

## 別記 5

### 配偶者居住権補償実施要領

(目的)

第1条 本要領は、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ている土地に対する補償、当該土地に関する所有権以外の権利に対する補償、配偶者居住権の目的となっている建物の取得に係る補償及び土地の取得により配偶者居住権を有する者に通常生じる損失の補償について、定めるものである。

(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ている土地に対する補償)

第2条 基準第9条（土地の正常な取引価格）及び第9条の2（地価の公示区域における土地の正常な取引価格算定の準則）に規定する土地の正常な取引価格のうち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ている土地に対する補償は、別記1 土地評価事務処理要領に定めるもののほか、次により処理する。

- 1 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ている土地の正常な取引価格は、配偶者居住権に係る土地価格形成上の要素を比較考量しない場合における基準第9条及び第9条の2により算定した土地の正常な取引価格（以下、「配偶者居住権を考慮しない土地評価格」という。）から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ている土地を当該配偶者居住権に基づき使用する権利に相当する価格（以下、「配偶者居住権の敷地利用権相当分」という。）を控除した価格とする。
- 2 前項に掲げる配偶者居住権の敷地利用権相当分については、配偶者居住権設定時の相続税評価等を参考に次式により算定する。

配偶者居住権の敷地利用権相当分

＝配偶者居住権を考慮しない土地評価格－配偶者居住権の存続期間満了時の配偶者

$$\text{居住権を考慮しない土地評価格} \times \frac{1}{(1+r)^m}$$

配偶者居住権を考慮しない土地評価格と配偶者居住権の存続期間満了時点での配偶者居住権を考慮しない土地評価格は本算定式においては同額とする。

m 配偶者居住権の存続年数 次に掲げる場合の区分に応じそれぞれ次に定める年数

イ 配偶者居住権の存続期間が当該配偶者居住権を有する者の終身の間とされている場合 当該配偶者居住権を有する者の平均余命（厚生労働省の作成に係る完全

生命表に掲げる年齢及び性別に応じた平均余命をいう。ロにおいて同じ。）

ロ イに掲げる場合以外の場合 遺産の分割の協議若しくは審判又は遺言により定められた配偶者居住権の存続期間の残存期間年数（当該年数が当該配偶者居住権を有する者の平均余命を超える場合には、当該平均余命）

r 年利率

3 前項の規定にかかわらず、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ている土地が当該建物の所有を目的とする土地に関する所有権以外の権利の目的となっている土地である場合は、第1項に掲げる配偶者居住権の敷地利用権相当分については、次条第2項の規定により算定した額とする。

（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ている土地に関する所有権以外の権利に対する補償）

第3条 基準第11条（土地に関する所有権以外の権利の補償額算定の基本原則）のうち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ている土地に関する所有権以外の権利に対する補償は、次により処理する。

1 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ている土地に関する所有権以外の権利であって、当該建物の所有を目的とするものに対する補償は、配偶者居住権に係る土地価格形成上の要素を比較考量しない場合における基準第11条により算定した消滅させる土地に関する当該所有権以外の権利の価格（以下「配偶者居住権を考慮しない権利消滅価格」という。）から当該所有権以外の権利の目的となっている土地に対する配偶者居住権の敷地利用権相当分を控除した価格とする。

2 前項に掲げる所有権以外の権利の目的となっている土地に対する配偶者居住権の敷地利用権相当分については、配偶者居住権設定時の相続税評価等を参考に次式により算定する。

前項に掲げる所有権以外の権利の目的となっている土地に対する配偶者居住権の敷地利用権相当分

＝配偶者居住権を考慮しない権利消滅価格－配偶者居住権の存続期間満了時の配偶

者居住権を考慮しない権利消滅価格× $\frac{1}{(1+r)^m}$

配偶者居住権を考慮しない権利消滅価格と配偶者居住権の存続期間満了時点での配偶者居住権を考慮しない権利消滅価格は本算定式においては同額とする。

m 第2条第2項に定めるm（配偶者居住権の存続年数）の年数とする。

r 年利率

（配偶者居住権の目的となっている建物の取得に係る補償）

第4条 基準第18条（建物等に関する所有権以外の権利の消滅に係る補償）のうち配偶者居住権の目的となっている建物の取得に係る補償は、次により処理する。

1 配偶者居住権を有する者に対する当該権利の目的となっている建物の取得に係る補償額は、次式を参考として、当該権利の存続期間、設定された事情、使用・収益の状況等を考慮し、当該権利がない場合における当該建物の現在価額から当該権利がある場合における当該建物の現在価額を控除した額によるものとする。

配偶者居住権を有する者に対する補償額

＝建物の現在価額－配偶者居住権の存続期間満了時の建物価額×存続年数に応じた複利現価率

$$= S \times \left( 1 - 0.8 \frac{n}{N} + \alpha \right) - S \times \left( 1 - 0.8 \times \frac{n+m}{N} + \beta \right) \times \frac{1}{(1+r)^m}$$

S 従前の建物の推定再建築費

N 従前の建物の標準耐用年数（細則第15第1項（六）第1号に規定するNと同じ。）

n 従前の建物の経過年数（細則第15第1項（六）第1号に規定するnと同じ。）

m 第2条第2項に定めるm（配偶者居住権の存続年数）の年数とする。

n+m 配偶者居住権の存続期間満了時の従前建物の経過年数（当該年数がNを超える場合には、N）

r 年利率

$\alpha$  n年での価値補正率（細則第15第1項（六）第1号に規定する価値補正率）

$\beta$  (n+m)年での価値補正率（細則第15第1項（六）第1号に規定する価値補正率）

2 建物所有者に対する配偶者居住権の目的となっている建物の取得に係る補償額は、基準第15条及び第16条並びに細則第4により算定した建物の取得に係る補償額から前項の規定により算定した額を控除した額とする。

（土地の取得により配偶者居住権を有する者に通常生じる損失の補償）

第5条 基準第59条（その他通常生ずる損失の補償）のうち土地の取得により配偶者居住権を有する者に通常生じる損失の補償については、次により処理する。

土地の取得によって配偶者居住権を有する者に通常生じる損失については、第2条により算定する配偶者居住権の敷地利用権相当分又は第3条により算定する所有権以外の権利の目的となっている土地に対する配偶者居住権の敷地利用権相当分を補償するものとする。