

（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。

したがって、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¹。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）。

本稿では、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取扱いについて確認するとともに、その論点の一つである借家権補償との比較について取り上げることとする。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。分量の都合上、前編と後編とに分け、前編では、配偶者居住権の主旨、配偶者居住権に係る補償の枠組み、及び建物移転に係る補償について取り上げる。なお、配偶者居住権に係る損失補償全体を把握するため、建物所有者に対する補償原則など今回の改正対象ではない部分も含めて記述している。その際、要綱、基準及び細則ではカバーされていない事項については、国土交通省の公共用地の取得に伴う損失補償基準（平成13年国土交通省訓令第76号）に基づく要領等に拠っている。

（配偶者居住権の主旨）

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（遺産分割協議等において別段の定めのあるときは一定期間）、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）。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）。また、建物の全部が滅失する等により使用収益でき

¹ 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。

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続されることはない²。

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、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。

(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・使用に係る補償とが必要となる。これらの補償は、配偶者居住権を有する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。

1. 建物移転に係る補償

(1) 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を有する者に対する補償(要綱第 24 条の 2・基準第 28 条の 2)

(2) 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)

2. 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

(1) 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を有する者に対する補償(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)

(2) 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)

3. 土地の取得に係る補償

(1) 建物敷地の所有者に対する補償(実施要領第 2 条)

(2) 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ある場合(実施要領第 3 条)

(3) 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を有する者に対する補償(実施要領第 5 条)³

なお、土地等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。

(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

² 今回の相続法改正では、配偶者短期居住権制度(民法第 1037 条～)も創設されたが、配偶者短期居住権の財産価値に対する補償条項は設けられていない。

³ なお、この 3.(3)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、3.(1)(2)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、後編(土地に係る補償)(3)も参照。

⁴ 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。

建物の価格から当該配偶者居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を有する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を有する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)。

(1) 配偶者居住権を有する者に対する建物の移転に係る補償

配偶者居住権を有する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。

すなわち、算出式は以下のとおりとなる(細則第 15-1-2)。

配偶者居住権を有する者に対する補償額

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

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

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

α : n 年での価値補正率

β : 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⁵。これは要は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⁶が N、建物の経過年数が n であるから、 $\frac{n}{N}$ 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

⁵ 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(以下「木造建物要領」という。)第 22 条・別添二非木造建物調査積算要領(以下「非木造建物要領」という。)を参照。

⁶ 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)。同表の標準耐用年数によることが適当でないと認められるときには、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)。

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(=最大 30%)を加える⁷。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を有する者の終身の間とされている場合には、当該配偶者居住権を有する者の平均余命(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を有する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 α ではなく、 β 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引く必要がある。現在価値 x の 1 年後の価値は $x \times (1+r)$ であるから、配偶者居住権の存続期間満了時である m 年度の価値は $x \times (1+r)^m$ となる。したがって、 m 年後の価額の現在価値を求めるには、 $(1+r)^m$ で割り戻せばよいことになる。

なお、年利 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))⁸。

(2) 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を有する者に対する補償額を控除した額である。

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)。

建物の移転料の額 = 建物の現在価額 + 運用益損失額 + 取りこわし工事費 - 発生材価額

ただし、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

⁷ 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ができる(細則第 15 第 1 項(六)一耐用年数近似期建物の場合 ただし書き)。

⁸ なお、国土交通省損失補償取扱要領(平成 15 年 8 月 国総国調第 58 号): 令和 2 年 3 月 18 日改正においては、建物等の移転料、配偶者居住権を有する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))。

① 建物の現在価額・運用益損失額と再築補償率

このうち、建物の現在価額と運用益損失額との合計額は、従前の建物の推定再建築費に再築補償率（後掲）を乗じて算定するものとされている。

したがって、「建物の現在価額＋運用益損失額」は、以下の算出式によることになる⁹。

建物の現在価額＋運用益損失額

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

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

r: 年利率

α : 価値補正率

なお、[]内の算式全体が再築補償率に該当する。

上記式のうち、 $S \times \left(1 - 0.8 \times \frac{n}{N} + \alpha \right)$ は、(1)①のとおり、建物の現在価値に相当する。

また、 $S \times \left[\left(0.8 \times \frac{n}{N} - \alpha \right) \times \left\{ 1 - \frac{1}{(1+r)^{N-n-N\alpha}} \right\} \right]$ が、運用益損失額に相当する。

② 運用益損失額の算出

公共用地の取得等に伴い建物が取去された場合、少なくとも建物の所有者には当該建物の現在価額分は補償されることになる。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しなければならない。

さて、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、現在までの建物の減耗分と等しく、価値補正率による補正がなければ、 $S \times 0.8 \times \frac{n}{N}$ となる。ただ、上記では建物の現在価値は価値補正率 α により上乘せされているので、減耗分を算出するにはこの上乘せ分 ($S \times \alpha$) を差し引く必要がある。したがって、現在までの建物の

減耗分は、 $S \times 0.8 \times \frac{n}{N} - S \times \alpha = S \times \left(0.8 \times \frac{n}{N} - \alpha \right)$ となる。

この推定再建築費相当分と従前建物の現在価額分との差額を従前建物の耐用年数満了まで運用するとする。価値補正率による補正がなければ、年利率 r で $N-n$ 年運用することになるが、従前建物の現在価値が補正されて上乘せされている分耐用年数は $N \times \alpha$ 年伸びていることになる。したがって、この差額を耐用年数満了まで運用した総額は、 $S \times \left(0.8 \times \frac{n}{N} - \alpha \right) \times (1+r)^{N-n+N\alpha}$ となり、運用益はこの額から元本分を差し引いた額として、

$$S \times \left\{ \left(0.8 \times \frac{n}{N} - \alpha \right) \times (1+r)^{N-n+N\alpha} - \left(0.8 \times \frac{n}{N} - \alpha \right) \right\}$$
となる。

⁹ 配偶者居住権を有する者に対する補償額の算出式との平仄を合わせるため、耐用年数近似期建物の場合の算出式としている。

ただし、この額は耐用年数満了時の価額であるから、前章③と同様に複利現価率で割り戻して現在価額にする必要がある。したがって、運用益損失額は、

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

$$= S \times \left[\left(0.8 \times \frac{n}{N} - \alpha \right) \times \left\{ 1 - \frac{1}{(1+r)^{N-n+N\alpha}} \right\} \right] \text{ となる。}$$

③ 取りこわし工事費と発生材価額

取りこわし工事費は、次の式により算定する(移転要領第6条第2項)。

取りこわし工事費 = 解体純工事費 + 廃材運搬費 + 諸経費 + 廃材処分費

・解体純工事費 = 解体直接工事費 + 共通仮設費

・解体直接工事費: 解体撤去に要する費用(廃材運搬費及び廃材処分費を除く。)¹⁰

・共通仮設費 = 解体直接工事費 × 共通仮設費率¹¹

・諸経費 = (解体純工事費 + 廃材運搬費) × 諸経費率¹²

・廃材処分費: 解体撤去で発生した廃材の処分費用

発生材価額は、解体撤去により発生する市場価値のある発生材について、種別、等級等に区分し、必要に応じ計上する(移転要領第6条第4項)。

以下後編に続く。

(齋藤 哲郎)

¹⁰ 移転要領様式第5号、非木造建物要領別添3 工事内訳明細書式により算出。

¹¹ 木造建物要領別添2 木造建物数量積算基準第14、非木造建物要領別添3 別記I 共通仮設費率表に基づく。

¹² 木造建物要領別添2 木造建物数量積算基準第15 諸経費率表、非木造建物要領別添3 別記II 諸経費率表に基づく。