

知らないうちにルールがどんどん

変わっている

# 「あなたが死んでも、この家に住み続けたい」

40年ぶりの民法改正だけでなく、相続税制も変更が続く。一番得な「家の残し方」を教えます！

# 自宅相続

## 妻の願いで大損しないための

きるといのである（140ページの図参照）。だが——この「配偶者居住権」を行使すると、思わぬ落とし穴がある。以下はシミュレーションだ。大場さんは、新制度を使い、妻に居住権を与えることを遺言書に明記し、20年、東京五輪の年に亡くなった。それから1年。残念ながら残された妻と長男の関係はますます悪化していった。長男がごとあることに母親にこう愚痴ったのである。「この家を売ることができていれば、子どもの大学進学費にあてることができたのに。俺の所有権の1000万円分はもらえないままじゃないか。母さんが独り占めするなんて、ずるいよ」

肩身が狭いなんてものじゃない。冷たい嫁の視線を感じながら、妻は不安を抱えた生活を余儀なくされる。この先、孤独な一人暮らしを続け、誰が自身の介護を引き受け

2000万円相当の自宅は、たとえば1000万円の居住権と、1000万円の所有権に分割される。前者を妻が、後者を子がとることになる。「つまり配偶者居住権を設定すれば、その分だけ妻が受け取る現預金が増えます。そのため、問題を抱えている家族の場合、トラブルを招きません」と語るのは、アレックス・

「居住権」で得する人、揉める人  
再婚した父は  
いちばん危ない

てくれるのか——。相続に詳しい夢相続代表・曾根恵子氏が言う。「これまで、夫の遺産を、妻と子どもたちが相続しようとする、法定通りの相続では問題が起こりがちでした。家の売却を迫られたり、家を相続し

たとしても現金が残らず、妻が困窮したりというケースです。これを是正しようとしたのが、配偶者居住権ですが、実態に即して考えると、妻を優遇しすぎて、かえって妻自身や子どもたちに負担がかりそうなのです」

## 悩みは解決、

## のはずが

大場さんが亡くなれば、法定相続分では妻と長男で、半分の1500万円ずつ相続することになる。現状のルールでは、2つの方法しか妻には残されていない。

①家に住み続けるかわり、500万円を別途調達し、長男に支払う  
②家を売却し、現金を長男とのあいだで分割する  
妻自身の資産は少なく、①は不可能だ。とすれば、この場合、妻は現金を

子が自宅を相続しても、妻は一生住み続けることができる。それどころか、仮に居住権の評価額が1000万円とすると、現預金1000万円のうち、半分の500万円も妻のものとするのがで

新設される  
「配偶者居住権」には、  
こんな落とし穴があった

世田谷区に一戸建てを持つ大場浩之さん（76歳・仮名）は、妻（70歳）と2人暮らしだ。長男（50歳）一家は都心のマンションで別居している。大場さんは、1年前に早期がんを宣告されてからというもの、万が一自分が死んだとき、残されることがなる妻のことだけが気がかりだという。

というのも、妻は長男の嫁との折り合いが悪く、かねてより行き来が少なくなっていたからだ。考えたくないが、遺産相続は、現実的な大問題だ。

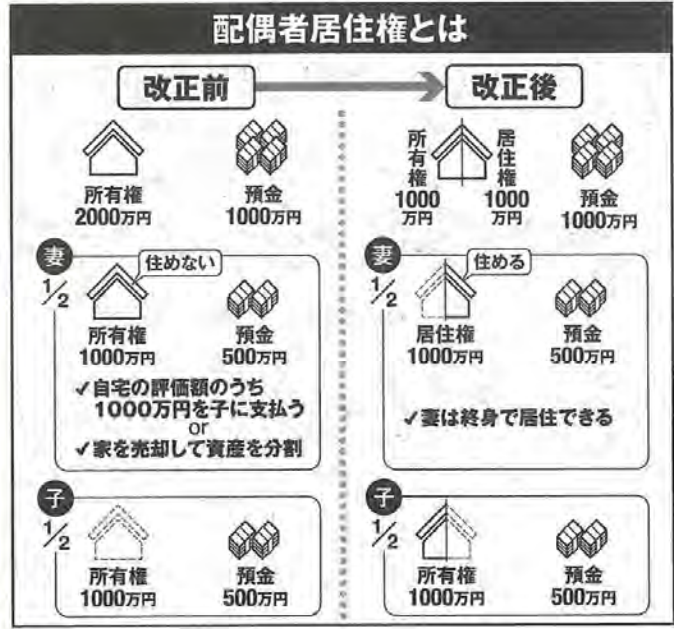
1500万円受け取ることもできるが、住み慣れた家を離れたくない。嫁との折り合いが悪い以上、息子の家での同居は難しいだろう。老後資金も不安だ……。

今国会で成立する、相続制度見直しの民法改正で、大場さんの悩みは、解決されるかもしれない。大場さんの妻は「配偶者居住権」という権利を持つことになるからだ。



長年連れ添って苦勞を共にした先妻に旅立たれ、5年前、再婚した。実は、娘たちは若い「後妻」を快く思っていない。父親の財産の半分を「アカの他人」に取られてしまいかねないからだ。

「居住権」を後妻が主張すれば、どうなるのか。「後妻は終身、その家に住み続けることができず。本当の親子なら、同居の選択肢もありますが、後妻は基本的に血のつな



実際に吉田さんの死後、「居住権」を後妻が主張すれば、どうなるのか。「後妻は終身、その家に住み続けることができず。本当の親子なら、同居の選択肢もありますが、後妻は基本的に血のつな

がりのない他人。子どもたちは相続した資産の所有権を持つているのに、住むことも売ることでもできなくなってしまう。この制度は、妻に非常に有利に働く」(前出・高原氏)

相続税まで支払って所有権を得ても、そこに住むことはできない。しかも、負担はそれだけにとどまらない。弁護士で南青山M's法律会計事務所の実務者である青嶋淳也氏が言う。

「固定資産税です。改正の細則は未知数ですが、居住権者ではなく、所有権者に対してかかる可能性が高い。子どもは、住んでもいない家の所有権のために、税金を負担することになる」

仮に妻が亡くなっても、さらに負担が乗ってくる。「自宅の居住権を相続することになります。その評価額の相続税が子に課税される可能性があります」(同)

一連の問題は、決して「後妻」には限らない。

「ここまで述べてきたとおり、居住権は「妻」には有利で、子どもに不利だ。だからこそ、友好的親子関係ができてい

## 所有権をとるか 居住権をとるか

「妻が「居住権」を持つことにメリットは多い。とりわけ、夫が遺した資産に現金が少なく、妻が遺族年金で暮らすだけ

ならば、民法改正の恩恵は大きいだろう。さらに子と同居しているならば、生活費や住宅にかかる費用もかからず、その死後はスムーズに子どもものものとなる。

先の例のように、より多くの金融資産を相続できる。高齢になるとかかりつけ医や気のいい友達

の特例で2000万円まで非課税枠が使えます。一方、相続の場合は配偶者控除が1億6000万円まで適用できる。自宅の価値が2000万円以下なら生前贈与はありです。ただし都心の戸建てやマンションなら3000万円以上はします。

その後の不動産登記を考えると、相続に比べて諸費用が高い。一般的には「遺言」による妻への相続のほうがメリットは大きいです」(前出・曾根氏)

贈与税には、婚姻期間が20年以上ならば、配偶者への自宅の贈与は2000万円まで非課税となる特例がある。だが前出の江嶋氏も、生前贈与には経済的メリットがないという。

「贈与には登録免許税と不動産取得税がかかります。しかし、死後の相続の場合は、これが10分の1以下にまで減る。評価額2000万円の不動産

## 生前贈与か遺言か、得るのはどちらか

特に、母より子が先に亡くなってしまいうケースまで想定するとしたら、居住権の設定が有利だ。「こんな例もありました。母親思いの息子さんが、老後の面倒をすべて息子が相続し、母親と一緒に暮らし始めました。ところが息子さんのほうが先立ってしまった。息子さんの所有権はその妻と子どもに相続されるので、母親はその家に住む

するならば、生前に遺言を書いておくことを勧めます」(前出・江嶋氏)

専門家たちは、無理に居住権を選ぶ必要はなく、「生前贈与」や「遺言」によって、所有権を妻が確保するほうがメリットは多いと言う。家が遺産分割協議のトラブルになる理由は、残すか、売るかしかなく、分割することができないからだ。ならば、遺産分割の対象にしなければよい。

「所有することができ。自宅の所有権を得る一方で、残されていた金融資産の半分を取得することができるとだ。」

では「生前贈与」がいいのか、「遺言」による相続がいいのか。選び方ひとつの見極めになる。「生前贈与なら、贈与税

「あなたが死んでも、この家に住み続けたい」妻の願いで大損しないための**自宅相続**

「こんな例もありました。母親思いの息子さんが、老後の面倒をすべて息子が相続し、母親と一緒に暮らし始めました。ところが息子さんのほうが先立ってしまった。息子さんの所有権はその妻と子どもに相続されるので、母親はその家に住む

なら、贈与では税額1000万円のところ、相続では8万円程度で済む。贈与が得になるケースもありますが、現実的には、妻が「私を愛しているから、不動産の名義を私に換えて」と迫るときなどしか自宅の生前贈与を使う価値はないでしょう」なるほど、妻に所有権を渡すのなら「遺言」による相続が圧倒的に「使える」ようだ。幸い、今回の民法改正で、財産目録がパソコンで作成可能になるなど、より簡易的になっていて、夫が妻のために遺言の作成をしておくことが、妻には大きなメリットになりそうだ。ただしやりすぎると、かえって損をするので、注意が必要だ。

「遺言などで妻に資産を集めすぎると、(妻が亡くなった後の)二次相続の際に、子どもの相続税の負担が増えることがある。配偶者控除や小規模宅地の特例が使える一次相続



よりも、二次相続のほうが相続税は高くなりやすい。一次相続で、ある程度子どもに相続させておいたほうが、一次と二次

### こんなケースでは思い切って「売却」するべきだ

夫との別れのあと、共に暮らした家を自身の終の棲家にしたという願いを持つ妻は多いだろう。だが、トータルで考えれば、そんな家もバツサリ売却してしまったほうが、有効な場合も多いという。

「特に広い一戸建て住宅に一人で住むのは、土地も建物も、管理が大変で維持費もかかる。一人暮らしの妻は高齢になるほど2階は使わず物置状態にしてしまい、庭の手入れができずに荒れ放題となってしまう例も多い。同居がないのであれば、思い切って自宅を売却したほうが負担は減らせませす。駅に近いバリアフリーのコンパクトなマンシ

トータルでの相続税が軽減できるケースが多い。二次相続まで見通した相続計画をお勧めします」(税理士・内田麻由子氏)

ヨンを買って住み替えすると、より老後の暮らしが便利になり、金融資産も増やせるので安心です」(前出・曾根氏)

相続税評価額と時価は必ずしも一致しない。そのため、どちらが高いかで決めるのも手だ。前出の江幡氏は言う。

「相続税評価額より物件の時価のほうが高いのであれば、相続したほうが後々売却益も出やすい。一方で、地方でよくあるケースだが、相続税評価額が物件の時価より高い場合は、相続税だけ取られ損ということになりかねないので、少しでも値段がつくのなら今のうちに売却したほうがいいし、

何らかの対策を取るべきでしょう」

タイムリಂಗも重要だ。都心に住んでいても、まだ値段が落ちる前に売却すれば、郊外に出て手ごろなマンションも手に入りやすい。

「いずれ住み替えを考えているならば、市況のい

### 「家なき子相続」の悪用はNG 正しい相続節税法

今年4月より、相続税

の節税に使われていた「家なき子特例」が厳格化されたことをご存じだろうか。持ち家のない子どもが、一人暮らしの親の家を相続したときに、相続税の土地評価額を8割減額するという特例だ。だが、これを悪用し、すでに持ち家のある子をすつとばして、持ち家などあるはずのない孫に不動産を相続させ、特例を利用する例が続出。それを封じるため厳格化された。だが、諦めるのは早い

いうちに不動産を処分してしまうという選択肢はありますね。自宅の不動産価値が高ければ高いほど、老後の資金が確保できるため、売却のメリットは大きくなる。郊外のほうが生活費が安くなるという側面もあります」(前出・高原氏)

と前出の江幡氏は言う。

「親が実家に一人暮らしで、息子も子育てが終わっているのなら、特例の『同居要件』を実際に満たし、実家に同居することをお勧めします。妻が義母との同居を渋るならば、息子である夫だけでいい。親も妻も喜び、相続税も安くなる」前出の内田氏は、節税テクニクとして、「財産そのものの評価を下げる」ことを挙げる。「自宅を2世帯に建て替えて、子どもや孫と一緒

に住めば、330㎡まで8割減額できる。同居が難しいなら、立地が良ければ、賃貸併用住宅に建て替えれば、賃貸部分について、貸家建付地の評価となるうえ、200㎡まで5割減額できる。老後は広い家に住まずに、上手にコンパクト化でき、相続税も減額できます」なお、キャッシュをそのまま相続するよりも、不動産に変えたほうがいい場合もある。5000万円程度の現金があるなら、同額のマンションを買えば、相続税の評価額は1500万円程度になる。「子どもが2人いる場合には不動産が一つだと争続のタネになるので、居住用のマンションと投資用マンションを一つずつ買っておけば、遺産分割対策にもなります」(同)結局、家の相続対策は妻だけを見るのではなく、資産と子どものトータルで考えるのが円満の秘訣のようだ。