

### (はじめに)

配偶者居住権とは、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、終身又は一定期間、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)<sup>1</sup>。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)。

この長期間、場合によっては終身にわたり建物を無償で使用できるという権利内容の強固さと譲渡不可能で建物の賃貸等も所有者の承諾が必要という流動性の乏しさが配偶者居住権の特徴である。遺産分割協議、相続税課税など配偶者居住権の評価が必要な場面も存するが、その特徴ゆえにその財産的評価については難しいところがあると考えられる。以下では、この配偶者居住権の財産的評価のあり方について触れていくこととする。

### (遺産分割における簡易な評価方法)

法制審議会民法(相続関係)部会は、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>2</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>3</sup>、配偶者居住権の価額を比較的容易に算出する手法を提示している<sup>4</sup>。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。

なお、この手法は後述する相続税における評価方法と類似しているため、紙幅の都合上その内容については省略する。相続税評価と明らかに異なるのは、(a)建物の耐用年数として法定耐用年数をそのまま使っていること(相続税評価では1.5を乗ずる。)、(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でも当該存続期間をそのまま配偶者居住権の存続期間として評価していること(相続税評価では配偶者の平均余命を存続期間とする。)及び(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は固定資産税評価額によること(相続税評価では路線価方式又は倍率方式による。)といった点である。

### (建物の賃料相当額を用いた評価方法)

前章冒頭でも触れたとおり、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

<sup>1</sup> 配偶者居住権に係る条項は、令和2年4月1日に施行される。なお、本稿における民法の条文は、昨年7月に公布された改正相続法に依っている。

<sup>2</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>3</sup> 法制審議会民法(相続関係)部会資料19-1 p10~11。

<sup>4</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。)

されている<sup>5</sup>。これを受けた形で、公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会からは、配偶者居住権の価格について下記の算出式が提示されている<sup>6</sup>。

### (1) 配偶者居住権の価格の査定式

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

$P_R$  : 配偶者居住権価格  
 $R$  : 建物質料相当額  
 $C_R$  : 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>7</sup>、これら配偶者が負担すべき費用(通常必要費)を建物質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を算出する。そして、これに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。すなわち、算出式の右辺は、 $(R - C_R)/(1+Y) + (R - C_R)/(1+Y)^2 + \dots + (R - C_R)/(1+Y)^n$  と等しい。

建物質料相当額については、建物及びその敷地の正常賃料の鑑定評価額として、積算賃料及び比準賃料を関連づけて決定することになる<sup>8</sup>。割引率については、試算例では現行の民事法定利率 5% が用いられている<sup>9</sup>。

### (2) 配偶者居住権付住宅価格の査定式(インウッド式)

$$P_{R0} = -C_0 \times \frac{(1+Y)^n - 1}{Y(1+Y)^n} + \frac{P_{Ln} + P_{Bn}}{(1+Y)^n}$$

$P_{R0}$  : 配偶者居住権付住宅価格  
 $n$  : 配偶者居住権の存続期間  
 $C_0$  : 所有者が負担すべき費用(臨時必要費、損害保険料等)  
 $P_{Ln}$  :  $n$  年後の土地価格  
 $Y$  : 割引率  
 $P_{Bn}$  :  $n$  年後の建物価格

紙幅の都合上、建物の撤去が不要な場合におけるインウッド式<sup>10</sup>による算出手法のみ掲載する。配偶者居住権の存続期間満了時における建物及びその敷地の価格( $P_{Ln} + P_{Bn}$ )の現在価値から、配偶者居住権存続期間の各年の所有者の負担費用( $C_0$ )を相続開始からの年数分の割引率でそれぞれ割り戻した額の合計を差し引いて算出している。建物解体が必要な場合は  $P_{Bn}$  が 0 になるとともに建物の解体撤去費を  $P_{Ln}$  から差し引く。また、DCF 法<sup>11</sup>による場合には、各年の所有者の負担費用( $C_0$ )が経過年数によって異なる数値となり得ることになる。

なお、配偶者居住権付住宅価格については、住宅価格から配偶者居住権価格を差し引いた額より低くなるとさ

<sup>5</sup> 部会資料 14 p3。

<sup>6</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「鑑定士協会資料」という。)p2~。

<sup>7</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「堂蘭他」という。)p26。

<sup>8</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。なお、積算賃料及び比準賃料については、鑑定評価基準 p32・33 参照。

<sup>9</sup> 鑑定士協会資料 p11・12。なお、利回りの決定にあつては、今後の空き家率上昇などによる住宅価格下落といった不確実性を考慮する必要があるとされており(鑑定士協会資料 p4)、実際に適用する割引率はより大きくなるのではないかと思われる。

<sup>10</sup> 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をいう(「不動産鑑定評価基準運用上の留意事項」(国土交通省)p15・16)。

<sup>11</sup> 鑑定評価基準 p27・28。

れている<sup>12</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。つまり、不動産鑑定評価上は、相続税評価や前章の簡易な評価方法で前提となっている「建物の価額＝配偶者居住権付所有権の価額＋配偶者居住権の価額」という関係は必ずしも成立しないということになる。

### (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)。同条に基づく配偶者居住権等の評価手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権の価額

＝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。

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ものと考えられる<sup>13</sup>。建物の耐用年数とは、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(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)。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)である<sup>14</sup>。配偶者居住権の存続期間については、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期間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)。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

<sup>12</sup> 鑑定士協会資料 p7。

<sup>13</sup> 財産評価基本通達(国税庁)(以下「財産評価基本通達」という。)第 3 章 89・別表 1・第 1 章 1(2)。なお、相続税法等の改正に伴い財産評価基本通達も改正されると見込まれるが、本稿執筆時点ではまだ改正されていない。

<sup>14</sup> 配偶者居住権の存続年数を  $n$ 、法定利率を  $r$  とすれば、 $\frac{1}{(1+r)^n}$  となる。

続税法第 23 条の 2 第 3 項本文・第 1 号)であり、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<sup>15</sup>。

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)。

なお、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>16</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>17</sup>を用いることは想定されるであろう。

### (借家権・貸家に係る相続税評価手法との比較)

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。ゆえに相続対象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>18</sup>。そこで、借家権、貸家等に係る相続税評価と配偶者居住権に係る相続税評価とを比較してみる。

#### (1)借家権・貸家の評価との比較

まず借家権自体については原則として評価の対象とはならない(財産評価基本通達第 3 章 94)<sup>19</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。

**貸家の価額 = 家屋の評価額(A) - A × 借家権割合 × 賃貸割合**

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

したがって、借家権と配偶者居住権とでは、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<sup>20</sup>。借家権については、相続税法上評価の対象とならないのに対して、配偶者居住権については評価対象としている理由としては、借家権は将来の受益分の対価を受益発生に応じて賃料として逐次支払っていくのに対し、配偶者居住権は将来の受益分の対価を遺贈・遺産分割の形で相続時に一括して支払っていることになり、

<sup>15</sup> 財産評価基本通達第 2 章第 2 節 11。

<sup>16</sup> 堂蘭他 p28。

<sup>17</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(「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 28 年)p17)、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。

<sup>18</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)、使用借権の相続はあり得ない。

<sup>19</sup> 借家権については、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)。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)。

<sup>20</sup> この点、配偶者居住権自体については借家権と同様に相続税課税上は評価しないのが妥当であり、配偶者居住権が設定された家屋の評価に際しては、配偶者居住権割合は借家権割合と同様 30%とし、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する必要はないとの見解もある(井出 p133)。

将来の受益分の対価を留保している(つまり、配偶者居住権自体にその受益分の対価としての価値を内蔵している)ことによると考えられる。ただ、この点からいえば賃料を一括前払いした定期借家権も同じであり、このような借家権について別途評価対象とする旨の定めがないこととの比較でいうと、やや整合性に欠ける感がある。

## (2) 貸家建付地の評価との比較

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)。

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

要は、土地の価額から借家権に由来する敷地利用権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。借家権割合は(1)のとおり30%である。

したがって、借家権と配偶者居住権とは、その目的たる建物の敷地についても、その評価方法が大きく異なることになる<sup>21</sup>。

なお、敷地利用権の評価に借地権割合を用いることについては、法制審の資料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て地上権割合を参考に配偶者居住権による敷地利用権割合を提示していた<sup>22</sup>。しかし、同じ相続税評価であれば残存期間によって評価が異な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>23</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。

## (配偶者居住権の非典型的活用とその評価)

ここまで触れ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。配偶者居住権は譲渡が禁止されているため、配偶者が老人福祉施設に入居するなど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>24</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>25</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の批判もある<sup>26</sup>。

しかしながら、配偶者居住権も債権である以上<sup>27</sup>、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。

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

<sup>21</sup> この点でも、配偶者居住権が設定された建物の敷地についても、借家建付地と同様の評価手法(借家権割合を配偶者居住権割合に入れ替える。)によるべきとの見解がある(井出 p133)。

<sup>22</sup> 部会資料 19-2 p5~10。敷地利用権の評価手法の乙案として提示されており、土地価額に存続期間に応じて一定割合を掛けて算出している。

<sup>23</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>24</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。

<sup>25</sup> 法制審議会民法(相続関係)部会資料 26-2 p2。

<sup>26</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>27</sup> 堂蘭他 p18。

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。

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する趣旨で、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、例えば建物所有者が自ら居住したり、第三者に賃貸して賃貸料を得るとなれば、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の評価したのでは、明らかに過小評価となる。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、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>28</sup>。法制審が提示した簡易な評価方法は、遺産分割における利用を想定したものではあるが、これと異なる評価を行ったからといってそれが否定される理由はない。

課税当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、相続税評価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する。

## (むすび)

以上、現時点で判明している配偶者居住権の評価手法とその課題について触れてみた。今のところ配偶者居住権の評価手法は、(a)配偶者居住権の存続期間満了時の建物等の価格の現在価値を建物等の時価から差し引いて求める手法(法制審の評価手法、相続税での評価手法)、(b)配偶者居住権の存続期間内の賃料相当額の現在価値から求める手法(鑑定士協会の評価手法)、(c)配偶者居住権割合を設定して建物等時価にその割合を掛ける手法(法制審の敷地利用権評価に係る乙案、借家権・借地権の相続税評価手法)に大別できる。

冒頭でも述べたとおり、配偶者居住権の評価が求められる場面としては、遺産分割や相続税課税がまず想定されるが、これら以外にも合意により事後的に配偶者居住権を解消する場合、公用・公共用での土地の取得の際に配偶者等に対して補償を行う場合、居住建物の撤去を前提とした土地取引が行われる場合などが考えられる。これらの場合においてすべて同じ評価手法でなければならないものではなく、個々のケースに応じて適切な評価がなされるべきものとする。例えば、土地取引における評価の際に、配偶者居住権については譲渡が禁止されていることは、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)のみならず無断譲渡であっても背信的行為とならない限り賃貸人の解除権は発生しないこと<sup>29</sup>と比較しても、その換価リスクが大きく評価減の要素になるのではないか。今後の事例における検討などを通して、配偶者居住権に係る評価手法が確立されていくことを期待したい。

(齋藤 哲郎)

<sup>28</sup> 松原 p27。

<sup>29</sup> 最判昭和39年6月30日民集18巻5号991頁、中田裕康「契約法」(有斐閣 2017年)p438~439。