妻が自宅に住み続ける権利を残す方法は？

夫が所有者になっている自宅に、妻がずっと、安心して住み続けられるようにするには、どうしたらいいでしょうか。生前贈与や遺言による３つの方法を紹介します。配偶者の保護を目的として、2019年と20年に施行された改正民法の新ルールを使うこともできます。

相続人	妻と子２人
生前贈与	自宅の土地建物（評価額1000万円）
遺産	預金1000万円
法定相続分	配偶者２分の１、子１人４分の１

通常の贈与

生前贈与分が加算されるので
相続財産　1000万円＋1000万円＝2000万円
妻の取り分　2000万円×２分の１＝1000万円
既に1000万円分もらっているので預金取得０円

優遇措置

生前贈与分が加算されないので
相続財産　1000万円
妻の取り分　1000万円×２分の１＝500万円
生前贈与1000万円分のほかに預金500万円取得

①生前贈与

自宅の土地・建物の全部または一部を妻の名義に変更します。

民法改正で、婚姻期間が20年以上の夫婦の間で住むための土地・建物を贈与したときは「遺産の先渡し」とはみなさない優遇措置ができました。

「遺産の先渡し」であれば、相続になったときに、贈与されていた分を加算して遺産を分けますで、妻の取り分の合計が少なくなります。加算しなければ贈与分を確保した上で、預金などの遺産をもらえますので、妻の取り分が増えることになります。

上の図の具体例を見てください。自宅の贈与1000万円分、遺産1000万円の場合では、取り分が500万円増えます。

税制上の特例もあります。婚姻期間が20年以上の配偶者間で居住用不動産を贈与したときは、基礎控除の110万円のほかに最高2000万円まで控除できます。不動産の評価額が2110万円までは贈与税がかからないわけです。

この特例は「おしどり贈与」と呼ばれています。居住用不動産を取得するための金銭を贈与した場合も同様の特例を受けられます。

贈与を受けた翌年3月15日までに、そこに住んでいて、その後も引き続き住む見込みであることが条件です。

現在、亡くなる前３年以内（将来的に７年以内）にされた贈与については、相続税の課税価格に加算することになっていますが、「おしどり贈与」は加算されません。

ただし、「おしどり贈与」をすると、必ず節税になるとは限りません。相続税に関しては小規模宅地等の特例もありますし、配偶者は１億6000万円か、法定相続分相当額まで非課税になります。税金対策を目的とするなら、税理士に相談しましょう。

②遺言で譲る

遺言書を作成し、土地・建物を妻に譲ります。

遺言書には、自分で手書きする「自筆証書遺言」、公証人に作成してもらう「公正証書遺言」などがあります。「自筆証書遺言」については、３年前に法務局が保管してくれる制度ができました。公正証書遺言は、手数料がかかり証人が２人必要ですが、確実・安心な方法です。

通常は、遺言書に「次の不動産を妻〇〇に相続させる」と書いて、その下に不動産データを記載します。遺言書に財産目録をつけると手書きが少なくてすみます。遺言の内容によっては「遺贈する」と書いた方がいい場合もあります。

遺留分（別稿参照）を侵害していて、侵害額相当の金銭を請求される可能性がある場合は、遺言書で「遺言者は〇〇に対して、遺留分侵害額請求を行わないよう求める」と書いておきます。これ自体は、法的拘束力はありませんが、遺言者の意思を明確にしておくことで、紛争を封じる効果が期待できます。

遺留分を侵害しなくても、妻の相続分が子より多い場合は、子たちに納得してもらうために、遺言書の最後に「付言」を記してもよいでしょう。

③配偶者居住権

遺言書に「遺言者の所有する建物の配偶者居住権を妻〇〇に遺贈する」と書きます。この場合、「相続させる」とは書きません。

配偶者居住権を得ると、自宅の建物に、原則として終身、無償で住むことができます。これも民法改正で設けられた新しい権利です。

権利を得る要件は、夫が亡くなったとき、妻がその建物に住んでいることです。

建物の新しい所有者（子など）は、配偶者居住権を登記する義務を負います。登記されると、妻は第三者に対して住む権利を主張できます。仮に所有者が建物を売ったとしても、妻は家に住み続けることができます。

建物の価値は「配偶者居住権」とそれ以外の所有権に分かれます。評価の方法は国税庁の方式が参考になります。

配偶者居住権だけを取得すると、建物すべてを引き継ぐ場合と比べ、評価が低くなるので、取得できる預金など他の遺産が増え、遺留分を請求されるリスクが減ります。

遺留分は相続分の最低保証

遺留分とは、相続人に法律上保障される「最低限の財産をもらう権利」です。遺言や生前贈与によって、遺留分を侵害された相続人は、侵害された額に相当する金銭の支払いを請求することができます。

請求相手は、まず、遺言によって財産を譲られた人（受遺者）、次に贈与を受けていた人（受贈者）となります。

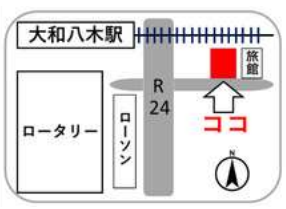
この請求権は、遺留分の侵害を知ったときから１年以内に行わないと消滅します。配偶者と子２人が相続人のときは、遺産の２分の１が相続人全体の遺留分となり、これに法定相続分を掛けたものが各相続人の遺留分となります。

相続　遺言　後見

TEL　0744－38－9344

初回相談無料

出張相談
土日祝OK

身近で気軽な相談所　行政書士中園事務所

近鉄八木駅徒歩３分