

2020年
第17号

K8ネット

全国競売評価ネットワーク

目 次

あいさつ

代表理事挨拶	全国競売評価ネットワーク 代表理事	小林 照幸	.....	1
開催地挨拶	全国競売評価ネットワーク 副代表理事	関口 一郎	.....	3

特別寄稿

配偶者居住権の負担のある不動産の競売評価について				
	東京地方裁判所 評価人候補者	梅本 淳史	(不動産鑑定士)	 4

委員会報告

データ収集・分析研究委員会	委員長	小池 育生	.....	10
企画委員会	委員長	大友 洋	.....	14
広報委員会	委員長	江藤 和臣	.....	17

総会風景		20
------	-------	----

寄 稿

不動産競売との関わりを振り返って				
	旭川地方裁判所 民事部 統括判事	湯川 克彦	.....	22
執行官と評価人との協働について				
	仙台地方裁判所 執行官	鈴木 元光	.....	24
令和元年民事執行法改正において新設された第三者からの情報取得手続と 不動産競売における暴力団員の買受け防止制度について				
	東京地方裁判所 民事第21部 判事	劔持 淳子	.....	26
岐阜地方裁判所における不動産競売事件の実情等				
	岐阜地方裁判所 民事第1部 判事	鈴木 基之	.....	29
不動産競売事件の思い出				
	和歌山地方裁判所 判事	伊丹 恭	.....	31
松山地裁における不動産競売の実情について				
	松山地方裁判所 民事第2部 部総括判事	阿閉 正則	.....	33
岡山地方裁判所の不動産執行における平成30年7月豪雨災害への 対応とその後				
	岡山地方裁判所 第3民事部 主任書記官	行正 博俊	.....	35
不動産執行事件に携わってきて…書記官事務今昔				
	佐賀地方裁判所 主任書記官	近藤 裕之	.....	37

ブロック報告

ー札幌ブロックー

札幌競売不動産評価事務研究会	石川 雅啓	.....	39
函館競売不動産評価事務研究会	橘 健蔵	.....	40
旭川競売不動産評価事務研究会	世木澤 満	.....	41
釧路競売不動産評価事務研究会	下重 勝博	.....	41

ー仙台ブロックー

仙台競売不動産評価事務研究会	真木 芳美	.....	43
福島競売不動産評価事務研究会	岩城 恭子	.....	45
山形競売不動産評価事務研究会	金子 純也	.....	46
盛岡競売不動産評価事務研究会	大下 智	.....	48
秋田競売不動産評価事務研究会	千田 幸紀	.....	49
青森競売不動産評価事務研究会	久保田 新	.....	51

ー東京ブロックー

東京競売不動産評価事務研究会
東京地方裁判所立川支部評価事務研究会
横浜競売不動産評価事務研究会
さいたま競売不動産評価事務研究会
千葉競売不動産評価事務研究会
水戸競売不動産評価事務研究会
宇都宮競売不動産評価事務研究会
前橋競売不動産評価事務研究会
静岡競売不動産評価事務研究会
山梨競売不動産評価事務研究会
長野競売不動産評価事務研究会
新潟競売不動産評価事務研究会

ー名古屋ブロックー

名古屋競売不動産評価事務研究会
三重競売不動産評価事務研究会
岐阜競売不動産評価事務研究会
福井競売不動産評価事務研究会
金沢競売不動産評価事務研究会
富山競売不動産評価事務研究会

ー大阪ブロックー

大阪競売不動産評価事務研究会
京都競売不動産評価事務研究会
神戸競売不動産評価事務研究会
奈良競売不動産評価事務研究会
大津競売不動産評価事務研究会
和歌山競売不動産評価事務研究会

ー高松ブロックー

高松競売不動産評価事務研究会
徳島競売不動産評価事務研究会
高知競売不動産評価事務研究会
松山競売不動産評価事務研究会

ー広島ブロックー

広島競売不動産評価事務研究会
山口競売不動産評価事務研究会
岡山競売評価研究会
鳥取競売不動産評価事務研究会
松江競売不動産評価事務研究会

ー福岡ブロックー

福岡競売不動産評価事務研究会
佐賀競売不動産評価事務研究会
長崎競売不動産評価事務研究会
大分競売不動産評価事務研究会
熊本競売不動産評価事務研究会
宮崎競売不動産評価事務研究会
鹿児島競売不動産評価事務研究会
那覇競売不動産評価事務研究会

野坂 啓介 52
松岡利喜雄 54
飯田 俊雄 55
伊勢 秀 57
島田 憲二 58
宮本 正人 59
亀田 作 61
前原 徹児 62
横山 保夫 64
鶴田 郁哉 65
宮原 一繁 66
渡邊 光幸 67

樋沢 武司 69
市川 裕規 70
荒山 徳統 72
奥野 裕之 73
小西 均 74
矢島 直人 75

木村 恵子 76
嶋寄 敦 78
小林 照幸 80
栗山 恒 82
小西 靖則 83
藍畑 幾子 84

清水 直樹 86
澤嶋 鉄哉 88
小坂雄一郎 89
高月 新介 91

村永 朋 93
原田 一雄 94
白神 学 95
馬野 好雅 97
加藤 幹久 98

吉田 稔 99
大串 俊三 100
織田 雅雄 101
日下部洋一 103
津留 伴一 104
古清水賢一 105
西川 修一 106
玉那覇兼雄 107

組織図

2019年度 全国競売評価ネットワーク組織図 108

事務局だより

事務局 萩原 謙介 111

編集後記

広報委員会副委員長 大下 智 113

広告掲載 民事法研究会

..... 114

配偶者居住権の負担のある不動産の競売評価について



東京地方裁判所
評価人候補者
梅本 淳史
不動産鑑定士

1. 初めに

平成30年7月6日に民法及び家事事件手続法の一部を改正する法律が成立し、同月13日に公布された。

民法のうち相続法の分野については、昭和55年以来、大きな見直しはなかったが、その間、日本人の寿命が延び、相続開始時における配偶者の年齢も相対的に高齢化してきたため、その保護の必要性が生じ、改正により配偶者居住権（民法1028条以下）や婚姻期間20年以上の夫婦間の居住用不動産の遺贈または贈与した場合の持戻しの免除（民法903条4項）等の規定が設けられた。

このうち、配偶者居住権については令和2年（2020年）4月1日から施行されることとなっているため、競売評価においてこの権利をどのように扱うべきか、検討が必要となった。

執行裁判所としても問題意識を持っており、東京地裁では、裁判官2名、書記官2名、評価人3名の計7名でプロジェクトチーム（PT）を作り、平成31年3月15日の立ち上げから今日まではほぼ1ヶ月に1回（多いときは2回）のペースで会合を開いてきた。

本稿ではPTでの論点と議論の経過を振り返りつつ、配偶者居住権の負担のある不動産の競売評価について述べるものである。

2. 配偶者居住権の概要

まず、配偶者居住権の概要について確認したい。競売評価に関連するものやその周辺の事柄をピックアップすると下記の通りである。

①施行日：令和2年（2020年）4月1日

※施行日後に発生した相続から適用。

②導入の趣旨：被相続人の配偶者の経済的保護。

すなわち配偶者の住居及び生活資金の確保。

③種類：配偶者居住権と配偶者短期居住権

・配偶者居住権（民法1028条以下）

原則として配偶者の死去まで存続する（終身）が、設定の際に存続期間を定めることもできる。

従って、当該不動産の相続人は原則として配偶者の死去まで使用、収益できない。にもかかわらず所有者として一定の負担をしなければならない。

・配偶者短期居住権（民法1037条以下）

遺産分割協議で決定したことが実行されるまでの間（最低6ヶ月）、配偶者は無償で被相続人の不動産を使用できる。ただし、第三者に対抗できない。

・競売評価において大きな問題となるのは、登記を備えた場合に第三者に対抗可能な配偶者居住権であり、以下、配偶者居住権について述べる。

④配偶者居住権の要件

・相続開始時に被相続人所有不動産に配偶者が居住（生活の本拠）。被相続人と同居している必要はない。

・不動産が被相続人と配偶者の共有である場合

には配偶者居住権を取得できるが、被相続人と第三者の共有の場合には取得できない。

- ・遺産分割、遺贈又は死因贈与により取得。
- ・登記が必要（第三者対抗要件）。登記には存続期間と、第三者に居住建物の使用収益を許す定めのあるときはその定めが記載される。

⑤配偶者居住権の効果

- ・範囲…登記の範囲。したがって、一棟の建物の一室に居住し、他の階は第三者に賃貸している場合でも、法的には全体に配偶者居住権が及ぶ。
- ・使用収益…存続期間の定めがある場合には当該期間、定めがない場合には配偶者の死去まで使用可。

臨時費や有益費は所有者に償還請求できる。

公租公課や地代、建物の保存に必要な修繕費は配偶者負担。ただし、公租公課等は建物所有者に請求が来るため、立て替え払いのような形になる。

大規模修繕費は所有者の負担。

- ・増改築等…建物所有者の承諾を得なければ、配偶者は、居住建物の改築、増築ができない。
また第三者に居住建物の使用もしくは収益をさせようとする場合も同様である。第三者に居住建物の使用収益を許す旨の登記を備えた場合には、その不動産の買受人その他の第三者に対抗できる。
- ・2次相続の際、配偶者居住権は一身専属的権利であることから配偶者の死亡により当然消滅し、配偶者居住権の価値分は課税されない（節税）。

⑥配偶者居住権の消滅

- ・配偶者の死去、存続期間の満了、建物の滅失の外、所有者による消滅請求、建物所有者との合意や配偶者による放棄あるいは混同によって消滅する。なお、配偶者居住権は第三者に譲渡できない。

3. 評価方法

PTにおける主要なテーマは、①競売評価における評価手法の確立と②評価書の記載方法であった。

3-1. 法制審議会における議論

①については、法制審議会民法（相続関係）部会において日本不動産鑑定士協会連合会から意見（第19回部会参考人提出資料、平成29年3月、以下「意見」）が提出されており、

$$\text{配偶者居住権価格} = (\text{建物賃料相当額} - \text{配偶者負担の必要費}) \times \text{年金現価率}$$

という査定式が示されていた。

この査定式は、それまでの部会での議論を踏まえて提出されたもののようであり、「賃料から算定する方法を採用するのであれば」という前置きが置かれている（意見2頁）。すなわち、上記式から明らかな通り、算定の過程で「建物賃料相当額」を求める必要があり、この点について、戸建住宅については言うに及ばず、マンションについてもファミリータイプの賃貸マンションは少ないとして、意見書の中でも否定的な見解が述べられていた。

またこれとは別に、部会の中では「長期居住権の簡易な評価方法」として固定資産税評価額を用いた手法も示された。

これらの資料及び議論の中身については「法務省法制審議会民法（相続関係）」として公表されているので、興味のある方はご覧頂きたい。また令和元年12月に鑑定協会から出された「配偶者居住権等の鑑定評価に関する研究報告」の参考資料として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が18頁以下に掲載されている。

しかし、これらの議論は、遺産分割協議の中で配偶者居住権を設定した場合に相続財産をどのように評価するか、という問題である。既に設定された配偶者居住権の負担のある不動産が競売に付された場合における競売評価とは場面が異なる。遺産分割は相続人間の話であるが、当然ながら競

売では買い手は第三者であるから、第三者の目線に立つことが重要である。また、競売では配偶者居住権自体を評価する必要は無く、その負担のある不動産の評価を行えば足りる。

そこで、PT の中では遺産分割協議を念頭に置いた評価方法の議論を参考にしつつも、競売評価として独自の評価方法を探ることとなった。

3-2. 配偶者居住権の負担のある競売物件の予想

そもそも配偶者居住権の負担のある競売物件というのは、どのようないきさつで競売に出てくるのであろうか。

上述の通り、配偶者居住権は建物に登記をしなければ第三者に対抗できない。

従って、抵当権が配偶者居住権登記に先着していれば、抵当権が優先し、実行に当たって問題になることは無い。

では逆に、配偶者居住権に劣後する抵当権というのは考えられるのかというと、このようなケースは少ないのではないかと予想される。なぜなら、配偶者居住権の長期の存続が予想されるような場合には、リスク重視の観点からすると低い担保価値にならざるを得ないからである。平均余命以上に配偶者居住権が存続することは十分あり得る。

よって、基本的には強制競売の事件が多いものと思われる。

では強制競売事件において頻繁に当たるほど、配偶者居住権の設定が広くなされるようになるかという、個人的にはそれほど幅広くは普及しないのではないかと予想している。

まず、円満な家族の場合には、子が高齢の母(父)の面倒を何らかの形で見るであろうから、わざわざ登記費用をかけてまで配偶者居住権の登記までする必要が無い。配偶者居住権が付着すると流動性が落ちるので、所有者にとっても、配偶者にとってもメリットが小さくなる。

一方、実の親子関係において仲が良くない場合は、親に現金等を多く配分するという配偶者居住権の目的を子が受け入れるとは思えず、遺産分割によって配偶者居住権が設定されることは少ない

と思われる(遺贈や死因贈与によることはあり得る)。

このようなことからすると、配偶者居住権が設定されるのは、①節税のメリットがある、または②前妻(夫)の子と後妻(夫)といった難しい関係性の場合で無ければ、なかなか設定されないように思われる(実際にどうなるかはわからないが)。

①については2次相続の場合には配偶者居住権は消滅しているから、不動産所有者(子)が配偶者居住権を相続するということはあるが、相続税から免れられるという点がある。すなわち、配偶者居住権の価値分を不動産所有者は相続税を支払うことなく受領できることになる。

②については被相続人が子に不動産を取得させる意思があればあり得る話であるが、一般的には後妻に不動産を残したいと考える被相続人の方が多い気がする。

とすると、主として①のケースと言うことになるが、節税のメリットと不動産の流動性の減退等のデメリットを比較することになろう。

もっとも、この配偶者居住権の制度は相続の現場からは長年に渡って要望があったとも言われており、今後の状況を注視する必要がある。

3-3. 権利消滅時現価法による試算

PT では戸建住宅とマンションに分け、さらにそれぞれを低価格帯(23区外周区)と(やや)高価格帯(23区中央部)、更なる高価格帯(豪邸地区、タワーマンション)に分けて、下記の式「権利消滅時現価法」により配偶者居住権が存することによる負担率の査定を行った。すなわち、 $2 \times 3 = 6$ パターンの負担率を査定したことになる。

現在の土地利用権付建物価格(A) - 配偶者居住権期間満了時の土地利用権付建物価格 × 複利現価率 = 配偶者居住権価値(B)

配偶者居住権価値(B) ÷ 現在の土地利用権付建物価格(A) = 配偶者居住権負担率

さらにこれにより得られた数値について「経済

的利益還元法」を適用して大きく異ならないことを確認した。

なお、評価の単位は土地利用権付建物である。配偶者居住権は建物に登記されるため（土地には登記できない）、法的には底地にまで配偶者居住権の負担が及ぶとは考えないからである。もっとも配偶者居住権の負担のある不動産については市場性が劣るとも考えられるため、市場性減価として底地についても一定の減価を行う事もあり得ると考えられる。

PTでは、居住権の期間を1年～40年及び41年以上として、40年を5年毎に分け、試算を行った。

結果としては、「1年～5年」という比較的、期間の短い配偶者居住権の場合においても、負担率は約3%～30%前後と年数によって幅が大きいという結果になった。要するに配偶者居住権が1年の場合と5年の場合とでは配偶者居住権が及ぼす影響は大きく異なるということである。5年毎のどの区分においても、負担率の幅は20%～30%になった。例えば、居住権の期間が「11年～15年」の場合、戸建住宅は概ね30%～60%（幅30%）の負担率、マンションは30%～55%（幅25%）の負担率であった。この傾向は戸建でもマンションでも大きくは変わらず、また地域分類による差異もあまりなかった。

なお、PTでは、物件毎の居住権存続期間や建物の築年数を入力することにより修正率を査定する計算シートを作り、得られた数値を評価書に転記する方法も検討した。評価人の物件に対する判断を反映させることができ、また問い合わせにも具体的に対応できると考えたからである。しかし一方で計算が複雑化し、件数として少ないであろう配偶者居住権の負担のある不動産の評価に当たって評価人の負担となること、また書記官にとってもチェックがしにくいことや、競売評価である以上、ある程度統一的で簡易な形式が望ましいのではないかとこの観点から、この方法は見送られた。

3-4. 配偶者居住権の負担のある不動産の競売評価

3-3. 記載の権利消滅時現価法による試算結果を基に、競売評価に当たっては簡易迅速な評価が求められていることから、PTでは、配偶者居住権の負担のある不動産の競売評価を、以下のとおりとすることを確認した。

- ・最先の配偶者居住権の登記がある場合に、土地利用権付き建物についてのみ減価し、底地については減価しない。
- ・存続期間が終身の場合の配偶者居住権の存続期間は、簡易生命表の平均余命（小数点以下四捨五入）による。
- ・減価率については、権利消滅時現価法を踏まえた計算を基にした減価率を用いた上、競売評価に当たっては減価率に50パーセントの上限を設ける。
- ・競売評価に当たっては配偶者居住権の5年毎の残存年数に応じて簡易な減価率の表を用いる。

具体的な減価率の表は下記のとおりである。
この表の特色は2つある。

1つは幅ではなく年数に応じて一つの率としたことである。一つの率とした趣旨は、わかりやすく、簡易かつ迅速な評価のためである。率としてはPTで算定した幅のある減価率の概ね中庸値を採用した。

もう1つは最大減価率を50%としている点である。買受人は買い受け後、配偶者に対し、一定の金銭を負担して配偶者居住権の消滅を要望したり、老人ホーム等を紹介する等して配偶者居住権の抹消を図るであろうから、50%超の減価までは不要であろうと考えたためである。

配偶者居住権 残存年数	戸建住宅	マンション
～5年まで	20%	15%
6年～10年	30%	25%
11年～15年	40%	35%
16年～20年	50%	45%
21年～	50%	50%

もっとも、これらの減価率は今後の売却状況に応じて見直しの可能性が十分にあると考えている。ブロックや地裁によって異なる率を採用することを妨げないものである（この減価率では減価し尽くせないと評価人が判断した場合には、後記4-2のとおり、市場性修正を用いて減価することもあり得ると考えられる。）。

また、上記減価方法はあくまで競売評価における一例であり、遺産分割等の場面での使用は全く想定していないことにも留意が必要である。

東京では11月の評価事務研究会において、これまでのPTでの検討状況及び上記の方法を説明し、多くの評価人の理解を得ることができた。

なお、PTでは、不動産所有者の逸失利益を補償するという観点から投資額（相続する不動産価格）と、その使用・収益を制限される期間（配偶者居住権の存続期間）を基にその間の逸失利益の現在価値を補償するという考えに立って減価率の検証を行い、これについても一定の妥当性を得たものと考えているところであるが、この方法を詳述することは紙面の都合上、別の機会に譲ることとする。

4. 評価書における表現

4-1. 配偶者居住権修正の記載について

評価書には、「配偶者居住権修正」欄を設ける方法のほか、「占有減価修正」欄の中で配偶者居住権修正を行った旨記載する方法が考えられる。

同修正の説明文には「配偶者居住権の存続するであろう期間（本件では簡易生命表によれば〇年【※執行官が取得した住民票等の配偶者の生年・性別を確認し、簡易生命表による平均余命の年数を記載する】）等を考慮」した旨記載することが考えられる。

4-2. 市場性修正

上記の通り、「配偶者居住権の負担のある不動産の修正率」は、5年毎の区切りの中で、戸建住宅、マンションの違いはあるものの、幅を持たせず一つの率としている。しかしながら、競売評価

において扱う不動産は多種多様であり、上記修正率のみでは不足の場合もありうる。

そのような場合には、市場性修正を用いて対応することが考えられる。

5. 終わりに

配偶者居住権は不思議な権利である。

一見、無償で使用するという使用貸借のような性格であるように見える。相続の場面においてあたかも「軽い」権利であるが故に、配偶者は不動産自体を取得する場合よりも現金を多く相続でき、老後の生活が安定する、と説明されることも多い。

しかし、よくよく考えてみると、いったん取得すれば配偶者は亡くなるまで、固定資産税・都市計画税や小規模修繕費を負担するのみで住居として使用できるという強力な権利である。

このような権利の付着した不動産が競売市場に出てきた場合、どのように評価したら良いのだろうかとの問題に直面して難しかったのは、配偶者居住権の法的性格に応じた新たな評価手法を考えねばならないという点であった。既存の評価手法を競売向けにアレンジするのではなく、確立した手法が無い中で一から考えるというのは、予想以上に難しいことであると感じた。

また、実際に配偶者居住権の運用がスタートしておらず、実例が無いという点も難しさに拍車をかけた。

上述したとおり、PTにおいて様々な手法による検証が行われたが、3-4. 記載の手法は簡便かつ合理的である。

3-4. 記載の手法のベースには3-3. 記載の試算がある。短期間のうちに同試算をまとめた石川茂夫先生には驚かされたし、また尊敬申し上げるものである。

私自身は、評価人になってようやく1年が経とうかという新人であり、本来であればPTに参加させていただけるような身分ではなかったが、東京の小森会長（元KBネットワーク代表理事）の指名によりメンバーとならせていただいた。私の役割は概ね書記であり、多少は議論に参加したも

のの、東京での議論は立野みすず裁判官と濱岡恭平裁判官（法務省へのご転出により8月まで）、奥田大助裁判官（濱岡裁判官に代わり8月以降ご担当）、そして石川茂夫評価人が主導し、所々で小森秀夫会長の重要な指摘が入る、という流れであった。また竹内康主任書記官、吉川紀代子主任書記官からは評価書をチェックする立場から、評価書の記載内容や実務上の問題点について様々なご意見、ご指摘を頂くことが多かった。

令和2年1月中旬には大阪地裁とのテレビ会議を行った。大阪の評価人である木村恵子先生、松永明先生をはじめ、大阪のPTの方々から建設的な意見を多数いただいた。配偶者居住権という新たな権利の付着した不動産を巡って、様々な角度から熱く検討する会議は知的な共同作業であり、とても楽しいものであった。

このような機会を与えていただいた皆様に深く感謝申し上げたい。

