



「あなたの不動産の本当の価値を存じますか？」

人生をライフサイクル いうことだけではありま  
で考えた場合、その場合 せんね。離婚に関わる財  
ごで求められる不動産 産分与、兄弟間での共有  
の価値は異なります。例 物の分割、遺留分減殺請  
えば、一般的には、新居 求、立ち退きに関わる立  
購入、買い替えのための 退料の請求、破産状態な  
売却、住宅ローン借り入 での競売、任意売却な  
れ、1棟アパート・マン ぞ：厳しい状況のもとで  
ションなどの投資用不動 の不動産などの価値判断  
産の購入・売却、相続税 を求められることもあり  
の申告、遺産の分割、相 ます。どうでしょうか、  
続税納税のための売却な 皆さまの周りでもどれか  
どです。 1つくらいは思いあたる  
でも、人生いろいろ、 ことがあるのではないで  
しょうか。もしくは、こ  
れから起こりそうなこと があるのではないでし  
うか。



菊地誠一さん

このように申し上げる  
と、「そもそも今までそ

んなに不動産の価値を求 目は時価評価について、  
められたことなんかなか 説明してまいります。 体的内容については、法  
つたです」とおっしゃる ではなく、相続税評価 解釈に委ねられていま  
方も多いかもしれませ とは何か。これはその言 す。そのために、別に具  
ん。確かに、ご自分で不 動産の価値を判断した方 はほとんどいらっしゃる  
はほとんどいらっしゃる ないと思います。しか しいです。また、これに  
し、ご自分でなさってい ないだけで、誰かにそれ を委任して行っていたので  
はありませんか。 ところで、今回から3回 に含まれます。  
も基本的で特に知ってお いたいただきたい相続税 難しい話になりますが、  
などの申告のための相続 税評価と、相続および贈 相続税法第22条で「相  
与に関わる時価評価につ いて、事例を交えながら 続、遺贈または贈与によ  
ご紹介してまいりたいと 思います。 1回目と2回目は、相 時々の現況による」と、評  
1回目と2回目は、相 続税評価について、3回 価の原則を規定していま 料

す。ただ、それ以上の具  
セイワ不動産鑑定 菊  
地誠一  
RAMT事業部  
山根工務店 川崎区本  
町2の7の1  
☎044(244)48  
60

※5月14日(土)午後2  
時~4時、川崎市産業振  
興会館11階第6会議室  
(幸区堀川町66の20、J  
R川崎駅西口徒歩8分・  
京急川崎駅徒歩7分)で  
菊地誠一さんによるセミ  
ナーあり。予約優先。無





「相続税評価について」

「相続税評価」とは、相続税および贈与税を算定するための財産の評価のことをいいます（財産には不動産や株式などが含まれます）。

これら財産の評価にあたって法律（相続税法）では「時価」によるだけ規定されていて詳しい説明はありません。そこで、国税庁ではこれら財産の評価に関する取り扱い方法の全国的統一を図るため、具体的な評価方法を「財産評価基本通達」（以下、評価通達）により定めています。

この評価通達に基づく不動産の評価方法では「土地」と「建物」を別々に評価します。

①土地については当該土地の前面道路に付されている相続税路線価をもとにする

②建物については固定資産税評価額をもとに算定

③土地建物の合計額が相続税評価額

となります。なお、相続税路線価は近隣公示地の価格の約80%程度に、また建物の固定資産税評



菊地誠一さん

価額は軽減措置などもありますので、結果として求められた相続税評価額は、いわゆる「時価」よりも低い価格になりま

す。この相続税評価額は時価よりも低いという仕組みを知っていると節税対策も可能となります。

例えば「マンションの1室の価格」の場合、通常の売買では近隣で取引されている事例に近い価格になることが多いです

が、評価通達では①土地についてはマンションに替えるだけでも一定程度に替えるだけであり

ます。ただし、行き過ぎは禁物です。近年盛り上がりを見せていたタワーマンション購入による節

税効果を得る手法は、まさにこの応用例といえますが、租税回避行為とみなされ税務署から否認

された例もあります。次回は、時価と相続税評価額との価格差を利用

して税務署から否認された事例を紹介しながら不動産の価格についてまとめてみます。

この圧縮効果は土地の共有者が多ければ多いほど、すなわち共有持ち分割合が少なければ少ないほど高まることになりま

す。この圧縮効果を利用すると、現金をマンションに替えるだけでも一定

程度に替えるだけであり、相続税対策となります。ただし、行き過ぎは禁物です。近年盛り上がりを見せていたタワー

マンション購入による節税効果を得る手法は、まさにこの応用例といえますが、租税回避行為とみなされ税務署から否認された例もあります。

次回は、時価と相続税評価額との価格差を利用して税務署から否認された事例を紹介しながら不動産の価格についてまとめてみます。

この圧縮効果は土地の共有者が多ければ多いほど、すなわち共有持ち分割合が少なければ少ないほど高まることになりま

す。この圧縮効果を利用すると、現金をマンションに替えるだけでも一定程度に替えるだけであり

ます。ただし、行き過ぎは禁物です。近年盛り上がりを見せていたタワーマンション購入による節

税効果を得る手法は、まさにこの応用例といえますが、租税回避行為とみなされ税務署から否認された例もあります。

次回は、時価と相続税評価額との価格差を利用して税務署から否認された事例を紹介しながら不動産の価格についてまとめてみます。

この圧縮効果は土地の共有者が多ければ多いほど、すなわち共有持ち分割合が少なければ少ないほど高まることになりま

す。この圧縮効果を利用すると、現金をマンションに替えるだけでも一定程度に替えるだけであり

ます。ただし、行き過ぎは禁物です。近年盛り上がりを見せていたタワーマンション購入による節

税効果を得る手法は、まさにこの応用例といえますが、租税回避行為とみなされ税務署から否認された例もあります。

次回は、時価と相続税評価額との価格差を利用して税務署から否認された事例を紹介しながら不動産の価格についてまとめてみます。

この圧縮効果は土地の共有者が多ければ多いほど、すなわち共有持ち分割合が少なければ少ないほど高まることになりま

セイワ不動産鑑定 菊地誠一  
RAMT事業部  
山根工務店 川崎区本町2の7の1  
☎044(244)4860  
※5月14日(土)午後2時～4時、川崎市産業振興会館11階第6会議室(幸区堀川町66の20、JR川崎駅西口徒歩8分・京急川崎駅徒歩7分)で菊地誠一さんによるセミナーあり。予約優先。無料





時価と相続税評価額との価格差を利用して否認された事例について

（東京国税不服審判所  
平成23年7月1日裁決）

平成18年8月時点で認するに。相続税の申知症を発症し体調も崩し、Bが評価通達にしていたAさん。その養子 基つき5800万円（評価額がAさんの代理人と 価減マイナス80%）で申請してAさん名義で都内の 告知したのに対し、税務署は購入価額の2億9300万円（約92平方メートル）を20万円であるとし、国税は9300万円で購入し、不服審判所で争われることになりました。その約2カ月後にAさんは亡くなり、本件マンションはBが相続



菊地誠一さん

は、本件の経緯などの事実関係（Aさんの意思能力など）を踏まえた結果、①Bが行った購入は節税目的のためである、②Bが購入価額と評価通達による不動産の評価額

との差額が多額であることとを認識しながら、差額約2億3500万円について相続税の負担を回避した

とし、このような場合の評価通達に基づき本件マンションを評価することは、納税者間の実質的な税負担の公平を害するとBの主張を否認し、相続税評価額は、購入価額であることと裁決しました。

このように、評価通達を利用して過大な評価減を求めるような行為は租税回避行為とみなされま

す。また、本件ではAさんが本件マンションに一度も行ったことがなく、Bもたまたま窓を開けたりするくらいで居住したことはないなどの事実も指

摘されています。【まとめ】人生をライフサイクルで考えた場合、その場で求められる不動産の価値は異なります。特に知っておいていただきたい事例を交えながら、解説をしてみたいと思います。

RAMT事業部 山根工務店 川崎区本町2の7の1 菊地誠一

※5月14日（土）午後2時～4時、川崎市産業振興会館11階第6会議室（幸区堀川町66の20、JR川崎駅西口徒歩8分・京急川崎駅徒歩7分）で菊地誠一さんによるセミナーあり。予約優先。無料

RAMT相談コーナー