

「配偶者居住権の鑑定評価に関する実務指針」（案）に対する会員からの主な意見とその回答（研究報告案への反映）

付番	ご意見	回 答
1	<p>1. 実務指針として策定することについて 配偶者居住権は新たに創設された権利であり、類似の権利もなく、その価格がどのように形成されるかについては現時点では不透明な部分も多く、実務の蓄積もこれからという状況である。そのような中で、配偶者居住権等の鑑定評価に関して実務指針を策定するのは時期尚早ではないか。</p>	<p>配偶者居住権等の鑑定評価は、主として遺産分割時に相続人間で何らかの争いがある場合での活用が想定されるため、不動産鑑定士による考え方や適用する手法等の違いが生じてしまうとかえって混乱を助長し、ひいては不動産鑑定評価に対する信頼性にも影響を与えるのではないかと懸念から、当初は、実務の標準化をねらいとした実務指針を策定し、実務の蓄積に伴って弾力的に改定することを想定していました。</p> <p>他方、評価手法の適用方法や採用する数値等について一律に取り扱うことは不動産鑑定士の判断の余地を狭めてしまうという問題もあり、パブコメで寄せられた意見を踏まえて、相続人間で合意している事項、対象不動産の存する地域の地域性、対象不動産の個別性などを詳細に把握の上、案件に応じて適切に判断する必要があるという整理に変更しました。</p> <p>今後の実務の蓄積が待たれるところも多いため、現時点では実務指針ではなく、研究報告としてとりまとめ、実務における応用や進歩を促すことが望ましいという結論となったものです。</p>
2	<p>2. 配偶者居住権の評価を鑑定評価として行うことは可能か 配偶者居住権は譲渡性がないため、ある種の理論値を求めることしかできない。しかも、配偶者の余命の判定は不動産鑑定士の専門性を超えており（平均余命を是とすることを含めて）、鑑定評価として財産的価値を評価することはできないのではないかと。また、仮に評価するにしても、鑑定評価ではなく、価格調査（不動産鑑定評価基準に則らない評価）で対応すべきではないか。</p>	<p>配偶者居住権に譲渡性はありますが、配偶者居住権者が長期かつ安定的に無償で建物に居住できる権利として、相応の経済的利益が認められます。当該権利の経済価値を判定することは可能であり、したがって、配偶者居住権の評価は、取引慣行の成熟の程度の低い地域の借地権や借家権と同様に、基本的に鑑定評価として対応すべきものと考えます。</p> <p>ただし、不動産鑑定士が配偶者の余命を判定することは専門性を超えているという指摘はもっともですので、配偶者居住権の存続期間の定めがない場合には、厚生労働省が示す生命表等の客観的な資料に基づき、依頼者の確認・承諾を得て、存続期間を評価条件（対象確定条件）として設定することとしました。</p>
3	<p>3. 配偶者居住権の価格を内訳価格として求めることについて 配偶者居住権の経済価値は、当該権利が付着していない土地建物の正常価格とは関連がなく、その内訳価格として表示することは適切ではないのではないかと。配偶者居住権は譲渡が認められていないので、特殊価格として求めるべきである。 また、配偶者居住権は、使用借権のように権利自体に価値はなく、その権利が付着することで土地建物の価値を低下させる減価要因として捉えることができるのではないかと。</p>	<p>遺産分割時においては、配偶者居住権が付着する建物及びその敷地を取得する者と配偶者居住権を取得する者とは親族関係にあり、かつ、被相続人の存命時の居住状態を継続するという意思を相続人間において相互に有することが前提となることから、少なくとも遺産分割時には、配偶者居住権の存続期間中は当該権利が付着した建物及びその敷地を第三者に譲渡し、換金することを想定しないことが多いものと推定されます。その場合には、配偶者居住権及び当該権利が付着した建物及びその敷地の価格については、土地建物の正常価格をそれぞれの権利割合で配分した内訳価格として表示することとしています。</p> <p>一方で、配偶者居住権を独立の財産とした鑑定評価が求められるケースも想定されますので、パブコメで寄せられた意見を踏まえ、そのような場合には、建物及びその敷地の内訳として価格を表示するのではなく、配偶者居住権と当該権利が付着した建物及びその敷地の価格をそれぞれ求めることとし、求める価格の種類は特殊価格と整理しました。</p> <p>また、配偶者居住権には独立した財産的な価値はなく、建物及びその敷地についての価値にネガティブな影響を与えるに過ぎないという指摘について、配偶者居住権は長期かつ安定的に認められる権利であり、権利自体に相応の財産的価値を認めることができますので、この点、権利が不安定な使用借権とは明らかに異なると考えます。</p>
4	<p>4. 配偶者居住権が付着した建物及びその敷地にかかる市場性について 配偶者居住権が付着した土地建物は譲渡できるので、売却の難易度等に応じた市場性を考慮すべきではないかと（市場性を考慮した上で、正常価格として求めるべきである）。</p>	<p>パブコメで寄せられた意見を踏まえ、配偶者居住権が付着した建物及びその敷地を独立の財産とした鑑定評価が求められた場合には、当該権利が付着しているために使用収益ができないこと、そのために買い手が限定されることなどによる市場性の減退の程度等を考慮して、市場性修正を行うことができることとしました。この場合において求める価格の種類は正常価格となります。</p>
5	<p>5. 配偶者居住権の評価手法（経済的利益還元法）について (1) 経済的利益を建物の賃料相当額をもとに求めることについて 賃貸市場が未成熟な地域では、賃貸事例から経済的利益（賃料相当額）の把握は困難である（積算法で賃料相当額を求める場合の期待利回りも同様）。 (2) 割引率の基準利率を3%とすることについて 経済的利益の現在価値を求めるための割引率は、全国一律ではなく、地域性を考慮して判定すべきではないかと。また、低い割引率を採用した場合、結果として、配偶者居住権の価値が割高に求められてしまう可能性がある。</p>	<p>(1)経済的利益 配偶者居住権は長期かつ安定的に無償で建物に居住できる権利であり、その使用収益の対価である賃料相当額については、通常の賃料の鑑定評価と同様に、積算法等によって求めることができると考えます（そうでないと、地域によっては賃料の鑑定評価ができないということになってしまいます）。もちろん、収集できる賃貸事例などの資料や賃貸募集事例等の情報に限りがある地域もありますが、その場合においても可能な限りの資料や情報を収集・分析の上、不動産の鑑定評価の専門家として賃料相当額を適切に判定することが求められます。</p> <p>(2)割引率 パブコメで寄せられた意見を踏まえ、割引率に関して、実務指針案で示したような一律の数値を使用するのではなく、長期の運用利回りを基本に、建物の滅失等の不動産固有のリスクのほか存続期間中における賃料等の変動リスクを考慮して判定することと変更しました。この場合、地価公示等において収益還元法を適用する際に通常採用している利率を参考とすることができると考えます。</p>
6	<p>6. 配偶者居住権が付着した建物及びその敷地の評価手法（権利消滅時現価法）について 将来時点である配偶者居住権消滅時の建物及びその敷地の価格を求めることは、予測の限界を超える判断が必要となり、問題があるのではないかと。また、遺産分割等の場面で、将来の建物及びその敷地の価格の当否をめぐり、かえって混乱を招く可能性があるのではないかと。</p>	<p>配偶者居住権が付着した建物及びその敷地の所有者は、配偶者居住権の存続期間中は当該建物等を使用収益することができず、単に所有しているだけの状態が長期に続き、将来の配偶者居住権が消滅した時点で使用収益ができるようになるという性格の権利です。したがって、配偶者居住権が付着した建物及びその敷地については、このような権利の性格を反映して価値が形成されると考えられます。もちろん、将来の価格がどうなるかは誰にもわかりませんが、不動産鑑定評価の専門家として、現時点で収集可能な資料や情報に基づいて、物件の状況や過去のトレンドなどを総合的に考慮することで、将来について合理的に推定することが可能なケースもあると考えます。</p> <p>とはいえ、パブコメで寄せられた意見のように、将来の価格を合理的に推定することには困難が伴うことも多いと考えられますので、そのような場合には、価格時点の価格を将来時点の価格とみなして現在価値に割り引く方法（割引率で将来の価格変動リスクを考慮）、または、価格時点の価格を将来時点の価格とみなして、その構成要素である土地部分と建物部分のそれぞれの価格変動リスクを考慮して土地部分と建物部分の価格を現在価値に割り引いて、それらを合算する方法、のいずれかの方法を採用することができるという整理としました。さらに、配偶者居住権が付着した建物及びその敷地を独立の財産とした鑑定評価が求められた場合には、価格時点における配偶者居住権が付着していない状態の建物及びその敷地の価格から配偶者居住権の経済価値を控除して得た額に、市場性による修正を加える方法を加えました。</p>