

やなぎ通信

2019年6月号



相続・後見のプロフェッショナル
大阪無料相談所 阿倍野区あべのベルタ
監修：やなぎ総合法務事務所

発行：司法書士法人やなぎ総合法務事務所

やなぎ総合法務事務所から
旬の法律ニュースをお届け

TOPIC

「配偶者居住権の特徴・評価方法について」

このたび、皆さまお馴染みのSNSツール“LINE”で、弊所の専用 LINE@ ページを開設致しました。
ニュースレター・LINEを通じて、皆さまのお役に立てるような情報を随時発信してまいります。
内容に関するお問い合わせやご質問がありましたら、是非お問い合わせください。



司法書士法人やなぎ総合法務事務所 代表社員 柳本良太 よりご挨拶



今年もまた梅雨入り宣言が気にかかる頃となりました。

暦の上では立春から135日目の6月11日か12日を「入梅」と言うそうです。そろそろ梅雨のじめじめした季節になりますが、気持ちだけはカラッと爽快で居りたいものです。

今回は、皆様がニュースでもよく耳にされる配偶者居住権の詳細についてご案内いたします。

司法書士法人やなぎ総合法務事務所
代表社員 柳本良太

配偶者居住権(長期)とは？ 配偶者居住権(長期)の特徴

配偶者居住権とは、配偶者が相続開始時に居住していた被相続人所有の建物を対象として、終身又は一定期間、配偶者に建物の使用を認めることを内容とする法定の権利です。(令和2年4月1日施行予定)

相続開始時に、配偶者が被相続人の財産に属した建物に居住しており、かつ 遺産分割または調停・審判によって配偶者居住権を取得するものとされたとき、または被相続人の遺言によって取得することが要件となっております。原則 配偶者の死亡までこの権利は存続し、遺産分割や遺言で一定期間が存続期間とすることも可能です。

◆配偶者居住権(長期)の特徴

①配偶者居住権は、登記をしなければなりません。

(建物所有者は、配偶者に対し、配偶者居住権の設定の登記を備えさせる義務を負います。)

居住する配偶者は、建物所有者が第三者に売却した場合

銀行等金融機関が 抵当権等を実行し、第三者に所有が移った場合 等

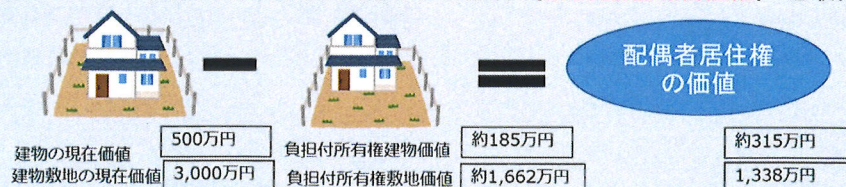
第三者が使用を妨害する場合・・・妨害排除請求権を有します

②使用上の注意

- A) 配偶者居住権は配偶者にのみ認められた一身専属権で、第三者に譲渡はできません。
→死亡したら、居住建物を返還しなければなりません (共有持分を持っている場合を除く)
- B) 善管注意義務(自己の所有財産の管理よりも重い責任)
- C) 用法違反による消滅の意思表示をされることがあります
- D) 増改築・第三者の使用収益は所有者の承諾が必要です(賃貸者の転貸の規定準用)
- E) 必要な修繕費用は原則、配偶者負担。修繕時には、遅滞なく所有者に通知が必要です。

なお、配偶者は、相続開始時に被相続人の居住建物に無償で住んでいた場合には、遺言や遺産分割で配偶者居住権が認められなくても、相続開始後最低6か月間、居住建物を無償で使用する権利(配偶者短期居住権)を取得します。(施行日 令和2年4月1日)

配偶者居住権の 財産評価イメージ図



配偶者居住権(長期)の評価方法について

◆建物の配偶者居住権の相続税評価額の計算方法

$$\text{建物の相続税評価額} \times \frac{\text{残存耐用年数①} - \text{配偶者居住権の存続年数②}}{\text{残存耐用年数①}} \times \text{存続年数②に応じた民法の法定利率による複利原価率③}$$

配偶者居住権も、他の財産と同様に財産価値を算定されます。

ここでは、その算定(評価)方法について解説します。

建物の配偶者居住権は、上記の図を基に、建物の相続税評価額から、配偶者居住権が設定された所有権の金額を引いた金額となります。

ここで、①残存耐用年数とは、建物の構造に応じた法定耐用年数に1.5倍をして、自宅として使っていた場合の耐用年数を計算します。その耐用年数から、建築時から現在に至るまでの築年数を引いて算出します。つまり、残存耐用年数とは「その家は、耐用年数的に、あと何年住めそうですか?」という年数です。建物構造に応じた耐用年数(1.5倍済)は図1をご参照ください。ここから築年数を引けば残存耐用年数①出ます。

②配偶者居住権の存続年数とは、「配偶者居住権を何年間、設定しましたか?」という年数です。配偶者居住権の存続期間は、終身(配偶者が亡くなるまで)か、一定期間を自由に設定することができます。存続期間は、「終身」を選択した場合、年齢と性別に応じた平均余命年数となります。「一定期間設定しました」という方は、その年数が配偶者居住権の存続期間になります。(厚生労働省平成29年簡易生命表図3ご参照)

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、難しいので説明は割愛します。2020年4月1日より法定利率は3%になりますので、下記の図2の数値を使います。法定利率は3年に1度見直されます。

◆土地の配偶者居住権の相続税評価額の計算方法

土地の場合にも、先に、配偶者居住権が設定された所有権の評価額を計算し、その金額を、土地の相続税評価額から引き算して、配偶者居住権の評価額を計算します。

配偶者居住権が設定された所有権の計算式は、次の通りです。

$$\text{土地の相続税評価額} \times \text{存続年数②に応じた民法の法定利率による複利原価率③}$$

図1

建物の構造	法定耐用年数 (1.5倍済)
木造	33年
木骨モルタル	30年
(鉄骨)鉄筋コンクリート	70年
レンガ造・ブロック造	57年
骨格材3mm以下の金属造	28年
骨格材3mm超の金属造	40年
骨格材4mm超の金属造	51年

図2

年数	年3%の 複利現価
1年	0.971
2年	0.943
3年	0.915
4年	0.888
5年	0.863
6年	0.837
7年	0.813
8年	0.789
9年	0.766
10年	0.744

図3

平均余命年数					
年齢	男性	女性	85歳	6年	8年
70歳	15年	20年	86歳	5年	7年
71歳	15年	19年	87歳	5年	7年
72歳	14年	18年	88歳	4年	6年
73歳	13年	17年	89歳	4年	6年
74歳	12年	16年	90歳	4年	5年
75歳	12年	15年	91歳	3年	5年
76歳	11年	14年	92歳	3年	4年
77歳	10年	14年	93歳	3年	4年
78歳	10年	13年	94歳	3年	3年
79歳	9年	12年	95歳	2年	3年
80歳	8年	11年	96歳	2年	3年
81歳	8年	11年	97歳	2年	3年
82歳	7年	10年	98歳	2年	2年
83歳	7年	9年	99歳	1年	2年
84歳	6年	9年	100歳	1年	2年

今月のお客様の声 ご紹介

他にも、多数のお声をお寄せ頂き、誠に有難うございました。皆様のお声を励みに、スタッフ一同、日々精進してまいります!

大阪市 お住まいのYさん

自分一人で悩まず相談することで解決するところまで行くことができました。相談することをおすすめします。

次回TOPICテーマは
“外国籍の方の相続
について”
お楽しみに……

やなぎ総合法務事務所の家族信託・相続サポート
TEL: 0120-021-462 FAX: 06-6643-8201

〒545-0052 大阪市阿倍野区阿倍野筋三丁目10番1号 あべのベルタ 3009号

受付時間 平日 9:00~20:00 土日祝祭日 10:00~18:00

WEB予約 24時間受付中

Email support@yanagi-law.com

