

配偶者居住権等の価値評価

株式会社緒方不動産鑑定事務所

取締役 不動産鑑定士 奥田 かつ枝
おくだ かつえ

配偶者居住権は、改正民法により創設された不動産に関する新しい権利である。配偶者居住権に関する規定は令和2年4月1日に施行される。

相続財産に占める居宅の割合が大きい場合、金融資産等の相続財産が少ない場合などに複数の相続人間における遺産分割により配偶者が居宅に住み続けることができなくなるケースが増えている。相続人間で建物や土地を共有とする場合も多いが、居住しない共有者にとっては経済的メリットが極めて少ないなど、居住者と他の共有者の得られる便益の違い等から生じる問題もあり、後日トラブルとなり居宅を売却せざるを得ない場合もある。家族関係が良好であれば特段の問題は生じないのであろうが、昨今は様々な事情を背景に、配偶者の保護が求められる状況になっているといえよう。

これら状況を背景に、自宅に居住し続けることのできる権利として配偶者居住権が創設されたものと理解している。

本稿では特に配偶者居住権および当該権利が設定された建物及びその敷地の権利の経済価値の把握に焦点をあてる。

不動産の経済価値は不動産にかかる権利利益に応じてそれぞれ把握されるものであり、配偶者居住権の創設は、相続財産にかかる相続人間の遺産分割等に大きな影響を与える。したがって、その経済価値をどのように把握すべきかは、法制審議会民法（相続関係）部会（以下、「部会」という）においても重要性が指摘され、議論が進められて

きた。

ここではまず、配偶者居住権の基本的内容を確認し、その経済価値の把握の方法を紹介する。最後に、活用にあたっての留意点について考えてみたい。

1. 配偶者居住権の基本的内容

配偶者居住権は、被相続人の配偶者が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、その居住していた建物の全部について無償で使用及び収益をすることのできる権利である。①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②配偶者居住権が遺贈の目的とされたときに取得するものとされている（民法1028条、家庭裁判所の審判による配偶者居住権の取得について1029条）。

配偶者居住権は、配偶者が居住建物に継続して居住することを認める一身専属権であるため、その性質上、譲渡はできず、配偶者の死亡によって消滅し、相続の対象とならない。その法的性格については、賃借権類似の法定の債権と位置づけられている。

賃借権との相違は、遺産分割により配偶者の相続分として取得するものであること、存続期間中は無償で居住建物を使用収益できる点などにある（通常の賃借権は契約により成立し、相続財産とはならず、使用収益のためには賃料等の対価を支払う）。

以下に、主要点について概要を記載する。

① 存続期間（1030条）

配偶者居住権の存続期間は、原則として配偶者の終身の間とされているが、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ものとされている。

② 登記（1031条）

居住建物の所有者は、配偶者に対し、配偶者居住権設定の登記を備えさせる義務を負う。すなわち、配偶者に確実に対抗要件である登記を備えさせるために、登記請求権が認められている。

③ 使用及び収益（1032条）

配偶者は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すること、配偶者居住権は譲渡することができないこと、居住建物の所有者の承諾を得なければ改築若しくは増築を

し、又は第三者に居住建物の使用や収益をさせることができないことなどの定めがある。

④ 修繕等（1033条）

配偶者は必要な修繕を行うことができる。配偶者が必要な修繕を行わないときは、居住建物の所有者が修繕をすることができる。

⑤ 必要費の負担（1034条）

配偶者は居住建物の通常必要費を負担する。通常必要費とは一般に、建物の使用に必要となる修繕費、建物及びその敷地にかかる固定資産税・都市計画税等が含まれる。災害等によって大規模な修繕が必要となった場合の修繕費など特別必要費については所有者負担とされる。

2. 相続税財産評価

配偶者居住権及び配偶者居住権が設定された建物及び土地等の権利の評価方法について、本稿執筆時点において公表されているものには、所得税

[平成31年度税制改正の大綱から抜粋]

① 配偶者居住権

建物の時価－建物の時価×（残存耐用年数－存続期間）／残存耐用年数
×存続年数に応じた民法の法定利率による複利現価率

② 配偶者居住権が設定された建物（居住建物）の所有権

建物の時価－配偶者居住権の価額

③ 配偶者居住権に基づく居住建物の敷地の利用に関する権利

土地等の時価－土地等の時価×存続年数に応じた民法の法定利率による複利現価率

④ 居住建物の敷地の所有権等

土地等の時価－敷地の利用に関する権利の価額

(注1) 「建物の時価」及び「土地等の時価」は、それぞれ配偶者居住権が設定されていない場合の建物の時価又は土地等の時価。

(注2) 「残存耐用年数」とは、居住建物の所得税法に基づいて定められている耐用年数（住宅用）に1.5を乗じて計算した年数から居住建物の築後経過年数を控除した年数。

(注3) 「存続年数」とは、次に掲げる場合の区分に応じそれぞれ次に定める年数をいう。

(イ) 配偶者居住権の存続期間が配偶者の終身の間である場合 配偶者の平均余命

(ロ) (イ) 以外の場合 遺産分割協議等により定められた配偶者居住権の存続期間の年数（配偶者の平均余命年数を上限とする）

(注4) 残存耐用年数又は残存耐用年数から存続年数を控除した年数が零以下となる場合には、上記①の「（残存耐用年数－存続年数）／残存耐用年数」は、零とする。

法等の一部を改正する法律（平成 31 年法律第 6 号）に伴う改正後相続税法（昭和 25 年法律第 73 号）第 23 条の 2 に基づく相続税のための財産の評価がある。

平成 31 年度税制改正の大綱（以下、「大綱」という）に計算式が記載されているため、前頁に掲載する。

① 相続税法による配偶者居住権等の評価

相続税評価において建物の時価は固定資産税評価額であり、土地等の時価は財産評価基準（国税庁）に基づく評価額となる。相続税路線価が付されている地域においては、当該価格に

各種補正率及び土地面積を乗じて求める。路線価が定められていない地域はその土地の固定資産税評価額に一定の倍率を乗じて計算する。土地等には、借地権も含まれる。

建物の残存耐用年数について、所得税法の耐用年数に 1.5 を乗じる理由は、一般に修繕やリフォーム等を行うことにより法定耐用年数を超えて居住の用に供されている建物が多いことによると考えられる。

相続税財産評価における前記算式は下記の考え方を基本としている。

イ. 配偶者居住権（建物と敷地の利用に関する権利）の価格、配偶者居住権が設定された建物及び土地等の価格のそれぞれについて、建物と敷地の利用に関する権利・土地等を別々に評価する。これは相続税財産評価が建物と土地等を別々に評価していることと整合させているものと思われる。

ロ. 配偶者居住権の建物価格は、配偶者居住権が設定されていない建物の価格から配偶者居住権が設定された建物価格（存続期間満了時に建物が完全所有権として所有者のものになるためこの時点の建物価格を現在価値に計算したもの）を控除したものであるということ。

$$\boxed{\text{配偶者居住権が設定されていない建物の価格}} - \boxed{\text{配偶者居住権が設定された建物の価格（存続期間満了時の建物価格の現在価値）}} = \boxed{\text{配偶者居住権の建物価格}}$$

ハ. 配偶者居住権に基づく敷地の利用に関する権利（以下、「敷地利用権」という。）の価格は、配偶者居住権が設定されていない土地等の価格から配偶者居住権が設定された土地等の価格（存続期間満了時に土地等が所有者に復帰するためこの時点の土地等の価格を現在価値に計算したもの）を控除したものであること

$$\boxed{\text{配偶者居住権が設定されていない土地等の価格}} - \boxed{\text{配偶者居住権が設定された土地等の価格（存続期間満了時の土地等の価格の現在価値）}} = \boxed{\text{配偶者居住権に基づく敷地利用権の価格}}$$

二. 上記ロ. ハ. をあわせると配偶者居住権（建物及び敷地利用権）の価格は、配偶者居住権が設定されていない建物及び土地等の価格から、配偶者居住権が設定された建物及び土地等の価格（存続期間満了時点の建物及び土地等の価格の現在価値）を控除したものとなる。

$$\boxed{\text{配偶者居住権が設定されていない建物及び土地等の価格}} - \boxed{\text{配偶者居住権が設定された建物及び土地等の価格（存続期間満了時の建物及び土地等の価格の現在価値）}} = \boxed{\text{配偶者居住権（建物及び敷地利用権）の価格}}$$

ホ. 存続期間満了時の建物の価格は現在の価格から存続期間に対応する減価を控除した価格、土地等の価格は現在の相続税評価額と同額であると仮定している。

前記評価の方法は、部会資料に記載された二つの評価の方法のうちの一つを活用したものである。部会においては、前記方法を甲案とし、後記②の方法を乙案として検討が行われた。

部会の議論においては、専門家による評価を介さずに当事者間での合意により配偶者居住権を取得させる場合において、あるいは家庭裁判所における審判において、簡易な方法で配偶者居住権や配偶者居住権が設定された建物及び土地等の評価ができるようにとの理由から評価方法が例示されている。

したがって、大綱に記載された「土地等の時価」に該当するものとしては、相続税評価額だけではなく、固定資産税評価額や、これを0.7で割り戻した価格(市場価格水準に補正した価格)も示されている。土地等の相続税評価額は、一般に相続税路線価をもとに財産評価基準に示された補正を行って求めるため、専門家ではない一般の人々にとっては算定が難しいと考えられたためである。固定資産税評価額であれば、納税通知書等に価額が記載されているため、比較的容易に確認することができる。

② 部会において検討されたもう一つの方法(乙案)

部会において検討された乙案とは、敷地の評価方法として敷地利用権割合を新たに策定し、これを敷地の価格に乗じることにより配偶者居住権に基づく敷地利用権の価格を求める方法である。配偶者居住権に基づく敷地利用権を借地権類似の権利と考え、利用権割合に基づく評価を行う、という考え方である。

存続期間に応じて敷地利用権割合を例えば20%から95%の範囲の中で定め、当該割合を敷地の価格に乗じて配偶者居住権の敷地価格を求める。配偶者居住権が設定された敷地の価格は、権利が設定されていない敷地の価格から配偶者居住権の敷地利用権価格を控除して求める。

この方法については、その後の部会において議論がなされた記録はない。相続税評価におい

て用いられている借地権割合との相違(借地権と配偶者居住権に基づく敷地利用権の法的性格の違いを踏まえた割合の違い)について合理的に権利割合に反映させることが困難であると判断されたためではないかと推測される。

結果として甲案が残り、相続税財産評価の方法として活用されることになったものと思われる。

前記①に記載した相続税法による評価の方法は、土地等の相続財産評価を除けば簡易であり、考え方も相対的にわかりやすい。したがって、配偶者居住権とそれが設定された建物及びその敷地の評価の多くの場合において、この方法が用いられることになると推測される。

3. 不動産鑑定評価の基本理論に基づく方法

配偶者居住権は市場での譲渡ができないため市場価値として求めることはできないが、その経済価値は、配偶者が終身または定められた期間、無償で住宅を使用及び収益することができる経済的利益と考えられる。すなわち、不動産鑑定評価の基本理論からすれば、存続期間中に得られる経済的利益の現在価値の合計として配偶者居住権の価格を求める方法が説得力がある。

この方法については法務省との意見交換において不動産鑑定士から説明され、部会資料に掲載され、検討が行われたが、次の理由から修正され、前記2.の方法が残ったものと推察される。

- イ. 評価の過程において、対象住宅の賃料を予測することが必要になること、必要費の査定を行う必要があること等から、専門家ではない一般の方々が経済的利益の現在価値合計を求める方法を用いることは容易ではない。
- ロ. 部会資料では、配偶者居住権が設定されていない建物及びその敷地の価格からこの方法により求められた配偶者居住権の価格を控除して配偶者居住権が設定された建物及びその敷地の価格を求めることとしていたが、この控除する方法によると配偶者居住権が設定され

た建物及びその敷地の価格が過大に求められてしまう。

存続期間中に得られる経済的利益の現在価値合計として配偶者居住権の価格を求める方法は部会資料から削除されたが、配偶者居住権について当事者間で争いがある場合などに不動産鑑定士の鑑定評価が求められる場合においてはこの方法が用いられることが想定される。

① 配偶者居住権の価格を「経済的利益の現在価値合計」として求める方法

配偶者が終身または定められた期間、無償で住宅を使用及び収益することができる経済的利益の現在価値合計として配偶者居住権の価格を求めるものであり、次式による。

$$\begin{aligned} & (\text{年間の賃料相当額}-\text{必要費}) \times \text{複利年金現価率} \\ & = \text{配偶者居住権の価格} \end{aligned}$$

年間の賃料相当額は、対象建物を賃貸することを想定し、周辺の類似不動産の賃貸事例などから新規年間実質賃料（月額支払賃料×12+敷金の運用益+礼金の償却額）として求める。

必要費は、配偶者居住権を取得した配偶者が居住するにあたって通常支出することが予測される費用であり、修繕費、固定資産税・都市計画税等が対象となる。耐用年数を延長させる改修等に要すると予測される費用は含まれない。また、対象建物がマンションである場合には、管理組合に支払う管理費は必要費に含まれるが、大規模修繕積立金は必要費には含まれない。

複利年金現価率とは、毎年一定額が一定期間にわたって同額で得られると想定した場合に、当該期間のすべてにおける一定額の現在価値合計を求める率である。この率を用いた計算式をインウッド式という。

（年間の賃料相当額-必要費）が毎年一定率で増加する、と予測される場合は、元利通増年金現価率を用いる。複利年金現価率、元利通増年金現価率の式は次の通りであり、一見すると難しそう

であるが、「Y：割引率（例えば3%）、g：（年間の賃料相当額-必要費）の年間変動率、n：年数（配偶者居住権の存続期間（平均余命または期間の定めがある場合は当該期間）」が定めれば数値表からも容易に求めることができる。

$$\text{複利年金現価率} = \frac{(1+Y)^n - 1}{Y(1+Y)^n}$$

$$\text{元利通増年金現価率} = \frac{1 - \left(\frac{1+g}{1+Y}\right)^n}{Y-g}$$

ここで、参考として簡単な計算例を示す。

[年間の賃料相当額]

たとえば、対象建物を賃貸することを想定した場合の新規月額実質賃料が周辺の類似不動産の賃貸事例などから7万円と求められたとする。この場合、年間の賃料相当額は 7万円/月×12か月=84万円/年 となる。

[必要費]

配偶者居住権を取得した配偶者が居住するにあたって発生することが予測される修繕費、固定資産税・都市計画税等として年間合計30万円と査定されたものとする。

[複利年金現価率]

（年間の賃料相当額-必要費）が毎年一定であると予測し、また平均余命：24年、割引率を3%とした場合の複利年金現価率は16.935542となる。

[配偶者居住権の価格]

上記前提に基づいた場合、配偶者居住権の価格は次の通りとなる。

$$(84 \text{万円} - 30 \text{万円}) \times 16.935542 \approx 915 \text{万円}$$

② 配偶者居住権が設定された建物及びその敷地の価格

この価格を求める方法としては次の二つの方法が考えられる。

1) 相続税財産評価の方法を活用する方法

2. に掲載した方法（存続期間満了時点の

建物及び土地等の価格の現在価値として求める方法) について、建物及び土地等の価格を鑑定評価により求める方法である。

2. では存続期間満了時の建物価格は現在の価格から存続期間に対応する減価を控除した価格、土地等の価格は現在の相続税評価額と同額であると仮定している。

鑑定評価では、現時点の建物及びその敷地の価格を正常価格として求め、この価格をもとに存続期間満了時点の価格を予測する。

建物価格については、経過年数と存続期間の合計が経済的耐用年数を超える場合には、ほとんどゼロ評価となることが予測される。

土地価格については、立地等に基づく市場予測を踏まえて判断することとなるが、仮に将来にわたって一定と予測した場合は、次のような計算式となる。

[配偶者居住権が設定された建物及びその敷地の価格]

現時点の建物及びその敷地の正常価格が2000万円であり、そのうち土地が1500万円、建物が500万円とする。建物は存続期間満了時点においては経済的価値は残らないと考え、存続期間24年、割引率3%とすると、1500万円(建物の取壊費用の発生が見込まれる場合は当該金額を控除する) $\times 0.491934$ (期間24年、割引率3%の複利現価率) ≈ 738 万円が配偶者居住権が設定された建物及びその敷地の価格となる。

- 2) 配偶者居住権が設定されていない建物及びその敷地の正常価格から①で求めた配偶者居住権の価格を控除する、あるいは控除した価格に市場性修正を行って求める方法(配偶者居住権の価格を控除する方法)

この方法は次式による。

(建物及びその敷地の正常価格－配偶者居住権の価格) \times 市場性修正 = 配偶者居住権が設定された建物及びその敷地の価格

配偶者居住権が設定されていない建物及びその敷地の正常価格は、比準価格、積算価格により求める。

市場性修正とは評価対象不動産の総額や個別性からくる市場性の衰退について不動産鑑定士の判断により修正を行うものである。本件においてこの修正を行うべきと考える理由は、次による。

- イ. 配偶者居住権が付されていることにより建物及びその敷地の所有者が将来利用できる時期は極めて不確定であり、一般には市場性が劣ると判断されること
- ロ. 自己で利用する居住用建物の市場価格は一般に収益価格によって決まっていないことから配偶者居住権が設定されていない土地建物の所有権価格から①により求めた配偶者居住権の価格を控除するだけでは価格が過大になること
- ハ. 市場性のない配偶者居住権の価格と市場性が劣る配偶者居住権が設定された建物及びその敷地の価格の単純合計が配偶者居住権が設定されていない建物及びその敷地の所有権価格になるとは考え難いことによる。

配偶者居住権が設定された建物及びその敷地は譲渡することができるため、取引が数多く行われ、多くの規範性ある事例が収集できる状況になれば、取引事例から比準することにより求める方法もあろうが、当面は取引事例が得られないことが想定される。したがって市場性修正は評価担当者の判断によらざるを得ないこととなる。市場性修正率の判断が困難と判断される場合にはこの方法を用いることはできない。

鑑定評価の基本理論に基けば、上記の評価方法が考えられるが、この方法による算定の結果は、当然ながら各採用数値によって異なる。これは評

価に必要な数値を査定する過程において不動産鑑定士が収集できる資料及びそれにかかる判断が必ずしも同一ではないことによる。特に、3. ②2)の方法は、市場性修正を何%とするかの判断が大きく結果を変える。

一方で、2. の相続税財産評価の方法から求められる配偶者居住権、配偶者居住権が設定された建物及び土地等の価格は、規定値（配偶者居住権が設定されていない建物及び土地等の相続税評価額）を基に求めるため評価者による差異が生じにくい。

なお、本稿執筆時において公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会から「配偶者居住権の鑑定評価に関する実務指針（案）」がパブリックコメントに付されている。この（案）では、配偶者居住権が設定されていない建物及びその敷地の価格を正常価格として求め、この価格を前記3. ①で求めた配偶者居住権の価格と、3. ②1) で求めた配偶者居住権が設定された建物及びその敷地の価格の各々の割合で按分することにより、全体正常価格の内訳価格として、二つの権利の価格を求める方法を提案している。

したがって、最終的にどのような方法が鑑定評価の手法となるかは現時点では明確ではないが、市場が混乱せず、配偶者居住権が適切に用いられ、相続人間での遺産配分が円滑に進むことが期待される。

4. 留意点

さいごに、配偶者居住権が今後活用されていくにあたり、留意すべきと思われる点をあげたい。
[不動産の権利関係はシンプルであることが望ましい]

不動産、特に居住用不動産に関しては、現在でも、共有、使用貸借、親族間の借地など、相続税対策等を目的に様々な権利形態となっているのがみられる。これらの中には、その後の家族関係の複雑化などから共有持分の買取り、使用貸借や借地の解消などをめぐって争いになっているもの

がみられる。不動産実務に携わっている立場からは、不動産に関する権利関係はできる限りシンプルであることが望ましいと感じる。

[相続人間での事前の理解と話し合いが必要]

配偶者居住権の創設により、相続財産のほとんどが配偶者が居住している住宅である場合において相続人が複数いたとしても、配偶者が居宅に住み続けることが可能になる。また、配偶者居住権の設定により所有権として相続するよりも相続税評価額が下がり、配偶者に配分される金融資産等他の財産の相続分を増やすことも可能になる。

これらのメリットは評価されるものの、その反面、他の相続人には改正前と比較して不利益となることも予測される。将来予測できない争いが生じることにより最終的に高いコストを払う事態にならないように、相続人間における事前の理解と話し合いを十分に行うことが必要と思われる。

[流通市場への影響]

配偶者居住権が設定された建物及びその敷地は譲渡が可能であるため、自ら利用することができない所有者は金銭化を希望して第三者に譲渡することも想定される。配偶者は登記を備えれば購入者である第三者に対抗することができるが、配偶者には一定の義務も課されていることから他人である所有者との間にトラブルが生じることが懸念される。

購入者は当面利用することができないことを前提に低廉な価格で購入することになるだろうが、もし予想外に配偶者が早期に亡くなる場合は、完全所有権の不動産を得ることとなり、投資額をはるかに超える利益を実現することも可能となる。このような形態の取引は従前にはないため、どのような問題が発生するか予測できない。

[専門家の適切なアドバイスが必須]

配偶者居住権の設定にあたり、また、その後の対応を含め、関与する専門家は、当事者の事情を考慮し適切な助言を行える存在でなければならない。

評価の立場からは、設定時の権利評価は重要である。また、建物及びその敷地の所有者が、配偶

者居住権設定後に配偶者居住権を買い取ることも可能であり、その場合の買取り価格の査定が必要になる場合もある。建物及びその敷地を買い取った第三者が、配偶者に対して配偶者居住権の買取りを求めてくることもありうる。これら場合の価格査定は、前記2. 3. に記載した方法により求められる価格をベースに当事者間での話し合いにより決められることになろうが、配偶者は高齢であることが想定され、判断能力が衰えていることもありうる。いずれにおいても対象事案に応じた中立公正な評価が求められ、配偶者保護のために創設された配偶者居住権により思わぬ損害が発生する事態は回避されなければならない。

(参考資料)

- ・法制審議会民法（相続関係）部会資料 14～26-2
- ・平成 31 年度税制改正の大綱
- ・「Before/After 相続法改正」潮見佳男他編著 弘文堂
- ・「配偶者居住権の鑑定評価に関する実務指針（案）」公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会
- ・「要説不動産鑑定評価基準と価格等調査ガイドライン」公益社団法人日本不動産鑑定士協会監修 鑑定評価基準委員会編著 住宅新報社