶者居住権の敷地	1338	—	—	—	—	—
居住用敷地	—	1662	—	3000	—	3000
小規模宅地等の特例	△1070	(※1) —	—	△2400	—	—
その他の財産	15000	15000	15000	15000	15000	15000
母固有の財産	—	—	10000	—	—	10000
課税価格	16096	16834	25000	16600	15000	29000
相続税の総額	8092		6930	7560		8730
各人の算出税額	3955	4137	6930	3971	3589	8730
配偶者の税額軽減	△3955	—	—	(※2) △3828	—	—
納付税額	0	4137	6930	143	3589	8730
合計税額	4137			3732		
通算相続税額	11067			12462		

(※1)長男は父と別生計であったことから、小規模宅地等の特例の適用を受けることはできない。

(※2)7560万円×(1億6000万円÷3億1600万円)≒3828万円

上記の【設例】の場合、母が配偶者居住権を取得した場合には、父の相続の際の相続税は母が居住用不動産を取得した場合と比べて重くなります。しかし、母の相続の際には、配偶者居住権は消滅しますので、相続税は軽減されます。

その結果、通算相続税で比較すると、母が配偶者居住権を取得した方が相続税の負担は少なくなります。