

## 深草よい街、一度はおいで

8月4日(日) 11~15時にゼスト御池(市役所前地下)にて開催されました「深草マルシェ」(区役所深草支所主催)に(一社)京都府不動産コンサルティング協会の一員として参加協力しました。

開催の趣旨は深草の魅力を発信し、「住みたい!住み続けたい!」と思える街の実現を目指すものです。2回目の今回は深草エリア外において深草をアピールする企画で、農産物や特産品の展示即売や深草での暮らしの紹介でした。



当日は深草地域の多くの市民やさまざまな団体の皆さんが集合して、各々の活動を展開し、音楽演奏もあってにぎやかな会場となりました。当社では支所管内の他の2社と共に不動産のPRと相談のブースを担当し、3人様から相談を受けましたが、内1人の方から京阪沿線で賃貸住宅を探して欲しいと依頼を受け開催目的に合致した相談が出てきて良かったです。引き続き地元深草の活性化に努めてまいります。

(岡本 三保子 専務)



## 創立45周年、祇園祭りで悪疫を除ける

皆さまのご支援のおかげを持ちまして、当社設立45年目の夏を迎えました。これを機に久しぶりに袴を着装し、函谷鉾の巡行に供奉し、光栄なことに初めて副使の役を務めさせていただきました。ご存知の通り祇園祭りは「蘇民将来の子孫也」のお札(ちまきについている)を門先に貼り、悪疫退散を祈る民衆行事です。

祇園社に家族の、社員諸君の、取引先並びにお客様の疫病退散を祈念させていただきます、この歳で息災なことにも感謝申し上げます。

今年は初めて藤原家一統の一条實昭氏が参列されました。鉾上に鎮座される嘉多丸君(カタマルキミ)が六代前の方を模してつくられたとのことで、あまりに顔かたちの似ておられることに驚いたことでした。



嘉多丸君



写真は、一条氏と

(岡本 秀巳 社主)

## 京ア二放火事件、ご冥福をお祈り致します。

7月18日(木)京阪電車六地藏駅至近の京都アニメーション第1スタジオの放火事件により亡くなられた35名の方のうち、おひとりが当社管理物件にご入居のAさんでした。



ご両親からは努力と苦労を重ねて念願の京アニに入社したこと、ようやく作品に名前が出るようになったこと、仕事への希望と情熱に充ちた生活をおくっていたこと等々のつぶやきの様な話しをお聞きし、いたたまれない感情にとらわれ数日の間心がふさがれました。Aさんのご冥福をお祈り申し上げます。(岡本 秀巳 社主)

### 【社休日】

- 8月 12日(月)
- 16日(金)
- 21日(水)
- 9月 16日(月)
- 18日(水)

# 民法相続法改正③ 「配偶者居住権の概要と課税関係」

民法改正の中で、今回は新設された「配偶者居住権」について、その制度概要や税法における取り扱いをご説明いたします。

(1) 配偶者居住権とは (民法 第1028条) ※来年4月1日から施行  
これまでの問題点は、右図のように、Aさんに相続が生じた場合、配偶者のBさんと子供のCさんが、Aさんの所有している財産を取得できる「相続人」となります。

財産をどのように分けるかということについては、BさんとCさんとの話し合い(遺産分割協議)により決定しますが、話し合いがまとまらず揉めている場合には、「相続分」で財産を分割することになります。仮にBさんが、これまでずっと夫婦で生活してきた自宅(評価額4,000万円)を相続したいと考えている場合、その自宅の相続だけで総財産の半分以上を取得してしまう計算となります。これでは、今後の生活に備えて現預金を相続することは出来ず、また手持ちから1千万円をCさんに渡してあげないと相続財産の釣り合いも採ることができません。

(Bさんの手持ち資金次第では、最悪ご自宅を手放す決断に迫られる可能性もあります)  
このように、遺産分割で揉めてしまった場合には、通常守られるべき配偶者の権利が保護されないケースが生じていたため、今回本制度の導入が決定されました。

配偶者居住権とは、相続時に配偶者が自宅の所有権を相続できなかった場合、被相続人の死亡時にその被相続人名義の建物に居住していた配偶者は、一定の要件を充たしていれば、その後も居住建物を無償で使用収益できる権利(「住む権利」)のことです。つまり、今までは建物の「所有権」をどのように分けるかを考えるしかありませんでしたが、今後は、「所有権」と「住む権利」とに分けて、相続することが出来るようになります。※配偶者居住権は登記することが必要

## (2) 配偶者居住権の消滅と課税関係

配偶者居住権は、その権利を持つ配偶者の死亡や、設定期間の満了により消滅します。消滅に伴い、「配偶者居住権の返還を受けた」ような状態になり、建物や敷地に制約のない所有権価値が回復します。この価値の回復時の課税関係は、以下のとおりです。

### 【配偶者居住権を持つ配偶者が死亡した場合】

死亡により配偶者居住権は消滅し、相続税の対象にならない。

### 【配偶者居住権の期間が満了した場合】

期間満了により配偶者居住権は消滅し、贈与税の対象にならない。

### 【配偶者居住権を合意解除・放棄等した場合】

合意解除等による配偶者居住権の消滅時の権利価格が贈与税の対象になる。



## (3) 配偶者居住権を使った相続対策

配偶者居住権の相続税評価が、自宅の相続税評価の半分以上に及ぶケースもありますので、この制度を上手に活用した相続税対策も可能になります。

1次相続時にあえて配偶者居住権を設定し、所有権は子供の相続とします。配偶者居住権の価格は配偶者控除の特例内であれば相続税は掛かりませんし、子供の方は配偶者居住権価格が減額された自宅評価での相続税となります。2次相続時の配偶者居住権は消滅し、相続税の対象にはなりません。

つまり、配偶者居住権の分だけ、1次2次相続を通して相続税がかからない結果になります。



税理士 原 謙介 (税理士法人 京都経営)