

法務省民二第324号
令和2年3月30日

法務局長 殿
地方法務局長 殿

法務省民事局長
(公印省略)

民法及び家事事件手続法の一部を改正する法律の施行に伴う不動産登記事務の取扱いについて（配偶者居住権関係）（通達）

民法及び家事事件手続法の一部を改正する法律（平成30年法律第72号。以下「改正法」という。）の施行に伴う不動産登記事務の取扱いについては、令和元年6月27日付け法務省民二第68号当職通達「民法及び家事事件手続法の一部を改正する法律の施行に伴う不動産登記事務の取扱いについて」のほか、配偶者居住権及び配偶者短期居住権の新設等に関し、下記の点に留意するよう、貴管下登記官に周知方お取り計らい願います。

なお、配偶者居住権及び配偶者短期居住権の新設等に係る改正法の施行期日は、本年4月1日とされています。

おって、本通達中、「法」とあるのは改正法による改正後の民法（明治29年法律第89号）をいいます。

記

1 本通達の趣旨

本通達は、改正法の施行に伴う配偶者の居住権を保護するための方策（配偶者居住権及び配偶者短期居住権の新設等）に関し、不動産登記事務の取扱いにおいて留意すべき事項を明らかにしたものである。

2 民法改正関係（配偶者の居住権を保護するための方策）

(1) 配偶者居住権

ア 配偶者居住権の成立要件

被相続人の配偶者（以下、単に「配偶者」という。）は、被相続人の財産に属した建物に相続開始の時に居住していた場合において、次のいずれかに該当するときは、その居住していた建物（以下「居住建物」という。）の全部について無償で使用及び収益をする権利（以下「配偶者居住権」という。）を取得するとされた（法第1028条第1項本文）。

一 遺産の分割によって配偶者居住権を取得するものとされたとき（同項第1号）。

二 配偶者居住権が遺贈の目的とされたとき（同項第2号）。

ただし、被相続人が相続開始の時に居住建物を配偶者以外の者と共有していた場合にあっては、この限りでないとされた（同項ただし書）。

なお、被相続人と配偶者との間で締結した配偶者に配偶者居住権を取得させる旨の死因贈与契約によっても配偶者居住権は成立する（法第554条、法第1028条第1項第2号）。

また、配偶者が相続開始の時に居住建物の一部に居住していた場合であっても配偶者居住権は成立し、その効力は居住建物の全部に及ぶこととなる。

配偶者居住権の遺贈又は死因贈与がされた場合において、これが婚姻期間が20年以上の夫婦間においてされたものであるときは、当該遺贈又は死因贈与は、原則として特別受益とは取り扱われないこととされた（法第1028条第3項において準用する法第903条第4項）。

イ 審判による配偶者居住権の取得

遺産の分割の請求を受けた家庭裁判所は、次に掲げる場合に限り、配偶者が配偶者居住権を取得する旨を定めることができるとされた（法第1029条柱書）。

一 共同相続人間に配偶者が配偶者居住権を取得することについて合意が成立しているとき（同条第1号）。

二 配偶者が家庭裁判所に対して配偶者居住権の取得を希望する旨を申し出た場合において、居住建物の所有者の受ける不利益の程度を考慮してもなお配偶者の生活を維持するために特に必要があると認めるとき（前記一に掲げる場合を除く。）（同条第2号）。

ウ 配偶者居住権の存続期間

配偶者居住権の存続期間は、配偶者の終身の間とするとされ（法第1

030条本文)、遺産の分割の協議若しくは遺言に別段の定めがあるとき、又は家庭裁判所が遺産の分割の審判において別段の定めをしたときは、その定めるところによるとされた(同条ただし書)。

なお、配偶者居住権の存続期間が定められた場合には、その延長や更新をすることはできない。

エ 配偶者居住権の登記等

居住建物の所有者は、配偶者(本項、才及び力において、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され(法第1031条第1項)、また、配偶者居住権は、これを登記したときは、その後にその不動産について物権を取得した者その他の第三者に対抗することができる(同条第2項において準用する法第605条(第三者に対する妨害停止請求及び返還請求について法第605条の4))。

オ 配偶者による居住建物の使用及び収益

配偶者は、従前の用法に従い、善良な管理者の注意をもって、居住建物の使用及び収益をしなければならないとされた(法第1032条第1項本文)。ただし、従前居住の用に供していなかった部分について、これを居住の用に供することを妨げないとされた(同項ただし書)。

また、配偶者居住権は、譲渡することができず(同条第2項)、配偶者は、居住建物の所有者の承諾を得なければ、居住建物の改築若しくは増築をし、又は第三者に居住建物の使用若しくは収益をさせることができないとされた(同条第3項)。

なお、配偶者が居住建物の所有者の承諾を得て第三者に居住建物の使用又は収益をさせた場合において、居住建物の所有者は、配偶者との間の配偶者居住権が合意により消滅したことをもって当該第三者に対抗することができないとされた(法第1036条において準用する法第613条第3項)。

カ 配偶者居住権の消滅

配偶者居住権の存続期間が定められたときは、配偶者居住権は、その存続期間が満了することによって消滅するとされ(法第1036条において準用する法第597条第1項)、また、配偶者居住権は、配偶者の死亡によって消滅するとされた(法第1036条において準用する法第

597条第3項)。

居住建物の全部が滅失その他の事由により使用及び収益をすることができなくなった場合には、配偶者居住権は、これによって消滅するとされた(法第1036条において準用する法第616条の2)。

配偶者が居住建物の使用及び収益に係る法第1032条第1項又は同条第3項の規定に違反した場合において、居住建物の所有者が相当の期間を定めてその是正の催告をし、その期間内に是正がされないときは、居住建物の所有者は、当該配偶者に対する意思表示によって配偶者居住権を消滅させることができるとされた(法第1032条第4項)。

なお、居住建物が配偶者の財産に属することとなった場合であっても、他の者がその共有持分を有するときは、配偶者居住権は、消滅しないとされた(法第1028条第2項)。

(2) 配偶者短期居住権

配偶者は、被相続人の財産に属した建物に相続開始の時に無償で居住していた場合には、一定の要件及び期間の下で、配偶者短期居住権を有するとされた(法第1037条)。

なお、配偶者短期居住権を有する配偶者による居住建物の使用、配偶者居住権の取得による配偶者短期居住権の消滅等について、法第1038条から法第1041条までにおいて規定されている。

配偶者短期居住権については、対抗要件制度は設けられていないことから、配偶者短期居住権の設定等を内容とする登記は申請することができない。

(3) 経過措置

配偶者居住権及び配偶者短期居住権に関する規定は、その施行の日(本年4月1日)以後に開始した相続について適用され、同日前に開始した相続については、なお従前の例によるとされた(改正法附則第10条第1項)。

また、配偶者居住権に関する規定は、その施行の日(本年4月1日)前にされた遺贈については適用しないこととされた(同条第2項)。

3 不動産登記法改正関係

登記することができる権利として、不動産登記法(平成16年法律第123号。以下「不登法」という。)第3条第9号に配偶者居住権が加えられる

とともに、第81条の2が新設され、配偶者居住権の登記の登記事項として、不登法第59条各号に掲げるもののほか、次のとおりとされた（改正法附則第26条）。

一 存続期間（改正法による改正後の不登法（以下「改正不登法」という。）第81条の2第1号）

二 第三者に居住建物（法第1028条第1項に規定する居住建物をいう。）の使用又は収益をさせることを許す旨の定めがあるときは、その定め（改正不登法第81条の2第2号）

なお、配偶者居住権の設定の登記の仮登記が可能であることは、他の権利の場合と同様である。

(1) 配偶者居住権の設定の登記

ア 登記の申請

(イ) 配偶者居住権の設定の登記の申請は、居住建物の所有者を登記義務者とし、配偶者居住権を取得した配偶者を登記権利者とする共同申請によることとなる。

なお、配偶者が遺贈によって配偶者居住権を取得した場合において、遺言執行者があるときは、当該遺言執行者は、配偶者居住権の設定の登記について、登記義務者の立場から、その資格において当該登記を申請することができるものと解される。この登記申請には、遺言執行者の資格を証する情報（代理権限証明情報）として、遺言執行者として指定されたことを証する適法な遺言書又は家庭裁判所で選任されたことを証する書面の提供を要する。

(ロ) 配偶者居住権の設定の登記の申請は、居住建物の所有者を登記義務者とし、配偶者居住権を取得した配偶者を登記権利者とする共同申請によることとなるため（上記(イ)参照）、配偶者居住権の設定の登記を申請するに当たっては、その前提として、被相続人が所有権の登記名義人である居住建物について、相続や遺贈を原因とする所有権の移転の登記がされている必要がある。

なお、この所有権の移転の登記の申請について、遺贈を原因とする場合等であって、遺言執行者があるときは、当該遺言執行者は、登記義務者の立場から、その資格において当該登記を申請することとなる。この登記申請において提供する遺言執行者の資格を証する情報（代理

権限証明情報)は、上記(7)のとおりである。

また、居住建物が被相続人と配偶者以外の者との共有である場合には、配偶者居住権は成立しないことから(上記2の(1)ア参照)、このような場合における配偶者居住権の設定の登記を申請することができないことに留意する必要がある。

- (ウ) 遺産分割の審判において、配偶者が配偶者居住権を取得すると定められ、かつ、登記義務者である居住建物の所有者に配偶者居住権の設定の登記手続をすべきことが命ぜられている場合(家事事件手続法(平成23年法律第52号)第196条)には、当該審判に基づき、登記権利者である当該配偶者居住権を取得した配偶者が単独で配偶者居住権の設定の登記を申請することができること(不登法第63条第1項)は、他の家庭裁判所の審判によるものと同様である。

イ 申請情報等

- (7) 配偶者居住権が成立するためには、配偶者が被相続人所有の建物に相続開始の時に居住していたことを要するところ(法第1028条第1項)、当該要件に係る登記原因を証する情報(以下「登記原因証明情報」という。)としては、必ずしも当該配偶者の住民票の写し等の提供を要せず、提供された登記原因証明情報中にその旨が明らかになっていれば、これによって差し支えない。

また、配偶者居住権を取得することができる配偶者は、相続開始の時に法律上被相続人と婚姻をしていた者に限られるところ、当該要件に係る登記原因証明情報としては、必ずしも被相続人の住民票の除票の写し等の提供を要せず、提供された登記原因証明情報中にその旨が明らかになっていれば、これによって差し支えない。

- (イ) 配偶者居住権は、居住建物について配偶者に配偶者居住権を取得させる旨の遺産分割、遺贈又は死因贈与がされたことによって成立するとされており(法第1028条第1項、法第554条)、特定財産承継遺言(遺産の分割の方法の指定として遺産に属する特定の財産を共同相続人の一人又は数人に承継させる旨の遺言(法第1014条第2項)。いわゆる相続させる旨の遺言のうち遺産の分割の方法の指定がされたもの。)によって配偶者居住権を取得することはできない。もっとも、「遺贈」を登記原因とする配偶者居住権の設定の登記の申請

において、配偶者に配偶者居住権を相続させる旨の記載がされた遺言書を登記原因証明情報として提供する場合にあっては、遺言書の全体の記載からこれを遺贈の趣旨と解することに特段の疑義が生じない限り、配偶者居住権に関する部分を遺贈の趣旨であると解して、当該配偶者居住権の設定の登記を申請することができる。

また、配偶者居住権の設定の登記の前提となる相続や遺贈を原因とする所有権の移転の登記の申請（上記アの(イ)参照）において、配偶者に配偶者居住権を取得させ、子などの法定相続人に居住建物を相続させる旨の記載がされた遺言書を登記原因証明情報として提供する場合にあっては、遺言書の全体の記載からこれを遺贈の趣旨と解することに特段の疑義が生じない限り、居住建物の所有権の帰属に関する部分についても遺贈（負担付遺贈）の趣旨であると解して、当該所有権の移転の登記を申請する必要がある。この場合における所有権の移転の登記の申請は、登記原因が「遺贈」となることから、相続人（受遺者である相続人を除く。）を登記義務者とし、受遺者（受遺者である相続人）を登記権利者とする共同申請によることとなる。遺言執行者があるときは、当該遺言執行者は、登記義務者の立場から、その資格において当該登記を申請することとなる（上記アの(イ)参照）。

(ウ) 配偶者居住権の設定の登記の申請において、申請情報の内容とする登記原因及びその日付は、次の振り合いによる。

a 登記原因が「遺産分割」である場合

「年月日【遺産分割の協議若しくは調停の成立した年月日又はその審判の確定した年月日】遺産分割」

b 登記原因が「遺贈」である場合

「年月日【遺贈の効力の生じた年月日】遺贈」

c 登記原因が「死因贈与」である場合

「年月日【贈与者の死亡の年月日】死因贈与」

(エ) 配偶者居住権の存続期間は登記事項とされており（改正不登法第81条の2第1号）、この存続期間について別段の定めがない場合には、配偶者の終身の間が存続期間となる（法第1030条本文）。

配偶者居住権の設定の登記の申請において、申請情報の内容とする存続期間は、次の振り合いによる。

a 存続期間の定めがない場合

「存続期間 配偶者居住権者の死亡時まで（又は年月日から配偶者居住権者の死亡時まで）」

b 存続期間の定めがある場合

「存続期間 年月日から何年（又は年月日から年月日まで）又は配偶者居住権者の死亡時までのうち、いずれか短い期間」

配偶者居住権の存続期間が定められた場合には、その延長や更新をすることができないとされていることから、配偶者居住権の存続期間の延長や更新を内容とする登記は申請することができない。他方、登記原因証明情報として、配偶者居住権を取得した配偶者が配偶者居住権の存続期間の一部を放棄した旨の情報を提供し、その存続期間を終身の間より短期（例えば「10年又は配偶者居住権者の死亡時までのうち、いずれか短い期間」）とする配偶者居住権の設定の登記を申請することができる。これは、配偶者居住権の設定の登記がされた後の配偶者居住権の存続期間の短縮を内容とする配偶者居住権の変更の登記の申請においても同様である。

- (ウ) 配偶者居住権を取得した配偶者は、居住建物の所有者の承諾を得なければ、第三者に居住建物の使用又は収益をさせることができないとされているところ（法第1032条第3項）、第三者に居住建物の使用又は収益をさせることを許す旨の定めがあるときは、その定めをあらかじめ登記することができることとされた（改正不登法第81条の2第2号）。

(2) 配偶者居住権の抹消の登記等

ア 配偶者居住権の消滅等による配偶者居住権の登記の抹消は、配偶者居住権者を登記義務者とし、居住建物の所有者を登記権利者とする共同申請によることとなるが、この登記手続は、他の一般的な登記の抹消手続と同様に取り扱うものとする。

もつとも、配偶者居住権が配偶者居住権者の死亡によって消滅した場合には、不登法第69条の規定に基づき、登記権利者（居住建物の所有者）は、単独で当該配偶者居住権の登記の抹消を申請することができる。

イ 配偶者居住権は、譲渡することができないことから（法第1032条第2項）、配偶者居住権の移転等を内容とする登記は申請することがで

きない。

4 不動産登記令等改正関係

民法及び家事事件手続法の一部を改正する法律の一部の施行に伴う法務省関係政令の整備に関する政令（令和2年政令第57号。以下「整備政令」という。本年4月1日施行）により不動産登記令（平成16年政令第379号。以下「登記令」という。）、都市再開発法による不動産登記に関する政令（昭和45年政令第87号。以下「都再登記令」という。）、密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律による不動産登記に関する政令（平成15年政令第524号。以下「密集登記令」という。）及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律による不動産登記に関する政令（平成14年政令第379号。以下「マン建登記令」という。）の一部が改正され、配偶者居住権の登記に関する所要の整備がされた。

(1) 登記令の一部改正

配偶者居住権者が第三者のために居住建物に賃借権を設定した場合における当該居建物への賃借権の設定の登記を申請するために必要な添付情報として、居建物の所有者の承諾を証する情報が規定された（なお、配偶者居住権の設定の登記において、賃借権の登記名義人となる者に当該居建物の使用又は収益をさせることを許す旨の定めのある登記がある場合は、その添付を要しない。）（整備政令による改正後の登記令別表の38の項添付情報欄ト）。

また、配偶者居住権の設定の登記の申請における申請情報について、登記令で規定する一般的な登記事項のほか、改正不登法第81条の2各号に掲げる登記事項が申請情報とされた（整備政令による改正後の登記令別表の40の2の項申請情報欄）。

(2) 都再登記令、密集登記令及びマン建登記令の一部改正

改正法附則第18条、第23条及び第24条により、それぞれ、都市再開発法（昭和44年法律第38号）、密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律（平成9年法律第49号）及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律（平成14年法律第78号）の一部が改正され、これらの法律に基づく配偶者居住権に係る権利変換の規定が創設されたことから、これらの法律による不動産登記の特例を定める都再登記令、密集登記令及びマン建登記令について、所要の整備がされた。

この法令改正に伴う配偶者居住権に係る権利変換に関する登記手続は、他の権利に係る権利変換に関する登記手続と同様である。

5 登録免許税

配偶者居住権の設定の登記の登録免許税は、不動産の価額の千分の二とされ（登録免許税法（昭和42年法律第35号）別表第一第一号（三の二））、配偶者居住権の設定の仮登記の登録免許税は、不動産の価額の千分の一とされた（同法別表第一第一号（十二）ニ）。

6 登記の記録

配偶者居住権に関する登記の記録は、別紙の振り合いによるものとする。

<配偶者居住権に関する登記>

別紙

一 配偶者居住権の設定の登記

権 利 部 (乙区) (所有権以外の権利に関する事項)			
順位番号	登 記 の 目 的	受付年月日・受付番号	権 利 者 そ の 他 の 事 項
何	配偶者居住権設定	令和何年何月何日 第何号	原因 令和何年何月何日遺産分割 (、「遺贈」 又は「贈与」) 存続期間 配偶者居住権者の死亡時まで (、 「年月日から配偶者居住権者の死亡時まで」 又は「年月日から何年 (又は年月日から年月 日まで) 又は配偶者居住権者の死亡時までの うち、いずれか短い期間」) 特約 第三者に居住建物の使用又は収益をさせ ることができる 配偶者居住権者 何市何町何番地 甲 某

二 配偶者居住権に関する仮登記

1 配偶者居住権の設定の仮登記

権 利 部 (乙区) (所有権以外の権利に関する事項)			
順位番号	登 記 の 目 的	受付年月日・受付番号	権 利 者 そ の 他 の 事 項
何	配偶者居住権設定仮登記	令和何年何月何日 第何号	原因 令和何年何月何日遺産分割 (、「遺贈」 又は「贈与」) 存続期間 配偶者居住権者の死亡時まで (、 「年月日から配偶者居住権者の死亡時まで」 又は「年月日から何年 (又は年月日から年月 日まで) 又は配偶者居住権者の死亡時までの うち、いずれか短い期間」) 特約 第三者に居住建物の使用又は収益をさせ ることができる 権利者 何市何町何番地 甲 某
	余 白	余 白	余 白

2 始期付配偶者居住権の設定の仮登記 (死因贈与)

権 利 部 (乙区) (所有権以外の権利に関する事項)			
順位番号	登 記 の 目 的	受付年月日・受付番号	権 利 者 そ の 他 の 事 項
何	始期付配偶者居住権設定仮登記	令和何年何月何日 第何号	原因 令和何年何月何日贈与 (始期 甲某の死 亡) 存続期間 配偶者居住権者の死亡時まで (又は 「甲某の死亡時から何年又は配偶者居住権者 の死亡時までのうち、いずれか短い期間」) 特約 第三者に居住建物の使用又は収益をさせ ることができる 権利者 何市何町何番地 乙 某
	余 白	余 白	余 白

三 仮登記に基づく本登記

1 配偶者居住権の設定の仮登記の本登記

権 利 部 (乙区) (所有権以外の権利に関する事項)			
順位番号	登 記 の 目 的	受付年月日・受付番号	権 利 者 そ の 他 の 事 項
何	配偶者居住権設定仮登記	令和何年何月何日 第何号	原因 令和何年何月何日遺産分割（、「遺贈」 又は「贈与」） 存続期間 配偶者居住権者の死亡時まで（、 「年月日から配偶者居住権者の死亡時まで」 又は「年月日から何年（又は年月日から年月 日まで）又は配偶者居住権者の死亡時までの うち、いずれか短い期間」） 特約 第三者に居住建物の使用又は収益をさせ ることができる 権利者 何市何町何番地 甲 某
	配偶者居住権設定	令和何年何月何日 第何号	原因 令和何年何月何日遺産分割（、「遺贈」 又は「贈与」） 存続期間 配偶者居住権者の死亡時まで（、 「年月日から配偶者居住権者の死亡時まで」 又は「年月日から何年（又は年月日から年月 日まで）又は配偶者居住権者の死亡時までの うち、いずれか短い期間」） 特約 第三者に居住建物の使用又は収益をさせ ることができる 配偶者居住権者 何市何町何番地 甲 某

2 始期付配偶者居住権の設定の仮登記の本登記

権 利 部 (乙区) (所有権以外の権利に関する事項)			
順位番号	登 記 の 目 的	受付年月日・受付番号	権 利 者 そ の 他 の 事 項
何	始期付配偶者居住権設定仮登記	令和何年何月何日 第何号	原因 令和何年何月何日贈与（始期 甲某の死 亡） 存続期間 配偶者居住権者の死亡時まで（又は 「甲某の死亡時から何年又は配偶者居住権者 の死亡時までのうち、いずれか短い期間」） 特約 第三者に居住建物の使用又は収益をさせ ることができる 権利者 何市何町何番地 乙 某
	配偶者居住権設定	令和何年何月何日 第何号	原因 令和何年何月何日贈与 存続期間 年月日から配偶者居住権者の死亡時 まで（又は「年月日から何年又は配偶者居住 権者の死亡時までのうち、いずれか短い期 間」） 特約 第三者に居住建物の使用又は収益をさせ ることができる 配偶者居住権者 何市何町何番地 乙 某

四 第三者に居住建物の使用又は収益をさせることに基づく登記

1 賃借権の設定

権 利 部 (乙区) (所有権以外の権利に関する事項)			
順位番号	登 記 の 目 的	受付年月日・受付番号	権 利 者 そ の 他 の 事 項
何 付記1号	配偶者居住権設定	令和何年何月何日 第何号	原因 令和何年何月何日遺産分割(、「遺贈」又は「贈与」) 存続期間 配偶者居住権者の死亡時まで(、「年月日から配偶者居住権者の死亡時まで」又は「年月日から何年(又は年月日から年月日まで)又は配偶者居住権者の死亡時までのうち、いずれか短い期間」) 特約 第三者に居住建物の使用又は収益をさせることができる 配偶者居住権者 何市何町何番地 甲 某
	何番配偶者居住権の賃借権設定	令和何年何月何日 第何号	原因 令和何年何月何日設定 賃料 1月何万円(又は「1平方メートル1月何万円」) 支払時期 毎月末日 存続期間 令和何年何月何日から何年 特約 譲渡、転貸ができる 賃借権者 何市何町何番地 乙 某

(注) 配偶者居住権者が居住建物の所有者の承諾を得て行う賃借権設定の登記は、付記登記による。

2 賃借権の登記の抹消

権 利 部 (乙区) (所有権以外の権利に関する事項)			
順位番号	登 記 の 目 的	受付年月日・受付番号	権 利 者 そ の 他 の 事 項
何 付記1号	配偶者居住権設定	令和何年何月何日 第何号	原因 令和何年何月何日遺産分割(、「遺贈」又は「贈与」) 存続期間 配偶者居住権者の死亡時まで(、「年月日から配偶者居住権者の死亡時まで」又は「年月日から何年(又は年月日から年月日まで)又は配偶者居住権者の死亡時までのうち、いずれか短い期間」) 特約 第三者に居住建物の使用又は収益をさせることができる 配偶者居住権者 何市何町何番地 甲 某
	<u>何番配偶者居住権の賃借権設定</u>	<u>令和何年何月何日</u> <u>第何号</u>	<u>原因 令和何年何月何日設定</u> <u>賃料 1月何万円(又は「1平方メートル1月何万円」)</u> <u>支払時期 毎月末日</u> <u>存続期間 令和何年何月何日から何年</u> <u>特約 譲渡、転貸ができる</u> <u>賃借権者 何市何町何番地</u> <u>乙 某</u>
何	何番付記1号賃借権抹消	令和何年何月何日 第何号	原因 令和何年何月何日解約(、「放棄」又は「存続期間満了」)

(注) 1 賃借権の登記の抹消は主登記による。
2 賃借権の登記を抹消する記号(下線)を記録する。

五 配偶者居住権の登記の抹消
1 配偶者居住権者の死亡による場合

権 利 部 (乙区) (所有権以外の権利に関する事項)			
順位番号	登 記 の 目 的	受付年月日・受付番号	権 利 者 そ の 他 の 事 項
何	<u>配偶者居住権設定</u>	令和何年何月何日 第何号	原因 <u>令和何年何月何日遺産分割（、「遺贈」又は「贈与」）</u> 存続期間 <u>配偶者居住権者の死亡時まで（、「年月日から配偶者居住権者の死亡時まで」又は「年月日から何年（又は年月日から年月日まで）又は配偶者居住権者の死亡時までのうち、いずれか短い期間」）</u> 特約 <u>第三者に居住建物の使用又は収益をさせることができる</u> 配偶者居住権者 <u>何市何町何番地 甲 某</u>
何	何番配偶者居住権抹消	令和何年何月何日 第何号	原因 <u>令和何年何月何日死亡による消滅</u>

(注) 配偶者居住権の登記を抹消する記号（下線）を記録する。

2 存続期間の満了による場合

権 利 部 (乙区) (所有権以外の権利に関する事項)			
順位番号	登 記 の 目 的	受付年月日・受付番号	権 利 者 そ の 他 の 事 項
何	<u>配偶者居住権設定</u>	令和何年何月何日 第何号	原因 <u>令和何年何月何日遺産分割（、「遺贈」又は「贈与」）</u> 存続期間 <u>配偶者居住権者の死亡時まで（、「年月日から配偶者居住権者の死亡時まで」又は「年月日から何年（又は年月日から年月日まで）又は配偶者居住権者の死亡時までのうち、いずれか短い期間」）</u> 特約 <u>第三者に居住建物の使用又は収益をさせることができる</u> 配偶者居住権者 <u>何市何町何番地 甲 某</u>
何	何番配偶者居住権抹消	令和何年何月何日 第何号	原因 <u>令和何年何月何日存続期間満了</u>

(注) 配偶者居住権の登記を抹消する記号（下線）を記録する。

3 合意消滅による場合

権 利 部 (乙区) (所有権以外の権利に関する事項)			
順位番号	登 記 の 目 的	受付年月日・受付番号	権 利 者 そ の 他 の 事 項
何	<u>配偶者居住権設定</u>	令和何年何月何日 第何号	原因 <u>令和何年何月何日遺産分割（、「遺贈」又は「贈与」）</u> 存続期間 <u>配偶者居住権者の死亡時まで（、「年月日から配偶者居住権者の死亡時まで」又は「年月日から何年（又は年月日から年月日まで）又は配偶者居住権者の死亡時までのうち、いずれか短い期間」）</u> 特約 <u>第三者に居住建物の使用又は収益をさせることができる</u> 配偶者居住権者 <u>何市何町何番地 甲 某</u>
何	何番配偶者居住権抹消	令和何年何月何日 第何号	原因 <u>令和何年何月何日合意消滅</u>

(注) 配偶者居住権の登記を抹消する記号（下線）を記録する。

4 消滅請求による場合

権利部 (乙区) (所有権以外の権利に関する事項)			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
何	配偶者居住権設定	令和何年何月何日 第何号	原因 令和何年何月何日遺産分割（、「遺贈」又は「贈与」） 存続期間 配偶者居住権者の死亡時まで（、「年月日から配偶者居住権者の死亡時まで」又は「年月日から何年（又は年月日から年月日まで）又は配偶者居住権者の死亡時までのうち、いずれか短い期間」） 特約 第三者に居住建物の使用又は収益をさせることができる 配偶者居住権者 何市何町何番地 甲 某
何	何番配偶者居住権抹消	令和何年何月何日 第何号	原因 令和何年何月何日消滅請求

(注) 配偶者居住権の登記を抹消する記号（下線）を記録する。

5 賃借権の登記のされている配偶者居住権の登記の抹消

権利部 (乙区) (所有権以外の権利に関する事項)			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
何 付記1号	配偶者居住権設定	令和何年何月何日 第何号	原因 令和何年何月何日遺産分割（、「遺贈」又は「贈与」） 存続期間 配偶者居住権者の死亡時まで（、「年月日から配偶者居住権者の死亡時まで」又は「年月日から何年（又は年月日から年月日まで）又は配偶者居住権者の死亡時までのうち、いずれか短い期間」） 特約 第三者に居住建物の使用又は収益をさせることができる 配偶者居住権者 何市何町何番地 甲 某
	何番配偶者居住権の賃借権設定	令和何年何月何日 第何号	原因 令和何年何月何日設定 賃料 1月何万円（又は「1平方メートル1月何万円」） 支払時期 毎月末日 存続期間 令和何年何月何日から何年 特約 譲渡、転貸ができる 賃借権者 何市何町何番地 乙 某
何	何番配偶者居住権抹消	令和何年何月何日 第何号	原因 令和何年何月何日死亡による消滅
何	何番付記1号賃借権抹消	余 白	何番配偶者居住権抹消により令和何年何月何日登記

(注) 配偶者居住権の登記及び賃借権の登記を抹消する記号（下線）を記録する。

六 施行地区内の建物についての権利変換の登記

1 配偶者居住権の設定の登記

権 利 部 (乙区) (所有権以外の権利に関する事項)			
順位番号	登 記 の 目 的	受付年月日・受付番号	権 利 者 そ の 他 の 事 項
何	配偶者居住権設定	令和何年何月何日 第何号	原因 令和何年何月何日遺産分割（、「遺贈」 又は「贈与」）（令和何年何月何日何法律に よる権利変換） 存続期間 配偶者居住権者の死亡時まで（、 「年月日から配偶者居住権者の死亡時まで」 又は「年月日から何年（又は年月日から年月 日まで）又は配偶者居住権者の死亡時までの うち、いずれか短い期間」） 特約 第三者に居住建物の使用又は収益をさせ ることができる 配偶者居住権者 何市何町何番地 甲 某

2 配偶者居住権の設定の仮登記

権 利 部 (乙区) (所有権以外の権利に関する事項)			
順位番号	登 記 の 目 的	受付年月日・受付番号	権 利 者 そ の 他 の 事 項
何	配偶者居住権設定仮登記	令和何年何月何日 第何号	原因 令和何年何月何日遺産分割（、「遺贈」 又は「贈与」）（令和何年何月何日何法律に よる権利変換） 存続期間 配偶者居住権者の死亡時まで（、 「年月日から配偶者居住権者の死亡時まで」 又は「年月日から何年（又は年月日から年月 日まで）又は配偶者居住権者の死亡時までの うち、いずれか短い期間」） 特約 第三者に居住建物の使用又は収益をさせ ることができる 権利者 何市何町何番地 甲 某
	余 白	余 白	余 白

<記載例> (記載例の解説及び注意事項等は、6 ページ以下を御覧ください。)

- * この記載例は、遺産分割により配偶者居住権を取得した場合において、配偶者居住権の設定の登記の申請を、権利者及び義務者から委任を受けた代理人が書面で申請するときのものです。
- * この記載例では、被相続人(死亡した方)を「法務太郎」とし、相続人を「法務花子(配偶者)」、「法務一郎(子)」及び「法務温子(子)」の3名として、この3名の相続人間で遺産分割の協議をした結果、「法務花子(配偶者)」が配偶者居住権を取得し、「法務一郎(子)」が建物(所有権)を取得した場面を前提としています。
また、権利者(配偶者居住権を取得した配偶者である「法務花子」)及び義務者(建物の所有者である「法務一郎」)が登記の申請に関し必要な一切の権限を「登記五郎(代理人)」に委任した場面を前提としています。
- * 建物の所有者が被相続人(死亡した方)の登記名義のままとなっている場合は、配偶者居住権の設定の登記を申請する前に、相続登記(この記載例を前提とすると、「法務一郎」に対する所有権の移転の登記)を申請する必要があります。

※ 受付シールを貼るスペースになりますので、この部分には何も記載しないでください。

登 記 申 請 書

登記の目的 配偶者居住権設定

原 因 令和 2 年 6 月 1 日遺産分割(注 1)

存 続 期 間 令和 2 年 5 月 1 5 日から配偶者居住権者の死亡時まで(注 2)

特 約 第三者に居住建物の使用又は収益をさせることができる(注 3)

権 利 者 ○○市○○町○丁目○○番地
法 務 花 子(注 4)

義 務 者 ○○市○○町○丁目○○番地
法 務 一 郎(注 5)

添付情報

登記識別情報(注 6) 登記原因証明情報(注 7)
印鑑証明書(注 8) 代理権限証明情報(注 9)
登記識別情報を提供することができない理由(注 10)
☐不通知 ☐失効 ☐失念 ☐管理支障 ☐取引円滑障害 ☐その他()
☐登記識別情報の通知を希望しません。(注 11)

令和 2 年 6 月 1 0 日申請 ○○ 法 務 局(又は地方法務局)○○支局(又は出張所)

代理人 ○○市○○町○丁目○○番地
登 記 五 郎 印(注 12)
連絡先の電話番号 00-0000-0000(注 13)

課 税 価 格 金 3, 0 0 0, 0 0 0 円(注 14)

登録免許税 金 6, 0 0 0 円(注 15)

不動産の表示(注 16)
不動産番号 1 2 3 4 5 6 7 8 9 0 1 2 3(注 17)

登記原因証明情報の例 ※申請の内容に応じて作成してください。

登記原因証明情報

1 登記申請情報の要項

(1) 登記の目的 配偶者居住権設定

(2) 登記の原因 令和2年6月1日遺産分割(注1)

(3) 当事者

権利者(甲)	〇〇市〇〇町〇丁目〇〇番地 法務花子(注4)
義務者(乙)	〇〇市〇〇町〇丁目〇〇番地 法務一郎(注5)

(4) 不動産の表示(注16)

所在	〇〇市〇〇町〇丁目〇〇番地
家屋番号	〇番
種類	居宅
構造	木造かわらぶき2階建
床面積	1階 43・00平方メートル 2階 21・34平方メートル

2 登記の原因となる事実又は法律行為

- (1) 被相続人法務太郎(住所 〇〇市〇〇町〇丁目〇〇番地)は、令和2年5月15日に死亡し、同日、相続が開始した。
- (2) 被相続人法務太郎(住所 同上)の相続人は、配偶者法務花子、子法務一郎及び子法務温子の3名である。
- (3) 権利者(甲)は、令和2年6月1日付け遺産分割協議書のとおり、本件建物(上記1の(4)の建物。以下同じ。)について、配偶者居住権を取得した。取得した配偶者居住権の成立日は、被相続人法務太郎(住所 同上)の死亡日である令和2年5月15日である。
なお、本件配偶者居住権については、権利者(甲)と義務者(乙)との間で定めた、権利者(甲)が第三者に本件建物の使用又は収益をさせることを許す旨の定めがある。
- (4) 権利者(甲)は、被相続人法務太郎(住所 同上)が所有していた本件建物に相続開始の時に居住していた。

令和2年6月10日 〇〇法務局(又は地方法務局) 〇〇支局(又は出張所)

登記原因は上記のとおりである。

(権利者)(甲)	住所 〇〇市〇〇町〇丁目〇〇番地 法務花子 印
(義務者)(乙)	住所 〇〇市〇〇町〇丁目〇〇番地 法務一郎 印

相続関係説明図の例（注7） ※相続の内容に応じて作成してください。

被相続人 法務太郎 相続関係説明図



＜解説及び注意事項等＞【全様式共通の注意事項はこちら】

- (注1) 遺産分割協議が成立した日を記載します。
- (注2) 存続期間の定めがない場合は、「年月日から配偶者居住権者の死亡時まで」と記載します。この「年月日」（存続期間の始期）は、申請の内容に従い、通常、「相続開始の日」又は「遺産分割協議が成立した日」が該当しますが、「遺産分割協議が成立した日」となる場合は、登記原因の日付（上記注1）と同じ日となるため、重ねて同じ日を記載することなく、単に、「配偶者居住権者の死亡時まで」と記載することで差し支えありません。
- 存続期間の定めがある場合は、その定めに従い、「年月日から何年（又は年月日から年月日まで）又は配偶者居住権者の死亡時までのうち、いずれか短い期間」と記載します。
- (注3) 権利者と義務者との間で定めた、権利者が第三者に居住建物の使用又は収益をさせることを許す旨の定めがある場合は、その定めを記載します。
- (注4) 配偶者居住権を取得した配偶者の住所及び氏名を記載します。
- (注5) 建物の所有者の住所及び氏名を記載します（これは、登記記録（登記事項証明書）に記録（記載）されている所有者の表示と一致している必要があります。）。なお、建物の所有者が被相続人（死亡した方）の登記名義のままとなっている場合は、配偶者居住権の設定の登記を申請する前に、相続登記（所有権の移転の登記）を申請する必要があります。
- (注6) 義務者の登記識別情報（登記識別情報を記載した書面を封筒に入れて提出します。この封筒には、義務者の氏名及び登記の目的（「配偶者居住権設定」）を記載し、登記識別情報を記載した書面が在中する旨を明記します。）を添付します。
- (注7) 登記原因証明情報として、3ページの例による本件登記の申請のために作成した登記原因証明情報のほか、遺産分割協議書及び被相続人（死亡した方）の出生から死亡までの経過の記載が分かる戸籍全部事項証明書（戸籍謄本）、除籍全部事項証明書（除籍謄本）等を添付します。また、遺産分割協議の当事者である相続人全員の戸籍全部（一部）事項証明書（戸籍謄抄本）も添付してください（被相続人が死亡した日以後の証明日のものが必要です。）。被相続人（死亡した方）の戸籍全部事項証明書（戸籍謄本）等と重複するものがある場合は、重ねて添付する必要はありません。
- 戸籍全部事項証明書（戸籍謄本）等の集め方が分からない場合は、本籍地又は最寄りの市区町村役場にお問合せください。
- なお、遺産分割協議書には、遺産分割協議を行った相続人全員の印鑑証明書（市区町村長が作成したもので、当該遺産分割協議書に押印された印鑑（実印）の証明書です。作成後3か月以内のものでなくても差し支えありません。）を添付します。
- また、被相続人（死亡した方）の最後の住所及び氏名が登記記録（登記事項証明書）に記録（記載）されている住所及び氏名と異なる場合や被相続人（死亡した方）の本籍が登記記録（登記事項証明書）に記録（記載）されている住所と異なる場合は、被相続人（死亡した方）が登記記録（登記事項証明書）に記録（記載）されている所有者（登記名義人）であったことが分かる被相続人（死亡した方）の本籍の記載のある住民票の除票又は戸籍の附票の写し等が必要となります。
- 「相続関係説明図」（4ページに例があります。）を提出した場合は、登記申請書に登記原因証明情報として添付した戸籍全部事項証明書（戸籍謄本）等の原本を登記が完了した後にお返しすることができます（こ

れを原本還付の手続といいます。)。なお、遺産分割協議書の原本還付を受ける場合は、相続関係説明図とは別に、その謄本を提出する必要があります。

- (注 8) 義務者の印鑑証明書（市区町村長が作成したもの）です。3 か月以内に作成されたものを添付します。
- (注 9) 登記の申請に関する委任状（代理人の権限を証する情報）です（5 ページに例があります。）。
- (注 10) 登記識別情報を提供することができない場合は、その理由の□にチェックをします。
なお、登記識別情報を提供することができない場合は、登記申請書の添付情報欄には、「登記識別情報」と記載しないでください。
- (注 11) 権利者が登記識別情報の通知を希望しない場合は、□にチェックをします。
- (注 12) 代理人の住所及び氏名を記載し、押印（認印で可）します。この代理人の表示は、委任状に記載されている代理人の表示と一致している必要があります。
- (注 13) 登記申請書の記載内容等に補正すべき点（不備等）がある場合に、登記所の担当者から連絡するための連絡先の電話番号（平日の日中に連絡を受けることができる電話番号。携帯電話の電話番号でも可）を記載します。
- (注 14) 課税標準となる不動産の価額を記載します。課税価格及び登録免許税の計算方法は、「登録免許税の計算（<http://houmukyoku.moj.go.jp/homu/content/001188808.pdf>）」を参照してください。
- (注 15) 登録免許税額を記載します。配偶者居住権の設定の登記の登録免許税は、不動産の価額の 1000 分の 2 とされています。ただし、その計算した額が、1, 000 円未満となる場合は、「1, 000 円」が登録免許税額となります。
なお、登録免許税を現金納付する場合はその領収書を貼り付けた用紙を、また、収入印紙で納付する場合は収入印紙（割印や消印はしないでください。）を貼り付けた用紙を、登記申請書と一括してつづり、代理人がつづり目に必ず契印をしてください。
- (注 16) 登記の申請をする不動産（建物）を登記記録（登記事項証明書）に記録（記載）されているとおりに正確に記載してください。
- (注 17) 不動産番号を記載した場合は、建物の所在、家屋番号、種類、構造及び床面積の記載を省略することができます。
- (注 18) 登記申請書が複数枚にわたる場合は、代理人が各用紙のつづり目に必ず契印をしてください。
- (注 19) 「法務温子」の上にある「（分割）」とは、同人が遺産分割協議の結果、相続財産中の本件不動産（建物）に関する権利を相続（取得）しなかったことを意味します。

＜記載例＞ （記載例の解説及び注意事項等は、5 ページ以下を御覧ください。）

* この記載例は、遺贈により配偶者居住権を取得した場合において、配偶者居住権の設定の登記の申請を、権利者及び義務者から委任を受けた代理人が書面で申請するときのものです。

* この記載例では、遺言者（死亡した方）を「法務太郎」とし、遺贈により配偶者居住権を取得した配偶者（権利者）を「法務花子」とし、配偶者居住権の負担を負う建物の所有者（義務者）を「法務一郎」としています。

また、権利者「法務花子」及び義務者「法務一郎」が登記の申請に関し必要な一切の権限を「登記五郎（代理人）」に委任した場面を前提としています。

* 建物の所有者が遺言者（死亡した方）の登記名義のままとなっている場合は、配偶者居住権の設定の登記を申請する前に、遺贈等による所有権の移転の登記（この記載例を前提とすると、「法務一郎」に対する所有権の移転の登記）を申請する必要があります。

※ 受付シールを貼るスペースになりますので、この部分には何も記載しないでください。

登 記 申 請 書

登記の目的 配偶者居住権設定

原 因 令和 2 年 5 月 1 5 日遺贈（注 1）

存 続 期 間 配偶者居住権者の死亡時まで（注 2）

特 約 第三者に居住建物の使用又は収益をさせることができる（注 3）

権 利 者 ○○市○○町○丁目○○番地
法 務 花 子（注 4）

義 務 者 ○○市○○町○丁目○○番地
法 務 一 郎（注 5）

添付情報

登記識別情報（注 6） 登記原因証明情報（注 7） 印鑑証明書（注 8）

代理権限証明情報（注 9）

登記識別情報を提供することができない理由（注 10）

☐ 不通知 ☐ 失効 ☐ 失念 ☐ 管理支障 ☐ 取引円滑障害 ☐ その他（ ）

☐ 登記識別情報の通知を希望しません。（注 11）

令和 2 年 6 月 1 0 日申請 ○○ 法 務 局（又は地方法務局）○○支局（又は出張所）

代理人 ○○市○○町○丁目○○番地
登 記 五 郎 印（注 12）

連絡先の電話番号 0 0 - 0 0 0 0 - 0 0 0 0（注 13）

課 税 価 格 金 3, 0 0 0, 0 0 0 円（注 14）

登録免許税 金 6, 0 0 0 円（注 15）

不動産の表示（注 16）

不動産番号 1 2 3 4 5 6 7 8 9 0 1 2 3（注 17）

所 在 ○○市○○町○丁目○○番地

<記載例>

(記載例の解説及び注意事項等は、5ページ以下を御覧ください。)

- * この記載例は、遺贈により配偶者居住権を取得した場合において、配偶者居住権の設定の登記の申請を、遺言執行者が権利者から委任を受けて、書面で申請するときのものです。
- * この記載例では、遺言者(死亡した方)を「法務太郎」とし、遺贈により配偶者居住権を取得した配偶者(権利者)を「法務花子」とし、配偶者居住権の負担を負う建物の所有者(義務者)を「法務一郎」としています。
また、遺言執行者「登記五郎」が権利者「法務花子」から登記の申請に関し必要な一切の権限の委任を受けた場面を前提としています。
- * 建物の所有者が遺言者(死亡した方)の登記名義のままとなっている場合は、配偶者居住権の設定の登記を申請する前に、遺贈等による所有権の移転の登記(この記載例を前提とすると、「法務一郎」に対する所有権の移転の登記)を申請する必要があります。

※ 受付シールを貼るスペースになりますので、この部分には何も記載しないでください。

登 記 申 請 書

登記の目的 配偶者居住権設定

原 因 令和 2 年 5 月 1 5 日遺贈(注1)

存 続 期 間 配偶者居住権者の死亡時まで(注2)

特 約 第三者に居住建物の使用又は収益をさせることができる(注3)

権 利 者 ○○市○○町○丁目○○番地
法 務 花 子(注4)

義 務 者 ○○市○○町○丁目○○番地
法 務 一 郎(注5)

添付情報

登記識別情報(注6) 登記原因証明情報(注7) 印鑑証明書(注8)
承諾証明情報(注3) 代理権限証明情報(注9)
登記識別情報を提供することができない理由(注10)
☐不通知 ☐失効 ☐失念 ☐管理支障 ☐取引円滑障害 ☐その他()
☐登記識別情報の通知を希望しません。(注11)

令和 2 年 6 月 1 0 日申請 ○○ 法 務 局(又は地方法務局)○○支局(又は出張所)

権利者代理人兼遺言執行者 ○○市○○町○丁目○○番地
登 記 五 郎 実印(注12)
連絡先の電話番号 00-0000-0000(注13)

課 税 価 格 金 3, 0 0 0, 0 0 0 円(注14)

登録免許税 金 6, 0 0 0 円(注15)

不動産の表示(注16)

不動産番号 1 2 3 4 5 6 7 8 9 0 1 2 3(注17)
所 在 ○○市○○町○丁目○○番地

＜記載例＞

（記載例の解説及び注意事項等は、5 ページ以下を御覧ください。）

- * この記載例は、死因贈与により配偶者居住権を取得した場合において、配偶者居住権の設定の登記の申請を、権利者及び義務者から委任を受けた代理人が書面で申請するときのものです。
- * この記載例では、贈与者（死亡した方）を「法務太郎」とし、死因贈与により配偶者居住権を取得した配偶者（権利者）を「法務花子」とし、配偶者居住権の負担を負う建物の所有者（義務者）を「法務一郎」としています。
また、権利者「法務花子」及び義務者「法務一郎」が登記の申請に関し必要な一切の権限を「登記五郎（代理人）」に委任した場面を前提としています。
- * 建物の所有者が贈与者（死亡した方）の登記名義のままとなっている場合は、配偶者居住権の設定の登記を申請する前に、相続等による所有権の移転の登記（この記載例を前提とすると、「法務一郎」に対する所有権の移転の登記）を申請する必要があります。

※ 受付シールを貼るスペースになりますので、この部分には何も記載しないでください。

登 記 申 請 書

登記の目的 配偶者居住権設定

原因 令和 2 年 5 月 1 5 日死因贈与（注 1）

存続期間 配偶者居住権者の死亡時まで（注 2）

特約 第三者に居住建物の使用又は収益をさせることができる（注 3）

権利者 ○○市○○町○丁目○○番地
法 務 花 子（注 4）

義務者 ○○市○○町○丁目○○番地
法 務 一 郎（注 5）

添付情報
登記識別情報（注 6） 登記原因証明情報（注 7）
印鑑証明書（注 8） 代理権限証明情報（注 9）
登記識別情報を提供することができない理由（注 10）
☐不通知 ☐失効 ☐失念 ☐管理支障 ☐取引円滑障害 ☐その他（ ）
☐登記識別情報の通知を希望しません。（注 11）

令和 2 年 6 月 1 0 日申請 ○○ 法 務 局（又は地方法務局）○○支局（又は出張所）

代理人 ○○市○○町○丁目○○番地
登 記 五 郎 印（注 12）
連絡先の電話番号 0 0 - 0 0 0 0 - 0 0 0 0（注 13）

課税価格 金 3, 0 0 0, 0 0 0 円（注 14）

登録免許税 金 6, 0 0 0 円（注 15）

不動産の表示（注 16）
不動産番号 1 2 3 4 5 6 7 8 9 0 1 2 3（注 17）
所 在 ○○市○○町○丁目○○番地

<記載例>

(記載例の解説及び注意事項等は、5ページを御覧ください。)

- * この記載例は、死因贈与(死因贈与契約書がない場合)による配偶者居住権の設定の仮登記の申請を、贈与者(義務者)の生存中に、権利者及び義務者から委任を受けた代理人が書面で申請する場合のものです。
- * この記載例では、始期付配偶者居住権の贈与者(義務者)を「法務太郎」とし、死因贈与の効力が生ずることにより配偶者居住権を取得する配偶者(権利者)を「法務花子」としています。

また、権利者「法務花子」及び義務者「法務太郎」が登記の申請に関し必要な一切の権限を「登記五郎(代理人)」に委任した場面を前提としています。

※ 受付シールを貼るスペースになりますので、この部分には何も記載しないでください。

登 記 申 請 書

登記の目的 始期付配偶者居住権設定仮登記

原 因 令和 2 年 4 月 1 5 日贈与(始期 法務太郎の死亡)(注1)

存 続 期 間 配偶者居住権者の死亡時まで(注2)

特 約 第三者に居住建物の使用又は収益をさせることができる(注3)

権 利 者 ○○市○○町○丁目○○番地
法 務 花 子(注4)

義 務 者 ○○市○○町○丁目○○番地
法 務 太 郎(注5)

添付情報

登記原因証明情報(注6) 印鑑証明書(注7)

代理権限証明情報(注8)

☐ 登記識別情報の通知を希望しません。(注9)

令和 2 年 4 月 2 0 日申請 ○○ 法 務 局(又は地方法務局)○○支局(又は出張所)

代理人 ○○市○○町○丁目○○番地
登 記 五 郎 印(注10)
連絡先の電話番号 00-0000-0000(注11)

課 税 価 格 金 3, 0 0 0, 0 0 0 円(注12)

登録免許税 金 3, 0 0 0 円(注13)

不動産の表示(注14)

不動産番号 1 2 3 4 5 6 7 8 9 0 1 2 3(注15)
所 在 地 ○○市○○町○丁目○○番地
家 屋 番 号 ○ 番
種 類 居 宅
構 造 木 造 かわらぶき 2 階 建
床 面 積 1 階 4 3 ・ 0 0 平方メートル
2 階 2 1 ・ 3 4 平方メートル

登記原因証明情報の例 ※申請の内容に応じて作成してください。

登記原因証明情報

1 登記申請情報の要項

(1) 登記の目的 始期付配偶者居住権設定仮登記

(2) 登記の原因 令和2年4月15日贈与(始期 法務太郎の死亡)(注1)

(3) 当事者

権利者(甲)	〇〇市〇〇町〇丁目〇〇番地 法務花子(注4)
義務者(乙)	〇〇市〇〇町〇丁目〇〇番地 法務太郎(注5)

(4) 不動産の表示(注14)

所在地	〇〇市〇〇町〇丁目〇〇番地
家屋番号	〇番
種類	居宅
構造	木造かわらぶき2階建
床面積	1階 43・00平方メートル
	2階 21・34平方メートル

2 登記の原因となる事実又は法律行為

(1) 権利者(甲)と義務者(乙)は、本件建物(上記1の(4)の建物。以下同じ。)について、義務者(乙)の死亡の時を始期として、義務者(乙)が権利者(甲)に配偶者居住権を贈与する旨の死因贈与契約を令和2年4月15日に締結した。

(2) 本件仮登記の申請内容としている、権利者(甲)が第三者に本件建物の使用又は収益をさせることを許す旨の定めについては、別途、本件建物の所有権の死因贈与契約における受贈者が、これを設けることを承諾している。

令和2年4月20日 〇〇法務局(又は地方法務局) 〇〇支局(又は出張所)

登記原因は上記のとおりである。

(権利者)(甲)	住所	〇〇市〇〇町〇丁目〇〇番地 法務花子	印
----------	----	-----------------------	---

(義務者)(乙)	住所	〇〇市〇〇町〇丁目〇〇番地 法務太郎	印
----------	----	-----------------------	---

＜記載例＞ （記載例の解説及び注意事項等は、5 ページ以下を御覧ください。）

- * この記載例は、死因贈与による配偶者居住権の設定の仮登記をした場合において、贈与者の死亡により死因贈与の効力が生じたことに伴い、当該配偶者居住権の設定の仮登記の本登記の申請を、権利者及び義務者（配偶者居住権の負担を負う建物所有者（所有権登記名義人））から委任を受けた代理人が書面で申請するときのものです。
- * この記載例では、死因贈与の効力が生じたことに伴い配偶者居住権を取得した配偶者を「法務花子」とし、配偶者居住権の負担を負う建物の所有者を「法務一郎」としています。

また、権利者「法務花子」及び義務者「法務一郎」が登記の申請に関し必要な一切の権限を「登記五郎（代理人）」に委任した場面を前提としています。

- * この仮登記の本登記の申請をするに当たっては、配偶者居住権の成立要件を満たすとともに、建物の所有者が贈与者（死亡した方）の登記名義のままとなっている場合は、配偶者居住権の設定の仮登記の本登記を申請する前に、死因贈与等による所有権の移転の登記（この記載例を前提とすると、「法務一郎」に対する所有権の移転の登記）を申請する必要があります。

※ 受付シールを貼るスペースになりますので、この部分には何も記載しないでください。

登 記 申 請 書

登記の目的 配偶者居住権設定（何番仮登記の本登記）

原 因 令和 2 年 5 月 1 5 日死因贈与（注 1）

存 続 期 間 配偶者居住権者の死亡時まで（注 2）

特 約 第三者に居住建物の使用又は収益をさせることができる（注 3）

権 利 者 ○○市○○町○丁目○○番地
法 務 花 子（注 4）

義 務 者 ○○市○○町○丁目○○番地
法 務 一 郎（注 5）

添付情報
登記識別情報（注 6） 登記原因証明情報（注 7）
印鑑証明書（注 8） 代理権限証明情報（注 9）
登記識別情報を提供することができない理由（注 10）
☐不通知 ☐失効 ☐失念 ☐管理支障 ☐取引円滑障害 ☐その他（ ）
☐登記識別情報の通知を希望しません。（注 11）

令和 2 年 6 月 1 0 日申請 ○○ 法 務 局（又は地方法務局）○○支局（又は出張所）

代理人 ○○市○○町○丁目○○番地
登 記 五 郎 印（注 12）
連絡先の電話番号 0 0 - 0 0 0 0 - 0 0 0 0（注 13）

課 税 価 格 金 3 , 0 0 0 , 0 0 0 円（注 14）

登録免許税 金 3 , 0 0 0 円（注 15）

不動産の表示（注 16）

<記載例>

(記載例の解説及び注意事項等は、4ページを御覧ください。)

* この記載例は、配偶者居住権者が死亡したことにより配偶者居住権が消滅した場合において、配偶者居住権の登記の抹消の申請を、権利者から委任を受けた代理人が書面で申請するときのものです。

* この記載例では、権利者(建物の所有者)を「法務一郎」とし、義務者(配偶者居住権者(死亡した方))を「法務花子」としています。

また、権利者が登記の申請に関し必要な一切の権限を「登記五郎(代理人)」に委任した場面を前提としています。

※ 受付シールを貼るスペースになりますので、この部分には何も記載しないでください。

登 記 申 請 書

登記の目的 配偶者居住権抹消

原 因 令和3年3月1日死亡による消滅(注1)

権利者(申請人) ○○市○○町○丁目○○番地
法 務 一 郎(注2)

配偶者居住権者 ○○市○○町○丁目○○番地
法 務 花 子(注3)

添付情報

登記原因証明情報(注4) 承諾証明情報(注5)
代理権限証明情報(注6)

令和3年3月25日申請 ○○法務局(又は地方法務局)○○支局(又は出張所)

代理人 ○○市○○町○丁目○○番地
登 記 五 郎 印(注7)
連絡先の電話番号 00-0000-0000(注8)

登録免許税 金 1,000円(注9)

不動産の表示(注10)

不動産番号 1234567890123(注11)
所在 ○○市○○町○丁目○○番地
家屋番号 ○番
種類 居宅
構造 木造かわらぶき2階建
床面積 1階 43・00平方メートル
2階 21・34平方メートル

<記載例>

(記載例の解説及び注意事項等は、5ページ以下を御覧ください。)

- * この記載例は、権利者と義務者との合意により配偶者居住権が消滅した場合において、配偶者居住権の登記の抹消の申請を、権利者及び義務者から委任を受けた代理人が書面で申請するときのものです。
- * この記載例では、権利者(建物の所有者)を「法務一郎」とし、義務者(配偶者居住権者)を「法務花子」としています。

また、権利者「法務一郎」及び義務者「法務花子」が登記の申請に関し必要な一切の権限を「登記五郎(代理人)」に委任した場面を前提としています。

※ 受付シールを貼るスペースになりますので、この部分には何も記載しないでください。

登 記 申 請 書

登記の目的 配偶者居住権抹消

原 因 令和 2 年 1 2 月 1 日合意消滅(注1)

権 利 者 ○○市○○町○丁目○○番地
法 務 一 郎(注2)

義 務 者 ○○市○○町○丁目○○番地
法 務 花 子(注3)

添付情報

登記識別情報(注4) 登記原因証明情報(注5)

承諾証明情報(注6) 代理権限証明情報(注7)

登記識別情報を提供することができない理由(注8)

☐不通知 ☐失効 ☐失念 ☐管理支障 ☐取引円滑障害 ☐その他()

令和 2 年 1 2 月 1 日申請 ○○ 法 務 局(又は地方法務局)○○支局(又は出張所)

代理人 ○○市○○町○丁目○○番地
登 記 五 郎 印(注9)
連絡先の電話番号 00-0000-0000(注10)

登録免許税 金 1, 000 円(注11)

不動産の表示(注12)

不動産番号	1 2 3 4 5 6 7 8 9 0 1 2 3(注13)
所 在 地	○○市○○町○丁目○○番地
家 屋 番 号	○番
種 類	居 宅
構 造	木造かわらぶき2階建
床 面 積	1 階 43・00平方メートル 2 階 21・34平方メートル

3 相続税法における配偶者居住権等の評価の考え方

問 相続税法における配偶者居住権等の評価の考え方を教えてください。

答 相続税法における配偶者居住権等（配偶者居住権、居住建物、敷地利用権及び居住建物の敷地をいいます。以下同じ。）の評価の考え方は次のとおりです。

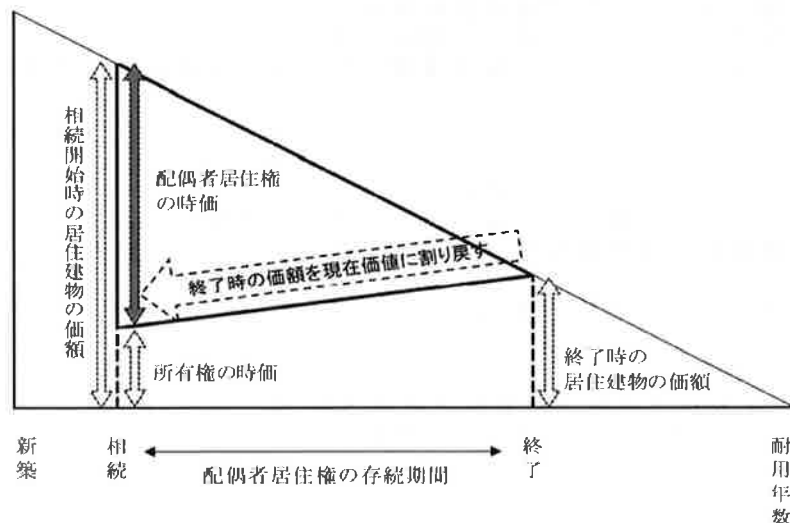
〔配偶者居住権の評価の考え方〕

居住建物の所有者は、配偶者居住権存続期間終了時に居住建物を自由に使用収益することができる状態に復帰することとなります。この点に着目し、配偶者居住権の価額は、居住建物の所有権部分の「配偶者居住権存続期間終了時の価額（将来価値）」を求め、それを現在価値に割り戻し、居住建物の時価からその割り戻した所有権部分の価額を控除した金額により評価します。

具体的には、

- ① 配偶者居住権存続期間終了時の居住建物の時価を減価償却に類する方法を用いて計算する
- ② ①で計算した配偶者居住権存続期間終了時の居住建物の時価を法定利率による複利現価率を用いて現在価値に割り戻す（所有権部分の将来価値を現在価値に割り戻した価額を求める）
- ③ 居住建物の時価から②で求めた価額を控除して配偶者居住権の価額を求めようとするものです。

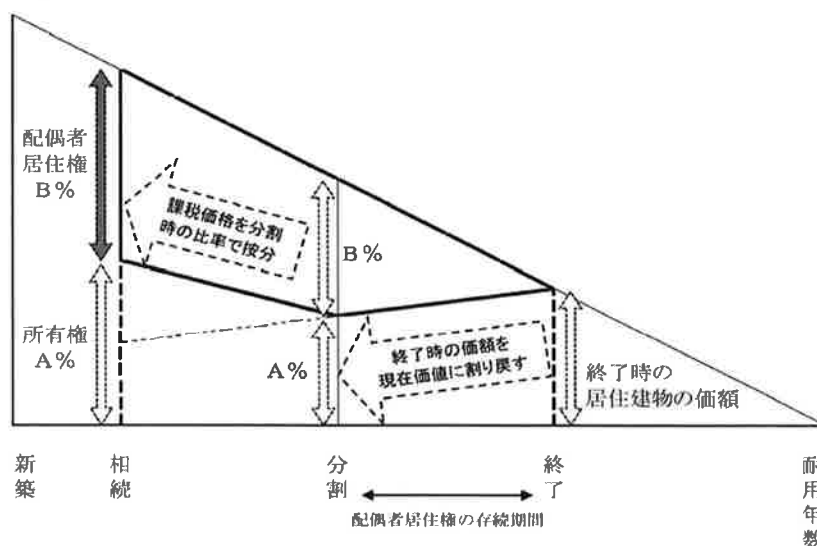
〔イメージ〕



なお、遺産の分割の協議に時間を要した場合には、まず、遺産の分割が行われた時の配偶者の平均余命年数、耐用年数及び法定利率等に基づき、遺産の分割が行われた時の居住建物に占める配偶者居住権及び所有権の価額の割合（配偶者居住権と所有権の比率）を求めます。次に、その比率で相続開始時の時価を按分し

て、配偶者居住権及び所有権の評価額を求めます。

〔イメージ〕



また、このような評価方法が採用されているのは、次の理由によるものです。

- ① 仮に相続開始時の経過年数等に基づいて配偶者居住権を評価すると、配偶者が配偶者居住権を有していなかった期間（相続開始時から遺産の分割が行われた時までの期間）が「配偶者居住権」の評価に反映されてしまうこと。
- ② 遺産の分割により配偶者居住権が設定される場合には、その遺産の分割の時を起算点として配偶者居住権の存続期間が定まることを踏まえると、居住建物の財産的価値に対する配偶者の取得割合も、遺産の分割の時において定まると考えられること。

おって、この算出方法により配偶者居住権及び所有権の価額を評価することは、相続税法第23条の2第1項及び第2項の規定に基づき配偶者居住権及び所有権の価額を評価することと同義ですので、実務上は、配偶者居住権等の評価明細書により配偶者居住権及び所有権の価額を評価することができます。

〔居住建物の評価の考え方〕

居住建物の価額は、相続開始時における配偶者居住権が設定されていないものとした場合の居住建物の時価から配偶者居住権の価額を控除した残額により評価することとされています。

このように配偶者居住権の評価において居住建物の所有権部分の価額を算出した上で居住建物の時価との差額を配偶者居住権の評価額としつつ、所有権部分を評価する際は改めて居住建物の時価から配偶者居住権の価額を控除した差額によることとされているのは、居住建物に賃貸部分があった場合には、配偶者居住権の評価額の計算の基礎となる居住建物の時価が賃貸部分を含まないのに対し、所有権部分には賃貸部分を含める必要があるためです。すなわち、賃貸部分の価額は、所有権部分に全て反映されることとなります。

〔敷地利用権の評価の考え方〕

居住建物の敷地の所有者は、配偶者居住権存続期間終了時に居住建物の敷地を自由に使用収益することができる状態に復帰することとなります。この点に着目し、敷地利用権の価額は、居住建物の敷地について、所有権部分の「配偶者居住権存続期間終了時の価額（将来価値）」を求め、それを現在価値に割り戻し、居住建物の敷地の時価からその割り戻した所有権部分の価額を控除した金額により評価します。

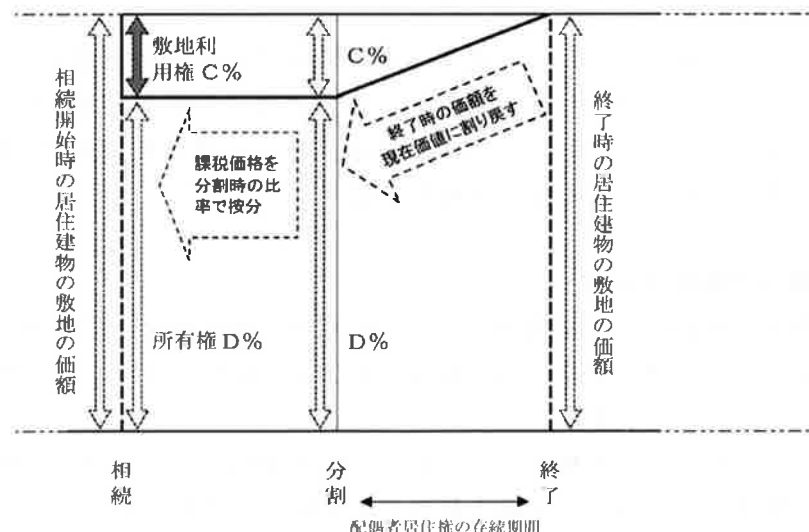
具体的には、

- ① 配偶者居住権存続期間終了時の居住建物の敷地の時価を法定利率による複利現価率を用いて現在価値に割り戻す（所有権部分の将来価値を現在価値に割り戻した価額を求める）
- ② 居住建物の敷地の時価から①で求めた価額を控除して敷地利用権の価額を求めようとするものです。

なお、将来時点における土地等の時価を評価するのは不確実性を伴い困難な場合が多いと考えられること等から、時価変動を捨象し、相続開始時の価額をそのまま配偶者居住権存続期間終了時の時価として用いて計算します。

また、配偶者居住権及び居住建物の評価と同様、遺産の分割の協議に時間を要した場合には、遺産の分割が行われた時の配偶者の平均余命年数及び法定利率等に基づき、遺産の分割が行われた時の居住建物の敷地に占める敷地利用権及び所有権の割合（敷地利用権と所有権の比率）を求め、その比率で相続開始時の時価を按分して、敷地利用権及び所有権の評価額を求めます。

〔イメージ〕



おつて、この算出方法により敷地利用権及び所有権の価額を評価することは、相続税法第23条の2第3項及び第4項の規定に基づき敷地利用権及び所有権の価額を評価することと同義ですので、実務上は、配偶者居住権等の評価明細書により敷地利用権及び所有権の価額を評価することができます。

【参考資料】表 1 配偶者居住権等の評価で用いる建物の構造別の耐用年数

構 造	耐用年数省令に 定める耐用年数	配偶者居住権等の評 価で用いる耐用年数
鉄骨鉄筋コンクリート造又は鉄筋コン クリート造	47	71
れんが造、石造又はブロック造	38	57
金属造（骨格材の肉厚が四ミリメー トルを超えるものに限る。）	34	51
金属造（骨格材の肉厚が三ミリメー トルを超え四ミリメートル以下のもの に限る。）	27	41
金属造（骨格材の肉厚が三ミリメー トル以下のものに限る。）	19	29
木造又は合成樹脂造	22	33
木骨モルタル造	20	30

【参考資料】表 2 第22回生命表（完全生命表）に基づく平均余命

性別：男

年齢	平均余命	端数処理後	年齢	平均余命	端数処理後	年齢	平均余命	端数処理後
18	63.09	63	51	31.44	31	84	6.69	7
19	62.11	62	52	30.54	31	85	6.22	6
20	61.13	61	53	29.63	30	86	5.78	6
21	60.16	60	54	28.74	29	87	5.37	5
22	59.19	59	55	27.85	28	88	4.98	5
23	58.22	58	56	26.97	27	89	4.61	5
24	57.25	57	57	26.09	26	90	4.27	4
25	56.28	56	58	25.23	25	91	3.95	4
26	55.31	55	59	24.36	24	92	3.66	4
27	54.34	54	60	23.51	24	93	3.40	3
28	53.37	53	61	22.67	23	94	3.18	3
29	52.40	52	62	21.83	22	95	2.98	3
30	51.43	51	63	21.01	21	96	2.79	3
31	50.46	50	64	20.20	20	97	2.62	3
32	49.49	49	65	19.41	19	98	2.46	2
33	48.52	49	66	18.62	19	99	2.31	2
34	47.55	48	67	17.85	18	100	2.18	2
35	46.58	47	68	17.08	17	101	2.05	2
36	45.62	46	69	16.33	16	102	1.94	2
37	44.65	45	70	15.59	16	103	1.83	2
38	43.69	44	71	14.85	15	104	1.73	2
39	42.73	43	72	14.13	14	105	1.63	2
40	41.77	42	73	13.43	13	106	1.55	2
41	40.81	41	74	12.73	13	107	1.46	1
42	39.86	40	75	12.03	12	108	1.39	1
43	38.90	39	76	11.36	11	109	1.32	1
44	37.96	38	77	10.69	11	110	1.25	1
45	37.01	37	78	10.05	10	111	1.19	1
46	36.07	36	79	9.43	9	112	1.13	1
47	35.13	35	80	8.83	9	113	—	—
48	34.20	34	81	8.25	8	114	—	—
49	33.28	33	82	7.70	8	115	—	—
50	32.36	32	83	7.18	7	116	—	—

性別：女

年齡	平均余命	端數處理後	年齡	平均余命	端數處理後	年齡	平均余命	端數處理後
18	69.29	69	51	37.12	37	84	8.94	9
19	68.30	68	52	36.18	36	85	8.30	8
20	67.31	67	53	35.24	35	86	7.70	8
21	66.32	66	54	34.31	34	87	7.12	7
22	65.33	65	55	33.38	33	88	6.57	7
23	64.34	64	56	32.45	32	89	6.05	6
24	63.36	63	57	31.53	32	90	5.56	6
25	62.37	62	58	30.61	31	91	5.11	5
26	61.39	61	59	29.68	30	92	4.68	5
27	60.40	60	60	28.77	29	93	4.29	4
28	59.42	59	61	27.85	28	94	3.94	4
29	58.44	58	62	26.94	27	95	3.63	4
30	57.45	57	63	26.04	26	96	3.36	3
31	56.47	56	64	25.14	25	97	3.11	3
32	55.49	55	65	24.24	24	98	2.88	3
33	54.51	55	66	23.35	23	99	2.68	3
34	53.53	54	67	22.47	22	100	2.50	3
35	52.55	53	68	21.59	22	101	2.33	2
36	51.57	52	69	20.72	21	102	2.17	2
37	50.59	51	70	19.85	20	103	2.03	2
38	49.61	50	71	18.99	19	104	1.90	2
39	48.64	49	72	18.14	18	105	1.78	2
40	47.67	48	73	17.30	17	106	1.67	2
41	46.70	47	74	16.46	16	107	1.57	2
42	45.73	46	75	15.64	16	108	1.48	1
43	44.76	45	76	14.82	15	109	1.39	1
44	43.80	44	77	14.02	14	110	1.31	1
45	42.83	43	78	13.23	13	111	1.23	1
46	41.87	42	79	12.46	12	112	1.16	1
47	40.92	41	80	11.71	12	113	1.10	1
48	39.96	40	81	10.99	11	114	1.04	1
49	39.01	39	82	10.28	10	115	0.98	1
50	38.07	38	83	9.59	10	116	—	—

【参考資料】表 3 複利現価率（3%）

存続年数	端数処理後の複利現価率	存続年数	端数処理後の複利現価率
1	0.971	36	0.345
2	0.943	37	0.335
3	0.915	38	0.325
4	0.888	39	0.316
5	0.863	40	0.307
6	0.837	41	0.298
7	0.813	42	0.289
8	0.789	43	0.281
9	0.766	44	0.272
10	0.744	45	0.264
11	0.722	46	0.257
12	0.701	47	0.249
13	0.681	48	0.242
14	0.661	49	0.235
15	0.642	50	0.228
16	0.623	51	0.221
17	0.605	52	0.215
18	0.587	53	0.209
19	0.570	54	0.203
20	0.554	55	0.197
21	0.538	56	0.191
22	0.522	57	0.185
23	0.507	58	0.180
24	0.492	59	0.175
25	0.478	60	0.170
26	0.464	61	0.165
27	0.450	62	0.160
28	0.437	63	0.155
29	0.424	64	0.151
30	0.412	65	0.146
31	0.400	66	0.142
32	0.388	67	0.138
33	0.377	68	0.134
34	0.366	69	0.130
35	0.355	70	0.126