

地主様・  
不動産オーナー様  
必見!



相続税土地評価

不動産鑑定士フジミヤの  
まるっと相続塾

フジ総合グループ (フジ相続税理士法人/フジ総合鑑定) 代表 藤宮 浩 不動産鑑定士

〔第108回〕  
土地の適正価格を算出する鑑定評価  
特異な相続不動産にこそ本領発揮

しかし実際には適正な時価を把握することは難しく、また課税の公平を期すために、国税庁より財産評価の統一な基準として「財産評価基本通達」が定められており、この通達により得られた価額を時価とするとされています。

しかし、「間口が2m未満の土地」「無道路地」「全体が傾斜している土地」「道路面からの高低差が著しい土地」「極端な不整形地」「私道」など、個別的な減価要因が強い土地の場合、通達による画一的な評価ではこれらの要因を反映しきれず、結果的に、実勢価格に比べて評価額が跳ね上がってしまうことが起こります。

このようなときに、不動産鑑定士による鑑定評価を用いることが合理的とされる場合があります。

**鑑定評価はこんなときに役に立つ!**

不動産を遺産分割するとき

Aが土地を取得。相続分に応じたお金をBとCに渡すことになった。そもそもこの土地っていくら?

同族会社間や法人・役員間の売買

このビルを同族法人に譲渡したいんだけど... 適正な評価額はいくら?

その他.....  
不動産を担保にお金を借りるとき  
適正な地代や家賃を求めるとき など

評価を行えるのは  
不動産鑑定士のみ

不動産の鑑定評価とは、対象不動産の経済価値を判定し、貨幣額をもって表示することをいいます。

不動産の経済価値は、単なる「相場水準」だけでなく、

経済情勢や所在する地域の開発動向、建築制限など公法上の制限のほか、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。これらの要素を考慮して分析を行い、適正な価額を導き出すことが不動産の鑑定評価であり、これがで

きるのは、法律で不動産鑑定士のみとされています。「実際にはこんな値段では売れないのに相続税の評価額がとて高い」「譲渡所得の算定の基となる適正な評価額を出したい」など、困りの人は、まず一度、不動産鑑定士に相談してください。

Profile



不動産鑑定士  
フジミヤ先生



地主  
マモルさん



マモルの叔父  
良夫

相続を専門とするフジ総合グループの代表。相続税土地評価のプロとして、創立後28年間で6700件もの相続関連業務に携わってきた経験を基に解説する。

父親から土地を40力以上相続した50代の男性。土地はたくさん持っているが現金はあまりなく、相続税を納めるのが大変だった。

マモルの父親の一番末の弟。マモル宅の近所に息子一家と3世代同居している。財産は現金が多く、不動産はほとんど持っていない。

