

週刊住宅

2019年(令和元年) 9月30日号

NO. 2879 (毎週月曜日発行)

年ぎめ購読料 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 バビル

電話03-3234-2050 FAX03-3234-2070

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

CFネッツ流

新・大家実践塾

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展開している。配偶者の居住権と配偶者居住権のついた所有権を分けて考え方で計算する。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

81

「配偶者長期居住権の計算アプリ ①」

ん、納税通知書に記載している耐年数は残っている評価額は現時点の残り12年。この時点での建物の評価額は1000万円。10年(配偶者居住権)で、時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かになるかを計算する必要がある。

配偶者の長期居住権がすでに終了すると配偶者長期居住権の評価額は安く、何十年も続く権利ならば評価額は高い。例えば固定資産税評価額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建物の評価額は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

は、納税通知書に記載している耐年数は残り12年。この時点での建物の評価額は1000万円。10年(配偶者居住権)で、時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かになるかを計算する必要がある。

配偶者の長期居住権がすでに終了すると配偶者長期居住権の評価額は安く、何十年も続く権利ならば評価額は高い。例えば固定資産税評価額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建物の評価額は計算は以下のようになる。

建物の劣化を考慮に算出 居住権の残存期間で決まる

木造建物の法定耐用年数は22年。現時点で10年経過

は、納税通知書に記載している耐年数は残り12年。この時点での建物の評価額は1000万円。10年(配偶者居住権)で、時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かになるかを計算する必要がある。

木造建物の法定耐用年数は22年。現時点で10年経過

は、納税通知書に記載している耐年数は残り12年。この時点での建物の評価額は1000万円。10年(配偶者居住権)で、時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かになるかを計算する必要がある。

■鎌倉鑑定 小林雅裕
〒247-0056 神奈川県鎌倉市大船2-19-35 C
Fネッツ鎌倉ビル