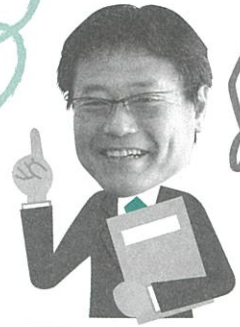


# 不動産鑑定士フジミヤのまるっと相続塾

花マルの相続を  
めざそう!



鑑定評価は  
相続に役立つ!

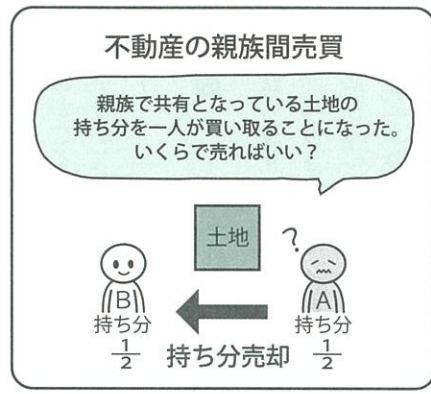
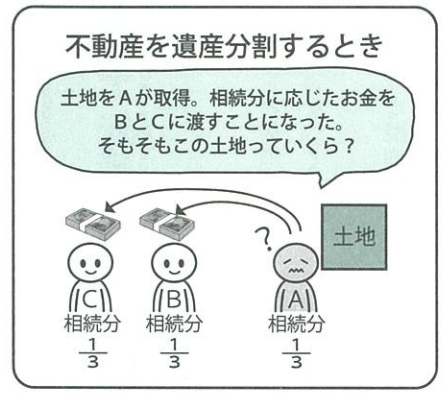
不動産鑑定士  
藤宮 浩

profile

・フジ総合鑑定      ・フジ相続税理士法人  
URL <https://fuji-sogo.com>

相続を専門に学べるまるっと相続塾の塾長。相続税土地評価のプロとして、創立27年間で5,800件もの相続税減額に携わってきた経験をもとに解説する。同族株主が保有する不動産を同族会社へ売却する場合、鑑定評価額を参考に売却を検討する大切さを伝えている。

## 同族会社への 不動産売却に鑑定評価!



不動産鑑定評価は  
不動産の適正な時価を  
知りたいときに役立ちます!



今回は鑑定評価の事例です。東京都S区在住の田辺様は、資産管理法人(A法人)の代表者で、A法人では複数の土地を保有しています。田辺様のお父さまが他界し、お父さま名義のビル(甲ビル)とその敷地(乙土地)を、A法人の役員である弟さま2人と共有する形で相続さ

れました。しかし現在、ご兄弟ともに高齢になってきており、このまま相続が発生するとそれぞれの相続人に共有持ち分が相続されることになり、権利関係が複雑になってしまいます。このことを心配した田辺様は、兄弟3人で話し合い、各自が持つ土地と建物の共有持ち分をA法人に売却することにしましたのです。

しかし問題になったのは、売却価格をいくらにするかということでした。当初、「相続税評価額」を売却価格にしようと考え、顧問税理士にこのことを相談したところ、思わぬ答えが返ってきました。「甲ビルは主要駅の近くにあり、『時価』が『相続税評価額』を上回っていることが予想される。『時価』と乖離がある状態で『相続税評価額』をベースに売却してしまうと、『低額譲渡』とみなされ、乖離の額に応じた課税が行われることがある。それを避けるためにも、不動産鑑定士に『鑑定評価』を依頼したほうがよい」

「不動産鑑定評価」について  
不動産の市場価値は、経済情勢や地域の動向、形状や面積など多数の要因が組み合わさって形成されています。これら要素を考慮して分析を行い、「適正な時価」を導き出すのが「不動産鑑定評価」であり、これができるのは、法律上、不動産鑑定士のみとされています。「不動産鑑定評価」によって得られた価額は「不動産の適正な時価」を示すとされ、不動産の「遺産分割」や「親族間売買」「同族会社への売却」「同種の固定資産の交換」など、特殊関係者間での不動産取引では特に重視されます。

「時価」の評価は四つの方式がある  
「時価」とは、「不特定多数

の者との自由な取引で成立する客観的な交換価値」をい、通常、第三者との間の取引で成立する価格をいいます。一方、株主の大半が親族である同族会社に株主が不動産を譲渡する場合、特殊関係者間での取引となり、こうした中で成立する価格は、通常「時価」とは認識されません。

側は、時価と譲渡価額の差額について、個人から贈与を受けたものとして法人税等が課税されます。このように譲渡価額と「時価」に差があると、思わぬ課税を受けることがあるため、同族株主とその会社間の不動産取引では、「時価」の把握を適切に行い、その金額で売却を行うことが重要です。

査、役所調査を行い、甲ビルおよび乙土地の「鑑定評価額」の算定を行いました。今回の調査では、甲ビルの1階部分が違反建築物であることがわかり、こうした点を考慮すると、当初、不動産鑑定評価の「時価」として想定

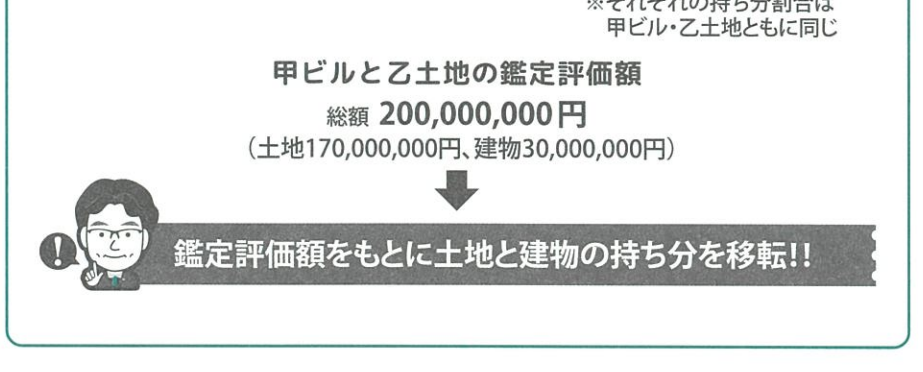
していたよりも低い「鑑定評価額」となることが判明しました。このことを報告すると、田辺様からは「不動産購入のために多額の資金が必要だと思っていたから、その負担が減るのはありがたい」と安堵の

声がかれました。その後、田辺様と弟さまは当グループが行った鑑定評価の価額をもとに不動産売却を実行され、無事にA社に甲ビルと乙土地の名義を変更できたとのことでした。

引では、不当に低い金額で売却(低額譲渡)が行われることもあることから、税務署などは、設定した譲渡価額が適正かどうか、より厳密に調査する傾向にあります。税法上は、株主が同族法人に対して時価の2分の1未満の価額で資産を譲渡した場合、時価で譲渡したものとみなされ、株主は時価と譲渡価額の差額である譲渡益に対して、所得税等が課税されます。また、2分の1以上の価額で譲渡した場合であっても、株主の所得税を不当に減少させることを目的とする事実が認められた場合には、時価で譲渡したものとみなされます。

このようなケースでは、法人側は、時価と譲渡価額の差額について、個人から贈与を受けたものとして法人税等が課税されます。このように譲渡価額と「時価」に差があると、思わぬ課税を受けることがあるため、同族株主とその会社間の不動産取引では、「時価」の把握を適切に行い、その金額で売却を行うことが重要です。

田辺様の案件では、現地調査、役所調査を行い、甲ビルおよび乙土地の「鑑定評価額」の算定を行いました。今回の調査では、甲ビルの1階部分が違反建築物であることがわかり、こうした点を考慮すると、当初、不動産鑑定評価の「時価」として想定していたよりも低い「鑑定評価額」となることが判明しました。このことを報告すると、田辺様からは「不動産購入のために多額の資金が必要だと思っていたから、その負担が減るのはありがたい」と安堵の



今回のポイント

同族株主と同族会社間の不動産売買では、「時価」の把握を適切に行い、その金額により売買を行うのがポイント。不動産の「時価」としてのもっとも信頼をおけるのが「不動産鑑定評価額」とされることから、この価額を参考に売買を行うのが安全である。

時価の把握には  
鑑定評価!