

## 長期居住権の簡易な評価方法について

本部会資料は、長期居住権の簡易な評価方法について検討を加えたものであるが、このような評価方法は、「部会資料19-1」第2の2のとおり、長期居住権の財産評価につき簡易な方法を用いることについて相続人全員の合意がある場合に利用されることを想定したものである。

以下では、建物自体の価額（後記1）と敷地利用権の価額（後記2）とに分けて検討を加えることとする。

### 1 建物の評価方法

遺産分割の実務においては、建物の評価方法として、固定資産税評価額が広く利用されているものと考えられる。また、相続税評価においては、家屋の評価はその家屋の固定資産税評価額と同額とされている（財産評価基本通達89<sup>1)</sup>）。

このような実務の状況を踏まえ、長期居住権の対象となる居住建物（以下「居住建物」という。）についても、その固定資産税評価額をベースとした評価を行う方法が考えられる。例えば、長期居住権の負担が付いた建物所有権（以下「長期居住権付所有権」という。）に着目し、下記計算式1のように、長期居住権を設定した場合に建物所有者が得ることとなる利益の現在価値を長期居住権付所有権の価額とした上で、その価額を（何らの制約がない）建物所有権の価額から差し引いたものを長期居住権の価額とすることが考えられる。

このように、本部会資料において、これまでの部会資料とは異なる算定方法を用いることとしたのは、居住建物の賃料相当額の算定には専門的知見が不可欠であり、一般の国民がその算定をした上で長期居住権の財産評価をするのは困難であること等を考慮したものである。

---

<sup>1</sup> ○財産評価基本通達

（家屋の評価）

89 家屋の価額は、その家屋の固定資産税評価額（地方税法第三八一条（（固定資産課税台帳の登録事項）の規定により家屋課税台帳若しくは家屋補充課税台帳に登録された基準年度の価格又は比準価格をいう。以下この章において同じ。）に別表一に定める倍率※を乗じて計算した金額によって評価する。

※倍率：1.0

## 【計算式 1】

① 建物の価額（固定資産税評価額）

=②長期居住権付所有権の価額+③長期居住権の価額

② 長期居住権付所有権の価額（注1）

=①固定資産税評価額× $\frac{\text{法定耐用年数}-\text{（経過年数}+\text{存続年数(注3)）}}{\text{法定耐用年数(注2)}-\text{経過年数}}$ ×ライプニッツ係数

（注4）

③ 長期居住権の価額

=①固定資産税評価額-②長期居住権付所有権の価額

（注1）計算結果がマイナスとなる場合には、0円とする。

（注2）法定耐用年数は減価償却資産の耐用年数等に関する省令（昭和40年3月31日大蔵省令第15号）において構造・用途ごとに規定されており、木造の住宅用建物は22年、鉄筋コンクリート造の住宅用建物は47年と定められている。

（注3）長期居住権の存続期間が終身である場合には、簡易生命表記載の平均余命の値を使用するものとする。

（注4）ライプニッツ係数は以下のとおりとなる（小数第四位以下四捨五入）。

	債権法改正案（3%）	現行法（5%）
5年	0.863	0.784
10年	0.744	0.614
15年	0.642	0.481
20年	0.554	0.377
25年	0.478	0.295
30年	0.412	0.231

## 【計算式 1 の補足説明】

計算式1は、相続開始時における居住建物の財産価値を固定資産税評価額とした上で、これについて長期居住権の存続期間分の減価償却（定額法<sup>2</sup>に準ずる）をすることにより存続期間満了時点の建物価額を算定し、ライプニッツ係数を使って、これを現在価値に引き直すこととしたものである。

<sup>2</sup> 定額法とは、減価償却資産の取得価額に、その償却費が毎年度同一になるように当該資産の耐用年数に応じた償却率を乗じて計算した金額を各年度分の償却費として償却する方法をいい、建物についての償却方法として定められている（法人税法施行令第48条等）。

仮に長期居住権の存続期間が建物の残存耐用年数を超える場合には、存続期間満了時の建物の価値を0円として計算する旨を（注1）に記載している。この場合には、居住建物がマンションであれば長期居住権の価額が所有権の価額と等しくなるため、あえて長期居住権を設定する意義に乏しいこととなるが、居住建物が一戸建てであれば、後記のとおり、敷地について長期居住権の負担が付いた敷地の価額を別途算定することになるため、その限りで長期居住権を設定する意義はなお存在することとなる。

**【計算式1の利用例（相続人間の合意がある場合。以下同じ）】**

※小数第4位以下は四捨五入

(1) マンションA（築10年、鉄筋コンクリート造、固定資産税評価額2000万円）の一室を対象として存続期間20年の長期居住権を設定した場合

・ 長期居住権付所有権の価額

$$= 2000万 \times \frac{47 - (10 + 20)}{47 - 10} \times 0.554$$

$$\doteq 2000万 \times 0.255$$

$$= 508万円$$

・ 長期居住権の価額

$$= 2000万 - 508万$$

$$= 1492万円$$

(2) マンションB（築20年、鉄筋コンクリート造、固定資産税評価額1000万円）の一室を対象として終身期間の長期居住権を設定した場合（配偶者（女性）の年齢：70歳）

※70歳女性の平均余命→19.81年⇨20年

・ 長期居住権付所有権の価額

$$= 1000万 \times \frac{47 - (20 + 20)}{47 - 20} \times 0.554$$

$$\doteq 1000万 \times 0.144$$

$$= 143万円$$

・ 長期居住権の価額

$$= 1000万 - 143万$$

= 857万円

(3) 一戸建てC（築10年，木造，固定資産税評価額1000万円）を対象として存続期間15年の長期居住権を設定した場合

- ・ 長期居住権付所有権の価額  
=（計算式1②の計算結果がマイナスとなるため）0円
- ・ 長期居住権の価額  
= 1000万円（建物価格と同じ）

(4) 一戸建てD（築20年，木造，固定資産税評価額500万円）を対象として存続期間10年の長期居住権を設定した場合

- ・ 長期居住権付所有権の価額  
=（計算式1②の計算結果がマイナスとなるため）0円
- ・ 長期居住権の価額  
= 500万円（建物価格と同じ）

(5) 一戸建てE（築15年，鉄筋コンクリート造，固定資産税評価額1400万円）を対象として終身期間の長期居住権を設定した場合（配偶者（女性）の年齢：60歳）

※60歳女性の平均余命→28.68年≒29年

- ・ 長期居住権付所有権の価額  
$$= 1400万 \times \frac{47 - (15 + 29)}{47 - 15} \times 0.424 \text{（29年間のライブニッツ係数）}$$
$$\div 1400万 \times 0.040$$
$$= 56万円$$
- ・ 長期居住権の価額  
= 1400万 - 56万  
= 1344万円

## 2 敷地利用権の評価方法（長期居住権の対象が一戸建ての場合）

居住建物が一戸建てである場合には，配偶者は，長期居住権の存続期間中は居住建物の敷地を排他的に使用することとなるため，敷地利用権について借地権等と同様の評価をする必要があるものと考えられる。

そこで、敷地利用権の評価方法として、以下の2つの方法が考えられる。

(1) 甲案（ライプニッツ係数を利用）

① 長期居住権付敷地の価額

＝敷地の固定資産税評価額〔÷0.7〕×ライプニッツ係数

② 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〔÷0.7〕－長期居住権付敷地の価額

（＝敷地の固定資産税評価額〔÷0.7〕×（1－ライプニッツ係数））

(2) 乙案（敷地利用権割合を新たに策定）

① 長期居住権付敷地の価額

＝敷地の固定資産税評価額〔÷0.7〕×（1－敷地利用権割合（注））

② 長期居住権に基づく敷地利用権の価額

＝敷地の固定資産税評価額〔÷0.7〕×敷地利用権割合

（注）敷地利用権割合は、長期居住権の存続期間に応じ、以下のとおりとする【P】。

存続期間5年以下	20%	25年超30年以下	70%
5年超10年以下	30%	30年超35年以下	80%
10年超15年以下	40%	35年超40年以下	90%
15年超20年以下	50%	40年超	95%
20年超25年以下	60%		

【甲案の補足説明】

一戸建てを対象として長期居住権を設定する場合における長期居住権の価額については、甲案及び乙案のいずれにおいても、長期居住権に基づく敷地利用権の価額に計算式1で算出した建物の価額を加えて算出することを想定している。

甲案は、敷地については建物とは異なり経年劣化を考慮する必要性が少ないこと等を考慮しつつ、長期居住権の存続期間中は敷地所有権者が敷地を自由に使用収益することができないことに着目し、敷地所有権者が長期居住権の存続期間満了後に得ることとなる負担のない敷地所有権の価額を現在価値に引き直すことにより、長期居住権付敷地の価額を算出しようとするものである。

敷地所有権の価額の算定方法としては、建物におけるのと同様、当該敷地の固定資産税評価額を用いることとしているが、固定資産税評価額は公示価格の7

0%とされていることに鑑み、これを割り戻す<sup>3</sup>ことも考えられる（乙案においても同じ）。また、事案に応じて、固定資産税評価額以外のより適切な評価額（公示価格、相続税評価額など）を利用することも考えられる。

甲案によれば、建物と敷地の間で係数が共通となり、より整合的な算定方法になるものと考えられる。

なお、甲案及び乙案のいずれにおいても、基本的には、居住建物がその敷地である土地の大部分を占めること（土地の固定資産税評価額 $\div$ 敷地の固定資産税評価額）を想定しているが、仮に居住建物の敷地が当該土地のごく一部分にすぎない場合には、各面積の割合を掛け合わせて算出した敷地部分のみの固定資産税評価額（土地全体の固定資産税評価額 $\times$  $\frac{\text{建物の敷地面積}}{\text{土地全体の面積}}$ ）を用いることが考えられる。

#### 【甲案の利用例（年3%で算定した場合）】

※ 下記(1)~(3)の一戸建てC、D及びEは、それぞれ【計算式1の利用例】における(3)~(5)と同一条件である（乙案においても同じ）。

(1) 一戸建てC（築10年、木造、固定資産税評価額1000万円）を対象として存続期間15年の長期居住権を設定した場合における敷地（固定資産税評価額4000万円）について

- ・ 土地建物価格（固定資産税評価額合計）  
= 1000万 + 4000万  
= 5000万円
- ・ Cの長期居住権付敷地の価額  
= 4000万 $\times$ 0.642  
= 2568万円

---

<sup>3</sup> 不動産の鑑定評価において、土地の正常価格（更地としての価格）を求めるときは公示価格を規準としなければならないとされている（地価公示法第8条）ところ、相続税評価及び固定資産税評価に当たっては、公示価格を基準とし、その一定割合（相続税評価額は公示価格の80%、固定資産税評価額は公示価格の70%）を評価額とすることとされている。このため、不動産評価を簡易に行う方法として、固定資産税評価額を70%で割り戻す（+時点修正を施す）方法がある。なお、甲案及び乙案において固定資産税評価額の割り戻しを行うものとした場合には、居住建物についての計算式1で固定資産税評価額を割り戻さずにそのまま利用していることとの整合性が問題となり得るが、相続税評価及び遺産分割の実務上も建物については割り戻しを行っていないこと、建物は土地と比べて相対的に価値が低く、最終的に解体費用の負担が必要となることなどを考慮すると、建物については割り戻しを行わないものとするにも一定の合理性があるものと考えられる。

- ・ C長期居住権に基づく敷地利用権の価額  
 $= 4000万 - 2568万$   
 $= 1432万円 \rightarrow$ 土地価格の36%
- ・ C長期居住権の価額合計  
 $= 1000万 + 1432万$   
 $= 2432万円 \rightarrow$ 土地建物価格の約49%

(2) 一戸建てD（築20年，木造，固定資産税評価額500万円）を対象として存続期間10年の長期居住権を設定した場合における敷地（固定資産税評価額3000万円）について

- ・ 土地建物価格（固定資産税評価額合計）  
 $= 500万 + 3000万$   
 $= 3500万円$
- ・ Dの長期居住権付敷地の価額  
 $= 3000万 \times 0.744$   
 $\approx 2232万円$
- ・ D長期居住権に基づく敷地利用権の価額  
 $= 3000万 - 2232万$   
 $= 768万円 \rightarrow$ 土地価格の約26%
- ・ D長期居住権の価額合計  
 $= 500万 + 768万$   
 $= 1268万円 \rightarrow$ 土地建物価格の約36%

(3) 一戸建てE（築15年，鉄筋コンクリート造，固定資産税評価額1400万円）を対象として終身期間の長期居住権を設定した場合（配偶者（女性）の年齢：60歳→平均余命約29年）における敷地（固定資産税評価額6000万円）について

- ・ 土地建物価格（固定資産税評価額合計）  
 $= 1400万 + 6000万$   
 $= 7400万円$
- ・ Eの長期居住権付敷地の価額  
 $= 6000万 \times 0.424$   
 $\approx 2544万円$

- ・ E長期居住権に基づく敷地利用権の価額  
 = 6000万 - 2544万  
 = 3456万円 → 土地価格の約58%
- ・ E長期居住権の価額合計  
 = 1344万 + 3456万  
 = 4800万円 → 土地建物価格の約65%

### 【乙案の補足説明】

一般的な相続税評価額の算定においては、貸宅地（普通借地権の目的となっている宅地）の評価方法は、

#### 貸宅地価格

＝当該宅地の自用地価格（※1）×（1－借地権割合（※2））

※1 宅地の評価は、路線価方式又は倍率方式によることとされており、路線価方式による場合には、路線価（/㎡）×奥行価格補正（率）等の画地調整×地積を求めた上で、当該宅地の状況に応じた各種補正を施すことにより算出するとされている（財産評価基本通達11<sup>4</sup>以下）。

※2 借地権割合は、路線価図において地域ごとに30～90%と定められている。

とされており、遺産分割の調停実務においても同様の評価方法を用いる場合があるとされている。もっとも、長期居住権についてこの評価方法をそのまま利用すると、敷地利用権の存続期間の長短が何ら反映されないとの問題点があるように思われる。

これに対し、地上権（借地借家法に規定する借地権等を除く。）については、以下のとおり、その残存期間に応じた評価方法が定められている（相続税法第23条<sup>5</sup>）。

---

<sup>4</sup> ○財産評価基本通達  
 （評価の方式）

11 宅地の評価は、原則として、次に掲げる区分に従い、それぞれ次に掲げる方式によつて行う。

(一) 市街地的形態を形成する地域にある宅地 路線価方式  
 (二) (一)以外の宅地 倍率方式

<sup>5</sup> ○相続税法  
 （地上権及び永小作権の評価）

第二十三条 地上権（借地借家法（平成三年法律第九十号）に規定する借地権又は民法第二百六十九条の二第一項（地下又は空間を目的とする地上権）の地上権に該当するものを除く。以下同じ。）及び永小作権の価額は、その残存期間に応じ、その目的となっている土地のこれらの



### 地上権評価額＝自用地価格×残存期間に応ずる地上権割合

乙案は、このような地上権についての評価方法を参考に、長期居住権の残存期間に応ずる敷地利用権割合を新たに策定し、これを用いて評価を行うこととしたものである。

敷地利用権割合については、

- ・ 敷地所有者は、長期居住権の存続期間中、当該敷地を自ら使用収益することができず、地代支払も受けられないこと
- ・ 当該敷地についての固定資産税を含む必要費については、長期居住権の存続期間中、長期居住権者（配偶者）がこれを負担すること
- ・ 長期居住権の存続期間が相当長期に及ぶ場合には、敷地の所有権とほぼ同額（95%）とするのが相当と考えられること
- ・ 仮に長期居住権を利用する場合には、配偶者の年齢・平均余命等から考えて、その存続期間を10～20年程度とする場合が比較的多いのではないかと想定されるところ、大まかな目安として、存続期間が15～20年の場合に長期居住権に基づく敷地利用権が敷地所有権の半分（50%）程度となるのが相当と考えられること

などを考慮し、前記（注）のとおりとすることを提案している。

もっとも、このような敷地利用権割合を新たに策定することについては、敷地利用権割合を適切に定めることが可能かという根本的な問題があり、現行の不動産評価や相続税評価の実務との整合性等について、専門家を交えた慎重な検討が必要となるものと考えられる。また、例えば、敷地所有者が被相続人以外の第三者であり、相続開始前から当該敷地について借地権等が設定されていたような場

---

権利を取得した時におけるこれらの権利が設定されていない場合の時価に、次に定める割合を乗じて算出した金額による。

残存期間が十年以下のもの 百分の五

残存期間が十年を超え十五年以下のもの 百分の十

残存期間が十五年を超え二十年以下のもの 百分の二十

残存期間が二十年を超え二十五年以下のもの 百分の三十

残存期間が二十五年を超え三十年以下のもの及び地上権で存続期間の定めのないもの 百分の四十

残存期間が三十年を超え三十五年以下のもの 百分の五十

残存期間が三十五年を超え四十年以下のもの 百分の六十

残存期間が四十年を超え四十五年以下のもの 百分の七十

残存期間が四十五年を超え五十年以下のもの 百分の八十

残存期間が五十年を超えるもの 百分の九十

合には、その借地権等について財産評価を行えば足り、基本的には乙案の算定方法を用いる必要はないものと考えられる。

### 【乙案の利用例】

(1) 一戸建てC（築10年、木造、固定資産税評価額1000万円）を対象として存続期間15年の長期居住権を設定した場合における敷地（固定資産税評価額4000万円）について

- ・ 土地建物価格（固定資産税評価額合計）  
= 1000万 + 4000万  
= 5000万円
- ・ Cの長期居住権付敷地の価額  
= 4000万 × (1 - 0.4)  
= 2400万円
- ・ C長期居住権に基づく敷地利用権の価額  
= 4000万 × 0.4  
= 1600万円 → 土地価格の40%
- ・ C長期居住権の価額合計  
= 1000万 + 1600万  
= 2600万円 → 土地建物価格の52% ※甲案では約49%

(2) 一戸建てD（築20年、木造、固定資産税評価額500万円）を対象として存続期間10年の長期居住権を設定した場合における敷地（固定資産税評価額3000万円）について

- ・ 土地建物価格（固定資産税評価額合計）  
= 500万 + 3000万  
= 3500万円
- ・ Dの長期居住権付敷地の価額  
= 3000万 × (1 - 0.3)  
= 2100万円
- ・ D長期居住権に基づく敷地利用権の価額  
= 3000万 × 0.3  
= 900万円 → 土地価格の35%

- ・ D長期居住権の価額合計  
 $= 500万 + 1050万$   
 $= 1550万円 \rightarrow$ 土地建物価格の約44% ※甲案では約36%

(3) 一戸建てE（築15年，鉄筋コンクリート造，固定資産税評価額1400万円）を対象として終身期間の長期居住権を設定した場合（配偶者（女性）の年齢：60歳→平均余命約29年）における敷地（固定資産税評価額6000万円）について

- ・ 土地建物価格（固定資産税評価額合計）  
 $= 1400万 + 6000万$   
 $= 7400万円$
- ・ Eの長期居住権付敷地の価額  
 $= 6000万 \times (1 - 0.7)$   
 $= 1800万円$
- ・ E長期居住権に基づく敷地利用権の価額  
 $= 6000万 \times 0.7$   
 $= 4200万円 \rightarrow$ 土地価格の70%
- ・ E長期居住権の価額合計  
 $= 1344万 + 4200万$   
 $= 5544万円 \rightarrow$ 土地建物価格の約75% ※甲案では約65%