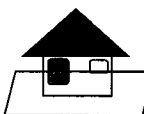


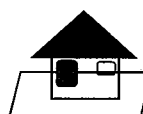
【資料7】 配偶者居住権リーフレット

簡易な評価方法とは

配偶者居住権の価値評価について




建物敷地の現在価額



配偶者居住権付所有権の価額

①負担付建物所有権
+
②負担付土地所有権等



配偶者居住権の価額

例 4000万円 - 2500万円(①500万円+②2000万円) = 1500万円

配偶者居住権付所有権の計算方法

(計算式)

①負担付建物所有権
 負担付建物所有権の価額
 = 固定資産税評価額 × $\frac{\text{法定耐用年数}^{(注1)} - (\text{経過年数} + \text{存続年数}^{(注2)})}{(\text{法定耐用年数} - \text{経過年数})}$ × ライプニッツ係数

②負担付土地所有権等
 負担付土地所有権等の価額

(注1) 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2) 配偶者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。

具体例

一戸建て(建物:築15年,鉄筋コンクリート造,固定資産税評価額1400万円,敷地:固定資産税評価額6000万円)を対象として終身期間の配偶者居住権を設定した場合(配偶者(女性)の年齢:60歳 ※60歳女性の平成29年簡易生命表上の平均余命→28.97年≒29年)

【計算】 7400万円 - 2600万円(①56万円+②2544万円) = 4800万円

【内訳】

- ・ 建物と敷地の合計現在価額
→ 1400万円 + 6000万円 = 7400万円
(建物部分) (敷地部分)
- ・ ① 負担付建物所有権の価額
1400万円 × $\frac{47 - (15 + 29)}{47 - 15} \times 0.424$ (法定利率を3%とした場合の29年のライプニッツ係数)
(現在価額) × $\frac{[(\text{法定耐用年数}) - (\text{経過年数} + \text{存続年数}(\text{平均余命年数}))]}{(\text{法定耐用年数} - \text{経過年数})} \times \text{ライプニッツ係数}$
= 56万円
- ・ ② 負担付土地所有権等の価額
6000万円 × 0.424 (法定利率を3%とした場合の29年のライプニッツ係数)
= 2544万円
- ・ 配偶者居住権の価額
7400万円 - (56万円 + 2544万円) = 4800万円 (建物敷地価額の約65%)
<建物敷地の現在価額> <配偶者居住権付所有権の価額> <配偶者居住権の価額>