
相続財産の時価評価の勧め

不動産鑑定業者（公益社団法人 日本不動産鑑定士協会会員）

福岡市中央区大名2丁目1番12号

株式会社 都市リサーチ

代表取締役・不動産鑑定士 中村 秀紀

1.相続税の時価申告とは

- ・相続不動産の評価額は税理士が路線価等により算出するものと思いませんか？
- ・固定資産税は賦課課税で、市町村の評価した価格が正しいものとして課税されますが、相続税は申告納税なので、鑑定評価で申請できます。路線価はあくまで納税者に対する行政サービスです。
- ・評価通達（路線価等評価方式のこと）上級庁（国税庁）が下級庁（税務署）に発する命令で法律ではなく、納税者を拘束するものではありません。時価が評価通達（例えば路線価）を下回ることが証明されたら、評価通達による評価額によらないことができます。
- ・ただし、立証義務は納税者にあり、立証には国家資格を有する不動産鑑定士の鑑定評価が必要不可欠です。
- ・複数の不動産がある場合、一部のみ鑑定評価で申告することもできます。

2.時価申告の実例

①物件の概要

所在及び地番	福岡市西区姪の浜五丁目●●番
地目	宅地
面積	1,249㎡
家屋番号	●●番
建物の構造/種類	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建/共同住宅
延べ床面積	1,249㎡

②物件の特徴

築29年経過した賃貸マンションで、10数年前に一室で事故があった物件である。
評価時点で28戸中8戸が空室であり、空室率は約28%と高かった。

③鑑定評価を採用することによる節税額

税理士による評価額	216,806,596円		
鑑定評価額	188,000,000円		
差額	-28,806,596円		
鑑定評価をとらないで申告した場合の相続税額		675,783,400円	
鑑定評価により申告した場合の相続税額		661,966,900円	
		差額	-13,816,500円
鑑定報酬	13,816,500円	× 15% =	2,072,475円
		節税額	-11,744,025円

3.鑑定報酬の考え方

鑑定報酬は税理士の評価で申告した場合の税額と鑑定評価で申告した場合の税額の差額の15%とする。但し、この報酬額が公共事業の報酬基準を下回る場合は公共事業の報酬額とする。但し、その場合も節税額の30%を上限とする。万一当社の評価が否決され、節税額に差異が生じた場合は、再度報酬を計算し清算することとし、延滞税・加算税の発生により当初の合計納税額より増加した場合に限り、当社が差額を補償することとする。

4.鑑定評価が有効なケース

- ①本件のような共同住宅で空室率が高く、古くからの入居者が多いこと。
- ②借地人がいる底地で、地代が長年安く据え置かれている場合。但し、同族間の借地は除く。
- ③道路が狭いなどの理由で、都市計画法上、開発ができないとか、建築基準法上建物が建てられないとか、建てられても高度利用ができない場合。
- ④広大地で、造成や分割を要する場合。

5.作業の流れ

- ①全ての物件につき机上評価をします。費用はかかりません
- ②税理士の評価より安くなりそうな物件をピックアップし、概算評価額を算出します。
- ③税理士に節税額を算出していただき、鑑定報酬をお見積りします。
- ④契約書を交わし、鑑定に着手します。（3割程度の着手料をいただきます）
- ⑤残金と引き換えに鑑定書を交付します。