

2019年2月22日 全9頁

「配偶者居住権」の評価方法が明らかに

2019年度税制改正法案（相続税・贈与税①）

金融調査部
研究員 小林章子

[要約]

- 2018年12月14日、自由民主党・公明党は「平成31年度税制改正大綱」を公表した。この大綱に基づき、2019年2月5日に税制改正法案が国会に提出された。本レポートでは、相続税・贈与税に関する法案のうち、今年7月に原則施行されるいわゆる相続法改正に伴う見直しについて解説する。
- 配偶者が亡くなるまでの間自宅に住み続けられる「配偶者居住権」については、相続税の課税対象としたうえで、評価方法が定められた。他方、注目されていた配偶者からの相続（2次相続）の際の扱いについては、特に定められていない。
- 被相続人の介護等をした親族に認められる「特別寄与料」については、遺贈とみなして相続税が課税されることとされた。他方、特別寄与料を支払った相続人は、相当額を相続税の課税価格から控除できることとされた。

目次

1. はじめに.....	2
2. 相続法改正に伴う見直し.....	2
(1) 配偶者居住権に関する税制.....	2
①相続税における評価方法.....	2
②登録免許税の扱い.....	4
③物納の際の扱い.....	5
④固定資産税の扱い.....	6
⑤その他の論点.....	6
(ア) 小規模宅地等の特例.....	6
(イ) 配偶者が死亡した場合（2次相続）の扱い.....	7
(ウ) 存続期間中に権利放棄した場合の扱い.....	7
(2) 特別寄与料の制度に関する税制.....	7

①特別寄与料を取得した特別寄与者の扱い.....	8
②特別寄与料を支払った相続人の扱い.....	8
(3) 遺留分に関する税制.....	9
①遺留分減殺請求の金銭債権化による見直し.....	9
②所得税.....	9

1. はじめに

2018年12月14日、自由民主党・公明党は「平成31年度税制改正大綱」¹（大綱）を公表した。その後、2019年の通常国会に大綱をもとにした税制改正法案（改正法案）が2月5日に提出されており、3月31日までに成立となる見込みである。現在は衆議院・参議院ともに与党が過半数を占めているため、法案の内容はほぼそのまま実施されるものと考えてよいだろう。

この法案には、相続税・贈与税に関する改正として、今年7月に原則施行される相続関係に関する民法等の改正（いわゆる改正相続法）²に伴う見直しが盛り込まれている。本レポートでは、この見直しの内容について解説する。

2. 相続法改正に伴う見直し

(1) 配偶者居住権に関する税制

「配偶者居住権」とは、被相続人の家に住んでいたその配偶者に限って、相続開始（被相続人の死亡）後、原則として亡くなるまでの間、無償でその家に住み続けることができる権利をいう。これは、配偶者の住む場所を確保することで保護することを目的として、改正相続法で新たに創設された配偶者の権利である。典型的な利用方法としては、配偶者とそれ以外の相続人（被相続人の子など）との間に対立関係があるようなケースで、家の所有権自体は配偶者以外の相続人に取得させ、配偶者に配偶者居住権を取得させることが想定されている。

なお、同じく改正相続法で創設された「配偶者短期居住権」については、遺産分割の計算の際には考慮されないこととされており³、課税上の問題は生じないと思われ、大綱及び改正法案にも言及はない。

①相続税における評価方法

配偶者居住権は、遺産分割の計算の際、配偶者が取得した財産として考慮される。取得の方

¹ <https://www.jimin.jp/news/policy/138664.html>

² 詳細については、拙稿「相続法改正の概要【施行日決定版】」（2018年12月13日大和総研レポート、https://www.dir.co.jp/report/research/law-research/law-others/20181213_020515.html）参照。

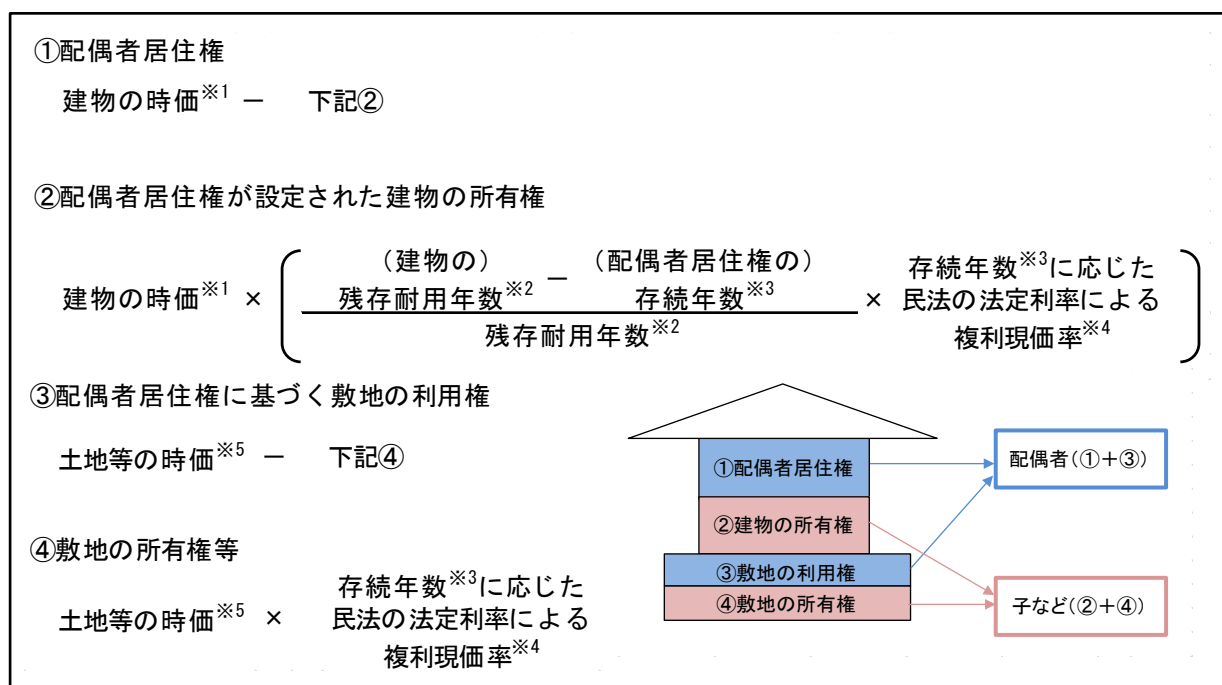
³ 「民法（相続関係）等の改正に関する要綱案」において、「配偶者短期居住権によって受けた利益については、配偶者の具体的相続分からその価額を控除することを要しない。」とされた。法制審議会第180回会議配布資料1（2018年2月16日）（<http://www.moj.go.jp/content/001250062.pdf>）参照。

法は遺贈、遺産分割または死因贈与によるとされているため、相続税が課税されるか否か、課税される場合の評価額の算出方法が問題になり得た。

また、配偶者居住権は被相続人所有の建物のみで成立し、その建物の敷地には成立しないが、配偶者居住権を取得した配偶者は、当然に敷地の利用権も取得することになる。そのため、敷地の利用権の評価方法も問題となっていた。

大綱及び改正法案では、配偶者居住権に相続税が課税されることとされ、**図表 1**の方法で評価することとされた（具体的なケースを想定した場合の計算例は**図表 2**参照）⁴。配偶者居住権を取得した配偶者は①と③の合計額、所有権を取得した者（被相続人の子など）は②と④の合計額を相続したものと評価される。

図表 1 配偶者居住権等の評価方法



(※1) 配偶者居住権による制限がないと仮定した場合の建物の時価。固定資産税評価額を用いると思われる。
 (※2) 残存耐用年数=所得税法上の耐用年数(住宅用)×1.5-建築後経過年数とする。
 (※3) 配偶者の終身までの居住権を設定した場合、配偶者の平均余命の年数。それ以外の期間を設定した場合、その期間の年数(上限あり)。平均余命の年数については、今後通達等で定められると思われる。
 (※4) 今後通達等で定められると思われる。なお、現行の民法では5%の固定利率だが、配偶者居住権に関する改正民法の施行日に、債権に関する改正民法(いわゆる債権法)が施行され、法定利率が【当初3%の変動制】となる(いわゆる債権法改正)。そのため、当初3%として計算することになると思われる。
 (※5) 配偶者居住権による制限がないと仮定した場合の土地等の時価。路線価または固定資産税評価額を用いると思われる。

(出所) 大綱及び改正法案より大和総研作成

この評価方法では、建物及び敷地のいずれについても、「所有権の価格-配偶者居住権の価格=配偶者居住権付の所有権の価格」が成立する前提で、計算することとされている。

⁴ 図表2の計算例では、平均余命については簡易生命表の年数、複利現価率については年3%として計算している。また、「小規模宅地等の特例」は適用されないものとして計算している。

また、②の計算式は、相続開始時の建物の財産価値について、配偶者居住権の存続期間分の減価償却（定額法に準ずる）を行って存続期間満了時点の建物の価額を算定したうえで、その価額をライブニッツ係数により現在価値に引き直すものとなっている。

この評価方法に関する改正は、配偶者居住権に関する改正民法の施行日と同じ、**2020年4月1日に施行**される（改正法案附則1条7号ロ）。

なお、一定の場合に土地の評価額を減額できる「小規模宅地等の特例」が、配偶者居住権が設定された建物の敷地の利用権や所有権に適用できるか否かについては、大綱及び改正法案では明らかにされていない（後述⑤（ア））。

図表2 配偶者居住権等の評価の例

【前提】

- ◆ 建物：木造、築10年、相続税評価額2,000万円
- ◆ 敷地：相続税評価額5,000万円
- ◆ 配偶者：女性、70歳
- ◆ 配偶者居住権：存続期間を配偶者の「終身」として設定
- ◆ 建物・敷地の所有権：被相続人の子が取得

⇒図表1の評価方法により計算すると、評価額はそれぞれ下記のとおりとなる。

①配偶者居住権 2,000万円－②＝1,855万4,783円

②配偶者居住権が設定された建物の所有権

$2,000 \text{万円} \times (23 \text{年}^{*1} - 20 \text{年}^{*2}) / 23 \text{年} \times 0.554^{*3} = 144 \text{万} 5,217 \text{円}$ （1円未満切り捨て）

※1 残存耐用年数【23年】＝耐用年数22年×1.5－築年数10年

※2 配偶者居住権の存続年数【20年】（＝配偶者の平均余命⁵の年数）

※3 配偶者居住権の存続年数【20年】かつ法定利率【3%】での複利現価率（小数点以下第4位を四捨五入）⁶

③敷地の利用権⁷ 5,000万円－④＝2,230万円

④敷地の所有権 $5,000 \text{万円} \times 0.554^{*3} = 2,770 \text{万円}$

⇒配偶者の相続分：4,085万4,783円（①＋③）、子の相続分：2,914万5,217円（②＋④）

（出所）大綱及び改正法案より大和総研作成

⁵ ここでは、簡易生命表の平均余命を用いている（1年未満切り捨て）。厚生労働省「平成29年簡易生命表（女）」（<https://www.mhlw.go.jp/toukei/saikin/hw/life/life17/dl/life17-07.pdf>）参照。

⁶ 国税庁「複利表」（https://www.nta.go.jp/law/tsutatsu/kihon/sisan/hyoka/08/09_2.htm）参照。

⁷ 「小規模宅地等の特例」は適用されないものとして計算している。

②登録免許税の扱い

配偶者居住権は、抵当権や賃借権と同様に登記（設定の登記）をすることができる（改正後の民法 1031 条）⁸。

大綱及び改正法案では、この設定登記の際に登記権利者（配偶者）が負担する登録免許税については、「建物の固定資産税評価額×0.2%」の税率で課すこととされた（本登記の場合。改正後の登録免許税法別表第1第1号（三の二））。賃借権の設定登記（1.0%）や相続を原因とする建物の所有権移転登記（0.4%）と比べて、低い税率に抑えられている。

図表3 配偶者居住権にかかる登録免許税の税率

配偶者居住権の設定	本登記	固定資産税評価額×0.2%
	仮登記	固定資産税評価額×0.1%
	仮登記からの本登記	固定資産税評価額×0.1%
配偶者居住権の設定登記がされた建物を配偶者が取得した場合の所有権の移転登記	相続による取得	固定資産税評価額×0.2%
	共有物分割による取得	固定資産税評価額×0.2%
	その他による取得	固定資産税評価額×1%

（出所）大綱及び改正法案より大和総研作成

この登録免許税に関する改正は、配偶者居住権に関する改正民法の施行日と同じ、**2020年4月1日に施行**される（改正法案附則1条7号ハ）。

③物納の際の扱い

相続税については、例外的に金銭以外の財産で納付ができる物納制度が設けられている。この物納にあてることができる財産（物納財産）には限定がある。例えば、抵当権付きの不動産は物納できない（管理処分不適格財産、相続税法施行令 18 条）。また、物納財産のうちでも換価が容易な順に優先順位が設けられている（相続税法 41 条）。不動産は、原則、上場株式等と共に最も優先度の高い「第1順位」とされているが、その中でも「物納劣後財産」に該当するものは、物納にあてることができるが、他の第1順位の財産があれば、そちらが優先される（相続税法 41 条4項・相続税法施行令 19 条）。例えば、地上権が設定されている土地や、納税義務者自身が住んでいる建物・敷地などが物納劣後財産とされている。

大綱では、配偶者居住権が設定された建物及び敷地については、物納できることとされたうえで、「物納劣後財産」とすることとされた⁹。物納の順位は明示されていないが、第1順位である「不動産」と同じく第1順位とされると思われる。配偶者居住権が設定された建物及びその

⁸ この配偶者居住権の登記の手続については、賃借権と異なり、建物の所有者の義務とされており（改正後の民法 1031 条1項）、配偶者は建物の所有者に対して、登記申請をするよう請求ができる。この登記をしないでみると、例えば建物の所有者が建物を売却してしまった場合に、新所有者に対して配偶者居住権を主張（対抗）できず、住み続けることができなくなるため、配偶者にとっては、登記を備えておくことが重要といえる。登記事項としては、登記の目的、登記原因・日付、権利者の氏名等の権利に関する一般的な登記事項に加えて、①配偶者居住権の存続期間、②第三者に居住建物の使用収益をさせる旨の定め、を登記することとされている（改正後の不動産登記法 81 条の2）。

⁹ 具体的には、相続税法施行令 19 条の改正により定められると思われる。

敷地を相続した者（相続税の納税義務者）は、他に物納できる不動産や上場株式等があれば、そちらを優先して物納にあてなければならず、それらでは足りない場合に初めて、配偶者居住権が設定された建物及びその敷地を物納することができる。

この物納に関する改正（政令の改正によると思われる）は、配偶者居住権に関する改正民法の施行日と同じ、2020年4月1日に施行されると思われる。

図表 4 物納財産と順位

順位	物納にあてることができる財産
第1順位	①不動産、船舶、国債、上場株式等
	②①のうち物納劣後財産にあたるもの
第2順位	③非上場の株式等
	④③のうち物納劣後財産にあたるもの
第3順位	⑤動産

（出所）大綱より大和総研作成

なお、配偶者居住権が設定された建物が物納された場合、配偶者は、配偶者居住権の登記をしていなければ、その権利を新所有者（国）に主張（対抗）することができなくなると考えられるため、注意が必要である（改正後の民法 1031 条 2 項）。

④固定資産税の扱い

固定資産税は、不動産の所有者に課税されることとされており、配偶者居住権を取得した配偶者に対して直接課税されることはない。

ただし、改正相続法では、配偶者居住権を取得した配偶者は、建物の「通常必要費」を負担することとされており（改正後の民法 1034 条 1 項）、固定資産税などの公租公課はこの「通常必要費」に含まれると考えられる。したがって、建物の固定資産税をいったん所有者が支払った場合、配偶者に請求することができる。他方、敷地の固定資産税については、建物の通常必要費には含まれないと考えられるため、所有者が負担することになると思われる。

⑤その他の論点

（ア）小規模宅地等の特例

現行では、被相続人の住んでいた宅地等をその配偶者や親族が取得した場合に、評価額の減額を受けられる「小規模宅地等の特例」が設けられている（租税特別措置法 69 条の 4）。この特例は、土地の所有権だけでなく、地上権などの「土地の上に存する権利」にも適用される。

配偶者居住権が設定された建物の敷地の所有権又は利用権に、この特例が適用できるかについては、大綱及び改正法案では明らかにされていない。

ただし、財務省の資料によれば、「敷地に対する権利は、小規模宅地等の特例の対象」とされており、配偶者が取得する敷地の利用権については、特例が適用できる可能性がある。仮に、特例のうち「特定居住用宅地等」としての適用が受けられるのであれば、330 m²まで最大

80%の評価額の減額が受けられることになる。

(イ) 配偶者が死亡した場合（2次相続）の扱い

配偶者居住権は、配偶者の死亡により消滅するため（改正後の民法 1036 条・597 条 3 項）、配偶者からの相続（2次相続）では、権利は承継されないと考えられる。ただし、結果的に、配偶者居住権の制限の付いた建物や敷地が、2次相続により制限のない（完全な）所有権になるため、実質的には、所有者は利益を得ることになる。

この利益の部分に課税するか否かについては、大綱及び改正法案では明らかにされていない。今後、通達等での対応が注目される。

(ウ) 存続期間中に権利放棄した場合の扱い

配偶者居住権は譲渡できない（改正後の民法 1032 条 2 項）。他方、配偶者居住権の存続期間中に放棄することができるかについては議論があるものの、仮に放棄ができるとすると、2次相続の場合と同様に、配偶者居住権の制限の付いた建物や敷地は、制限のない（完全な）所有権になるため、所有者は利益を得ることになる。

この利益の部分に課税するか否かについては、大綱及び改正法案では明らかにされていない。仮に何ら課税されないとすると、それを利用した節税スキームが用いられるおそれがある。例えば、あらかじめ被相続人、配偶者、子の間で放棄を合意したうえで、いったん配偶者居住権の存続期間を「終身の間」として設定し、相続時における居住権の評価額を上げることで所有権の評価額を下げおき、その後、配偶者が生存中に居住権を放棄することで、結果的に税額を抑えるということが考えられる。この点は、2次相続の場合について既に指摘されてきたが、放棄の場合は2次相続と異なり放棄の時期をコントロールできるため、より節税に利用しやすいと思われる。

今後、通達等での対応が注目される。

(2) 特別寄与料の制度に関する税制

「特別寄与料」の制度とは、被相続人の親族（相続人以外）のうち、被相続人の介護等の貢献（寄与）をした者（特別寄与者）について、その貢献に報いるため、相続開始後に相続人に対して金銭（特別寄与料）を請求できる制度で、今回の相続法改正で新設された（改正後の民法 1050 条）。

現行の寄与分制度は、被相続人の法定相続人の貢献に限って、相続分の上乗せを認める制度であるが、特別寄与料の制度によって、この寄与分制度が利用できない法定相続人以外の親族についても、同様に貢献が報われるようになる。

改正後は、寄与分制度と特別寄与料の制度の2つが両立することになる。

①特別寄与料を取得した特別寄与者の扱い

現行の寄与分制度では、寄与者は法定相続人であるため、遺産分割の中で寄与分を考慮した最終的な相続分を調整することができ、最終的な相続分をもとに課税をすることができた。しかし、特別寄与料の制度では、特別寄与者は法定相続人でない親族であるため、遺産分割手続の外で金銭請求することになり、別途、課税の問題が生じる。寄与料の額は、協議で決まらなければ家庭裁判所の調停・審判で決定される(改正後の民法 1050 条 2 項、改正家事事件手続法)。

大綱及び改正法案では、特別寄与料の額が確定した場合、特別寄与者は、その額を被相続人から遺贈により取得したものとみなして、相続税が課税されることとされた(改正後の相続税法 4 条 2 項)。

特別寄与料を取得したことで新たに相続税の申告義務が生じる場合には、特別寄与者は相続税の申告をする必要があり(改正後の相続税法 29 条 1 項)、既に確定した相続税額が増える場合には修正申告をする必要がある¹⁰(同法 31 条 2 項)。いずれも、特別寄与料の額が確定したことを知った日の翌日から 10 ヶ月以内に申告書を提出しなければならない。

この改正は、改正民法の施行日と同じ、2020 年 7 月 1 日に施行される(改正法案附則 1 条 3 号ロ)。

②特別寄与料を支払った相続人の扱い

相続人が複数いる場合、特別寄与料は各相続人が相続分に応じて負担する(改正後の民法 1050 条 5 項)。特別寄与料を支払った相続人は、実質的にその負担分、相続分が減ることになるため、相続税の額も見直す必要が生じる。

大綱及び改正法案では、特別寄与者の課税価格に特別寄与料の額が算入される場合、特別寄与料を支払った相続人の相続税の課税価格の計算において、その相続人が負担した特別寄与料の金額を控除することができることとされた(改正後の相続税法 13 条 4 項)。

また、相続人が既に相続税の申告書を提出済みの場合には、課税価格及び相続税額の更正の請求ができることとされた(改正後の相続税法 32 条 1 項 7 号)。特別寄与料の額が確定したことを知った日の翌日から 4 ヶ月以内に請求する必要がある。

この改正は、改正民法の施行日と同じ、2020 年 7 月 1 日に施行される(改正法案附則 1 条 3 号ロ)。

¹⁰ なお、特別寄与者の貢献に対して被相続人が遺言や生前贈与で報いた場合には、無償とはいええないため請求は認められない。法制審議会民法(相続関係)部会第 19 回会議資料 19-1「相続人以外の者の貢献を考慮するための方策等」(2017 年 3 月 28 日)(<http://www.moj.go.jp/content/001222141.pdf>) 参照。

(3) 遺留分に関する税制

①遺留分減殺請求の金銭債権化による見直し

改正相続法では、遺留分権利者（法定相続人のうち、配偶者、親、子など。兄弟姉妹を除く）がもらえる最低限の遺産の取り分（遺留分）を請求した場合の効果について、抜本的に見直された。具体的には、原則として財産自体を取得する（例外的に金銭で支払える）こととされていたが、改正後は、遺留分侵害額に相当する金銭の請求（遺留分侵害額請求）のみに一本化された（物で支払うことは認められなくなる。改正後の民法 1046 条 1 項）。

遺留分減殺請求により、生前贈与や遺贈などで得ていた財産が遺留分権利者のものになるため、課税を見直す必要が生じる。現行では、遺留分減殺請求がされ、返還すべき額（金銭の場合、弁償すべき額）が確定すれば、既に相続税・贈与税の申告書を提出した者または決定を受けた者は、相続税・贈与税の更正の請求ができる（相続税法 32 条 1 項 3 号）。

大綱及び改正法案では、遺留分侵害額の請求に基づき支払うべき金銭の額が確定したことを知った日の翌日から 4 ヶ月以内に限り、更正の請求ができることとされる（改正後の相続税法 32 条 1 項 3 号）。改正前後で、実質的に内容の変更はない。

この改正は、改正民法の施行日と同じ、2020 年 7 月 1 日に施行される（改正法案附則 1 条 3 号ロ）。

②所得税

大綱では、所得税についても、遺留分制度の見直しに伴う所要の措置を講ずるとしている。内容は明らかではないが、金銭の請求のみに一本化されたことから、相続した財産を換価する必要が生じるため、その換価にかかる所得税についての規定が整備されるのではないかなどが議論されていた¹¹。

改正法案では、所得税のうち「遺産分割等があった場合の修正申告の特例」について、見直すこととされている。この特例は、居住者である被相続人から非居住者に対して、有価証券や未決済のデリバティブ取引契約が相続されたが、その後の遺留分減殺請求によって税額が変わった場合などの修正申告について規定するものとなっている（所得税法 151 条の 6 第 1 項 3 号）。

今回、この特例から、遺留分減殺請求の規定が削除された。

この改正は、改正民法の施行日と同じ、2020 年 7 月 1 日に施行される（改正法案附則 1 条 3 号イ）。

¹¹ 大阪勉強会グループ「事例から学ぶ税務の核心 第 27 回【特別編】 新春・平成 31 年度税制改正大綱を読む」、『週刊 税務通信』No. 3538（2019 年 1 月 7 日）、税務研究会、pp. 43-67、参照。