

RAMTセミナー

～あなたの不動産の、本当の価値をご存じですか？～

2016年5月14日

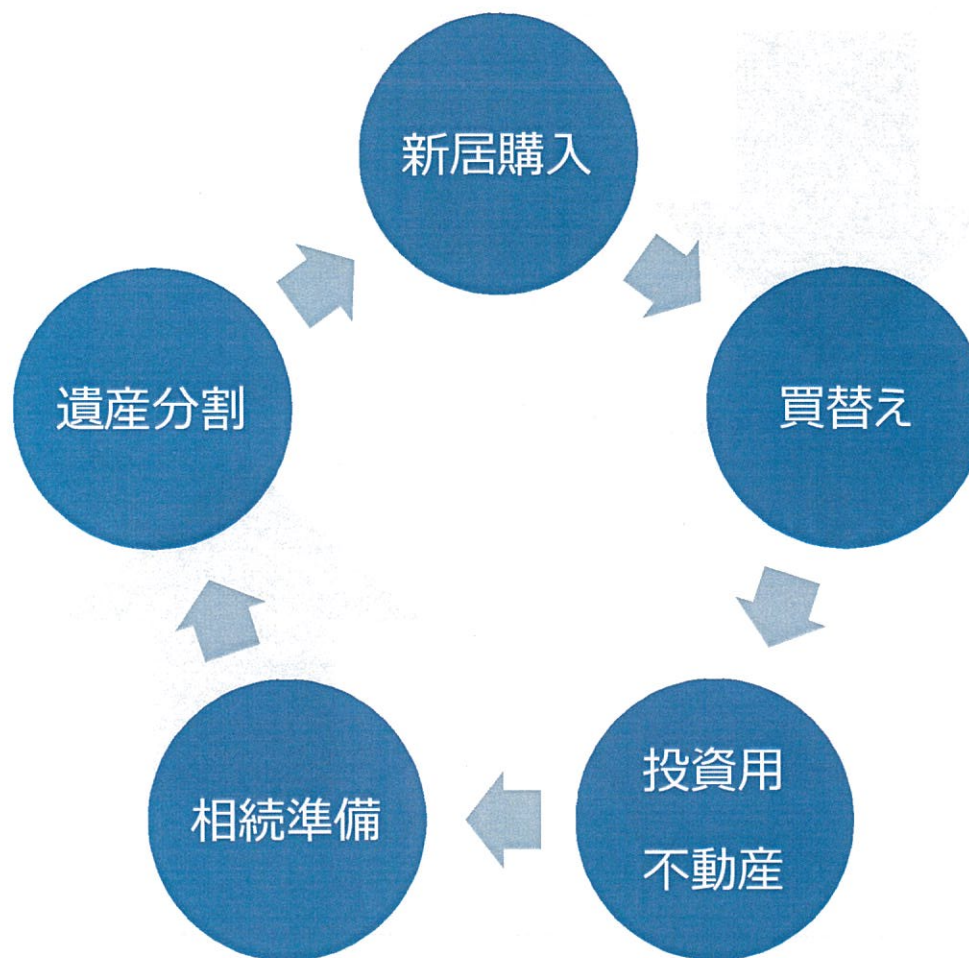
 セイワ不動産鑑定株式会社

代表取締役 不動産鑑定士 菊地 誠一

目次（本日は話すること）

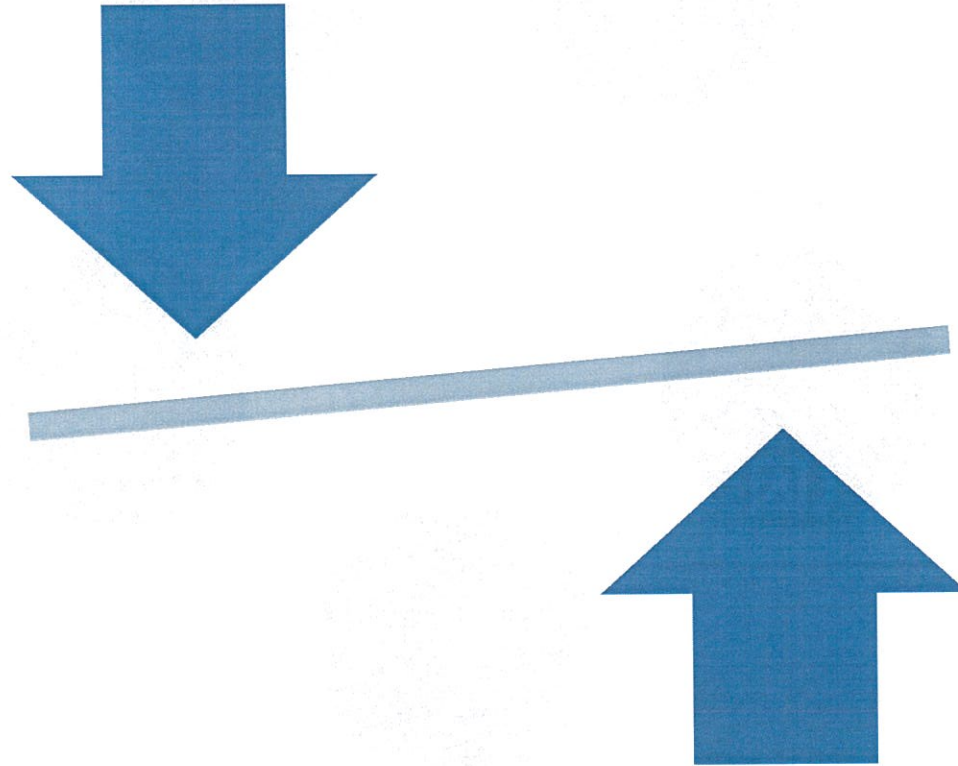
1. 不動産の価値ってなに？
2. 不動産鑑定評価の役割について
3. 相続税評価と時価について
4. 訴訟等になった事例紹介
 - 評価の具体例
 - タワーマンションの購入による節税が否認された事例
 - 親族間での不動産売買価額が著しく低額だとされ
贈与税を課されたため提訴した事例
5. まとめ
6. ご質問

1.不動産の価値ってなに？（人生をライフサイクルで考えた場合）



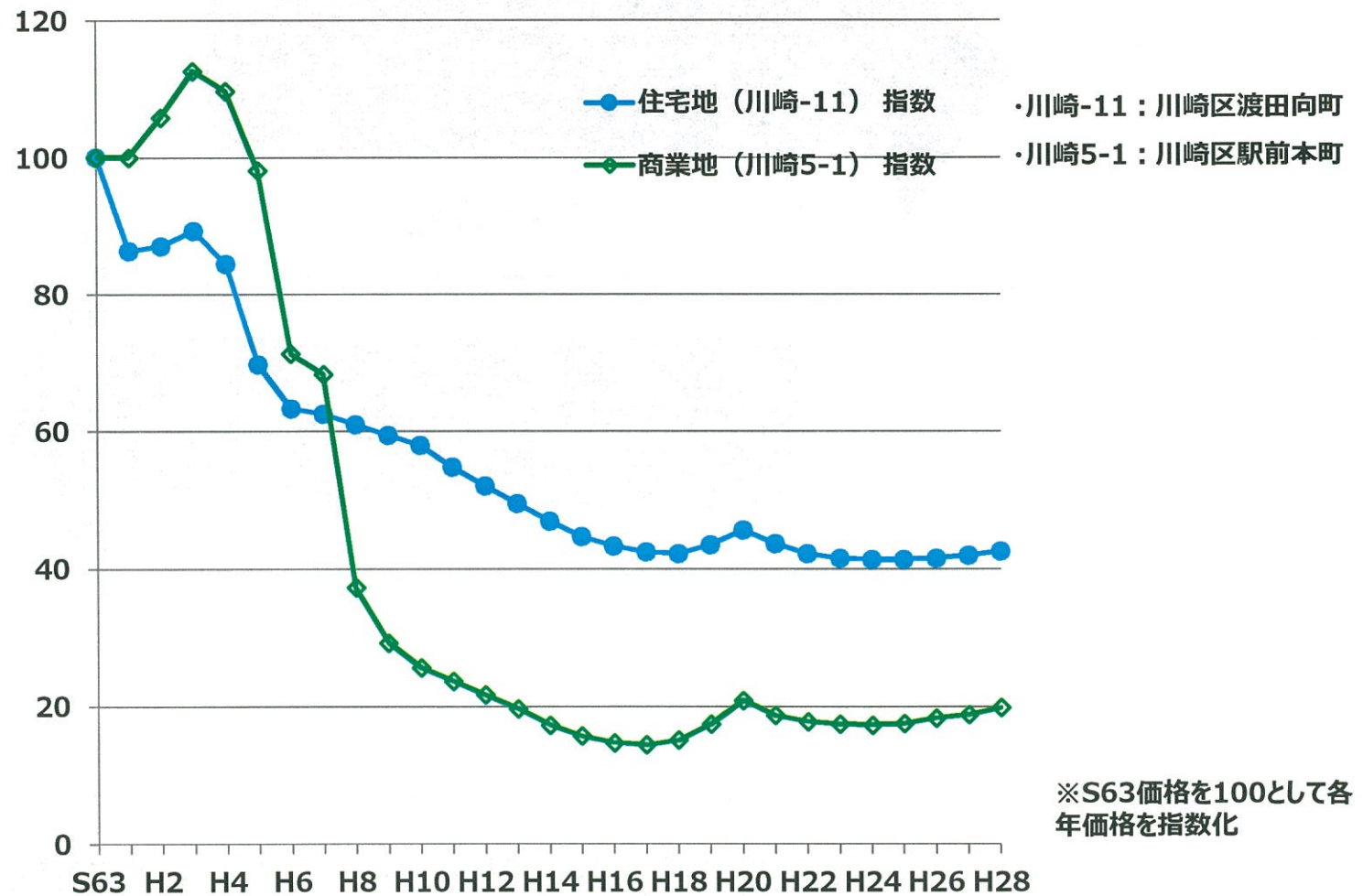
1.不動産の価値ってなに？（変動させる要因）

時 間



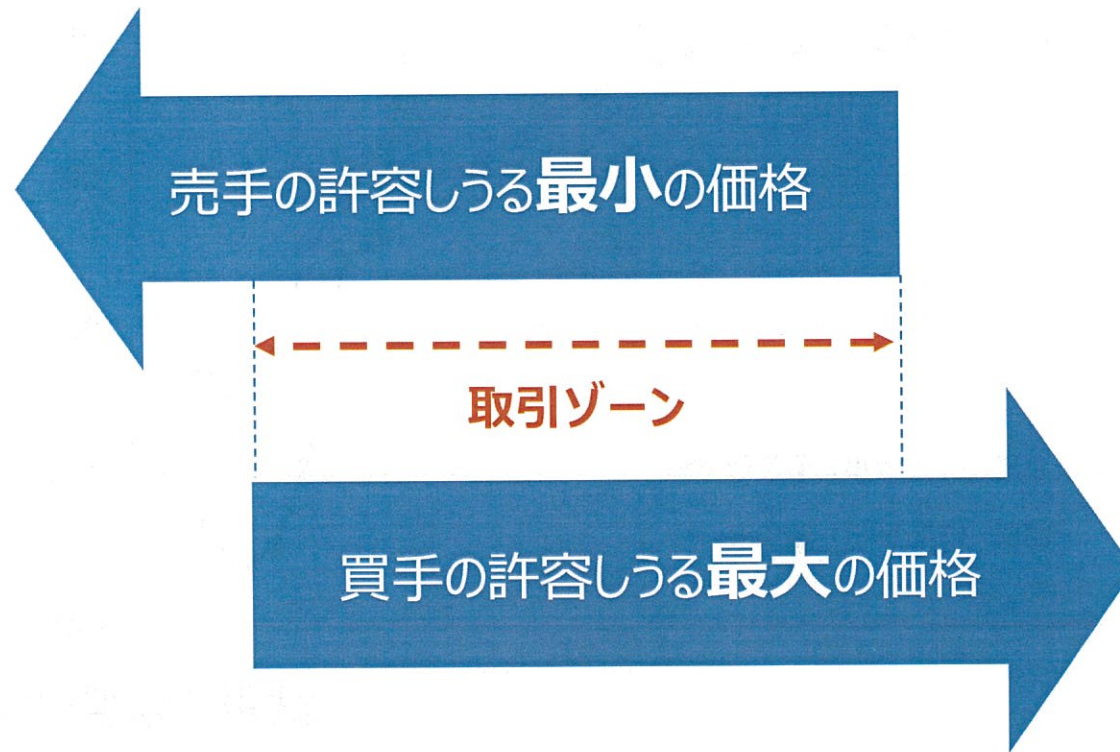
1.不動産の価値ってなに？（変動させる要因）

(参考) 公示価格の推移



1.不動産の価値ってなに？（変動させる要因）

交渉



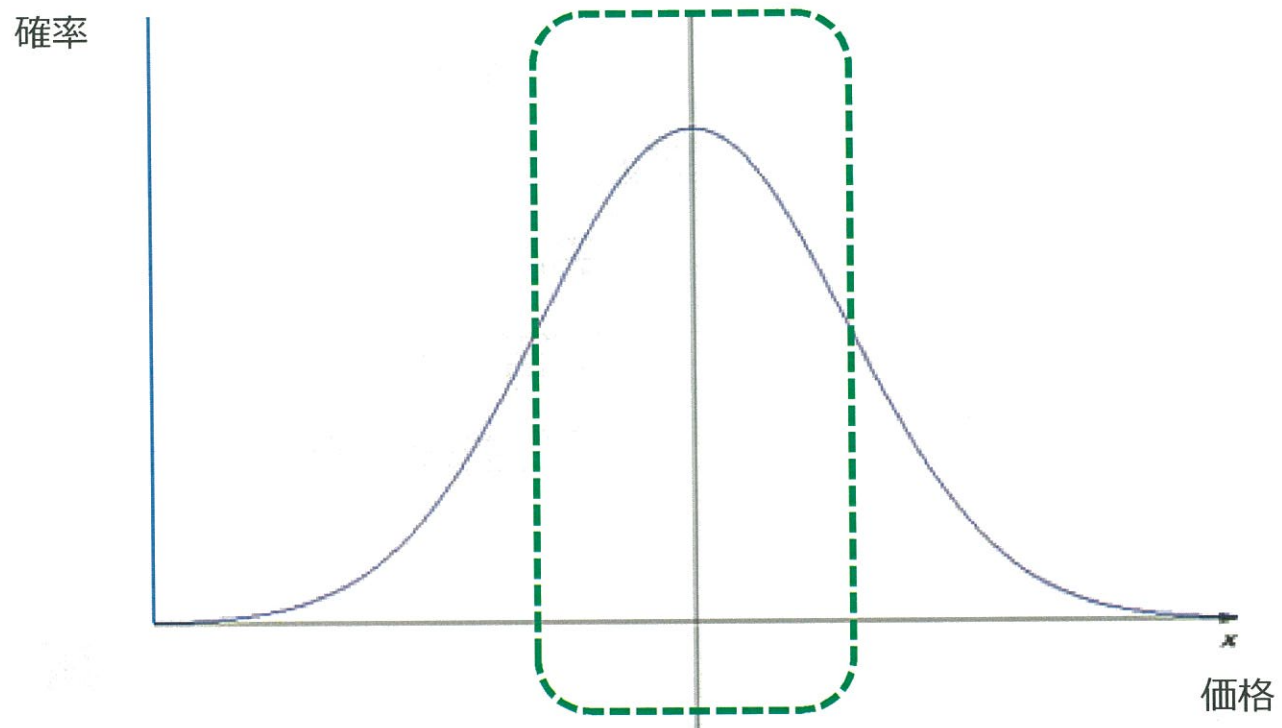
1.不動産の価値ってなに？（変動させる要因）

制 度

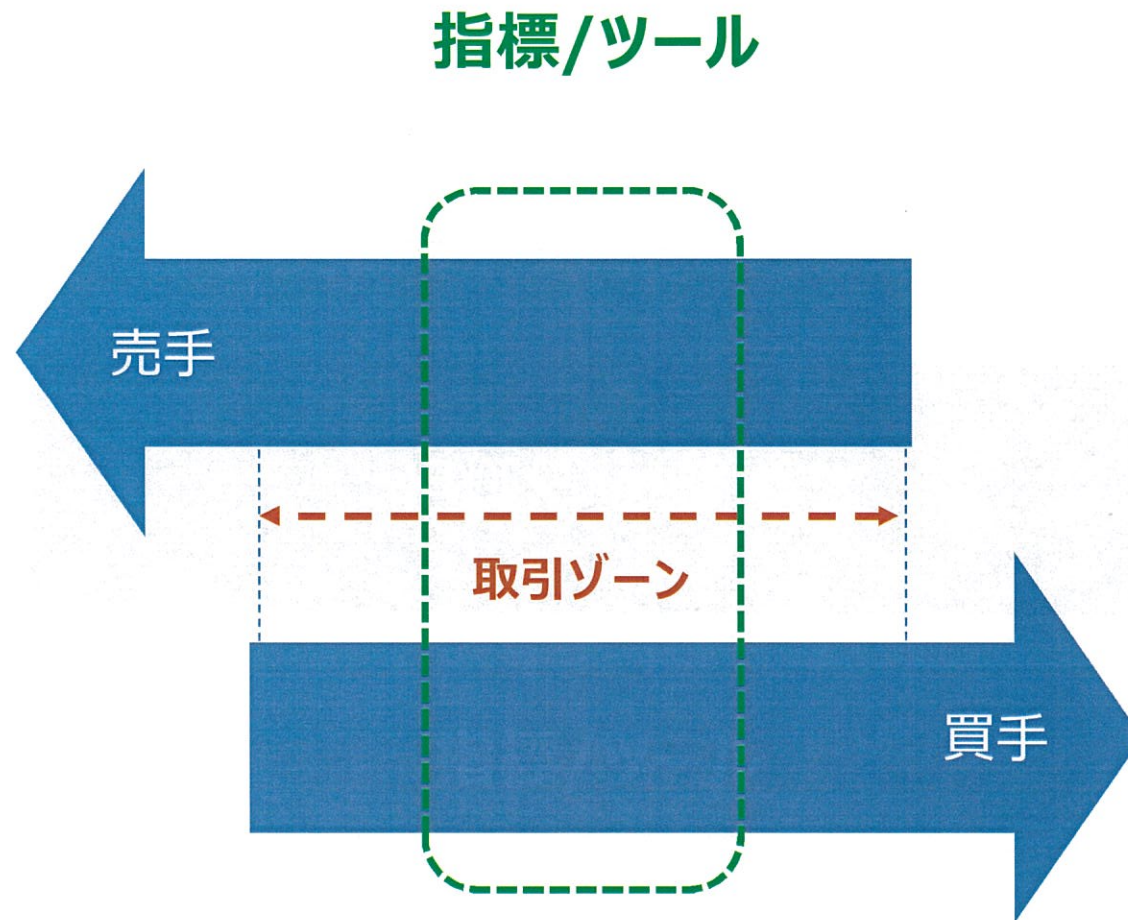
- ◆ 法律など
 - ✓ 民法
 - ✓ 税法
 - ✓ 通達
- ◆ 慣習

2.不動産鑑定評価の役割について

価格の分布



2.不動産鑑定評価の役割について



3.相続税評価について

相続税評価とは？

3.相続税評価について

時価とは？

3.相続税評価について

財産評価基本通達とは？

3.相続税評価について

評価通達 < 時価

評価通達 > 時価

?

4.0.評価の具体例（マンション（1部屋）の価額について）

（通常の場合）

【取引事例比較法】

事例等	所在	階数	築年等	取引単価
対象不動産		30		
A	同じ	20	同じ	929千円/m ²
B	隣り	30	5年新	1,080千円/m ²
C	隣り	27	5年新	1,050千円/m ²

比準価格：70,100千円（1,021千円/m²）

$1,021\text{千円/m}^2 \times 68.65\text{m}^2 \approx 70,100\text{千円}$

4.0.評価の具体例（マンション（1部屋）の価額について）

（評価通達の場合）

【物件概要】

所 在：横浜市西区みなとみらい4-10-1

MMタワーズイースト 30F

土地面積（全体）：16,341.28㎡

共有持分：0.0010548

建物面積（全体）：108,164.53㎡

専有面積（内法）：68.65㎡



4.0.評価の具体例（マンション（1部屋）の価額について）

（評価通達の場合）

②建物の評価

建物の評価額： 11,520,344円（固定資産税評価額）

（※単価は同じマンションであれば同じ）



4.0.評価の具体例（マンション（1部屋）の価額について）

（評価通達の場合）

③相続税（通達）評価額

項目	評価額
①土地	10,958,457円
②建物	11,520,344円
③合計	22,478,801円



4.0.評価の具体例（マンション（1部屋）の価額について）

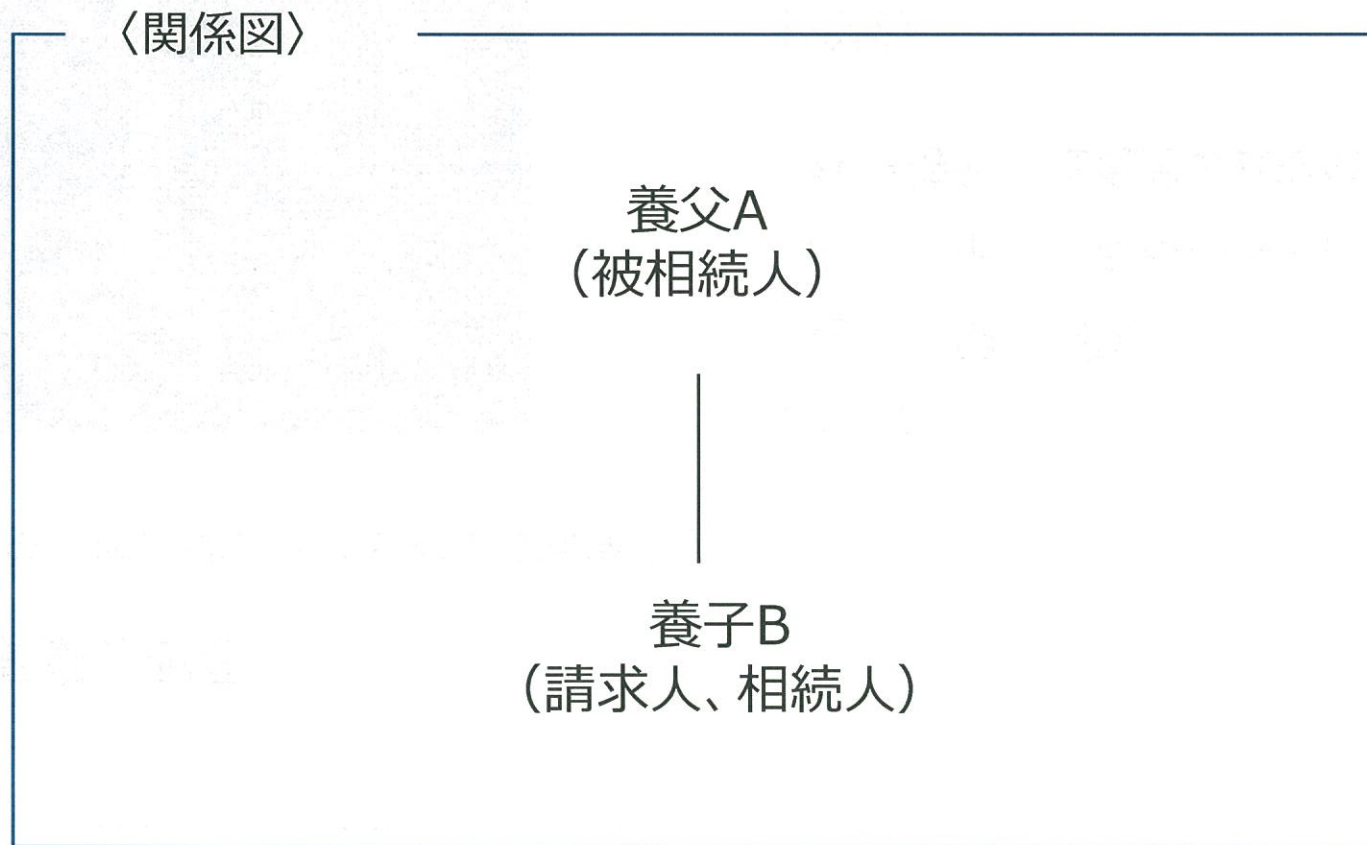
両者の比較

項目	評価額（円）	比較
通常の場合	70,100,000	100
評価通達の場合	22,478,801	30（▲70）



4.1.訴訟等になった事例紹介（東国H23.7.1裁決）

1.事案の概要



4.1.訴訟等になった事例紹介（東国H23.7.1裁決）

1.事案の概要

〈物件（本件タワーマンション）の概要〉



（イメージ写真）

【土地】

地目	宅地
地積	16,649.47㎡
共有持分	1億分の102452

【建物】

種類	居宅
構造	鉄骨造1階建
床面積	30階部分 91.59㎡

4.1.訴訟等になった事例紹介（東国H23.7.1裁判）

1. 事案の概要



4.1 訴訟等になった事例紹介（東国H23.7.1裁決）

（経緯）

年月日	内容
H18.6頃	養父A認知症を発症・・・1年後(H19.7.4)、悪性腫瘍発見、手術
H19.7.20	養子Bが養父Aの銀行取引に関わる委任状を作成
H19.8.1	養父Aと仲介業者との間でタワマン購入に係る一般媒介契約締結
H19.8.2	養父A名義の定期預金口座から300百万円の持参人払小切手が振り出される
H19.8.4	養父Aを買主としたタワマン売買契約締結（293百万円） ※売買契約書の買主欄：養父Aの代理人Bと記載あり
H19.9.8	養父Aが公正証書遺言を作成
H19.9下旬	養父Aに 相続発生
H19.11.13	本件タワマンについて相続人Bへ相続を原因とする所有権移転登記

4.1.訴訟等になった事例紹介（東国H23.7.1裁決）

（経緯）



H19.11.13	本件タワマンについて相続人Bへ相続を原因とする所有権移転登記
H20.2	本件タワマンを328百万円で売出開始
H20.7	本件タワマンを285百万円で第三者に売却

※被相続人Aが本件タワマンを購入してから相続人Bが売却するまで、被相続人Aは当該タワマンを訪れたことはない。

※相続人Bは、本件タワマンの窓をたまに開けたり、水を流しに行く程度で自身が居住したことはない。

4.1.訴訟等になった事例紹介（東国H23.7.1裁決）

2. 争点

- ◆争点1：相続財産はタワーマンションか、それとも現金か？
- ◆争点2：タワーマンションが相続財産であるとした場合の評価方法は

4.2.訴訟等になった事例紹介（東京地裁H19.8.23判決（確定））

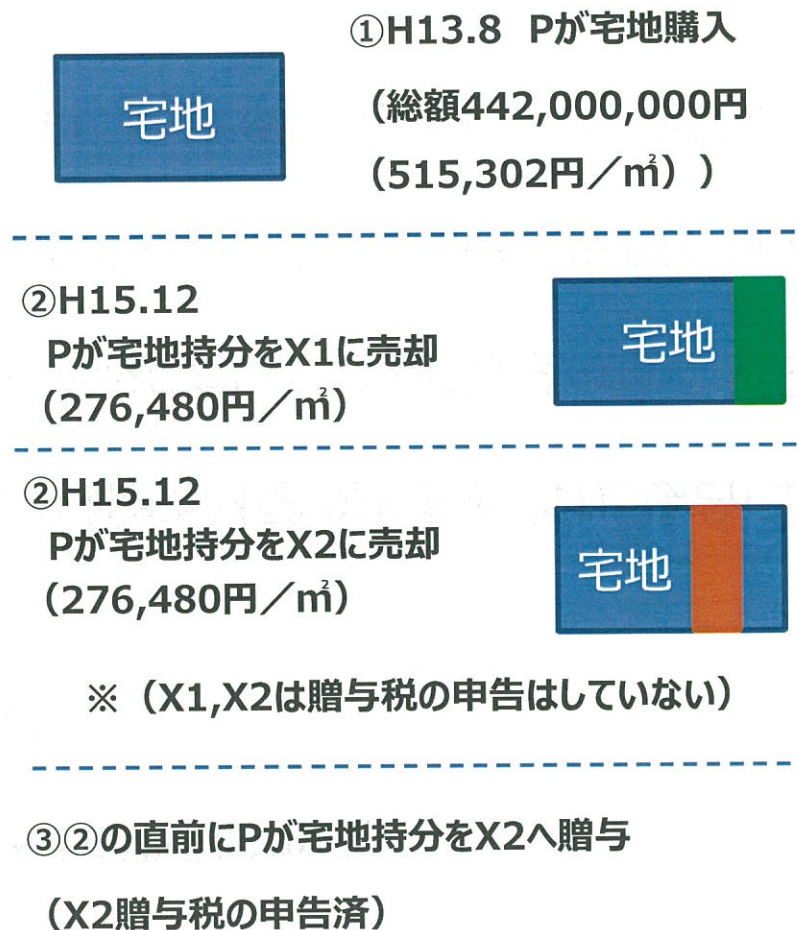
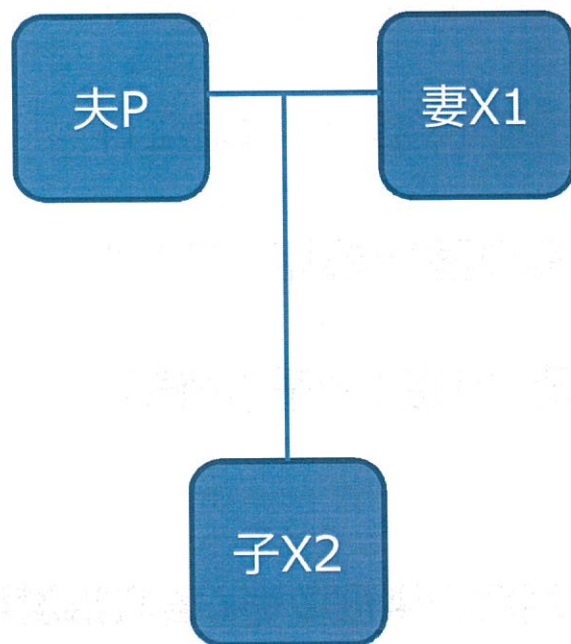
「相続税法第7条における時価と著しく低い価額との関係」について

（相続税法第7条の規定の趣旨について）

相続税法第7条は、著しく低い価額で財産の譲渡を受けた場合においては、当該財産の譲渡があった時において、当該財産の譲渡を受けた者が、当該対価と当該譲渡があった時における当該財産の時価との差額に相当する金額を贈与により取得したものとみなす旨規定している。

4.2.訴訟等になった事例紹介（東京地裁H19.8.23判決（確定））

（事案の概要）※一部省略



4.2.訴訟等になった事例紹介（東京地裁H19.8.23判決（確定））

（事案の概要）

（経緯）

所轄税務署長：

Xらの前記購入代金額はいずれも相続税法第7条の「著しく低い価額」の対価に該当するとしてXらに課税処分をした。

Xら：

異議申立て及び審査請求を経て、本件課税処分の取消しを求めて提訴した。

4.2.訴訟等になった事例紹介（東京地裁H19.8.23判決（確定））

（主な争点）

①相続税法第7条の解釈

a.同条にいう時価の意義

b.同条にいう「著しく低い価額」の判定基準

②本件各売買の代金額は、X1及びX2の各購入持分の時価より「著しく低い価額」の対価であるか。

5.まとめ

- ✓ 不動産の価値は、ある時点で、不動産の価格を変動させる
要因の影響を受けながら決まる
- ✓ 相続税法（第22条）では“時価”を要請
- ✓ 相続税評価額と時価とは異なるもの
- ✓ 安易な節税対策には十分注意する

6.ご質問

ご質問など