

週刊住宅

2019年（令和元年）9月30日号

NO. 2879 (毎週月曜日発行)

年会員登録料 18,500円 本体・送料込み(税込み19,980円)

発行所 株式会社週刊住宅タイムズ

〒101-0061 東京都千代田区神田三崎町3-3-4 巴ビル

電話03-3234-2050 FAX03-3234-2070

問い合わせ:info@sit.co.jp 情報提供:press@sit.co.jp

配偶者の長期居住権について、法務省の資料にある計算方法（甲案）を基にしたアプリを開発している。配偶者の居住権と配偶者居住権のついた所有権を分け合つ考え方で計算する。

以下、建物と土地に分けて説明する。

- ・建物の評価方法と子の受け取る権利（所有権）
- 建物の評価は固定資産税評価額を使用する。もちろん

CFネット流 新・大家実践塾

81

「配偶者長期居住権の計算アプリ ①」

は評価額は高い。例えば、
定資産税評価額、1000万円、
築10年の木造建物に10年間の長期居住権を設定した場合、長期居住権が終了する時点での建物評価額の計算は以下のようになる。
木造建物の法定耐用年数は22年。現時点で10年経過

**建物の劣化を考慮に算出
居住権の残存期間で決まる**

居住権の残存期間で決まる

は10年後1168万円の建物所有権をいま受け取ることになるので建物評価を現在の価値に直す。割戻し利率3%（＝ライプニッツ係数算定割戻利率）として期間10年で割り戻すと現在価値は123万円。所有者（子）が受け取る所有権の価値は1000万円をもつたる権利の10分の1である。・土地の評価方法と子の受け取る権利（所有権）土地の評価方法は、固定資産税評価額を敷地所有権価格として計算する。ただで、長期居住権の負担が公し、固定資産税評価額は公いた敷地の所有権評価額は744万円とその権利を子の744万円と受け取る。配偶者が受け取る。配偶者が受け取る。

となる
次回は計算するアプリの
使い方を説明する。

「円」、配偶者の取
得権利は「876
万円+256万円
=1132万円」

ん、納税通知書に記載している評価額は現時点のもの。建物は日々劣化するので、時間が経つにつれて評価額も下がるため、評価額は配偶者長期居住権が終了する時点でいくらになるかを計算する必要がある。

しているので耐用年数は残り12年。この時点での建物の評価は1000万円。10年経過すると耐用年数は残り2年。長期居住権が終了する時点の建物評価は「 $1000\text{万円} \times 2\text{年} \div 12\text{年} = 167\text{万円}$ 」となり、所有者

123万円となる。
・配偶者の受け取る権利
(配偶者居住権)
配偶者居住権の価値は現在の評価額1000万円から配偶者居住権負担付きの所有権の評価額123万円を差し引いた877万円と

金額も選択できる。土地に耐用年数の考え方ではなく土地の価格自体は変わらない。現在の土地評価が1000万円ならば配偶者居住権が終了する10年後も同じ1000万円の価値。

取る権利（配偶者居住権に基づく敷地利用権）に関しては、長期居住権に基づく敷地利用権は1000万円→744万円→256万円。配偶者が「123万円+744

■ 鎌倉鑑定 小林雅裕
〒247-0056 神奈川県
鎌倉市大船2-19
Fネツツ鎌倉ビル

35 奈川