

会員誌]

中之島倶楽部

2024 冬

N O S H I M A C L U B

集ふらり探索

高槻市

彩家 思い出彩る文房具

かつまでも変わらぬ書き味

ジックインキの「不思議」に迫る

西文化の源流

いの「近代化」が大衆にもたらしたもの

食紀行

創造性あふれる食で年末年始に華やきを

中之島倶楽部からのお知らせ

税務×鑑定でできる4つのこと ～不動産鑑定士の活用法4選～

税理士法人VERTEX
代表税理士 渡辺 秀俊
カタドル不動産鑑定株式会社
代表取締役・不動産鑑定士
平川 雄康

不動産鑑定士という資格者をご存じで

でしょうか？ 税理士や弁護士といった士業家はなんとなくイメージできても、不動産鑑定士と言われると、具体的にどんな業務の専門家なのか、今ひとつよく分からない、という方が大半なのではないでしょうか。

ただ、相続や不動産売却の場面で、不動産鑑定士が登場することにより課税のリスクヘッジや節税効果を生むことがあります。今回は、税務における『不動産鑑定士の活用法』として、その主な4項目をピックアップしてみました。本稿を通して、不動産鑑定士について、より身近に、深く知っていただくことで、皆様の資産形成・相続対策の一助になれば幸いです。

一 『不動産鑑定士』とは？

不動産鑑定評価とは、不動産の経済価値を判定し、その結果としての評価額を示することなのですが、不動産鑑定士はそのために法律に基づき制定された国家資格です。鑑定評価の対象となる不動産は、それに付随する権利等を含み、多岐にわたります。更地、建付地、借地権、底地、区分地上権、自用の建物及びその敷地、貸家及びその敷地など、およそ不動産の類されるもののすべてが対象であり、「価格」だけでなく「賃料」も評価額として表示することができます。不動産は、自ら利用したり、賃貸事業等を行ったり、その目的や類型、規模、地域性等に応じて、おのずとマーケットが形成され、一定の相場感が形成されること

になるのですが、プレイヤーによってその価値判断はまちまちです。またその乖離額が大きくなることも多く、客観的な立場で「適正な時価」を把握する必要性が生じます。そこで登場するのが不動産鑑定士というわけです。



二 不動産(土地、建物)の時価とは？

時価といっても、状況によって様々です。

● 精通者(宅地建物取引士)による時価(実勢価格)

● 建物の未償却残高

● 土地の公示価格

● 相続税評価

● 固定資産税評価

● 不動産鑑定における時価

右記のように様々な時価算定方法があり、二つとして同じ評価にはなりません。特に同族間で不動産を移動する場合や納税が発生する際に適用する『時価』を間違えると、課税上の問題が生じたり、望まない金額負担が発生することもあります。その際の二つの選択肢として『不動産鑑定における時価』があります。

今回は4つのケースを通して、不動産鑑定における時価の有用性を紹介いたします。

三 不動産鑑定士が登場する4つのケース

【ケース1 相続税】

土地の相続税評価(路線価評価、倍率評価)が実勢価格と比べて高い場合

税理士目線

相続税法上の土地の評価は、『路線価×面積』『固定資産税評価×倍率』と国税庁・市役所が計算した「時価」をベースに、無道路であったり、セットバックが必要であったりする土地に対して机上で算定する計算方法が定められています。

ただ、この税法上のルールに基づき、税理士に不動産の価値算定を依頼して適切な計算がなされたとしても、場合によっては『そんな価値はない！評価』が付いてしまうこともあります。

これは、不動産の専門的な知識が少ない税理士でも、課税の公平性を守りつつ画一的に評価が行えるようにするために、一定の簡便な計算方法に当てはめて評価するという制度上、どうしても実際の時価と税務上の評価額が乖離してしまうケースは起こり得るからなのです。

不動産鑑定士目線

このように実際の時価と税務上の評価額が乖離してしまうケース、すなわち特別な事情が存する場合は、不動産鑑定士の出番です。不動産鑑定評価では、個々の不動

産ごとに精緻な実地調査、役所調査、市場調査を行い、マーケット動向、需要者特性を十分に把握した上で、想定される需要者の価値目線で、不動産の適切な時価を判定します。そのため、実際の時価と鑑定評価額が乖離することはまず在りません。

「ちょっと待てよ……。この価格で一体誰がこの土地を買うんだろう」そんな時は、税理士先生にご相談の上で、ぜひ不動産鑑定を活用した相続申告をご検討ください。

【ケース2 所得税(譲渡税)・法人税】

関係者売買(同族間売買)における時価を算定したい場合

例えば、親から子へ不動産を売却したい場合、できるだけ子供の負担を増やしたくないので売却代金を抑えたいと思うのは親心でしょう。第三者間の取引であれば利害が対立し自由な取引において適正な時価が求められることになりますが、同族間においては目的によって時価が歪められる可能性も考えられます。但し、同族間で不動産を譲渡する際には、『適正な時価』によらないと思われ課税を受けることがあります。

税法上、不動産を同族間で売買をする場合『個人⇄法人』『個人⇄個人』『法人⇄法人』で採用する時価が異なります。

●個人間取引の時価とリスク

個人間売買では、原則として時価は相続税評価額とされます。したがって、1のケースと同様実勢価格と比べて『そんな価値はない！評価』が付くこともあります。また、時価よりも低額で譲渡した場合はみなし贈与の課税(贈与税)を受けます。

●法人が登場する場合の時価

所得税法・法人税法では「その時における価額」とされているだけで、時価の算定方法を示した明確な規定はありません。一方、通達には時価に関するいくつかの規定があります。法人税基本通達4・1・3及び9・1・3(時価)では、時価について「当該資産が使用収益されるものとしてその時に置いて譲渡される場合に通常付される価額」と規定しています。

また、法人税基本通達4・1・8及び9・1・19(減価償却資産の時価)では、「当

該資産の再取得価額を基礎として旧定率法により償却を行ったものとした場合に計算される未償却残額に相当する金額によっているときは、これを認める」旨が規定されています。

●個人から法人への取引のリスク

個人が、法人に対して時価2分の1未満の売却代金で譲渡した場合には、時価で譲渡があつたものとみなされます(所得税)。法人は、時価と売却代金の差額を益として課税されます(法人税)。

●法人から個人への取引のリスク

低額譲渡の場合、法人側は、低額譲渡部分は寄付金、役員賞与・賞与等の経費となりますが、法人税の計算上は損金不算入となります。個人側は法人との関係により、所得税(二時所得、給与所得等)が課税されます。

●法人間取引のリスク

売主側は時価で譲渡したものとして売却益(法人税)、買主側は時価で購入したものとして(法人税)が課税されます。

一般の不動産マーケットにおいて、価格(又は賃料)は、大きささまざまな要因を反映してシビアに形成されます。例えば、土地の上に、古くから事業を営んできた工場・倉庫等が存する場合で考えてみましょう。典型的な需要者として想定されるのは、自分たちの事業エリア内で新たな工場の増設を模索する地元法人、物流事業者等といったところでしょうか。彼らにとっては、物理的価値よりも利用価値の方が重要です。特に、近年の工場や物流倉庫等として求められる標準的なスペックを備えていない場合、例えば、積載重量が1mあたり1.5tに満たない、天井高が5m未満である、事務所スペースが不必要に大きい、1階部分のプラットフォームの高さが現在の基準に適していない等により、市場性の減価が大きく生じる可能性がある点、留意しなければなりません。場合によっては、建物価値はほぼゼロなんていうことも考えられます。

このように需要者目線に立って、個別具体的な価格形成要因を織り込んだ「鑑定評価」を適用することで、信頼性が高く、

実勢に基づいた適正な時価で不動産移転を実施することが可能となります。

「ケース3 所得税(譲渡税)・法人税」

等価交換(同じ価値の不動産を交換)する場合



税理士目線

固定資産の譲渡では、税金が発生しますが、等価交換も譲渡に該当しますので原則税金が発生します。ただし、交換で取得した資産が、同一資産である場合(宅地と宅地)など、一定の要件を満たせば『固定資産の交換特例』を適用することができ譲渡は無かったものとされ、税金が発生しなくなります(課税の繰り延べ)。この特例を適用する要件の一つとして、時価の差額が「高い方の不動産の時価×20%」以内である必要があります。そのため、路線価などを利用した評価では時価の差額が「高い方の不動産の時価×20%」を超え、交換特例が適用できない場合があります。



不動産鑑定士目線

固定資産の交換特例が適用できるケー

スでは減税メリットも大きいために、二つの交換資産の評価額については、税務署から特に非常に厳しいチェックにさらされることも想定されます。画一的な路線価を利用した評価では心もとないと思われる場合は、ケース2と同様に、個別具体的な価格形成要因を適切に織り込んだ、客観的かつ説得力の高い「鑑定評価」を活用することで、確固たるエビデンスを持って、等価交換を実施することが可能となります。



「ケース4 所得税(譲渡税)」

売却する不動産の購入金額(取得費)が不明な場合



税理士目線

取得費とは売却した不動産を購入したときにかかった費用のことです。下記の計算により所得計算されるため譲渡所得を計算する際に必要な計算要素です。

$$\text{譲渡所得} = \text{譲渡収入} - (\text{取得費} + \text{譲渡費用})$$

取得費が不明なときは「概算取得費」を適用します。概算取得費は租税特別措置法31条の4に規定されている計算方法で売却金額の5%を取得費とする方法です(国税庁「取得費がわからないとき」)。ただ、概算取得費では、売却した価格のおおよそ95%が課税の対象となり、本来の税額よりも多額になりやすいデメリットがあります。



不動産鑑定士目線

不動産鑑定評価は、現在時点における時

価の把握だけではありません。30年、40年前に遡った過去時点（不動産を取得された時点）における評価も、前提条件が整えば可能となります。前提条件というのは、その当時の状況を客観的に推定するために、①市役所、国土地理院、国立図書館等において当時の都市計画情報や道路の幅員、近隣地域の状況等を把握するための資料（都市計画図、航空写真、過去の住宅地図等）が残っていること、②不動産を取得した時点前後に、その近隣エリアにおいて実際に成約された取引事例の収集が可能であること、の2点です。なお、このいずれかが事前調査で収集できない場合は、評価自体が不可能となってしまうため、すべてのケースにおいて鑑定評価が有能ではない点、ご留意ください。

これまでの日本における土地価格の趨勢^{すうせい}をみますと、個々の不動産によって差異はありますが、1970年以降に関して言えば、「現在の売却価額の5%」よりは、もっと高い水準にあることが多いです。取得した当時の状況を徹底的に調査し、実際の取引事例や地価公示等に基づく「鑑定評価」を適用することで、客観的かつ適正な時価

で、対象不動産の取得費を合理的に証明し、譲渡所得の最適化を図ることが可能となります。

四 まとめ

ここまで4つのケースに分けて、鑑定評価の有用性について触れてきましたが、いかなる時でも不動産鑑定評価が万能というわけではなく、税理士や不動産鑑定士の経験値に基づき、鑑定評価の適用におけるデメリットや、リスクをきちんと把握した上で、その可否を判断していかなくてはなりません。

【不動産鑑定で想定される】 デメリットとリスク

- 一定の鑑定費用が掛かること
- 取得費算定などはあくまでも税法や通達で規定された方法ではなく、あくまでも一定の税務リスクが伴うこと

不動産鑑定評価額が常に適正な時価を評価しているとは限りません。過去の判例をみると、取引事例比準価格の算定に使用した取引事例に係る地域要因の格差補正、

事情補正及び環境条件の補正等について、種々の不的確な点が認められることから認めることはできない（平成8年7月4日）として、否認された判例もあります。従いまして、このようなリスク等も把握した上で、まずは税理士に判断も仰ぎながら、適切なシーンで、数ある選択肢の一つとして『不動産鑑定における時価』を検討してもらえば幸いです。

