

配偶者居住権の評価と登記

母親の B さん

「配偶者居住権」は、具体的にどのように設定し評価するのですか？

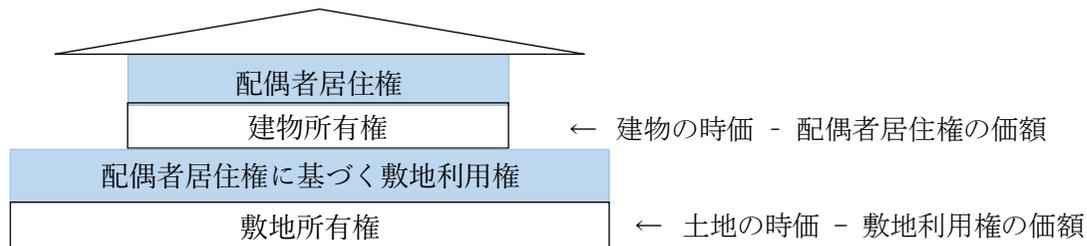


配偶者居住権を設定する上で、何か気を付けるべき点がありますか？

配偶者居住権の登記は、居住建物の所有者がしなければならぬのでしょうか？

相談役の O 氏

「配偶者居住権」の相続税法上の評価を行うにあたって、居住建物を使用する権利にはその敷地を使用する権利も含まれていることに留意しなければなりません。つまり、「配偶者居住権」の評価に際しては、建物の評価と同時に敷地利用権も評価する必要があります。敷地利用権は土地の上に存する権利に該当しますので、小規模宅地等の特例の適用対象となります。



配偶者居住権および敷地利用権の価額の具体的な算定方法は、以下の通りになります。

$$\text{配偶者居住権} = \text{建物の時価} - \text{建物の時価} \times \frac{\text{残存耐用年数} - \text{配偶者居住権の存続年数}}{\text{残存耐用年数}} \times \text{複利現価率}$$

$$\text{敷地利用権} = \text{土地の時価} - \text{土地の時価} \times \text{複利現価率}$$

「配偶者居住権」は建物にかかる債権の一種として設定されます。建物に「配偶者居住権」を登記することにより、第三者に対抗することができます。長年住んでいた建物を知らないうちに第三者に売却されることがないように、忘れずに建物に「配偶者居住権」の登記を行いましょ。

民法第 1031 条第 1 項には「*居住建物の所有者は、配偶者(配偶者居住権を取得した配偶者に限る)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う*」とあります。「配偶者居住権」の設定の登記を行う場合には、権利者である配偶者と居住建物の所有者は連名で登記申請を行うこととなります。

なお、登記申請者には「登記の目的 配偶者居住権設定」、「原因 令和〇年〇月〇日遺産分割」、「存続期間 配偶者居住権者の死亡時まで」のように記載します。