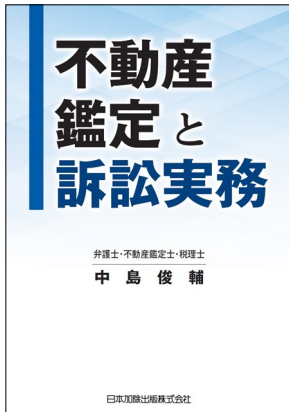


不動産鑑定が、民事裁判のいかなる場面
どのように活用され、裁判所でいかに扱われているか？



不動産鑑定と 訴訟実務

弁護士・不動産鑑定士・税理士・東京地方裁判所鑑定委員
中島俊輔 著

2021年5月刊 A5判 600頁 定価6,820円(本体6,200円) 978-4-8178-4723-2 商品番号:40863 略号:不鑑訴

●地代、賃料に係る不動産鑑定を体系的に解説するとともに、豊富な裁判例と具体的な設例で訴訟において不動産鑑定が関わる場面を、訴訟類型別に分析。

第1章 民事紛争と不動産鑑定

第2章 不動産鑑定総論

I 概観/II 鑑定評価上の価格と賃料/III 対象不動産の確定・確認/IV 価格時点/V 価格及び賃料の種類

第3章 賃料鑑定総論

I 概観/II 賃料の種類/III 賃貸借契約の解釈/IV 賃料特約/V 賃料に付帯するもの/VI 賃貸借の継続・終了時に要する費用

第4章 家賃鑑定

I 概観/II 契約の分析/III 新規家賃/IV 継続家賃

第5章 地代

I 概観/II 契約の分析/III 新規地代/IV 継続地代

第6章 価格鑑定総論

I 概観/II 正常価格の鑑定手法/III 価格概念の多様性

第7章 民事事件と価格鑑定

I 概観/II 価格の相当性をめぐる訴訟/III 共有・区分所有関係訴訟/IV 租税訴訟/V 土地・建物損害賠償関係訴訟/VI 競売関係訴訟

第8章 家事事件と価格鑑定

I 概観/II 遺産分割/III 配偶者居住権/IV 遺留分/V 財産分与

III 配偶者居住権

1 はじめに

相続法の改正（民法及び家事事件手続法の一部を改正する法律（平成30年法律第72号））により、配偶者居住権が新設された²⁾。配偶者居住権の制度は、配偶者のため居住建物の使用収益権のみが認められ、処分権限のない権利を創設することによって、遺産分割の際に、配偶者が居住建物の所有権を取得する場合よりも低廉な価額で居住権を確保することができるようにすること等を目的としたものである³⁾。この配偶者居住権制度と不動産鑑定は無関係ではないばかりか、通常の不動産鑑定と異なり、第三者評価主体がほぼ不動産鑑定士に限定される性質のものである。鑑定評価の場面の例としては、配偶者が遺贈や死因贈与によって配偶者居住権を取得した場合に、ほかに遺産分割の対象となる財産があれば、特別受益として配偶者の具体的相続分に影響を与える場合があるためその評価が必要になる。また、ほかに遺産分割の対象となる財産がない場合にも、遺留分侵害の有無を判断する際には、やはり評価する必要が生ずる。この評価に当たっては相続税法等が一定の方法⁴⁾で、当事者間で合意が形成されない場合あるいは適正な評価は、不動産鑑定が必要になる。

2) 配偶者居住権に関する規定は、令和2年4月1日から施行されている。同日前に開始した相続については、なお従前の例によることとされ、同日前にされた遺贈について改正法の適用はないとされる（附則10条）。
3) 一問一答相続法9頁。

2 配偶者居住権とは

(1) 配偶者の居住権を保護するための制度

設例・72

被相続人Aが死亡し、相続人は配偶者（妻・B）と息子Cである。遺産は不動産のみである。BとCは相続法改正で新設された配偶者居住権の利用を考えていたが、下記の選択肢も検討してみることとした。①BとCが円満に制度設定を期待できる場合、②BとCが甲・乙をめぐって紛争となっている場合に分けて、それぞれのメリット・デメリット等を答えよ。

- 1) 用益権（賃貸借・使用貸借）の設定
- 2) リバースモーゲージ
- 3) 後継ぎ遺贈型の受益者連続信託

(a) 既存の制度

1) 用益権の設定 被相続人の配偶者（以下単に「配偶者」という。）の居住権を保護するための制度は、配偶者居住権によらずとも既存の制度にも利用可能なものは存在する。例えば、賃貸借等の用益権の設定である。簡便な方法であり、特段の専門知識を要するような契約類型ではない。もともと賃貸借の場合は、収入が年金のみであることが多いと思われる配偶者にとって、賃料の継続的支払が実現可能かどうかの検討が欠かせない。仮にそれを回避するために使用貸借とする場合は、配偶者の居住権はやや不安定となる。

■ 遺言による配偶者居住権 配偶者の居住権に対し、配偶者がその負担として受ける面例を生証にわは相続させる旨の

実際の事案から作成したイメージしやすい設例！

導入部分で問題の性質をわかりやすく解説！

不動産鑑定が、裁判所によっていかに扱われているかについて詳細な分析を展開！