



鹿児島島の気候に適した高気密・高断熱と「循環空調」システムの「和」をイメージしたモデルハウス第二弾です。一般家庭用のリビングサイズのエアコンで室内空間のすべてが温度差なく、一年中を快適に過ごせます。高性能樹脂サッシと24時間計画換気で、結露の発生を防ぎ、家族の健康と住宅の高耐久性を実現しました。ZEH基準を標準クリアした外皮性能とハウス・オブ・ザ・イヤー2013で大賞を受賞した公的にも認められた施工技術の粋。外装、内装共にこれまでの松下孝建設とは少し違う趣を感じてください。



**鹿児島市中山町 和楽Ⅲ 建築中!** 2023年 OPEN予定  
(鹿児島市中山町1578-1 付近)

住宅に関する資料等もフリーダイヤルにてご請求下さい。資料等をお送り致します。 ☎0120-079-089

**「配偶者居住権」で老後の住まいを確保!**

長寿命時代を迎えて定年後も夫婦二人で暮らす時間も長くなりました。「配偶者居住権」は被相続人(亡くなった人)の配偶者が自宅に無償で住み続けられる権利を確保する制度です。夫に先立たれた妻が主に住まう生活資金を確保しやすくするのが目的です。通常、夫の生前は不動産の権利は全て夫名義の場合が多く、夫が亡くなった場合、財産分与が発生して親子で財産分与を行うわけですが、この場合に妻が慣れ親しんだ自宅に住み続けたいと希望してもそれが叶えられないケースも出てきます。

例えば相続人が後妻と先妻の子の場合や配偶者以外の相続人の関係が良好でない場合などもあり得ます。さらに、相続人の息子が継いで居るを許していても、その息子が先立たれた場合なども、息子の妻や子に相続が発生し息子の場合ならば、自

**2020年創設の「配偶者居住権」の利用者が増えています。**

**長い老後を過ごすことになる「配偶者」の住居・生活費を確保する老後の暮らし。**

宅に住まい続けることを許されても、息子の妻や子の場合、許されなくなる場合もあり得るからです。

**「配偶者居住権」の利用する場合の注意点。**

被相続人である夫の遺言がある場合の例。  
「妻に老後の住まいについての希望を聞いたところ老人ホームではなく、最後まで自宅に住み続けたいと言われ持ち家のある長男も母と同居する考えはなかった」ので遺言で「配偶者居住権」取得させることにしたそうです。

妻が自力で生活ができなくなった場合には、長男がこの住宅を処分して、最も適切な方法を考えてくれることを話し合われたということです。

夫の生前 不動産の権利は全て夫 → 夫の死亡 権利を分ける → 相続 権利を分けて取得

配偶者が住む権利 → 妻  
売却する権利など → 子

利用できる人	被相続人の配偶者
対象の自宅	被相続人が所有・共有し、亡くなった時点で配偶者が居住
権利の取得	遺産分割や遺言による

**「配偶者居住権」を使う場合の注意点。**

遺言や遺産分割協議で配偶者が居住権を取得した場合は、法務局(登記所)で居住権の設定登記を行う必要があります。これを怠ってしまうと、「第三者の権利を主張する」ことはできません。登記をしない場合、例えば、子供が建物の所有権を売ります。

夫の遺産(計4000万円)を妻と子1人で2分の1ずつ分けるケース

自宅(評価額3000万円) 預貯金1000万円

①均等に分ける  
妻: 自宅1500万円 預貯金500万円  
子: 自宅1500万円 預貯金500万円  
住む場所はあるが、生活資金に不安が残る

②配偶者居住権を使う  
妻: 配偶者居住権1000万円 預貯金1000万円  
子: 自宅の所有権2000万円 預貯金はゼロ  
自宅に住み続けられ、生活資金も確保

**「配偶者居住権」も相続税の課税対象のため価値の計算が必要。**

配偶者と子が相続する1次相続の場合、相続税がかからない場合でも、遺産相続を公平にするには、評価額を知る必要があります。配偶者居住権の評価は建物と土地の評価や建物の築年数、配偶者の年齢などが手掛かりになる複雑な計算が必要となります。税理士などの専門家に依頼するのが現実的です。

登記後も配偶者居住権は、放棄したり解除することはできませんが、配偶者が亡くなるまで権利を持ち続けることが基本で、生前に居住権を放棄したり、子ども合意の上で居住権を解除する場合は「妻から子に贈与があった」とみなされ、子に贈与税が課税される場合もあります。

考えられるケースは、妻が老人ホームに入居するなどして資金が必要になり、自宅の売却が必要になるケースです。当然、配偶者居住権が設定されたままの自宅は売却が難しくなりますが、配偶者居住権は自宅に住居しなくても持ち続けられますから税金の面からはなるべく居住権を手放さず、ご用命賜りますようお願い申し上げます。

**「配偶者居住権」の利用拡大は相続税の節税対象もある。**

配偶者の保護を目的とする制度のため「配偶者本人が亡くなった場合相続は消滅する。」そのため配偶者が亡くなった場合の2次相続では、居住権は課税対象になりません。例えば夫の遺産が自宅6000万円と預金2000万円、配偶者居住権を使わず妻と子1人で半分ずつ(自宅3000万円+預金1000万円)を相続した場合、この1次相続の時に小規模宅地特例などで相続税がかからなかった場合、2次相続では、妻が相続した4000万円分が課税対象となる。基礎控除3600万円(3000万円+600万円)×法定相続人数の1人)を上回れば相続税がかかる。

これに対し、1次相続で配偶者居住権を使い妻が配偶者居住権2500万円と貯金1000万円、子が家の所有権3500万円と預金500万円を相続したとすると、この場合2次相続での課税対象は預金1500万円だけなので相続税はかかりません。このような「制度の趣旨にそぐわない節税対策」の側面もありますが、できるならば趣旨に沿った配偶者の幸せを考える「配偶者居住権」として考えてほしいものです。

松下孝建設は、皆様の幸せを考える住宅づくりを心がけています。ご夫婦の老後を考えて「ついでに住処」についても是非ご用命賜りますようお願い申し上げます。