

2021年 第4回勉強会 補助レジュメ

2021年9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

グラドルール等の 確認

- グラドルール
- Q&A・フィードバック

勉強会

(オンライン解説)

(19:10頃まで)

- 2020年に4月1日に施行された「配偶者居住権」についての検討 その2

~~懇親会 (19:20頃から20:00迄)~~

- 次回へ延期させていただきます。

基本理念と目的

■ 基本理念

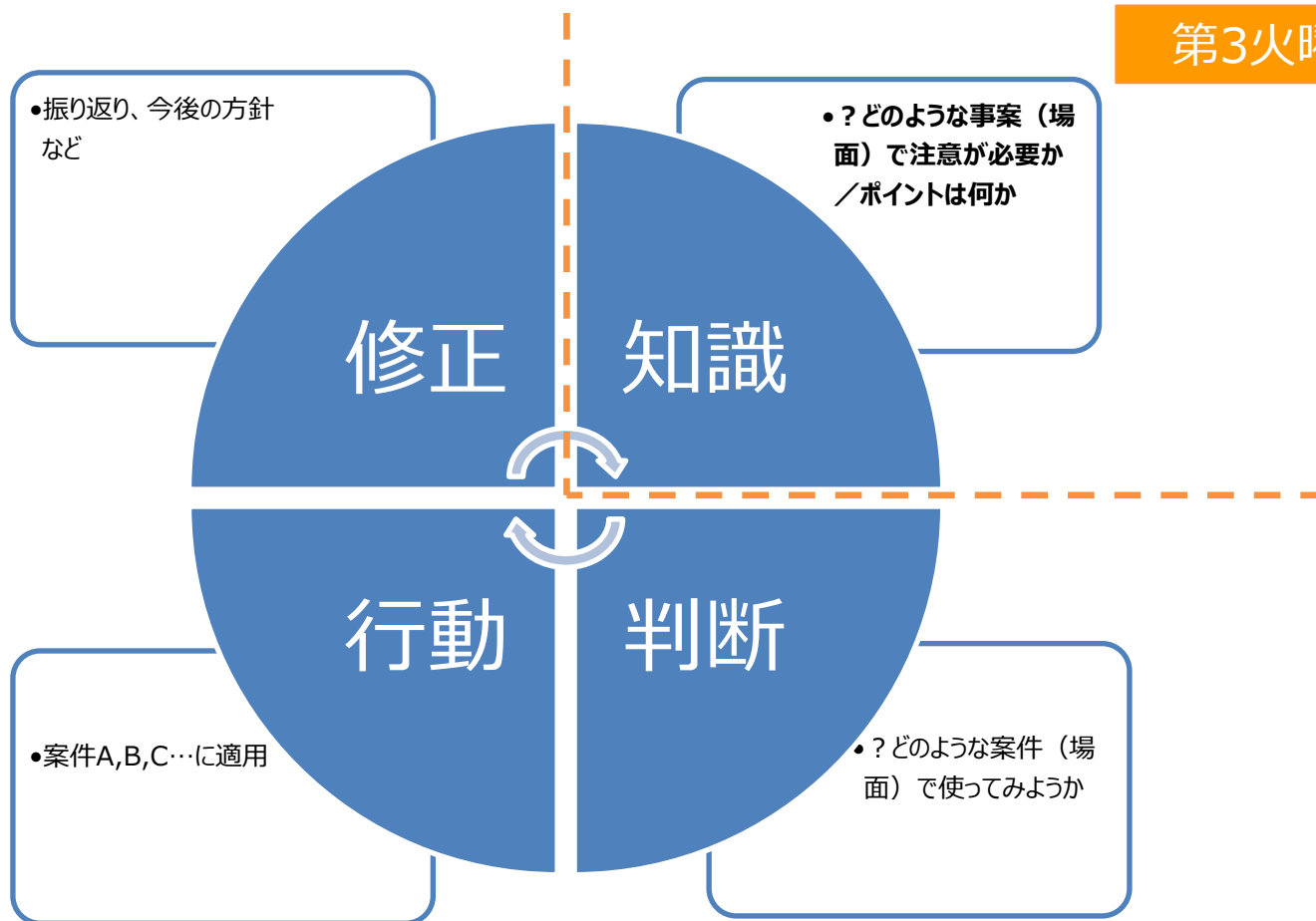
- 専門家として良質のサービスを提供し続けるために互いに切磋琢磨する

■ 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

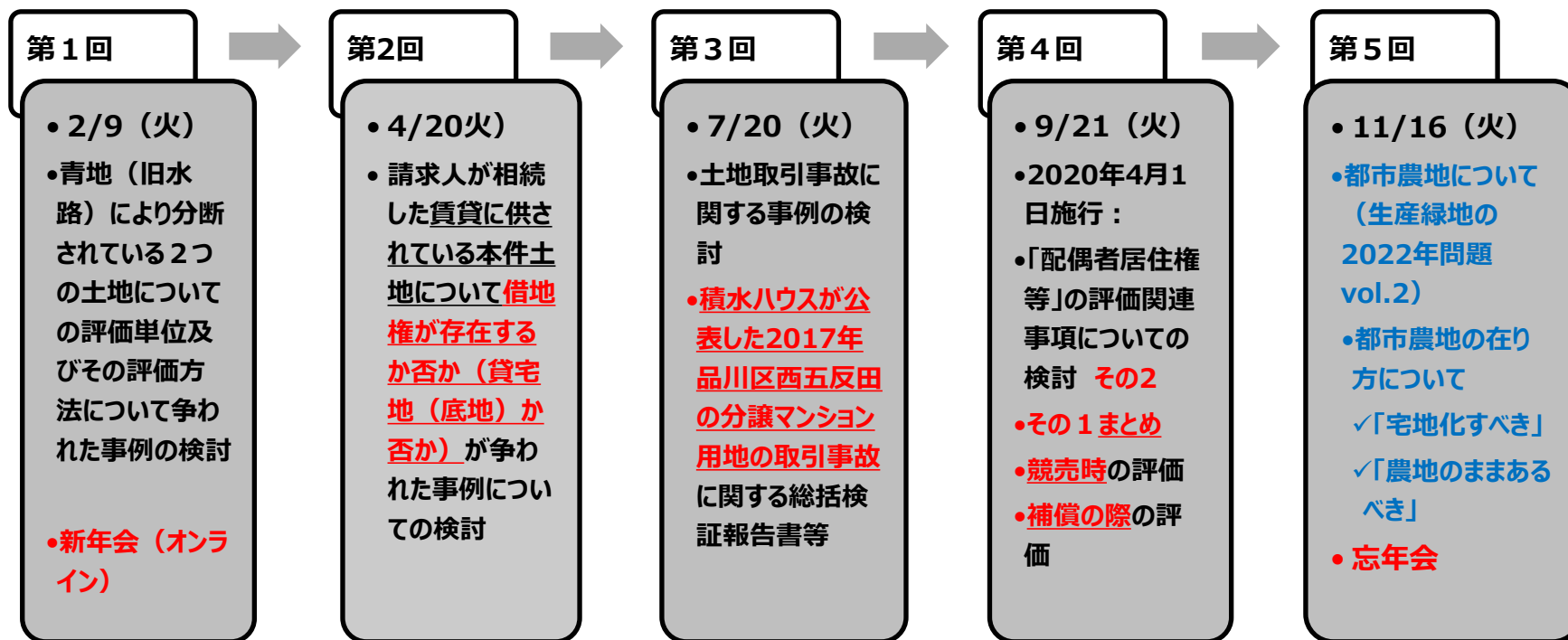
第3火曜会



メンバー紹介

- ・ あらたにご参加の方
- ・ メンバー紹介

2021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

2021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	2/9 (火)	4/20 (火)	7/20 (火)	9/21 (火)	11/16 (火)
勉強会	18時00分～	18時00分～	<u>18時30分</u> ～ 19時10分頃 まで	<u>18時30分</u> ～ 19時10分頃 まで	調整中
懇親会	18時45分～ (新年会)	18時45分～	次回へ延期 (会場の都合 により)	次回へ延期 予定	調整中 (忘年会)

※各回第3火曜日です（2月のみ変則）★当面、勉強会・懇親会共オンラインライブにて開催いたします。

★日程は諸般の事情を考慮し予告なく変更させていただく場合がございますので、予めご了承ください。

グランドルール (オンラインZoom版)

- トイレなどは各自適宜ご自由にどうぞ
- 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O K
- 禁止事項
 - ✓ 参加者の意見の外部持ち出し
 - ✓ ケータイ
 - ✓ 録画
 - ✓ 発言者以外は設定をミュートをお願いいたします

Q&A 、フィードバック (オンライン版)

□ Q&A

- ✓ 解説終了後にご質問等をお願いします。

□ フィードバック

- ✓ フィードバックが大切だと考えています！
- ✓ 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)

0

- **本日の流れ**

1-3

- **Summary（事案の概要、論点など）**
- **補足説明**
- **事例研究**

4

- **まとめ（今回のポイント）**

1 Summary (今回の論点)

- (1) 前回の振り返り（意義外）と、直近の配偶者居住権の登記状況
- (2) 配偶者居住権及び配偶者居住権が付着した土地建物の評価等について
- (3) 競売における不動産評価について
- (4) 遺産分割事件における不動産評価について
- (5) 補償における不動産評価について

2 (1) 前回の振り返り

①背景等

- 社会経済情勢の変化
- 配偶者の生活の保障を図る必要性が高まってきた
 - ✓ 配偶者の年齢の相対的高齢化
 - ✓ 親子関係の変化
- 2020年4月 1 日から施行された

2 (1) 前回の振り返り

②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（相続の対象にならない）
 - ✓ 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 賃料の支払い義務を負わず無償で利用できる

2 (1) -2 直近の配偶者居住権の登記状況

	2020.04		2020.05		2020.06		2020.07		2020.08	
	件数	個数	件数	個数	件数	個数	件数	個数	件数	個数
総数	0	0	1	1	5	5	7	9	8	8
東京法務局管内	0	0	0	0	1	1	3	4	3	3
東京	0	0	0	0	1	1	1	2	0	0
横浜	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

	2020.09		2020.10		2020.11		2020.12		2021.01	
	件数	個数	件数	個数	件数	個数	件数	個数	件数	個数
総数	14	15	14	14	29	29	51	52	51	52
東京法務局管内	6	7	2	2	12	12	30	30	21	21
東京	1	1	1	1	4	4	13	13	5	5
横浜	1	2	0	0	5	5	2	2	7	7

	2021.02		2021.03		2021.04		2021.05		2021.06	
	件数	個数	件数	個数	件数	個数	件数	個数	件数	個数
総数	49	50	72	73	50	50	55	58	76	78
東京法務局管内	26	27	31	31	24	24	32	33	37	37
東京	14	15	11	11	13	13	13	13	19	19
横浜	2	2	6	6	7	7	6	7	7	7

	2020.04～2021.06累計	
	件数	個数
総数	482	494
東京法務局管内	228	232
東京	96	98
横浜	43	45

(法務省 登記統計より)

2（2）配偶者居住権及び配偶者居住権の付着した土地建物の評価等について

（配偶者居住権（単独）の評価方法について）

評価方法	内 容
A 簡易な評価方法	法務省法制審議会
B 相続税法	H31年度税制改正相続税法第23条の2
C 不動産鑑定	日本不動産鑑定士協会連合会研究成果物

2 (2) A 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（負担消滅時までに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 (2) B 相続税法（第23条の2）における評価方法

【配偶者居住権】

$$\boxed{\text{居住建物の時価（注）}} - \boxed{\text{居住建物の時価（注）}} \times \boxed{\frac{\text{耐用年数} - \text{経過年数} - \text{存続年数}}{\text{耐用年数} - \text{経過年数}}} \times \boxed{\begin{array}{l} \text{存続年数に応じた} \\ \text{法定利率による} \\ \text{複利現価率} \end{array}}$$

【敷地利用権】

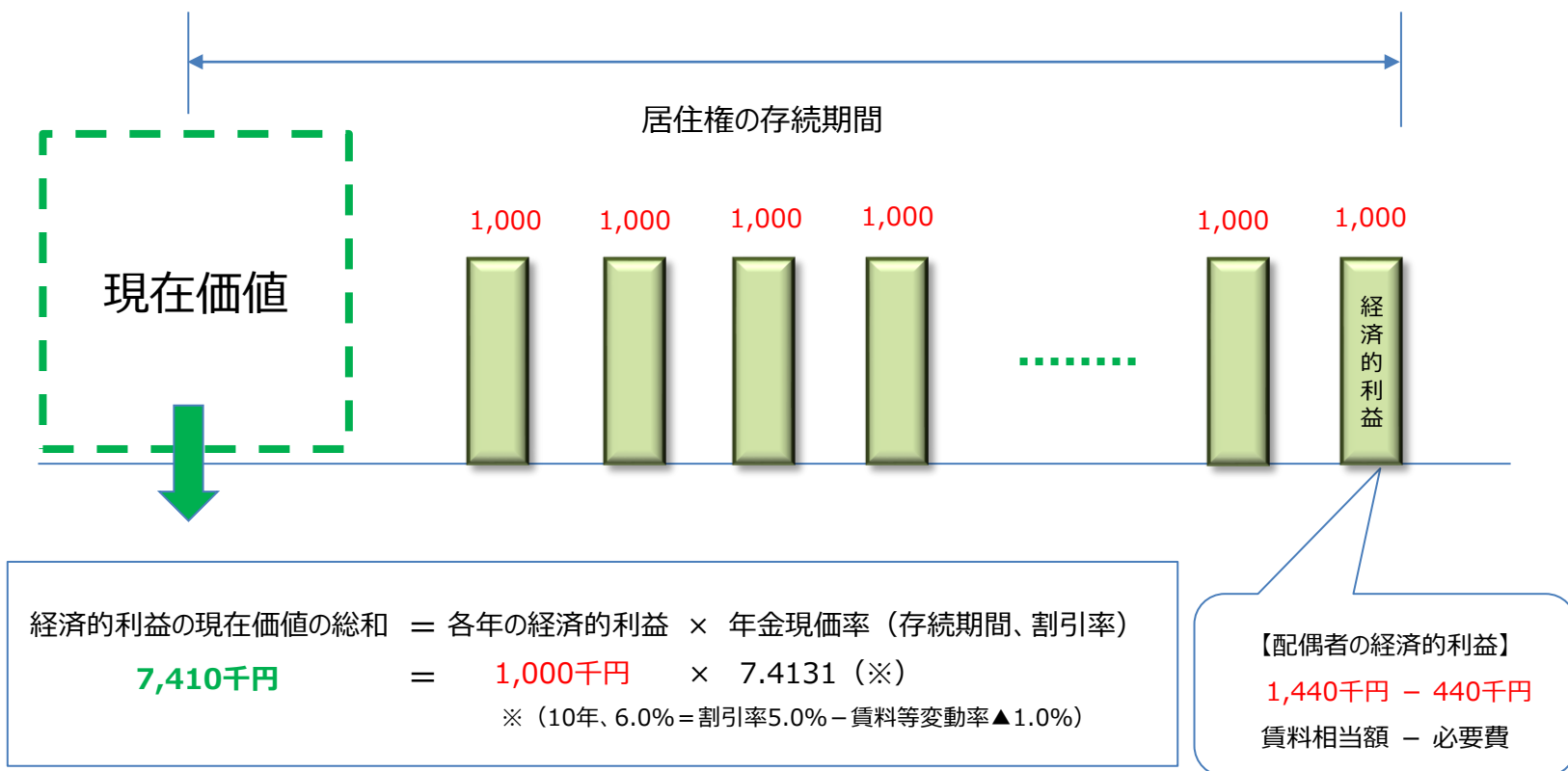
$$\boxed{\text{居住建物の敷地の時価（注）}} - \boxed{\text{居住建物の敷地の時価（注）}} \times \boxed{\begin{array}{l} \text{存続年数に応じた} \\ \text{法定利率による} \\ \text{複利現価率} \end{array}}$$

（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7月7日付「配偶者居住権等の評価に関する質疑応答事例について（情報）」を一部修正

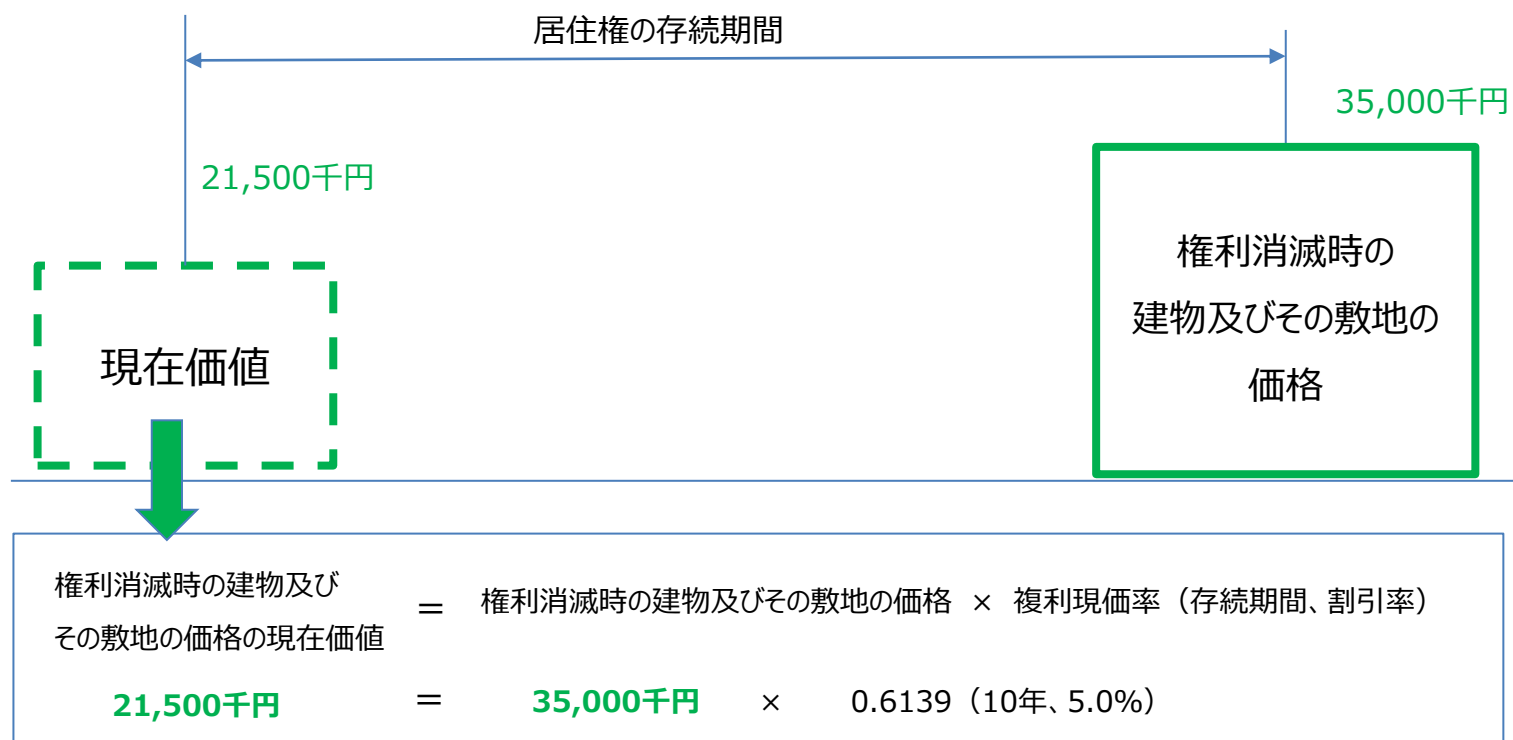
2 (2) C 不動産鑑定における評価方法

(①経済的利益還元法)



2 (2) C 不動産鑑定における評価方法

(②権利消滅時現価法)



2 (2) C 不動産鑑定における評価方法

評価の種類	考え方	評価の対象	価格の種類	評価方法	
(それぞれを) 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 <u>第三者に譲渡することを想定し</u> 、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(※)	①経済的利益還元法	
			限定価格	①+ ¥ 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	②×▲ 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	②+ ¥ 権利消滅時現価法に市場性の増分価値を考慮	
(1物件の) 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 <u>第三者に譲渡することは想定せず</u> 、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	

(※)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 (3) 競売における不動産評価について

東京地方裁判所（本庁）の配偶者居住権の負担のある不動産の競売評価	
適用される場面	・<u>抵当権が配偶者居住権より先に登記</u>されている場合 → 配偶者居住権は抵当権に対抗できないことから、評価にあたり特に問題にはならない（評価方針の適用なし）。 ・<u>配偶者居住権が抵当権より先に登記</u>されている場合 → 当該競売評価の評価方針が適用されて、配偶者居住権について減価する必要がある。 <u>ただし、この場合実務上は金融機関等による当該不動産を担保とした貸出は少ないと見込まれる。</u> <u>よって、抵当権等の担保権を有しない債権者による強制競売事件として申立てられるケースが予測される。</u>
評価の相違点	・買い手《競売 → 第三者》《遺産分割等 → <u>相続人等</u>》 ・「簡易・迅速」性が重要 ・<u>土地と建物は別個</u>の評価単位
運用方法	①土地利用権付建物についてのみ減価、底地については減価しない。 ②存続期間の定めがない場合（終身の場合）の配偶者居住権の存続期間は簡易生命表の平均余命。 ③減価率の上限を設ける。 ④減価しきれない場合には、市場性修正を用いて減価するところを許容する。
配偶者居住権の負担のある土地利用権付建物価額	$\text{配偶者居住権の負担のない現在の土地利用権付建物価額} \times \text{簡易な配偶者居住権減価率} \times \text{市場性修正}$

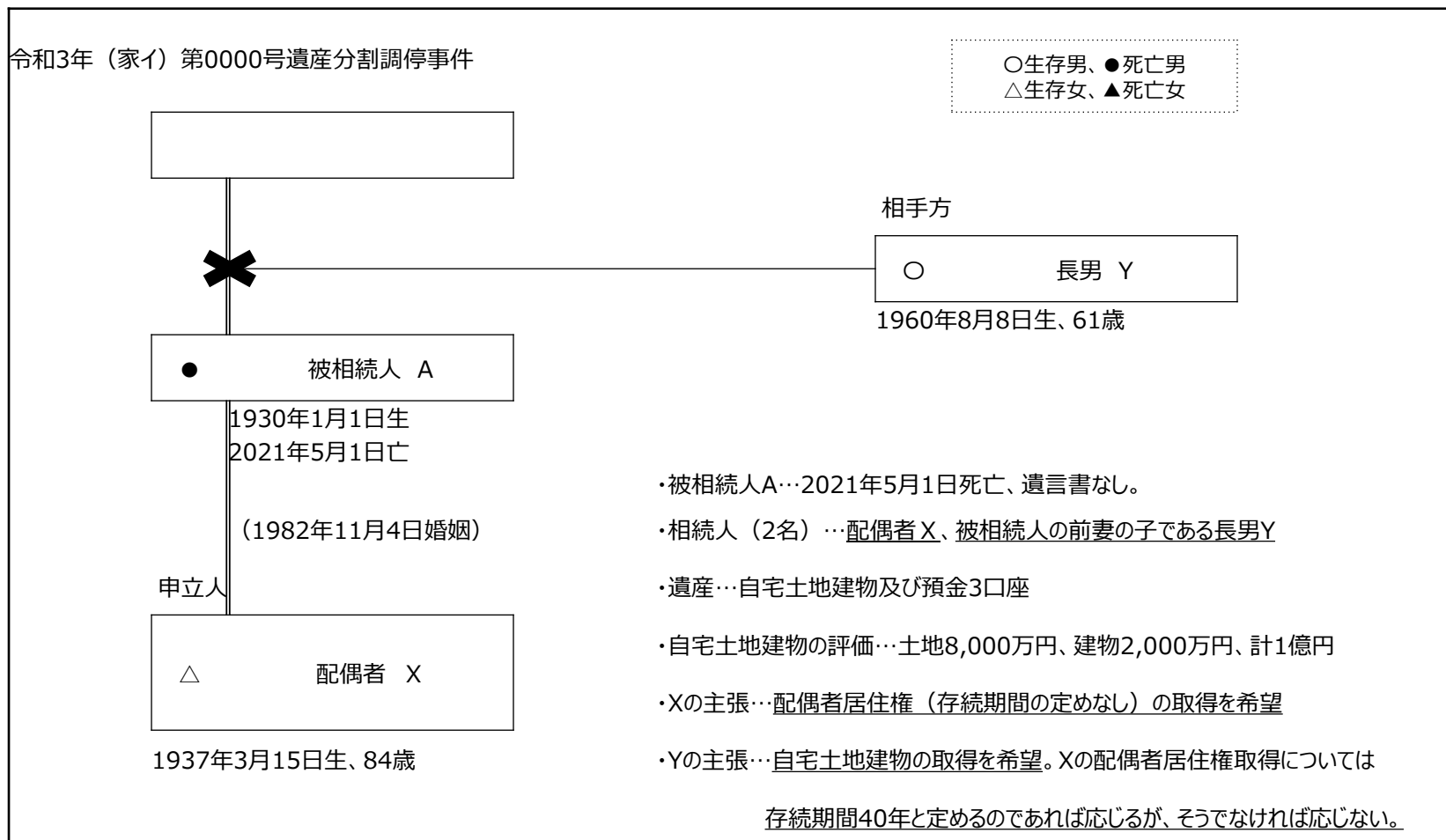
（参考論文等）NO170 事業再生と債権管理 東京地方裁判所（本庁）における配偶者居住権の負担のある不動産の競売評価

2（4）遺産分割事件における不動産評価について

- 「家庭の法と裁判」（家庭の法と裁判研究会編、日本加除出版(株)）の
2021年4月号に掲載された「遺産分割事件のケース研究（配偶者居住権
を中心とした研究）、東京家庭裁判所岩田判事」の内容を参考にしたもの
- 令和2年4月1日に施行された改正相続税法における配偶者居住権につい
て、家裁調停の実務の中でどのように取り扱うべきか論じたもの

2（4）遺産分割事件における不動産評価について

（想定）事案の概要



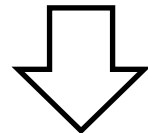
2（4）遺産分割事件における不動産評価について

○存続期間の定めが極端に長い場合

長男Yが主張する配偶者居住権の存続期間40年は、配偶者Xの平均余命（H29簡易生命表、女性、9年）をはるかに超える不相当なもの



そもそもYはなぜ存続期間40年を主張するのか？



存続期間が長い＝配偶者居住権の価格が高くなる＝長男Yが相続する「配偶者居住権が付着した建物及びその土地」の評価額が安くなる



- ・当該不動産以外の相続財産（預貯金等）をより多く取得することも可能
- ・配偶者居住権消滅時に、当該土地建物は長男Yの完全所有権になる

2（4）遺産分割事件における不動産評価について

☆調停委員会としては、長男Yに対し、存続期間が極端に長い旨を指摘して、再検討を促すなどの調整を図るのが望ましい。

☆存続期間に争いがある場合は、現時点における配偶者Xの平均余命や健康状態等をも踏まえて検討。



基本的には、原則通り（民法1030条本文）、終身と定めることが相当

2（4）遺産分割事件における不動産評価について

○配偶者居住権の取得そのものに争いがある場合

・配偶者が遺産分割の審判で配偶者居住権を取得するのは、

①共同相続人間の合意がある場合

②裁判所が特に認める場合

（居住建物所有権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
必要があると認めるとき）

⇒こうした事案はかなり限定される？



2（4）遺産分割事件における不動産評価について



☆少なくとも、配偶者と所有者との間で配偶者居住権の取得につき合意があることは必要

☆調停委員会としては、配偶者Xに対し、自宅土地建物を代償取得することや、これを長男Yに代償取得させたうえで、Yとの間で賃貸借契約を締結するなどを検討するように促す。

2 (5) 補償における不動産評価について

《損失補償における配偶者居住権の取扱いについて》

公共用地取得業務とは

道路、河川（堤防、ダム等）、公園、鉄道等の社会資本（インフラ）を整備するために必要となる土地等を、土地所有者などから適正な補償により取得する業務

必要な土地は必ず取得しなければならないという使命を持つ

任意取得と土地収用（強制取得）の2つの方式がある

損失補償基準は2つの方式で補償の内容が乖離しないように制定された統一的なルール

2 (5) 補償における不動産評価について

《損失補償における配偶者居住権の取扱いについて》

○損失補償基準

補償を受けることができるのは「土地等の権利者」

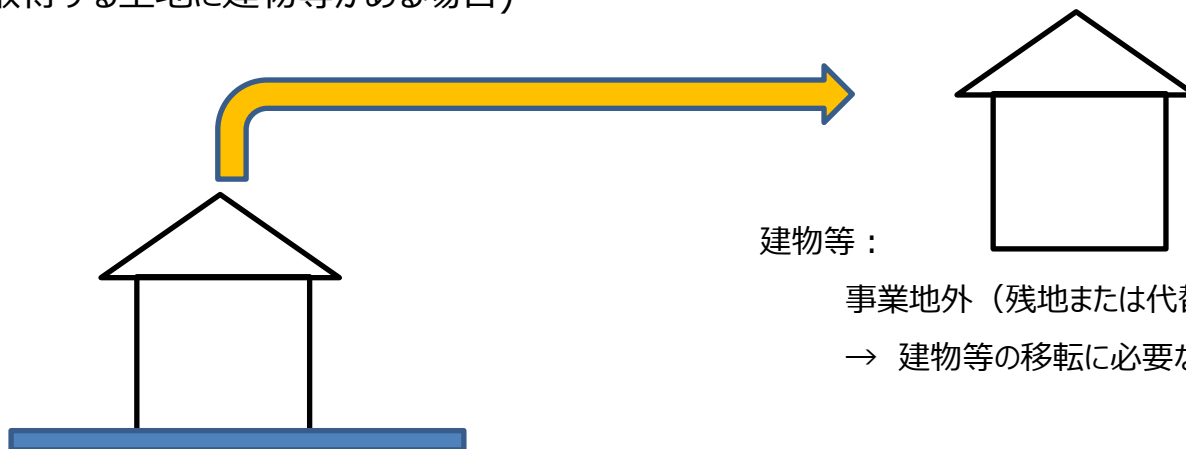
「土地等の権利者」とは、土地を取得・使用する場合は、

- ・土地の所有者
- ・土地に関して所有権以外の権利（借地権、抵当権等）を有する者
- ・土地にある物件の所有者
- ・土地にある物件に関して所有権以外の権利（借家権、配偶者居住権等）を有する者

2 (5) 補償における不動産評価について

《損失補償における配偶者居住権の取扱いについて》

(取得する土地に建物等がある場合)



建物等：

事業地外（残地または代替地）への移転が原則

→ 建物等の移転に必要な移転料で補償

土地所有権：買取り → 更地としての正常な取引価格で補償

2 (5) 補償における不動産評価について

《損失補償における配偶者居住権の取扱いについて》

○移転料



解体移転の概念は現実と合わない

→ 平成元年より

再築工法：建物等を解体処分し、移転先に同種同等の建物等を新築する工法が認められる。

2 (5) 補償における不動産評価について

《損失補償における配偶者居住権の取扱いについて》

○移転料



再築工法の補償額

建物等の現在価値 + 運用益損失額 + 取り壊し工事費 - 発生材価額

運用益損失額：本来の建替え時期より前倒しで新たな資金が必要になることに着目し、仮にその期間で資金運用していたら得られたであろう金利を補償するもの

実務では

(推定再建築費 × 再築補償率) + 取り壊し工事費 - 発生材価額

2（5）補償における不動産評価について

《配偶者居住権に係る補償》

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。

2019年12月～2020年3月にかけて、諸規定が改定され、配偶者居住権に係る補償条項が設けられた。

なお、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。

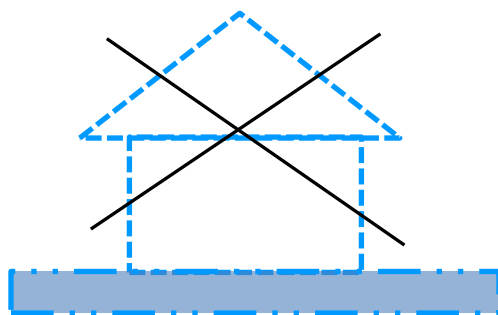
2 (5) 補償における不動産評価について

《配偶者居住権を有する者への補償》

(建物) (再築工法による場合のみ)

当該権利がない場合における当該建物の現在価値

－ 当該権利がある場合における当該建物の現在価値



(土地)

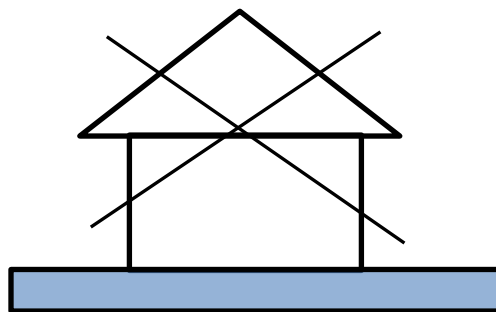
土地評価において配偶者居住権の敷地利用権相当分として減価した額

2 (5) 補償における不動産評価について

《配偶者居住権が付着した建物及びその敷地有する者への補償》

(建物)

建物の移転料の額 - 配偶者居住権を有する者に対する補償額



(土地)

配偶者居住権を考慮しない土地評価額 - 配偶者居住権の敷地利用権相当分

2 (5) 補償における不動産評価について

(参考文献)

公共用地取得・補償の実務

藤川眞行 ぎょうせい 2018

損失補償における配偶者居住権の取扱いについて（前編）（後編）

齋藤哲郎 土地総合研究所HP 2020

3.全体まとめ

- (1) 配偶者居住権の意義等と、直近の配偶者居住権の登記状況
- (2) 配偶者居住権及び配偶者居住権が付着した土地建物の評価等について
- (3) 競売における不動産評価について
- (4) 遺産分割事件における不動産評価について
- (5) 補償における不動産評価について

ご質問等がございましたら、どうぞ！

本日のフィードバックをお願いします！

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)**