



毛越寺 (平泉)

配偶者居住権 2

MDレポート9月号で、民法における相続法改正で「配偶者居住権」についてレポートしました。今月は、その続きで「配偶者短期居住権」及び長期居住権の代表的な評価の方法をレポートします。現行の民法でも相続人全員の合意があればその相続分を自由に決められますが、政府が相続部門の民法改正に踏み込むのは、これまでも遺産分割協議がうまくゆかないケースが多く、高齢者の居住喪失や生活困窮が今後さらに拡大してゆく事を想定しての事であろうし高齢化社会が民法を変えなければ対応できない過酷な社会なのだという”いやな”現実でしょう。

1 配偶者短期居住権

短期居住権は、配偶者が被相続人の遺産を構成する居住建物に相続開始の時に無償で居住している場合に「遺産分割により居住建物の帰属が確定した日」又は「相続開始から6ヶ月」のいずれか遅い日までの間、配偶者が居住建物に無償で住み続けることができる権利です。これにより当面の（早くとも相続開始から6ヶ月）の居住建物が確保される事となります。なお、配偶者短期居住権については、具体的な相続分に算定されることはないかとされています。配偶者短期居住権は”ゆっくり引越が出来る”権利と考えた方が良いでしょう。

2 配偶者長期居住権の簡易な評価方法

〈事例1〉

同年齢夫婦が35歳で自宅（木造）を新築。妻が75歳の時に夫が死亡。
その時の土地と建物の価値4200万円と仮定した場合の修身の間の配偶者居住権設定の計算例

平均余命

	男	女
50歳	32.54	38.21
55歳	28.02	33.53
60歳	23.67	28.91
65歳	19.55	24.38
70歳	15.72	19.98
75歳	12.14	15.76
80歳	8.92	11.82
85歳	6.27	8.39

終身の間（平均余命を前提に計算）の配偶者居住権を設定したものととして計算する
この事例では、配偶者居住権消滅時の建物価値がゼロ円となる為、土地の価格を法定利率（3%）で15年分割り戻す計算となる。

$$\frac{1}{(1+0.03)^{15}} = \frac{1}{1.557967} = 0.641862$$

$$4200\text{万円} \times 0.641862 = 2695\text{万}8\text{千円} \quad \therefore 2700\text{万円}$$

$$\begin{array}{lcl} \text{建物敷地の価値} & - & \text{負担付所有権の価値} & = & \text{配偶者居住権の価値} \\ 4200\text{万円} & & 2700\text{万円} & & 1500\text{万円} \end{array}$$

〈事例2〉 ライブニッツ係数（逸失利益の計算方法）を用いた長期居住権付価格の計算例

1戸建（築20年、木造、土地固定資産税評価額3000万円、建物固定資産税評価額500万円）を対象とした存続期間10年の長期居住権を設定した場合の価格（3000万円+500万円=3500万円）

長期居住権の価格=A長期居住権付敷地利用権の価格+B長期居住権付建物利用権の価格

A 長期居住権付敷地の価格=敷地の固定資産税評価額×ライブニッツ係数
長期居住権に基づく敷地利用権=敷地の固定資産税評価額-長期居住権付敷地の価格
* 固定資産税評価額を70%で割り戻す（=公示価格）方法もある。
* 敷地利用権割合を策定した計算方法もある。

年3%のライブニッツ係数

5年	0.863
10年	0.744
15年	0.642
20年	0.554
25年	0.478
30年	0.412

B 長期居住権付建物利用権価格

$$\text{固定資産税評価額} \times \frac{\text{法定耐用年数} - (\text{経過年数} + \text{存続年数})}{\text{法定耐用年数} - \text{経過年数}} \times \text{ライブニッツ係数}$$

A 敷地

$$\begin{array}{l} 3000\text{万円} \times 0.744 = 2232\text{万円} \\ 3000\text{万円} - 2232\text{万円} = 768\text{万円} \quad (\text{長期居住権付敷地利用権の価格}) \end{array}$$

B 建物

$$500\text{万円} \times \frac{22 - (20 + 10)}{22 - 20} \times 0.744 = \text{マイナスとなる為 } 0 = 500\text{万円}$$

∴長期居住権の価格 768万円+500万円=1268万円 (土地建物価格3500万円の約36%)

住宅用建物法定耐用年数
木造 22年
鉄筋コンクリート 47年

注1 計算結果がマイナスとなる場合は、ゼロ円とする。
注2 法定耐用年数は、減価償却資産の耐用年数による。
注3 長期居住権が終身の場合は、簡易生命表記載の平均余命を採用する。
注4 ライブニッツ係数（存続期間満了時の価格を算定、現在価値に割り戻す）
* 配偶者居住権のみは、売買対象となりません。