

図 1 相続後の生活の支えをキープできる「配偶者居住権」 ※居住権を評価額の2分の1と仮定

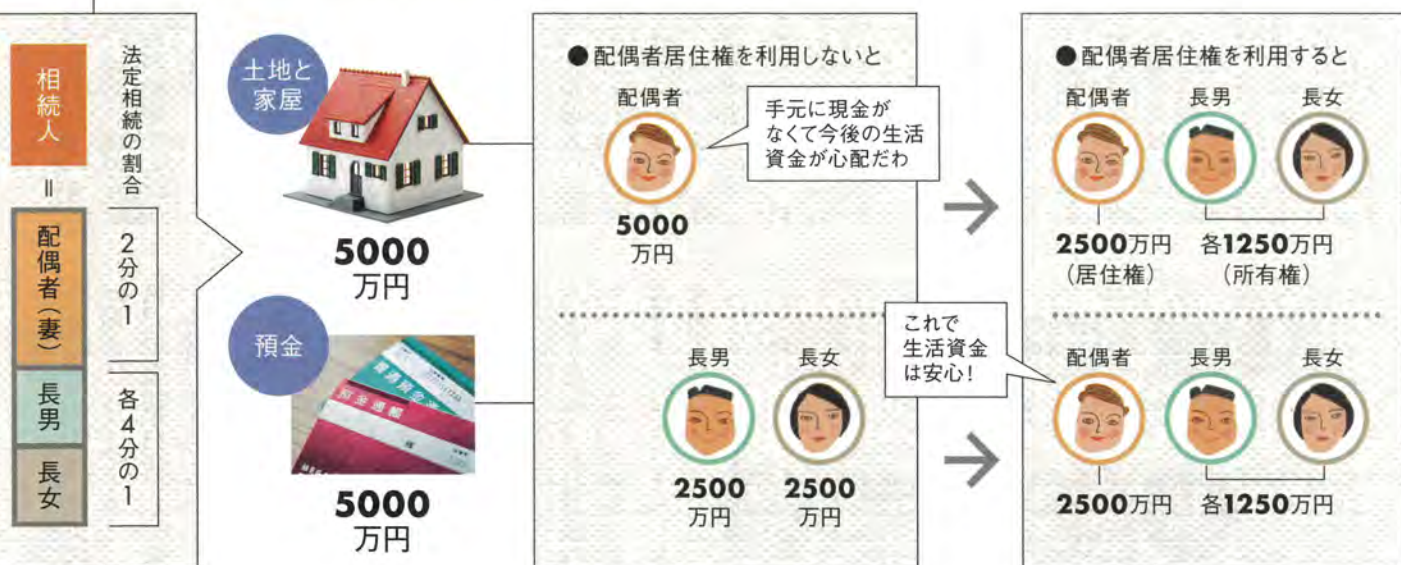
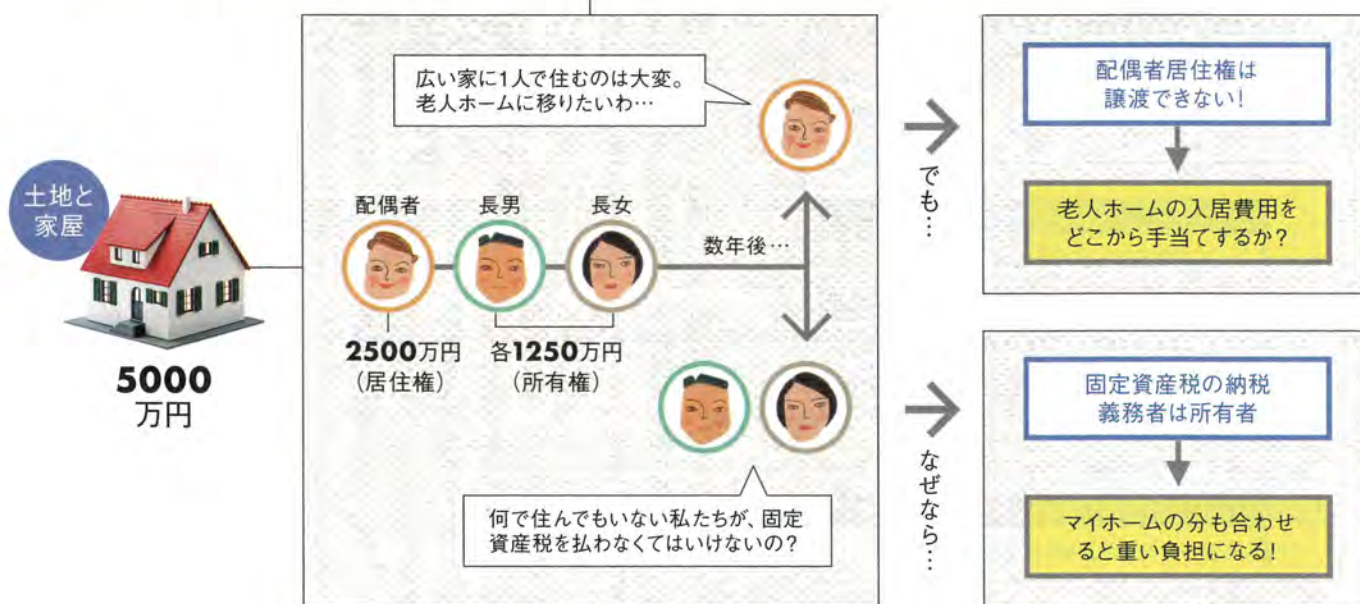


図 2 配偶者居住権を利用した場合に予想されるトラブル



所有者なのに  
融通利かず  
子どもは不満

実は、配偶者居住権の実務上のポイントは、まだ何も決まっていない。たとえば、肝心の配偶者居住権の評価方法についてだが、「法務省の法制審議会のなかで、評価方法について話し合われた経緯はあります。しかし、詳細についてはこれから詰められていくこととなります」と高原税理士はいう。

審議会ではいくつか試案が示されており、そのなかでは配偶者の余命年数も勘案されている。高齢になるほど余命年数は減り、評価額も下がる。先ほどの事例でいえば、それだけ配偶者が相続する預金の額は増えるわけだが、逆に子どもの預金の相続分は減ってしまうわけで、水面下で不満を募らせるかもしれない。

また、所有権は子どもたちにあっても、その不動産を売れるかというと、話は別だ。配偶者居住権が付き、実際に配偶者が住み続けている物件を買い取る第三者はまずいな

# 6 配偶者居住権

相続後も住む家と現預金を確保する方法

不動産相続で  
手元の現金  
ゼロの場合も

「高齢の配偶者のことを考えると、今回の民法改正で相続の方法に新しい選択肢ができたことは、歓迎すべきことだと思えます」と、相続に関する事案を数多く手がけているY&P法律事務所の平良明久弁護士が評価する配偶者居住権だが、「短期」と「長期」の2つの期間のものに分かれる。短期は被相続人が死亡してから6カ月まで、長期は配偶者が亡くなるまでの終身の間である。

このうち配偶者の生活面を支えるという点で、関係者が活発な利用を見込んでいるのが長期の配偶者居住権だ。相続税を専門に手がけているフジ相続税理士法人の高原誠税



曾根 恵子

夢相続代表取締役。PHP研究所勤務後、1987年、不動産会社を設立し、相続コーディネート業務を開始。1万件以上の相続相談に对应。『相続税は不動産で減らせ!』など著書多数。



高原 誠

フジ相続税理士法人税理士。相続に特化した専門事務所の代表税理士として、年間約700件の案件に携わる。共著書に『5年以内に納めた人必見! あなたの相続税は戻ってきます』など。



平良 明久

Y&P法律事務所弁護士。2012年、東京弁護士会登録。13年、税理士法人山田&パートナーズ勤務。14年、現事務所設立。共著書に『相続の仕事の現場で使える民法』がある。

理士は、これまでの相続だと次のような問題が生じる可能性があるのでという。

「たとえば5000万円の土地と家屋の不動産、そして5000万円の預金を、同居していた配偶者、別々に自分たちの家を持つ長男と長女の3人で相続したとします。法定相続分であれば、まず配偶者が2分の1です。そして、子どもが2分の1なので、長男と長女は4分の1ずつとなります(図1参照)。そして、住み続けることを希望する配偶者が5000万円の不動産を相続したら、残りの預金は長男と長女が分け合うこととなります。つまり、配偶者の手元には預金がゼロで、その後の生活に不安が残ります」

そこで配偶者が終身住み続けられる居住権を不動産の相続で利用する。配偶者が得る

居住権の評価額を仮に不動産全体の2分の1の2500万円とすると、長男と長女は1250万円ずつの所有権を相続する。一方で預金については、配偶者が法定相続分の2分の1に当たる2500万円を、そして残りを長男と長女が1250万円ずつ相続する。

「その結果、配偶者は生活資金の不安を軽減することができ、また、高原税理士はいう。実は、これまで配偶者が住居に住み続けることを希望した場合、子どもに現金を渡さなくてはならないケースもあったのだ。相続をコーディネートする夢相続の代表取締役の曾根恵子さんが、その具体例を紹介してくれた。

「2000万円の不動産と1

000万円の現預金の相続財産で、配偶者と子ども1人の場合、配偶者が2000万円の不動産を相続すると、子どもは1000万円の現預金だけで法定割合には500万円不足します。そこで配偶者はどこかで500万円を調達してでも子どもに渡す必要があり、負債を背負い込む事態に陥るかもしれないのです」

なお、高原税理士は「相続人が後妻の方と先妻の子どもさんという場合、『実の母親が暮らしていた家屋敷を渡したくない』といった子どもさんの複雑な心情が絡むことも考えられ、配偶者居住権を利用することで解決を図ることが増えるのではないのでしょうか」と話す。



ieni kono mama sumitai

い。ということは、せっかく相続しても、売りに売れない「塩漬け」の不動産でしかないようになってしまふ。

さらにやっかいなのが、固定資産税の問題である。固定資産税の納税義務者は原則として、その年の1月1日現在の土地、家屋の所有者。ということは、所有権を持つ子どもが固定資産税を納税することになる(前・図2参照)。実際に住んでいる配偶者に求償する権利は認められそうだが、老親に面と向かって「払ってよ」といえるのか。また、後妻と先妻の子で普段からぎくしゃくした関係だったら、複雑な感情が絡んで「払え」「払わない」のトラブルに発展するかもしれない。

そして忘れてはならないのが、配偶者居住権は譲渡することができないということ。居住権の形で相続した配偶者にも問題が発生する可能性があるのだと曾根さんはいふ。

「もともとは夫と子どもの家族全員で暮らしていた家ですから、2階建てであつたりして、1人で暮らすには広すぎることが多いのです。相続し

一方、配偶者居住権を利用した場合、その居住権については「配偶者が亡くなった時点で消滅するので、相続の対象ではなくなるはず」(平良弁護士)という。その結果、相続税の対象は配偶者が持っていた2500万円の預金のみとなりそう。だとすると、基礎控除額の範囲内に収まって納税する必要がなくなり、利用しなかったケースよりも長男と長女合わせて80万円の節税となる。

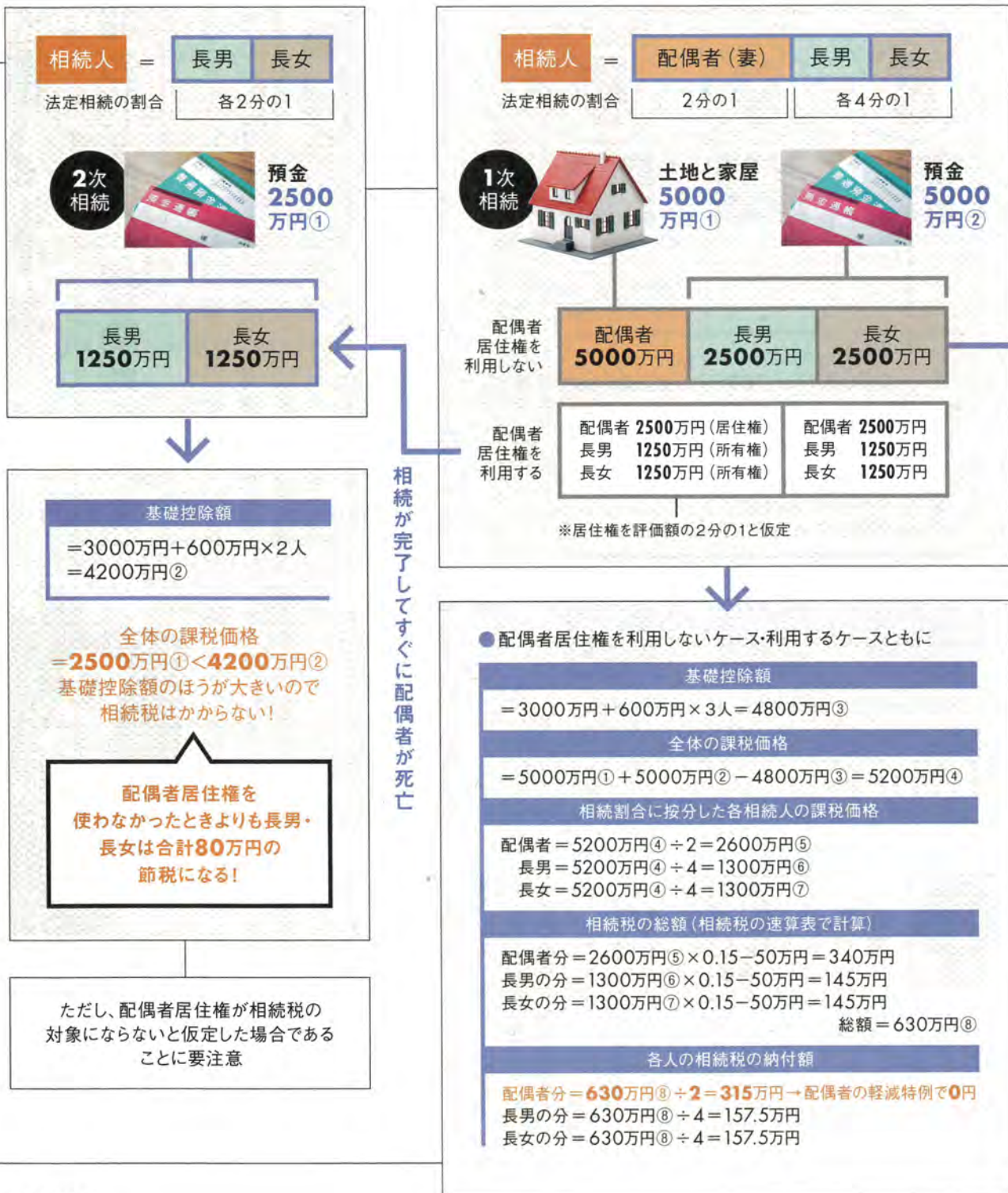
「ただし、400平方メートル以下の宅地の課税価格を80%軽減できる小規模宅地の特例は、1次相続の際に配偶者が居住権を利用した分には適用できません。なぜなら宅地ではなく債権とみなされるからです。相続税の対策としては、この辺のことも考慮していく必要があるでしょう」と前出の柴原税理士はいふ。

いづれにしても税制など実務の細かいルールの策定などはこれからだ。それらを見極めて、個々のケースに応じた最適な判断をしたい。

P

図3

配偶者居住権を利用すると得か、それとも損か?



相続が完了してすぐに配偶者が死亡



てすぐはまだまだ、やがて体が動かなくなってくると、2階の部屋は使わないし、掃除をするのも億劫ということになってきます。最終的に「老人ホームに入ったほうが楽だわ」となっても、入居の資金が手元にはない。そこで家を売って得たお金を充てようにも配偶者に所有権はなく、居住権も売することはできず、不自由な生活を続けなければなりません。そうした将来のリスクも考えて、相続時の選択は慎重に行つたほうが良いと考えています。

ただし平良弁護士は、「配

偶者居住権は債権の一種とみなされ、放棄することはできません」といふ。それであれば、所有権を持つ子どもたちと話し合い、配偶者居住権を放棄したうえで家を売却し、そこで得たお金の一部をもらって老人ホームの入居資金に充てることはできそう。

利用するかしないかで相続税が大違い

そして最も気になるのが、家計にも影響を及ぼす相続税との関係だろう。配偶者居住権を利用したケースと利用し

ないケースについて、先ほどの5000万円の不動産と5000万円の預金を相続した配偶者、長男と長女の例でシミュレーションをしてみた(図3参照)。

実際に配偶者居住権を利用するかしないかで、相続する財産の内容は大きく変わってくる。しかし、相続した財産の総額は配偶者が5000万円、長男と長女が2500万円ずつで、どちらのケースでも同じだ。

つまり、納税すべき相続税を計算する際の前提となる課税価格は同じであり、この1

次相続の際の納税額はどちらも変わらないことになる。ちなみに配偶者は相続税の軽減特例があるので、どちらにしても相続税は0円ということになる。

違いが出てくるのは配偶者が亡くなった後の2次相続だ。ここではわかりやすくするため、1次相続後すぐに配偶者が亡くなったとする。配偶者居住権を利用しなかった場合は、配偶者が住んでいた不動産を2人の子どもが相続することになり、当然のことながら相続税の課税対象になる。計算すると長男と長女の納税

## 実家の土地家屋が モメる火種になる

相続の現場で最近増えているのが、兄弟姉妹間のトラブルです。

片親が亡くなった時点（例えば父親が亡くなり母親が存命）では残された親への配慮から自制的に、その親も亡くなって兄弟姉妹だけで財産を分ける段になると思いもよらなかった争いが勃発し、話し合いもできないほどにこじれるケースが増えているのです。

「ウチには財産がある」と自覚している家は、親が遺言を残したり兄弟姉妹間でそれとなく話し合われていたり、ある程度の準備ができていくものです。

問題は「ウチには相続するような財産なんてない」と高をくくっているケース。預貯金や株などの金融資産はあまりなく、相続財産が実家の土地と家屋くらいしかない場合です。経験則上、兄弟間より姉妹間でモメることが多く、実家に同居してきた相続人がいるとさらに複雑になります。

預貯金や株であれば金額を等分にすれば済みますが、不動産は分けにくい財産の典型です。

実家を売るのか、賃貸にするのか、誰かが住むのか？ かつては親と同

## マイナンバー、 争族の増加、生前準備……

# 「トクする相続」最新事情

裁判になれば絶縁は必至、誰もトクしない結果になる。弁護士も心情の解決まではしてくれない。



**曾根恵子** Keiko Sone  
1956年、京都府生まれ。  
京都府立大学  
女子短期大学部卒業。  
PHP研究所に勤務のち  
87年独立。  
現在「夢相続」代表取締役。  
東京・八重洲で  
相談業務を行っている。

「私が親の面倒を見てきたんだ」「相続の権利は全員にあるぞ！」「自分は高卒で諦めたが皆は大学まで行かせてもらったじゃないか」……等々、積年の恨みつらみが爆発してしまうのです。

考えてみれば兄弟姉妹が仲良く過ごしたのは、幼少の頃からせいぜい学生時代まで。それぞれ家を出て、盆暮れ正月と冠婚葬祭のときくらいしか顔を合わせない兄弟姉妹など、他人も同然なのです。しかも、赤の他人ではないだけに遠慮がなく、とことんまで傷つけ合ってしまうのです。

### 裁判に持ち込めば「絶縁」は必至

話し合いで解決しなければ家庭裁判所に調停を申し立てることになりますが、家裁は配分の「結論」だけ

居して面倒を見てきた相続人がいれば、他の人は譲って住み続けるのが普通でした。とはいえ他の相続人も何もなしでは納得しにくいので、家を相続する人が代償金を払って、法定割合でなくとも納得してもらおう知恵も余裕もありました。そもそも家を継ぐのは、家業や親戚づきあいやお墓の管理など、あれやこれやの面倒も引き受けることと

セットでもあったので、他の相続人もある程度は譲歩したほうが得策だという判断もあったでしょう。ところが最近では、誰も家業を継がなかったり、親が子の負担になるのを嫌って一人暮らしをしているケースが増えています。同居している子がいなくても預貯金があるわけでもなく、兄弟姉妹が納得できるだけの資金が払えない。そうなるか？「資産を独り占めにするのか！」

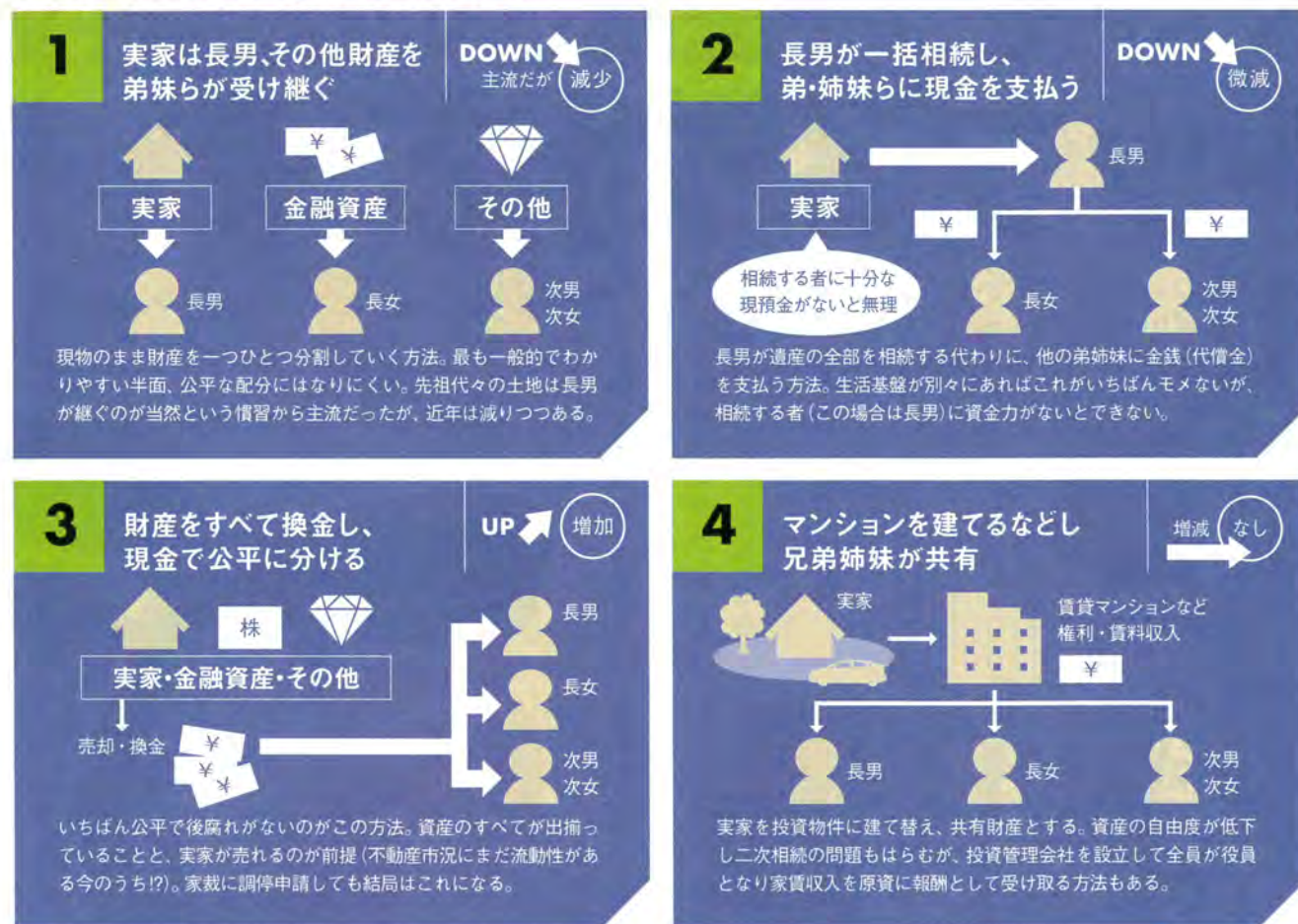
を決めるところで、争いの原因であるそれぞれの思いは聞いてくれません。どんな決定が下っても心情的には受け入れられず、兄弟姉妹は絶縁状態になってしまいます。

モメるのは嫌だからと弁護士に依頼する人もいますが、彼らは依頼した人の味方をするだけ。丸く収めてくれるわけではありません。誰かが弁護士をつけたら、皆が弁護士をつけざるをえなくなり、結局は絶縁です。

### 早くから動けば皆がトクをする

相続を皆が納得する形で収めるには、一にも二にも事前準備が大切です。理想は、生前に家族で財産がどれだけあるかをオープンにして、相続について話し合っておくことです。親が遺言書を作り、その内容を皆で共有するのもいいでしょう。遺言書は決してこっそり作るものではないです。公正証書にしておけば偽造の心配もなく安心です。法定割合に近い配分がベターですが、なかなかぴったりにはいきません。そこで「付言事項」になぜこの配分かの理由を書いておくと、モメる要素がさらに1つ減らせます。生前なら節税対策もできます。自宅を早めに売却すれば、その資金を

## タイプ別遺産相続 今どきの傾向と対策



以て余生を謳歌でき、有料老人ホームに入ったり、生前贈与をすることも可能です。不動産は自宅として住む人が売却するのが、最も節税になるポイントです（居住用財産を譲渡した場合300万円までの特別控除）。今後、預貯金や証券等の動きは、マイナンバーで正確に把握されますから、財産評価を下げて税を軽減するなどの対策は一切できなくなりますが、金融資産がある人は投資用マンションを購入し賃貸にしておけば分けやすくなり、時価の30%程度の評価額になるので相当な節税効果が見込めます。

いずれにせよ早めに動けばそれだけメリットがあり、皆がトクをします。夏休みに帰省していきなり相続の話を持ち出すのはためらわれるでしょうが、親の老後をサポートする気持ちで切り出してみよう。

「母さん、老後をどうするか考えてる!? 足腰が弱ってきたらどうしよう。ケア付きの住宅に移るなら、この家は空き家になったりやうかな」という具合に、親の老後を子どもとして助けたいことを言って話し合ってみてはどうでしょう？ 親を主役としてそれぞれの考えを出し合っておけば、いざ相続となっても悲惨な結末にはならないはず。