

「長期居住権についての具体例」についての意見

公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会

1. 「長期居住権についての具体例」の前提条件について

「長期居住権についての具体例」（民法（相続関係）部会 参考資料 10）では、事例 1 マンションのケース（2）遺産分割協議例、（3）遺産分割審判例、事例 2 戸建住宅のケース（2）遺産分割協議例または遺産分割審判例において、

「住宅価格－長期居住権価格＝長期居住権付住宅価格」

の関係が成立することが前提になっている（以下、この関係を「控除主義」という）。

しかし、一般にこの控除主義は、次の理由から成立しないと考えるのが妥当である。

また、長期居住権価格を、配偶者が支払うべきと考えられる賃料から求める方法を採用する場合は下記記載の問題点を考慮する必要がある。

2. 住宅価格、長期居住権価格及び長期居住権付住宅価格の考え方

(1) 住宅価格

マンションや戸建住宅の鑑定評価額は、原価法（積算価格）、取引事例比較法（比準価格）、収益還元法（収益価格）を適用して求めた各試算価格について、市場参加者の行動を再現する最も説得力がある試算価格を中心に調整したうえで決定するものとされている。

一般にファミリータイプマンションや戸建住宅は自己使用を目的として取引されることから、収益価格の説得力は低い。

すなわち、これら不動産については、賃料収入を期待して投資することを目的として購入されることは少なく、持家を主体とする市場となっていることから、一般的に「比準価格＞収益価格」「積算価格＞収益価格」の関係となることが多い。

日本では、持家奨励政策として住宅融資制度の拡充（旧住宅金融公庫等）、利子補給制度、社内融資制度、住宅財形貯蓄制度、住宅取得の税制などがあり、一般に結婚や子育てなどを契機とした住み替えにより賃貸住宅等から持家住宅の購入等がなされる。平成 25 年住宅・土地統計調査（以下、「H25 住宅統計調査」という）によると、家計主の年齢階級別持家世帯率は、25～29 歳で 11.3%、30～34 歳で 28.7%、35～39 歳で 46.0%、40～44 歳で 55.8%、45～49 歳で 62.6%であり、30 歳代で持家の取得が盛んになる結果となっている。

30 歳代で持家取得が急増する理由は、一般にファミリータイプの賃貸マンションや賃貸戸建住宅が少ないこと（H25 住宅統計調査では、全国平均で借家規模は持家 121 m²の半分以下の 46 m²）、持家または借家の選択に係る需要者の市場行動として、住宅ローン返済額と家賃との間にトレードオフ関係が成立していること、などが挙げられる。特に、資産バブル崩壊以降、企業の住宅手当や借上社宅制度の削減や軽減がなされ、かつ、土地価格の相対的低下、低金利政策（近年はマイナス金利政策）の継続等により持家率が上昇傾向にある。

H25 住宅統計調査によると、全国平均で戸建住宅の持家率は約 94%、民営借家住宅率は約 6%であり、圧倒的に持家が多い。このような状況も踏まえ戸建住宅の鑑定評価では、典型的需要者は自己使用を前提とし、賃貸事業を前提として購入することは想定し難いこと、戸建住宅の賃貸市場が未成熟であることなどから収益価格の説得力は低い。

ファミリータイプのマンションにおいても、賃貸事業を前提に購入することは大都市部以外は少なく、賃貸市場も未成熟であることが多い。賃貸専用の共同住宅は、賃貸需要が旺盛なワンルームから 2LDK までの間取りが多く、3LDK 以上のファミリータイプの間取りの賃貸共同住宅は少ないのが現状である。

（2）長期居住権価格

長期居住権価格の評価について、「年額建物賃料相当額×年金現価率（長期居住権の存続期間、利回り）」（年金現価率：ライブニッツ係数）が示されている。

一般の建物賃貸借においては、必要諸経費として、維持管理費、修繕費（長期修繕費を除く）、公租公課（固定資産税、都市計画税、償却資産税）、損害保険料等が挙げられる。これらは賃料に含まれ、建物所有者は、受領した賃料からこれらの経費を支払うことで賃貸事業を行う。

長期居住権の存続期間中の必要費等は、使用貸借契約と同様の規律を設けるとしており、通常必要費は配偶者負担とされ、その例示として固定資産税、通常修繕費が挙げられている。この場合、長期居住権価格が建物賃料相当額により査定されていることから、配偶者が固定資産税や通常修繕費を負担すると、配偶者が必要費を二重負担することとなる。

よって、建物賃料相当額から配偶者負担の必要費を控除することが妥当である。

以上より、賃料から算定する方法を採用するのであれば、長期居住権の査定式は次のとおりとすべきである。

$$\text{長期居住権価格} = (\text{建物賃料相当額} - \text{配偶者負担の必要費}) \times \text{年金現価率(注)}$$

(注) 長期居住権の存続期間及び割引率に対応する年金現価率

[長期居住権価格]

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

- P_R : 長期居住権価格
 R : 建物賃料相当額
 C_R : 長期居住権者(配偶者)が負担すべき費用(通常必要費)
 Y : 割引率
 n : 長期居住権の存続期間

(3) 長期居住権付住宅価格

①長期居住権付住宅価格の考え方

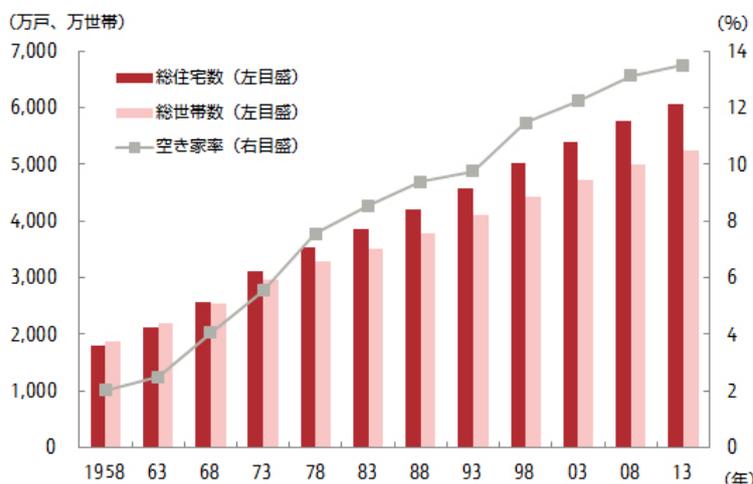
長期居住権付住宅価格は、理論的には、長期居住権の存続期間満了時の住宅価格の現在価値から存続期間中に所有者が負担する臨時の必要費等の支出額の現在価値を控除した価格となる。

②長期居住権の存続期間中の所有者負担の費用

通常必要費は配偶者の負担であるが、臨時必要費は所有者負担とし、例示として不慮の風水害により家屋が損傷した場合の修繕費を挙げている。建物賃貸借に係る必要諸経費としては、維持管理費(物的管理費、プロパティマネジメントフィ)、修繕費、公租公課(固定資産税、都市計画税、償却資産税)、損害保険料等が挙げられるが、損害保険料は火災等の損害のための保険であり、通常必要費とは異なることから、所有者が負担すべき費用と考えられる。また、区分所有建物の場合、管理費以外に、毎月、修繕積立金を積み立てることが一般的であり、これは将来の修繕に備えての積立金であることから、所有者負担と考えられる。

③長期居住権満了時の住宅価格の現在価値

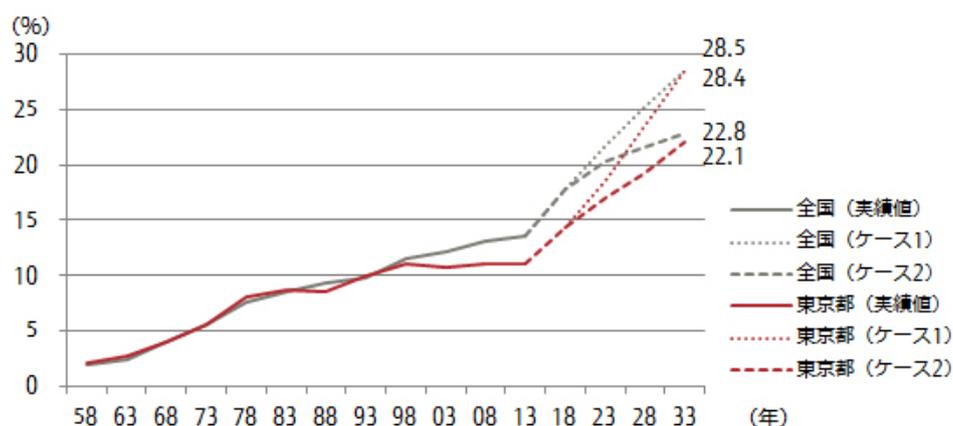
一般に建物は年数が経過すると減価し住宅価格は下落する傾向がある。また、少子高



(出所) 総務省「住宅・土地統計調査(確報集計)」

齢化社会を迎え、今後の空家の増加も予測されている。H25住宅統計調査では全国空き家率13.5%であり、年々増加傾向にあり、全体的には中古住宅価格が上昇するとは考えづらい。

すなわち、国立社会保障・人口問題研究所の推計（日本全国の世帯数のピークは 2019 年、東京都の世帯数のピークは 2025 年で、以降は減少）と、新設住宅着工戸数及び住宅取壊し（滅失率）の今後の推移予測（平均的な水準で推移していくケース 1（現状維持）と、新設住宅着工戸数を段階的に減らしていき最終的に半減させ、滅失率を上昇させていくというケース 2）により株式会社富士通総研が推計した空き家率は次の通りとなっている。ケース 1 で、全国の空き家率は 2033 年で 28.5%、東京都の空き家率は 28.4%、ケース 2 では、空き家率の上昇ペースが抑制されるが、それでも 2033 年には全国で 22.8%、東京都で 22.1%となる。



(出所)
総務省「住宅・土地統計調査(確報集計)」、
国立社会保障・人口問題研究所
「日本の世帯数の将来推計(全国推計)」2013年1月、
「日本の世帯数の将来推計(都道府県別推計)」2014年4月により作成

- (注)
- 各ケースの想定は以下の通り
 [ケース1] 新設住宅着工戸数：直近の平均的な水準で推移。
 滅失率：過去10年間(2003~2008年、2008~2013年)の平均で推移
 [ケース2] 新設住宅着工戸数：直近の平均的な水準から5年ごとに段階的に減少し、
 最後の5年間(2029~33年)の水準はその半分の水準になると想定。
 滅失率：過去10年間の平均から段階的に上昇し最終的に2倍になると想定
 - 新設住宅着工戸数の直近の平均的な水準は、2010~12年の平均とした。
 この3年間の平均としたのは、過去5年間のうちリーマンショック後の着工落ち込み
 (2009年)と消費税引き上げ前の着工増加(2013年)の特殊要因を除外するため
 - 滅失率 = (5年間の新設住宅着工戸数の合計 - 5年間の総住宅数の増加数) / 5年間の新設住宅
 着工戸数の合計
 - 世帯数の予測は、国立社会保障・人口問題研究所に基づく

ライプニッツ係数に用いる利回りの決定にあたっては上記要因による不確実性を考慮する必要がある。

④配偶者のリフォームに係る有益費償還請求リスク

配偶者は一般的に高齢者であることが予測され、高齢化対応にかかるリフォーム(手すり、バリアフリー化、車いす対応など)が行われることも推察される。一方で、高齢化対応設備は必ずしも住宅価格の形成に寄与するとは考えづらいことから、高齢者対応設備等のリフォームについて有益費償還請求が行われる可能性があることは長期居住権付住宅価格の形成には減額リスクと考えられる。

⑤長期居住権付住宅価格の査定式

以上より、長期居住権付住宅価格の査定式を示すと次のとおりである。

[戸建住宅の場合]

●インウッド式

①式

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

②式

$$P_{Ro} = -C_o \times \frac{(1+Y)^n - 1}{Y(1+Y)^n} + \frac{P_{Ln} - E_n}{(1+Y)^n}$$

- P_{Ro} : 長期居住権付住宅価格
 C_o : 所有者が負担する費用（臨時の必要費、損害保険料等）
 Y : 割引率
 n : 長期居住権の存続期間
 P_{Ln} : n 年後の土地価格
 P_{Bn} : n 年後の建物価格
 E_n : n 年後の建物の解体撤去費（解体が必要な場合）

●DCF法

①式

$$P_{Ro} = \sum_{k=1}^n \frac{-C_{ok}}{(1+Y)^k} + \frac{P_{Ln} + P_{Bn}}{(1+Y)^n}$$

②式

$$P_{Ro} = \sum_{k=1}^n \frac{-C_{ok}}{(1+Y)^k} + \frac{P_{Ln} - E_n}{(1+Y)^n}$$

[区分所有建物の場合]

●インウッド式

③式

$$P_{Ro} = -C_o \times \frac{(1+Y)^n - 1}{Y(1+Y)^n} + \frac{P_{Mn}}{(1+Y)^n}$$

- P_{Ro} : 長期居住権付住宅価格
 C_o : 所有者が負担すべき費用（臨時の必要費、損害保険料等）
 Y : 割引率
 n : 長期居住権の存続期間
 P_{Mn} : n 年後の区分所有建物及びその敷地の住宅価格

●DCF法

③式

$$P_{Ro} = \sum_{k=1}^n \frac{-C_{ok}}{(1+Y)^k} + \frac{P_{Mn}}{(1+Y)^n}$$

3. 住宅価格、長期居住権価格及び長期居住権付住宅価格の関係

長期居住権価格(P_R)と長期居住権付住宅価格(P_{Ro})を合計すると、次の計算式に変形することができる。

① n 年後も建物に経済価値がある場合

[戸建住宅の場合]

$$P_R + P_{Ro} = (R - C_R) \times \frac{(1+Y)^n - 1}{Y(1+Y)^n} - C_o \times \frac{(1+Y)^n - 1}{Y(1+Y)^n} + \frac{P_{Ln} + P_{Bn}}{(1+Y)^n}$$

$$P_R + P_{Ro} = (R - C_R - C_o) \times \frac{(1+Y)^n - 1}{Y(1+Y)^n} + \frac{P_{Ln} + P_{Bn}}{(1+Y)^n}$$

$R - C_R - C_o = a$ (土地建物の純収益)

$$P_R + P_{Ro} = a \times \frac{(1+Y)^n - 1}{Y(1+Y)^n} + \frac{P_{Ln} + P_{Bn}}{(1+Y)^n}$$

(n 年間の純収益現価) (n 年後の住宅価格現価)

R : 賃料

C_R : 必要費

[区分所有建物(マンション)の場合]

$$P_R + P_{Ro} = a \times \frac{(1+Y)^n - 1}{Y(1+Y)^n} + \frac{P_{Mn}}{(1+Y)^n}$$

(n 年間の純収益現価) (n 年後の住宅価格現価)

② n 年後は建物に経済価値がなく建物を解体撤去する場合

戸建住宅の経済的耐用年数は短い(一般的に 20~30 年程度)ことから、長期居住権の存続期間が長期の場合は、建物を解体撤去すると予測することが考えられる。

なお、区分所有建物の場合は、建替え決議等がない限り建物を解体撤去することは困難であることから想定しない。

[戸建住宅の場合]

$$= a \times \frac{(1+Y)^n - 1}{Y(1+Y)^n} + P_{Ln} - E_n$$

(n 年間の純収益現価) (n 年後の住宅価格現価)

$$P_R + P_{R_0} = \frac{Y}{(1+Y)^n} + \frac{P_{R_0}}{(1+Y)^n}$$

長期居住権価格(P_R)と長期居住権付住宅価格(P_{R_0})の合計は、上記のとおり長期居住権の存続期間において賃貸を想定した場合の収益価格(期間満了時は、満了時点の市場価格に復帰する)にほかならない。

しかし、戸建住宅及びファミリータイプのマンションの場合、賃貸市場が未成熟であり、収益価格は比準価格や積算価格よりも低位に求められる傾向にあること、長期居住権の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、などから、

$$\underline{\text{住宅価格}(P_0) > \text{長期居住権価格}(P_R) + \text{長期居住権付住宅価格}(P_{R_0})}$$

$$\underline{\text{住宅価格}(P_0) - \text{長期居住権価格}(P_R) > \text{長期居住権付住宅価格}(P_{R_0})}$$

となる。

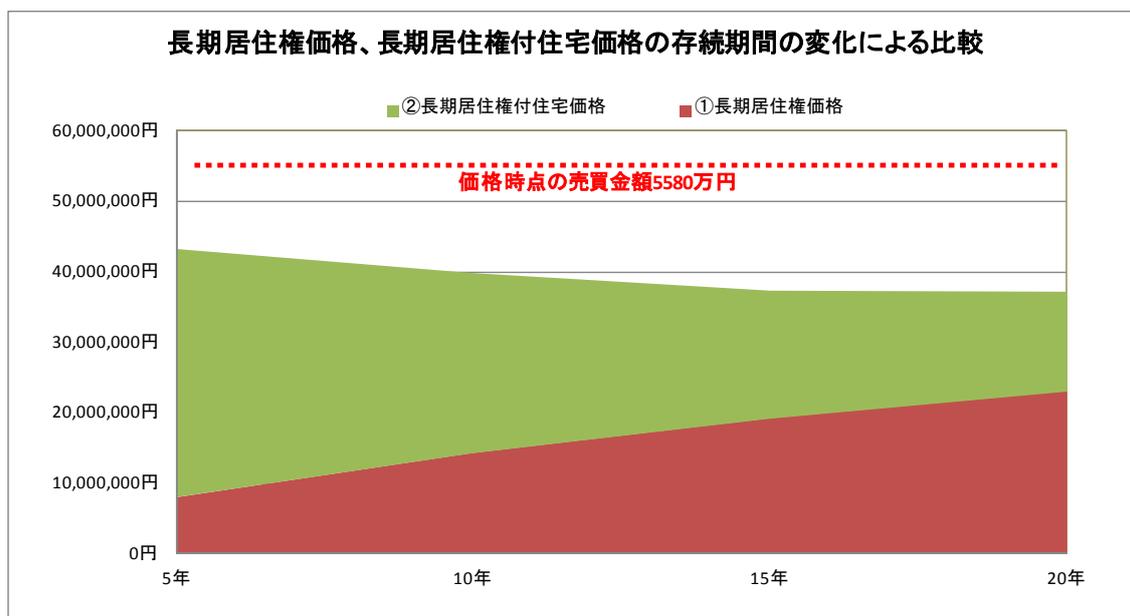
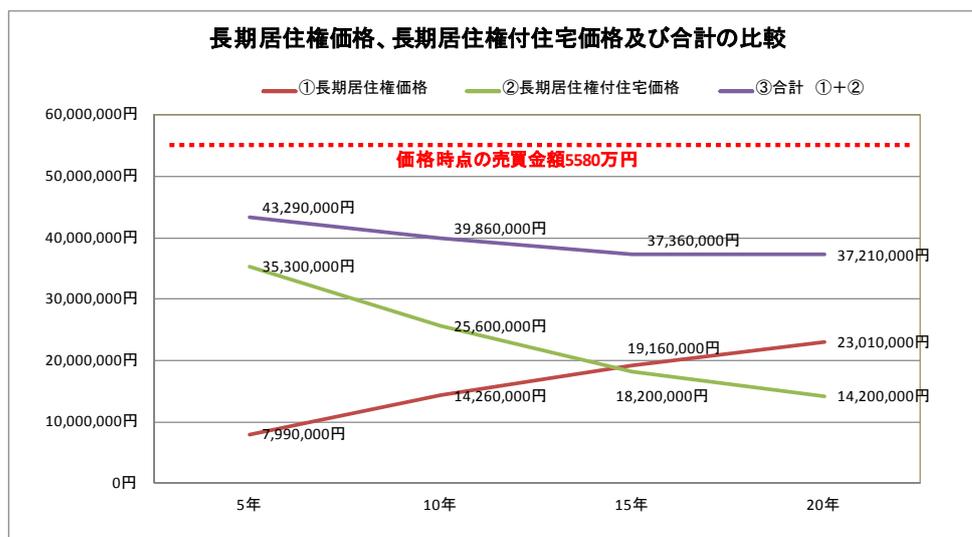
4. 住宅価格、長期居住権価格及び長期居住権付住宅価格の査定例による検討

戸建住宅及び区分所有建物(マンション)について、東京都区部で比較的ファミリータイプの住宅に係る賃貸需要が高い地域(例として世田谷区の小田急線「祖師谷大蔵」駅徒歩圏内の戸建住宅及びマンション)において、上記の査定式によって、控除主義との乖離の程度がどのようになるかを検証した。(詳細は、下記の試算例参照)

なお、戸建住宅等の賃貸市場の状況等、対象地域、対象不動産の状況等に応じて、結果が大幅に異なることが想定されることから、あくまでも一つの査定例としてご参照いただきたい。

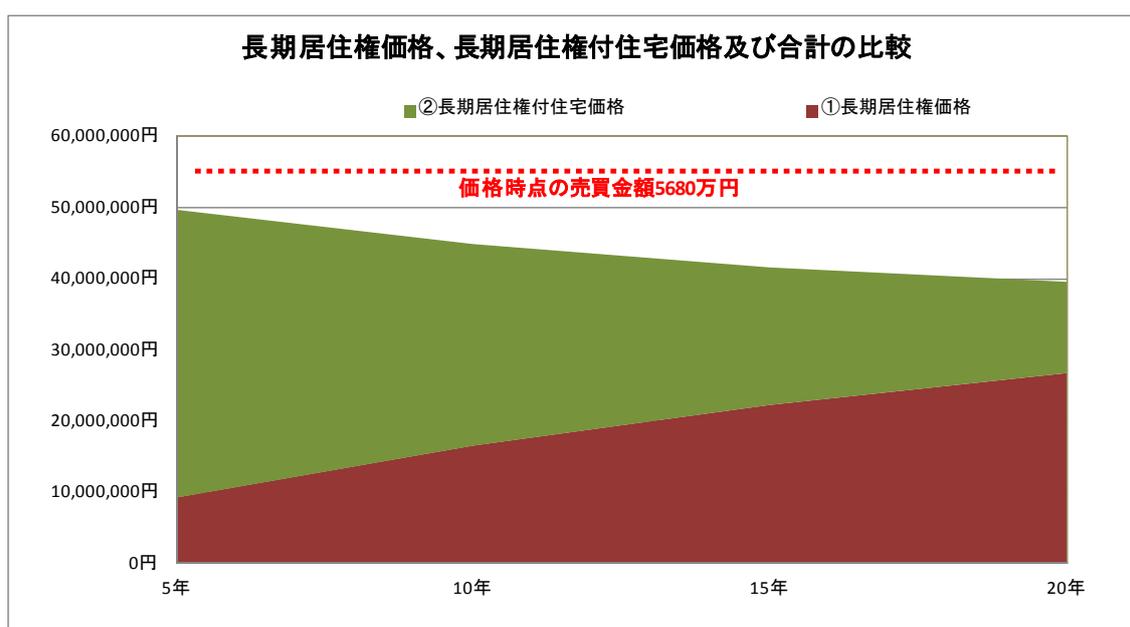
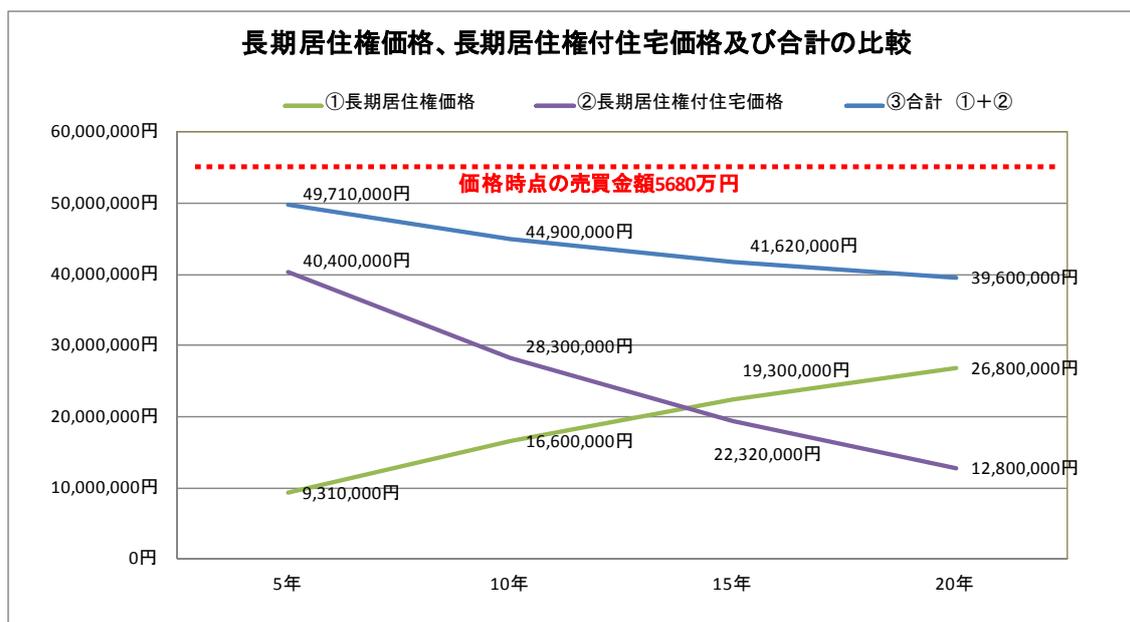
[戸建住宅の査定例のシミュレーション結果]

長期居住権存続期間	5 年	10 年	15 年	20 年
① 長期居住権価格	7,990,000 円	14,260,000 円	19,160,000 円	23,010,000 円
② 長期居住権付住宅価格	35,300,000 円	25,600,000 円	18,200,000 円	14,200,000 円
③ 合計 ①+②	43,290,000 円	39,860,000 円	37,360,000 円	37,210,000 円
④ 売買金額	55,800,000 円	55,800,000 円	55,800,000 円	55,800,000 円
⑤ 控除主義④-①	47,810,000 円	41,540,000 円	36,640,000 円	32,790,000 円
⑥ 乖離率⑤÷②	135%	162%	201%	231%



[マンションの査定例のシミュレーション結果]

長期居住権存続期間	5 年	10 年	15 年	20 年
① 長期居住権価格	9,310,000 円	16,600,000 円	22,320,000 円	26,800,000 円
② 長期居住権付住宅価格	40,400,000 円	28,300,000 円	19,300,000 円	12,800,000 円
③ 合計 ①+②	49,710,000 円	44,900,000 円	41,620,000 円	39,600,000 円
④ 売買金額	56,800,000 円	56,800,000 円	56,800,000 円	56,800,000 円
⑤ 控除主義④-①	47,490,000 円	40,200,000 円	34,480,000 円	30,000,000 円
⑥ 乖離率⑤÷②	118%	142%	179%	234%



前掲のとおり、戸建住宅及びマンションにおいては、控除主義で求められる長期居住権付住宅価格は過大な評価になるという結果を得た。

戸建住宅及びマンションの賃貸需要が高い地域にあるものの、当該試算例は「積算価格又は売買事例価格>収益価格」の関係にあること、存続期間満了後の住宅価格は経年劣化等によって価格時点よりも下落することを前提として査定していることが、長期居住権付住宅価格が低く求められた要因として考えられる。

[戸建住宅の長期居住権価格、長期居住権付住宅価格及び住宅価格の試算例]

取引事例の概要	所在地	世田谷区祖師谷 4 丁目	
	街路条件	南 4.0m	
	交通接近条件	小田急小田原線「祖師ヶ谷大蔵」駅徒歩 8 分	
	行政的条件	一低専、建ぺい率 60%、容積率 150%	
	環境条件	上水道、公共下水道、都市ガス	
	画地条件	一方路、旗竿地(袋地)	
	土地面積	110.00 m ²	
	建物の状況	H17.8 築、木造 2 階建、3LDK(洋 6.7・5・5 LDK 14.3)	
	建物延べ床面積	86.00 m ²	
	成約日	H28.2	
売買金額	55,800,000 円		
原価法	標準価格	400,000 円/m ²	
	個別的要因補正率	90%	旗竿地-10%
	土地価格単価	360,000 円/m ²	400,000 円/m ² ×90%
	土地価格	39,600,000 円	360,000 円/m ² ×110.00 m ²
	建物再調達原価単価	182,000 円/m ²	
	建物再調達原価	15,700,000 円	182,000 円/m ² ×86.00 m ²
	土地価格+建物再調達原価	55,300,000 円	39,600,000 円+15,700,000 円
	土地建物の付帯費用	5,530,000 円	55,300,000 円×10%
	再調達原価合計	60,800,000 円	55,300,000 円+5,530,000 円
	土地の減価額	0 円	
	経過年数	10.5 年	建築時期 H17.8、価格時点 H28.2
	耐用年数	24 年	
	定額法による減価率	44%	10.5 年÷24 年
	建物の減価額	6,910,000 円	15,700,000 円×44%
	付帯費用の減価額	2,430,000 円	5,530,000 円×44%
	減価修正額	9,340,000 円	6,910,000 円+2,430,000 円
	積算価格	51,500,000 円	60,800,000 円-9,340,000 円
収益還元法	月額賃料単価	2,100 円/m ²	
	月額支払賃料	181,000 円	2,100 円/m ² ×86.00 m ²
	年額支払賃料	2,172,000 円	181,000 円×12
	経費率	15%	
	純収益	1,846,200 円	2,172,000 円×(1-15%)
	還元利回り	5.0%	
	収益価格	36,900,000 円	1,846,200 円÷5.0%
収益価格÷売買価格	66%	36,900,000 円÷55,800,000 円	
長期居住権価格	年額支払賃料	2,172,000 円	
	純収益	1,846,200 円	
	年金現価率(ライプニッツ係数)	10.37966	15 年、5%の年金現価率
	長期居住権価格	19,160,000 円	1,846,200 円×10.37966
長期居住権付住宅価格	所有者負担費用(損害保険料)	10,500 円	
	所有者負担費用合計の現価	109,000 円	10,500 円×10.37966
	長期居住権存続期間後の土地価格	39,600,000 円	価格時点(相続時と同額とした)
	長期居住権存続期間後の建物価格	0 円	10.5 年+15 年のため、建物価格は 0
	建物解体撤去費用	1,500,000 円	
	複利現価率	0.48102	15 年、5%の複利現価率
	長期居住権付住宅価格	18,200,000 円	-109,000 円+(39,600,000 円-1,500,000 円)×0.48102
長期居住権価格+長期居住権付住宅価格	37,360,000 円	19,160,000 円+18,200,000 円	
住宅売買価格-長期居住権価格(控除主義)	36,640,000 円	55,800,000 円-19,160,000 円	
長期居住権付住宅価格と控除方式の乖離	201%	36,640,000 円÷18,200,000 円	

マンションの長期居住権価格、長期居住権付住宅価格及び住宅価格の試算例

取引事例の概要	所在地・マンション名	世田谷区砧 4 丁目、○○○○○○砧○○○○	
	街路条件・交通接近条件	西側 6m、小田急小田原線「祖師ヶ谷大蔵」駅徒歩 7 分	
	行政的条件	1 中高、建ぺい率 60%、容積率 200%	
	環境条件	上水道、公共下水道、都市ガス	
	画地条件	6m、4m、4m の三方路地、長方形地	
	土地面積	1,605.00 m ²	
	建物建築時期	H15.6 築、RC 造 7 階建の 4 階部分、2LDK(洋 8.1/5.7LDK19)	
	建物延べ床面積	3,634.00 m ²	
	専有面積	83.00 m ²	主要採光面：南向き、バルコニー15 m ²
	月額管理費・月額積立金	22,660 円・7,330 円	
	成約日	H28.6	
	売買金額	56,800,000 円	販売時 H15.6 は 65,100,000 円 784,000 円/m ²
原価法	標準価格	580,000 円/m ²	
	土地価格単価	615,000 円/m ²	580,000 円/m ² ×106%(三方路地)
	土地価格	987,075,000 円	615,000 円/m ² ×1,605.00 m ²
	建物再調達原価	1,127,000,000 円	310,000 円/m ² ×3,634.00 m ²
	土地価格+建物再調達原価	2,114,075,000 円	987,075,000 円+1,127,000,000 円
	土地建物の付帯費用	422,800,000 円	2,114,075,000 円×20%
	再調達原価合計	2,536,900,000 円	2,114,075,000 円+422,800,000 円
	土地の減価額	0 円	
	定額法による建物の減価率	26%	経過年数 13 年、耐用年数 50 年
	建物の減価額	293,020,000 円	1,127,000,000 円×26%
	付帯費用の減価額	109,900,000 円	422,800,000 円×26%
	減価修正額	402,920,000 円	293,020,000 円+109,900,000 円
	建物及びその敷地価格	2,134,000,000 円	2,536,900,000 円-402,920,000 円
	配分率	2.635%	階層別位置別効用比率による配分率
	区分所有建物及びその敷地価格	56,230,000 円	2,134,000,000 円×2.635%
収益還元法	月額賃料単価	2,700 円/m ²	同一建物、周辺の賃貸事例より査定
	月額支払賃料	224,000 円	2,700 円/m ² ×83.00 m ²
	年額支払賃料	2,688,000 円	224,000 円×12
	純収益	2,150,400 円	2,688,000 円×(1-20%：経費率)
	還元利回り	5.0%	
	収益価格	43,000,000 円	2,150,400 円÷5.0%
	収益価格÷売買価格	75.7%	43,000,000 円÷56,800,000 円
長期居住権価格	純収益	2,150,400 円	
	年金現価率(ライブニッツ係数)	10.37966	15 年、5%の年金現価率
	長期居住権価格	22,320,000 円	2,150,400 円×10.37966
居住権付住宅価格	所有者負担費用(修繕積立金等)	180,000 円	
	所有者負担費用合計の現価	1,868,300 円	180,000 円×10.37966
	存続期間後の区分所有価格	44,000,000 円	56,800,000 円×78%(15 年間の時点修正率)
	複利現価率	0.48102	15 年、5%の複利現価率
	長期居住権付住宅価格	19,300,000 円	-1,868,300 円+44,000,000 円×0.48102
長期居住権価格+長期居住権付住宅価格	41,620,000 円	22,320,000 円+19,300,000 円	
住宅売買価格-長期居住権価格(控除主義)	34,480,000 円	56,800,000 円-22,320,000 円	
長期居住権付住宅価格と控除方式の乖離	179%	34,480,000 円÷19,300,000 円	

5. 「長期居住権についての具体例」について

事例 1 遺産分割により長期居住権を取得する場合①（マンションのケース）

【被相続人】 夫甲

【相続人】 妻乙，子A，子B

【相続財産】 ①マンション 2000 万円、②預貯金 3000 万円 →合計 5000 万円

(1) 現行法を前提とした遺産分割の例（注）

乙：①マンション 2000 万円＋②預貯金 500 万円＝2500 万円

A：②預貯金 1250 万円

B：②預貯金 1250 万円

（注）預貯金を遺産分割の対象とすることについて、相続人全員の合意があるものとする。以下同じ。

(2) 遺産分割協議により乙に長期居住権（存続期間は終身，財産価値は所有権の 2 分の 1 と設定したものと仮定）を取得させる場合の遺産分割の例

乙：①マンションの長期居住権 1000 万円＋②預貯金 1500 万円＝2500 万円

A：マンションの所有権（長期居住権の負担付）1000 万円＋②預貯金 250 万円

B：②預貯金 1250 万円

（コメント）

上記の遺産分割例は、マンションの長期居住権 1000 万円は、単に財産価値の 2 分の 1 として仮定し、長期居住権の負担付マンションの所有権 1000 万円（2000 万円－1000 万円＝1000 万円）としている。終身がどの程度の期間となるのかは、予測困難であるが、長期間となれば、前記のとおり控除主義による試算が現実と乖離することとなる。

(3) 遺産分割の審判により乙に長期居住権（存続期間は 15 年，建物の賃料相当額を月 6 万円と仮定）を取得させる場合の例

乙：①マンションの長期居住権 750 万円※＋②現金 1750 万円＝2500 万円

A：マンションの所有権（長期居住権の負担付）1250 万円

B：②預貯金 1250 万円

※ $72 \text{ (万円/年)} \times 10.38 \text{ (ライフニッツ係数：予定利率 5\%，15 年)} \approx 750 \text{ 万円}$ と算出した。

（コメント）

マンションの長期居住権 750 万円、マンションの所有権（長期居住権の負担付）は控除主義により、1250 万円（2000 万円－750 万円）としている。

しかし、15 年後のマンション価格を現在のマンション価格を前提として複利現価率で割引をすると、 $2000 \text{ 万円} \times 0.48102 (5\%、15 \text{ 年の複利現価率}) \approx 9,620,000 \text{ 円}$ となる。ここで割引率として 5%を採用しているが、本来は、対象不動産が所在する地域や建物の個別性などを考慮した不確実性を反映した利回りを採用すべきである。また、15 年後のマンションが相続時と同額であることを前提としているが、マンションの老朽化、一般的なマンション価格の経年による価格減少を考えると、時点修正が必要であろう。

事例 2 遺産分割により長期居住権を取得する場合②（一戸建てのケース）

【被相続人】 夫甲

【相続人】 妻乙（70 歳），子 A，子 B

【相続財産】 ①土地・建物 3000 万円、②預貯金 4000 万円→合計 7000 万円

(1) 現行法を前提とした遺産分割の例

乙：①土地・建物 3000 万円＋②預貯金 500 万円＝3500 万円

A：②預貯金 1750 万円

B：②預貯金 1750 万円

(2) 遺産分割の協議又は審判により乙に長期居住権（存続期間は終身，建物の賃料相当額を月 10 万円と仮定）を取得させる場合の例

乙：①建物の長期居住権 1500 万円※＋②預貯金 2000 万円＝3500 万円

A：①長期居住権負担付の建物及び土地 1500 万円＋②預貯金 250 万円＝1750 万円

B：②預貯金 1750 万円

※ 女性 70 歳の平均余命が 19.81 年（H26 簡易生命表）とされていることを踏まえ、 $120 \text{ (万円/年)} \times 12.462 \text{ (ライフニッツ係数：予定利率 5\%，20 年)} \approx 1500 \text{ 万円}$ と算出した。

（コメント）

建物の長期居住権 1500 万円、長期居住権負担付の建物及び土地 1500 万円（控除主義により $3000 \text{ 万円} - 1500 \text{ 万円} = 1500 \text{ 万円}$ ）と試算されている。

しかし、事例 1 と同様に控除主義による試算は、過大評価となる。19.81 年間の存続期間後の土地建物価格は、建物が経済的耐用年数を満了していると考えて、土地価格から建物解体撤去費用を控除した価格が妥当と考えられる。そうすると、「 $(3000 \text{ 万円} - \text{建物価格} - \text{建物解体撤去費用}) \times 0.3804 (5\%、19.81 \text{ 年の複利現価率}) = 1141 \text{ 万円} - (\text{建物価格} + \text{建物解体撤去費用}) \times 0.3804$ 」となる。よって、1500 万円は過大な評価である。

事例 3 遺贈により長期居住権を取得する場合

【被相続人】 夫甲

【相続人】 妻乙, 子A, 子B

【相続財産】 ①マンション : 3000 万円

②土地建物 : 2000 万円

③現金 : 2000 万円

④国債 : 1000 万円

→合計 8000 万円

【遺言内容】

- ・ 乙に①マンションの長期居住権+③現金 2000 万円を遺贈する。
- ・ Aに①マンションの所有権（長期居住権の負担付）+④国債 1000 万円を遺贈する。
- ・ Bに②土地建物 2000 万円を遺贈する。

(コメント)

遺言は、自己の財産を自由に処分できる（遺言自由の原則）が、長期居住権の負担付マンションを遺贈される A が、その財産価値を控除主義により過大に評価されると、遺留分を侵害されかねない結果を招くおそれがある。

(参考)平成 25 年土地・住宅統計調査からみたデータ 1

	住宅総数	空き家 総数	空き家 率	1 住宅の 持家面積 ㎡	1 住宅の 借家面積 ㎡	一戸建 比率	長屋建 比率	共同 住宅 比率
全 国	60,628,600	8,195,600	13.5%	120.93	45.59	54.9%	2.5%	42.4%
01 北 海 道	2,746,600	388,200	14.1%	119.80	51.80	53.4%	4.3%	42.0%
02 青 森 県	586,300	81,200	13.8%	148.22	52.43	76.8%	3.2%	19.7%
03 岩 手 県	552,100	76,300	13.8%	153.11	49.71	72.7%	4.6%	22.4%
04 宮 城 県	1,034,100	96,900	9.4%	132.82	43.97	55.4%	3.0%	41.5%
05 秋 田 県	446,900	56,600	12.7%	160.44	50.48	81.0%	1.6%	17.2%
06 山 形 県	431,900	46,100	10.7%	165.84	49.80	79.8%	1.5%	18.4%
07 福 島 県	782,300	91,800	11.7%	145.04	48.89	70.5%	3.0%	26.2%
08 茨 城 県	1,268,200	184,700	14.6%	130.06	48.07	73.5%	2.0%	24.4%
09 栃 木 県	879,000	143,400	16.3%	132.77	48.15	74.0%	1.3%	24.6%
10 群 馬 県	902,900	150,100	16.6%	131.84	49.08	74.6%	1.8%	23.3%
11 埼 玉 県	3,266,300	355,000	10.9%	105.85	43.44	56.1%	1.5%	42.3%
12 千 葉 県	2,896,200	367,200	12.7%	109.46	44.52	54.1%	1.9%	43.8%
13 東 京 都	7,359,400	817,100	11.1%	89.52	39.31	27.8%	1.8%	70.0%
14 神 奈 川 県	4,350,800	486,700	11.2%	97.86	42.46	41.6%	2.1%	56.1%
15 新 潟 県	972,300	132,000	13.6%	159.59	48.19	76.4%	1.7%	21.7%
16 富 山 県	439,000	56,200	12.8%	175.26	51.55	79.7%	1.3%	18.8%
17 石 川 県	520,400	76,900	14.8%	160.30	48.13	71.5%	1.5%	26.7%
18 福 井 県	309,600	43,000	13.9%	171.58	51.94	78.5%	1.5%	19.4%
19 山 梨 県	422,100	92,900	22.0%	137.06	47.11	74.3%	1.7%	23.8%
20 長 野 県	982,200	194,000	19.8%	152.51	52.68	75.9%	2.9%	20.9%
21 岐 阜 県	878,400	133,400	15.2%	146.65	49.50	75.2%	2.2%	22.4%
22 静 岡 県	1,659,300	270,900	16.3%	130.04	46.47	67.8%	1.6%	30.4%
23 愛 知 県	3,439,000	422,000	12.3%	126.42	44.80	50.9%	2.6%	46.3%
24 三 重 県	831,200	128,500	15.5%	135.37	49.66	75.3%	1.9%	22.6%
25 滋 賀 県	602,500	77,800	12.9%	146.48	48.42	69.7%	2.0%	28.1%
26 京 都 府	1,320,300	175,300	13.3%	112.48	42.51	56.5%	2.6%	40.7%
27 大 阪 府	4,586,000	678,800	14.8%	100.27	43.62	40.7%	3.9%	55.2%
28 兵 庫 県	2,733,700	356,500	13.0%	117.56	48.27	50.5%	2.6%	46.7%
29 奈 良 県	615,000	84,500	13.7%	130.93	52.95	68.2%	3.7%	28.0%
30 和 歌 山 県	475,900	86,000	18.1%	126.64	50.76	76.8%	4.0%	18.9%
31 鳥 取 県	250,100	35,900	14.4%	155.37	51.47	72.3%	3.8%	23.6%
32 島 根 県	304,200	44,800	14.7%	157.58	53.98	74.5%	3.1%	22.3%
33 岡 山 県	885,300	140,100	15.8%	138.98	48.06	69.4%	3.0%	27.3%
34 広 島 県	1,393,500	221,300	15.9%	123.93	47.67	57.6%	3.0%	39.1%
35 山 口 県	706,400	114,400	16.2%	128.30	51.00	69.0%	3.0%	27.8%
36 徳 島 県	364,900	64,000	17.5%	136.30	49.10	72.3%	2.9%	24.5%
37 香 川 県	470,500	80,900	17.2%	137.41	50.92	70.0%	2.4%	27.1%
38 愛 媛 県	705,200	123,400	17.5%	125.86	49.66	69.8%	3.3%	26.5%
39 高 知 県	392,400	69,800	17.8%	116.71	49.52	69.8%	2.5%	27.4%
40 福 岡 県	2,492,700	316,800	12.7%	118.11	47.03	46.1%	2.6%	51.1%
41 佐 賀 県	338,200	43,300	12.8%	143.19	52.40	73.3%	2.7%	23.7%
42 長 崎 県	660,100	101,800	15.4%	122.64	51.96	66.6%	3.0%	29.6%
43 熊 本 県	804,300	114,800	14.3%	127.96	49.97	65.3%	2.8%	31.7%
44 大 分 県	569,500	89,900	15.8%	126.17	50.06	63.7%	2.4%	33.6%
45 宮 崎 県	533,900	74,200	13.9%	118.42	51.83	71.9%	1.7%	26.1%
46 鹿 児 島 県	864,700	147,300	17.0%	108.26	50.52	69.0%	2.0%	28.5%
47 沖 縄 県	602,800	62,400	10.4%	103.62	49.16	42.3%	1.4%	55.9%

(参考)平成 25 年土地・住宅統計調査からみたデータ 2

	持ち家率	借家率	民営借家率	木造	非木造
全 国	61.7%	35.5%	28.0%	57.8%	42.2%
01 北 海 道	57.7%	40.3%	30.3%	69.1%	30.9%
02 青 森 県	71.3%	27.4%	21.8%	88.2%	11.7%
03 岩 手 県	68.9%	30.6%	22.7%	83.1%	16.8%
04 宮 城 県	58.0%	40.4%	33.6%	65.4%	34.6%
05 秋 田 県	78.1%	21.0%	16.1%	87.2%	12.8%
06 山 形 県	76.7%	22.5%	18.6%	85.4%	14.6%
07 福 島 県	66.5%	32.4%	24.9%	75.9%	24.1%
08 茨 城 県	71.3%	26.7%	21.8%	76.0%	24.0%
09 栃 木 県	70.6%	27.5%	23.8%	75.4%	24.6%
10 群 馬 県	70.6%	27.1%	22.1%	77.3%	22.7%
11 埼 玉 県	66.1%	31.4%	25.8%	60.7%	39.3%
12 千 葉 県	66.3%	31.0%	24.0%	59.0%	41.0%
13 東 京 都	45.8%	47.9%	37.6%	36.1%	63.9%
14 神 奈 川 県	58.6%	37.9%	30.9%	49.3%	50.7%
15 新 潟 県	75.5%	23.3%	19.4%	84.0%	16.0%
16 富 山 県	79.4%	19.7%	16.0%	80.2%	19.8%
17 石 川 県	70.8%	28.1%	24.4%	75.6%	24.5%
18 福 井 県	76.5%	22.2%	17.8%	77.5%	22.5%
19 山 梨 県	70.9%	27.7%	21.8%	73.8%	26.1%
20 長 野 県	73.0%	26.0%	20.6%	78.1%	21.9%
21 岐 阜 県	74.5%	24.2%	20.2%	70.8%	29.2%
22 静 岡 県	67.7%	30.4%	25.3%	65.8%	34.2%
23 愛 知 県	58.7%	38.7%	30.0%	48.4%	51.6%
24 三 重 県	73.2%	25.4%	21.2%	70.5%	29.5%
25 滋 賀 県	72.6%	25.2%	21.0%	65.0%	35.0%
26 京 都 府	60.8%	35.9%	29.3%	56.8%	43.2%
27 大 阪 府	54.2%	42.6%	31.8%	40.9%	59.1%
28 兵 庫 県	63.6%	32.4%	22.5%	49.7%	50.3%
29 奈 良 県	73.8%	24.2%	18.3%	66.7%	33.3%
30 和 歌 山 県	74.8%	23.6%	18.8%	72.6%	27.5%
31 鳥 取 県	69.8%	28.5%	22.6%	74.5%	25.6%
32 島 根 県	71.8%	26.8%	19.0%	79.7%	20.2%
33 岡 山 県	67.6%	30.3%	25.6%	68.7%	31.3%
34 広 島 県	62.6%	35.4%	29.5%	58.4%	41.6%
35 山 口 県	67.3%	31.4%	23.8%	65.4%	34.6%
36 徳 島 県	71.8%	26.8%	21.3%	67.4%	32.7%
37 香 川 県	71.0%	27.6%	23.0%	69.4%	30.6%
38 愛 媛 県	66.3%	32.0%	26.3%	67.5%	32.5%
39 高 知 県	65.8%	32.5%	26.5%	67.4%	32.6%
40 福 岡 県	53.8%	44.5%	34.4%	48.4%	51.6%
41 佐 賀 県	70.5%	28.8%	22.7%	75.9%	24.0%
42 長 崎 県	66.0%	33.7%	24.7%	70.3%	29.7%
43 熊 本 県	64.1%	34.6%	27.3%	66.4%	33.6%
44 大 分 県	63.7%	35.4%	28.2%	63.8%	36.2%
45 宮 崎 県	67.4%	31.6%	24.8%	71.4%	28.5%
46 鹿 児 島 県	65.4%	33.6%	25.4%	68.8%	31.2%
47 沖 縄 県	48.0%	49.8%	43.1%	4.5%	95.5%

(参考)平成 25 年土地・住宅統計調査からみたデータ 3：平成 21 年以降に建築された持家の購入等の割合

	新築の住宅 を購入	中古住宅を 購入	新築(建替 えを除く)	建替え	相続・贈与	その他
全 国	31.0%	3.0%	41.6%	20.5%	1.9%	2.0%
01 北海道	16.1%	5.4%	56.4%	18.5%	1.0%	1.9%
02 青森県	6.4%	4.9%	50.0%	32.8%	2.5%	3.4%
03 岩手県	5.2%	2.1%	53.9%	31.1%	3.6%	4.1%
04 宮城県	18.3%	2.7%	40.0%	33.5%	2.9%	3.1%
05 秋田県	7.2%	3.3%	48.0%	36.2%	2.0%	2.6%
06 山形県	5.5%	4.2%	47.9%	38.8%	3.6%	1.2%
07 福島県	6.2%	3.7%	48.0%	35.2%	4.0%	3.3%
08 茨城県	17.9%	1.8%	49.7%	26.9%	1.5%	2.0%
09 栃木県	16.7%	1.8%	52.5%	26.2%	1.1%	1.8%
10 群馬県	11.3%	2.2%	58.5%	25.1%	1.5%	2.0%
11 埼玉県	39.4%	2.2%	35.1%	20.7%	0.9%	1.6%
12 千葉県	47.1%	1.8%	32.2%	16.2%	0.9%	1.7%
13 東京都	56.6%	2.8%	19.5%	16.8%	1.5%	2.6%
14 神奈川県	44.2%	2.9%	32.4%	17.6%	1.4%	1.4%
15 新潟県	9.3%	3.0%	52.5%	31.1%	2.8%	1.3%
16 富山県	7.0%	3.2%	56.5%	27.4%	3.8%	2.2%
17 石川県	8.9%	3.0%	60.4%	23.0%	3.0%	1.3%
18 福井県	7.2%	2.9%	53.6%	29.0%	4.3%	3.6%
19 山梨県	4.7%	0.7%	61.5%	28.4%	2.7%	2.7%
20 長野県	9.1%	2.3%	57.7%	26.2%	2.8%	1.8%
21 岐阜県	14.9%	2.7%	53.9%	24.8%	2.7%	2.1%
22 静岡県	16.6%	1.7%	50.0%	28.9%	1.6%	1.5%
23 愛知県	29.2%	1.8%	45.1%	20.8%	1.5%	1.5%
24 三重県	13.3%	2.3%	59.8%	20.5%	1.7%	1.7%
25 滋賀県	21.5%	3.6%	48.5%	21.2%	2.9%	2.6%
26 京都府	33.3%	6.0%	36.5%	19.9%	1.8%	2.2%
27 大阪府	46.2%	4.7%	31.9%	13.5%	1.7%	2.0%
28 兵庫県	39.7%	3.9%	38.7%	14.4%	1.6%	1.5%
29 奈良県	24.5%	4.6%	51.0%	17.0%	2.5%	2.1%
30 和歌山県	18.8%	2.3%	55.1%	20.5%	2.3%	1.1%
31 鳥取県	6.8%	3.4%	57.6%	22.0%	5.1%	3.4%
32 島根県	8.1%	2.3%	53.5%	25.6%	5.8%	4.7%
33 岡山県	15.5%	2.1%	61.6%	16.3%	2.1%	2.1%
34 広島県	33.7%	3.2%	44.6%	14.5%	1.9%	1.5%
35 山口県	15.2%	4.5%	55.8%	18.8%	2.7%	2.7%
36 徳島県	11.6%	2.3%	56.6%	23.3%	2.3%	2.3%
37 香川県	12.7%	3.5%	57.8%	20.2%	3.5%	2.3%
38 愛媛県	13.7%	4.0%	56.9%	19.4%	2.8%	3.6%
39 高知県	13.6%	4.5%	50.0%	24.5%	1.8%	4.5%
40 福岡県	30.7%	4.1%	46.0%	15.6%	1.4%	1.9%
41 佐賀県	13.5%	3.2%	50.0%	29.4%	3.2%	3.2%
42 長崎県	21.9%	6.0%	43.3%	22.4%	3.0%	2.0%
43 熊本県	20.4%	2.8%	50.2%	22.1%	2.4%	1.7%
44 大分県	22.8%	4.9%	45.7%	21.2%	3.8%	1.1%
45 宮崎県	12.6%	3.3%	55.5%	23.1%	3.3%	1.6%
46 鹿児島県	20.3%	2.8%	55.1%	15.5%	2.8%	2.2%
47 沖縄県	22.7%	2.6%	49.5%	20.1%	1.0%	3.6%

(参考)平成 25 年土地・住宅統計調査からみたデータ 4：建て方別の持家住宅率と民営借家住宅率の割合

	持家住宅率			民営借家住宅率		
	一戸建	長屋建	共同住宅	一戸建	長屋建	共同住宅
全 国	93.6%	25.7%	25.7%	5.9%	52.9%	57.7%
01 北 海 道	91.8%	29.6%	18.8%	6.9%	28.6%	62.7%
02 青 森 県	91.8%	5.2%	4.8%	7.4%	58.4%	75.1%
03 岩 手 県	92.1%	3.3%	7.9%	6.9%	28.0%	73.9%
04 宮 城 県	92.0%	4.2%	18.1%	7.4%	37.1%	70.1%
05 秋 田 県	94.8%	15.0%	6.9%	4.2%	35.0%	73.8%
06 山 形 県	94.8%	7.4%	6.0%	4.7%	70.4%	76.3%
07 福 島 県	92.1%	4.0%	6.9%	7.2%	36.5%	72.9%
08 茨 城 県	94.0%	8.5%	11.5%	5.7%	65.8%	70.5%
09 栃 木 県	93.2%	9.5%	7.4%	6.4%	69.0%	79.1%
10 群 馬 県	93.0%	12.4%	6.0%	6.5%	69.0%	74.0%
11 埼 玉 県	94.8%	32.8%	32.6%	5.0%	60.6%	54.2%
12 千 葉 県	94.7%	29.0%	36.3%	5.1%	60.1%	48.0%
13 東 京 都	93.3%	57.8%	31.2%	6.3%	39.0%	53.4%
14 神 奈 川 県	93.8%	32.6%	37.0%	5.9%	60.4%	50.5%
15 新 潟 県	95.7%	9.0%	12.4%	3.9%	76.9%	71.4%
16 富 山 県	97.5%	17.4%	9.3%	2.3%	65.2%	72.6%
17 石 川 県	95.7%	9.4%	9.2%	3.9%	76.6%	78.5%
18 福 井 県	95.5%	7.9%	6.7%	4.1%	73.7%	72.4%
19 山 梨 県	93.7%	5.9%	6.6%	5.7%	62.7%	71.7%
20 長 野 県	93.9%	6.4%	7.8%	5.3%	44.3%	75.2%
21 岐 阜 県	96.0%	6.7%	11.7%	3.6%	67.3%	74.0%
22 静 岡 県	94.3%	11.4%	14.0%	5.3%	78.6%	70.0%
23 愛 知 県	95.9%	16.8%	22.7%	3.8%	78.4%	58.4%
24 三 重 県	95.0%	7.6%	8.5%	4.5%	66.4%	76.3%
25 滋 賀 県	96.4%	16.3%	21.8%	3.1%	60.2%	65.6%
26 京 都 府	92.6%	44.5%	22.3%	7.1%	47.0%	62.0%
27 大 阪 府	93.0%	46.4%	29.2%	6.7%	52.5%	50.9%
28 兵 庫 県	95.0%	39.8%	35.6%	4.6%	53.0%	42.9%
29 奈 良 県	95.3%	20.5%	32.9%	3.8%	60.0%	50.3%
30 和 歌 山 県	94.1%	11.3%	13.8%	5.2%	69.5%	66.9%
31 鳥 取 県	94.4%	5.1%	8.2%	5.0%	63.3%	72.8%
32 島 根 県	94.1%	5.3%	8.2%	5.3%	56.0%	62.8%
33 岡 山 県	93.1%	10.0%	12.4%	6.3%	45.7%	76.3%
34 広 島 県	91.7%	17.1%	25.1%	7.8%	70.3%	60.9%
35 山 口 県	92.4%	17.6%	12.3%	7.1%	47.9%	64.4%
36 徳 島 県	95.4%	7.4%	12.1%	4.0%	58.0%	70.9%
37 香 川 県	93.7%	6.7%	20.2%	5.7%	64.4%	66.3%
38 愛 媛 県	91.3%	9.3%	10.4%	8.2%	56.8%	73.2%
39 高 知 県	90.1%	6.7%	11.5%	8.6%	52.0%	73.2%
40 福 岡 県	92.3%	16.4%	22.3%	7.2%	49.4%	59.5%
41 佐 賀 県	92.1%	10.5%	11.4%	7.1%	51.3%	69.5%
42 長 崎 県	91.0%	18.5%	15.1%	8.5%	54.8%	58.4%
43 熊 本 県	91.4%	5.4%	14.8%	7.8%	41.9%	68.1%
44 大 分 県	91.6%	7.0%	16.1%	7.7%	46.5%	66.9%
45 宮 崎 県	90.2%	9.2%	10.0%	9.2%	39.5%	68.5%
46 鹿 児 島 県	89.0%	14.2%	13.0%	9.8%	33.3%	64.2%
47 沖 縄 県	90.4%	36.8%	18.2%	9.2%	35.3%	70.5%