

令和元年 12月

## 配偶者居住権等の鑑定評価に関する研究報告



公益社団法人

日本不動産鑑定士協会連合会

Japan Association of Real Estate Appraisers

### ○ 実務指針

「実務指針」とは、指針の制定改廃に関する規程第3条第2号の規定に基づき、不動産鑑定士が不動産鑑定評価業務に係る実務を行うにあたり指針とすべきものとして、かつ当該業務の適正さを確認するための指針として公益社団法人 日本不動産鑑定士協会連合会（以下、「本会」という。）が公表するもので、不動産鑑定士が当該業務を行う際には準拠するものとし、準拠できない場合又は他の方法に拠る場合は、その合理的な根拠を明示しなければならないものをいう。

### ○ 業務指針

「業務指針」とは、上記規程第3条第3号の規定に基づき、不動産鑑定業者が不動産鑑定業を営むにあたり指針とすべきものとして、かつ不動産鑑定評価業務に係る実務の適正さを確認するための指針として本会が公表するもので、不動産鑑定業者が、不動産鑑定業を営む際には、原則として準拠しなければならないものをいう。

### ○ 研究報告

「研究報告」とは、上記規程第3条第4号の規定に基づき、本会が調査研究して作成した成果物のことをいい、不動産鑑定士にあつては不動産鑑定評価業務を行うに際して、不動産鑑定業者にあつては不動産鑑定業を営むに際して、それぞれ参考になるものとして本会が公表するものをいう。

本書は、上記の内、「研究報告」に該当します。

## 目次

<b>I</b>	<b>はじめに</b> .....	<b>1</b>
1.	目的と背景.....	1
2.	適用範囲.....	2
<b>II</b>	<b>配偶者居住権等の法的性質と鑑定評価における基本的な考え方</b> .....	<b>3</b>
1.	配偶者居住権の内容.....	3
(1)	配偶者居住権の法的性質.....	3
(2)	存続期間.....	3
(3)	配偶者と居住建物の所有者との間の法律関係.....	3
2.	鑑定評価の基本的な考え方.....	4
3.	不動産鑑定評価基準との関連.....	5
<b>III</b>	<b>遺産分割等における鑑定評価にあたっての実務上の留意事項</b> .....	<b>6</b>
1.	鑑定評価の基本的事項.....	6
(1)	対象不動産.....	6
(2)	鑑定評価の条件.....	7
(3)	価格時点.....	8
(4)	価格の種類.....	8
2.	対象不動産の確認及び確定.....	9
(1)	対象不動産の物的確認及び権利態様の確認.....	9
(2)	現地調査.....	9
3.	鑑定評価手法の適用.....	10
(1)	配偶者居住権.....	10
(2)	配偶者居住権が付着した建物及びその敷地.....	13
(3)	鑑定評価額の決定.....	15
<b>IV</b>	<b>配偶者居住権の設定後における鑑定評価にあたっての実務上の留意事項</b> .....	<b>16</b>
(1)	鑑定評価の基本的事項.....	16
(2)	評価手法及び鑑定評価額.....	17

<b>参考 1</b>	<b>法制審議会に示された評価方法と相続税法における評価方法</b> .....	<b>18</b>
1.	法制審議会民法部会に示された評価方法.....	18
	(1) 建物の評価方法.....	18
	(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）.....	19
2.	相続税法（平成 31 年度税制改正の大綱）における評価方法.....	20
<b>参考 2</b>	<b>平均余命表（厚生労働省・第 22 回生命表「完全生命表」）</b> .....	<b>21</b>
<b>参考 3</b>	<b>通増年金現価率</b> .....	<b>25</b>
<b>参考 4</b>	<b>関連法令</b> .....	<b>31</b>
	● 民法及び家事事件手続法の一部を改正する法律（平成 30 年法律第 72 号） に伴う 改正後民法（明治 29 年法律第 89 号）.....	31
	● 所得税法等の一部を改正する法律（平成 31 年法律第 6 号）に伴う 改正後 相続税法（昭和 25 年法律第 73 号）.....	36

# I はじめに

## 1. 目的と背景

配偶者居住権等の鑑定評価に関する研究報告（以下、「本研究報告」という。）は、配偶者居住権又は配偶者居住権が付着した建物及びその敷地の鑑定評価を適切に実施するうえで、不動産鑑定士及び不動産鑑定業者が留意すべき事項を参考として示すことによって、配偶者居住権等の鑑定評価に関わる利害関係人等に不測の損害を生じさせる事態を未然に防止するとともに、鑑定評価の信頼性向上に資することを目的として作成するものである。

配偶者居住権は、わが国において少子高齢化が進展するなかで、相続の場面において相続開始時の配偶者の年齢が相対的に高くなっており、その生活の保障を図る必要性が高まっているという社会経済情勢の変化を踏まえ、平成30(2018)年7月6日に成立、同月13日に公布された改正民法によって新たに創設された権利である。配偶者居住権の内容については後述するが、配偶者居住権は、配偶者が被相続人所有の建物に居住していた場合において、配偶者の居住権を保護するために認められた権利であり、その建物について存続期間中の賃料の支払い義務を負わずに無償で使用収益することができることを主たる内容とする。

前記の改正民法のなかの配偶者居住権に関する規定は令和2(2020)年4月1日に施行されることになっているが、施行後は本制度に関する理解が広がり、相続における遺産分割等の際に配偶者居住権が設定される例が増えることが予想され、その際に配偶者居住権の価格に関して相続人間で合意ができないような場合には、不動産鑑定士の鑑定評価が活用されることが見込まれる。本研究報告は、このような場合において、配偶者保護を目的に新たに創設された権利である配偶者居住権及び配偶者居住権が付着した建物及びその敷地について、不動産鑑定士が鑑定評価を行う場合において留意すべき事項をとりまとめたものである。

配偶者居住権は民法改正によって新たに創設された権利であり、制度の解釈や鑑定評価の考え方や具体的な評価手法等については、現時点では様々な意見がある。これまでになかった権利であるからこそ、配偶者居住権等の鑑定評価に関して、いろいろな考え方が提起されることはむしろ当然で、法が施行された後、遺産分割等において配偶者居住権に係る財産的価値が相続人の間でどのように捉えられ、どのような合意が形成されるか、といった実態を反映させながら鑑定評価の実績が蓄積されていくことを通じて、その考え方や実務が確立していくものである。

とはいえ、鑑定評価における実務上の対応についての基本的な考え方及び評価方法を示し、それらを踏まえて鑑定評価を行うことは、配偶者居住権制度が円滑に運用されるためにも、そこで不動産鑑定士が鑑定評価の専門家としての社会的使命を果たす上でも不可欠であるので、配偶者居住権の鑑定評価を行うにあたっては本研究報告で示す事項について

十分に留意する必要がある。

なお、配偶者居住権の鑑定評価については、本研究報告を基礎として、今後の鑑定評価における実践活動を通じた成果を盛り込む形で実務指針として改定することを想定している。

## 2. 適用範囲

本研究報告は、相続に伴う遺産分割、遺贈又は死因贈与（以下、「遺産分割等」という。）によって配偶者居住権が設定される際に、相続人等の関係者の求めに応じて配偶者居住権並びに配偶者居住権が付着した建物及びその敷地（以下「配偶者居住権等」という）の鑑定評価を行う場合、あるいは遺産分割等に係る裁判所による調停又は審判等において裁判所の求めに応じて配偶者居住権等の鑑定評価を行う場合に適用する。

また、配偶者居住権に関する規定が施行されてしばらくは、遺産分割等に係る鑑定評価の依頼が想定されるが、施行後一定期間経過すれば、配偶者居住権が付着した建物及びその敷地を譲渡するなど当該権利を処分するケースが出てくることが見込まれるので、下記IVにおいて、配偶者居住権が設定された後、配偶者居住権が付着した建物及びその敷地を第三者又は配偶者に譲渡する場合、並びに配偶者居住権を合意により消滅させる場合における配偶者居住権等の鑑定評価における実務上の留意事項を示す。

## Ⅱ 配偶者居住権等の法的性質と鑑定評価における基本的な考え方

### 1. 配偶者居住権の内容

配偶者居住権は、「配偶者がその居住する建物（居住建物）の全部について無償で使用及び収益をする権利」であり、法的性質、存続期間、配偶者と居住建物の所有者との間の法律関係は次のとおりである。

#### (1) 配偶者居住権の法的性質

配偶者居住権は、配偶者が相続開始時に被相続人所有の建物に居住しており、その建物について配偶者に配偶者居住権を取得させる旨の遺産分割等がなされることによって成立する。

配偶者居住権は、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であるため、その性質上、譲渡はできず、配偶者の死亡によって当然に消滅し、相続の対象とならない。その法的性質については、賃借権類似の法定の債権であると考えられるが、一方で、配偶者居住権は自己の具体的な相続分として取得するもので、存続期間中は無償で居住建物を使用収益ができるなど、賃借権とは異なる性質を持つ。

#### (2) 存続期間

配偶者居住権は、原則として配偶者の終身の間存続するが、設定の際に存続期間を定めることもできる。存続期間が定められた場合には、その期間の延長や更新は認められていない。

#### (3) 配偶者と居住建物の所有者との間の法律関係

##### ① 居住建物の使用及び収益

配偶者居住権は、無償で居住建物を従前の用法に従って使用及び収益できる権利であり、その使用収益の範囲は居住建物の全部に及ぶ。また、居住建物の敷地についても、居住建物の使用及び収益に必要な範囲で利用することができる。

##### ② 用法遵守義務・善管注意義務

配偶者は、従前の用法に従い（相続開始前に居住の用に供されていなかった部分を居住の用に供することはできる）、善良な管理者の注意をもって、居住建物の使用及び収益をしなければならない。

##### ③ 譲渡禁止

前述のとおり、配偶者居住権は譲渡することができない。

#### ④ 無断で第三者に使用収益をさせることや無断増改築の禁止

配偶者は、居住建物の所有者の承諾を得なければ、第三者に居住建物を使用収益させたり、居住建物の増改築を行うことはできない。

#### ⑤ 居住建物の修繕と費用負担

配偶者は、居住建物の修繕が必要な場合には、自ら修繕を行うことができる。

また、配偶者は、居住建物の保全に必要な通常の修繕費のほか、居住建物とその敷地に係る固定資産税等の通常の必要費を負担する。

#### ⑥ 対抗要件

配偶者が配偶者居住権を第三者に対抗するためには、配偶者居住権の設定登記を要し、建物の賃借権と異なり、居住建物の引渡しは対抗要件とはならない。

## 2. 鑑定評価の基本的な考え方

配偶者居住権は、遺産分割（任意の協議だけでなく、調停、審判等の裁判所の手続きを含む。以下、「遺産分割等」という。）において、配偶者が居住建物に継続して居住するための権利を具体的な相続分として取得し、あるいは、配偶者が遺贈により取得するものであり、権利の譲渡は認められていないものの、居住建物に長期かつ安定的に無償で居住できるという法的・経済的な便益に関して、相応の財産的価値（経済価値）を認めることができる。

鑑定評価において配偶者居住権等の経済価値を判定するにあたっては、次のような点を念頭に客観的かつ合理的な判断を行うことが基本的に求められる。

- a. 遺産分割等においては、相続人間の衡平をはかり、相続人間の合意形成を促すことが重要であること
- b. 配偶者居住権は譲渡ができず、権利の売買を前提として成立する市場性を有しないため、配偶者居住権の経済価値は長期にわたって安定的に居住できるという経済的利益をもとに形成されるものであること
- c. 遺産分割等において配偶者居住権を設定するにあたっては、配偶者居住権を設定した後に当該権利が付着した建物及びその敷地を譲渡することを想定していないことが多いと考えられ、その場合における配偶者居住権が設定されることとなる建物及びその敷地の財産的価値については、基本的に配偶者居住権者と当該権利が付着した建物及びその敷地に配分することが合理的であること
- d. 遺産分割等において配偶者居住権が付着することとなる建物及びその敷地を配偶者居住権の存続期間中に譲渡することを想定している場合や、配偶者居住権の設定後に配偶者居住権が付着した建物及びその敷地を譲渡する場合には、その価格の判定にあたり、当該建物及びその敷地を市場において譲渡する場合における流動性の難

易等の市場性を考慮する必要があること

- e. 配偶者居住権の存続期間である配偶者居住権者の余命の如何が配偶者居住権等の経済価値を判定する上で重要な要因となるが、配偶者居住権について存続期間の定めがない場合には、配偶者居住権は当該権利者が存命する限り存続するため、配偶者居住権等の鑑定評価にあたっては配偶者居住権の存続期間について合理的と認められる前提条件を設定せざるを得ないこと<sup>1</sup>

また、遺産分割等において配偶者居住権を設定する場合における配偶者居住権と配偶者居住権が付着する建物及びその敷地の鑑定評価を行う場合には、不動産鑑定士が設定される権利の内容及び建物及びその敷地の状況等を確認し、確認された内容に基づいて価格形成要因を分析の上、配偶者居住権等の価格（経済価値）を適切に判断すべきことは通常の鑑定評価と同様である。

ただし、遺産分割等では相続人間の納得感が最も重要であるので、調停、審判等の裁判所の手続きにおいて裁判所より鑑定評価に関連する事項について相続人間の合意を尊重することが求められる場合があることに留意する必要がある。

### 3. 不動産鑑定評価基準との関連

配偶者居住権等の鑑定評価においては、他の鑑定評価と同様、原則として不動産鑑定評価基準に則って行うことが要請される。ただし、現行の不動産鑑定評価基準では、新たに法律で創設された権利である配偶者居住権等に係る鑑定評価手法等に関する規定はないため、不動産鑑定評価基準に示されていない事項については、本研究報告を参考として案件の内容に応じて適切に判断する必要がある。

---

<sup>1</sup> 不動産の鑑定評価は、不動産に関する権利の経済価値（財産的価値）を判定するものに過ぎず、配偶者居住権者の生活習慣や健康状態等に関する判断は不動産鑑定士の専門性の範疇外であることは言うまでもない。

### Ⅲ 遺産分割等における鑑定評価にあたっての実務上の留意事項

被相続人の遺産を相続人間で分割する場合には、相続する財産全体の価値を把握し、それを各相続人に割り当てることが通常であり、配偶者居住権の設定対象となる建物及びその敷地についても、配偶者居住権が付着していない状態での当該建物及びその敷地の価格を把握し、これを配偶者居住権を取得する者と当該権利が付着した建物及びその敷地を取得する者で分け合うこととなる。

遺産分割等において配偶者居住権が付着した建物及びその敷地を取得する者は、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させるという意思を有するため、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る。この場合、遺産分割時における配偶者居住権等の鑑定評価においては、配偶者居住権が付着していない状態での建物及びその敷地の価格（正常価格）を配偶者居住権と配偶者居住権が付着した建物及びその敷地のそれぞれの権利割合に基づいて配分することによって価格を判定する。

また、遺産分割の対象となる配偶者居住権が付着した建物及びその敷地の単独処分を想定することを相続人間で合意している、又は、そのことを前提として鑑定評価を行うことを求められた場合には、配偶者居住権が付着していない状態での建物及びその敷地の価格を権利割合に応じて配分せずに、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それぞれを独立の財産として価格を判定する。

#### 1. 鑑定評価の基本的事項

##### (1) 対象不動産

配偶者居住権等の鑑定評価においては、通常の鑑定評価と同様、鑑定評価の対象となる建物及びその敷地の範囲、並びにこれらに関する所有権及び所有権以外の権利を確定する必要がある<sup>2</sup>。

配偶者居住権は、対抗要件を備えた他の権利に抵触しない範囲で居住建物の全部に及ぶとされていることから、使用収益の対象となる建物は必ずしも配偶者が居住している部分に限られず、建物の敷地についても当該建物の使用に必要な範囲で使用することができる。

配偶者居住権が付着した建物の敷地の範囲については、配偶者居住権が設定される建物及び敷地の利用状況を踏まえて、鑑定評価の対象となる範囲を確定する。例えば、建物に対して敷地の規模が過大で、明らかに建物の使用に必要ではないと認められる

---

<sup>2</sup> 配偶者居住権が設定される建物の敷地の使用権原が借地権である場合には、配偶者居住権が付着した建物及びその敷地の類型は借地権付建物となる。また、敷地部分の所有者と建物の所有者が異なる場合には、敷地の使用権原の内容及び対抗要件の有無等を確認する必要がある。

部分が含まれる場合には、当該部分を対象不動産から除外することが必要となる<sup>3</sup>。

また、建物や敷地部分に対抗要件を備えた賃借権等が付着する場合には、その状態を所与として対象不動産を確定する。

## (2) 鑑定評価の条件

### ① 対象確定条件

配偶者居住権等の鑑定評価は、上記のとおり、配偶者居住権の設定内容及び配偶者居住権の対象となる建物及びその敷地の現状を所与として、配偶者居住権が設定される建物及びその敷地を対象に行うものである。

配偶者居住権を設定する建物及びその敷地の価格を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それぞれの権利割合に基づいて配分する場合には、このことを明確にするために、配偶者居住権と当該権利が付着した建物及びその敷地について、配偶者居住権が設定される建物及びその敷地を構成する要素とすることを前提とした鑑定評価であることを対象確定条件として明示する。また、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それぞれを独立の財産とした価格を求める場合には、このことを対象確定条件として明示する。

他の権利の存否及びその内容が不明な場合には、依頼者の確認・承諾を得て、対象確定に必要な条件を設定することができる。また、対象建物の敷地が当該建物に対して過大であると認められる場合で、当該建物の敷地部分を客観的かつ明確に区分することが困難な場合には、依頼者の確認・承諾を得て、当該敷地部分の区分に関して対象確定条件を設定することができる。

なお、配偶者居住権の存続期間について定めのない場合には、依頼者の確認・承諾を得て、対象確定条件として特定の期間を設定するものとする<sup>4</sup>。

### ② 地域要因又は個別的要因についての想定上の条件

原則として、地域要因又は個別的要因についての想定上の条件を設定してはならないことは、通常の見積評価と同様である。

### ③ 調査範囲等条件

配偶者居住権等の鑑定評価は、対象不動産の現状を所与として行うものであるため、原則として調査範囲等条件を設定してはならないことは、通常の見積評価と同様

---

<sup>3</sup> 農家住宅のように広い敷地に複数の建物等が存する場合で、当該敷地をそれぞれの建物に係る部分に面的に分割することが困難なときには、それらの建物等の使用目的（住宅、賃貸アパート、農機具置場、倉庫など）を確認の上、建物等の面積の割合等を基準として配偶者居住権が設定される建物の敷地部分に係る持分（みなし持分）として把握する。

<sup>4</sup> 配偶者居住権の存続期間について定めがないときには、当該権利者が存命の間は権利が存続することになる。対象確定条件として権利の存続期間を設定する場合には、厚生労働省が示す生命表等の客観的な資料に基づいて行う。

である。

#### ④ その他の条件

遺産分割に係る調停、審判等の裁判所の手続きにおいて、相続人間の合意形成や紛争の解決のために、裁判所から当事者間で合意している事項を前提として配偶者居住権等の鑑定評価を行うことが求められた場合には、その前提とする合意事項に合理性が認められるときには、当該事項をその他の条件として設定し、鑑定評価を行うことができる<sup>5</sup>。

前提とする合意事項についての合理性に関しては、遺産分割等の対象となっている不動産等の評価と他の財産の評価との整合性、合意事項の根拠の妥当性、及び合意事項を前提とすることによる鑑定評価の結果への影響の程度等の観点から総合的に判断することが必要である。この判断の結果、合意事項に関して十分な合理性が認められない場合には、合意事項を前提とせずに鑑定評価を行うか、又は、価格等調査ガイドラインに従って相続人全員の承諾を得るなどして不動産鑑定評価基準に則らない価格調査として評価を行うことになる。

#### (3) 価格時点

配偶者居住権等の鑑定評価における価格時点は、原則として遺産分割時とする。ただし、遺贈の場合は相続時となる。

#### (4) 価格の種類

配偶者居住権と配偶者居住権が付着した建物及びその敷地について、建物及びその敷地全体の構成部分としてそれぞれの権利割合によって配分する場合には、配偶者居住権と配偶者居住権が付着した建物及びその敷地の価格は、配偶者居住権が付着していない状態での建物及びその敷地の正常価格の内訳価格として求める。

一方、遺産分割の対象となる配偶者居住権が付着した建物及びその敷地の単独処分を想定することを相続人間で合意している、又は、そのことを前提として鑑定評価を行うことを求められた場合には、配偶者居住権が付着していない状態での建物及びその敷地の価格を権利割合に応じて配分せずに、配偶者居住権については特殊価格<sup>6</sup>、配偶

---

<sup>5</sup> その他の条件として設定できる場合については、例えば、配偶者居住権について期間を定めないことを予定している場合に鑑定評価において特定の年数を想定することが求められたケース、配偶者居住権を設定する建物（築後長期間経過）について権利消滅時に当該建物を取り壊すことを想定することが求められたケース、遺産分割等の対象となっている他の不動産等の財産の評価で使用する利率（法定利率など）を対象不動産についても採用することが求められたケース等が考えられる。

<sup>6</sup> 特殊価格とは、一般的に市場性を有しない不動産について、その利用現況等を前提とした不動産の経済価値を適正に表示する価格をいい、配偶者居住権は譲渡することができないので市場性の観点から価値を把握することができない。鑑定評価に馴染みのない者には、「特殊」という表現が誤解を招く可能性があるため、依頼を受けるにあたって依頼者に十分に説明するとともに、鑑定評価書において特殊価格の定義を記載することが望ましい。

者居住権が付着した建物及びその敷地については正常価格として求める。

## 2. 対象不動産の確認及び確定

### (1) 対象不動産の物的確認及び権利態様の確認

配偶者居住権は、前述のとおり、他の権利に抵触しない範囲で居住建物の全部に及ぶとされていることから、対象不動産の範囲は、現に配偶者が居住している部分だけではなく、その建物全体となる。ただし、現地での確認時において、建物の一部が賃貸されているなど第三者が利用（占有）している場合には、当該部分については対象不動産には含まれない可能性があるため、当該利用に係る法的な権利について契約書等により確認する必要がある。

また、居住建物の使用収益に必要な範囲で居住建物の敷地も配偶者居住権の対象に含まれるので、通常は敷地全体が配偶者居住権者による居住建物の使用収益に必要な範囲として認められると考えられる。ただし、同一の敷地上に対象となる居住建物以外の建物が建っている場合や居住建物が建っている部分に対して全体の敷地が広すぎる場合には、居住建物の使用収益に必要な範囲を現地において確認し、配偶者居住権の及ぶ範囲を確定しなければならない。

なお、配偶者居住権の存続期間は終身が原則であるが、設定時に期間を定めることができるので、存続期間について相続人間で合意しているかどうかを確認のうえ、合意している場合には、その存続期間を前提に権利の態様を確定する。

### (2) 現地調査

配偶者居住権等の鑑定評価を行う場合においては、通常は鑑定評価と同様、原則として、依頼者や依頼者の指示を受けた対象不動産の管理者等の立会いの下、建物の内覧の実施を含めた実地調査を行うことが基本である。

しかしながら、相続人等の当事者間で遺産分割等を巡って対立が生じている場合など、対象不動産の内覧実施を含めた実地調査が困難なことがあり得るので、依頼者への要請を尽くしても、内覧の了解が得られない場合等、やむを得ず内覧できなかった場合は、内覧に代えて同等の有効性を確保するための調査が必要であり、当該調査により合理的な推定が可能かどうかを不動産鑑定士が自ら判断しなければならない。

この場合において、依頼者等の関係者から資料の入手が可能であれば、建物内部の写真、課税明細書、建築確認関連資料、その他各種契約書(及び添付図面)等入手し、外観調査と併せて合理的推定の可否を判断する。

また、依頼者からの資料提示がない場合には、不動産鑑定士が通常調査で入手可能な資料から合理的推定を行う必要がある。この場合における合理的推定資料には、法務局備付の建物図面のほか、区分マンションにおける同一マンション内住戸の売却広告

や販売時の募集パンフレット等があげられる<sup>7</sup>。

### 3. 鑑定評価手法の適用

配偶者居住権と当該権利が付着した建物及びその敷地について、それぞれの権利割合によって配偶者居住権が付着しない状態での建物及びその敷地の価格を配分する場合には、まず配偶者居住権の設定対象となっている建物及びその敷地の価格（配偶者居住権が付着しない状態での正常価格）を求め、その価格について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それぞれの経済価値の比率（権利割合）によって配分することで、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内訳価格を求める。

この場合において、配偶者居住権の設定対象となっている建物及びその敷地の価格については、通常の鑑定評価と同様、適用可能な評価手法によって求めた試算価格を調整して求めることとなる。例えば、当該建物及びその敷地について原価法のみを適用する場合には、周辺類似の取引事例等を参考に対象不動産の市場性を反映させることが必要であり、また当該建物を取り壊して更地として有効利用することが最有効使用であると認められる場合には、更地としての価格から当該建物の取壊費用を控除することとなる<sup>8</sup>。

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の経済価値を求める際に適用する評価手法は以下のとおりであり、配偶者居住権の経済価値については配偶者居住権者の経済的利益（無償で居住することができるという便益）に、当該権利が付着した建物及びその敷地の経済価値については配偶者居住権の消滅時において使用収益が可能な土地建物が復帰することに着目して求める。

なお、これらの評価手法は、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それぞれを独立の財産として価格を求める場合においても基本的に同様である。

#### (1) 配偶者居住権

配偶者居住権の経済価値は、配偶者居住権者が享受する経済的利益、すなわち、権利設定の対象となる建物に存続期間中は無償で継続して居住することができることを基礎として形成されるものであるので、配偶者居住権の経済価値は当該経済的利益の現在価値の総和として下式のとおり求めることができる。この手法を「経済的利益還元法」という。

$$\begin{aligned} \text{(配偶者居住権の価格)} &= \Sigma (\text{対象建物の賃料相当額} - \text{必要費}) \times (\text{割引率}) \\ &= (\text{対象建物の賃料相当額} - \text{必要費}) \times (\text{年金現価率}) \end{aligned}$$

<sup>7</sup> 入手可能な資料等から合理的推定が困難であるときは、対象不動産の物的状況に関して前提条件を設定の上、不動産鑑定評価基準に則らない価格調査として対応せざるを得ない場合があることに留意する。

<sup>8</sup> 配偶者居住権が設定される建物は基本的に居住用の建物（住宅）であり、住宅に関して賃貸市場が形成され、住宅が収益用不動産として取引されている地域を除き、収益還元法の適用が困難な場合が多い。また、取引された建物及びその敷地の状況が確認できない場合には、取引事例比較法において取引事例として採用することができず、原価法のみを適用せざるを得ない場合が少なくないと考えられる。

この経済的利益については、対象建物を賃貸する場合に受け取ることができる賃料相当額に基づいて把握することが可能であるが、配偶者居住権者は修繕費や公租公課など当該建物に居住するために通常必要となる費用（必要費）を負担しなければならないので、経済的利益は賃料相当額から必要費を控除することによって求める。

### ① 対象建物の賃料相当額

対象建物の使用に係る経済的利益は、配偶者居住権者は当該建物を賃借する場合に支払わなければならない賃料を負担する必要がないことから、当該建物の賃料相当額を基礎として把握することができ、この場合における賃料相当額は、適用可能な評価手法によって価格時点における実質賃料（敷金の運用益等を支払賃料に加算）として求める<sup>9</sup>。

対象不動産が存する地域において、同種の建物が賃貸されている場合（例えば、都市部におけるマンション等）には、対象建物の賃料相当額は賃貸事例比較法と積算法を併用して求めることが可能である。他方、同種の建物の賃貸がほとんどない場合（例えば、郊外における戸建住宅等）では、賃貸事例比較法の適用は困難であるため、積算法のみを適用せざるを得ないが、積算法の適用にあたっては、周辺の賃貸住宅の賃料水準（総額及び単価）及び利回り等を把握・分析し、その結果を積算法における純賃料利回り等を求める際に活用することが求められる<sup>10</sup>。

### ② 必要費

対象建物及びその敷地を使用収益するために通常必要となる費用としては、当該建物を住居として継続的に使用するために通常必要となる修繕費（耐用年数を延長させる改修等に要する費用は含まない）、対象建物とその敷地に係る固定資産税等の公租公課が該当する。この場合において、敷地が賃借されている場合には、土地に係る公租公課に代えて地代を必要費として計上する。

---

<sup>9</sup> 配偶者居住権の対象となっている建物を賃借する場合には、通常、賃料のほか敷金等の一時金を預け入れることが必要であり、この一時金の運用益等（償却を要するものについては、年間の償却額を含む）も実質的に賃料を構成する。

<sup>10</sup> 地方の郊外に存する戸建住宅のように当該建物が存する地域において同種の建物が賃貸されるケースがほとんどなく、同種の建物から賃料や元本価格との関連性を直接的に把握できない場合には、賃貸アパート等の賃貸事例等から当該建物が存する地域における賃料及び利回りの水準を把握することが必要となる。

また、対象建物がマンションの場合には、共用部分の維持管理のために管理組合に支払う管理費は必要費に含まれるが、大規模修繕等のための積立金については、一般的に、建物の使用に必要な費用ではなく、建物に係る資本的支出（建物の価値を回復又は増進させる金銭的な支出）であると認められることから、通常は必要費に該当しないと考えられる<sup>11</sup>。

なお、価格時点において、物理的・機能的劣化や損傷等により対象建物に居住するに際して修繕を要する状態にあると認められる場合には、当該修繕に必要な費用については配偶者居住権設定時の対象建物及びその敷地の価格を求める際に考慮するものとし、存続期間中の必要費として計上する修繕費については、当該修繕が行われた状態を前提として把握するものとする。

### ③ 割引率

経済的利益還元法において採用する各年の経済的利益を現在価値に換算するための割引率については、被相続人の財産を現金等で受け取る場合との衡平の観点から、長期の運用利回りを基本とし、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<sup>12</sup>。

また、配偶者居住権者が権利の存続期間に享受するであろう経済的利益を還元するにあたっては、経済的利益に年金現価率（利率は割引率、期間は配偶者居住権の存続期間）を乗ずる。この場合における配偶者居住権の存続期間については、配偶者居住権の存続期間に関して期間の定めがある場合には当該期間、期間の定めがない場合には対象確定条件で設定した期間となる<sup>13</sup>。

- 
- <sup>11</sup> 戸建住宅の場合、賃料を構成する要素として減価償却費（建物投資額の回収）が含まれる一方で、必要費としては通常の使用に必要な修繕費のみが含まれる。つまり、配偶者居住権者は建物の経年減価分を負担せずに建物に居住できるということである。言い換えれば、建物減価分は所有者が負担すると整理できる（権利消滅時に古い建物が戻ってくるだけ）。マンションの場合も賃料を構成する要素は同様であり、配偶者居住権者は専有部分の使用に必要な修繕費と共用部分を利用するための管理費を負担すればよい。修繕積立金は、当該積立金によって大規模修繕を行うことで、建物の経年減価分を回復させるものといえ、もともと建物減価分は所有者が負担するものであるから、配偶者居住権者は修繕積立金を負担する必要は基本的にない（建物価値を増進させる改良行為は、当然に所有者負担で、配偶者居住権者が負担した場合には有益費となる）。ただし、実際問題としては、建物を使用せず、賃料ももらわない所有者が、修繕積立金を毎月負担するのどうか（公租公課と同様）という議論が相続人間で行われる可能性はあるので、当事者間で合意があれば（つまり、依頼者の確認・承諾を得て）、配偶者居住権の設定内容に関する対象確定条件として「修繕積立金は配偶者居住権者が負担すること」を設定して鑑定評価を行うことができる。その場合は修繕積立金を必要費に含めて査定することになる。
- <sup>12</sup> 割引率の判定にあたっては、地価公示等における収益還元法の適用にあたって採用している用途別・地域別の還元利回りを参考として活用することができる。  
また、過去のトレンド等から将来における平均的な変動率（年率）が想定できる場合には、年金現価率に代えて逓増年金現価率を採用することが考えられる（参考3参照）。
- <sup>13</sup> 配偶者居住権の存続期間の定めがある場合であっても、配偶者居住権が設定される建物の状況からみて、当該建物の物理的な耐用年数よりも明らかに設定期間が長いときや、配偶者居住権者の平均余命よりも著しく長いときは、依頼者に対して上記の状況からみて合理的と認められる期間への変更を促すべきである。もし期間が変更されない場合には、上記の状況からみて設定期間が明らかに長期である旨を鑑定評価書に記載し、鑑定評価書の利用者に注意を喚起することが望ましい。

## (2) 配偶者居住権が付着した建物及びその敷地

配偶者居住権が付着した建物及びその敷地の所有者は、配偶者居住権が消滅するまでは当該建物及びその敷地を使用収益することができず、処分権のみを保持することになるため、その経済価値については、配偶者居住権が消滅して対象建物及びその敷地を使用収益することが可能な状態に復帰した時点における当該建物及びその敷地の価格の現在価値として下記の計算式のとおり求めることができる。この方法を「権利消滅時現価法」という<sup>14</sup>。

(配偶者居住権が付着した建物及びその敷地の経済価値)

$$= (\text{配偶者居住権消滅時の建物及びその敷地の価格}) \times (\text{複利現価率})$$

### ① 配偶者居住権消滅時の建物及びその敷地の価格

権利消滅時の建物及びその敷地の価格については、権利消滅時という将来時点の価格を求めることから、権利消滅時における建物の状況及び周辺の土地利用の状況等について合理的に予測のうえ、権利消滅時における最有効使用を判定し、適切な評価手法を適用することが必要となる。

この場合における権利消滅時の建物の状況等の合理的な予測にあたっては、不確実な将来の事象を現時点で入手可能な情報をもとに可能な範囲で論理的かつ客観的に分析することが必要であり、将来に対する過度な楽観や悲観に基づく判断は避けなければならない。また、権利消滅時の建物及びその敷地の価格を求めるにあたっては、価格時点において合理的に予測した権利消滅時の建物及びその敷地の状況を前提として、原価法を適用することを基本とする<sup>15</sup>。

なお、権利消滅時における建物及びその敷地の価格を合理的に予測することが困難な場合には、権利消滅時の建物及びその敷地の価格を現在価値に割り引く方法に代えて、(a)価格時点における配偶者居住権が付着しない状態の建物及びその敷地の価格を権利消滅時の価格とみなして、将来の価格変動リスク(建物経年による減価要因を含む)を考慮した割引率で現在価値に割り引く方法、又は、(b)価格時点における配偶者居住権が付着しない状態の建物及びその敷地の価格を権利消滅時の価格とみなして、その構成要素である土地部分と建物部分に分解した上で、土地部分と建物部

<sup>14</sup> 都市部に所在する比較的新しいマンション等では、価格時点における建物の築年数による価格格差や過去の傾向と将来の需給動向を分析して権利消滅時までの建物及びその敷地の価格変動を合理的に見積もることができると考えられる。

<sup>15</sup> 権利消滅時点は、価格時点から短期でも10年程度、長期であれば30年を超えることが見込まれることから、価格時点において合理的に予測することには困難が伴うため、同種の建物及びその敷地の価格変動の傾向を把握し、これに基づいて将来の動向を予測せざるを得ない。建物については、経年による建物の物理的・機能的な減価を考慮することが必要となる。  
また、対象建物がマンションの場合、価格時点における建物及びその敷地の価格について、価格時点から権利消滅時までの価格変動率を乗じて求めることができるケースもあり得る。この場合における価格変動率は、対象建物が存する地域における同種建物の価格変動のトレンドや築年数による価格格差等を考慮して判定する。

分のそれぞれの将来における価格変動リスクを考慮して現在価値を求め、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<sup>16</sup>。

## ② 割引率

権利消滅時現価法における割引率の基本的な考え方は、経済的利益還元法と同様であり、権利消滅時の価格を現在価値に割り引くための割引率については、被相続人の財産を現金等で受け取る場合との衡平の観点から、長期の運用利回りを基本として、建物の滅失等の不動産固有のリスクを考慮して判定する<sup>17</sup>。また、権利消滅時の対象建物及びその敷地の価格に乘じる複利現価率は、上記で判定した割引率と権利消滅時までの割引期間をもとに求める。

なお、上記①の(a)の方法を採用する場合における割引率は、権利消滅時の価格を現在価値に割り引くための割引率に将来における価格変動の要素を考慮して判定する。また、上記①の(b)の方法を採用する場合における割引率についても、基本的に上記(a)と同様に判定することになるが、土地部分と建物部分では将来における価格変動や予測の確からしさが異なることに留意の上、必要に応じて別個の利率を設定する<sup>18</sup>。

## ③ 割引期間

権利消滅時現価法における割引期間についても、経済的利益還元法と同様、配偶者居住権の設定期間の定めがある場合には当該期間、期間の定めがない場合には対象確定条件で設定した期間となる。

## ④ 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それぞれを独立の財産とした価格を求める場合

遺産分割の対象となる配偶者居住権が付着した建物及びその敷地の単独処分を想定することを相続人間で合意している、又は、そのことを前提として鑑定評価を行うことを求められた場合には、配偶者居住権が付着していない状態での建物及びその敷地の価格を権利割合に応じて配分せずに、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それぞれを独立の財産とした価格を求めることとなる。

---

<sup>16</sup> 配偶者居住権の存続期間が長期の場合、権利消滅時には当該権利が設定された建物の老朽化に伴って、当該建物に価値が認められないケースや当該建物を取り壊すことが最有効使用となるケースが多いと思われる。

<sup>17</sup> 権利消滅時の対象建物及びその敷地の価格を現在価値に割り引くための割引率について、将来における価格変動の要素を当該建物及びその敷地の価格を求める際に考慮しているときには、不動産固有のリスクのみを考慮することになる。この場合における割引率は、地価公示で収益還元法の適用において採用している基本利率を基準として判定することになると考えられる。

<sup>18</sup> 配偶者居住権の存続期間が長期の場合、建物に価値が認められないケースや当該建物を取り壊すことが最有効使用となるケースが多いと思われ、そのようなケースで判定した建物の価格（価格は零円）又は建物取壊費用の確からしさは一般的に高いと考えられるため、当該建物の価格又は建物取壊費用を現在価値に割り引くための割引率は相対的に低くなる。

この場合における配偶者居住権が付着した建物及びその敷地の価格は、配偶者居住権が付着しているために使用収益ができないこと、そのために売却しようとしても買手が限定されることなどによる市場性の減退の程度を考慮して、上記により求めた当該建物及びその敷地の経済価値を修正して求める。

また、配偶者居住権が付着した建物及びその敷地の価格について、価格時点における配偶者居住権の付着していない状態の当該建物及びその敷地の価格から上記により求めた配偶者居住権の経済価値を控除した額を配偶者居住権が付着することによる市場性の減退の程度を考慮して修正することによって求めることができる<sup>19</sup>。

### (3) 鑑定評価額の決定

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それぞれの経済価値の比率（権利割合）によって配分して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内訳価格を求める場合には、価格時点における配偶者居住権が付着していない状態を前提とする対象建物及びその敷地の価格については、通常の見積評価と同様、鑑定評価の各手順における判断の妥当性等を再吟味して試算価格を調整のうえ、鑑定評価額（正常価格）を決定する。

この場合における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は、上記の見積評価額を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経済価値の比率（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経済価値の合計に占めるそれぞれの権利の経済価値の構成割合）で配分した金額を、それぞれの権利に係る内訳価格として鑑定評価額に併記する。

また、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それぞれを独立の財産とした価格を求める場合には、配偶者居住権については経済的利益還元法を適用して求めた経済価値が鑑定評価額（特殊価格）となり、配偶者居住権が付着した建物及びその敷地の価格は上記(2)の④のとおり求めた価格が鑑定評価額（正常価格）となる。

---

<sup>19</sup> この方法は、配偶者居住権が付着した建物及びその敷地の経済価値を求めることなしに、当該権利が付着していない状態の建物及びその敷地の価格をもとに直接的に配偶者居住権が付着した建物及びその敷地の価格を求めることになるため、求められた価格の妥当性を検証するために配偶者居住権が付着した建物及びその敷地の経済価値を把握することは必要である。

## IV 配偶者居住権の設定後における鑑定評価にあたっての実務上の留意事項

配偶者居住権が設定された後、配偶者居住権が付着した建物及びその敷地を第三者又は配偶者に譲渡する場合、並びに配偶者居住権を合意により消滅させる場合における配偶者居住権等の鑑定評価については、上記ⅠからⅢに準じて行う。

この場合における配偶者居住権等の鑑定評価にあたっては、配偶者居住権の設定時における遺産分割等に関する諸事情、例えば、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権利割合等に関する合意内容、それぞれの権利の価格判定の考え方などを考慮することが必要となる<sup>20</sup>。その他の実務上の留意事項について、上記Ⅲとの違いを中心に整理すると以下のとおりである。

### (1) 鑑定評価の基本的事項

#### ① 対象確定条件

配偶者居住権に係る権利の内容（権利者、権利の及ぶ建物及びその敷地の範囲、権利の存続期間、権利者が負担する費用）については、実際の権利の内容を前提とすることが基本であるが、権利の存続期間について定めがない場合には、依頼者の確認・承諾を得て、平均余命等の合理的と認められる特定の期間を対象確定条件として設定するものとする。

#### ② その他の条件

既に配偶者居住権が設定されている場合において、当該権利が付着した建物及びその敷地の価格判定に関して裁判所が関与することは通常は考えられないことから、上記Ⅲでは条件設定を許容できる事項について、その他の条件を設定することは原則としてできない。

#### ③ 価格の種類

配偶者居住権が付着した建物及びその敷地を所有者が第三者に譲渡する場合における当該建物及びその敷地の価格は正常価格として求める。

また、配偶者居住権が付着した建物及びその敷地を配偶者に譲渡する場合及び配偶者居住権を消滅させる場合における配偶者居住権等の経済価値は、権利の併合によって増分価値が発生することが通常と考えられることから、限定価格として求めることが多いと考えられる。

---

<sup>20</sup> 一般的に、配偶者居住権の設定後の時間が経過していないほど、権利設定当初の事情が配偶者居住権等の価値形成に影響を与えると考えられる。

## (2) 評価手法及び鑑定評価額

### ① 配偶者居住権が付着した建物及びその敷地を所有者が第三者又は配偶者居住権者に譲渡する場合

配偶者居住権が付着した建物及びその敷地を所有者が第三者又は配偶者居住権者に譲渡する場合については、上記Ⅲの被相続人の遺産を相続人間で分割する場合における鑑定評価において配偶者居住権が付着した建物及びその敷地の経済価値を求める場合において市場性を考慮する方法と同様である。

また、配偶者居住権が付着した建物及びその敷地を所有者が第三者に譲渡する場合における鑑定評価額は正常価格となり、配偶者居住権者に譲渡する場合には権利の併合によって増分価値が発生することが通常であると考えられることから、この場合の鑑定評価額は限定価格（増分価値の一部を正常価格に加算）として求めることになる。

### ② 配偶者居住権を消滅させる場合

配偶者居住権を消滅させる場合における当該配偶者居住権等の鑑定評価については、上記Ⅲの被相続人の遺産を相続人間で分割する場合における鑑定評価において配偶者居住権等の経済価値を求める場合と同様である。

配偶者居住権の消滅に伴って、当該権利が付着した建物及びその敷地の流動性は改善し、その結果として一定の増分価値が発生することが通常であると考えられることから、この場合における配偶者居住権の鑑定評価額は権利併合による増分価値の発生を考慮した特殊価格として求める。

## 附 則

本研究報告は、令和 2(2020)年 4 月 1 日以降を価格時点とする鑑定評価等から適用する。

## 参考 1 法制審議会に示された評価方法と相続税法における評価方法

### 1. 法制審議会民法部会に示された評価方法

#### (1) 建物の評価方法

固定資産税評価額に基づいて、長期居住権の負担が付いた建物所有権に着目し、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。

#### 【計算式1】

① 建物の価額（固定資産税評価額）

$$= \text{② 長期居住権付所有権の価額} + \text{③ 長期居住権の価額}$$

② 長期居住権付所有権の価額（注1）

$$= \text{① 固定資産税評価額} \times (\text{法定耐用年数} - (\text{経過年数} + \text{存続年数(注3)})) \div (\text{法定耐用年数(注2)} - \text{経過年数}) \times \text{ライブニッツ係数(注4)}$$

③ 長期居住権の価額

$$= \text{① 固定資産税評価額} - \text{② 長期居住権付所有権の価額}$$

(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) ライブ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、ライブ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。

(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）

居住建物が一户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。

<甲案（ライブニッツ係数を利用）>

① 長期居住権付敷地の価額

$$= \text{敷地の固定資産税評価額} [\div 0.7] \times \text{ライブニッツ係数}$$

② 長期居住権に基づく敷地利用権

$$= \text{敷地の固定資産税評価額} [\div 0.7] - \text{長期居住権付敷地の価額}$$

$$(= \text{敷地の固定資産税評価額} [\div 0.7] \times (1 - \text{ライブニッツ係数}))$$

<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

$$= \text{敷地の固定資産税評価額} [\div 0.7] \times (1 - \text{敷地利用権割合 (注)})$$

② 長期居住権に基づく敷地利用権の価額

$$= \text{敷地の固定資産税評価額} [\div 0.7] \times \text{敷地利用権割合}$$

(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。

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】

一户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70%とされていることに鑑み、これを割り戻すことも考えられる（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。

## 2. 相続税法（平成31年度税制改正の大綱）における評価方法

### イ 配偶者居住権

建物の時価  $-$  建物の時価  $\times$  (残存耐用年数  $-$  存続年数)  $\div$  残存耐用年数  $\times$  存続年数に応じた民法の法定利率による複利現価率

### ロ 配偶者居住権が設定された建物（以下「居住建物」という。）の所有権

建物の時価  $-$  配偶者居住権の価額

### ハ 配偶者居住権に基づく居住建物の敷地の利用に関する権利

土地等の時価  $-$  土地等の時価  $\times$  存続年数に応じた民法の法定利率による複利現価率

### ニ 居住建物の敷地の所有権等

土地等の時価  $-$  敷地の利用に関する権利の価額

(注1) 上記の「建物の時価」及び「土地等の時価」は、それぞれ配偶者居住権が設定されていない場合の建物の時価又は土地等の時価とする。

(注2) 上記の「残存耐用年数」とは、居住建物の所得税法に基づいて定められている耐用年数（住宅用）に1.5を乗じて計算した年数から居住建物の築後経過年数を控除した年数をいう。

(注3) 上記の「存続年数」とは、次に掲げる場合の区分に応じそれぞれ次に定める年数をいう。

(イ) 配偶者居住権の存続期間が配偶者の終身の間である場合 配偶者の平均余命年数

(ロ) (イ)以外の場合 遺産分割協議等により定められた配偶者居住権の存続期間の年数（配偶者の平均余命年数を上限とする）

(注4) 残存耐用年数又は残存耐用年数から存続年数を控除した年数が零以下となる場合には、上記イの「(残存耐用年数  $-$  存続年数)  $\div$  残存耐用年数」は、零とする。

参考2 平均余命表（厚生労働省・第22回生命表「完全生命表」）

第22回生命表（男）

(2-1)

年齢 $x$	生存数 $l_x$	死亡数 $nd_x$	生存率 ${}_np_x$	死亡率 ${}_nq_x$	死力 $\mu_x$	定常人口		平均余命 $e_x$
						${}_nL_x$	$T_x$	
0 週	100 000	69	0.99931	0.00069	0.06764	1 917	8 075 244	80.75
1	99 931	11	0.99989	0.00011	0.01401	1 916	8 073 327	80.79
2	99 920	7	0.99993	0.00007	0.00207	1 916	8 071 411	80.78
3	99 913	6	0.99994	0.00006	0.00320	1 916	8 069 494	80.77
4	99 906	21	0.99978	0.00022	0.00320	8 986	8 067 578	80.75
2 月	99 885	14	0.99986	0.00014	0.00188	8 323	8 058 592	80.68
3	99 871	38	0.99962	0.00038	0.00152	24 963	8 050 269	80.61
6	99 833	34	0.99966	0.00034	0.00131	49 905	8 025 306	80.39
0 年	100 000	202	0.99798	0.00202	0.06764	99 843	8 075 244	80.75
1	99 798	34	0.99966	0.00034	0.00038	99 783	7 975 401	79.92
2	99 765	24	0.99976	0.00024	0.00024	99 753	7 875 618	78.94
3	99 741	16	0.99984	0.00016	0.00019	99 732	7 775 866	77.96
4	99 725	11	0.99988	0.00012	0.00013	99 719	7 676 133	76.97
5	99 714	10	0.99990	0.00010	0.00010	99 709	7 576 414	75.98
6	99 704	10	0.99990	0.00010	0.00010	99 699	7 476 706	74.99
7	99 694	10	0.99990	0.00010	0.00010	99 689	7 377 007	74.00
8	99 684	9	0.99991	0.00009	0.00009	99 680	7 277 318	73.00
9	99 676	8	0.99992	0.00008	0.00008	99 672	7 177 638	72.01
10	99 668	7	0.99993	0.00007	0.00007	99 664	7 077 966	71.02
11	99 661	7	0.99993	0.00007	0.00007	99 657	6 978 302	70.02
12	99 653	8	0.99992	0.00008	0.00008	99 649	6 878 645	69.03
13	99 645	11	0.99989	0.00011	0.00009	99 640	6 778 995	68.03
14	99 635	13	0.99987	0.00013	0.00012	99 628	6 679 355	67.04
15	99 621	17	0.99983	0.00017	0.00015	99 613	6 579 727	66.05
16	99 604	21	0.99979	0.00021	0.00019	99 594	6 480 114	65.06
17	99 583	26	0.99974	0.00026	0.00024	99 570	6 380 520	64.07
18	99 557	32	0.99968	0.00032	0.00029	99 541	6 280 950	63.09
19	99 524	39	0.99961	0.00039	0.00036	99 506	6 181 409	62.11
20	99 486	45	0.99955	0.00045	0.00042	99 464	6 081 903	61.13
21	99 441	49	0.99951	0.00049	0.00047	99 417	5 982 440	60.16
22	99 392	51	0.99949	0.00051	0.00050	99 367	5 883 023	59.19
23	99 341	53	0.99946	0.00054	0.00053	99 315	5 783 656	58.22
24	99 288	55	0.99945	0.00055	0.00054	99 261	5 684 341	57.25
25	99 234	55	0.99945	0.00055	0.00055	99 206	5 585 080	56.28
26	99 179	54	0.99945	0.00055	0.00055	99 151	5 485 874	55.31
27	99 124	54	0.99946	0.00054	0.00055	99 097	5 386 722	54.34
28	99 070	54	0.99945	0.00055	0.00054	99 043	5 287 625	53.37
29	99 016	56	0.99944	0.00056	0.00055	98 989	5 188 582	52.40
30	98 961	57	0.99942	0.00058	0.00057	98 932	5 089 593	51.43
31	98 903	59	0.99940	0.00060	0.00059	98 874	4 990 661	50.46
32	98 844	61	0.99938	0.00062	0.00061	98 814	4 891 787	49.49
33	98 783	65	0.99934	0.00066	0.00064	98 751	4 792 973	48.52
34	98 718	69	0.99930	0.00070	0.00068	98 684	4 694 222	47.55
35	98 649	73	0.99926	0.00074	0.00072	98 613	4 595 538	46.58
36	98 576	75	0.99924	0.00076	0.00075	98 539	4 496 925	45.62
37	98 501	78	0.99920	0.00080	0.00078	98 462	4 398 387	44.65
38	98 423	84	0.99915	0.00085	0.00082	98 381	4 299 925	43.69
39	98 338	93	0.99905	0.00095	0.00090	98 293	4 201 543	42.73
40	98 245	103	0.99895	0.00105	0.00100	98 195	4 103 251	41.77
41	98 142	113	0.99885	0.00115	0.00110	98 086	4 005 056	40.81
42	98 029	122	0.99876	0.00124	0.00120	97 969	3 906 970	39.86
43	97 907	131	0.99866	0.00134	0.00129	97 842	3 809 001	38.90
44	97 776	144	0.99853	0.00147	0.00140	97 705	3 711 159	37.96
45	97 632	159	0.99837	0.00163	0.00155	97 554	3 613 454	37.01
46	97 473	176	0.99819	0.00181	0.00171	97 386	3 515 900	36.07
47	97 297	195	0.99800	0.00200	0.00190	97 201	3 418 514	35.13
48	97 102	215	0.99778	0.00222	0.00211	96 996	3 321 313	34.20
49	96 887	236	0.99757	0.00243	0.00233	96 771	3 224 317	33.28

# 第22回生命表 (男)

(2-2)

年齢 $x$	生存数 $l_x$	死亡数 ${}_n d_x$	生存率 ${}_n p_x$	死亡率 ${}_n q_x$	死力 $\mu_x$	定常人口		平均余命 $e_x$
						${}_n L_x$	$T_x$	
50	96 651	257	0.99734	0.00266	0.00255	96 524	3 127 546	32.36
51	96 394	283	0.99707	0.00293	0.00280	96 255	3 031 022	31.44
52	96 111	310	0.99677	0.00323	0.00308	95 958	2 934 767	30.54
53	95 801	340	0.99645	0.00355	0.00339	95 634	2 838 809	29.63
54	95 461	373	0.99609	0.00391	0.00373	95 277	2 743 175	28.74
55	95 088	411	0.99568	0.00432	0.00412	94 886	2 647 898	27.85
56	94 677	450	0.99525	0.00475	0.00454	94 455	2 553 012	26.97
57	94 227	488	0.99482	0.00518	0.00498	93 986	2 458 557	26.09
58	93 739	525	0.99440	0.00560	0.00540	93 480	2 364 571	25.23
59	93 214	568	0.99391	0.00609	0.00585	92 934	2 271 091	24.36
60	92 646	620	0.99331	0.00669	0.00639	92 341	2 178 157	23.51
61	92 026	688	0.99252	0.00748	0.00709	91 688	2 085 816	22.67
62	91 338	764	0.99163	0.00837	0.00795	90 962	1 994 129	21.83
63	90 573	839	0.99074	0.00926	0.00886	90 160	1 903 167	21.01
64	89 734	910	0.98986	0.01014	0.00973	89 286	1 813 007	20.20
65	88 825	994	0.98881	0.01119	0.01070	88 335	1 723 721	19.41
66	87 830	1 081	0.98769	0.01231	0.01182	87 297	1 635 386	18.62
67	86 749	1 166	0.98655	0.01345	0.01295	86 173	1 548 089	17.85
68	85 582	1 256	0.98532	0.01468	0.01415	84 962	1 461 916	17.08
69	84 326	1 349	0.98401	0.01599	0.01543	83 660	1 376 954	16.33
70	82 978	1 450	0.98253	0.01747	0.01684	82 262	1 293 294	15.59
71	81 528	1 561	0.98085	0.01915	0.01846	80 757	1 211 033	14.85
72	79 966	1 675	0.97905	0.02095	0.02025	79 138	1 130 276	14.13
73	78 291	1 776	0.97732	0.02268	0.02205	77 411	1 051 138	13.43
74	76 515	1 885	0.97537	0.02463	0.02388	75 583	973 727	12.73
75	74 631	2 021	0.97293	0.02707	0.02610	73 633	898 144	12.03
76	72 610	2 185	0.96991	0.03009	0.02889	71 533	824 511	11.36
77	70 426	2 377	0.96624	0.03376	0.03233	69 254	752 979	10.69
78	68 048	2 594	0.96188	0.03812	0.03649	66 770	683 725	10.05
79	65 454	2 819	0.95693	0.04307	0.04134	64 063	616 955	9.43
80	62 635	3 046	0.95138	0.04862	0.04680	61 131	552 891	8.83
81	59 589	3 279	0.94498	0.05502	0.05307	57 970	491 760	8.25
82	56 311	3 504	0.93778	0.06222	0.06025	54 577	433 791	7.70
83	52 807	3 714	0.92968	0.07032	0.06839	50 967	379 213	7.18
84	49 094	3 900	0.92055	0.07945	0.07766	47 158	328 246	6.69
85	45 194	4 043	0.91053	0.08947	0.08810	43 181	281 088	6.22
86	41 150	4 116	0.89998	0.10002	0.09941	39 096	237 907	5.78
87	37 034	4 127	0.88856	0.11144	0.11156	34 969	198 811	5.37
88	32 907	4 080	0.87601	0.12399	0.12500	30 861	163 842	4.98
89	28 827	3 973	0.86217	0.13783	0.14002	26 829	132 982	4.61
90	24 854	3 810	0.84671	0.15329	0.15698	22 933	106 153	4.27
91	21 044	3 580	0.82990	0.17010	0.17602	19 233	83 220	3.95
92	17 465	3 302	0.81095	0.18905	0.19751	15 788	63 987	3.66
93	14 163	2 967	0.79047	0.20953	0.22205	12 649	48 199	3.40
94	11 195	2 567	0.77068	0.22932	0.24801	9 876	35 550	3.18
95	8 628	2 123	0.75399	0.24601	0.27055	7 530	25 674	2.98
96	6 506	1 718	0.73592	0.26408	0.29434	5 614	18 144	2.79
97	4 788	1 352	0.71757	0.28243	0.31910	4 083	12 529	2.62
98	3 435	1 034	0.69896	0.30104	0.34485	2 894	8 447	2.46
99	2 401	768	0.68011	0.31989	0.37165	1 997	5 553	2.31
100	1 633	554	0.66104	0.33896	0.39954	1 340	3 556	2.18
101	1 080	387	0.64176	0.35824	0.42855	874	2 215	2.05
102	693	262	0.62229	0.37771	0.45874	553	1 341	1.94
103	431	171	0.60267	0.39733	0.49015	339	788	1.83
104	260	108	0.58291	0.41709	0.52284	201	449	1.73
105	151	66	0.56303	0.43697	0.55684	116	247	1.63
106	85	39	0.54307	0.45693	0.59223	64	132	1.55
107	46	22	0.52305	0.47695	0.62905	34	68	1.46
108	24	12	0.50301	0.49699	0.66736	18	34	1.39
109	12	6	0.48296	0.51704	0.70722	9	16	1.32
110	6	3	0.46295	0.53705	0.74869	4	7	1.25
111	3	2	0.44302	0.55698	0.79185	2	3	1.19
112	1	1	0.42318	0.57682	0.83675	1	1	1.13

# 第22回生命表 (女)

(2-1)

年齢 $x$	生存数 $l_x$	死亡数 ${}_n d_x$	生存率 ${}_n p_x$	死亡率 ${}_n q_x$	死力 $\mu_x$	定常人口		平均余命 $e_x$
						${}_n L_x$	$T_x$	
0 週	100 000	63	0.99937	0.00063	0.05782	1 917	8 698 726	86.99
1	99 937	12	0.99988	0.00012	0.01422	1 916	8 696 809	87.02
2	99 925	5	0.99995	0.00005	0.00209	1 916	8 694 893	87.01
3	99 921	6	0.99994	0.00006	0.00232	1 916	8 692 976	87.00
4	99 914	19	0.99981	0.00019	0.00344	8 987	8 691 060	86.99
2 月	99 895	14	0.99986	0.00014	0.00164	8 324	8 682 074	86.91
3	99 881	29	0.99971	0.00029	0.00151	24 966	8 673 749	86.84
6	99 853	31	0.99969	0.00031	0.00085	49 918	8 648 783	86.62
0 年	100 000	178	0.99822	0.00178	0.05782	99 861	8 698 726	86.99
1	99 822	32	0.99968	0.00032	0.00040	99 806	8 598 865	86.14
2	99 790	20	0.99980	0.00020	0.00023	99 780	8 499 059	85.17
3	99 770	12	0.99988	0.00012	0.00016	99 763	8 399 279	84.19
4	99 758	8	0.99992	0.00008	0.00010	99 753	8 299 516	83.20
5	99 749	8	0.99992	0.00008	0.00008	99 746	8 199 762	82.20
6	99 742	8	0.99992	0.00008	0.00008	99 738	8 100 017	81.21
7	99 734	8	0.99992	0.00008	0.00008	99 730	8 000 279	80.22
8	99 726	7	0.99993	0.00007	0.00008	99 722	7 900 550	79.22
9	99 718	7	0.99993	0.00007	0.00007	99 715	7 800 828	78.23
10	99 712	7	0.99993	0.00007	0.00007	99 708	7 701 113	77.23
11	99 705	7	0.99993	0.00007	0.00007	99 701	7 601 405	76.24
12	99 698	7	0.99993	0.00007	0.00007	99 695	7 501 703	75.24
13	99 691	7	0.99993	0.00007	0.00007	99 688	7 402 008	74.25
14	99 684	8	0.99992	0.00008	0.00008	99 680	7 302 321	73.25
15	99 676	10	0.99990	0.00010	0.00009	99 671	7 202 641	72.26
16	99 666	12	0.99988	0.00012	0.00011	99 660	7 102 970	71.27
17	99 654	13	0.99987	0.00013	0.00013	99 647	7 003 311	70.28
18	99 641	15	0.99985	0.00015	0.00014	99 633	6 903 663	69.29
19	99 626	16	0.99984	0.00016	0.00015	99 618	6 804 030	68.30
20	99 610	17	0.99983	0.00017	0.00016	99 602	6 704 411	67.31
21	99 593	19	0.99981	0.00019	0.00018	99 584	6 604 809	66.32
22	99 575	20	0.99980	0.00020	0.00020	99 565	6 505 225	65.33
23	99 554	22	0.99978	0.00022	0.00021	99 544	6 405 661	64.34
24	99 533	23	0.99977	0.00023	0.00023	99 521	6 306 117	63.36
25	99 510	24	0.99976	0.00024	0.00024	99 498	6 206 596	62.37
26	99 486	25	0.99975	0.00025	0.00025	99 473	6 107 098	61.39
27	99 461	27	0.99973	0.00027	0.00026	99 447	6 007 625	60.40
28	99 434	28	0.99971	0.00029	0.00028	99 420	5 908 177	59.42
29	99 405	30	0.99970	0.00030	0.00029	99 391	5 808 758	58.44
30	99 375	31	0.99969	0.00031	0.00031	99 360	5 709 367	57.45
31	99 345	32	0.99968	0.00032	0.00032	99 329	5 610 007	56.47
32	99 313	34	0.99966	0.00034	0.00033	99 296	5 510 678	55.49
33	99 279	36	0.99963	0.00037	0.00035	99 261	5 411 383	54.51
34	99 243	39	0.99961	0.00039	0.00038	99 223	5 312 122	53.53
35	99 204	41	0.99959	0.00041	0.00040	99 184	5 212 898	52.55
36	99 163	42	0.99957	0.00043	0.00042	99 142	5 113 715	51.57
37	99 121	45	0.99954	0.00046	0.00044	99 098	5 014 573	50.59
38	99 075	50	0.99950	0.00050	0.00048	99 051	4 915 474	49.61
39	99 025	56	0.99943	0.00057	0.00053	98 998	4 816 424	48.64
40	98 969	62	0.99937	0.00063	0.00060	98 939	4 717 426	47.67
41	98 907	68	0.99931	0.00069	0.00066	98 873	4 618 487	46.70
42	98 839	73	0.99926	0.00074	0.00071	98 803	4 519 614	45.73
43	98 766	79	0.99920	0.00080	0.00077	98 727	4 420 811	44.76
44	98 687	85	0.99913	0.00087	0.00083	98 645	4 322 084	43.80
45	98 602	94	0.99905	0.00095	0.00090	98 556	4 223 438	42.83
46	98 509	104	0.99895	0.00105	0.00100	98 458	4 124 882	41.87
47	98 405	114	0.99884	0.00116	0.00111	98 349	4 026 425	40.92
48	98 291	124	0.99874	0.00126	0.00121	98 230	3 928 076	39.96
49	98 167	134	0.99864	0.00136	0.00131	98 101	3 829 846	39.01

# 第22回生命表 (女)

(2-2)

年齢 $x$	生存数 $l_x$	死亡数 ${}_n d_x$	生存率 ${}_n p_x$	死亡率 ${}_n q_x$	死力 $\mu_x$	定常人口		平均余命 $e_x$
						${}_n L_x$	$T_x$	
50	98 034	145	0.99852	0.00148	0.00142	97 962	3 731 745	38.07
51	97 889	159	0.99838	0.00162	0.00155	97 811	3 633 783	37.12
52	97 730	174	0.99822	0.00178	0.00170	97 645	3 535 972	36.18
53	97 557	189	0.99807	0.00193	0.00186	97 463	3 438 327	35.24
54	97 368	202	0.99792	0.00208	0.00201	97 268	3 340 864	34.31
55	97 166	215	0.99779	0.00221	0.00215	97 060	3 243 596	33.38
56	96 951	226	0.99767	0.00233	0.00227	96 839	3 146 536	32.45
57	96 726	237	0.99755	0.00245	0.00239	96 608	3 049 697	31.53
58	96 489	250	0.99741	0.00259	0.00252	96 365	2 953 088	30.61
59	96 239	268	0.99721	0.00279	0.00269	96 106	2 856 723	29.68
60	95 970	291	0.99696	0.00304	0.00291	95 827	2 760 617	28.77
61	95 679	318	0.99667	0.00333	0.00318	95 522	2 664 790	27.85
62	95 361	346	0.99638	0.00362	0.00348	95 190	2 569 268	26.94
63	95 015	372	0.99609	0.00391	0.00378	94 832	2 474 078	26.04
64	94 643	399	0.99578	0.00422	0.00406	94 446	2 379 246	25.14
65	94 244	433	0.99540	0.00460	0.00441	94 031	2 284 800	24.24
66	93 811	471	0.99498	0.00502	0.00482	93 579	2 190 769	23.35
67	93 340	511	0.99453	0.00547	0.00526	93 088	2 097 190	22.47
68	92 829	554	0.99403	0.00597	0.00573	92 556	2 004 102	21.59
69	92 275	603	0.99346	0.00654	0.00626	91 978	1 911 547	20.72
70	91 672	662	0.99278	0.00722	0.00688	91 346	1 819 569	19.85
71	91 010	729	0.99200	0.00800	0.00762	90 651	1 728 223	18.99
72	90 281	802	0.99112	0.00888	0.00847	89 887	1 637 572	18.14
73	89 480	874	0.99023	0.00977	0.00936	89 049	1 547 685	17.30
74	88 606	954	0.98923	0.01077	0.01029	88 136	1 458 636	16.46
75	87 652	1 053	0.98798	0.01202	0.01140	87 135	1 370 500	15.64
76	86 599	1 180	0.98637	0.01363	0.01284	86 020	1 283 365	14.82
77	85 419	1 332	0.98441	0.01559	0.01466	84 766	1 197 345	14.02
78	84 087	1 505	0.98211	0.01789	0.01682	83 350	1 112 579	13.23
79	82 582	1 699	0.97943	0.02057	0.01936	81 750	1 029 229	12.46
80	80 883	1 909	0.97639	0.02361	0.02227	79 947	947 479	11.71
81	78 974	2 143	0.97286	0.02714	0.02560	77 923	867 532	10.99
82	76 831	2 409	0.96864	0.03136	0.02956	75 649	789 609	10.28
83	74 422	2 701	0.96370	0.03630	0.03429	73 096	713 959	9.59
84	71 720	3 004	0.95812	0.04188	0.03976	70 244	640 864	8.94
85	68 716	3 310	0.95184	0.04816	0.04593	67 087	570 620	8.30
86	65 407	3 622	0.94462	0.05538	0.05298	63 622	503 533	7.70
87	61 784	3 938	0.93627	0.06373	0.06118	59 842	439 911	7.12
88	57 847	4 253	0.92648	0.07352	0.07085	55 745	380 069	6.57
89	53 594	4 531	0.91546	0.08454	0.08208	51 350	324 323	6.05
90	49 063	4 757	0.90305	0.09695	0.09485	46 701	272 974	5.56
91	44 306	4 918	0.88900	0.11100	0.10940	41 859	226 273	5.11
92	39 389	5 025	0.87243	0.12757	0.12656	36 881	184 414	4.68
93	34 364	5 024	0.85381	0.14619	0.14682	31 846	147 533	4.29
94	29 340	4 876	0.83380	0.16620	0.16949	26 884	115 686	3.94
95	24 464	4 598	0.81204	0.18796	0.19609	22 135	88 802	3.63
96	19 866	4 132	0.79202	0.20798	0.22051	17 756	66 667	3.36
97	15 734	3 594	0.77161	0.22839	0.24603	13 890	48 911	3.11
98	12 140	3 025	0.75083	0.24917	0.27272	10 580	35 021	2.88
99	9 115	2 464	0.72970	0.27030	0.30063	7 838	24 441	2.68
100	6 652	1 941	0.70825	0.29175	0.32981	5 640	16 603	2.50
101	4 711	1 477	0.68649	0.31351	0.36033	3 937	10 963	2.33
102	3 234	1 085	0.66446	0.33554	0.39223	2 662	7 026	2.17
103	2 149	769	0.64217	0.35783	0.42559	1 741	4 364	2.03
104	1 380	525	0.61967	0.38033	0.46047	1 100	2 623	1.90
105	855	345	0.59699	0.40301	0.49694	670	1 523	1.78
106	510	217	0.57415	0.42585	0.53507	393	853	1.67
107	293	132	0.55121	0.44879	0.57494	222	460	1.57
108	162	76	0.52821	0.47179	0.61663	120	238	1.48
109	85	42	0.50518	0.49482	0.66022	62	118	1.39
110	43	22	0.48217	0.51783	0.70580	31	56	1.31
111	21	11	0.45924	0.54076	0.75346	15	26	1.23
112	10	5	0.43642	0.56358	0.80329	7	11	1.16
113	4	2	0.41378	0.58622	0.85539	3	5	1.10
114	2	1	0.39136	0.60864	0.90987	1	2	1.04
115	1	0	0.36921	0.63079	0.96683	0	1	0.98

参考：増年金現価率の計算式

$$\frac{1 - \left(\frac{1+g}{1+r}\right)^n}{r-g}$$

r：年利率  
g：変動率  
n：年数

### 参考3 増年金現価率

□ r = 3.0%、g = -5.0~5.0%、n = 1~25年

年	変動率 (g)									
	-5.0	-4.5	-4.0	-3.5	-3.0	-2.5	-2.0	-1.5	-1.0	-0.5
1	0.9709	0.9709	0.9709	0.9709	0.9709	0.9709	0.9709	0.9709	0.9709	0.9709
2	1.8663	1.8711	1.8758	1.8805	1.8852	1.8899	1.8946	1.8993	1.9040	1.9088
3	2.6923	2.7057	2.7192	2.7327	2.7462	2.7599	2.7735	2.7872	2.8010	2.8148
4	3.4540	3.4795	3.5052	3.5311	3.5571	3.5834	3.6098	3.6363	3.6631	3.6900
5	4.1566	4.1971	4.2379	4.2791	4.3208	4.3629	4.4054	4.4483	4.4917	4.5355
6	4.8047	4.8623	4.9208	4.9800	5.0400	5.1008	5.1624	5.2249	5.2881	5.3522
7	5.4023	5.4791	5.5572	5.6366	5.7173	5.7993	5.8827	5.9675	6.0536	6.1412
8	5.9536	6.0510	6.1504	6.2517	6.3551	6.4605	6.5680	6.6776	6.7894	6.9034
9	6.4621	6.5813	6.7033	6.8281	6.9558	7.0864	7.2200	7.3568	7.4966	7.6397
10	6.9310	7.0730	7.2186	7.3681	7.5215	7.6789	7.8404	8.0062	8.1764	8.3510
11	7.3636	7.5288	7.6989	7.8740	8.0542	8.2397	8.4307	8.6273	8.8297	9.0381
12	7.7625	7.9515	8.1465	8.3479	8.5559	8.7706	8.9923	9.2213	9.4577	9.7018
13	8.1305	8.3434	8.5638	8.7920	9.0284	9.2731	9.5267	9.7893	10.0613	10.3430
14	8.4699	8.7067	8.9526	9.2080	9.4733	9.7488	10.0351	10.3324	10.6414	10.9625
15	8.7829	9.0436	9.3151	9.5978	9.8923	10.1991	10.5188	10.8519	11.1990	11.5608
16	9.0716	9.3560	9.6529	9.9630	10.2870	10.6254	10.9791	11.3487	11.7350	12.1389
17	9.3379	9.6456	9.9677	10.3051	10.6586	11.0289	11.4170	11.8237	12.2501	12.6972
18	9.5835	9.9141	10.2612	10.6257	11.0086	11.4109	11.8336	12.2780	12.7453	13.2367
19	9.8100	10.1631	10.5347	10.9260	11.3382	11.7724	12.2301	12.7125	13.2212	13.7577
20	10.0189	10.3939	10.7896	11.2074	11.6486	12.1147	12.6072	13.1280	13.6786	14.2611
21	10.2116	10.6079	11.0272	11.4710	11.9409	12.4386	12.9661	13.5253	14.1183	14.7474
22	10.3894	10.8064	11.2487	11.7180	12.2162	12.7453	13.3076	13.9052	14.5409	15.2171
23	10.5533	10.9904	11.4551	11.9494	12.4754	13.0356	13.6324	14.2686	14.9471	15.6709
24	10.7045	11.1610	11.6475	12.1662	12.7196	13.3104	13.9415	14.6161	15.3375	16.1093
25	10.8440	11.3192	11.8268	12.3693	12.9495	13.5705	14.2356	14.9484	15.7127	16.5328

年	0.0	0.5	1.0	1.5	2.0	2.5	3.0	3.5	4.0	4.5	5.0
1	0.9709	0.9709	0.9709	0.9709	0.9709	0.9709	0.9709	0.9709	0.9709	0.9709	0.9709
2	1.9135	1.9182	1.9229	1.9276	1.9323	1.9370	1.9417	1.9465	1.9512	1.9559	1.9606
3	2.8286	2.8425	2.8564	2.8704	2.8844	2.8985	2.9126	2.9268	2.9410	2.9552	2.9695
4	3.7171	3.7444	3.7718	3.7995	3.8273	3.8553	3.8835	3.9119	3.9404	3.9692	3.9981
5	4.5797	4.6244	4.6695	4.7150	4.7610	4.8075	4.8544	4.9017	4.9495	4.9978	5.0466
6	5.4172	5.4830	5.5497	5.6172	5.6857	5.7550	5.8252	5.8964	5.9685	6.0415	6.1155
7	6.2303	6.3208	6.4128	6.5063	6.6013	6.6979	6.7961	6.8959	6.9973	7.1003	7.2051
8	7.0197	7.1382	7.2591	7.3824	7.5081	7.6363	7.7670	7.9002	8.0361	8.1746	8.3158
9	7.7861	7.9359	8.0891	8.2458	8.4061	8.5701	8.7379	8.9095	9.0850	9.2645	9.4482
10	8.5302	8.7141	8.9029	9.0966	9.2954	9.4994	9.7087	9.9236	10.1441	10.3703	10.6025
11	9.2526	9.4735	9.7009	9.9350	10.1760	10.4241	10.6796	10.9426	11.2134	11.4922	11.7793
12	9.9540	10.2144	10.4834	10.7612	11.0481	11.3444	11.6505	11.9666	12.2932	12.6305	12.9789
13	10.6350	10.9374	11.2507	11.5753	11.9117	12.2602	12.6214	12.9956	13.3834	13.7853	14.2018
14	11.2961	11.6428	12.0031	12.3776	12.7669	13.1716	13.5922	14.0296	14.4842	14.9569	15.4484
15	11.9379	12.3311	12.7409	13.1682	13.6138	14.0785	14.5631	15.0685	15.5957	16.1456	16.7192
16	12.5611	13.0026	13.4644	13.9473	14.4525	14.9810	15.5340	16.1126	16.7180	17.3516	18.0148
17	13.1661	13.6579	14.1738	14.7151	15.2831	15.8792	16.5049	17.1616	17.8512	18.5752	19.3354
18	13.7535	14.2973	14.8695	15.4717	16.1056	16.7730	17.4757	18.2158	18.9954	19.8166	20.6818
19	14.3238	14.9211	15.5516	16.2172	16.9201	17.6624	18.4466	19.2751	20.1507	21.0760	22.0542
20	14.8775	15.5298	16.2205	16.9519	17.7267	18.5476	19.4175	20.3396	21.3172	22.3538	23.4533
21	15.4150	16.1238	16.8764	17.6759	18.5255	19.4284	20.3884	21.4092	22.4950	23.6503	24.8796
22	15.9369	16.7033	17.5196	18.3894	19.3165	20.3050	21.3592	22.4840	23.6843	24.9655	26.3336
23	16.4436	17.2688	18.1503	19.0925	20.0998	21.1773	22.3301	23.5640	24.8851	26.3000	27.8158
24	16.9355	17.8205	18.7687	19.7853	20.8755	22.0453	23.3010	24.6493	26.0976	27.6539	29.3268
25	17.4131	18.3588	19.3752	20.4680	21.6437	22.9092	24.2719	25.7398	27.3218	29.0275	30.8671

※ 変動率(g)3.0%については、2.99%と3.01%の平均値を近似値として採用している。

□  $r = 3.5\%$ 、 $g = -5.0\sim 5.0\%$ 、 $n = 1\sim 25$ 年

年	変 動 率 (g)									
	-5.0	-4.5	-4.0	-3.5	-3.0	-2.5	-2.0	-1.5	-1.0	-0.5
1	0.9662	0.9662	0.9662	0.9662	0.9662	0.9662	0.9662	0.9662	0.9662	0.9662
2	1.8530	1.8577	1.8624	1.8670	1.8717	1.8764	1.8810	1.8857	1.8904	1.8950
3	2.6670	2.6803	2.6936	2.7069	2.7203	2.7338	2.7472	2.7608	2.7744	2.7880
4	3.4142	3.4393	3.4646	3.4900	3.5157	3.5415	3.5674	3.5936	3.6199	3.6464
5	4.1000	4.1396	4.1797	4.2202	4.2611	4.3024	4.3441	4.3862	4.4287	4.4717
6	4.7294	4.7858	4.8430	4.9009	4.9596	5.0191	5.0794	5.1405	5.2023	5.2650
7	5.3072	5.3821	5.4583	5.5357	5.6144	5.6943	5.7757	5.8583	5.9423	6.0277
8	5.8375	5.9323	6.0289	6.1275	6.2279	6.3304	6.4349	6.5415	6.6502	6.7610
9	6.3243	6.4399	6.5582	6.6792	6.8030	6.9296	7.0592	7.1917	7.3272	7.4659
10	6.7711	6.9083	7.0492	7.1937	7.3419	7.4941	7.6502	7.8104	7.9748	8.1435
11	7.1812	7.3406	7.5045	7.6733	7.8470	8.0258	8.2099	8.3993	8.5943	8.7950
12	7.5576	7.7393	7.9269	8.1205	8.3204	8.5268	8.7398	8.9597	9.1868	9.4212
13	7.9031	8.1073	8.3187	8.5375	8.7641	8.9986	9.2415	9.4931	9.7535	10.0233
14	8.2203	8.4469	8.6821	8.9263	9.1798	9.4432	9.7166	10.0006	10.2957	10.6021
15	8.5114	8.7601	9.0191	9.2887	9.5695	9.8619	10.1665	10.4837	10.8142	11.1586
16	8.7785	9.0492	9.3317	9.6267	9.9347	10.2564	10.5924	10.9434	11.3102	11.6935
17	9.0238	9.3159	9.6217	9.9418	10.2770	10.6280	10.9957	11.3809	11.7846	12.2078
18	9.2489	9.5620	9.8907	10.2356	10.5977	10.9781	11.3776	11.7973	12.2384	12.7022
19	9.4555	9.7891	10.1401	10.5095	10.8984	11.3078	11.7391	12.1936	12.6725	13.1774
20	9.6451	9.9987	10.3715	10.7649	11.1801	11.6185	12.0815	12.5707	13.0877	13.6343
21	9.8192	10.1920	10.5862	11.0030	11.4442	11.9111	12.4057	12.9296	13.4849	14.0736
22	9.9790	10.3704	10.7852	11.2251	11.6916	12.1868	12.7126	13.2712	13.8648	14.4959
23	10.1256	10.5350	10.9699	11.4321	11.9236	12.4465	13.0033	13.5962	14.2281	14.9018
24	10.2603	10.6869	11.1411	11.6251	12.1409	12.6912	13.2784	13.9056	14.5757	15.2921
25	10.3838	10.8270	11.3000	11.8050	12.3446	12.9216	13.5390	14.2000	14.9082	15.6673

年	0.0	0.5	1.0	1.5	2.0	2.5	3.0	3.5	4.0	4.5	5.0
1	0.9662	0.9662	0.9662	0.9662	0.9662	0.9662	0.9662	0.9662	0.9662	0.9662	0.9662
2	1.8997	1.9044	1.9090	1.9137	1.9184	1.9230	1.9277	1.9324	1.9370	1.9417	1.9464
3	2.8016	2.8153	2.8291	2.8429	2.8567	2.8706	2.8846	2.8986	2.9126	2.9266	2.9408
4	3.6731	3.6999	3.7269	3.7541	3.7815	3.8091	3.8368	3.8647	3.8928	3.9211	3.9496
5	4.5151	4.5589	4.6031	4.6478	4.6929	4.7385	4.7845	4.8309	4.8778	4.9252	4.9730
6	5.3286	5.3929	5.4581	5.5242	5.5911	5.6589	5.7275	5.7971	5.8676	5.9389	6.0112
7	6.1145	6.2028	6.2925	6.3836	6.4762	6.5704	6.6661	6.7633	6.8621	6.9625	7.0645
8	6.8740	6.9892	7.1066	7.2264	7.3486	7.4731	7.6000	7.7295	7.8614	7.9960	8.1331
9	7.6077	7.7528	7.9012	8.0530	8.2082	8.3671	8.5295	8.6957	8.8656	9.0394	9.2172
10	8.3166	8.4942	8.6765	8.8635	9.0555	9.2524	9.4545	9.6618	9.8746	10.0929	10.3169
11	9.0016	9.2142	9.4331	9.6584	9.8904	10.1292	10.3750	10.6280	10.8885	11.1566	11.4326
12	9.6633	9.9133	10.1714	10.4380	10.7133	10.9975	11.2911	11.5942	11.9073	12.2306	12.5645
13	10.3027	10.5922	10.8919	11.2025	11.5242	11.8574	12.2027	12.5604	12.9310	13.3150	13.7128
14	10.9205	11.2513	11.5950	11.9522	12.3233	12.7091	13.1099	13.5266	13.9596	14.4098	14.8777
15	11.5174	11.8914	12.2811	12.6874	13.1109	13.5524	14.0128	14.4928	14.9933	15.5152	16.0595
16	12.0941	12.5129	12.9507	13.4084	13.8871	14.3877	14.9113	15.4589	16.0319	16.6313	17.2584
17	12.6513	13.1164	13.6040	14.1155	14.6520	15.2149	15.8054	16.4251	17.0755	17.7582	18.4748
18	13.1897	13.7024	14.2416	14.8089	15.4058	16.0340	16.6952	17.3913	18.1242	18.8959	19.7087
19	13.7098	14.2714	14.8638	15.4890	16.1488	16.8453	17.5808	18.3575	19.1779	20.0447	20.9605
20	14.2124	14.8239	15.4710	16.1558	16.8809	17.6487	18.4620	19.3237	20.2367	21.2045	22.2305
21	14.6980	15.3604	16.0635	16.8098	17.6024	18.4444	19.3390	20.2899	21.3007	22.3756	23.5188
22	15.1671	15.8814	16.6416	17.4512	18.3135	19.2324	20.2118	21.2561	22.3698	23.5580	24.8259
23	15.6204	16.3872	17.2058	18.0801	19.0143	20.0127	21.0803	22.2222	23.4440	24.7517	26.1518
24	16.0584	16.8784	17.7564	18.6970	19.7049	20.7856	21.9447	23.1884	24.5235	25.9571	27.4970
25	16.4815	17.3554	18.2937	19.3018	20.3855	21.5509	22.8048	24.1546	25.6081	27.1741	28.8617

※ 変動率(g)3.5%については、3.49%と3.51%の平均値を近似値として採用している。

□ r = 4.0%、g = -5.0~5.0%、n = 1~25年

年	変 動 率 (g)									
	-5.0	-4.5	-4.0	-3.5	-3.0	-2.5	-2.0	-1.5	-1.0	-0.5
1	0.9615	0.9615	0.9615	0.9615	0.9615	0.9615	0.9615	0.9615	0.9615	0.9615
2	1.8399	1.8445	1.8491	1.8537	1.8584	1.8630	1.8676	1.8722	1.8768	1.8815
3	2.6422	2.6553	2.6684	2.6816	2.6948	2.7081	2.7214	2.7348	2.7482	2.7616
4	3.3751	3.3998	3.4247	3.4497	3.4750	3.5004	3.5259	3.5517	3.5776	3.6036
5	4.0445	4.0835	4.1228	4.1625	4.2026	4.2431	4.2840	4.3254	4.3671	4.4093
6	4.6561	4.7113	4.7672	4.8239	4.8813	4.9395	4.9984	5.0582	5.1187	5.1800
7	5.2147	5.2877	5.3620	5.4375	5.5143	5.5923	5.6716	5.7522	5.8341	5.9174
8	5.7249	5.8171	5.9111	6.0069	6.1047	6.2043	6.3059	6.4095	6.5152	6.6229
9	6.1911	6.3032	6.4179	6.5353	6.6553	6.7781	6.9037	7.0321	7.1635	7.2979
10	6.6168	6.7496	6.8858	7.0255	7.1689	7.3160	7.4669	7.6218	7.7806	7.9436
11	7.0058	7.1595	7.3176	7.4804	7.6479	7.8203	7.9977	8.1802	8.3681	8.5615
12	7.3610	7.5359	7.7163	7.9025	8.0947	8.2931	8.4978	8.7092	8.9273	9.1526
13	7.6856	7.8815	8.0843	8.2941	8.5114	8.7363	8.9691	9.2101	9.4597	9.7181
14	7.9820	8.1989	8.4239	8.6576	8.9000	9.1518	9.4132	9.6846	9.9664	10.2591
15	8.2528	8.4903	8.7375	8.9947	9.2625	9.5413	9.8316	10.1340	10.4488	10.7768
16	8.5001	8.7579	9.0269	9.3076	9.6006	9.9066	10.2260	10.5596	10.9080	11.2720
17	8.7261	9.0037	9.2941	9.5979	9.9160	10.2489	10.5976	10.9627	11.3451	11.7458
18	8.9325	9.2293	9.5407	9.8673	10.2101	10.5699	10.9477	11.3444	11.7612	12.1991
19	9.1210	9.4366	9.7683	10.1173	10.4844	10.8708	11.2776	11.7060	12.1573	12.6328
20	9.2932	9.6268	9.9784	10.3492	10.7403	11.1529	11.5885	12.0485	12.5344	13.0477
21	9.4506	9.8016	10.1724	10.5644	10.9789	11.4174	11.8815	12.3729	12.8933	13.4447
22	9.5943	9.9620	10.3515	10.7641	11.2015	11.6654	12.1576	12.6801	13.2350	13.8245
23	9.7255	10.1093	10.5167	10.9494	11.4091	11.8978	12.4177	12.9710	13.5602	14.1879
24	9.8454	10.2446	10.6693	11.1213	11.6027	12.1157	12.6628	13.2466	13.8698	14.5355
25	9.9550	10.3689	10.8101	11.2808	11.7833	12.3201	12.8938	13.5076	14.1645	14.8681

年	0.0	0.5	1.0	1.5	2.0	2.5	3.0	3.5	4.0	4.5	5.0
1	0.9615	0.9615	0.9615	0.9615	0.9249	0.9615	0.9615	0.9615	0.9615	0.9615	0.9615
2	1.8861	1.8907	1.8953	1.9000	1.9046	1.9092	1.9138	1.9185	1.9231	1.9277	1.9323
3	2.7751	2.7886	2.8022	2.8158	2.8295	2.8432	2.8570	2.8708	2.8846	2.8985	2.9124
4	3.6299	3.6563	3.6829	3.7097	3.7366	3.7637	3.7910	3.8185	3.8462	3.8740	3.9020
5	4.4518	4.4948	4.5382	4.5820	4.6263	4.6710	4.7161	4.7617	4.8077	4.8541	4.9010
6	5.2421	5.3051	5.3688	5.4334	5.4989	5.5652	5.6323	5.7003	5.7692	5.8390	5.9097
7	6.0021	6.0881	6.1755	6.2644	6.3547	6.4464	6.5397	6.6345	6.7308	6.8286	6.9281
8	6.7327	6.8447	6.9589	7.0753	7.1940	7.3150	7.4384	7.5641	7.6923	7.8230	7.9562
9	7.4353	7.5759	7.7197	7.8668	8.0172	8.1710	8.3284	8.4893	8.6538	8.8221	8.9943
10	8.1109	8.2825	8.4586	8.6392	8.8246	9.0147	9.2098	9.4100	9.6154	9.8261	10.0423
11	8.7605	8.9653	9.1761	9.3931	9.6164	9.8462	10.0828	10.3263	10.5769	10.8349	11.1004
12	9.3851	9.6251	9.8729	10.1288	10.3930	10.6658	10.9474	11.2382	11.5385	11.8485	12.1687
13	9.9856	10.2627	10.5497	10.8469	11.1547	11.4735	11.8037	12.1457	12.5000	12.8670	13.2472
14	10.5631	10.8789	11.2069	11.5477	11.9017	12.2695	12.6517	13.0488	13.4615	13.8904	14.3361
15	11.1184	11.4743	11.8452	12.2316	12.6344	13.0541	13.4916	13.9477	14.4231	14.9187	15.4355
16	11.6523	12.0497	12.4650	12.8991	13.3529	13.8274	14.3234	14.8421	15.3846	15.9520	16.5455
17	12.1657	12.6057	13.0670	13.5506	14.0577	14.5895	15.1472	15.7323	16.3462	16.9902	17.6661
18	12.6593	13.1430	13.6516	14.1864	14.7489	15.3406	15.9631	16.6182	17.3077	18.0334	18.7975
19	13.1339	13.6623	14.2193	14.8069	15.4268	16.0809	16.7712	17.4999	18.2692	19.0817	19.9398
20	13.5903	14.1640	14.7707	15.4125	16.0917	16.8105	17.5714	18.3773	19.2308	20.1350	21.0930
21	14.0292	14.6489	15.3062	16.0036	16.7437	17.5295	18.3640	19.2505	20.1923	21.1933	22.2574
22	14.4511	15.1174	15.8262	16.5804	17.3833	18.2382	19.1490	20.1194	21.1539	22.2567	23.4330
23	14.8568	15.5702	16.3312	17.1434	18.0105	18.9367	19.9264	20.9843	22.1154	23.3253	24.6198
24	15.2470	16.0077	16.8216	17.6928	18.6257	19.6251	20.6963	21.8449	23.0769	24.3990	25.8181
25	15.6221	16.4306	17.2979	18.2290	19.2291	20.3036	21.4589	22.7014	24.0385	25.4778	27.0279

※ 変動率(g)4.0%については、3.99%と4.01%の平均値を近似値として採用している。

□  $r = 4.5\%$ 、 $g = -5.0\sim 5.0\%$ 、 $n = 1\sim 25$ 年

年	変 動 率 (g)									
	-5.0	-4.5	-4.0	-3.5	-3.0	-2.5	-2.0	-1.5	-1.0	-0.5
1	0.9569	0.9569	0.9569	0.9569	0.9569	0.9569	0.9569	0.9569	0.9569	0.9569
2	1.8269	1.8315	1.8360	1.8406	1.8452	1.8498	1.8544	1.8589	1.8635	1.8681
3	2.6177	2.6307	2.6436	2.6566	2.6697	2.6828	2.6959	2.7091	2.7224	2.7356
4	3.3367	3.3610	3.3855	3.4102	3.4350	3.4600	3.4852	3.5105	3.5360	3.5617
5	3.9903	4.0285	4.0671	4.1061	4.1454	4.1852	4.2254	4.2659	4.3069	4.3482
6	4.5845	4.6385	4.6932	4.7487	4.8049	4.8618	4.9195	4.9779	5.0371	5.0971
7	5.1247	5.1959	5.2684	5.3421	5.4169	5.4931	5.5704	5.6490	5.7289	5.8102
8	5.6157	5.7054	5.7968	5.8900	5.9851	6.0820	6.1809	6.2816	6.3844	6.4891
9	6.0621	6.1709	6.2822	6.3961	6.5125	6.6316	6.7533	6.8779	7.0053	7.1356
10	6.4680	6.5964	6.7282	6.8634	7.0020	7.1443	7.2902	7.4399	7.5935	7.7511
11	6.8369	6.9852	7.1379	7.2949	7.4564	7.6227	7.7937	7.9697	8.1508	8.3372
12	7.1723	7.3406	7.5142	7.6934	7.8782	8.0690	8.2659	8.4690	8.6787	8.8952
13	7.4772	7.6653	7.8599	8.0613	8.2697	8.4854	8.7087	8.9397	9.1789	9.4265
14	7.7544	7.9621	8.1775	8.4011	8.6331	8.8740	9.1239	9.3834	9.6527	9.9324
15	8.0064	8.2333	8.4693	8.7149	8.9705	9.2365	9.5133	9.8016	10.1016	10.4141
16	8.2355	8.4811	8.7374	9.0047	9.2836	9.5747	9.8785	10.1957	10.5269	10.8728
17	8.4437	8.7076	8.9836	9.2723	9.5743	9.8903	10.2210	10.5673	10.9298	11.3095
18	8.6331	8.9146	9.2098	9.5194	9.8440	10.1847	10.5422	10.9175	11.3115	11.7253
19	8.8052	9.1038	9.4176	9.7475	10.0945	10.4594	10.8434	11.2476	11.6731	12.1212
20	8.9616	9.2767	9.6086	9.9583	10.3269	10.7157	11.1259	11.5587	12.0156	12.4982
21	9.1039	9.4347	9.7839	10.1528	10.5427	10.9549	11.3908	11.8520	12.3402	12.8571
22	9.2332	9.5791	9.9450	10.3325	10.7430	11.1780	11.6392	12.1284	12.6476	13.1989
23	9.3508	9.7110	10.0931	10.4985	10.9289	11.3861	11.8722	12.3890	12.9389	13.5243
24	9.4576	9.8316	10.2290	10.6517	11.1015	11.5804	12.0906	12.6346	13.2149	13.8341
25	9.5548	9.9418	10.3539	10.7932	11.2616	11.7616	12.2955	12.8661	13.4763	14.1292

年	0.0	0.5	1.0	1.5	2.0	2.5	3.0	3.5	4.0	4.5	5.0
1	0.9569	0.9569	0.9569	0.9569	0.9569	0.9569	0.9569	0.9569	0.9569	0.9569	0.9569
2	1.8727	1.8772	1.8818	1.8864	1.8910	1.8956	1.9001	1.9047	1.9093	1.9139	1.9185
3	2.7490	2.7623	2.7757	2.7892	2.8027	2.8162	2.8298	2.8434	2.8571	2.8708	2.8846
4	3.5875	3.6135	3.6397	3.6661	3.6926	3.7193	3.7461	3.7732	3.8004	3.8278	3.8553
5	4.3900	4.4322	4.4747	4.5177	4.5612	4.6050	4.6493	4.6940	4.7391	4.7847	4.8307
6	5.1579	5.2194	5.2818	5.3450	5.4090	5.4738	5.5395	5.6060	5.6734	5.7416	5.8107
7	5.8927	5.9766	6.0618	6.1485	6.2365	6.3260	6.4169	6.5093	6.6032	6.6986	6.7955
8	6.5959	6.7048	6.8158	6.9289	7.0443	7.1619	7.2817	7.4039	7.5285	7.6555	7.7849
9	7.2688	7.4051	7.5444	7.6869	7.8327	7.9817	8.1342	8.2900	8.4494	8.6124	8.7791
10	7.9127	8.0785	8.2487	8.4232	8.6022	8.7859	8.9743	9.1676	9.3659	9.5694	9.7781
11	8.5289	8.7263	8.9293	9.1383	9.3534	9.5747	9.8025	10.0369	10.2781	10.5263	10.7818
12	9.1186	9.3492	9.5872	9.8329	10.0865	10.3484	10.6187	10.8977	11.1858	11.4833	11.7903
13	9.6829	9.9482	10.2230	10.5076	10.8022	11.1073	11.4232	11.7504	12.0892	12.4402	12.8037
14	10.2228	10.5244	10.8376	11.1628	11.5007	11.8516	12.2162	12.5949	12.9883	13.3971	13.8219
15	10.7395	11.0785	11.4315	11.7993	12.1825	12.5817	12.9978	13.4313	13.8831	14.3541	14.8449
16	11.2340	11.6114	12.0056	12.4175	12.8480	13.2979	13.7681	14.2597	14.7736	15.3110	15.8729
17	11.7072	12.1238	12.5604	13.0180	13.4976	14.0003	14.5274	15.0802	15.6599	16.2679	16.9058
18	12.1600	12.6167	13.0967	13.6012	14.1316	14.6893	15.2758	15.8928	16.5419	17.2249	17.9436
19	12.5933	13.0907	13.6150	14.1677	14.7504	15.3651	16.0135	16.6977	17.4197	18.1818	18.9864
20	13.0079	13.5466	14.1159	14.7179	15.3545	16.0280	16.7406	17.4948	18.2933	19.1388	20.0342
21	13.4047	13.9850	14.6001	15.2523	15.9441	16.6782	17.4572	18.2843	19.1627	20.0957	21.0870
22	13.7844	14.4066	15.0680	15.7714	16.5196	17.3159	18.1636	19.0663	20.0279	21.0526	22.1448
23	14.1478	14.8121	15.5203	16.2755	17.0813	17.9414	18.8598	19.8408	20.8891	22.0096	23.2077
24	14.4955	15.2021	15.9574	16.7652	17.6296	18.5550	19.5460	20.6079	21.7460	22.9665	24.2757
25	14.8282	15.5771	16.3799	17.2409	18.1648	19.1568	20.2224	21.3676	22.5989	23.9235	25.3488

※ 変動率(g)4.5%については、4.49%と4.51%の平均値を近似値として採用している。

□  $r = 5.0\%$ 、 $g = -5.0\sim 5.0\%$ 、 $n = 1\sim 25$ 年

年	変 動 率 (g)									
	-5.0	-4.5	-4.0	-3.5	-3.0	-2.5	-2.0	-1.5	-1.0	-0.5
1	0.9524	0.9524	0.9524	0.9524	0.9524	0.9524	0.9524	0.9524	0.9524	0.9524
2	1.8141	1.8186	1.8231	1.8277	1.8322	1.8367	1.8413	1.8458	1.8503	1.8549
3	2.5937	2.6064	2.6192	2.6321	2.6450	2.6579	2.6709	2.6839	2.6970	2.7101
4	3.2990	3.3230	3.3471	3.3714	3.3958	3.4204	3.4452	3.4702	3.4953	3.5205
5	3.9372	3.9747	4.0126	4.0509	4.0895	4.1285	4.1679	4.2077	4.2479	4.2885
6	4.5146	4.5675	4.6210	4.6753	4.7303	4.7860	4.8424	4.8996	4.9576	5.0162
7	5.0370	5.1066	5.1773	5.2492	5.3223	5.3965	5.4720	5.5487	5.6266	5.7059
8	5.5097	5.5970	5.6859	5.7767	5.8691	5.9634	6.0596	6.1576	6.2575	6.3594
9	5.9374	6.0430	6.1510	6.2614	6.3744	6.4899	6.6080	6.7288	6.8523	6.9786
10	6.3243	6.4486	6.5761	6.7069	6.8411	6.9787	7.1198	7.2646	7.4131	7.5655
11	6.6743	6.8175	6.9648	7.1164	7.2722	7.4326	7.5976	7.7673	7.9419	8.1216
12	6.9911	7.1531	7.3202	7.4926	7.6705	7.8541	8.0434	8.2388	8.4405	8.6485
13	7.2776	7.4583	7.6452	7.8385	8.0385	8.2454	8.4596	8.6812	8.9105	9.1479
14	7.5369	7.7359	7.9422	8.1563	8.3784	8.6089	8.8480	9.0962	9.3537	9.6211
15	7.7715	7.9883	8.2139	8.4484	8.6924	8.9463	9.2105	9.4854	9.7716	10.0695
16	7.9837	8.2180	8.4622	8.7169	8.9825	9.2597	9.5489	9.8506	10.1656	10.4944
17	8.1758	8.4268	8.6892	8.9636	9.2505	9.5507	9.8646	10.1932	10.5371	10.8971
18	8.3495	8.6168	8.8968	9.1904	9.4981	9.8208	10.1594	10.5146	10.8874	11.2787
19	8.5067	8.7895	9.0866	9.3988	9.7268	10.0717	10.4345	10.8161	11.2176	11.6403
20	8.6489	8.9467	9.2602	9.5903	9.9381	10.3047	10.6912	11.0989	11.5290	11.9829
21	8.7776	9.0896	9.4188	9.7663	10.1333	10.5210	10.9309	11.3642	11.8226	12.3076
22	8.8940	9.2196	9.5639	9.9281	10.3136	10.7219	11.1545	11.6131	12.0994	12.6153
23	8.9993	9.3378	9.6965	10.0768	10.4802	10.9084	11.3633	11.8465	12.3604	12.9069
24	9.0946	9.4453	9.8177	10.2134	10.6341	11.0817	11.5581	12.0656	12.6064	13.1832
25	9.1809	9.5431	9.9286	10.3390	10.7763	11.2425	11.7399	12.2710	12.8385	13.4451

年	0.0	0.5	1.0	1.5	2.0	2.5	3.0	3.5	4.0	4.5	5.0
1	0.9524	0.9524	0.9524	0.9524	0.9524	0.9524	0.9524	0.9524	0.9524	0.9524	0.9524
2	1.8594	1.8639	1.8685	1.8730	1.8776	1.8821	1.8866	1.8912	1.8957	1.9002	1.9048
3	2.7232	2.7364	2.7497	2.7630	2.7763	2.7897	2.8031	2.8165	2.8300	2.8436	2.8571
4	3.5460	3.5715	3.5973	3.6232	3.6493	3.6756	3.7021	3.7287	3.7554	3.7824	3.8095
5	4.3295	4.3709	4.4127	4.4549	4.4975	4.5405	4.5839	4.6278	4.6721	4.7168	4.7619
6	5.0757	5.1359	5.1969	5.2587	5.3213	5.3848	5.4490	5.5140	5.5799	5.6467	5.7143
7	5.7864	5.8682	5.9513	6.0358	6.1217	6.2089	6.2976	6.3877	6.4792	6.5722	6.6667
8	6.4632	6.5691	6.6770	6.7870	6.8992	7.0135	7.1300	7.2488	7.3699	7.4933	7.6190
9	7.1078	7.2399	7.3750	7.5132	7.6544	7.7989	7.9466	8.0976	8.2521	8.4100	8.5714
10	7.7217	7.8820	8.0464	8.2151	8.3881	8.5656	8.7476	8.9343	9.1258	9.3223	9.5238
11	8.3064	8.4966	8.6923	8.8936	9.1008	9.3140	9.5334	9.7591	9.9913	10.2303	10.4762
12	8.8633	9.0848	9.3135	9.5496	9.7932	10.0446	10.3041	10.5720	10.8485	11.1340	11.4286
13	9.3936	9.6479	9.9111	10.1836	10.4658	10.7578	11.0603	11.3734	11.6976	12.0333	12.3810
14	9.8986	10.1868	10.4859	10.7966	11.1191	11.4541	11.8020	12.1633	12.5386	12.9284	13.3333
15	10.3797	10.7026	11.0389	11.3891	11.7538	12.1338	12.5296	12.9419	13.3715	13.8192	14.2857
16	10.8378	11.1963	11.5707	11.9618	12.3704	12.7972	13.2433	13.7094	14.1966	14.7058	15.2381
17	11.2741	11.6688	12.0823	12.5155	12.9693	13.4449	13.9434	14.4659	15.0137	15.5881	16.1905
18	11.6896	12.1211	12.5744	13.0507	13.5511	14.0772	14.6302	15.2117	15.8231	16.4663	17.1429
19	12.0853	12.5540	13.0478	13.5680	14.1163	14.6944	15.3039	15.9467	16.6248	17.3403	18.0952
20	12.4622	12.9684	13.5031	14.0681	14.6654	15.2969	15.9648	16.6713	17.4189	18.2101	19.0476
21	12.8212	13.3650	13.9411	14.5516	15.1988	15.8851	16.6131	17.3855	18.2054	19.0757	20.0000
22	13.1630	13.7446	14.3624	15.0189	15.7169	16.4592	17.2490	18.0895	18.9844	19.9373	20.9524
23	13.4886	14.1079	14.7676	15.4707	16.2202	17.0197	17.8728	18.7835	19.7559	20.7947	21.9048
24	13.7986	14.4556	15.1574	15.9073	16.7092	17.5669	18.4848	19.4675	20.5202	21.6481	22.8572
25	14.0939	14.7885	15.5324	16.3295	17.1842	18.1010	19.0851	20.1418	21.2771	22.4974	23.8095

※ 変動率(g)5.0%については、4.99%と5.01%の平均値を近似値として採用している。

□  $r = 5.5\%$ ,  $g = -5.0\sim 5.0\%$ ,  $n = 1\sim 25$ 年

年	変 動 率 (g)									
	-5.0	-4.5	-4.0	-3.5	-3.0	-2.5	-2.0	-1.5	-1.0	-0.5
1	0.9479	0.9479	0.9479	0.9479	0.9479	0.9479	0.9479	0.9479	0.9479	0.9479
2	1.8014	1.8059	1.8104	1.8149	1.8194	1.8239	1.8284	1.8328	1.8373	1.8418
3	2.5700	2.5826	2.5952	2.6079	2.6206	2.6334	2.6462	2.6591	2.6720	2.6849
4	3.2621	3.2857	3.3094	3.3333	3.3574	3.3816	3.4060	3.4305	3.4552	3.4801
5	3.8853	3.9221	3.9593	3.9968	4.0347	4.0730	4.1117	4.1508	4.1902	4.2301
6	4.4465	4.4982	4.5506	4.6037	4.6575	4.7121	4.7673	4.8232	4.8799	4.9374
7	4.9518	5.0197	5.0887	5.1589	5.2302	5.3026	5.3762	5.4511	5.5271	5.6044
8	5.4068	5.4918	5.5784	5.6666	5.7566	5.8484	5.9419	6.0373	6.1345	6.2336
9	5.8166	5.9191	6.0239	6.1311	6.2407	6.3528	6.4674	6.5846	6.7044	6.8269
10	6.1855	6.3059	6.4293	6.5559	6.6858	6.8189	6.9555	7.0955	7.2392	7.3865
11	6.5178	6.6560	6.7983	6.9445	7.0950	7.2497	7.4089	7.5726	7.7410	7.9143
12	6.8170	6.9730	7.1340	7.3000	7.4712	7.6478	7.8300	8.0180	8.2120	8.4121
13	7.0864	7.2599	7.4394	7.6251	7.8171	8.0158	8.2213	8.4339	8.6539	8.8815
14	7.3289	7.5197	7.7174	7.9225	8.1352	8.3558	8.5847	8.8222	9.0686	9.3243
15	7.5474	7.7548	7.9703	8.1945	8.4276	8.6701	8.9223	9.1847	9.4577	9.7419
16	7.7441	7.9676	8.2005	8.4433	8.6965	8.9605	9.2359	9.5231	9.8229	10.1357
17	7.9212	8.1602	8.4099	8.6709	8.9437	9.2289	9.5271	9.8391	10.1655	10.5071
18	8.0807	8.3346	8.6005	8.8791	9.1710	9.4769	9.7977	10.1342	10.4871	10.8574
19	8.2244	8.4925	8.7739	9.0695	9.3799	9.7062	10.0491	10.4096	10.7888	11.1878
20	8.3537	8.6354	8.9317	9.2436	9.5721	9.9180	10.2826	10.6668	11.0720	11.4994
21	8.4701	8.7647	9.0753	9.4029	9.7487	10.1138	10.4994	10.9069	11.3377	11.7933
22	8.5750	8.8818	9.2060	9.5487	9.9112	10.2948	10.7009	11.1311	11.5870	12.0704
23	8.6694	8.9878	9.3249	9.6820	10.0605	10.4620	10.8880	11.3404	11.8210	12.3318
24	8.7545	9.0837	9.4330	9.8039	10.1978	10.6165	11.0619	11.5358	12.0406	12.5784
25	8.8310	9.1706	9.5315	9.9154	10.3240	10.7593	11.2233	11.7183	12.2466	12.8109

年	0.0	0.5	1.0	1.5	2.0	2.5	3.0	3.5	4.0	4.5	5.0
1	0.9479	0.9479	0.9479	0.9479	0.9479	0.9479	0.9479	0.9479	0.9479	0.9479	0.9479
2	1.8463	1.8508	1.8553	1.8598	1.8643	1.8688	1.8733	1.8778	1.8823	1.8868	1.8912
3	2.6979	2.7110	2.7240	2.7372	2.7503	2.7635	2.7768	2.7900	2.8034	2.8167	2.8301
4	3.5052	3.5303	3.5557	3.5812	3.6069	3.6328	3.6588	3.6850	3.7114	3.7379	3.7646
5	4.2703	4.3109	4.3519	4.3933	4.4351	4.4774	4.5200	4.5630	4.6065	4.6503	4.6946
6	4.9955	5.0545	5.1142	5.1746	5.2359	5.2979	5.3607	5.4244	5.4888	5.5541	5.6202
7	5.6830	5.7628	5.8439	5.9263	6.0100	6.0951	6.1816	6.2694	6.3587	6.4493	6.5415
8	6.3346	6.4375	6.5425	6.6495	6.7585	6.8697	6.9830	7.0984	7.2161	7.3361	7.4583
9	6.9522	7.0803	7.2113	7.3452	7.4822	7.6222	7.7654	7.9117	8.0614	8.2144	8.3709
10	7.5376	7.6926	7.8516	8.0146	8.1818	8.3533	8.5292	8.7096	8.8946	9.0844	9.2791
11	8.0925	8.2759	8.4645	8.6586	8.8582	9.0636	9.2750	9.4924	9.7161	9.9462	10.1829
12	8.6185	8.8315	9.0514	9.2782	9.5122	9.7538	10.0030	10.2603	10.5258	10.7998	11.0826
13	9.1171	9.3609	9.6131	9.8743	10.1445	10.4243	10.7139	11.0137	11.3240	11.6453	11.9779
14	9.5896	9.8651	10.1510	10.4477	10.7559	11.0757	11.4079	11.7527	12.1109	12.4828	12.8690
15	10.0376	10.3454	10.6659	10.9995	11.3469	11.7086	12.0854	12.4778	12.8865	13.3123	13.7559
16	10.4622	10.8030	11.1588	11.5303	11.9183	12.3236	12.7469	13.1891	13.6512	14.1340	14.6385
17	10.8646	11.2388	11.6307	12.0410	12.4708	12.9210	13.3927	13.8870	14.4049	14.9479	15.5170
18	11.2461	11.6541	12.0825	12.5324	13.0049	13.5014	14.0232	14.5716	15.1480	15.7541	16.3914
19	11.6077	12.0496	12.5150	13.0051	13.5214	14.0654	14.6388	15.2432	15.8805	16.5526	17.2615
20	11.9504	12.4264	12.9290	13.4598	14.0207	14.6133	15.2397	15.9021	16.6026	17.3436	18.1276
21	12.2752	12.7853	13.3254	13.8974	14.5034	15.1456	15.8265	16.5485	17.3144	18.1270	18.9896
22	12.5832	13.1273	13.7049	14.3183	14.9701	15.6628	16.3993	17.1826	18.0161	18.9031	19.8474
23	12.8750	13.4530	14.0682	14.7233	15.4213	16.1653	16.9586	17.8048	18.7078	19.6718	20.7012
24	13.1517	13.7633	14.4160	15.1130	15.8576	16.6535	17.5046	18.4151	19.3897	20.4332	21.5510
25	13.4139	14.0589	14.7490	15.4878	16.2794	17.1278	18.0376	19.0139	20.0619	21.1874	22.3967

## 参考4 関連法令

- 民法及び家事事件手続法の一部を改正する法律（平成30年法律第72号）に伴う改正後民法（明治29年法律第89号）

※令和2年4月1日施行予定

### 第五編 相続

#### 第八章 配偶者の居住の権利

##### 第一節 配偶者居住権

（配偶者居住権）

**第一千二十八条** 被相続人の配偶者（以下この章において単に「配偶者」という。）は、被相続人の財産に属した建物に相続開始の時に居住していた場合において、次の各号のいずれかに該当するときは、その居住していた建物（以下この節において「居住建物」という。）の全部について無償で使用及び収益をする権利（以下この章において「配偶者居住権」という。）を取得する。ただし、被相続人が相続開始の時に居住建物を配偶者以外の者と共有していた場合にあっては、この限りでない。

- 一 遺産の分割によって配偶者居住権を取得するものとされたとき。
- 二 配偶者居住権が遺贈の目的とされたとき。
- 2 居住建物が配偶者の財産に属することとなった場合であっても、他の者がその共有持分を有するときは、配偶者居住権は、消滅しない。
- 3 第九百三条第四項の規定は、配偶者居住権の遺贈について準用する。

---

#### 関連条文

（特別受益者の相続分）

**第九百三条** 共同相続人中に、被相続人から、遺贈を受け、又は婚姻若しくは養子縁組のため若しくは生計の資本として贈与を受けた者があるときは、被相続人が相続開始の時に所有した財産の価額にその贈与の価額を加えたものを相続財産とみなし、第九百条から第九百二条までの規定により算定した相続分の中からその遺贈又は贈与の価額を控除した残額をもってその者の相続分とする。

2 (略)

3 (略)

4 婚姻期間が二十年以上の夫婦の一方である被相続人が、他の一方に対し、その居住の用に供する建物又はその敷地について遺贈又は贈与をしたときは、当該被相続人は、その遺贈又は贈与について第一項の規定を適用しない旨の意思を表示したものと推定する。

---

(審判による配偶者居住権の取得)

**第一千二十九条** 遺産の分割の請求を受けた家庭裁判所は、次に掲げる場合に限り、配偶者が配偶者居住権を取得する旨を定めることができる。

- 一 共同相続人間に配偶者が配偶者居住権を取得することについて合意が成立しているとき。
- 二 配偶者が家庭裁判所に対して配偶者居住権の取得を希望する旨を申し出た場合において、居住建物の所有者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特に必要があると認めるとき(前号に掲げる場合を除く。)

(配偶者居住権の存続期間)

**第一千三十条** 配偶者居住権の存続期間は、配偶者の終身の間とする。ただし、遺産の分割の協議若しくは遺言に別段の定めがあるとき、又は家庭裁判所が遺産の分割の審判において別段の定めをしたときは、その定めるところによる。

(配偶者居住権の登記等)

- 第一千三十一条** 居住建物の所有者は、配偶者(配偶者居住権を取得した配偶者に限る。以下この節において同じ。)に対し、配偶者居住権の設定の登記を備えさせる義務を負う。
- 2 第六百五条の規定は配偶者居住権について、第六百五条の四の規定は配偶者居住権の設定の登記を備えた場合について準用する。

---

関連条文

(不動産賃貸借の対抗力)

**第六百五条** 不動産の賃貸借は、これを登記したときは、その不動産について物権を取得した者その他の第三者に対抗することができる。

(不動産の賃貸人たる地位の移転)

**第六百五条の二** 前条、借地借家法(平成三年法律第九十号)第十条又は第三十一条その他の法令の規定による賃貸借の対抗要件を備えた場合において、その不動産が譲渡されたときは、その不動産の賃貸人たる地位は、その譲受人に移転する。

(不動産の賃借人による妨害の停止の請求等)

**第六百五条の四** 不動産の賃借人は、第六百五条の二第一項に規定する対抗要件を備えた場合において、次の各号に掲げるときは、それぞれ当該各号に定める請求をすることができる。

- 一 その不動産の占有を第三者が妨害しているとき その第三者に対する妨害の停止の請求
  - 二 その不動産を第三者が占有しているとき その第三者に対する返還の請求
-

(配偶者による使用及び収益)

**第一千三十二条** 配偶者は、従前の用法に従い、善良な管理者の注意をもって、居住建物の使用及び収益をしなければならない。ただし、従前居住の用に供していなかった部分について、これを居住の用に供することを妨げない。

- 2 配偶者居住権は、譲渡することができない。
- 3 配偶者は、居住建物の所有者の承諾を得なければ、居住建物の改築若しくは増築をし、又は第三者に居住建物の使用若しくは収益をさせることができない。
- 4 配偶者が第一項又は前項の規定に違反した場合において、居住建物の所有者が相当の期間を定めてその是正の催告をし、その期間内に是正がされないときは、居住建物の所有者は、当該配偶者に対する意思表示によって配偶者居住権を消滅させることができる。

(居住建物の修繕等)

**第一千三十三条** 配偶者は、居住建物の使用及び収益に必要な修繕をすることができる。

- 2 居住建物の修繕が必要である場合において、配偶者が相当の期間内に必要な修繕をしないときは、居住建物の所有者は、その修繕をすることができる。
- 3 居住建物が修繕を要するとき（第一項の規定により配偶者が自らその修繕をするときを除く。）、又は居住建物について権利を主張する者があるときは、配偶者は、居住建物の所有者に対し、遅滞なくその旨を通知しなければならない。ただし、居住建物の所有者が既にこれを知っているときは、この限りでない。

(居住建物の費用の負担)

**第一千三十四条** 配偶者は、居住建物の通常必要費を負担する。

- 2 第五百八十三条第二項の規定は、前項の通常必要費以外の費用について準用する。

---

関連条文

(占有者による費用の償還請求)

**第九十六条** 占有者が占有物を返還する場合には、その物の保存のために支出した金額その他の必要費を回復者から償還させることができる。ただし、占有者が果実を取得したときは、通常必要費は、占有者の負担に帰する。

- 2 占有者が占有物の改良のために支出した金額その他の有益費については、その価格の増加が現存する場合に限り、回復者の選択に従い、その支出した金額又は増価額を償還させることができる。ただし、悪意の占有者に対しては、裁判所は、回復者の請求により、その償還について相当の期限を許与することができる。

(買戻しの実行)

**第五百八十三条** (略)

2 買主又は転得者が不動産について費用を支出したときは、売主は、第九十六条の規定に従い、その償還をしなければならない。ただし、有益費については、裁判所は、売主の請求により、その償還について相当の期限を許与することができる。

---

(居住建物の返還等)

**第一千三十五条** 配偶者は、配偶者居住権が消滅したときは、居住建物の返還をしなければならない。ただし、配偶者が居住建物について共有持分を有する場合は、居住建物の所有者は、配偶者居住権が消滅したことを理由としては、居住建物の返還を求めることができない。

2 第五百九十九条第一項及び第二項並びに第六百二十一条の規定は、前項本文の規定により配偶者が相続の開始後に附属させた物がある居住建物又は相続の開始後に生じた損傷がある居住建物の返還をする場合について準用する。

---

関連条文

(借主による収去等)

**第五百九十九条** 借主は、借用物を受け取った後にこれに附属させた物がある場合において、使用貸借が終了したときは、その附属させた物を収去する義務を負う。ただし、借用物から分離することができない物又は分離するのに過分の費用を要する物については、この限りでない。

2 借主は、借用物を受け取った後にこれに附属させた物を収去することができる。

(賃借人の原状回復義務)

**第六百二十一条** 賃借人は、賃借物を受け取った後にこれに生じた損傷(通常の使用及び収益によって生じた賃借物の損耗並びに賃借物の経年変化を除く。以下この条において同じ。)がある場合において、賃貸借が終了したときは、その損傷を原状に復する義務を負う。ただし、その損傷が賃借人の責めに帰することができない事由によるものであるときは、この限りでない。

---

(使用貸借及び賃貸借の規定の準用)

**第千三十六条** 第五百九十七条第一項及び第三項、第六百条、第六百十三條並びに第六百十六條の二の規定は、配偶者居住権について準用する。

---

関連条文

(期間満了等による使用貸借の終了)

**第五百九十七条** 当事者が使用貸借の期間を定めたときは、使用貸借は、その期間が満了することによって終了する。

2 (略)

3 使用貸借は、借主の死亡によって終了する。

(損害賠償及び費用の償還の請求権についての期間の制限)

**第六百条** 契約の本旨に反する使用又は収益によって生じた損害の賠償及び借主が支出した費用の償還は、貸主が返還を受けた時から一年以内に請求しなければならない。

2 前項の損害賠償の請求権については、貸主が返還を受けた時から一年を経過するまでの間は、時効は、完成しない。

(転貸の効果)

**第六百十三條** 賃借人が適法に賃借物を転貸したときは、転借人は、賃貸人と賃借人との間の賃貸借に基づく賃借人の債務の範囲を限度として、賃貸人に対して転貸借に基づく債務を直接履行する義務を負う。この場合においては、賃料の前払をもって賃貸人に対抗することができない。

2 前項の規定は、賃貸人が賃借人に対してその権利を行使することを妨げない。

3 賃借人が適法に賃借物を転貸した場合には、賃貸人は、賃借人との間の賃貸借を合意により解除したことをもって転借人に対抗することができない。ただし、その解除の当時、賃貸人が賃借人の債務不履行による解除権を有していたときは、この限りでない。

(賃借物の全部滅失等による賃貸借の終了)

**第六百十六條の二** 賃借物の全部が滅失その他の事由により使用及び収益をすることができなくなった場合には、賃貸借は、これによって終了する。

---

- 所得税法等の一部を改正する法律（平成 31 年法律第 6 号）に伴う  
改正後相続税法（昭和 25 年法律第 73 号）

※令和 2 年 4 月 1 日施行予定

### 第三章 財産の評価

(配偶者居住権等の評価)

**第二十三条の二** 配偶者居住権の価額は、第一号に掲げる価額から同号に掲げる価額に第二号に掲げる数及び第三号に掲げる割合を乗じて得た金額を控除した残額とする。

一 当該配偶者居住権の目的となっている建物の相続開始の時ににおける当該配偶者居住権が設定されていないものとした場合の時価（当該建物の一部が賃貸の用に供されている場合又は被相続人が当該相続開始の直前において当該建物をその配偶者と共有していた場合には、当該建物のうち当該賃貸の用に供されていない部分又は当該被相続人の持分の割合に応ずる部分の価額として政令で定めるところにより計算した金額）

二 当該配偶者居住権が設定された時ににおけるイに掲げる年数をロに掲げる年数で除して得た数（イ又はロに掲げる年数が零以下である場合には、零）

イ 当該配偶者居住権の目的となっている建物の耐用年数（所得税法の規定に基づいて定められている耐用年数に準ずるものとして政令で定める年数をいう。ロにおいて同じ。）から建築後の経過年数（6 月以上の端数は 1 年とし、6 月に満たない端数は切り捨てる。ロにおいて同じ。）及び当該配偶者居住権の存続年数（当該配偶者居住権が存続する年数として政令で定める年数をいう。次号において同じ。）を控除した年数

ロ イの建物の耐用年数から建築後の経過年数を控除した年数

三 当該配偶者居住権が設定された時ににおける当該配偶者居住権の存続年数に応じ、法定利率による複利の計算で現価を算出するための割合として財務省令で定めるもの

2 配偶者居住権の目的となっている建物の価額は、当該建物の相続開始の時ににおける当該配偶者居住権が設定されていないものとした場合の時価から前項の規定により計算した当該配偶者居住権の価額を控除した残額とする。

- 3 配偶者居住権の目的となっている建物の敷地の用に供される土地（土地の上に存する権利を含む。以下この条において同じ。）を当該配偶者居住権に基づき使用する権利の価額は、第一号に掲げる価額から第二号に掲げる金額を控除した残額とする。
- 一 当該土地の相続開始の時ににおける当該配偶者居住権が設定されていないものとした場合の時価（当該建物の一部が賃貸の用に供されている場合又は被相続人が当該相続開始の直前において当該土地を他の者と共有し、若しくは当該建物をその配偶者と共有していた場合には、当該建物のうち当該賃貸の用に供されていない部分に応ずる部分又は当該被相続人の持分の割合に応ずる部分の価額として政令で定めるところにより計算した金額）
  - 二 前号に掲げる価額に第一項第三号に掲げる割合を乗じて得た金額
- 4 配偶者居住権の目的となっている建物の敷地の用に供される土地の価額は、当該土地の相続開始の時ににおける当該配偶者居住権が設定されていないものとした場合の時価から前項の規定により計算した権利の価額を控除した残額とする。

鑑定評価基準委員会 法務鑑定小委員会  
配偶者居住権評価検討ワーキンググループ 委員名簿

(敬称略)

役職	氏名	勤務先名	地域連合会
座長 (鑑定評価 基準委員長)	山下 誠之	一般財団法人日本不動産研究所	東京
委員 (鑑定評価 基準副委員長)	岩田 祝子	東急不動産(株)	東京
委員	佐竹 格郎	榊谷澤総合鑑定所東京本社	東京
調査役兼研究員	入田 直子	公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会	東京



---

## 配偶者居住権等の鑑定評価に関する研究報告

令和元年 12 月 10 日 制定

編集・発行 公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会

〒105 - 0001 東京都港区虎ノ門 3 - 11 - 15

SVAX TT ビル 9 階

電話 03 - 3434 - 2301(代)

---

本書の無断転載を固く禁じます。