



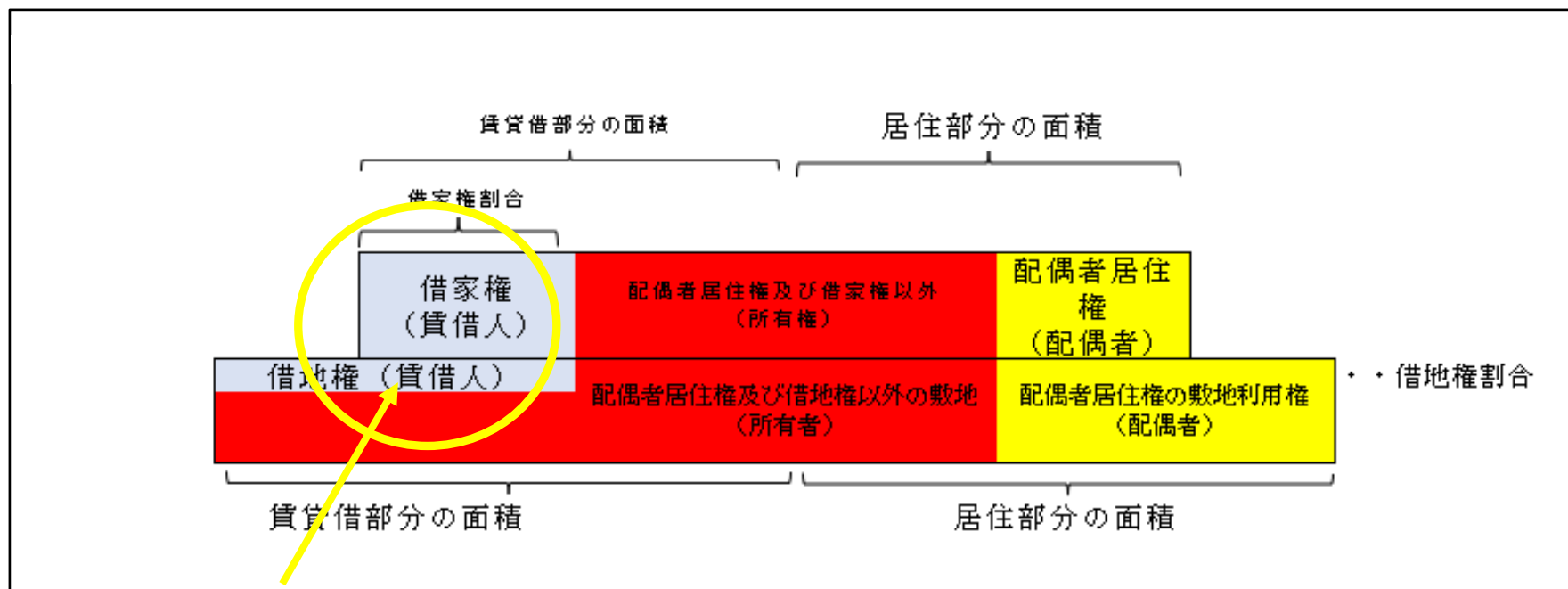
# 配偶者居住権をめぐる課税上の問題と考察 ～相続開始前に賃貸借契約があった場合の一考察～

令和5年10月21日 日本租税理論学会 一般報告①

名古屋税理士会 岐阜北支部所属  
税理士 河合 基裕

## 問題提起

相続開始前から賃貸の用に供された賃貸部分の所得を、相続時に、配偶者居住権の設定により、配偶者に帰属させた場合、その所得の帰属は、所有者に帰属するのか。配偶者に帰属するのか。



## I 配偶者居住権の概観

- I-1 配偶者居住権の立法趣旨
- I-2 短期配偶者居住権
- I-3 配偶者居住権
- I-4 まとめ

## II 相続時の財産評価の方法

- II-1 財産評価の方法
- II-2 具体的な計算

## III 相続開始前に賃貸借契約があった場合の課税上の問題と一考察

- III-1 賃料の帰属の問題と一考察
- III-2 必要経費の取扱い
- III-3 消滅時の留意事項



# I 配偶者居住権の概観

## 立法趣旨

旧民法の規定によれば、遺産分割に際し、被相続人の配偶者が安定的に居住を確保するためには、配偶者が居住し、被相続人が有していた家屋(以下、「居住建物」という。)の所有権を取得する必要があった。配偶者が居住建物の所有権を取得しようとする場合、遺産の構成によってはそれを取得しただけで相続分に達し、遺産分割協議の内容によっては金融資産など他の財産を取得できなくなり、住居は確保したものの老後の生活に苦慮する事態となることもあり得た。

そこで、配偶者が配偶者居住権を取得することにより、配偶者の住居が確保され、かつ、他に金融財産も相続させることができるため、老後の生活を安定させることが可能となる。

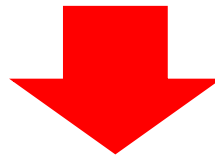
(出典:堂園幹一郎=野口宣大編著『一問一答新しい相続法[第2版]』(商事法務、2020年)9頁参照。)



1. 配偶者の居住の確保
2. 配偶者の老後の生活の安定(老後資金の確保)

## 概 略

配偶者短期居住権とは、配偶者が、被相続人の財産に属していた建物に相続開始時において無償で居住の用に供していた場合、短期間の間（少なくとも6か月間）、その居住していた建物の所有権を相続又は遺贈により取得した者に対し、居住建物について無償で使用することができる権利である（民法1037）。



1. 短期間の保有
2. 無償で使用することができる権利

## 概 略

配偶者居住権とは、被相続人の財産に属していた建物に配偶者が相続開始時に居住していた場合において、遺産分割で配偶者居住権を取得するとき、又は配偶者居住権が遺贈の目的とされたときは、その居住していた建物の全部について無償で使用及び収益することができる権利である（民法1028①、1029）。



**その居住していた建物の全部について無償で使用及び収益することができる権利**

## 法的性質

配偶者居住権は、配偶者の居住権を保護するために特に認められた権利であり、帰属上の一身専属権である。

その法的性質については、規定上明確にはされていないが、賃借権類似の法定の債権であると考えられる。なぜなら、配偶者は、遺産分割で配偶者居住権を取得する場合に、自己の具体的相続分において取得することになるため、その存続期間中賃料の支払義務を負わず、無償で使用することができるからである。ただし、その無償性のため、賃借権とも異なる性質を有していると考えられる。

(出典:堂園幹一郎=野口宣大編著『一問一答新しい相続法〔第2版〕』(商事法務、2020年)18頁参照。)



**法的性質:賃借権類似の法定の債権**



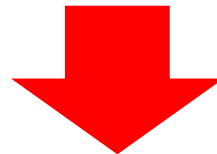


## その他

- 存続期間：原則終身の間（民法1030）
- 登記可能⇒第三者への対抗要件（民法1031）
- 用法遵守義務・善管注意義務（民法1032①）
- 第三者への譲渡不可（民法1032②）
- 第三者への賃貸借可能（所有者の承諾が必要）（民法1032③）
- 配偶者居住権の消滅（民法1035）

## 消滅要件

- ① 存続期間の満了(民法597①、1036)
- ② 居住建物の所有者による消滅請求(民法1032④)
- ③ 配偶者の死亡(民法597③、1036)
- ④ 居住建物の全部滅失等(民法616の2、1036)



②居住建物の所有者による消滅請求(民法1032④)  
⇒用法遵守義務・善管注意義務により所有者から消滅させることができる。

## まとめ

### 配偶者短期居住権

⇒ 居住建物を短期間の間、無償で使用する権利

### 配偶者居住権

⇒ 居住建物の全部を無償で使用及び収益する権利

⇒ 賃貸借類似の法定の債権

⇒ 登記による第三者対抗要件あり

⇒ 譲渡不可

⇒ 第三者への賃貸可能(所有者の承諾が必要)

⇒ 用法遵守義務・善管注意義務による消滅あり



# Ⅱ 相続時の財産評価

## 財産評価の方法

法定評価・・・相続税法23条の2に規定

居住建物・・・財産基本評価通達の建物ベースに評価

敷地・・・・・・・・土地の上に存する権利(評価通達ベース)

## 居住建物

### 居住建物・・・財産基本評価通達の建物ベースに評価

#### <配偶者居住権の価額>

$$\text{居住建物の相続税評価額} - \text{居住建物の相続税評価額} \times \frac{\text{耐用年数} - \text{経過年数} - \text{存続年数}}{\text{耐用年数} - \text{経過年数}} \times \text{存続年数に応じた法定利率による複利現価率}$$

#### <居住建物の一部が賃貸の用に供されている場合>

$$\text{居住建物が賃貸の用に供されておらず、かつ、共用でないものとした場合の相続税評価額} \times \frac{\text{賃貸の用に供されている部分以外の部分の床面積}}{\text{居住建物の床面積}} \times \text{被相続人が有していた持分割合}$$

## 敷地利用権

### 敷地……土地の上に存する権利(評価通達ベース)

#### <配偶者居住権に基づく敷地利用権の価額>

$$\begin{array}{l} \text{居住建物の敷地の} \\ \text{用に供される土地} \\ \text{の相続税評価額}^{(注)} \end{array} - \begin{array}{l} \text{居住建物の敷地の} \\ \text{用に供される土地} \\ \text{の相続税評価額}^{(注)} \end{array} \times \begin{array}{l} \text{存続年数に応じた法定} \\ \text{利率による複利現価率} \end{array}$$

#### <居住建物の一部が賃貸の用に供されている場合>

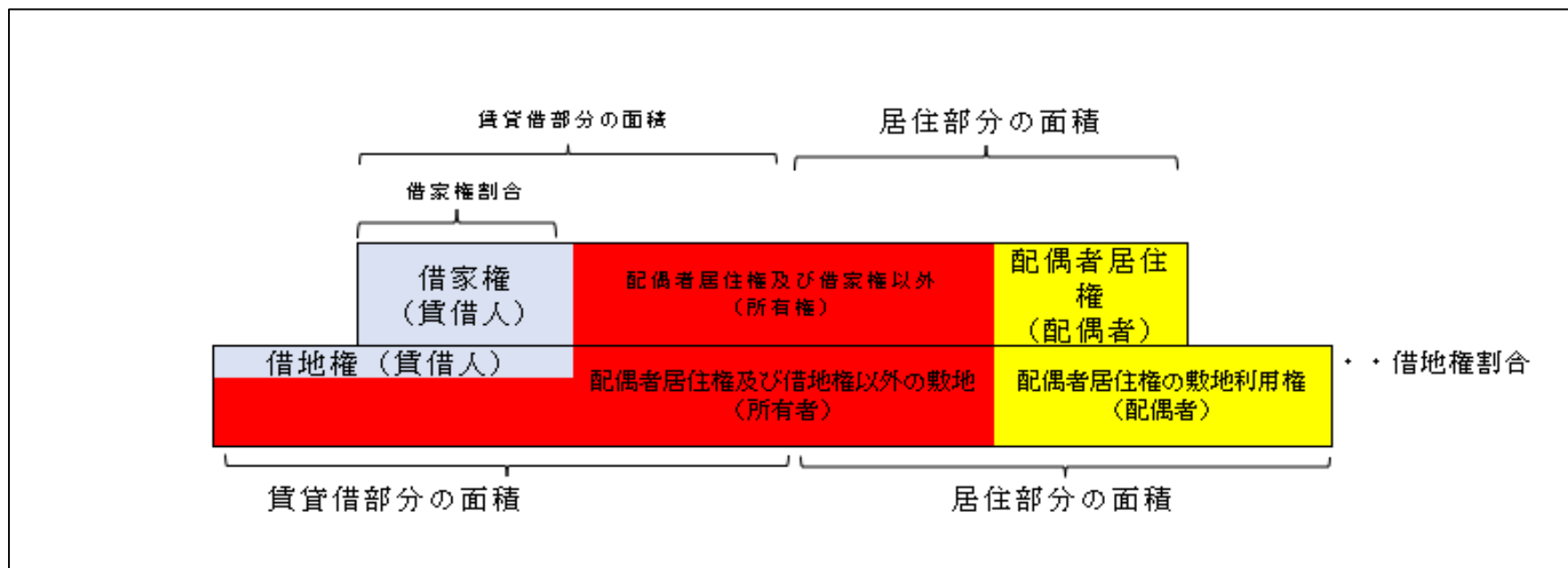
$$\begin{array}{l} \text{居住建物が賃貸の} \\ \text{用に供されておらず、} \\ \text{かつ、土地が共有で} \\ \text{ないものとした場合} \\ \text{の相続税評価額} \end{array} \times \frac{\begin{array}{l} \text{居住建物の賃貸の用} \\ \text{に供されている部分} \\ \text{以外の部分の床面積} \end{array}}{\begin{array}{l} \text{居住建物の床面積} \end{array}} \times \begin{array}{l} \text{被相続人が有してい} \\ \text{た居住建物の敷地の} \\ \text{持分割合と当該建物} \\ \text{の持分割合のうちい} \\ \text{ずれか低い割合} \end{array}$$

## イメージ

### <配偶者居住権>



### <居住建物の一部が賃貸の用に供されている場合>





### 設例参照

設例1・・・配偶者が居住建物を取得(配偶者居住権なし)

設例2・・・配偶者居住権を設定

設例3・・・賃貸用建物に配偶者居住権を設定

### 設例1と設例2

## 配偶者居住権の設定の有無

### ポイント1:

配偶者は、配偶者居住権の設定当該居住建物の取得による相続財産が100,000千円から42,000千円に減少。

### ポイント2:

それに伴い他の相続財産を取得できる。

### 設例2と設例3

## 配偶者居住権を設定した建物の賃貸借の有無

(※別紙「相続税の財産評価のまとめ」参照)

#### ポイント1:

配偶者は、配偶者居住権の対象部分となる範囲が制限されるため、財産評価上の価値も減少(設例では半分の価値)。

#### ポイント2:

所有者は、賃貸借部分の賃貸料収受権を取得するため、財産評価上の価値が増加した。

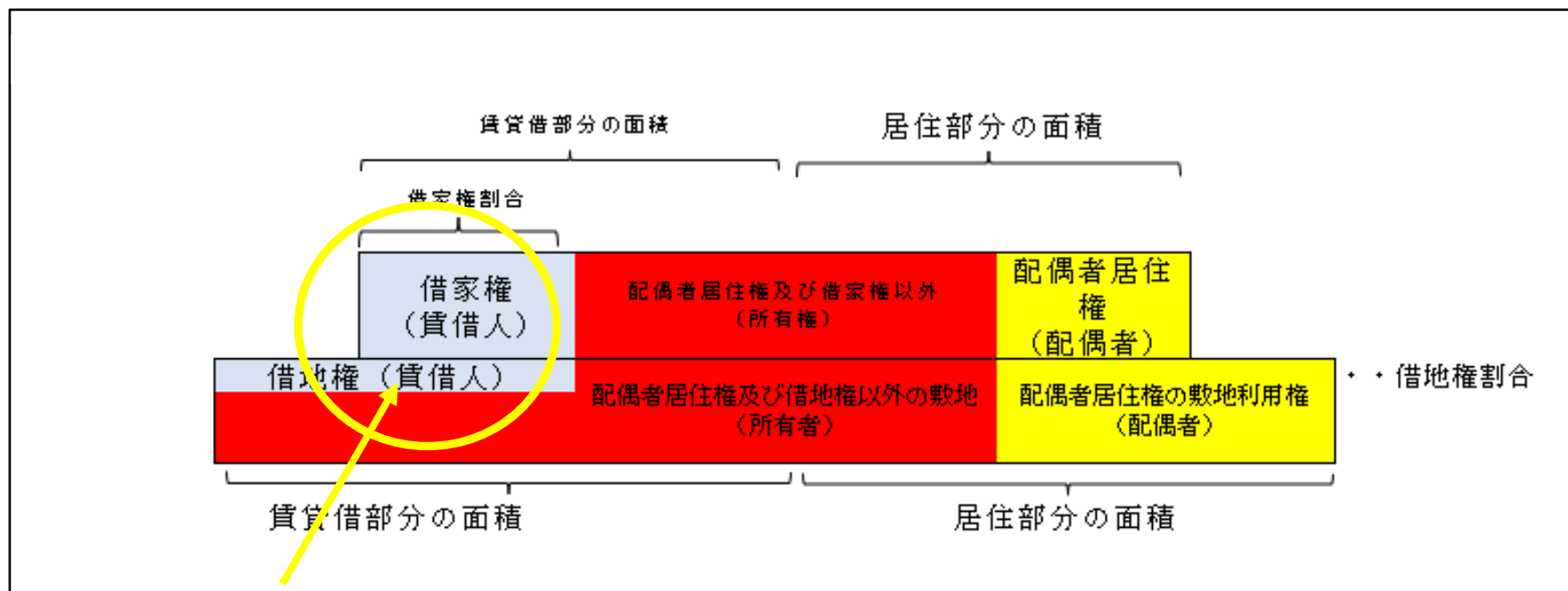
(設例では58,000千円⇒69,000千円の増加)



# Ⅲ 相続開始前に賃貸借契約があった 場合の課税上の問題と一考察

## 問題提起

相続開始前から賃貸の用に供された賃貸部分の所得を、相続時に、配偶者居住権の設定により、配偶者に帰属させた場合、その所得の帰属は、所有者に帰属するのか。配偶者に帰属するのか。



### 配偶者短期居住権

⇒ 居住建物を短期間の間、無償で使用する権利

### 配偶者居住権

⇒ 居住建物の全部を無償で使用及び収益する権利

⇒ 賃貸借類似の法定の債権

⇒ 登記による第三者対抗要件あり

⇒ 譲渡不可

⇒ 第三者への賃貸可能(所有者の承諾が必要)

⇒ 用法遵守義務・善管注意義務による消滅あり

### 設例2と設例3

## 配偶者居住権を設定した建物の賃貸借の有無

(※別紙「相続税の財産評価のまとめ」参照)

### ポイント1:

配偶者は、配偶者居住権の対象部分となる範囲が制限されるため、財産評価上の価値も減少(設例では半分の価値)

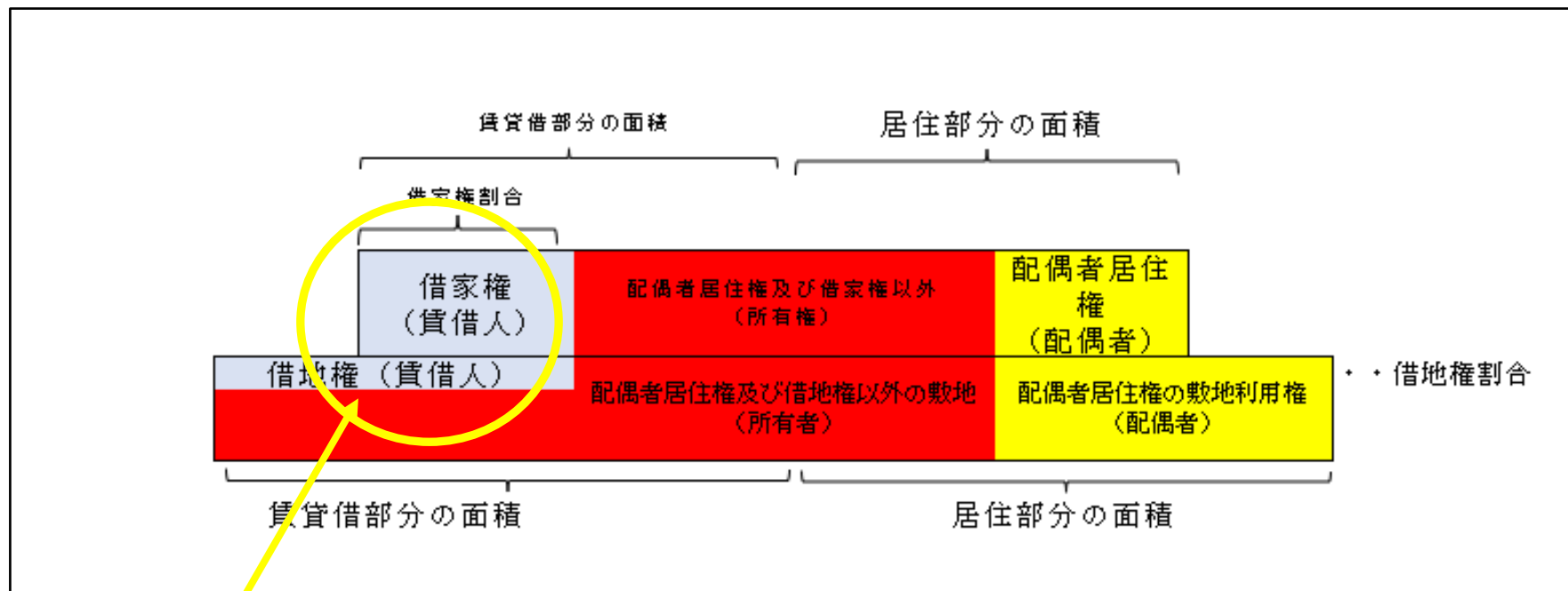
### ポイント2:

所有者は、賃貸借部分の賃貸料収受権を取得するため、財産評価上の価値が増加した。

(設例では58,000千円⇒69,000千円の増加)

## 問題提起

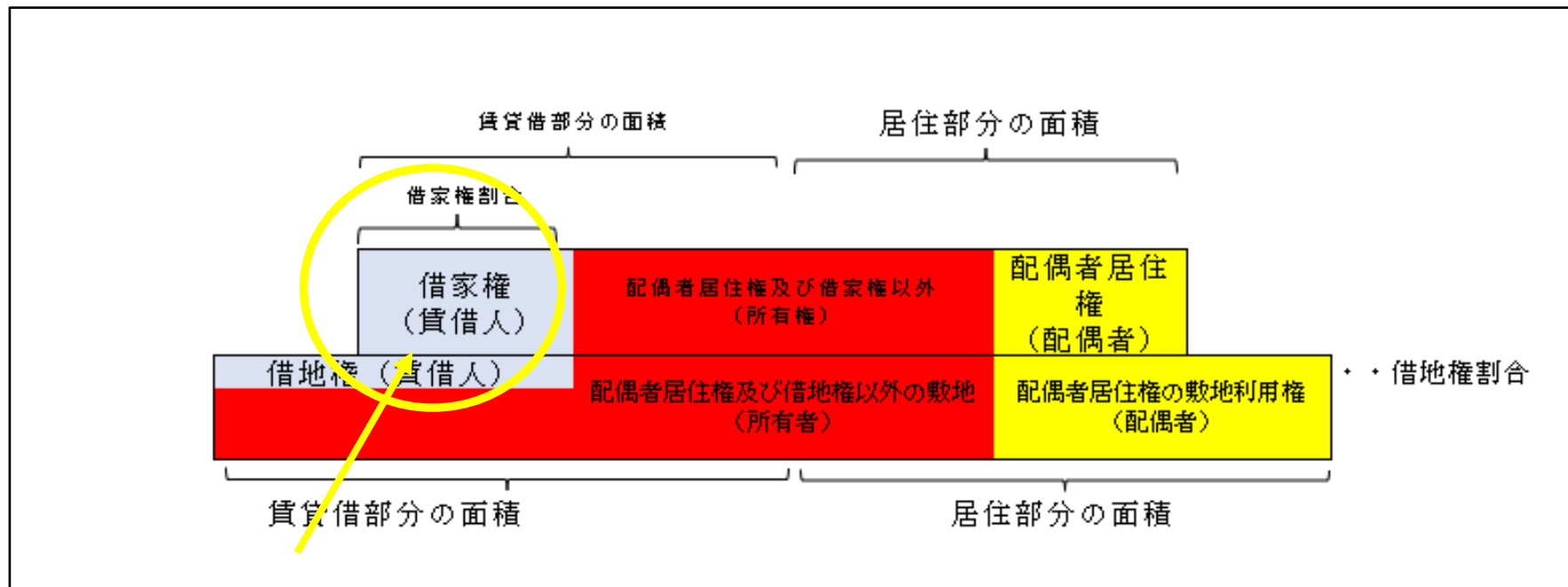
## 賃借料の帰属は、所有者？配偶者？





## 問題提起

## 賃借料の帰属は、「配偶者」とする説



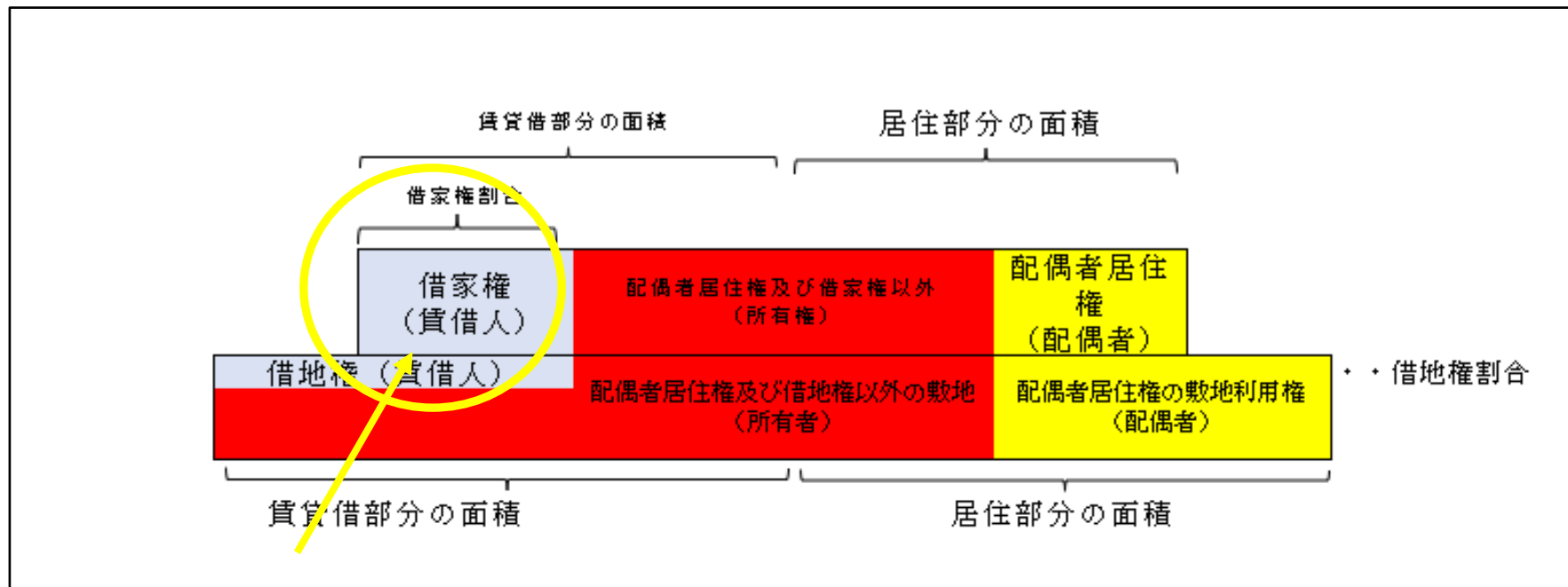
配偶者居住権は「その居住していた全部について無償で使用及び収益することができる権利」だから

⇒条文をそのまま解釈する

⇒この場合、財産評価の方法に問題がある？

## 問題提起

## 賃借料の帰属は、「所有者」とする説



- 配偶者居住権は「その居住していた全部について無償で使用及び収益することができる権利」であるが、相続開始前に契約済みの部分に配偶者居住権の権利は及ばない。
- 相続税評価上も、賃借料の收受権は「所有者」に及ぶ計算になっている。

## 問題提起

## 賃借料の帰属は、「所有者」とする説

- 配偶者居住権は「その居住していた全部について無償で使用及び収益することができる権利」であるが、相続開始前に契約済みの部分に配偶者居住権の権利は及ばない。
- 相続税評価上も、賃借料の收受権は「所有者」に及ぶ計算になっている。



- そもそも、遺産分割等で合意した配偶者に帰属させる「賃借料の收受権」は無効とすることができるのか？
- 所得税法12条の実質所得者課税の原則で無効？  
⇒ 真実の所有者＝真実の賃借料收受権者は、配偶者と考えられる？
- 財産評価の方法に課題があるのか？  
⇒ 賃借料收受権分を配偶者に含めて、相続申告すべき？

### 問題提起

## 賃借料が配偶者に帰属した場合の必要経費

### 賃借料が配偶者に帰属した場合の減価償却費の取扱い

#### 所得税法49条

居住者のその年12月31日において、有する減価償却資産につきその償却費として、第37条の規定によりその者の不動産所得の金額(……)の計算上必要経費に算入する金額は、その取得をした日及びその種類の区分に応じ、償却費が毎年同一となる償却の方法、償却費が毎年一定の割合で逡減する償却の方法、その他の政令で定める償却の方法の中からその者が、当該資産について選定した償却の方法に基づき政令で定めるところにより計算した金額とする。



建物の所有者ではない配偶者に、建物に係る減価償却費を必要経費に算入できない。  
(所有者と配偶者が生計を一にすれば、必要経費算入ができる。)

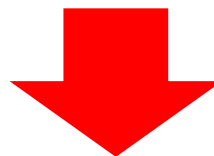
### 問題提起

## 配偶者の責めで配偶者居住権消滅の留意事項

配偶者の責めによる配偶者居住権消滅の場合に、所有者から配偶者に対して配偶者居住権相当額の対価の支払いがないときは、どのように課税されるのか？

### 民法1032④ 居住建物の所有者による消滅請求

居住建物の所有者は、配偶者が用法遵守義務や善管注意義務に違反した場合、居住建物の所有者の承諾を得ずに第三者に使用及び収益をさせた場合、居住建物の所有者の承諾を得ずに増改築した場合には、配偶者に対して相当の期間を定めて是正の勧告を行い、その期間内に是正されないときは、配偶者に対する意思表示をもって、配偶者居住権を消滅させることができる。



配偶者の責めによって、配偶者居住権が消滅した場合であっても、相続時の財産評価で配偶者居住権を配偶者が取得して評価を行っているので、経済的価値の移転があったものとして、譲渡所得課税又は贈与税課税される。



配偶者居住権はまだまだ始  
まったばかりの制度です。



ご清聴ありがとうございました。

**【設例1】 配偶者が居住建物取得**

被相続人：2022年1月1日死亡	土地所有者：被相続人
相続人：妻、子1人	遺産分割日：2022年5月30日
相続財産：建物30,000,000円（相続税評価額）	配偶者の年齢：80歳（1941年10月5日生）
土地70,000,000円（相続税評価額）	建物相続人：妻
建物建築日：2010年2月2日	土地相続人：妻
賃貸の有無：無	
建物所有者：被相続人	

項目		価額	配偶者	子
財 産	建物（配偶者居住権）			
	建物（居住建物）	30,000,000	30,000,000	0
	土地（配偶者居住権に基づく敷地利 用権）			
	土地（居住建物の敷地の用に供され る土地）	70,000,000	70,000,000	0
課税価格		100,000,000	100,000,000	0
今回の相続税額		0	0	0



【設例2】 配偶者居住権あり

被相続人：2022年1月1日死亡	土地所有者：被相続人
相続人：妻、子1人	遺産分割日：2022年5月30日
相続財産：建物30,000,000円（相続税評価額）	配偶者の年齢：80歳（1941年10月5日生）
土地70,000,000円（相続税評価額）	平均余命：12年
建物建築日：2010年2月2日	配偶者居住権の存続期間：終身
賃貸の有無：無	法定利率：3%
建物所有者：被相続人	建物相続人：子
	土地相続人：子

項目		価額	配偶者	子
財 産	建物（配偶者居住権）	20,987,143	20,987,143	0
	建物（居住建物）	9,012,857	0	9,012,857
	土地（配偶者居住権に基づく敷地利用権）	20,930,000	20,930,000	0
	土地（居住建物の敷地の用に供される土地）	49,070,000	0	49,070,000
課税価格		100,000,000	41,917,143	58,082,857
今回の相続税額		4,472,200	0	4,472,200

[配偶者居住権の価額]

$$\left( \begin{array}{c} \text{配偶者居住権の評} \\ \text{価の基礎となる} \\ \text{金額} \end{array} \right) - \left( \begin{array}{c} \text{配偶者居住権の評} \\ \text{価の基礎となる} \\ \text{金額} \end{array} \right) \times \frac{(\text{耐用年数}) - (\text{経過年数}) - (\text{存続年数})}{(\text{耐用年数}) - (\text{経過年数})} \times 0.701 = \underline{20,987,143\text{円}}$$

30,000,000円 - 30,000,000円 ×  $\frac{33\text{年} - 12\text{年} - 12\text{年}}{33\text{年} - 12\text{年}}$  × 0.701 = 20,987,143円

(耐用年数) (経過年数) (存続年数) (複利現価率) (配偶者居住権の価額)

(参考) 耐用年数：33年（22年×1.5）  
 経過年数：12年（2010年2月2日～2022年3月30日：12年1か月）  
 存続年数：12年（第22回生命表に基づく）  
 複利現価率：0.701

[居住建物の価額]

$$(\text{居住建物の時価}) - (\text{配偶者居住権の価額}) = \underline{9,012,857\text{円}}$$

30,000,000円 - 20,987,143円 = 9,012,857円

[配偶者居住権に基づく敷地利用権の価額]

$$\left( \begin{array}{c} \text{敷地利用権の評} \\ \text{価の基礎となる金額} \end{array} \right) - \left( \begin{array}{c} \text{敷地利用権の評} \\ \text{価の基礎となる金額} \end{array} \right) \times 0.701 = \underline{20,930,000\text{円}}$$

70,000,000 - 70,000,000 × 0.701 = 20,930,000円

(複利現価率) (配偶者居住権の価額)

[居住建物の敷地の用に供される土地の価額]

$$(\text{居住建物の敷地の時価}) - (\text{敷地利用権の価額}) = \underline{49,070,000\text{円}}$$

70,000,000円 - 20,930,000円 = 49,070,000円

【設例3】 賃貸用建物+配偶者居住権

被相続人：2022年1月1日死亡	土地所有者：被相続人
相続人：妻、子1人	遺産分割日：2022年5月30日
相続財産：建物30,000,000円（相続税評価額）	配偶者の年齢：80歳（1941年10月5日生）
七地70,000,000円（相続税評価額）	平均余命：12年
建物建築日：2010年2月2日	配偶者居住権の存続期間：終身
賃貸の状況：第三者Aへ賃貸	法定利率：3%
(床面積200㎡の内100㎡)	建物相続人：子
建物所有者：被相続人	土地相続人：子

項目		価額	配偶者	子
財 産	建物（配偶者居住権）	10,493,571	10,493,571	0
	建物（居住建物）	15,006,429	0	15,006,429
	土地（配偶者居住権に基づく敷地利 用権）	10,465,000	10,465,000	0
	土地（居住建物の敷地の用に供され る土地）	54,285,000	0	54,285,000
課税価格		90,250,000	20,958,571	69,291,429
今回の相続税額		4,788,700	0	4,788,700

※参考：国税庁HP「配偶者居住権等の評価に関する質疑応答事例」について（情報）」

「賃貸あり（居住建物及びその敷地の共有なし）の場合（PDF/334KB）」

URL: <https://www.nta.go.jp/law/joho-zeikaisaku/hyoka/200701/pdf/20.pdf>

[配偶者居住権の価額]

$$\left( \begin{array}{l} \text{自用・単独所有} \\ \text{居住建物の時価} \\ 30,000,000\text{円} \end{array} \right) \times \frac{\left( \begin{array}{l} \text{賃貸以外の床面積} \\ 100\text{㎡} \\ \text{配偶者居住権の評} \\ \text{価の基礎となる金} \\ \text{額} \end{array} \right)}{\left( \begin{array}{l} \text{居住建物の床面積} \\ 200\text{㎡} \end{array} \right)} = \underline{15,000,000\text{円}}$$

$$\left( \begin{array}{l} \text{配偶者居住権の評} \\ \text{価の基礎となる金} \\ \text{額} \\ 15,000,000\text{円} \end{array} \right) - \left( \begin{array}{l} \text{配偶者居住権の評} \\ \text{価の基礎となる金} \\ \text{額} \\ 15,000,000\text{円} \end{array} \right) \times \frac{\left( \begin{array}{l} \text{耐用年数} \\ 33\text{年} \end{array} \right) - \left( \begin{array}{l} \text{経過年数} \\ 12\text{年} \end{array} \right) - \left( \begin{array}{l} \text{存続年数} \\ 12\text{年} \end{array} \right)}{\left( \begin{array}{l} \text{耐用年数} \\ 33\text{年} \end{array} \right) - \left( \begin{array}{l} \text{経過年数} \\ 12\text{年} \end{array} \right)} \times 0.701 = \underline{10,493,571\text{円}}$$

(複利現価率) (配偶者居住権の価額)

(参考) 耐用年数：33年（22年×1.5）  
経過年数：12年（2010年2月2日～2022年3月30日：12年1か月）  
存続年数：12年（第22回生命表に基づく）  
複利現価率：0.701

[居住建物の価額]

$$\left( \begin{array}{l} \text{居住建物の時価} \\ 25,500,000\text{円} \end{array} \right) - \left( \begin{array}{l} \text{配偶者居住権の価額} \\ 10,493,571\text{円} \end{array} \right) = \underline{15,006,429\text{円}}$$

(注) 居住建物時価は、相続税法第22条に規定する時価をいう。  
自家用屋部分：30,000,000円×100㎡/200㎡=15,000,000円  
貸家部分：30,000,000円×100㎡/200㎡=15,000,000円  
15,000,000円-15,000,000円×0.3×100%=10,500,000円  
居住建物の時価：15,000,000円+10,500,000円=25,500,000円

[配偶者居住権に基づく敷地利用権の価額]

$$\left( \begin{array}{l} \text{自用・単独所有} \\ \text{居住建物の敷地} \\ 70,000,000\text{円} \end{array} \right) \times \frac{\left( \begin{array}{l} \text{賃貸以外の床面積} \\ 100\text{㎡} \\ \text{敷地利用権の評} \\ \text{価の基礎となる金} \\ \text{額} \end{array} \right)}{\left( \begin{array}{l} \text{居住建物の床面積} \\ 200\text{㎡} \end{array} \right)} = \underline{35,000,000\text{円}}$$

$$\left( \begin{array}{l} \text{敷地利用権の評} \\ \text{価の基礎となる金} \\ \text{額} \\ 35,000,000\text{円} \end{array} \right) - \left( \begin{array}{l} \text{敷地利用権の評} \\ \text{価の基礎となる金} \\ \text{額} \\ 35,000,000\text{円} \end{array} \right) \times 0.701 = \underline{10,465,000\text{円}}$$

(複利現価率) (配偶者居住権の価額)

[居住建物の敷地の用に供される土地の価額]

$$\left( \begin{array}{l} \text{居住建物の敷地の時価} \\ 64,750,000\text{円} \end{array} \right) - \left( \begin{array}{l} \text{敷地利用権の価額} \\ 10,465,000\text{円} \end{array} \right) = \underline{54,285,000\text{円}}$$

(注) 居住建物の敷地の時価は、相続税法第22条に規定する時価をいう。  
自用地部分：70,000,000円×100㎡/200㎡=35,000,000円  
貸家建付地部分：70,000,000円×100㎡/200㎡=35,000,000円  
35,000,000円-35,000,000円×0.5×0.3×100%=29,750,000円  
居住建物の敷地の時価：35,000,000円+29,750,000円=64,750,000円

相続税の財産評価のまとめ

① 配偶者居住権

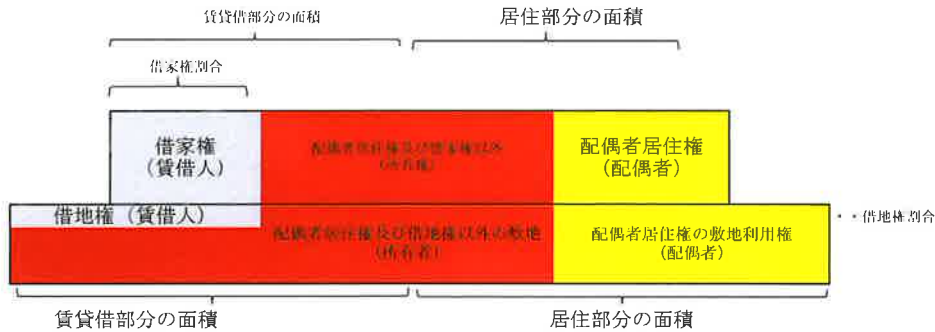
被相続人：2022年1月1日死亡	土地所有者：被相続人
相続人：妻、子1人	遺産分割日：2022年5月30日
相続財産：建物30,000,000円（相続税評価額）	配偶者の年齢：80歳（1941年10月5日生）
土地70,000,000円（相続税評価額）	平均余命：12年
建物建築日：2010年2月2日	配偶者居住権の存続期間：終身
賃貸の有無：無	法定利率：3%
建物所有者：被相続人	建物相続人：子
	土地相続人：子



項目		価額	配偶者	子
財 産	建物（配偶者居住権）	20,987,143	20,987,143	0
	建物（居住建物）	9,012,857	0	9,012,857
	土地（配偶者居住権に基づく敷地利 用権）	20,930,000	20,930,000	0
	土地（居住建物の敷地の用に供される土地）	49,070,000	0	49,070,000
	課税価格	100,000,000	41,917,143	58,082,857
今回の相続税額		4,472,200	0	4,472,200

② 配偶者居住権＋賃貸あり

上記に条件追加 賃貸の状況：第三者Aへ賃貸（床面積200㎡の内100㎡）
---



項目		価額	配偶者	子
財 産	建物（配偶者居住権）	10,493,571	10,493,571	0
	建物（居住建物）	15,006,429	0	15,006,429
	土地（配偶者居住権に基づく敷地利 用権）	10,465,000	10,465,000	0
	土地（居住建物の敷地の用に供される土地）	54,285,000	0	54,285,000
	課税価格	90,250,000	20,958,571	69,291,429
今回の相続税額		4,788,700	0	4,788,700

● 配偶者居住権の設定がある居住建物の賃貸の有無による評価額と相続税額の差異 (②-①)

配偶者は、配偶者居住権の対象部分となる範囲が制限されたため、財産評価上も価値が減少した。所有者は、賃貸借部分の賃貸料収受権を取得するため、財産評価上の価値が増加した。賃貸人の権利部分があるため、配偶者と所有者両者の総合計の財産評価上の価値は減少した。

項目		価額	配偶者	子
財 産	建物（配偶者居住権）	-10,493,572	-10,493,572	0
	建物（居住建物）	5,993,572	0	5,993,572
	土地（配偶者居住権に基づく敷地利 用権）	-10,465,000	-10,465,000	0
	土地（居住建物の敷地の用に供される土地）	5,215,000	0	5,215,000
	課税価格	-9,750,000	-20,958,572	11,208,572
今回の相続税額		316,500	0	316,500