



～不動産鑑定評価による相続税申告～

税理士・行政書士・ファイナンシャルプランナー
村尾 法生



相続税の申告において、資産や負債は時価で評価することになっており、土地など不動産も同じ考え方です。土地は「財産評価基本通達」に基づいて、路線価や倍率評価を用いて、相続税評価を計算していくのが原則となります。しかし、特殊性の高い土地については、時価を上回ってしまうケースがあります。このような場合には、不動産鑑定評価によって相続税申告を行うことで相続税の節税になることがあります。

1. 原則「財産評価基本通達」に基づく路線価評価 または倍率評価

財産評価基本通達に基づいた相続税評価の方法は、1平米当たりの評価額である「路線価」が決まっている場合には、路線価に面積を乗じて、土地の評価を計算します。

路線価が決まっていない土地の場合、倍率評価（固定資産税評価額 × 一定倍率）によります。

税理士は原則として財産評価基本通達に基づいて計算しています。

2. 例外 不動産鑑定評価で相続税申告をする場合

路線価は、おおむね時価の8割が目安となっていますが、例えば、道路との接道が悪い、不整形地で利用できない、土壤汚染が認められるといった場合には、路線価が時価を上回ってしまうことがあります。財産評価基本通達による計算方法では、実態とかけ離れた評価となる特殊性の高い土地、「特段の事情がある場合」については、不動産鑑定評価を用いることが可能です。

鑑定評価によって、以下のような特殊な不動産の評価が低くなる傾向があります。

- ①がけ地等の傾斜の強い土地
- ②道路付きが悪く利用困難な土地（建築基準法上の道路に接面していない土地）
- ③土地汚染等の阻害要因がある土地
- ④大規模地で大きく市場評価が下がる土地
- ⑤間口・奥行きや不整形で利用効率が劣る土地
- ⑥市街地農地、山林、原野
- ⑦市街化調整区域に存する雑種地
- ⑧高圧線下地、都市計画道路予定地を含む土地

不動産鑑定評価とすることで、相続税評価が下がり相続税の節税につながるケースがあります。

3. 不動産鑑定士に依頼が必要

不動産鑑定評価とは、不動産鑑定士が費用性、市場性、収益性という3つの異なる観点から不動産の経済価値を判定して、不動産を評価することです。土地の相続税評価で不動産鑑定評価を用いる場合には、不動産鑑定士による不動産鑑定評価書が必要となります。

村尾法生税理士事務所(村尾法生行政書士事務所・合同会社村尾FP事務所)
〒604-8175 京都市中京区室町御池下ル円福寺町342-1 VOICE21ビル401号
TEL:075-708-5591 FAX:075-708-5592 E-mail:murao-kimio@tkcnf.or.jp

Ranz News

2024年5月 No.118号



わたしたちグループは、心地よい住まいのプランナーとして地域に貢献し、「信頼」される企業、「安心」を与える企業を目指します。

Ranz Group

miniTech
west japan

CONQUEST

アイ

RANZ OFFICE SUPPORT



アパート・マンションでトラブルになりやすいのが、ごみ出しのルール違反。分別や曜日のルールを守らない入居者がいると、ごみが回収されないばかりか、放置されたごみが害虫や害獣、新たなごみを呼ぶことになり、あっという間にごみ集積所の環境が悪化します。賃貸経営者や管理会社としては、ルール違反者を早急に見つけ出して是正したいところです。しかし【ごみ】とはいえプライバシーに関わるその中身を勝手に調査してもいいのでしょうか？結論からいうと、住みやすい環境を守るためであれば、貸主側が入居者のごみを調査することは可能です。そもそもごみは、ごみとして出された時点で所有権が放棄されたものと見なされます。また、ごみの調査には住環境を整備して、ほかの入居者の利益を守るという正当な理由があります。悪臭や汚れの原因をつくっている捨て主を特定し、ごみ出しのルールを守るよう注意や指導を行なうことは、入居者の暮らしを守る賃貸経営者や管理会社の義務と言ってもいいでしょう。ただし、「ルール違反を正すため」という目的を大きく逸脱した調査および調査結果の使用は控えてください。例えば、捨て主が特定できたからといって、氏名や号室、監視カメラの映像等を不特定多数の人に公開するなどの行為はNG。私的制裁の意味合いの強い行動には、正当な理由があると見なされません。あくまで調査は、捨て主への指導と住環境改善を目的に慎重に行ないます。あらかじめ共用部や入居のしおり等に「ルールの守られていないごみは、捨て主を確認するために中身の調査を行なうことがあります」と明記し、注意喚起をすることで抑止効果も生まれ、調査もスムーズに進みます。とはいえ、あまりに熱心な調査は「監視されているようで気分が悪い」といった入居者クレームにもつながりますので要注意。ごみ問題は、適切なタイミング・短期決戦での解決を心がけましょう。

今月のTopics

- ◆ルール違反のごみ、中身のチェックは可能？
- ◆2024年2月 全国主要都市の募集家賃動向
- ◆不動産鑑定評価による相続税申告



2024年2月 全国主要都市の「賃貸マンション・アパート」募集家賃動向

首都圏(1都3県)、札幌市、仙台市、名古屋市、京都市、大阪市、神戸市、広島市、福岡市

<全体概況>

- ・マンションの平均募集家賃は、東京23区・東京都下・神奈川県・埼玉県・千葉県・仙台市・大阪市・神戸市・福岡市の9エリアが全面積帯で前年同月を上回る。
- ・マンションは、ファミリー向きが全13エリアで前年同月を上回る。全エリアでの前年同月超えは4カ月連続。中でも、東京都下・神奈川県・千葉県・札幌市・名古屋市・京都市・大阪市・広島市・福岡市の9エリアは2015年1月以降最高値を更新。
- ・アパートも、ファミリー向きが全13エリアで前年同月を上回る。中でも、東京23区・神奈川県・埼玉県・千葉県・札幌市・仙台市・名古屋市・福岡市の8エリアは2015年1月以降最高値を更新。

<平均募集家賃 前年同月上昇率トップ3> ※カッコ内は2024年2月の平均家賃

◆ マンション

30㎡以下 (シングル向き)			30~50㎡ (カップル向き)			50~70㎡ (ファミリー向き)			70㎡超 (大型ファミリー向き)		
1位	埼玉県	+6.0% (62,182円)	1位	東京23区	+6.5% (146,375円)	1位	福岡市	+16.2% (109,112円)	1位	京都市	+23.1% (197,317円)
2位	福岡市	+3.0% (52,742円)	2位	千葉県	+5.6% (86,045円)	2位	大阪市	+11.2% (143,376円)	2位	福岡市	+10.7% (170,235円)
3位	東京23区	+2.7% (91,912円)	3位	埼玉県	+5.2% (83,402円)	3位	東京都下	+10.5% (123,398円)	3位	東京都下	+8.6% (186,883円)

◆ アパート ※70㎡超は募集物件数が少ないため調査対象外

30㎡以下 (シングル向き)			30~50㎡ (カップル向き)			50~70㎡以下 (ファミリー向き)		
1位	埼玉県	+4.4% (53,506円)	1位	仙台市	+5.2% (63,083円)	1位	福岡市	+10.1% (84,390円)
2位	神奈川県	+3.1% (56,347円)	2位	千葉県	+4.9% (68,330円)	2位	東京都下	+7.8% (105,374円)
3位	福岡市	+2.9% (42,330円)	3位	福岡市	+4.4% (65,168円)	3位	京都市	+7.0% (98,939円)

不動産情報サービスのアットホーム株式会社(本社:東京都大田区 代表取締役社長:鶴森 康史)の不動産情報ネットワークで消費者向けに登録・公開された、居住用賃貸マンション・アパートの募集家賃動向について、アットホームラボ株式会社(東京都千代田区 代表取締役社長:大武 義隆)に調査・分析を委託し、アットホームが公表するものです。

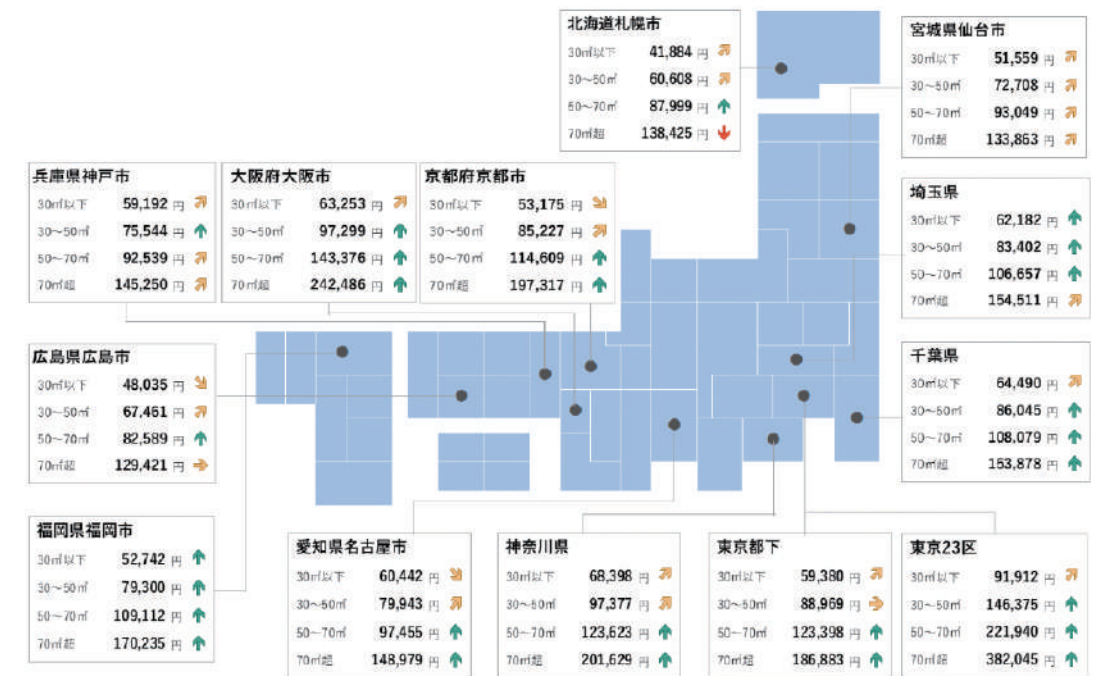
<調査概要>

- ◆対象全13エリア 首都圏(東京23区、東京都下、神奈川県、埼玉県、千葉県)、北海道札幌市、宮城県仙台市、愛知県名古屋市、京都府京都市、大阪府大阪市、兵庫県神戸市、広島県広島市、福岡県福岡市
- ◆対象データ 不動産情報サイトアットホームで登録・公開された居住用賃貸マンション・アパート(重複物件はユニーク化)
- ◆定義 本調査では、入居者が1カ月に支払う「賃料+管理費+共益費等」を「家賃」としてしています。コメントでは、30㎡以下を「シングル向き」、30㎡~50㎡以下を「カップル向き」、50㎡~70㎡以下を「ファミリー向き」、70㎡超を「大型ファミリー向き」としてしています。本調査における平均家賃指数は2015年1月=100としています。上昇率は小数点第2位を四捨五入したものです。上昇率トップ3の表は、四捨五入前の数値に基づいています。

<2024年2月 全国主要都市における賃貸マンション・アパートの平均家賃(面積帯別)>

※ 矢印は前年同月からの変化率 ↓ -3.0%以下 ↘ -3.0%~-0.5%以下 → -0.5%~+0.5% ↗ +0.5%以上~+3.0% ↑ +3.0%以上

マンション



アパート

※ アパートの70㎡超は募集物件数が少ないため調査対象外

