

2020年 第2回勉強会 補助レジュメ

2020年4月21日（火）

第3火曜会（税務／鑑定 不動産評価研究会）

（事務局  セイワ不動産鑑定(株) 内）

本日のアジェンダ

趣旨説明外

(18:30～)

- 目的／勉強会スケジュール
- メンバー紹介
- フィードバックメモの配布

グラドルール等の 確認

- グラドルール
- 非常口・トイレ・Q&A

勉強会

(解説)

(20:00まで)

- 2020.4.1から施行「配偶者居住権等」に関する規定について
- 配偶者居住権及び当該権利が設定された土地建物の評価関連事項について

懇親会 (20 : 15～)

- 今回はありません

基本理念と目的

■ 基本理念

- 専門家として良質のサービスを提供し続けるために互いに切磋琢磨する

■ 目的

- 不動産に関わるある事象について、税務的、法律的、鑑定評価的観点から検討し、実務に役立てるヒントを得る
- 職種や所属が異なる方々と意見交換を行うことにより、あらたな“気付き”を得てそれをビジネスに活かす

第3 火曜会のコンセプト

◆ 税務上の不動産に関する知識の

- インプット
- アップデート



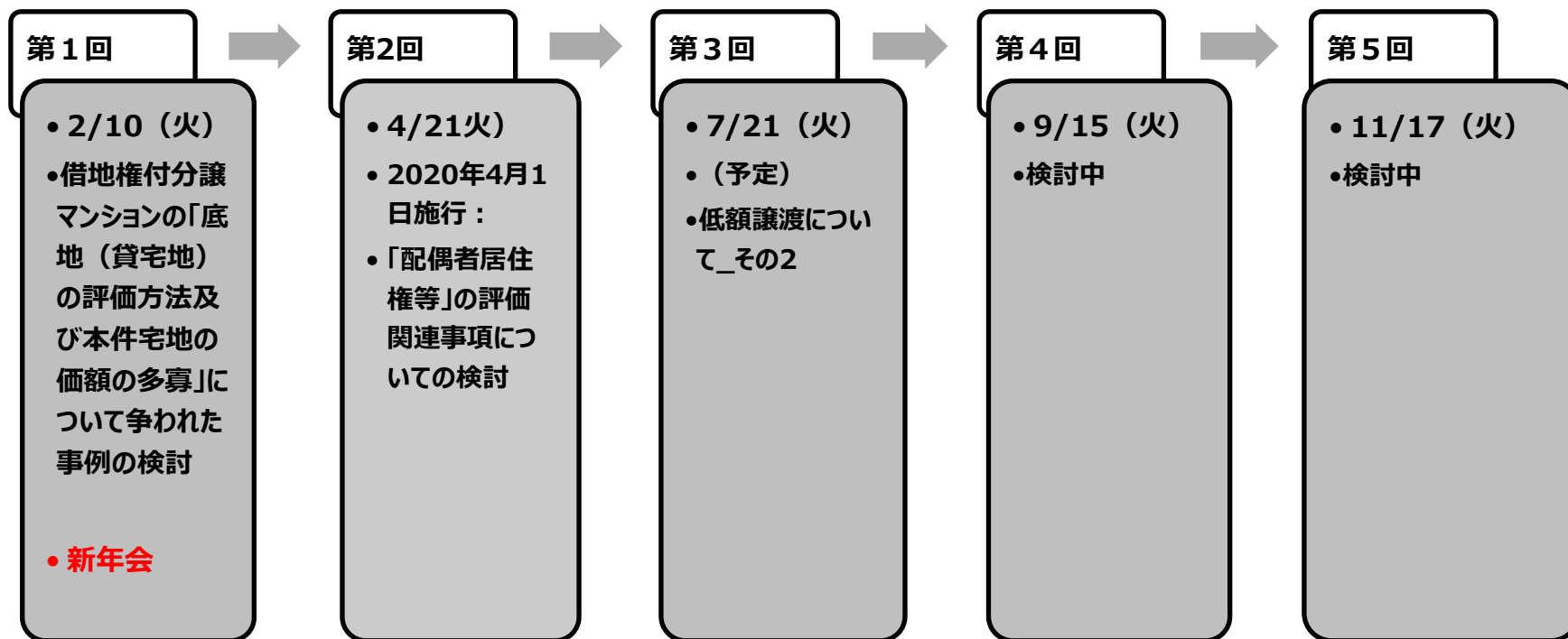
✓ スキルアップ

“知らないと、高くつく”

メンバー紹介

- ・ あらたにご参加の方
- ・ メンバー紹介

2020年 勉強会日程と内容



※勉強会でとりあげるテーマのリクエストお待ちしております

※各回第3火曜日（2月のみ変則）を予定しています

※お知り合いの関係専門家をお誘いください

※内容は予告なく変更する場合がございますことを予めご了承ください

2020年「第3火曜会」の日程等

	第1回	第2回	第3回	第4回	第5回
日 程	2/10 (月)	4/21 (火)	7/21 (火)	9/15 (火)	11/17 (火)
勉強会	18時30分～	18時30分～	18時30分～	18時30分～	18時15分～
懇親会	20時15分～ (新年会)	20時15分～	20時15分～	20時15分～	20時00分～ (忘年会)

※各回第3火曜日です（2月のみ変則）

グラドルール

- ✓ トイレ休憩などは各自適宜ご自由にどうぞ
- ✓ ケータイは禁止
- ✓ おやつは食べてもOK
- ✓ 他人の発言を尊重する（否定しない）
- ✓ 積極的な発言を歓迎します！
- ✓ SNSへの写真投稿はOK
- ✓ 参加者の意見は外部に持ち出さない

非常口・トイレ・Q&A

✓ 非常口

✓ トイレ

✓ Q&A

フィードバックが大切だと考えています！

匿名でお一人 1コ（特にご批判 歓迎です）以上

ご協力をお願いいたします

(目次)

• ~~フィードバック用紙の配布~~

0-4

- なぜこのテーマを選んだのか？
- 制度の概要（背景・意義・有効性）
- 評価が必要とされる場面、評価の方法

5

• まとめ（今回のポイント）

• ~~フィードバック用紙の回収~~

0.1 今回のテーマについて（なぜ、このテーマを選んだのか？）

0.テーマ

- ◆タイムリーである
- ◆これまでになかった権利である
- ◆有用か否かについて専門性（法務・税務・評価）に基づく検討を要する

1.0 背景

- ◆ 民法改正のなかの「配偶者居住権」に関する規定
- ◆ 2020.4.1から施行された

1.1 意義

◆法的性質：賃借権類似の“法定の債権”

- 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”
 - ✓ 譲渡できない（賃貸は可能）
 - ✓ 配偶者の死亡によって消滅（相続の対象とならない）
 - ✓ その他、対抗要件登記など
- 賃借権とも異なる性質を有している
 - ✓ 存続期間中 賃料の支払義務を負わず無償で利用できる

1.2 有効性

◆有用と考えられるケース（①法的側面）

- 配偶者が住み慣れた生活環境での生活を継続したい希望があるが、生活資金について不安がある場合
 - ✓ 法律に基づいて居住権を確保
 - ✓ 預貯金等の財産についても一定程度確保
- 被相続人に“子”がおらず自身の家系に居住建物を承継させたい場合
 - ✓ 遺言によって配偶者には配偶者居住権／ex甥姪には所有権
 - ✓ 配偶者が死亡→甥姪 配偶者居住権の負担のない完全所有権を取得

1.2 有効性

◆有用と考えられるケース（①法的側面）

- それぞれ“子”がいる高齢者同士が再婚する／した場合
 - ✓ 遺言によって配偶者には居住権を確保
 - ✓ 遺言によって自宅建物所有権は“自分の子”に取得させることができる

1.2 有効性

◆有用と考えられるケース（②経済的側面）

- 相続財産に占める居住建物の価額の割合が高い場合
 - ✓ 遺産分割において配偶者が居住建物を取得することが困難（ex法定相続）
 - ✓ 遺産分割において他の相続財産の取得が困難（ex現預金）
- 配偶者が高齢である場合
 - ✓ 評価額（相続税法）→配偶者が高齢であればあるほど“低額”が想定
 - ✓ 評価額の低い状態で配偶者居住権を取得できる

1.2 有効性

◆有用とはいえないケース

- 配偶者が居住建物に、近い将来居住しないことが想定されている場合
 - ✓ 数年後に介護施設に入ることがわかっている場合等
- 居住建物を売却しその資金で配偶者が生活等することが想定されている場合
 - ✓ 高齢者向けマンションの購入資金、介護施設の資金等に充てることが想定

2 評価の方法について

(1) 簡易な評価方法

(法務省法制審議会)

(2) 相続税法

(平成31年度税制改正)における評価方法 (相続税法第23条の2)

(3) 不動産の鑑定評価

「配偶者居住権等の鑑定評価に関する研究報告」(公益社団法人 日本不動産鑑定士協会連合会)

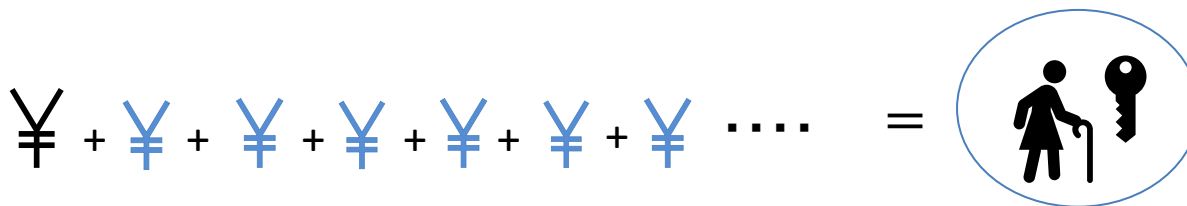
2 評価の方法について

[各評価方法の基本的な考え方]

(1)と(2)
ほぼ同じ



(3)家賃に着目



2 評価の方法について

(1) 簡易な評価方法（法務省法制審議会）

$$\begin{array}{|c|} \hline \text{配偶者居住権} \\ \hline \text{の価値} \\ \hline \end{array} = \begin{array}{|c|} \hline \text{建物敷地の現在価値} \\ \hline \end{array} - \begin{array}{|c|} \hline \text{（配偶者居住権の）} \\ \hline \text{負担付所有権の価値} \\ \hline \end{array}$$

(2) 相続税法（平成31年度税制改正）における評価方法（相続税法第23条の2）

$$\begin{array}{|c|} \hline \text{配偶者居住権} \\ \hline \text{の評価額} \\ \hline \end{array} = \begin{array}{|c|} \hline \text{配偶者居住権が設定され} \\ \hline \text{なかったものとした場合の} \\ \hline \text{相続開始時点における} \\ \hline \text{建物所有権の評価額} \\ \hline \end{array} - \begin{array}{|c|} \hline \text{相続開始時点における} \\ \hline \text{（配偶者居住権付の）} \\ \hline \text{建物所有権の評価額} \\ \hline \end{array}$$

(3) 不動産の鑑定評価 「配偶者居住権等の鑑定評価に関する研究報告」

$$\begin{array}{|c|} \hline \text{配偶者居住権} \\ \hline \text{の鑑定評価額} \\ \hline \end{array} = \begin{array}{|c|} \hline \text{（配偶者居住権の）権利の存続期間中に享受} \\ \hline \text{できる経済的利益の現在価値の総和} \\ \hline \end{array}$$

2 評価の方法について

(1) 簡易な評価方法（法務省法制審議会）

配偶者居住権の価値評価について（簡易な評価方法）

簡易な評価方法の考え方

法制審議会民法（相続関係）部会において事務当局が示した考え方（注1）
※平成29年3月28日第19回部会会議資料より



建物敷地の現在価値



負担付所有権の価値（注2）



配偶者
居住権
の価値

（注1）相続人間で、簡易な評価方法を用いて遺産分割を行うことに合意がある場合に使うことを想定したものであるが、不動産鑑定士協会からも一定の合理性があるとの評価を得ている。

（注2）負担付所有権の価値は、建物の耐用年数、築年数、法定利率等を考慮し配偶者居住権の負担が消滅した時点の建物敷地の価値を算定した上、これを現在価値に引き直して求めることができる（負担消滅時までは所有者は利用できないので、その分の収益可能性を割り引く必要がある。）。

法務省民事局平成30年7月13日付「民法及び家事事件手続法の一部を改正する法律について（相続法の改正）」「配偶者居住権について【PDF】」

2 評価の方法について

評 価

(2) 相続税法（平成31年度税制改正）における評価方法（相続税法第23条の2）

財務省「令和元年度税制改正の解説」

【配偶者居住権】

$$\text{② 居住建物の時価（注）} - \left[\text{① 居住建物の時価（注）} \times \frac{\text{耐用年数} - \text{経過年数} - \text{存続年数}}{\text{耐用年数} - \text{経過年数}} \times \text{存続年数に応じた法定利率による複利現価率} \right]$$

（注） ここでいう「時価」は、相続税法第22条に規定する時価をいう。

国税庁令和2年2月21日付「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）」を一部修正

2 評価の方法について

(3) 不動産の鑑定評価

「配偶者居住権等の鑑定評価に関する研究報告」（公益社団法人 日本不動産鑑定士協会連合会）

算定式〔経済的利益還元法〕

$$\begin{aligned} \text{（配偶者居住権の経済価値）} &= \Sigma \left(\text{経済的利益の 現在価値} \right) \\ &= \Sigma \left(\text{経済的利益} \times \text{複利現価率} \right) \end{aligned}$$

$$\text{経済的利益} = \text{賃料相当額} - \text{必要費}$$

複利現価率は、権利の存続期間を期間とし、割引率を年利率として計算

2 評価の方法について

(3) 不動産の鑑定評価（全体図）

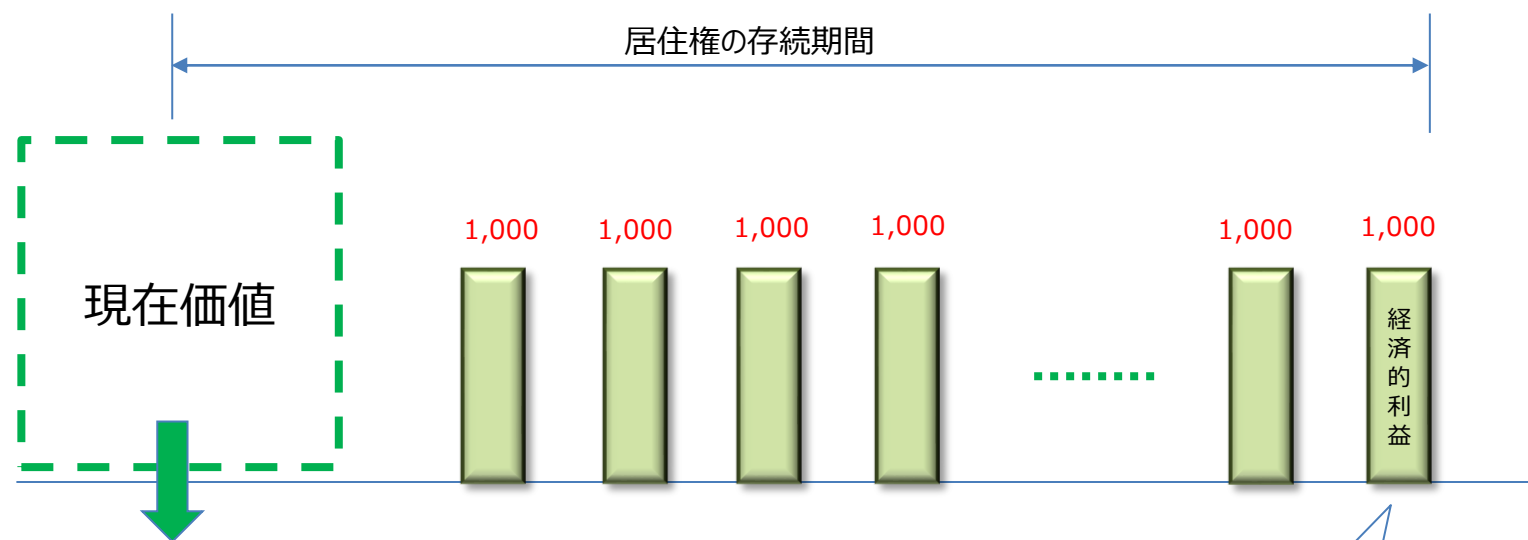
評価の種類	考え方	評価の対象	価格の種類	評価方法	
内訳価格として評価	配偶者居住権者が継続して居住する間は当該権利が付着することとなる建物及びその敷地を第三者に譲渡することは想定せず、建物及び敷地に係る権利を持ち合うという考え	配偶者居住権	正常価格	①経済的利益還元法	③権利が付着していない状態の建物及びその敷地に左記①及び②の価格の配分割合を乗じて算定
		配偶者居住権が付着した建物及びその敷地		②権利消滅時現価法	
独立した価格として評価	配偶者居住権者の設定前・後に当該権利が付着した建物及びその敷地を第三者に譲渡することを想定し、それぞれの権利を独立の財産として取り扱うという考え	配偶者居住権	特殊価格※	経済的利益還元法	
			限定価格	経済的利益還元法に増分価値を考慮	
		配偶者居住権が付着した建物及びその敷地	正常価格	④権利消滅時現価法に市場性の減退の程度を考慮	
			限定価格	権利消滅時現価法に市場性の増分価値を考慮	

※特殊価格…市場性を有しない不動産について、その利用現況を前提とした不動産の経済価値を適正に表示する価格

2 評価の方法について

(3) 不動産の鑑定評価_2 【配偶者居住権の評価】 7,410千円

(①経済的利益還元法を適用)



$$\begin{aligned}
 \text{経済的利益の現在価値の総和} &= \text{各年の経済的利益} \times \text{年金現価率 (存続期間、割引率)} \\
 7,410\text{千円} &= 1,000\text{千円} \times 7.4131 (\text{※}) \\
 &\quad \text{※ (10年、6.0\% = 割引率5.0\% - 賃料等変動率▲1.0\%)}
 \end{aligned}$$

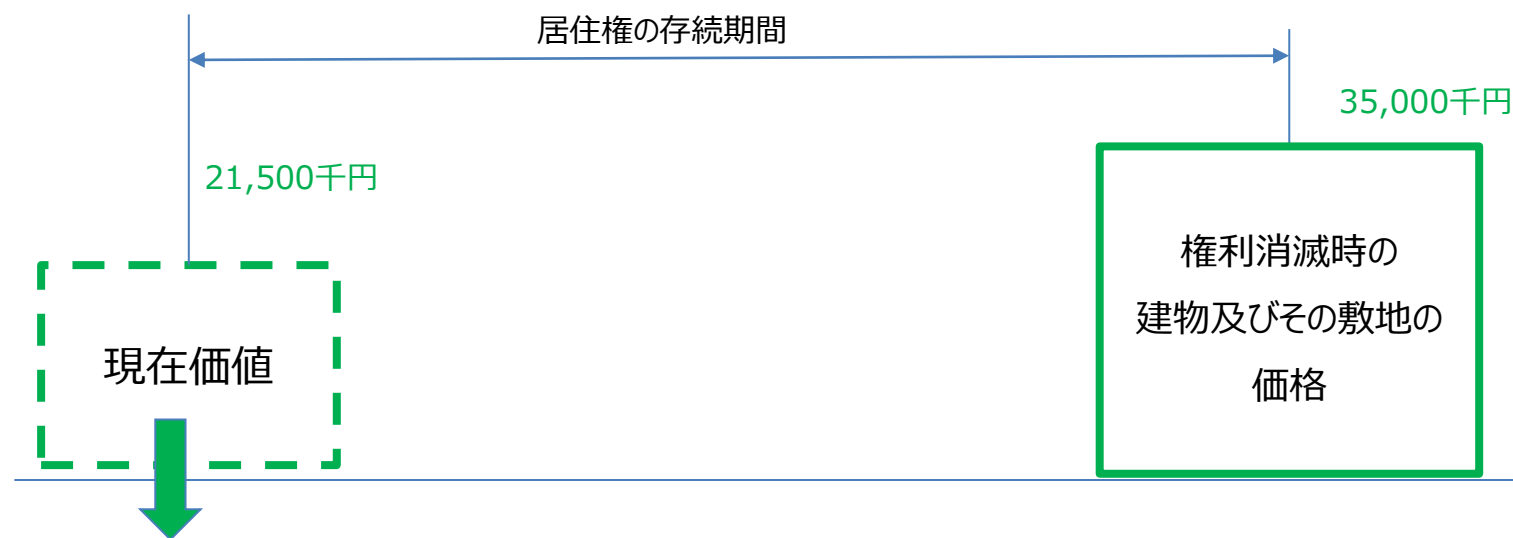
【配偶者の経済的利益】
 1,440千円 - 440千円
 賃料相当額 - 必要費

2 評価の方法について

評 価

(3) 不動産の鑑定評価_2 【配偶者居住権の付着した建物及び敷地の評価】

(②権利消滅時現価法を適用) **21,500千円**

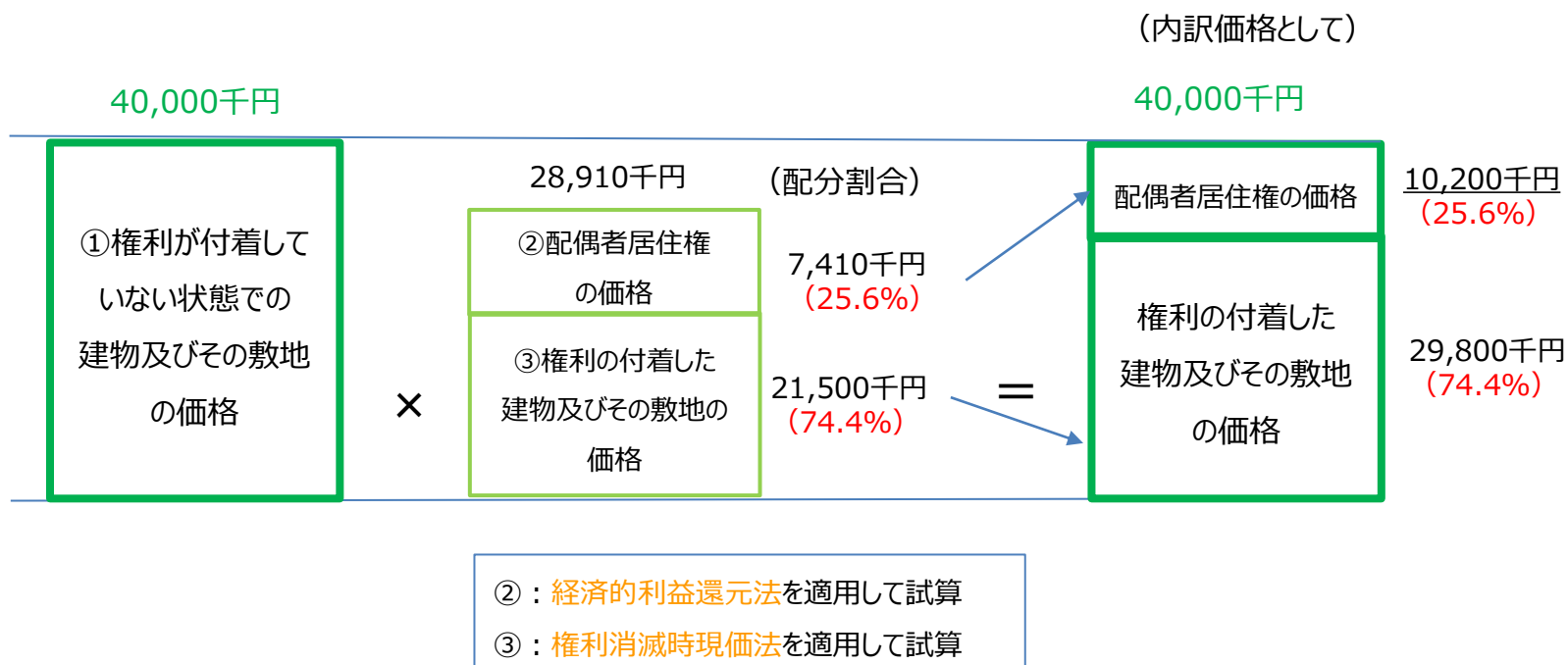


$$\begin{aligned} \text{権利消滅時の建物及びその敷地の価格の現在価値} &= \text{権利消滅時の建物及びその敷地の価格} \times \text{複利現価率（存続期間、割引率）} \\ \mathbf{21,500千円} &= \mathbf{35,000千円} \times 0.6139 \text{（10年、5.0\%）} \end{aligned}$$

2 評価の方法について

(3) 不動産の鑑定評価_2 【内訳価格としての配偶者居住権の評価方法】

(③内訳価格としての配偶者居住権) **10,200千円**



2 評価の方法について

(3) 不動産の鑑定評価_2

【独立した価格としての配偶者居住権が付着した建物及びその敷地の評価方法】

(④権利消滅時現価法 × 市場性による減価修正)

$$\begin{array}{lclclclcl}
 \text{配偶者居住権が付着した} & & \text{権利消滅時の建物及び} & & & & & \\
 \text{建物及びその敷地の価格} & = & \text{その敷地の価格} & \times & \text{複利現価率} & \times & \text{※市場性による価格修正} \\
 19,350\text{千円} & = & 35,000\text{千円} & \times & 0.6139 \text{ (10年、5.0\%)} & \times & (100\% - 10\%)
 \end{array}$$

○配偶者居住権が付着した建物及びその敷地は譲渡することができるので、遺産分割後に売却することを想定しているなど、単独での処分を前提とした価格を求められる場合があります。

その場合には、市場性を考慮した「正常価格」として評価を行います。

○内訳価格として求める際の評価方法②（権利消滅時現価法）について市場性による減価を考慮した修正を行います。

2 評価の方法について

(3) 不動産の鑑定評価_2

【独立した価格としての配偶者居住権等の評価方法】

どのように評価	評価対象	相手方	価格の種類	どのように評価
独立とした価格として	配偶者居住権	-	特殊価格※	※譲渡性がなく、市場性が認められないため ・経済的利益還元法 →上図②の配偶者居住権の価格
		建物及びその敷地の所有者	限定価格※	※権利が併合されることによって市場性が回復し、増分価値が発生する場合が多いことから 対価を支払って配偶者居住権を合意解除（配偶者居住権の消滅）する場合 →上図②の配偶者居住権の価格に増分価値を考慮 上図②の配偶者居住権の価格 + 増分価値

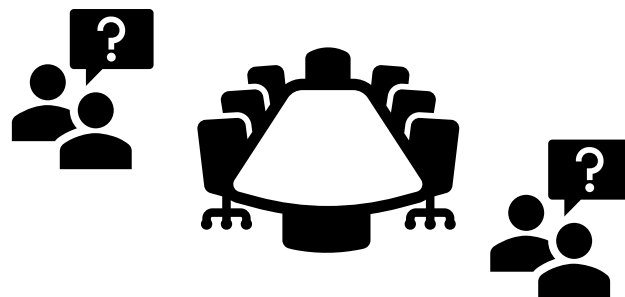
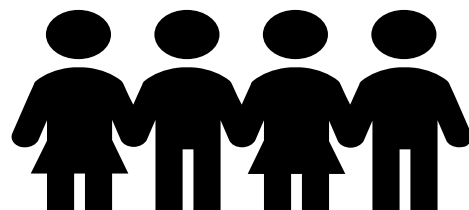
2 評価の方法について

(3) 不動産の鑑定評価_2

【独立した価格としての配偶者居住権等の評価方法】

どのように評価	評価対象	相手方	価格の種類	どのように評価
独立した価格として	配偶者居住権が付着した建物及びその敷地	第三者	正常価格	・権利消滅時現価法で求めた上図③の権利の付着した建物及びその敷地の価格に市場性の減退を程度を考慮 上図③の権利の付着した建物及びその敷地の価格 × 市場性の減退
		配偶者	限定価格※	※権利が併合されることによって市場性が回復し、増分価値が発生する場合が多いことから ・権利消滅時現価法で求めた上図③の権利の付着した建物及びその敷地の価格に市場性を考慮して、さらに増分価値を考慮 市場性の減退を考慮した権利の付着した建物及びその敷地の価格 + 増分価値

3 鑑定評価が必要とされる場面



3 鑑定評価が必要とされる場面

【目的別：まとめ】

必要とされる場面		設 定	
		前	後
遺産分割	通 常	○	-
	調停等	○	-
譲 渡	通 常	○	○
	税務上	-	○
担保評価		○	○
訴訟等	遺留分減殺請求など	-	○
※税務上の評価	相続税等	-	-
その他	消 滅	-	○

※相続税法に基づくため、今回は解釈／判断の余地がないと考えられる。

- 2020.4.1から施行の新しい権利
 - 配偶者居住権
 - 負担付き所有権
- 利用にあたっては事前検討が必要（専門家アドバイス）
 - 効果
 - 二次相続を考慮
- 評価の方法は3つ
 - ① 簡易な評価方法
 - ② 相続税法
 - ③ 不動産鑑定評価
- 目的／場面別で使い分けが必要
 - ①②は類似、③は異なる
 - ②判断の余地はない

本日のフィードバックをお願いします！

匿名でお一人1コ（特にご批判歓迎^^）

おつかれさまでした

**懇親会へ行きましょう！
(落ち着いたら)**