

## 研究ノート

## 配偶者居住権の評価のあり方について —配偶者居住権の趣旨を踏まえての考察—

齋藤 哲郎

はじめに

- I. 配偶者居住権制度の概要
- II. 配偶者居住権に係る評価の手法
  1. 遺産分割における簡易な評価方法
  2. 相続税法における評価方法
  3. 配偶者居住権に係る不動産鑑定評価
  4. 公共用地取得に係る損失補償における評価方法
  5. 配偶者居住権に係る評価方法の相互比較
- III. 配偶者居住権に係る評価方法を巡る論点
  1. 借家権に係る評価手法との比較
  2. 配偶者居住権の趣旨を踏まえた評価方法の再検討
  3. 配偶者居住権の非典型的活用とその評価

むすび

## はじめに

2018年7月に改正相続法が公布された。改正相続法における主要な改正事項の一つが配偶者居住権の創設であり、この配偶者居住権に係る条項は本年4月1日より施行されている。配偶者居住権は、法律により新たに創設された権利であるから、当然その財産的評価については既存の事例等はなく、したがってその評価手法については相続法改正を審議していた法制審議会民法（相続関係）部会（以下「法制審」という。）をはじめとして、様々な場で議論がなされてきた。そして、配偶者居住権に係る条項の施行を前にして、その評価手法について一応の結論が出されてきたところである。

配偶者居住権の財産的評価が求められる場面と

しては、遺産分割にはじまり、相続税評価、土地建物の取引、担保権設定、公的主体による用地取得などさまざまな場面が想定される。それぞれの場面によって評価の目的も異なり、したがって評価の手法が相違することもあり得る。本稿では、まずそれぞれの場面に即して提示されている評価手法について比較・検討を行う。

また、配偶者居住権をどのように評価するかは、単に配偶者居住権の財産的価値を特定することにとどまらず、配偶者居住権の制度目的や配偶者居住権の内容・性格をどのように理解するかとも深く関わっている。したがって、本稿では配偶者居住権の評価のあり方を通じて、その目的や法的性格等について考察し、そこにある課題を明らかにした上で、対応策を提示することを試みる。

なお、本稿は既に土地総研 HP 上にて公表している3本の土地総研リサーチ・メモ<sup>1</sup>をベースとしている。また、本稿のうち意見等に係る部分は、筆者の個人的見解であり、所属する組織等とは無関係である点について付言しておく。

## I. 配偶者居住権制度の概要

はじめに、配偶者居住権制度そのものについて、ごく簡単に触れておく。配偶者居住権とは、被相続人の配偶者が相続開始時に居住していた被相続人所有の建物を対象として、原則として終身（遺産分

<sup>1</sup> 3本の土地総研リサーチ・メモについては、脚注22・

44・48参照。

割協議等において別段の定めのあるときは一定期間（民法第1030条）、配偶者に建物の無償使用を認めることを内容とする法定の権利である（民法第1028条第1項本文）。遺産分割（同項第1号）又は遺贈・死因贈与（同項第2号・民法第554条）により取得するものとされている。また、配偶者居住権は譲渡することができず（民法第1032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・増築や第三者による使用・収益に供することはできない（同条第3項）。建物の全部が滅失する等により使用収益できなくなった場合には、配偶者居住権は消滅し（民法第1036条・第616条の2）、再築された建物に継承されることはない。

配偶者居住権は、あくまで建物に対する権利であり、賃借権類似の法定の債権である<sup>2</sup>。終身という未確定かつ長期にわたる可能性の高い期間にわたり排他的な使用権を有するという点で、非常に強い権利である一方、譲渡は不可能で転貸等も建物所有者の承諾が必要、権利の客体は現存する建物限りという点では、流動性に欠ける権利であるともいえる。

## II. 配偶者居住権に係る評価の手法

次に、配偶者居住権に係る評価の手法として、法令等に定められ、あるいは所管省庁や専門家団体により公表されたものについて、1~4にて順次取り上げる。それぞれ遺産分割、相続税課税、不動産鑑定評価、公共用地取得の場面において用いられる手法として、提示されたものである。なお、配偶者居住権を評価するに当たっての基本的な考え方

としては、次の3つに分けられる。

- (a) 建物・敷地の価額から配偶者居住権付建物・敷地の価額を控除して求める
- (b) 居住の利益としての賃料相当額から算出する
- (c) 建物・敷地の価額を配偶者居住権と配偶者居住権付建物・敷地との権利割合で按分又は減価する

複数の考え方を組み合わせている手法もあるが（2.は(b)と(c)の組み合わせ）、おおむね(a)の考え方に依拠するものが多い（1・3・4は(a)。ただし、1.の（乙案）は(c)。）。

### 1. 遺産分割における簡易な評価方法

配偶者居住権の財産的評価が最初に必要となるのは、遺産分割の場面である。もちろん、遺贈・死因贈与により配偶者居住権が設定された場合には、遺産分割の前、相続開始と同時に被相続人の配偶者が配偶者居住権を取得することになるが、この場合でも遺産分割において配偶者等各相続人の相続分を確定させ、遺留分侵害の有無等を確認するためには、配偶者居住権の財産評価が必要となる。

法制審は、配偶者居住権の財産評価については建物の賃料相当額から算出するべきとしつつ<sup>3</sup>、「建物の賃料相当額」を算出するには専門的な鑑定評価が必要になることから<sup>4</sup>、配偶者居住権の価額を比較的容易に算出する手法として、建物自体の価額の評価と敷地利用権の価額の評価とに分けて、以下の手法を提示している<sup>5</sup>。なお、簡易な算定方法であるがゆえに、あくまで相続人全員の合意があることを前提としている。

<sup>2</sup> 堂蘭幹一郎・野口宣大（編著）「一問一答 新しい相続法」（商事法務 2019年）（以下「堂蘭・野口」という。）p18。

<sup>3</sup> 法制審議会民法（相続関係）部会資料14（以下「部会資料14」という。）p3。なお、法制審議会民法（相続関係）部会資料では「長期居住権」という用語も用いられているが、これは改正相続法上の「配偶者居住権」と同義である。

<sup>4</sup> 法制審議会民法（相続関係）部会資料19-1（以下「部会資料19-1」という。）p10~11。

<sup>5</sup> 法制審議会民法（相続関係）部会資料19-2「長期居住

権の簡易な評価方法について」（以下「部会資料19-2」という。）なお、部会資料19-2では、マンション等については敷地利用権の評価は行わない形で記載されているが、固定資産税評価額はマンション敷地部分にも存することから、マンションについても戸建住宅と同様に敷地についても評価するか、マンションについては建物と敷地部分の固定資産税評価額を合算して建物の評価方法の計算式に代入することが考えられるとしている（法制審議会民法（相続関係）部会第19回会議事録（平成29年3月）p5）。

## (1) 建物の評価方法

①建物の価額(固定資産税評価額) = ②配偶者居住権付所有権の価額 + ③配偶者居住権の価額

②配偶者居住権付所有権の価額

$$= \text{①固定資産税評価額} \times \frac{\text{法定耐用年数} - (\text{経過年数} + \text{存続年数})}{\text{法定耐用年数} - \text{経過年数}} \times \frac{1}{(1+i)^n}$$

注) i : 年利率(割引率)    n : 配偶者居住権の存続年数

③配偶者居住権の価額 = ①固定資産税評価額 - ②配偶者居住権付所有権の価額

この計算式は、相続開始時における居住建物の財産価値を固定資産税評価額とした上で、これについて配偶者居住権の存続期間分の減価償却を行って存続期間満了時点での建物価額を算定し、この価額を配偶者居住権存続期間分の年利率で割り戻してその現在価値を求めている。そして、その価額を建物の固定資産税評価額から差し引くことで、配偶者居住権の価額を算出している。

なお、②の算出式における「法定耐用年数」は、建物の耐用年数であり、例えば木造の住宅用建物で22年、鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造の住宅用建物で47年とされている(減価償却資産の耐用年数等に関する省令第1条第1項第1号・別表第1)。また、「経過年数」は建物が竣工してから経過年数、「存続年数」は配偶者居住権の存続年数を意味する。配偶者居住権の存続期間が終身である場合には、簡易生命表記載の平均余命の値を使用するものとする。

したがって、②の算出式においては、まず配偶者

居住権の存続期間経過時点での建物の耐用残年数の、相続開始時における建物耐用残年数に対する割合を、固定資産税評価額に掛けることにより、配偶者居住権存続期間満了時点での減価償却済みの建物価額を算出している。この建物価額は、相続開始から毎年一定利率(i)で運用した結果、配偶者居住権存続期間(n年)経過時点で生ずる価額として評価すべきであるから、この額を $1+i$ のn乗で割り戻して、その現在価値を求めているものである。この割り戻す場合の数値 $\left(\frac{1}{(1+i)^n}\right)$ を複利現価率という<sup>6</sup>。この場合の利率(i)としては、民事法定利率を用いており、令和2年4月施行の債権法改正前の民法であれば5%、債権法改正後の民法であれば3%となる。また、相続開始時における建物の耐用残年数が配偶者居住権の存続期間に満たない場合(②の算出式がマイナスになる場合)には、配偶者居住権付所有権の価額は0となり、配偶者居住権の価額=建物の価額ということになる<sup>7</sup>。

## (2) 敷地利用権の評価方法

(甲案)

$$\text{①配偶者居住権付敷地の価額} = \text{敷地の固定資産税評価額}[\div 0.7] \times \frac{1}{(1+i)^n}$$

注) i : 年利率(割引率)    n : 配偶者居住権の存続年数

②配偶者居住権に基づく敷地利用権 = 敷地の固定資産税評価額 $[\div 0.7]$  - 配偶者居住権付敷地の価額

<sup>6</sup> なお、部会資料19-2においては、この数値 $\left(\frac{1}{(1+i)^n}\right)$ をライブニッツ係数と称しているが、ライブニッツ係数には現価係数と年金現価係数とがあり、いずれを意味するのか不明確であることから、本稿ではライブニッツ係数という用語は用いない。なお、ここで用いているのは現価係数の方である。

<sup>7</sup> この場合は建物についてはあえて配偶者居住権を設定する意義は乏しいことになる(建物所有権を相続するのと同じ)が、敷地については配偶者居住権の負担の付いた価額を別途算定することになるため、その限りで配偶者居住権を設定する意義がなお存することになる(部会資料19-2 p3)。

## (乙案)

①配偶者居住権付敷地の価額 = 敷地の固定資産税評価額[÷0.7] × (1-敷地利用権割合)

②長期居住権に基づく敷地利用権の価額 = 敷地の固定資産税評価額[÷0.7] × 敷地利用権割合

注) 敷地利用権割合は、配偶者居住権の存続期間に応じ、以下のとおりとする。

存続期間 5年以下:20% 5~10年:30% 10~15年:40% 15~20年:50% 20~25年:60%  
25~30年:70% 30~35年:80% 35~40年:90% 40年超:100%

配偶者は配偶者居住権の存続期間中は居建物の敷地を排他的に使用することになる。したがって、敷地利用権について借地権等と同様の評価を行い、これを配偶者居住権の価額として加えるという趣旨である。

配偶者居住権の存続期間が満了した時点での敷地価額を算出する場合、土地については通常経年劣化はなく、建物と異なり減価償却分を差し引く必要はない。したがって、敷地の価額については配偶者居住権の存続期間が満了した時点においても現在の価額と変わらないと想定している。なお、[÷0.7]は、宅地の固定資産税評価額は地価公示価格や鑑定評価額の7割を目途に定めるとされていることから<sup>8</sup>、70%で割り戻して適正な評価額とする趣旨である。

甲案は、建物の場合と同様に、配偶者居住権の存続期間が満了した時点での敷地価額に複利現価率を掛けて(つまり、配偶者居住権存続期間分の年利率で割り戻して)その現在価値を求めている。そして、相続開始時の敷地の価額から配偶者居住権存続期間の満了時での敷地価額の現在価値を差し引くことにより、配偶者居住権に含まれる敷地利用権の価額を算出している。

乙案は、地上権(借地権・区分地上権を除く)・永小作権の相続税評価(相続税法第23条)と同様に残存期間に応じた敷地利用権の割合を設定し、配偶者居住権の存続期間に応じた割合を敷地の固

定資産税評価額に掛けることにより、配偶者居住権に含まれる敷地利用権の価額を算出している。ここでの敷地利用権の割合は、存続期間が15~20年の場合に敷地利用権が敷地所有権の半分程度となるのが相当として設定されているが、存続期間15~20年の場合は半分程度が相当とするさしたる根拠があるわけではない。

なお、敷地利用権の評価に借地権割合ではなく地上権割合を用いたのは、借地権割合では配偶者居住権の存続期間の長短が何ら反映されないことを問題視したことによる<sup>9</sup>。しかし、同じ相続税評価であれば、配偶者居住権に係る敷地利用権と同じく建物保有を目的とした権利であり、通常の借地権とは異なり残存期間が評価に反映される一般定期借地権に対する評価手法を用いた方が、配偶者居住権の性格に適うとも考えられる。この点については、一般定期借地権の場合、借地権同様路線価図の地域ごとに権利割合が異なり、かつ、基準年利率をベースにした複利年金現価率を用いて算出することから<sup>10</sup>、簡易な評価方法といえなかったゆえに用いられなかったものと推察される<sup>11</sup>。

## 2. 相続税法における評価方法

平成31年3月30日に所得税法等の一部を改正する法律が公布された。この中には、配偶者居住権等の相続税評価に関する条項の新設も含まれている(相続税法第23条の2)。相続税課税における財

<sup>8</sup> 固定資産税評価基準(昭和38年 自治省告示第158号)第1章第12節一。

<sup>9</sup> 部会資料19-2 p8。

<sup>10</sup> 「一般定期借地権の目的となっている宅地の評価に関する取扱いについて」(平成10年8月課評2-8 国税庁長

官通達)。

<sup>11</sup> なお、定期借地権の相続税評価の詳細については、拙稿「相続税評価における定期借地権の取扱い」(土地総研リサーチ・メモ 2019年10月31日)([http://www.lij.jp/news/research\\_memo/20191031\\_12.pdf](http://www.lij.jp/news/research_memo/20191031_12.pdf))参照。

産評価は、時価によるのが原則ではあるが（相続税法 22 条）、配偶者居住権は譲渡禁止であり、取引価格を意味する「時価」での評価にはなじまないこと、現状においては納税者が配偶者居住権を評価する

ことは困難であること、租税回避的な行為を防止するには法令の定めによる方が適切であることといった理由より、配偶者居住権の法定評価に係る規定が設けられたものである<sup>12</sup>。

### (1) 相続税法における評価方法

相続税法第 23 条の 2 に基づく配偶者居住権等の評価方法は次のとおりである。

#### ① 配偶者居住権の価額

＝建物の時価－②配偶者居住権が設定された建物の所有権の価額

#### ② 配偶者居住権が設定された建物の所有権の価額

＝建物の時価 ×  $\frac{\text{建物の耐用年数} - (\text{建築後の経過年数} + \text{配偶者居住権の存続年数})}{\text{建物の耐用年数} - \text{建築後の経過年数}}$   
× 配偶者居住権の存続年数に応じ法定利率による複利計算で現価を算出するための割合

#### ③ 配偶者居住権に基づく敷地使用权の価額

＝敷地の時価－④配偶者居住権が設定された建物の敷地の所有権等の価額

#### ④ 配偶者居住権が設定された建物の敷地の所有権等の価額

＝敷地の時価 × 配偶者居住権の存続年数に応じ法定利率による複利計算で現価を算出するための割合

上記のうち、①と③とを合算した価額が、配偶者居住権に係る相続税評価額ということになる。

①②の建物の時価とは、「配偶者居住権の目的となっている建物の相続開始の時における当該配偶者居住権が設定されていないものとした場合の時価」（相続税法第 23 条の 2 第 1 項第 1 号）であり、固定資産税評価額になる（財産評価基本通達（国税庁）第 3 章 89・別表 1・第 1 章 1（2））。

②の建物の耐用年数<sup>13</sup>とは、財務省令で定める法定耐用年数に 1.5 を乗じた年数とされている<sup>14</sup>（相続税法第 23 条の 2 第 1 項第 2 号イ、同法施行令第 5 条の 8 第 2 項、同法施行規則第 12 条の 2、減価償却資産の耐用年数等に関する省令第 1 条第 1 項

第 1 号・別表第 1）。②の配偶者居住権の存続年数については、その期間が配偶者の終身とされている場合又は遺産分割等におけるその期間が配偶者の平均余命を超えている場合においては、配偶者居住権の存続年数を配偶者の平均余命とするものとされている（相続税法第 23 条の 2 第 1 項第 2 号イ、同法施行令第 5 条の 8 第 3 項）。なお、上記②の算出式における分数の項の分子・分母のいずれかが 0 以下となる場合には、分数の項を 0 として計算する（相続税法第 23 条の 2 第 1 項第 2 号括弧書）。

②④の複利計算で現価を算出するための割合は、「法定利率に 1 を加えた数を配偶者居住権の存続

<sup>12</sup> 「令和元年度税制改正の解説」（財務省）（以下「元年税制改正解説」という。）p496。

<sup>13</sup> 建物の耐用年数及び建物の経過年数の判断時点は、「配偶者居住権が設定された時」であり（相続税法第 23 条の 2 第 1 項第 2 号・第 3 号）、これは配偶者居住権が遺産分割により設定された場合には遺産分割時、遺贈・

死因贈与により設定された場合には相続開始時となる（相続税法基本通達 23-2）。

<sup>14</sup> なお、1.5 倍とする点は、所得税の譲渡所得における非事業用資産の取得費の計算に関する規定（所得税法施行令第 85 条）を参考にしたものである（元年税制改正解説 p499）。

年数で累乗して得た数をもって1を除した割合」(相続税法施行規則第12条の4)であって、1.(1)の複利現価率と同旨である。

③④の敷地の時価とは、「配偶者居住権の目的となっている建物の敷地の用に供される土地(土地の上に存する権利を含む。)の相続開始の時ににおける当該配偶者居住権が設定されていないものとした場合の時価」(相続税法第23条の2第3項本文・第1号)であり<sup>15</sup>、市街地の場合には路線価方式、それ以外の場合には倍率方式で評価することになると考えられる(財産評価基本通達第2章第2節11)。

また、居住建物の一部が賃貸の用に供されている場合、相続開始直前において居住建物について配偶者が共有持分を有していた場合、相続開始直前において居住建物の敷地について配偶者又は第三者が共有持分を有していた場合については、当該賃貸部分又は共有持分相当分を建物・敷地の時価から差し引いて算出するものとされている(相続税法第23条の2第1項第1号括弧書・第3項第1号括弧書、同法施行令第5条の8第1項・第4項)<sup>16</sup>。

なお、実際の遺産分割協議等において、相続税法上の評価方法によらず、相続人間で合意した価額で配偶者居住権を設定することなども可能である。ただし、この場合でも、相続税の計算においては、上記評価方法で評価・申告しなければならない<sup>17</sup>。

## (2) 法制審における簡易な評価方法との比較

上記の算出式は、1.で取り上げた法制審において提示された簡易な評価方法(敷地利用権の評価方法については甲案)とほぼ同じである。明らかに

<sup>15</sup> 本来であれば配偶者居住権の存続期間満了時の価格とすべきであるが、将来時点での土地等の時価を評価するのは困難な場合が多いことから、時価変動を捨象し、存続期間満了時の価額は相続開始時の価額と等しいものと仮定している(元年税制改正解説 p500~501)。なお、不動産鑑定評価においては、将来価格を予測して設定することを原則としている(3.(1)②参照)。

<sup>16</sup> なお、配偶者居住権に係る相続税に関しては、特定居住用宅地等に対する小規模宅地等の評価減に係る取扱い、配偶者が支出した未償還の有益費の取扱いなども論点と

異なるのは、

- (a) 建物の耐用年数を法定耐用年数の1.5倍としていること
- (b) 遺産分割等における配偶者居住権の存続期間が配偶者の平均余命を超えている場合には配偶者の平均余命を配偶者居住権の存続期間としていること
- (c) 配偶者居住権の目的となっている建物の敷地の用に供される土地の評価手法(固定資産税評価額ではなく路線価方式又は倍率方式によること)

といった点である。

ちなみに、改正相続法の立法担当者も相続税における配偶者居住権の価額の評価方法を用いて算定された評価額等を参考にして遺産分割を行うことがあり得るとしている<sup>18</sup>。相続税評価との平仄を合わせる意味でも、相続税法に基づく評価方法が主に用いられることになることになると考えられるが、土地の評価方法は少々複雑であることから、相続人間で速やかに遺産分割を行いたい場合などには敷地の評価額として固定資産税評価額<sup>19</sup>を用いることは想定される。

## (3) 配偶者居住権が消滅した場合のみなし贈与

配偶者居住権が、配偶者居住権を有する者(以下「配偶者居住権者」という。)と建物所有者との間の合意若しくは配偶者居住権の放棄により消滅した場合又は建物所有者による消滅の意思表示(民法第1032条第4項)の規定により消滅した場合において、建物・土地の所有者等が対価を支払わなかったとき、又は著しく低い価額の対価を支払ったときは、原則として、建物・土地の所有者等が、そ

なり得るが、本稿では配偶者居住権に係る評価方法に絞って記述し、これらの論点については触れない。

<sup>17</sup> 元年税制改正解説 p496~497。

<sup>18</sup> 堂蘭・野口 p28。

<sup>19</sup> あるいは、宅地については、相続税においては地価公示価格の8割程度、固定資産税においては地価公示価格の7割程度を目途に評価を行っていることから(「平成30基準年度固定資産税評価のあらまし」((一財)資産評価システム研究センター 平成30年) p14)、固定資産税評価額の8/7に相当する額とすることも考えられる。

の消滅直前に、当該配偶者居住権の価額又は当該配偶者居住権に係る敷地利用権相当分の価額に相当する金額（対価の支払があった場合には、その価額を控除した金額）を、当該配偶者居住権者から贈与によって取得したものととして相続税法第9条を適用することとされている（相続税法基本通達9-13の2）。これにより、配偶者居住権者と建物所有者との間の合意等により配偶者居住権が消滅した場合で配偶者居住権相当分の支払いがなされなかった場合等には、建物・土地の所有者等に対する贈与があったとみなされ、贈与税の課税対象となることになる。

ところで、建物所有者による消滅の意思表示（民法第1032条第4項）の規定により配偶者居住権が消滅した場合において、例えば配偶者居住権者の善管注意義務違反によって建物に損傷が生じたケースでは、建物所有者は配偶者居住権者に対して損害賠償を請求することができる。この場合、ここでの損害賠償額相当額はみなし贈与金額の対象になるのかが問題となる。仮に配偶者居住権者と建物所有者との間で金銭の授受がなされなかった場合、みなし贈与額は配偶者居住権の評価額全体となるのか、配偶者居住権評価額から損害賠償額を差し引いた額となるのか。配偶者居住権の解消と損害賠償請求とは別であり、そもそも配偶者居住権解消に伴う対価の支払い自体が法的な請求権として認められているものではないこと（Ⅲ.2.(3) ii) ①参照。）、損害賠償請求額の支払いのみがなされた場合には当然配偶者居住権の評価額全体がみなし贈与に当たることにかんがみれば、ここでの損害賠償額はみなし贈与金額の対象とはしないのが適当であると考え<sup>20</sup>。

なお、期間満了及び配偶者居住権者の死亡（民法第1036条・第597条第1項・第3項）又は建物の全部滅失等（民法第616条の2）により配偶者居住権が消滅した場合には、上記の取り扱いはない（相続税法基本通達9-13の2（注））。

### 3. 配偶者居住権に係る不動産鑑定評価

I. でも触れたとおり、配偶者居住権の法的性質が賃借権類似の法定債権と位置づけられていることを踏まえれば、配偶者居住権の財産的価値はその存続期間中の賃料相当額に基づき評価するのが適当であり、これは配偶者居住権が配偶者の居住利益を保護するために創設された権利であるという趣旨にも沿うものであるとされている<sup>21</sup>。

これを受けた形で、法制審においては、公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会から配偶者居住権の価格について算出式が提示された<sup>22</sup>。さらに、「配偶者居住権の鑑定評価に関する実務指針」（案）（以下「実務指針案」という。）に対するパブリックコメントの募集手続を経て、2019年12月には、同連合会が「配偶者居住権等の鑑定評価に関する研究報告」（以下「鑑定士協会研究報告」という。）を公表し<sup>23</sup>、配偶者居住権又は配偶者居住権が付着した建物及びその敷地の鑑定評価を適切に実施する上で不動産鑑定士等が留意すべき事項が示された。

この際、配偶者居住権に係る鑑定評価について二つの場面に分けてその手法を提示している。まず、通常の遺産分割等においては、配偶者居住権を設定するに当たってその設定後に当該建物・敷地を譲渡することは想定しておらず、したがって配偶者居住権が設定されることになる建物・敷地の財

<sup>20</sup> 論旨がやや不明確だが、井出真「配偶者居住権等の税務について」（Kinzei Financial Plan 419号 2020年）p40も同旨と思われる。

<sup>21</sup> 部会資料14 p3。

<sup>22</sup> 法制審議会民法（相続関係）部会第19回参考人提出資料「『長期居住権についての具体例』についての意見」（平成29年3月 公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会）（以下「法制審鑑定士協会資料」という。）。なお、ここでの評価手法は、次に(1)で説明する鑑定士協会研究報告

での評価手法とは相違しており、(2)の評価方法に近い。なお、この評価手法の概要については、拙稿「配偶者居住権の評価手法について」（2019年7月31日付け土地総研リサーチ・メモ）（[http://www.lij.jp/news/research\\_memo/20190731\\_8.pdf](http://www.lij.jp/news/research_memo/20190731_8.pdf)）p1～3を参照。

<sup>23</sup> 当初「実務指針」として公表する予定であったが、考え方の確立や実務の蓄積が待たれるところも多いため、「研究報告」として公表されるに至った。

産的価値については、基本的に配偶者居住権と当該権利が付着した建物・敷地それぞれの経済価値の比率（権利割合）で配分することが合理的である。他方、遺産分割等において配偶者居住権が付着した建物・敷地を配偶者居住権の存続期間中に譲渡することを想定している場合や配偶者居住権設定後に配偶者居住権が付着した土地・建物を譲渡する場合には、権利割合に応じた配分を行わず、配偶者居住権と当該権利が付着した建物・敷地をそれぞれ独立の財産として価格を求め、その評価に当たっては配偶者居住権が付着していることによる建物・敷地の市場性の減退の程度を考慮するものとしている<sup>24</sup>。

以下では、鑑定士協会研究報告に沿ってこれら配偶者居住権に係る鑑定評価の手法についてみていく<sup>25</sup>。

## (1) 通常の遺産分割等の場合

### ① 配偶者居住権の経済価値の算出

$$P_{RV} = (R - C_R) \times \frac{(1 + Y)^n - 1}{Y(1 + Y)^n}$$

$P_{RV}$  : 配偶者居住権の経済価値

$R$  : 建物賃料相当額

$C_R$  : 配偶者が負担すべき費用(通常必要費)

$Y$  : 割引率

$n$  : 配偶者居住権の存続期間

固定資産税や通常の修繕費は配偶者の負担とされていることから<sup>26</sup>、これら配偶者が負担すべき費用(通常必要費)を建物賃料相当額から差し引くことにより、毎年の配偶者の受益分(実質賃料)を算出する。そして、これに複利年金現価率を掛ける、つまり配偶者居住権の存続期間内の各年の配偶者の受益分を相続開始からの年数分の割引率でそれぞれ割り戻し、これらを合計して配偶者の受益分

の現在価値を算出していることになる(この手法を「経済利益還元法」という)。すなわち、算出式の右辺は、 $\frac{(R-C_R)}{(1+Y)} + \frac{(R-C_R)}{(1+Y)^2} + \dots + \frac{(R-C_R)}{(1+Y)^n}$ と等しい。

なお、 $R-C_R$ が毎年一定率で増加すると予測される場合には、複利年金現価率に代えて元利通増年金現価率 $\left(\frac{1-(\frac{1+g}{1+Y})^n}{Y-g}\right)$ (ただし、 $g$ :「 $R-C_R$ 」の年間変動率)を用いることも考えられる<sup>27</sup>。

建物賃料相当額( $R$ )については、適用可能な評価手法によって価格時点(原則として遺産分割時、遺贈の場合は相続時)における実質賃料(敷金の運用益等を支払賃料に加算)として求める。この場合、実質賃料は賃貸事例比較法と積算法とを併用して求めるのが原則である<sup>28</sup>。ただし、郊外の戸建住宅等同種の建物の賃貸がほとんどない場合には、積算法のみによらざるを得ないが、周辺の賃貸アパート等の賃貸事例から当該地域における賃料及び利回りの水準を把握して、それを積算法における純賃料利回り等を求める際に活用することが求められる。

必要費( $C_R$ )については、対象建物がマンションである場合、管理費は必要費に含まれるが、修繕積立金は必要費に含まれない。修繕積立金は、一般に建物の使用に必要な経費ではなく、建物に係る資本的支出と認められるからである。ただし、相続人間で配偶者居住権者が修繕積立金を負担する旨の合意がある場合には、修繕積立金も必要費に含めることになる。

割引率( $Y$ )については、被相続人の財産を現金等で受け取る場合との衡平の観点から、長期の運用利回りを基本とし、建物の滅失等不動産固有のリスクや存続期間中の賃料等の変動リスクを考慮して判定する<sup>29</sup>。この場合、地価公示等における収

<sup>24</sup> 鑑定士協会研究報告 p4・5・10・14・15。

<sup>25</sup> なお、鑑定士協会研究報告には具体的算式の記載がないため、変数の記号等は法制審鑑定士協会資料上の算式をベースにして算式を掲載している。

<sup>26</sup> 堂菌・野口 p26。

<sup>27</sup> 鑑定士協会研究報告 p12、奥田かつ枝「配偶者居住権

等の価値評価」(土地総合研究第27巻第3号 2019年) p42。なお、この式は、 $\frac{1}{1+Y} + \frac{1+g}{(1+Y)^2} + \frac{(1+g)^2}{(1+Y)^3} + \dots + \frac{(1+g)^{n-1}}{(1+Y)^n}$ に等しい。

<sup>28</sup> 不動産鑑定評価基準(平成14年7月国土交通省)(以下「鑑定評価基準」という。) p53。

<sup>29</sup> なお、法制審鑑定士協会資料及び実務指針案において

益還元法の適用に当たって採用している用途別・地域別の還元利回りを参考として活用することができる。

配偶者居住権の存続期間（n）は、配偶者居住権について期間の定めがある場合には当該期間となり<sup>30</sup>、期間の定めがない場合（配偶者居住権者の終身とされている場合）には、厚生労働省が示す生命表等に基づき配偶者居住権者の存命の間に相当する期間を設定することになる。

## ② 配偶者居住権付建物・敷地の経済価値の算出

$$P_{RoV} = P_{Ron} \times \frac{1}{(1+Y)^n}$$

$P_{RoV}$  : 配偶者居住権付建物・敷地の経済価値

$P_{Ron}$  : 配偶者居住権消滅時の建物・敷地の価格

Y : 割引率

n : 配偶者居住権の存続期間

配偶者居住権が付着した建物・敷地の所有者は、配偶者居住権が消滅するまでは当該建物・敷地を使用収益することができず、処分権のみを保持することになるため、その経済価値については、配偶者居住権が消滅して対象建物・敷地を使用収益することが可能な状態に復帰した時点における当該建物・敷地の価格に複利現価率を掛けてその現在価値を求めている（この手法を「権利消滅時現価法」という。）。

配偶者居住権消滅時の建物・敷地の経済価値（ $P_{Ron}$ ）を求めるに当たっては、原価法を適用することを基本とする。したがって、建物・敷地の再調達原価を求めた上で経年劣化や機能的陳腐化、価格変動等による減価修正を行ってその額を求めることになる<sup>31</sup>。ただし、配偶者居住権の消滅時点までは30年を超えるケースも見込まれることから、配偶者居住権消滅時の建物・敷地の価格を合理的

に予測することが困難な場合も想定される。このような場合は、上記手法に代えて、(a)価格時点における配偶者居住権が付着しない状態の建物及びその敷地の価格を権利消滅時の価格とみなして、将来の価格変動リスク（建物経年による減価要因を含む。）を考慮した割引率で現在価値に割り引く方法、又は、(b)価格時点における配偶者居住権が付着しない状態の建物及びその敷地の価格を権利消滅時の価格とみなして、その構成要素である土地部分と建物部分に分解した上で、土地部分と建物部分のそれぞれの将来における価格変動リスクを考慮して現在価値を求め、それらを合算する方法、のいずれかの方法を採用することができる。また、配偶者居住権の存続期間が長期にわたる場合には、老朽化により建物価格が0となる場合や建物を取り壊すことが最有効使用となる場合も多いとみられる。このような場合には、敷地の更地価格から建物の解体撤去費用を差し引いた額を配偶者居住権消滅時の建物・敷地の価格とすることになる。

割引率（Y）と配偶者居住権の存続期間（n）は、基本的には①の場合と同じである。ただし、前記(a)(b)の方法を採用する場合には、割引率について将来の価格変動の要素も考慮して判定する。また、(b)については土地部分と建物部分で必要に応じ別個の割引率を設定する。また、建物価格が0となる場合や建物を取り壊すことが最有効使用となる場合には、建物価格や建物解体撤去費用の確からしさが一般に高いことから、割引率は相対的に低くなる。

なお、ここでの配偶者居住権付建物・敷地の経済価値の算出においては、配偶者居住権が付着することによる市場性の減退の程度については考慮していない（なお、(2)参照。）。

は、割引率として民法第404条に定める法定利率（前者は当時の現行法の5%、後者は債権法改正後の3%）が基準利率に設定されていた。

<sup>30</sup> ただし、配偶者居住権の存続期間の定めがある場合であっても、配偶者居住権が設定される建物の状況からみて、当該建物の物理的な耐用年数よりも明らかに設定期

間が長いときや、配偶者居住権者の平均余命よりも著しく長いときは、依頼者に対してこれらの状況からみて合理的と認められる期間への変更を促すべきとされている（鑑定士協会研究報告 p12）。

<sup>31</sup> 鑑定評価基準 p23～25。

## ③ 鑑定評価額の決定

$$P_R = P_{LB} \times \frac{P_{RV}}{P_{RV} + P_{RoV}}$$

$$P_{Ro} = P_{LB} \times \frac{P_{RoV}}{P_{RV} + P_{RoV}}$$

$P_{LB}$  : 配偶者居住権が付着していない状態を前提とする対象建物・敷地の価格

$P_{RV}$  : 配偶者居住権の経済価値

$P_{RoV}$  : 配偶者居住権付建物・敷地の経済価値

$P_R$  : 配偶者居住権の価格

$P_{Ro}$  : 配偶者居住権付建物・敷地の価格

まず、価格時点における配偶者居住権が付着していない状態を前提とする対象建物・敷地の価格 ( $P_{LB}$ ) について、通常の鑑定評価と同様に鑑定評価額 (正常価格<sup>32</sup>) を決定する。この価格を配偶者居住権の経済価値 ( $P_{RV}$  ①参照) と配偶者居住権付建物・敷地の経済価値 ( $P_{RoV}$  ②参照) の比率 (権利割合) で配分し、それぞれの権利に係る内訳価格として、配偶者居住権の価格 ( $P_R$ ) と配偶者居住権付建物・敷地の価格 ( $P_{Ro}$ ) を鑑定評価額に併記することになる。

## (2) 配偶者居住権付建物・敷地の譲渡を想定している場合等

遺産分割等において配偶者居住権付建物・敷地を配偶者居住権の存続期間中に譲渡することを想定している場合や配偶者居住権設定後に配偶者居住権が付着した土地・建物を譲渡する場合には、権利割合に応じた配分を行わず、配偶者居住権と配偶者居住権付建物・敷地をそれぞれ独立の財産とし

て価格を求める。

配偶者居住権の価格の算出は、(1)①配偶者居住権の経済価値と同じである。

配偶者居住権付建物・敷地の価格については、配偶者居住権の付着により使用収益ができず、そのため買手が限定されることなどによる市場性の減退の程度を考慮して、(1)②配偶者居住権付建物・敷地の経済価値 ( $P_{RoV}$ ) を修正して求める。あるいは、価格時点における配偶者居住権の付着していない状態の当該建物・敷地の価格 ( $P_{LB}$ ) から配偶者居住権の価格 ( $P_{RV}$  (1)①参照) を控除した額を配偶者居住権が付着することによる市場性の減退の程度を考慮して修正することによって求めることができる。

この場合、配偶者居住権については(1)①の価格 ( $P_{RV}$ ) が鑑定評価額 (特殊価格<sup>33</sup>) となり、配偶者居住権付建物・敷地については上記により求めた価格が鑑定評価額 (正常価格) となる。

土地・建物の取引や担保権設定の際の配偶者居住権付建物・敷地の評価は、基本的にはこの手法によることとなろう<sup>34</sup>。

## (3) 配偶者居住権付建物・敷地を配偶者居住権者に譲渡する場合、配偶者居住権を消滅させる場合

配偶者居住権の設定後、配偶者居住権付建物・敷地を配偶者居住権者に譲渡する場合においては、権利の併合により増分価値が発生することが通常であると考えられることから、この場合の配偶者居住権付建物・敷地の鑑定評価額は、増分価値の一部を正常価格に加算した限定価格<sup>35</sup>として求める

<sup>32</sup> 正常価格とは、市場性を有する不動産について、現実の社会経済情勢の下で合理的と考えられる条件を満たす市場で形成されるであろう市場価値を表示する適正な価格をいう (鑑定評価基準 p16)。

<sup>33</sup> 特殊価格とは、文化財等の一般的に市場性を有しない不動産について、その利用現況等を前提とした不動産の経済価値を適正に表示する価格をいう (鑑定評価基準 p17)。配偶者居住権は制度上譲渡不可であるから、市場性がなく正常価格の算出はできない。

<sup>34</sup> なお、民事再生法に基づく鑑定評価目的の下で、早期売却を前提とした価格を求める場合には、早期の処分可能性を考慮した適正な処分価格として特定価格を求める

必要がある (鑑定評価基準 p16・「不動産鑑定評価基準運用上の留意事項」(国土交通省) (以下「鑑定評価留意事項」という。)) p7)。担保権設定の場合でも早期売却を念頭に置いて特定価格を求めるケースもあると考えられる。

<sup>35</sup> 限定価格とは、市場性を有する不動産について、不動産と取得する他の不動産との併合又は不動産の一部を取得する際の分割等に基づき正常価格と同一の市場概念の下において形成されるであろう市場価値と乖離することにより、市場が相対的に限定される場合における取得部分の当該市場限定に基づく市場価値を適正に表示する価格をいう (鑑定評価基準 p16)。

ことになる。

配偶者居住権を消滅させる場合においては、配偶者居住権の消滅に伴って、当該配偶者居住権付建物・敷地の流動性は改善し、その結果として一定の増分価値が発生することが通常であると考えられることから、この場合における配偶者居住権の鑑定評価額は権利併合による増分価値の発生を考慮した特殊価格として求めることになる。

#### 4. 公共用地取得に係る損失補償における評価方法

配偶者居住権の創設により、今後公共用地の取得・使用に当たっては、その対象となる土地上に存する建物が配偶者居住権の目的となっている場合もあり得ることになる。そして、公共用地の取得等に伴い当該建物が収去される場合には、配偶者居住権も消滅することから、これに対する評価とその補償が必要となる。

そのため、2019年12月20日に公共用地の取得に伴う損失補償基準要綱(昭和37年6月閣議決定)(以下「要綱」という。)が改正され、本年1月31日には公共用地の取得に伴う損失補償基準(昭和37年10月用地対策連絡会決定)(以下「基準」という。)が、同年3月17日には公共用地の取得に伴う損失補償基準細則(昭和38年3月用地対策連絡会決定)(以下「細則」という。)が、それぞれ改正された<sup>36</sup>。また、2019年12月25日には、土地収用法第八十八条の二の細目等を定める政令が改正され、配偶者居住権に係る補償に関する条項が新たに設けられた(同令第17条第3項・第25条の2)。

以下では、これら損失補償関連の一般準則における配偶者居住権の評価等についてみていく。なお、土地収用法第八十八条の二の細目等を定める政令における配偶者居住権に係る補償に関する条項は、要綱での条項(要綱第24条第3項・第24条の2)

と同一であるので、以下では特に取り上げることはしない。

#### (1) 配偶者居住権に係る補償の枠組み

公的主体が配偶者居住権の存する建物の敷地を公共用地として取得又は使用する場合、建物の移転等に係る補償と土地の取得・使用に係る補償が必要となる。すなわち、公共用地取得に係る損失補償の場合、建物に係る補償は、建物自体の財産的価値の補償ではなく、建物の移転に対する補償を行うのが原則である(土地収用法第77条～第79条)<sup>37</sup>。これらの補償は、配偶者居住権者と建物及び土地の所有者等に対して、以下のような枠組みでなされることになる。

##### A. 建物移転に係る補償

- (a) 移転に伴う建物収去により配偶者居住権を失うことになる当該配偶者居住権者に対する補償(要綱第24条の2・基準第28条の2)
- (b) 移転することになる建物の所有者に対する補償(要綱第24条第3項・基準第28条第3項)

##### B. 建物取得に係る補償: 建物移転が著しく困難である等の理由により公的主体が当該建物を取得する場合

- (a) 建物取得により配偶者居住権を失うことになる当該配偶者居住権者に対する補償(細則別記5 配偶者居住権補償実施要領(以下「実施要領」という。)第4条1)
- (b) 取得されることになる建物の所有者に対する補償(実施要領第4条2)

##### C. 土地の取得に係る補償

- (a) 建物敷地の所有者に対する補償(実施要領第2条)
- (b) 建物敷地の借地権者等に対する補償: 建物所有に係る土地利用権が所有権以外の権利で

<sup>36</sup> なお、これらに並行して国土交通省直轄事業に係る損失補償の準則である国土交通省の公共用地の取得に伴う損失補償基準、国土交通省の公共用地の取得に伴う損失補償基準の運用方針、国土交通省損失補償取扱要領も改正されている。

<sup>37</sup> わが国の公共用地取得における損失補償が、収用主義ではなく移転主義をとることについて、小澤道一「逐条解説 土地収用法 第三次改訂版(下)」(ぎょうせい 2015年) p168~169。

ある場合（実施要領第3条）

(c) 土地の取得により配偶者居住権の敷地利用権相当分を失うことになる当該配偶者居住権者に対する補償（実施要領第5条）<sup>38</sup>

なお、土地の使用に係る補償については、配偶者居住権と関連して特段の規定は設けられていない。

また、これらの補償のほか、動産移転料（基準第31条）、仮住居等に要する費用（基準第32条）、移転雑費（基準第37条）等については、通常の移転に係る損失補償と同様に必要に応じて補償する。

以下、上記枠組みに沿ってその内容を概観する。

## (2) 建物の移転に係る補償

土地等の取得・使用に係る土地にある建物が配偶者居住権の目的となっている場合において、当該建物の移転に伴い、当該配偶者居住権が消滅する<sup>39</sup>ものと認められるときは、当該配偶者居住権がない場合における当該建物の価格から当該配偶者居

### 配偶者居住権者に対する補償額

$$= \text{①建物の現在価額} - \text{②配偶者居住権の存続期間満了時の建物価額} \times \text{③存続期間に応じた複利現価率}$$

$$= S \times \left(1 - 0.8 \times \frac{n}{N} + \alpha\right) - S \times \left(1 - 0.8 \times \frac{n+m}{N} + \beta\right) \times \frac{1}{(1+r)^m}$$

S: 従前の建物の推定再建築費

N: 従前の建物の標準耐用年数

n: 従前の建物の経過年数

m: 配偶者居住権の存続年数

n + m: 配偶者居住権の存続期間満了時の従前建物の経過年数（当該年数がNを超える場合にはN）

r: 年利率

$\alpha$ : n年での価値補正率

$\beta$ : n + m年での価値補正率

#### ① 建物の現在価額について

推定再建築費（S）とは、現在と同種同等の建物を新築すると想定した建築費である<sup>40</sup>。これは要は

住権がある場合における当該建物の価格を控除した額を当該配偶者居住権者に対して補償する（要綱第24条の2・基準第28条の2）。

また、配偶者居住権の目的となっている建物の所有者に対しては、当該建物等を通常妥当と認められる移転先に、通常妥当と認められる移転方法によって移転するのに要する費用（＝建物の移転料）の額から前記の配偶者居住権者に対する補償額を控除した額を補償する（要綱第24条第3項・基準第28条第3項）。

#### i) 配偶者居住権者に対する建物の移転に係る補償

配偶者居住権者に対する補償額は、当該権利がない場合における当該建物の現在価値から当該権利がある場合における当該建物の現在価値を控除した額とする。

算出式は以下のとおりとなる（細則第15-1-2）。

新築時の建物価額であるから、建物の経過年数に応じた減耗分をこの額から差し引く必要がある。建物の標準耐用年数<sup>41</sup>がN、建物の経過年数がnであ

<sup>38</sup> なお、このC.(c)の補償は、土地の取得に伴い通常生ずる損失の補償（基準第4章）として位置づけられており、体系的には土地の取得に伴う補償（基準第2章第1節）とは異なる。したがって、C.(a)(b)とは異なり財産価値に対する補償としては位置づけられていないことになる。なお、(4)iii)も参照。

<sup>39</sup> 建物を移転するのに通常妥当と認められる移転工法として、曳家工法（細則第15第1項(五)二）又は改造工法（同項(五)三）を採用する場合には、建物自体は存続するため、配偶者居住権は消滅せず、配偶者居住権

自体に対する補償は原則として不要となる。したがって、移転に伴い配偶者居住権に対する補償が必要となるのは、再築工法（同項(五)一）による場合ということになる。

<sup>40</sup> 推定再建築費の算出手法は、建物移転料算定要領（平成28年3月国土用第76号）（以下「移転要領」という。）第3条・第4条・別添一木造建物調査積算要領第22条・別添二非木造建物調査積算要領を参照。

<sup>41</sup> 標準耐用年数については、細則の別表第3に定めがあり、一般的な住宅の場合、木造であれば35～70年、非木造であれば55～90年となっている（構造等により異な

るから、 $\frac{n}{N}$ が当該建物の減耗割合である。ただ、法定耐用年数の全部を経過した資産の残価率は20%とされていることから（減価償却資産の耐用年数等に関する省令第3条第1項第2号）、経過年数に応じた減耗の対象となるのは全体の80%分となる。したがって、 $0.8 \times \frac{n}{N}$ が新築時の価格に対する減耗割合ということになる。そして、1からこの減耗割合を引いた数値が、当該建物の残価割合ということになる。

ただし、新築後年数を経た建物の場合、修繕等が行われていることも多く、また、堅固な構造の建物の場合築年を経ても通常より減耗分が小さいことも考えられる。そこで、経過年数が標準耐用年数の5割を経過し、かつ、標準耐用年数満了時までの建物については、細則の別表第11（各項目別補正表）に基づいて価値補正率（ $=\alpha$  最大30%）を加える<sup>42</sup>。推定再建築費にこの数値を掛ければ、当該建物の現在価値が導き出されることになる。

## ② 配偶者居住権の存続期間満了時の建物価額について

配偶者居住権の存続年数（ $m$ ）は、配偶者居住権の存続期間が当該配偶者居住権者の終身の間とされている場合には、当該配偶者居住権者の平均余命（厚生労働省の作成に係る完全生命表に掲げる年齢及び性別に応じた平均余命をいう。）であり、遺産分割協議・審判又は遺言により一定の存続期間が定められている場合には、当該存続期間の残存期間年数（当該年数が当該配偶者居住権者の平均余命を超える場合には、当該平均余命）となる。したがって、配偶者居住権の存続期間満了時の建物の経過年数は $n+m$ となる。ただし、配偶者居住権の存続期間満了前に建物の標準耐用年数に達する場合には、その後は残価分を残して減耗しない

る。）。同表の標準耐用年数によることが適当でないと思われるときには、適切な方法により当該建物の実態的耐用年数を定めることもできる（細則第15第1項（六）一）。

<sup>42</sup> 建物の経過年数が標準耐用年数の5割未満であっても、特に価値補正を考慮する必要があるときは、一級建築士等の意見を聴取し、又はその他適切な方法により定める

ことから、配偶者居住権の存続期間満了時の建物の経過年数は $N$ となる。

ゆえに、①の場合と同様に、配偶者居住権の存続期間満了時の建物の残価割合は、 $1 - 0.8 \times \frac{n+m}{N}$

（ $n+m > N$ の場合は $N$ ）となる。さらに、①の場合と同じく価値補正率を加える必要があるが、ここでの価値補正率は①とは時点が異なることから、価値補正率の数値も異なる可能性がある。そこで、価値補正率を $\alpha$ ではなく、 $\beta$ としている。具体的には、現時点での建物の経過年数（ $n$ ）は標準耐用年数の5割未満であったが、配偶者居住権の存続期間満了時の経過年数（ $n+m$ ）は標準耐用年数の5割を超えている場合や、長期修繕計画に基づく定期的な大規模修繕の予定があり、 $n+m$ 年後は大規模修繕実施済みになる場合などが考えられる。

## ③ 存続期間に応じた複利現価率について

②の建物価額は、あくまで配偶者居住権の存続期間満了時の価額である。この価額をそのまま算出式に使うと配偶者居住権の存続期間満了時までの金利分も含まれることになってしまい過大となる。そこで、現時点から配偶者居住権の存続期間満了時までの金利分を割り引く必要がある。そこで、複利現価率 $\frac{1}{(1+r)^m}$ で割り戻すことになる。

なお、年利率 $r$ は、令和元年度で年1.1%とされている（細則第42、「公共用地の取得に伴う損失補償基準細則第42に定める年利率について」（平成30年3月中央用対理事会決定）<sup>43</sup>）。

## ii) 配偶者居住権の目的となっている建物の所有者に対する建物の移転に係る補償

配偶者居住権の目的となっている建物の所有者

ことができる（細則第15第1項（六）一耐用年数近似的建物の場合 ただし書き）。

<sup>43</sup> なお、国土交通省損失補償取扱要領（平成15年8月国総調第58号）：令和2年3月18日改正においては、建物等の移転料、配偶者居住権者に対する建物の移転に係る補償の算定に用いる年利率は、1.0%とされている（同要領第21条（2））。

に対する補償額は、建物の移転料の額から前記の配偶者居住権者に対する補償額を控除した額である。

#### 配偶者居住権付建物の所有者に対する補償額

$$= \text{建物の移転料の額} - \text{配偶者居住権者に対する補償額}$$

このうち、建物の移転料の額の算出式は以下のとおりである（細則第15第1項（六）一）。

$$\text{建物の移転料の額} = \text{建物の現在価額}$$

$$+ \text{運用益損失額} + \text{取りこわし工事費} - \text{発生材価額}$$

**運用益損失額**：従前の建物の推定再建築費と従前の建物の現在価額との差額に係る従前の建物の耐用年数満了時までの運用益に相当する額

つまり、公共用地取得に伴い建物は撤去することになるので、建物の現在価額は補償する。移転先での建物の再築費用は、現在の建物が耐用年数を経過すればいずれ必要となる支出なので補償の対象とはしない。ただし、移転先で同種同等の建物を建てるには、推定再建築費相当分の費用が必要になり、この際推定再建築費相当分と従前建物の現在価額分との差額は自ら支出することになる。この差額は、本来従前の建物の耐用年数満了までは支出する必要がなかったはずである。したがって、建物の所有者は、当該差額の建物耐用年数満了までの運用益を失ったことになり、損失補償に当たっては、この運用益損失分も補償する。建物撤去にも費用がかかるので、その経費から発生材価額を差し引いた撤去に係る純支出分は補償するということである。

なお、運用益損失額、取りこわし費用等の算出手法については、配偶者居住権の評価方法には直接関係しないので説明を省略する<sup>44</sup>。

#### (3) 建物の取得に係る補償

公共用地の取得に伴う当該土地上の建物に対する補償は、当該建物の移転に要する費用を補償するのが原則である（基準第28条第1項）。ただし、建物自体が取得の対象となっている場合、建物の移転が著しく困難である場合等で当該建物の所有者からの請求がある場合（基準第29条）、建物移転に係る補償が建物の価格を超える場合（基準第30条）<sup>45</sup>には、建物の取得に係る補償を行うことになる。

##### i) 配偶者居住権者に対する建物の取得に係る補償

配偶者居住権者に対する補償額は、当該権利がない場合における当該建物の現在価値から当該権利がある場合における当該建物の現在価値を控除した額とする。算出式は以下のとおりとなる（細則別記5 配偶者居住権補償実施要領（以下「実施要領」という。）第4条1）。

$$\text{配偶者居住権者に対する補償額} = \text{建物の現在価額}$$

$$- \frac{\text{配偶者居住権の存続期間} \times \text{存続期間に応じた複利現価率}}{\text{間満了時の建物価額}}$$

なお、上記算出式の中身は、(2) i) の配偶者居住権者に対する補償額の算出式と同一であることから、ここでの説明は割愛する。

##### ii) 配偶者居住権の目的となっている建物の所有者に対する建物の取得に係る補償

建物所有者に対する配偶者居住権の目的となっている建物の取得に係る補償額は、基準第15条及び第16条並びに細則第4により算定した建物の取得に係る補償額から i) により算定した額を控除した額とされている（実施要領第4条2）。

このうち、建物の取得に係る補償額は、近傍同種の建物の取引価格を基準として、建物価格形成上の諸要素を総合的に比較考量して算定する（基準第15条）。近傍同種の建物の取引事例がない場合

<sup>44</sup> なお、運用益損失額、取りこわし費用等の算出手法については、拙稿「損失補償における配偶者居住権の取扱いについて（前編）」（土地総研リサーチ・メモ 2020年5月29日）（[http://www.lij.jp/news/research\\_memo/2020](http://www.lij.jp/news/research_memo/2020)

0529\_1.pdf) p5~6 参照。

<sup>45</sup> 基準第30条はできる規定であり、建物移転に係る補償が建物の価格を超える場合であっても移転に係る補償を行うことも可能である。

においては、次式により算定した額に、経過年数に比した腐朽破損の程度や修繕等による改装など建物の状況に応じて相当と認める額を増減して得た額とする（基準第16条・細則第4）。

#### 延べ面積 1㎡当たり推定再建築費 × 現価率 × 建物の延べ面積

現価率は、細則別表第1（木造建物現価率表）及び第2（非木造建物現価率表）による。

#### (4) 土地に係る補償

次に、配偶者居住権が存する建物の敷地に対する補償について取り上げる<sup>46</sup>。これは土地所有権に対する補償（建物所有に係る敷地利用権原が借地権等である場合には、当該借地権等に対する補償）と配偶者居住権に係る敷地利用権相当分に対する補償とに分かれる。

##### i) 配偶者居住権の目的となっている建物の敷地の所有者に対する補償

取得する土地については、土地所有者に対してそ

$$\text{配偶者居住権の敷地利用権相当分} = \text{配偶者居住権を考慮しない土地評価額} - \text{配偶者居住権の存続期間満了時の配偶者居住権を考慮しない土地評価額} \times \frac{1}{(1+r)^m}$$

m: 配偶者居住権の存続年数 ((2) i) ②参照。)

r: 年利率 ((2) i) ③参照。)

なお、配偶者居住権を考慮しない土地評価額と配偶者居住権の存続期間満了時点での配偶者居住権を考慮しない土地評価額は同額とする。

##### ii) 配偶者居住権の目的となっている建物の敷地に所有権以外の権利を有する者に対する補償

配偶者居住権が存する建物に係る土地利用権が所有権ではなく、借地権等である場合も当然想定される。公共用地の取得に伴い借地権等も消滅することになるため、当該借地権等に対する補償も必要となる。

土地に関する所有権以外の権利に対しては、正常な取引価格（一般的に譲渡性のないものについて

の土地の正常な取引価格をもって補償するものとされている（基準第8条第1項）。この場合、配偶者居住権の目的となっている建物の敷地の用に供されている土地の正常な取引価格は、配偶者居住権に係る土地価格形成上の要素を比較考量しない場合における基準第9条及び第9条の2により算定した土地の正常な取引価格（以下、「配偶者居住権を考慮しない土地評価額」という。）から配偶者居住権の目的となっている建物の敷地の用に供されている土地を当該配偶者居住権に基づき使用する権利に相当する価格（以下、「配偶者居住権の敷地利用権相当分」という。）を控除した価格とされている（実施要領第2条1）。

このうち、配偶者居住権の敷地利用権相当分は、次式により算定する（実施要領第2条2）。なお、配偶者居住権の存続期間満了時点での配偶者居住権を考慮しない土地評価額を $\frac{1}{(1+r)^m}$ で割り戻している点は、(2) i) ③と同じ趣旨である。

は、土地の正常な取引における当該権利の有無による土地の価格の差額）をもって補償するものとされている（基準第11条第1項）。配偶者居住権の目的となっている建物の敷地の用に供されている土地に関する所有権以外の権利であって、当該建物の所有を目的とするものに対する補償は、配偶者居住権に係る土地価格形成上の要素を比較考量しない場合における基準第11条により算定した消滅させる土地に関する当該所有権以外の権利の

<sup>46</sup> なお、実務上は土地所有者と建物所有者とが異なる場合、土地所有者と建物所有者たる借地人との間で権利割合を決めてもらい、権利配分届を受領して当該割合に基

づき土地代金を配分して補償することも行われている。土地所有者と配偶者居住権者との間でも同様の処理が可能であろう。

価格（以下「配偶者居住権を考慮しない権利消滅価格」という。）から当該所有権以外の権利の目的となっている土地に対する配偶者居住権の敷地利用権相当分を控除した価格とされている（実施要領第3条1）。

$$\text{所有権以外の権利の目的となっている土地に対する配偶者居住権の敷地利用権相当分} = \text{配偶者居住権を考慮しない権利消滅価格} - \text{配偶者居住権の存続期間満了時の配偶者居住権を考慮しない権利消滅価格} \times \frac{1}{(1+r)^m}$$

m: 配偶者居住権の存続年数 ((2) i) ②参照。)

r: 年利率 ((2) i) ③参照。)

なお、配偶者居住権を考慮しない権利消滅価格と配偶者居住権の存続期間満了時点での配偶者居住権を考慮しない権利消滅価格は同額とする。

### iii) 土地の取得に伴う配偶者居住権に対する補償

既に述べたように、配偶者居住権は、あくまで建物に対する権利であり、賃借権類似の法定の債権である。配偶者居住権者は建物敷地である土地に対しては民事法上の権利を有していない。したがって、配偶者居住権者を土地に関する権利者として取り扱うことは困難である。他方、遺産分割等においては、通常配偶者は、1. で触れたとおり敷地利用権相当分も含めた評価額で配偶者居住権を取得しており、土地所有者等は、配偶者居住権に係る敷地利用権相当分について所有権等を制限されていることになる。

したがって、配偶者居住権に係る敷地利用権相当分の補償については、土地所有者等ではなく配偶者居住権者に帰属させることが妥当であり、土地評価において配偶者居住権の敷地利用権相当分として減価した額を、土地の取得により通常生ずる損失（基準第59条）として配偶者居住権者に補償

このうち、所有権以外の権利の目的となっている土地に対する配偶者居住権の敷地利用権相当分は、次式により算定する（実施要領第3条2）。 $\frac{1}{(1+r)^m}$ で割り戻す点はi)と同旨である。

するものである<sup>47</sup>。

土地の取得によって配偶者居住権者に通常生じる損失については、i)の配偶者居住権の敷地利用権相当分又はii)の所有権以外の権利の目的となっている土地に対する配偶者居住権の敷地利用権相当分を補償することとなる（実施要領第5条）<sup>48</sup>。

## 5. 配偶者居住権に係る評価方法の相互比較

以上、1. 遺産分割における簡易な評価方法（以下「簡易な評価方法」という。）、2. 相続税法における評価方法（以下「相続税評価」という。）、3. 不動産鑑定評価における評価方法、4. 公共用地の取得に伴う損失補償基準における評価方法（以下「損失補償での評価」という。）について概観してきた。それではこれらの評価方法にはどのような違いがあるのか。細かな点についてはここでは触れないが、不動産鑑定評価における評価方法（以下単に「不動産鑑定評価」という。）とその他3つの

<sup>47</sup> したがって、実質的には権利の財産的価値に対する補償でありながら、土地等の取得に伴い通常生ずる損失の補償として処理していることになる。

<sup>48</sup> なお、配偶者居住権を有する者に対する補償の中に、敷地の財産的価値に係る補償を含めない形での対応は不可能なわけではない。例えば、土地に対する補償は、土地・建物所有者等にそのすべてを支払い、配偶者居住権の敷地利用権相当分の取扱いは、土地・建物所有者等と配偶者居住権を有する者との調整に委ねるといった手法である。この方が、建物に係る権利に対しては土地に係

る補償の対象にしないという従前からの損失補償の原則に整合的であるともいえる。ただし、このような手法をとった場合には、配偶者居住権に基づく敷地利用権相当分が相続税法上のみなし贈与（II. 2. (3)参照。）に当たるおそれがあることから、配偶者居住権者に対する補償の形をとったものと考えられる。詳細については、拙稿「損失補償における配偶者居住権の取扱いについて（後編）」（土地総研リサーチ・メモ 2020年5月29日）（[http://www.lij.jp/news/research\\_memo/20200529\\_2.pdf](http://www.lij.jp/news/research_memo/20200529_2.pdf)）p5～6参照。

評価方法との間には、次の3つの点で大きな違いが存する。

### ① 土地評価と建物評価の区分

民法は土地と建物を常にそれぞれ独立の不動産として取り扱っている（民法第370条）<sup>49</sup>。また、不動産に対する課税は、土地と建物それぞれ別個に課される形となっている<sup>50</sup>。公共用地の取得に伴う損失補償も権利の財産的価値に対する補償については土地に対する補償と建物等に対する補償とを明確に分けている（要綱第2章）。したがって、法務省、財務省、国土交通省は、建物とその敷地がそれぞれ別個独立の不動産であることを前提として評価方法を作成したものと考えられる。

他方、不動産鑑定評価においては、建物はその敷地と結合して有機的に効用を発揮するものであり、建物とその敷地とは密接に関連しており、両者は一体として鑑定評価の対象とされるのが通例である<sup>51</sup>。鑑定士協会研究報告においても、配偶者居住権付建物・敷地の価格の算出に当たって、建物とその敷地を一体のものとして評価することとしている。

なお、法制審鑑定士協会資料においては、配偶者居住権存続期間満了時における住宅価格を土地価格（ $P_{Ln}$ ）と建物価格（ $P_{Bn}$ ）とに分けた形で算出式が示されているが、これは配偶者居住権存続期間終了後において建物を取り壊すことが最有効使用となる場合も含めて算出式を作成していたことによる（建物を取り壊すことを前提とすれば、配偶者居住権存続期間満了時には土地価格のみ存することになるため、概念的には土地価格と建物価格とを分けて表示しておく必要がある。）<sup>52</sup>。

<sup>49</sup> 四宮和夫・能見善久「民法総則[第9版]」（弘文堂 2018年）p191。

<sup>50</sup> 例えば固定資産税においては、土地と家屋はそれぞれ別個に課税台帳が作成され（地方税法第341条）、課税標準や免税点も別個に判定される（同法第349条・第351条）。

<sup>51</sup> 鑑定評価基準 p 49。

<sup>52</sup> 法制審鑑定士協会資料での配偶者居住権付建物・敷地の価格の算出式は、インウッド式（有期還元法（不動産の収益価格を、不動産経営に基づく償却前の純収益に割引率と有限の収益期間とを基礎とした複利年金現価率を

### ② 建物質料相当額の活用の有無

1. 冒頭で触れたとおり、配偶者居住権の法的性質が賃借権類似の法定債権と位置づけられていることを踏まえれば、配偶者居住権の財産的価値はその存続期間中の賃料相当額に基づき評価するのが適当であるとされている。ただし、「建物の賃料相当額」を算出するには専門的な鑑定評価が必要になる。遺産分割協議において配偶者居住権の財産評価をする場合に、常に専門家に鑑定を依頼する必要があるということになると、制度の利用が進まないおそれがあるということ<sup>53</sup>、簡易な評価方法において建物質料相当額は用いられていない。相続税法においても、建物質料は所在場所や建物構造等によって様々であり、納税者が適正な賃料を算定することは一般に困難であり、申告納税制度の下では簡便性を欠くということ<sup>54</sup>、配偶者居住権や貸家进行评估する際に建物質料相当額は用いられていない。損失補償での評価においても、国・地方公共団体職員や補償コンサルタントには適正な賃料を算定することは困難であるからか、建物質料相当額は用いられていない。

他方、不動産鑑定評価は、まさに「専門的な鑑定評価」であるから、配偶者居住権の評価に当たって建物質料相当額を用いている。

### ③ 配偶者居住権評価額と配偶者居住権付建物・敷地評価額との関係

簡易な評価方法（敷地利用権の評価方法の乙案を除く。）、相続税評価及び損失補償での評価においては、配偶者居住権評価額と配偶者居住権付建物・敷地評価額との和は、配偶者居住権が付着してい

乗じて求める方法）の一種であり、収益期間満了時における土地の価格、及び建物等の残存価格又は建物等の撤去費をそれぞれ現在価値に換算した額を加減する方法（鑑定評価留意事項 p15・16）によるものであった。配偶者居住権存続期間内に所有者が負担する費用（臨時の必要費、損害保険料等）を差し引く点で、3. (1)②の算出式とは異なるが、配偶者居住権消滅時点における当該建物・敷地の価格に複利現価率を掛けてその現在価値を求める点では同じである。

<sup>53</sup> 法制審議会民法（相続関係）部会資料 19-1 p11。

<sup>54</sup> 元年税制改正解説 p497。

ない建物・敷地の価額に等しいことを前提として、建物、敷地のそれぞれについて、建物の評価額、敷地の評価額それぞれから、配偶者居住権付建物の価額、配偶者居住権に基づく敷地利用権付建物の敷地の価額（配偶者居住権による敷地使用権相当額分を除いた土地価額）を差し引いて、配偶者居住権の価額及び配偶者居住権による敷地使用権相当額を算出している。

他方、不動産鑑定評価においては、配偶者居住権の経済価値は建物賃料相当額から算出し、配偶者居住権付建物・敷地の経済価値は配偶者居住権消滅時の建物・敷地の価格から算出している。それぞれの算出根拠が異なるため、配偶者居住権の経済価値と配偶者居住権付建物・敷地の経済価値との和が配偶者居住権が付着していない建物・敷地の価額に等しくなるとは限らない。というより、配偶者居住権付建物・敷地を配偶者居住権者に譲渡する場合や配偶者居住権を消滅させる場合において、配偶者居住権付建物・敷地の鑑定評価に当たって増分価値を認めていること（3. (3)参照）からわかるように、配偶者居住権の経済価値と配偶者居住権付建物・敷地の経済価値との和は、一般に配偶者居住権が付着していない建物・敷地の価額より低いと判断している<sup>55</sup> <sup>56</sup>。

その理由としては、戸建住宅やファミリータイプマンションの場合、賃貸市場が未成熟で収益価格は比準価格や積算価格より低位に求められる傾向があること、配偶者居住権存続期間満了後の住宅価格は建物の経年劣化等による老朽化を考慮した

価格として把握すべきであることなどが挙げられている<sup>57</sup>。

前者の理由は、戸建住宅等はおもっぱら自己使用を目的として取引され、賃貸収入を目的とした投資市場が未成熟であることから、戸建住宅等を建物賃料相当額から算出した価格（収益価格）は、取引事例から算出した価格（比準価格）や再調達原価から算出した価格（積算価格）より一般に低くなる。配偶者居住権の経済価値は建物賃料相当額から算出されているため、そこでの価額は一般的な取引価格等に比べると低くなるということである。後者の理由は、簡易な評価方法や相続税評価においても法定耐用年数に基づく経年劣化分の評価減を行っており、老朽化を考慮していない訳ではないが、築後20年で建物価格は0になるなどといわれるわが国の中古住宅流通市場の現状を踏まえると評価減が不十分ということであろうか<sup>58</sup>。

ただし、配偶者居住権の設定とは、いわば親子が1つの土地建物の権利をそれぞれの権利割合に応じて持ち合うものであり、遺産分割という親族関係の中での合意形成のための価格を客観的に判定するという切り口で捉えるべきとして、遺産分割の場面に限定した評価として、配偶者居住権が付着していない建物・敷地の価格を配偶者居住権の経済価値と配偶者居住権付建物・敷地の経済価値の比率（権利割合）で配分し、それぞれの権利に係る内訳価格としたものである<sup>59</sup>。配偶者居住権設定により遺産総額が減少するという事態はできるだけ避けるべきであることや配偶者居住権付建物・

<sup>55</sup> この点については、法制審でも認識されており、家庭裁判所の審判において長期居住権を設定する場合には、居住建物の所有権を取得する相続人だけでなく、それ以外の相続人についても、その具体的相続分額（遺産分割における現実の取得額）が減少することになり、その分の不利益を受けることになるとして、審判で長期居住権を設定することができる場合を、相続人全員の合意がある場合（民法第1029条第1号）のほか、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（同条第2号）に限定する根拠となった（部会資料19-1 p9~10）。

<sup>56</sup> なお、遺産分割の方法によっては、各相続人に分割された個々の財産の総額が遺産の総額に達しない場合は従前よりあり得る。例えば、土地を分筆してそれぞれ別の

相続人に取得させるような場合には、分筆の仕方によっては分筆後の各土地の価額の合計が分筆前の土地の価額を下回ることもあり得る（部会資料19-1 p10）。

<sup>57</sup> 法制審鑑定士協会資料 p7。

<sup>58</sup> さらに、配偶者居住権付建物・敷地を独立した財産として評価すると、配偶者居住権が付着することによる市場性の減退分を減価することになるため（3. (2)参照）、配偶者居住権の価額と配偶者居住権付建物・敷地の価額との合計額と配偶者居住権が付着していない建物・敷地の価額との差はさらに広がることになる。

<sup>59</sup> 岩田淳之・平田晃史・岩田祝子・山下誠之「鑑定セミナー 配偶者居住権の鑑定評価」(Appraisal & Finance 57巻2号 2020年) p19。

敷地の譲渡を想定していないのであれば取引価格等とのずれが実際に問題になることはないといった事情もあるものと考えられる。

### Ⅲ. 配偶者居住権に係る評価方法を巡る論点

#### 1. 借家権に係る評価手法との比較

既に触れたように、配偶者居住権は、「居住建物の全部について無償で使用及び収益をする権利」（民法第1028条第1項）であるから、建物に成立する権利である。したがって、相続により取得することとなる民法上の権利の中では借家権に最も類似していることになる<sup>60</sup>。そこで、借家権、貸家及びその敷地の評価と配偶者居住権に係る評価手法と比較してみる。

#### (1) 借家権、貸家、その敷地の評価

##### ① 相続税評価の場合

相続税評価においては、借家権自体については原則として評価の対象とはならず（財産評価基本通達第3章94）、この権利が権利金等の名称をもって取引される慣行のある地域においてのみ評価対象となる（同通達第3章94ただし書）<sup>61</sup>。

借家権の対象となっている家屋の評価額は次の算式による（同通達第3章93）。なお、借家権については、借家契約の残存期間等は評価において考慮されていない。

$$\begin{aligned} \text{貸家の価額} &= \text{家屋の評価額 (A)} \\ &\quad - A \times \text{借家権割合} \times \text{賃貸割合} \end{aligned}$$

注) 借家権割合：30%（各都道府県の財産評価基準書（国税庁））

賃貸割合：賃貸部分の床面積合計／家屋の床面積合計

借家権の目的となっている家屋の敷地の用に供されている土地（貸家建付地）については、次の算式により評価するものとされている（同通達第2章第2節26）。

$$\begin{aligned} \text{貸家建付地の価額} &= \text{自用地としての価額 (A)} \\ &\quad - A \times \text{借地権割合} \times \text{借家権割合} \times \text{賃貸割合} \end{aligned}$$

要は、土地の価額から借家権に由来する評価減相当分を差し引いて算出している。ここでの借地権割合は路線価図の(A)～(G)地域ごとに路線価図に定められている<sup>62</sup>。借家権割合は前述のとおり30%である。

#### ② 不動産鑑定評価の場合

不動産鑑定評価においては、借家権の取引慣行がある場合に限り評価の対象となる<sup>63</sup>。ただし、有償で借家権を取得しようとする者は一般には存在せず、特に居住用の建物は、交換市場において市場価値を形成することはほとんどないと考えられ、飲食店舗等営業用建物の場合に、一部確認できる程度であるとされる<sup>64</sup>。したがって、配偶者居住権の対象となるような建物においては、借地権は評価の対象とならないことになる。

貸家及びその敷地の鑑定評価額は、実際実質賃料（売主が既に受領した一時金のうち売買等に当たって買主に承継されない部分がある場合には、当該部分の運用益及び償却額を含まないものとする。）に基づく純収益等の現在価値の総和を求めることにより得た収益価格を標準とし、積算価格及び比準価格を比較考量して決定するものとされている<sup>65</sup>。

<sup>60</sup> 建物の使用借権とも類似しているが、使用貸借は借主の死亡により終了するため（民法第597条第3項）、相続により使用借権を取得することはあり得ない。

<sup>61</sup> 具体的には銀座の飲食店など店舗の「のれん代」としての経済価値に対するものであり、居住用建物ではまず考えられないという（井出真「配偶者居住権等の相続税評価に対する一考察」（税理2019.3）（以下「井出」という。）p132）。したがって、配偶者居住権の対象となるような建物については、借家権の評価が問題になる場面は

ほとんどないであろう。

<sup>62</sup> A地域が90%、B地域が80%、以下10%ずつ借地権割合が下がり、G地域が30%となる。

<sup>63</sup> 鑑定評価基準p50。

<sup>64</sup> 「不動産鑑定評価基準に関する実務指針—平成26年不動産鑑定評価基準改正部分について—」（平成26年9月公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会鑑定評価基準委員会）（以下「鑑定評価実務指針」という。）p169。

<sup>65</sup> 鑑定評価基準p47。

### ③ 損失補償での評価の場合

借家権については、借家権自体の財産的価値に対する補償は行われぬ。借家人に対する補償は、次の2つの部分から構成される。

○借家人が新たに建物を賃借するために通常要する費用（基準第34条第1項）

具体的には、①賃貸借契約において借家人に返還されないことと約定されている一時金（礼金等）相当額及び、②賃貸借契約において借家人に返還されることと約定されている一時金（敷金等）相当額の従前の賃貸建物において賃貸借を継続したであろうと認められる期間（10年を標準とする。）の運用益相当額（細則第18条第2項）

○借家人が新たに賃借する建物の賃借料相当額と従前の建物の賃借料との差額相当分（基準第34条第2項）

具体的には、（標準家賃（月額）－現在家賃（月額））×12×補償年数

- ・標準家賃：従前の賃借建物に照応する建物の当該地域における新規賃借事例において標準的と認められる月額賃借料
- ・補償年数：細則別表第5（家賃差補償年数表）の区分による範囲内で定める。原則2年、最長5年。

なお、建物については、II.4.(1)で触れたとおり建物自体の価額ではなく建物の移転料を補償するのが原則であり、特に貸家を念頭に置いた補償規定は存しない。土地については、更地としての正常な取引価格によるのが原則であり（要綱第7条第2項）、特に貸家の敷地であることを念頭に置いた補償規定は存しない。

### (2) 配偶者居住権に係る評価方法との比較

(1)でわかるとおり、借家権と配偶者居住権とは、同じ建物に係る権利でありながら、その評価方法が大きく異なることになる。以下では、主な相違点とそのような違いが生じた理由について考察する。

### ① 権利自体に対する財産的評価の有無

まず、借家権は原則として財産的評価の対象とされていないのに対して、配偶者居住権は財産的評価の対象とされている。また、敷地に関しても、借家権については借家権に基づく敷地利用権相当分に対する財産的評価は行われていないのに対し、配偶者居住権については配偶者居住権に基づく敷地利用権に対する財産的評価がなされている。

これは、借家権は賃借料を対価として建物を使用することができるという契約上の地位に過ぎず、借家権自体が財産評価の対象となることは通常なく（(1)参照。）、借地権に基づく敷地利用権も借家権自体が財産的評価の対象とされていないので評価の対象とならないのに対して、配偶者居住権は遺産分割等において敷地利用も含めて財産として評価されることが前提となっており、その評価額が具体的相続分に含まれていることによるものと考えられる。

### ② 権利内容による建物・敷地の評価への影響の有無

①とも関連するが、貸家・敷地の評価は、通常の建物・敷地の評価に準じている（不動産鑑定評価、損失補償での評価の場合）、あるいは一定の割合で一律減価して評価する（相続税評価の場合）。すなわち、契約残存期間等借家権自体の内容は貸家・敷地の評価に影響しない。

これに対して、配偶者居住権付建物・敷地の評価は、配偶者居住権の権利内容とそれによる評価額の違いに左右されることになる。すなわち、相続税評価及び損失補償での評価では、配偶者居住権付建物・敷地の評価額（ないし補償額）は配偶者居住権が存しない場合の建物・敷地の評価額（ないし補償額）から配偶者居住権・配偶者居住権に係る敷地利用権の価額を差し引いて算出していることから、配偶者居住権に係る価額分だけ配偶者居住権付建物・敷地の評価額（ないし補償額）が減ることになる。不動産鑑定評価の場合には、配偶者居住権の経済価値が高まれば、その配偶者居住権付建物の経済価値の権利割合が低下し、その評価額の減少に結びつくほか、配偶者居住権評価の前提とな

るその存続期間が長ければ長いほど、配偶者居住権の評価額は高く、配偶者居住権付建物の評価額は低くなる。

この点については、次のように説明することが可能であろう。すなわち、一般的な借家権の場合、毎月賃借料が支払われることから、建物・敷地所有者等が負担している所有権等の制限は毎月の賃借料により補填されているのに対し、配偶者居住権の場合は、無償使用の権利であるから、所有権等の制限を土地所有者等が一方的に負担していることになり、当該制限相応分は配偶者居住権に係る権益として配偶者居住権者に帰属することになり、その評価は配偶者居住権の存続期間等権利内容を反映したものになると考えられる。

### ③ 賃料一括前払いの定期借家権との比較

なお、毎月賃借料が支払われないという点では、賃料一括前払いの定期借家権でも同じではないかとの反論もあり得る。この点についても、賃料一括前払いの定期借家権の場合、建物・敷地所有者等が負担している所有権等の制限は前払賃料によって事前に補填されているのに対し、配偶者居住権については、遺産分割等において敷地利用権相当分も含めた形で設定されており、建物・敷地所有者等と配偶者居住権者との間では賃借料のような直接的な経済的価値の授受はないことから、配偶者居住権に基づく建物・敷地の利用は、本来的に配偶者居住権者が保有する権益となると考えられる。

### ④ 公共用地取得に係る損失補償特有の事情

公共用地取得に係る損失補償の場合、賃料一括前払いの定期借家権に対する財産的補償を行わないのに対して、配偶者居住権に対しては財産的補償を行う理由として、次のような事情も存する。

すなわち、公共用地の取得のように当事者双方の責めに帰すことができない事由により建物が収去

され滅失した場合においては、賃料一括前払い済みの借家人は、不当利得返還請求により、建物滅失後借家期間満了までの賃借料相当分を建物・敷地所有者等に請求することが可能であると考えられる<sup>66</sup>。他方、配偶者居住権者は、建物滅失後配偶者居住権の満了時までの使用権相当分を土地所有者等に請求することはできない<sup>67</sup>。つまり、賃料を前払いした借家人は過払い分の賃借料を建物・敷地所有者等から償還する術を有しており特に補償は不要であるのに対して、配偶者居住権者は自らの相続分として得られるはずだった建物の使用収益の一部を失うことになり、これに対する補償が必要となることになる。

なお、仮に土地に係る補償全額を土地所有者等が受領した場合には、借家人であれ配偶者居住権者であれ、当該補償について、自らが受けた損害の額（例えば、建物滅失後権利期間満了までの賃借料相当分）の限度において、建物・敷地所有者等に対して利益の償還を請求できると考えられる（民法第422条の2）<sup>68</sup>。また、公共用地の取得に限らず、建物の滅失が第三者の責による場合については、当該第三者に対して不法行為による損害賠償等を請求することは可能であろう。したがって、配偶者居住権者に自らが受けた損害を填補する手段が全くないのは、自らに帰責事由がある場合を除けば、天災等第三者の責に帰すことができない理由で建物が滅失した場合に限られることになる。

## 2. 配偶者居住権の趣旨を踏まえた評価方法の再検討

近年の社会の高齢化の進展及び平均寿命の伸長に伴い、被相続人の配偶者が被相続人死亡後にも長期間にわたり生活を継続することも多くなっている。そして、配偶者としては、住み慣れた居住環境での生活を継続しつつ、その後の生活資金として預貯金等の財産についても一定程度確保したいという意向が強まっている。配偶者居住権制度は、

<sup>66</sup> 中田裕康「契約法」（有斐閣 2017年）（以下「中田」という。）p166。

<sup>67</sup> 法制審議会民法（相続関係）部会第15回会議議事録（平成28年11月）p33の堂蘭幹事発言。

<sup>68</sup> 損害賠償請求とは異なり、債務者（土地所有者）の責に帰すべき事由は必要ない（潮見佳男「プラクティス民法 債権総論〔第5版〕」（信山社 2018年）p77）。

配偶者のために居住建物の使用収益権限のみが認められ、処分権限のない権利を創設することにより、遺産分割の際に配偶者が居住建物の所有権を取得するよりも低廉な価額で居住権を確保し、預貯金等の財産をより多く承継することができるようにすることを目的とするものである。また、被相続人が遺言によって配偶者に配偶者居住権を取得させることにより、例えばそれぞれ子がいる高齢者同士が再婚した場合でも、自宅建物については配偶者の居住権を確保しつつ、その所有権は自分の子に取得させることなどもできるようになる<sup>69</sup>。

それでは、配偶者居住権の評価方法は、上記目的等に適ったものとなっているのか。以下ではこの点について考察を進めていく。なお、遺産分割や遺言の場面で用いられる評価手法ということになるため、損失補償での評価は検討対象に含めない。

### (1) 配偶者居住権と配偶者居住権付建物・敷地との価額比

まず配偶者居住権（敷地利用権相当分を含む。）の価額と配偶者居住権付建物・敷地の価額との比はどの程度になるのか。もちろん、建物の耐用年数・経過年数や立地、規模等さまざまな要因に左右されるため一律に論じることはできない。ただ、法制審や財務省による公表資料においても、いくつかの試算例が掲載されており<sup>70</sup>、そこでの配偶者居住権の価額が土地・建物価額全体に占める割合は、概ね配偶者居住権の存続期間が10年程度（80～83歳女性の平均余命に相当）だと3割程度、20年程度（69～71歳女性の平均余命に相当）だと5割前後、30年程度（58～60歳女性の平均余命に相当）だと6割強といったところである<sup>71 72</sup>。

<sup>69</sup> 堂蘭・野口 p9～10。

<sup>70</sup> 部会資料 19-2、法制審鑑定士協会資料、元年税制改正解説、「相続税法基本通達の一部改正について（法令解釈通達）のあらまし（情報）」（令和2年2月 国税庁）参照。

<sup>71</sup> 配偶者居住権が相続税評価額に占める割合については、若山寿裕「配偶者居住権の評価実務と具体例—税制改正を踏まえて—」（税経通信 2020年2月号）p27が詳しい。

<sup>72</sup> なお、鑑定士協会研究報告には資産例が掲載されてい

相続人が被相続人の子と配偶者（70歳女性）で、相続財産は当該女性が居住していた建物・敷地と預貯金等である場合を例にすれば、被相続人死亡後における配偶者の居住権を確保するため建物・敷地の所有権を相続する場合であれば、子及び配偶者が相続人であるときの配偶者の法定相続分は2分の1であるから（民法第900条第1号）、建物・敷地の価額を超える価額の預貯金等がなければ当該配偶者は法定相続分の範囲で預貯金等を相続できないことになる<sup>73</sup>。一方、配偶者居住権を取得することになれば、建物・敷地の所有権相当額のおよそ半分で居住を継続することができることになり、したがって預貯金等のおよそ半分も法定相続分として相続可能となる。この点で、遺産分割の際に配偶者が居住建物の所有権を取得するよりも低廉な価額で居住権を確保し、預貯金等の財産をより多く承継することができるようにするという目的は達成できそうである。

ただし、配偶者がより若い場合には、配偶者居住権の取得のみで代償金が発生しかねず、また、預貯金等の額が多くない場合には居住の場は確保できても老後の生活資金には不足するといった事態も想定される。

### (2) 配偶者居住権の評価額の大きさに対する批判

上記の配偶者居住権の評価に対しては、結果的に配偶者居住権の評価額が過大である、配偶者居住権の目的・性格にそぐわない、活用場面が限られるといった批判がある。例えば次のような見解がある。

#### ① 相続財産が夫婦で構築した財産であったとき

ないが、配偶者居住権評価の前提となっている一戸建住宅等の収益価格は取引価格等に比べ低くなる傾向があること（Ⅰ.(2)②）、遺産分割における配偶者居住権付建物の評価に当たっては配偶者居住権が付着することによる市場性の減退の程度を考慮していないこと（Ⅱ.3.i)②）から、配偶者居住権の価額が土地・建物価額全体に占める割合は、簡易な評価方法や相続税評価に比べてやや低めとなるのではないかと。

<sup>73</sup> 建物・敷地以外の相続財産の価額が建物・敷地の価額に満たなければ、代償分割をしなければならなくなる。

には、その婚姻中に共同して蓄積したことに配慮して、無償ないしごく低額の居住権を認めて配偶者の老後を守るべきであり、相場からいって妥当な金額を配偶者を含めた相続人に一律に負担させることになると、配偶者の居住権を守るという目的と違ってくるのではないか。特に共同相続人が非嫡出子の場合には被相続人死亡の段階で自分の持分をきちんと清算することを望むため、居住家屋の明渡し・売却を強いられかねず、そのような場合の配偶者の居住権を守る必要があるのではないか<sup>74</sup>。

- ② 民法第 1028 条第 1 項柱書には「無償で」とあるが、その権利を取得すること自体は遺産として財産を取得したと扱われ、無償になるわけではない。制度趣旨が、相続開始時の住居に継続して住むことができるという居住の保護であるというなら居住の必要がなくなればそれで終わりでもよさそうなところを、遺産分割で一種の対価を支払っているゆえにその後の補償や調整などへの考慮や問題が出てくる。純粋に無償の取得とすべきではなかったか<sup>75</sup>。
- ③ 居住権は本来生存権的な性質の権利であり、譲渡性がないことに端的に示されるように、本質的には非商品的な性質のものである。しかし、終身居住権の価額が具体的相続分を超える場合には、遺産分割において代償金を支払わなければならない。フランス法では仮に居住権の価額が相続分を超えてもその償還は不要である。改正相続法では、居住者への配慮より財産権や取引の安全、すなわち第三者の利益がより重視されており、果たして生存配偶者にとって使いやすい制度といえるのか<sup>76</sup>。
- ④ 配偶者相続権の意義として被相続人死亡後の生存配偶者の生活環境の維持が強調されるのであれば、この意義を真に実現するためには、遺産

の現物 (= 居住建物) に対する生存配偶者の権利の優越と血族相続人の権利の劣後という構成をとる必要がある。長期居住権の制度においても、居住権の存続期間が長期に及ぶ場合などに配慮すれば、相続における配偶者・血族相続人間の価値的平等は、厳密な意味では実現しなくてもよいのではないか<sup>77</sup>。

- ⑤ 例えば遺産分割調停において、年金暮らしの配偶者が残され遺産は居住家屋しかないという場合に当該家屋の相続を望む子に対して配偶者の居住継続を説得するに際し、居住権に金銭的な財産的価値があることになるとその対価をもらいたいという形になって説得がこれまでよりも非常に難しくなりかねない。財産的価値に相当する賃料分の居住権を配偶者が取得するという構成について危惧をいदैいており、せめて安く見積もれるようにできないか<sup>78</sup>。

いずれの見解も、立法担当者と比較すると配偶者の居住権保護をより重視している。①～③は、配偶者居住権の生存権的側面を重視し、今回の配偶者居住権制度では代償金発生等により配偶者居住権の取得が事実上困難となるなど配偶者の居住を十分に保護するには足りず、配偶者の居住を確保するためには配偶者居住権の評価を無償あるいはより低額なものとする必要があるとしている。③④は、配偶者の相続権を血族配偶者の相続権や第三者の利益よりも優先させ、配偶者居住権を含む配偶者の相続分が他の相続人の法定相続分を超えることも認容する。⑤は遺産分割調停の現場に悪影響を及ぼしかねないという実務サイドからの懸念である。

配偶者居住権については当該配偶者の具体的相続分を超えても他の相続人の意思にかかわらず代償分割不要とするためには、相続法のさらなる見

<sup>74</sup> 法制審議会民法（相続関係）部会第 15 回会議事録（平成 28 年 11 月）（以下「第 15 回議事録」という。）p22～24 の水野（紀）委員発言。

<sup>75</sup> 沖野眞已・堂菌幹一郎「対談：相続法改正をめぐって」（ジュリスト 1526 号 2018 年）p29（沖野発言）。

<sup>76</sup> 高橋朋子「配偶者居住権の創設」（民商法雑誌第 155 卷

第 1 号 2019 年）p43・50～51。

<sup>77</sup> 浦野由紀子「配偶者の居住権保護・相続分見直し」（論究ジュリスト No. 20 2017 年）p8。

<sup>78</sup> 法制審議会民法（相続関係）部会第 23 回会議事録（平成 29 年 7 月）p29～30 の水野（紀）委員発言。

直しが必要であり、今後の立法課題ということになる<sup>79</sup> <sup>80</sup>。

そうすると、配偶者居住権の評価額を下げた適正なレベルとし、これにより預貯金等生活資金をより多く確保するとともに、将来居住建物から退去せざるを得なくなった場合の損失リスクをできるだけ抑制することが考えられる。そこで、以下では配偶者居住権の評価の適正化に向けた手立てについて検討を試みる。

### (3) 配偶者居住権の評価額の適正化

#### i) 配偶者居住権の評価額を下げる提案例

現在提示されている評価手法が、配偶者が居住建物の所有権を取得するよりも低廉な価額で居住権を確保するとともに、預貯金等の財産をより多く承継することができるようにするという配偶者居住権の制度趣旨と相違している<sup>81</sup>とした上で、配偶者居住権の評価額を下げる手立てとして、例えば次のような手法が既に提案されている。

#### ① 借家権評価に準ずる手法

既に触れた借家権に係る評価手法 (1. (1)①②)と同様の手法で配偶者居住権についても評価を行う。すなわち、配偶者居住権は譲渡不可であるから、「正常価格」の前提となる取引市場がなく、評価対象にはならないとして、配偶者居住権自体については評価0とする。建物については30% (借家権割合に相当) を減価し、敷地については、借地権割合 (90~30%) を減じた上でさらに30%減価する。この場合、借家権割合が契約残存期間を考慮していないのと同様に配偶者居住権についても配偶者の平均余命等を考慮しない (相続税評価に沿った

場合)<sup>82</sup>。

配偶者居住権自体の価額は0となるため、配偶者の居住権保護と生活資金の確保の両立にとっては最も望ましい結果となる。ただし、1. で触れたように配偶者居住権の評価を借家権の評価と同様に取り扱うのは理論的にやや無理がある。実態面でも、建物・敷地を相続した者にとっては、長期間にわたって自らの使用収益が困難であり、かつ、借家権とは異なり賃料収入も生じない不動産の所有権を有償で取得することになる。また、配偶者居住権自体については評価せずに建物・敷地の評価額を減額することから、配偶者居住権の設定により相続財産の総額自体が減価することにもなる<sup>83</sup>。したがって、他の相続に対する影響が非常に大きく、他の相続人が遺産分割協議等において配偶者居住権設定を渋り、配偶者居住権制度の利用自体が抑制される事態になりかねないとも考えられる。

#### ② 建物の経年減価額を配偶者居住権価額に含めない手法

簡易な評価方法及び相続税評価においては、建物における配偶者居住権相当分を算出するに当たって、建物価額から配偶者居住権付建物価額を控除して求めている。その際、配偶者居住権付建物価額は、遺産分割時点での建物価額から配偶者居住権消滅時までの建物の経年減価額を差し引いた額を配偶者居住権消滅時点での建物価額としている。すなわち、建物の経年減価額は配偶者居住権の価額に含まれていることになる。さらに言えば、配偶者居住権者が建物所有権の一部を買い取っていることになる。

しかしながら、経年減価は償却資産の所有者に帰

<sup>79</sup> ただし、婚姻期間20年以上の夫婦であって被相続人から配偶者に対して居住用不動産に係る遺贈・死因贈与がなされた場合には、持戻し免除の意思表示があったものと推定される (民法第1028条第3項・第903条第4項)。

<sup>80</sup> なお、法制審においても、配偶者の相続分の引上げについて提案がなされたが (「民法 (相続関係) 等の改正に関する中間試案」 (平成28年8月24日) p4~6)、パブリックコメントの結果を受け断念された。これに代わる方

策が、前の脚注で挙げた持戻し免除の意思表示の推定である。

<sup>81</sup> 井出 p135、小谷芳正「配偶者居住権の鑑定評価方法の課題」 (家庭の法と裁判 No. 24 2020年) (以下「小谷」という。) p56。

<sup>82</sup> 井出 p132~133。

<sup>83</sup> 借家権の場合は、もともと相続前から借家権が存しており、遺産分割等により相続財産が減価するといった事態は生じない。

属する必然的な経済負担であり、建物の経年減価も同様であり、建物の経年減価額は建物所有者に帰属することになるはずである。すなわち、配偶者居住権の評価に当たっては、積極的な財産価値の側面からではなく、完全所有権を阻害する減価要因として消極的財産の側面から検討し、配偶者居住権の価額は、所有者が使用収益できないことによる減価額の反射的価値として求めるのが相当であり、完全所有権価額と期間割引率によって減価された使用収益権の停止された不動産価額との差額として求められるという考え方である<sup>84</sup>。相続税評価でいえば、配偶者居住権付建物の価額を算出する際に、建物時価について配偶者居住権存続期間分の減価補正を行わないことになる。

試算例でみると、遺産分割時の土地価格 3000 万円、建物価格 1000 万円、配偶者居住権の存続期間 20 年、年利率 3%とした場合、簡易な評価方法、相続税評価による場合は配偶者居住権の価額割合が 56%になるのに対して、建物の経年減価額を配偶者居住権価額に含めないと配偶者居住権の価額割合は 45%となるという<sup>85</sup>。高層マンションのように建物価格の割合がより高い場合には、配偶者居住権の価額割合の差はさらに広がることになる。

鑑定士協会研究報告においても、配偶者居住権者は建物の経年減価分を負担せずに建物に居住でき、建物減価分は所有者が負担すると整理できるとされており<sup>86</sup>、配偶者居住権に係る評価額を建物・敷地の価額から配偶者居住権付建物・敷地の価額を差し引いて求める場合についても一定程度合理性のある手法であると考えられる。ただし、遺産分割協議等における配偶者居住権の設定は、何ら使用収益できない期間の建物の減価分を負担することについて、建物・敷地の相続人が納得するかどうか

にかかっており、特に配偶者居住権の存続期間がかなり長期にわたる場合や配偶者居住権の存続期間中に経年減価により建物価額が 0 になってしまう場合については、配偶者居住権設定を渋る可能性が高いと考えられる。

## ii) 配偶者居住権の評価額適正化の手法

i) の提案例も参考にしつつ、配偶者居住権の評価額適正化の手法について、鑑定士協会研究報告に掲載されている配偶者居住権に係る鑑定評価手法をベースとして、再検討を試みた。以下では2つの手法を挙げておきたい。なお、以下の①②は趣旨が異なるため併用も可能であり、これにより配偶者居住権の評価額を相当程度下げることが期待できるであろう。

### ① 譲渡等に係る法的制約による配偶者居住権評価額の減価

鑑定士協会研究報告においては、配偶者居住権の経済価値を通常の賃貸借契約における実質賃料相当額のみから算出している。しかしながら、既述のとおり配偶者居住権は法律上譲渡が禁止されており、改築・増築や第三者の使用収益に供することには建物所有者の承諾が必要である。したがって、配偶者居住権は、所有権に比べると自らによる使用収益以外についてはかなり制約が課されている。さらに、賃借権と比べても、賃借権については賃貸人の承諾がある場合（民法第 612 条第 1 項）のみならず無断の譲渡・転貸であっても背信的行為とされない限り賃貸人の解除権（同条第 2 項）は発生しない<sup>87</sup>のに対し、配偶者居住権についてはそもそも譲渡自体が認められていない<sup>88</sup>。つまり流動性に関しては、借家権にも及ばないことになる。

<sup>84</sup> 小谷 p59～61。

<sup>85</sup> 小谷 p62。年利率を市中金利並みの 1%とすれば、前者が 34.4%、後者が 18%になるという。

<sup>86</sup> 鑑定士協会研究報告 p12。ただし、鑑定士協会研究報告の評価手法では、結果的に建物の経年減価分は配偶者居住権者が負担していることになると考えられる(ii)②参照。)

<sup>87</sup> 最判昭和 39 年 6 月 30 日民集 18 卷 5 号 991 頁、中田

p256・438～439。

<sup>88</sup> なお、第三者による使用収益については、配偶者居住権が賃借権類似の法定債権と位置づけられていることから、賃借権同様に建物所有者の承諾を得ていなくとも背信的行為とならない限り建物所有者が配偶者居住権を消滅させること（民法第 1032 条第 4 項）は認められないのではない。

となると、配偶者居住権の経済価値を実質賃料のみから算出したのでは評価として不十分であり、配偶者居住権に内在する譲渡等に係る制約にも配慮してさらに減額することが考えられる。この点、通常の遺産分割等における配偶者居住権付建物・敷地の評価においては配偶者居住権が付着することによる市場性の減退の程度を考慮していないこと(Ⅱ.3.i)②)との権衡を失するようにも思える。しかしながら、配偶者居住権付建物・敷地の譲渡等を想定していない場合においては、配偶者居住権付建物・敷地の評価において配偶者居住権の付着による市場性の減退の程度を考慮しないのは合理的である一方、配偶者居住権の譲渡等に係る制約については、配偶者居住権者の老人福祉施設入所をはじめとして再婚、移住等々様々な場面で実際に障害要因となりかねず、通常の遺産分割等においても評価に際して配慮すべき事項といえるのではないか。

具体的には、配偶者居住権の経済価値の算出に当たって、建物賃料相当額を減額するか割引率を上げることが考えられる<sup>89</sup>。

法制審でも配偶者が配偶者居住権を取得した後、介護施設入所等の事情変更により居住建物から退去せざるを得なくなった場合への対応の必要性は議論されており、中間試案の段階では建物所有者に対する配偶者居住権の買取請求権が検討事項として挙げられていた<sup>90</sup>。しかしながら、配偶者にこのような権利を認めると、その分だけ配偶者居住権の財産的価値が高くなり、配偶者居住権のメリ

ットが減殺されるとの指摘や、配偶者居住権の制度が重くなって使いづらくなるとの指摘等を受けて、その導入が見送られたものである<sup>91</sup>。委員からも、一定の有償取得をしているのであれば、それを断念せざるを得ないときには、その部分の精算があつてしかるべきであるが、途中で居住をやめるときは手当のないような権利として評価がされる、元々取得している権利の部分が非常に低い評価の権利であるということであれば、買取請求権がなくともやむを得ないということも考えられるといった見解<sup>92</sup>が出されていた。さらに、審議開始当初から改正法要綱案のたたき台の段階までは建物所有者の承諾があれば配偶者居住権の譲渡は可能とされていたが<sup>93</sup>、審議の最終段階で配偶者居住権の制度趣旨との関係で整合的でないとして配偶者居住権の譲渡を禁止することとされた<sup>94</sup>。

配偶者が転居せざるを得なくなった場合については、法制審では建物所有者に買い取ってもらうか<sup>95</sup>、居住建物所有者の承諾を得た上で第三者に居住建物を賃貸することが想定されている<sup>96</sup>。ただこれについては建物所有者との関係が良好であることが前提であり、配偶者居住権の換価の困難性を解消するには十分でないと考えられる<sup>97</sup>。さらに、合意により配偶者居住権を消滅させた場合、建物所有者への贈与があつたとみなされ、贈与税の課税対象となり得ること(Ⅱ.2.(3)参照。)も、配偶者居住権の換価の困難性を高めるであろう<sup>98</sup>。

しかしながら、Ⅱ.において取り上げた簡易な評価方法、相続税評価、不動産鑑定評価のいずれの評

<sup>89</sup> 日本不動産鑑定士協会連合会も、配偶者居住権が譲渡禁止となった場合には、割引率に影響するという見解を有していたようである。詳細は、脚注101参照。

<sup>90</sup> 「民法(相続関係)等の改正に関する中間試案」(平成28年6月)p3~4、「民法(相続関係)等の改正に関する中間試案の補足説明」(平成28年7月 法務省民事局参事官室)p13~14。

<sup>91</sup> 堂菌・野口p31。

<sup>92</sup> 第15回議事録p34の沖野委員発言。

<sup>93</sup> 法制審議会民法(相続関係)部会資料25-1「要綱案のたたき台(4)」p5。

<sup>94</sup> 法制審議会民法(相続関係)部会資料26-2 p2、堂菌・野口p23。

<sup>95</sup> 「買い取る」という言い方をしているが、配偶者居住

権は譲渡禁止のため、所有者と配偶者との間で配偶者居住権の消滅について合意するという趣旨であろう。なお、法制審議会民法(相続関係)部会第26回会議議事録(平成30年1月)(以下「第26回議事録」という。)p2の窪田委員の発言も同旨。

<sup>96</sup> 法制審議会民法(相続関係)部会資料26-2 p2。

<sup>97</sup> 松原正明「配偶者居住権に関する実務上の諸問題」(法律のひろば2018.12)(以下「松原」という。)p28。

<sup>98</sup> 建物所有者から配偶者居住権者に対して相続税法上の配偶者居住権評価額に相応する価額の支払いがなされなければ、建物所有者に対する贈与があつたものとされてしまう。したがって、両者が折り合える価額での処理がやりにくくなると考えられる。

価手法においても<sup>99</sup>、配偶者居住権について譲渡不可であることあるいは買取請求等清算手段がないことによる減価はなされていない<sup>100</sup>。すなわち、仮に買取請求権や第三者への譲渡を認めたとしても「その分だけ配偶者居住権の財産的価値が高くなる」といった事情は評価の算出過程の中には見当たらず<sup>101</sup>、いわば期間が限られた所有権並みの権利として評価されており、前述の法制審委員発言<sup>102</sup>にあったような「非常に低い評価の権利」として取り扱われているわけでもない。やはり法制審での議論の経緯からいっても、配偶者居住権の評価に当たっては譲渡等に係る制約にも配慮した評価減が必要なのではないかと考える。

## ② 建物の経年減価分相当額等の配偶者居住権付建物・敷地評価への加算

鑑定士協会研究報告においては、配偶者居住権者は建物の経年減価分を負担せずに建物に居住でき、建物減価分は所有者が負担すると整理できるとされている<sup>103</sup>。しかしながら、配偶者居住権付建物・敷地の経済価値は配偶者居住権消滅時の建物・敷地の価額の現在価値とされており、配偶者居住権消滅時の建物・敷地の価額は経年劣化等による減価修正を行ってその額を求めるものとされている。したがって、ここでの配偶者居住権付建物・敷地の経済価値には建物の経年減価分は含まれていない

ことになる<sup>104</sup>。

となると、i)②と同様の考え方にに基づき、建物の経年減価分を配偶者居住権消滅時の建物・敷地の価額に加えることが考えられる。具体的には、II.3. i)②の算式において、配偶者居住権消滅時の建物・敷地の価格ではなく価格時点での配偶者居住権が付着していない状態での建物・敷地価格を用いて配偶者居住権付建物・敷地の経済価値を求めることになる(下記算出式参照)。

$$P_{RoV} = P_{Ro0} \times \frac{1}{(1+Y)^n}$$

$P_{RoV}$  : 配偶者居住権付建物・敷地の経済価値

$P_{Ro0}$  : 価格時点の建物・敷地の価格

$Y$  : 割引率

$n$  : 配偶者居住権の存続期間

上記算出式では、建物の経年減価分のみならず、配偶者居住権存続期間における土地の評価額の変動分も所有者に帰属することになる。この点については、土地と建物とを分けて評価することも考えられるが(II.3.(1)②参照)、土地の評価変動分は、所有者に帰属する必然的なリスク負担であるとして、建物の経年減価分と同様に所有者に帰属するとしてもよいと考える。

なお、建物の経年減価分等は、配偶者居住権の経済価値を算出する際のベースとなる実質賃料に含まれているとも考えられる。そもそも建物所有者

<sup>99</sup> なお、損失補償での評価は、他の手法とは適用場面が異なり、配偶者居住権の評価額が高くとも配偶者居住権者にとってマイナスとなるわけではない。ただし、配偶者居住権に対する評価額が過大だと、移転先建物・敷地を配偶者居住権者との共有にするといった手段をとらない限り、建物・敷地所有者が事実上新たな建物・敷地に移転できないといった事態を生むおそれがある。

<sup>100</sup> 立法担当者の説明として、簡易な評価方法の場合には、元々配偶者居住権が譲渡可能であるということを評価上考慮していないので、譲渡禁止にしたことで、直ちに額が下がるということにはならない(第26回議事録p3)とあるが、現在の建物・敷地価額から権利の存続期間経過後の建物・敷地価格の現在価額を控除しているに過ぎないので、譲渡の可否を評価に盛り込む余地がないだけであり、別に譲渡禁止であることを考慮した評価になっているわけではない。

<sup>101</sup> 立法担当者より日本不動産鑑定士協会連合会への照会の回答として、配偶者居住権の価格は、建物の賃料相

当額から配偶者負担の必要費を引いたものに年金現価率を乗じたものであるという基本的な考え方は、変更するものではないが、譲渡禁止となった場合には、この年金現価率を算定する際の要素である割引率に影響することとなるとの見解が紹介されている(第26回議事録p3~4)。ただし、鑑定士協会研究報告にはこの点を考慮して割引率を判定する旨の記載は見当たらない。

<sup>102</sup> 脚注92参照。

<sup>103</sup> 鑑定士協会報告p12。

<sup>104</sup> 配偶者居住権者が修繕積立金を負担しないという点では、確かに配偶者居住権者は建物の経年減価分を負担していないといえるが(II.3.(1)①、前の脚注参照)、価格時点での建物・敷地価額のうち配偶者居住権存続期間満了時までの建物の経年減価分が配偶者居住権付建物・敷地の価額に含まれていない以上、建物の経年減価分は配偶者居住権者の負担に含まれると解さざるを得ないのではないかと。

が建物を賃貸している場合には、投下資本回収の見地から経年減価額は減価償却費として賃料に含んで支払われる<sup>105</sup>。実質賃料算出のベースとなる建物賃料相当額は通常の新規賃料と同じであるから、ここにも経年減価額が含まれていることになる。

簡易な評価方法及び相続税評価であれば、配偶者居住権付建物の評価額に建物の経年減価分を加えれば、配偶者居住権の評価額からは建物の経年減価分が自動的に差し引かれることになる。他方、不動産鑑定評価の場合には実質賃料をベースにして配偶者居住権を評価しているため、そのようにはならない。そこで、不動産鑑定評価においても、実質賃料から求めた配偶者居住権の経済価値から建物の経年減価分等を差し引くことも考えられる。具体的には、Ⅱ.3. i) ①で算出した値から配偶者居住権が付着していない状態での建物・敷地価格の現在価値から配偶者居住権消滅時の建物・敷地の価格の現在価値との差額を差し引いて配偶者居住権の経済価値を算出することになろう（下記算出式参照。）。

$$P_{RV} = (R - C_R) \times \frac{(1 + Y)^n - 1}{Y(1 + Y)^n} - (P_{R00} - P_{Ron}) \times \frac{1}{(1 + Y)^n}$$

$P_{RV}$  : 配偶者居住権の経済価値

$R$  : 建物賃料相当額

$C_R$  : 配偶者が負担すべき費用(通常の必要費)

$P_{Ron}$  : 配偶者居住権消滅時の建物・敷地の価格

この算出式については、配偶者居住権付建物・敷地の評価において建物の経年減価分は考慮しているのだから改めて配偶者居住権の評価において考慮する必要はない、実質賃料から求めた配偶者居住権の評価額から算出根拠の異なる建物・敷地自体の評価額の一部を差し引くのは整合的でないといった反論が想定される。確かにもし同様の調整を行うのであれば実質賃料から減価償却費相当分を差し引く等の手法によるべきとも考えられ、相続税評価とは異なり、「配偶者居住権の経済価値+

配偶者居住権付建物・敷地の経済価値=配偶者居住権の存しない建物・敷地の経済価値」が成立しない不動産鑑定評価においては、改めて配偶者居住権の経済価値から建物の経年減価分を差し引くことはやや無理があるように思える。

もちろん、上記の手法に関しても、何ら使用収益できない期間の建物の減価分を負担することについて、建物・敷地の相続人が納得するかという i) ②同様の問題がある。むしろ、土地の価格変動分のリスク負担の方が、所有者としては受け入れやすいようにも思われる。

### ③ ①②の手法による配偶者居住権に係る評価の変化

次に、①ないし②の手法をとった場合、Ⅱ.3.で示した不動産鑑定評価による場合と比較してどの程度の評価の差が生じるかについて、具体例に即してごく簡単にみていく。

前提条件は、以下のとおりである。

- ・ 土地価格 : 2000 万円
- ・ 建物価格 : 2000 万円
- ・ 配偶者居住権の存続年数 : 15 年
- ・ 配偶者居住権存続期間満了時の建物価格 : 696 万円 (注 1)
- ・ 配偶者居住権存続期間満了時の土地価格 : 2000 万円 (注 2)
- ・ 実質年間賃料相当額 : 180 万円 (注 3)
- ・ 割引率 : 3% (注 4)

(注 1) 建物の耐用年数 33 年 (=木造住宅(非事業用)の法定耐用年数)、築後経過年数 10 年と仮定した場合の配偶者居住権存続期間満了時の相続税評価額相当分。

(注 2) 配偶者居住権存続期間前後の土地価格の変動はないものとする。

(注 3) 実質年間賃料を 10 万円単位で変動させたときの配偶者居住権の経済価値が上記前提条件での配偶者居住権の相続税評価額 (2270 万円) に最も近くなる場合の実質年間賃料相当額。

(注 4) 法定利率と同率。

<sup>105</sup> 小谷 p59、鑑定士協会報告 p12。

上記前提条件においては、配偶者居住権（敷地利  
用権相当分を含む。）の評価額と配偶者居住権付建  
物・敷地の評価額が、相続税評価による場合と不動  
産鑑定評価による場合とではほぼ同様の価額となる。  
なお、配偶者居住権の評価額と配偶者居住権付建  
物・敷地の評価額との比率は、相続税評価で 56.7%  
と 43.3%、不動産鑑定評価で 55.4%と 44.6%とな  
る。いずれの場合も評価額全体の過半を配偶者居  
住権が占めることになる。

これを上記②のように建物の経年減価分を含ん  
だ形で配偶者居住権付建物・敷地の経済価値を算  
出した場合には、配偶者居住権の評価額と配偶者  
居住権付建物・敷地の評価額との比率は、45.6%と  
56.4%となる。配偶者居住権の評価額の比率と配  
偶者居住権付建物・敷地の評価額の比率とが逆転  
した程度となる。ちなみに、配偶者居住権の経済的  
価値からも建物の経年減価分等を差し引いた場合  
（②後段参照。）には、配偶者居住権の評価額と配  
偶者居住権付建物・敷地の評価額との比率は、  
33.8%と 66.2%となり、配偶者居住権の評価額は  
評価額全体の 3 分の 1 程度となる。

次に、譲渡等に係る法的制約による配偶者居住権  
評価額の減価を、建物賃料相当額の減額又は配偶  
者居住権の経済価値算出に当たっての割引率の引  
上げによって行ったケース（＝①の手法を用いた  
場合）についてみていく。どの程度の建物賃料相当  
額の減額あるいは割引率の上げが譲渡等に係る  
法的制約による評価減に見合っているのかについ  
ては、特段の根拠を持ち合わせていないため<sup>106</sup>、以  
下ではどの程度の補正がどの程度の評価減に結び  
つくのかについてのみ触れることとする。

建物賃料相当額の減額については、配偶者居住権

の評価額が評価額全体の半分を切るのが 140 万円  
程度、配偶者居住権の評価額が②による評価並み  
になるのが 120 万円程度である。割引率の引上げ  
については、配偶者居住権の評価額が全体の半分  
を切るのが 6.2%程度、配偶者居住権の評価額が②  
による評価並みになるのが 9%程度である<sup>107</sup>。

また、②の手法と建物賃料相当額の減額又は割引  
率の引上げとを併用した場合、建物賃料相当額を  
120 万円とすれば、配偶者居住権の評価額と配偶者  
居住権付建物・敷地の評価額との比率は、35.8%と  
64.2%になり、割引率を 9%とすれば、配偶者居  
住権の評価額と配偶者居住権付建物・敷地の評価額  
との比率は、36.1%と 63.9%となる。つまり、①  
と②を併用することで、配偶者居住権の評価額は  
原則どおり評価した場合の 5 分の 3 程度になると  
いうことである<sup>108</sup>。

もちろん、ここでの評価の差は、建物価額と土地  
価額との比や建物の耐用年数、配偶者居住権の存  
続期間など様々な条件によって変わってくる。た  
だ、①ないし②の手法をとることにより、配偶者居  
住権の評価額を相当程度減額することが可能であ  
ることは確かである。配偶者居住権の評価額を適  
正化し、配偶者居住権を配偶者にとってより使い  
勝手のよい制度にするためには、このような手法  
も検討されてよいのではないかと考える。

ちなみに、簡易な評価方法や相続税評価につい  
ては、単に建物・敷地の時価から配偶者居住権存続期  
間後の建物・敷地価額の現在価値を差し引いてい  
るだけなので、上記①と同様の趣旨での評価の補  
正は難しいと考えられる（なお、②の趣旨での評価  
の補正は、i)②のとおりである。）。ただし、相続  
税評価等についても、①②と同様の趣旨で何らか

<sup>106</sup> 賃借権の譲渡・転貸に係る特約は、求める新規賃料に  
影響を与える（鑑定評価実務指針 p267）。実務上当該特  
約がどの程度賃料評価に影響しているかが参考になると  
考える。配偶者居住権の場合は譲渡の全面禁止であるか  
ら当該特約より影響は大きいであろう。

<sup>107</sup> ここでの補正後の割引率は、配偶者居住権に係る譲渡  
等の制約によるものであるから、この割引率が適用され  
るのは配偶者居住権の経済価値を算出する際のみであり、  
配偶者居住権付建物・土地の経済的価値を算出する際の

割引率は 3%のみである。

<sup>108</sup> さらに、②の手法において、配偶者居住権の経済価値  
からも建物の経年減価分等を差し引いた場合には、配偶  
者居住権の評価額と配偶者居住権付建物・敷地の評価額  
との比率は、建物賃料相当額を補正した場合で 18.8%と  
81.2%、割引率を補正した場合で 19.3%と 80.7%とな  
り、「無償ないしごく低額の居住権」（②②参照。）に近  
くなる。

の評価減がなされることが望ましいと考える<sup>109</sup>。

### 3. 配偶者居住権の非典型的活用とその評価

ここまでで論じてきた配偶者居住権に係る評価方法は、いずれも一定の長期間あるいは終身にわたって配偶者が従前の居住建物に住み続けるという、いわば配偶者居住権の典型的パターンを念頭に置いている。しかしながら、配偶者居住権も債権である以上、譲渡禁止等強行規定や公序良俗に反しない限りにおいては、その内容は遺贈であれば被相続人の、遺産分割であれば相続人の意思により柔軟に定められるものと考えられる。今後の配偶者居住権の運用においては、様々なバリエーションが生ずる可能性もあり、中には既に述べてきたような評価方法では対応し切れない場合もあるのではないかと。

例えば、被相続人が、持病を持ち余命が長くて数年の配偶者に対して、終身の居住の場を確保するとともに他の相続財産から十分な療養費を得る趣旨で終身の配偶者居住権を遺贈した場合、配偶者居住権の存続期間を平均余命から算出したのでは明らかに当該配偶者居住権の価額を過大評価することになる<sup>110</sup>。

あるいは、被相続人の配偶者が被相続人の死亡を機に地方や海外に移り住む意向を有しているが、元の居住建物に戻ることも担保しておきたいという趣旨で、遺産分割において配偶者居住権を設定するといったケースも想定される。この場合、配偶者が地方・海外で居住している間当該配偶者が建物所有者の同意を得た上で第三者に賃貸すれば、貸家の評価に準じた形で配偶者居住権を評価すべきであろう。また、建物所有者が自ら居住し

たり<sup>111</sup>、建物所有者が第三者に賃貸して賃貸料を得るとなれば<sup>112</sup>、配偶者居住権の存続期間においては建物所有者は建物を利用できないことを前提として配偶者居住権付建物・敷地を評価したのでは、明らかに過小評価となろう。もちろん建物所有者は当該建物の利用について配偶者居住権者に対抗できないのが原則ではあるが、建物所有者による居住や賃貸について合意すればこれが認められない理由はなく、配偶者居住権者にとっても配偶者居住権の目的である建物が住人のいない形で半ば放置されるよりましであろう。これらの同意・合意を遺産分割協議書の中に織り込んでしまえば、遺産分割により生じた配偶者居住権は、建物所有者による建物の居住や賃貸を内包した権利として成立したことになり、当然それを前提とした評価がなされるべきものとする。また、このような同意等を遺産分割協議書に盛り込むことで、配偶者居住権の換価の困難性のある程度払拭できるのではないかと。

また、そもそも遺産分割手続の実務においては、遺産の評価額や評価方法について相続人間の合意があれば、それに従うという処理がなされており、遺産分割により配偶者居住権が成立する場合にもその評価が相続人の合意により成立することが少なくないと考えられる<sup>113</sup>。遺産分割においてⅡ.で挙げた手法と異なる評価手法をとったからといってそれが否定される理由はない。

税務当局や公共用地部局等が配偶者の実際に予想される余命などを考慮に入れて評価することは実務上困難であろうから、相続税課税や公共用地取得において通常の配偶者居住権を念頭に置いた評価を行うことは致し方ないところであろう。た

<sup>109</sup> 昨今の配偶者居住権をめぐる一般週刊誌やビジネス・マネー誌等の記事では、配偶者の居住の継続よりも二次相続を見据えた節税手段として注目されているようである。これは税務当局の意図するところではないと考えられるが、配偶者居住権の評価を減らすことで節税効果を弱め、配偶者居住権を単なる節税手段として用いるケースを減らすことができるのではないかと。

<sup>110</sup> 配偶者が確実に死去するであろう期間を定めて配偶者居住権を設定すべきとの考え方もあろうが、被相続人として遺言の中で配偶者の存命予想期間を定めるのは感

情的に抵抗があるのではないかと。

<sup>111</sup> 第26回議事録p2の堂蘭幹事発言でも所有者の無償使用を認めている。

<sup>112</sup> 通常の借家権であると配偶者居住権者が利用したいタイミングでの建物賃貸借契約の終了が困難な場合も想定されるため(借地借家法第28条)、最長2年程度の定期建物賃貸借契約によることになるのではないかと(契約期間満了後も賃貸借を継続する場合は再契約による)。

<sup>113</sup> 松原p27。

だ、遺言書や遺産分割協議書において明らかな事項については、配偶者居住権に係る評価において考慮に入れるべきであると考え。

## むすび

以上、現時点で明らかになっている配偶者居住権の評価手法とその課題について論じてみた。配偶者居住権制度はスタートしたばかりであり、今後様々な設定事例が蓄積されていくことになる。その中で配偶者居住権の評価のあり方についてもその妥当性を検証し、必要に応じて見直しを図ることが必要である。過去の評価事例とのバランスに配慮するあまり、評価の硬直化を招いて配偶者居住権制度が機能不全を起こしてしまうような事態は避けなければならない。今後配偶者居住権がより使い勝手のよい制度にしていくためには、評価の妥当性の確保が最重要課題の一つであると言っても過言ではない。この論稿がそのための一助となれば幸いである。

齋藤 哲郎 [さいとう てつろう]  
[前(一財)土地総合研究所 研究理事]