

配偶者居住権が設定された場合の小規模宅地等の特例の取扱いについて

配偶者居住権は平成30年の民法改正により創設された配偶者の居住権保護のための方策であり、令和2年4月1日より施行が予定されているものです。

今回、配偶者居住権が設定された宅地等につき、小規模宅地等の特例を適用する場合の取扱いが明確化されているため、その内容についてご説明します。

(1) 小規模宅地等の特例との適用関係

配偶者居住権そのものについては建物を目的とする権利であることから小規模宅地等の特例の対象とはなりません。しかし、本特例の対象となる「土地の上に存する権利」に、配偶者居住権に基づく敷地利用権が該当することとなります。この場合、次の2つに区分され、それぞれに特定居住用宅地等として特例の適用の判定が行われます。

特定居住用宅地等の判定

配偶者居住権に基づく敷地利用権

配偶者が取得することから実質的に無条件で特例の適用が可能となります。

居住建物の敷地の所有権

同居親族が取得をし、相続開始の直前から相続税の申告期限まで、引き続きその家屋に居住し、かつ、その宅地を有している場合、特例の適用が可能となります。

例えば、被相続人、配偶者、子が同居している場合、配偶者が配偶者居住権を取得し、子がその居住建物と敷地を相続した場合、配偶者が取得した配偶者居住権に基づく敷地利用権について特例の適用を受けることができ、子が取得した敷地についても適用要件を満たせば特例の適用を受けることができます。

ただし、上記は両親と子が同居しているケースであり、持ち家のない非同居親族（いわゆる家なき子）は配偶者のいない被相続人が同居していた法定相続人がいないことに該当しないため特例の要件を満たさないことに注意してください。

(2) 小規模宅地等の特例の限度面積の計算

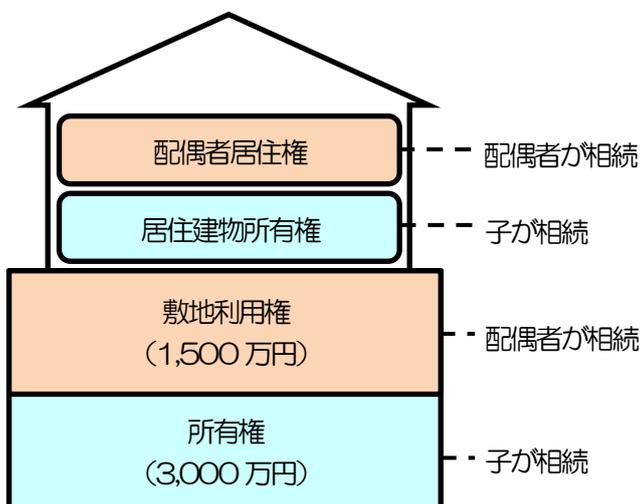
小規模宅地等の特例の適用にあたっては、配偶者居住権に基づく敷地利用権と居住建物の敷地の所有権に区分して適用することが必要となり、限度面積についてはそれぞれの価額の比率に応じて按分して判定することとなります。

この場合の限度面積の計算は下記のとおりとなります。

$$\text{対象となる敷地の地積} \times \text{敷地利用権（所有権）の評価額} / \text{敷地利用権と所有権の評価額の合計額} = \text{適用される限度面積}$$

(3) 具体的計算例

地積300㎡の宅地の上に建てられている居住用家屋に被相続人、配偶者、子が同居している場合で、配偶者居住権及びその敷地利用権（評価額1,500万円）を配偶者が相続し、建物居住権及び敷地の所有権（評価額3,000万円）を子が相続した場合のそれぞれの限度面積の計算は下記のとおりとなります。



地積：300㎡

限度面積計算

敷地利用権

$$300 \text{ m}^2 \times 1,500 \text{ 万円} / 4,500 \text{ 万円} = 100 \text{ m}^2$$

所有権

$$300 \text{ m}^2 \times 3,000 \text{ 万円} / 4,500 \text{ 万円} = 200 \text{ m}^2$$

敷地利用権、所有権の限度面積について、対象となる敷地の地積（300㎡）に所有権（3,000万円）又はその敷地利用権の価額（1,500万円）がこれらの合計額（4,500万円）に占める割合を乗じて計算することとなります。

今回の場合、敷地利用権については100㎡、所有権については200㎡が限度面積となり、特定居住用宅地等の限度面積である330㎡未満であるため、それぞれについて限度面積まで小規模宅地等の特例を受けることとなります。

（担当：津山 雄亮）