

# 税務と鑑定の評価の違い

2022.5.10

不動産鑑定士

山口 和範

(裏タイトル)

# 税務と鑑定の間には 今日も微妙な溝がある

－ 鑑定取るなら下げてくれ！－

2022.5.10

不動産鑑定士

山口 和範

税務と鑑定最大の違い

税務 ⇒ **財産評価基本通達**

鑑定 ⇒ **マーケット**

## 相続税法22条（評価の原則）

「この章で特別の定めのあるものを除くほか、相続、遺贈又は贈与により取得した財産の価額は、当該財産の取得の時ににおける**時価**により、当該財産の価額から控除すべき債務の金額は、その時の現況による」

## 財産評価基本通達1 (2) (評価の原則－「時価」の意義)

「課税時期において、それぞれの財産の現況に応じ、**不特定多数の当事者間で自由な取引が行われる場合に通常成立すると認められる価額**をいい、その価額は、**この通達の定めによって評価した価額**による」

## 不動産鑑定評価基準の「正常価格」

「市場性を有する不動産について、現実の社会経済情勢の下で合理的と考えられる条件を満たす市場で形成されるであろう市場価値を表示する適正な価格」

# 「現実の社会経済情勢の下で合理的と考えられる条件を満たす市場」とは

(1)市場参加者が自由意思に基づいて市場に参加し、参入、退出が自由であること。

なお、ここでいう市場参加者は、自己の利益を最大化するため次のような要件を満たすとともに、慎重かつ賢明に予測し、行動するものとする。

①売り急ぎ、買い進み等をもたらす特別な動機のないこと。

②対象不動産及び対象不動産が属する市場について取引を成立させるために必要となる通常の知識や情報を得ていること。

③取引を成立させるために通常必要と認められる労力、費用を費やしていること。

④対象不動産の最有効使用を前提とした価値判断を行うこと。

⑤買主が通常の資金調達能力を有していること。

(2)取引形態が、市場参加者が制約されたり、売り急ぎ、買い進み等を誘引したりするような特別なものではないこと。

(3)対象不動産が相当の期間市場に公開されていること。

# 地価の種類

⇒ 一物四価？

## ①実勢価格・取引価格（100～105）

- 実際の取引価格

## ②公示価格・基準地価格（100）

- 公示価格（毎年1月1日現在の価格／3月下旬発表）－国土交通省
- 基準地価格（毎年7月1日現在の価格／9月下旬発表）－都道府県

## ③相続税路線価（80）

- 毎年1月1日現在の価格／7月初め発表－国税庁

## ④固定資産税評価額（70）

- 3年に1回評価替／下落は毎年反映－市町村



# 鑑定の類型

種類	類型	不動産鑑定評価基準での定義
宅地	<b>更地</b>	建物等の定着物がなく、かつ、使用収益を制約する権利の付着していない宅地
	建付地	建物等の用に供されている敷地で建物等及びその敷地が同一の所有者に属している宅地
	<b>借地権</b>	借地借家法（廃止前の借地法を含む）に基づく借地権（建物の所有を目的とする地上権又は土地の賃借権）
	<b>底地</b>	宅地について借地権の付着している場合における当該宅地の所有権
	区分地上権	工作物を所有するため、地下又は空間に上下の範囲を定めて設定された地上権
建物及びその敷地	<b>自用の建物及びその敷地</b>	建物所有者とその敷地の所有者とが同一人であり、その所有者による使用収益を制約する権利の付着していない場合における当該建物及びその敷地（e.g. 戸建、自社ビル）
	<b>貸家及びその敷地</b>	建物所有者とその敷地の所有者とが同一人であるが、建物が賃貸借に供されている場合における当該建物及びその敷地（e.g. 収益物件、アパート、貸ビル）
	借地権付建物	借地権を権原とする建物が存する場合における当該建物及び借地権
	<b>区分所有建物及びその敷地</b>	建物の区分所有等に関する法律第2条第3項に規定する専有部分並びに当該専有部分に係る同条第4項に規定する共用部分の共有持分及び同条第6項に規定する敷地利用権（即ちマンション）
建物	<b>建物</b>	—
	借家権	借地借家法（廃止前の借家法を含む）が適用される建物の賃借権（主に立退料）

# 不動産鑑定評価手法

原価法 (Cost Approach)

取引事例比較法 (Market Approach)

収益還元法 (Income Approach)

# 更地（鑑定評価）

- 「取引事例比較法」と「収益還元法（土地残余法）」を適用して求めるのが一般的。
- 大規模地はさらに「開発法」（デベロッパーの投資採算性に着目した手法／マンション or 区画分譲）も適用。

【開発法こぼれ話】 ⇒ 一手法しか適用しない場合の危険性

- 飯能美杉台メガソーラー用地 - 300円/㎡評価でT社が市に固定資産税減額請求（近隣相場の100分の1／評価した不動産鑑定士は懲戒処分）
- オリンピック選手村用地（晴海） - 東京都が9～10万円/㎡で大手不動産11社に払下げ（近隣相場の10分の1／評価したのは最大手鑑定機関）

# 開発法の基本式

⇒ 割引率10%程度の割戻方式ゆえ、期間を長く取れば価格が著しく低くなる

$$P = \frac{S}{(1+r)^{n_1}} - \frac{B}{(1+r)^{n_2}} - \frac{M}{(1+r)^{n_3}}$$

$P$  : 開発法による試算価格

$S$  : 販売総額

$B$  : 建物の建築費又は土地の造成費

$M$  : 付帯費用

$r$  : 投下資本収益率 (**10%程度**)

$n_1$  : 価格時点から販売時点までの期間

$n_2$  : 価格時点から建築代金の支払い時点までの期間

$n_3$  : 価格時点から付帯費用の支払い時点までの期間

## 開 発 法

## 1. 開発計画の概要

① 総面積	743.80 m <sup>2</sup> ( 100.0% )
② 公共潰地	8.00 m <sup>2</sup> ( 1.1% )
道路	8.00 m <sup>2</sup> ( 1.1% )
③ 有効面積 ( ①-② )	735.80 m <sup>2</sup> ( 98.9% )
④ 分譲総区画数	5 区画
⑤ 一区画当たりの標準的 面積	147.16 m <sup>2</sup>

## 2. 収支計画

費 目	金 額
分譲収入	248,740,000円 ( 49,750,000円/区画 )
宅地造成工事費	9,000円/m <sup>2</sup> × 743.80 m <sup>2</sup> = 6,694,200円 ( 総面積 )
販売費及び一般管理費	248,740,000円 × 10.0% = 24,874,000円 ( 分譲収入 ) × 10.0%
投下資本利益率	年 10.0%

取引事例比較法を適用するとともに、標準地の公示価格を規準とした価格との均衡に留意して、標準画地価格を400,000円/m<sup>2</sup>と判定し、さらに対象不動産の分譲画地の状況を考慮して、分譲収入を上記のとおり判定(別表5・6・7参照)。

## 3. 開発スケジュール

月 数	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	
準備期間	—	—	—																			
造成期間 造成工事費				▲																		
				100%																		
販売期間 販売収入					△	△				△	△											
					5%	45%				5%	45%											
販売費及び一般管理費							▲															
							100%															

## 4. 試算

費 目		割 合	金 額	割引期間	複利現価率	複利現価
収入	売上総収入	5%	12,437,000円	4 カ月	0.9687	12,047,722円
		45%	111,933,000円	6 カ月	0.9535	106,728,116円
		5%	12,437,000円	10 カ月	0.9236	11,486,813円
		45%	111,933,000円	12 カ月	0.9091	101,758,290円
	合 計		248,740,000円	—	—	232,020,941円
支出	造成工事費	100%	6,694,200円	3 カ月	0.9765	6,536,886円
	販売費及び一般管理費	100%	24,874,000円	6 カ月	0.9535	23,717,359円
	合 計		31,568,200円	—	—	30,254,245円

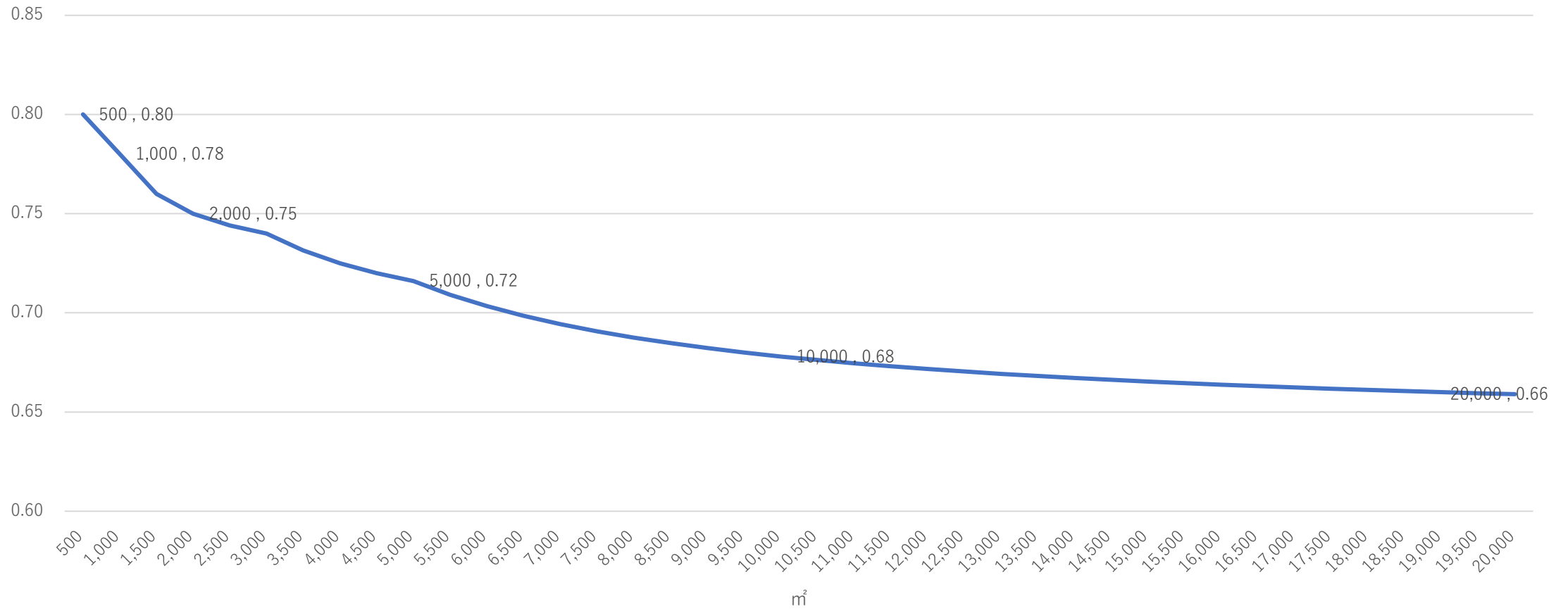
## 5. 開発法による価格

収入	232,020,941円	—	支出	30,254,245円	=	201,766,696円
						( 271,000円/m <sup>2</sup> )

# 減価率の違い（住宅地）

評価種類 減価要因	税務評価 (財産評価基本通達)	税務評価 (固定資産評価基準)	鑑定評価 (土地価格比準表)
奥行（奥行逡減）	最大 20%	最大 20%	<b>最大 23%</b>
奥行（奥行短小）	最大 10%	最大 10%	<b>最大 14%</b>
不整形地	<b>最大 40%</b> (500m <sup>2</sup> 未満)	<b>最大 40%</b>	最大 35%
間口狭小	最大 10%	最大 10%	<b>最大 23%</b>
奥行長大	最大 10%	最大 10%	<b>最大 13%</b>
地積過大	<b>20%~</b>	—	最大 15% (但し開発法あり)
高低	—	—	<b>最大 26%</b>
私道	70%（不特定多数の者の 通行の用に供されている とき - 100%）	—	<b>共用 50~80%</b> <b>準公道 80%以上</b>

# 規模格差補正率（財産評価基本通達20-2）



# 評価通達20-2の適用要件を満たさないものの、戸建住宅用地として区画分譲が想定できる宅地の例

- 評価通達20-2の面積要件（三大都市圏500㎡以上、それ以外1,000㎡以上）をギリギリ満たさない宅地
- 評価通達20-2の地区区分要件を満たさない中小工場地区（用途地域：準工業地域）に存する大規模な宅地
- 評価通達20-2の指定容積率要件（東京都特別区300%未満、それ以外400%未満）を満たさないが建築基準法の基準容積率や高さ制限による使用可能容積率が小さい大規模な宅地



# 参考) 固定資産税評価における「所要の補正」例

(画地条件)

(環境条件)

(行政的条件)

(宅地比準土地)

(その他)

画地条件			環境条件			行政的条件			宅地比準土地			その他		
所要の補正項目	適用市町村数		所要の補正項目	適用市町村数		所要の補正項目	適用市町村数		所要の補正項目	適用市町村数		所要の補正項目	適用市町村数	
1	接面道路との高低差	614	10	騒音・振動	396	15	規制区域（急傾斜地）	188	25	介在農地 市街化区域農地等	239	29	私道	822
2	接面街路の種別・構造等	677	11	いみ施設	186		規制区域（航空法規制地）	13	26	介在山林	179	30	鉄塔敷地	448
3	用排水路等	624	12	悪臭	35		規制区域（土砂災害防止法）	596	27	その他の雑種地	630	31	湿地・砂利等	43
4	横断歩道橋	180	13	土壌汚染地	36		規制区域（その他・河川区域等）	108	28	その他	70	32	港湾加算	27
5	画地計算法附表	274	14	その他（接近条件等）	119		16	地下障害物	169			33	その他（造成費等）	180
6	宅地比準表	269				17	地上障害物	123						
7	大規模画地	259				18	埋蔵文化財及び地下埋設物	24						
8	過小土地	258				19	セットバック	35						
9	その他（傾斜地等）	139				20	建築基準法上の規制等	219						
						21	高圧線下	667						
						22	市街化調整区域	238						
						23	土地区画整理事業	64						
						24	その他	12						

出所：日本不動産研究所固定資産税評価研究会（2019）「令和3基準年度対応版固定資産税土地評価の実務ポイント」ぎょうせい

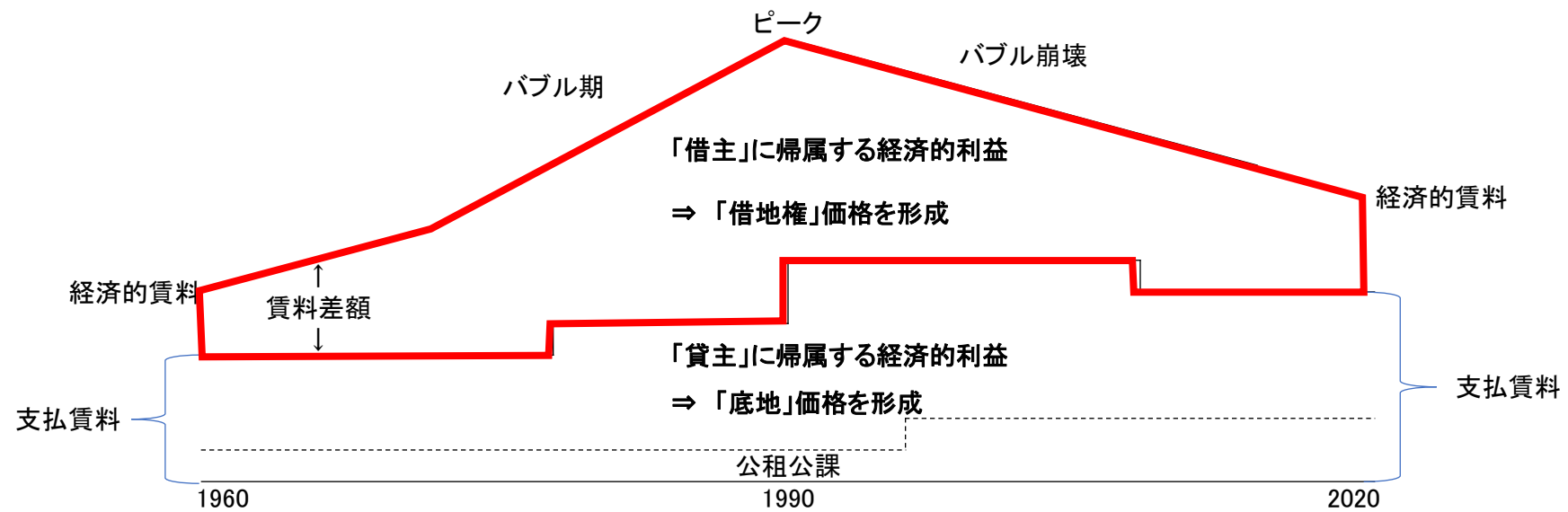
# 相続税申告で鑑定評価を採用すべきケース25 (出所：東京アプレイザル)

①極端な不整形地等	⑪区画整理事業地内の仮換地指定前の使用収益が不可な土地	⑳指定容積率が300%、400%以上でも容積率分を使用できない土地
②間口が2m未満の土地	⑫土壌汚染・埋蔵文化財・地下埋設物がある土地	㉑路線価5～7万円/㎡程度で1,000㎡を超える平坦地
③奥行が異常に長い整形な土地	⑬土砂災害特別警戒区域内にある宅地	㉒地積規模の大きな宅地の基準面積未満の土地
④带状地	⑭築年数が古く空室率の高いRC造の賃貸マンション等	㉓路線価が高い都心部に所在する築古の区分所有マンション
⑤道路面との段差がある土地	⑮私道で位置指定道路になっている土地	㉔正面路線価が5万円未満の大規模な土地
⑥面積が小さすぎる土地	⑯市街化調整区域内にある山林・雑種地・農地等	
⑦前面道路が建築基準法42条の道路に該当しない土地	⑰特殊な形態の底地	
⑧自治体の条例等により開発制限が相当厳しい土地	⑱500㎡以上の面積が大きい土地～地積規模の大きな宅地	
⑨無道路地	⑲中小工場地区内にある面積が大きい土地	
⑩前面道路が階段状になっている土地	㉕面積が400～500㎡未満の路地状敷地	

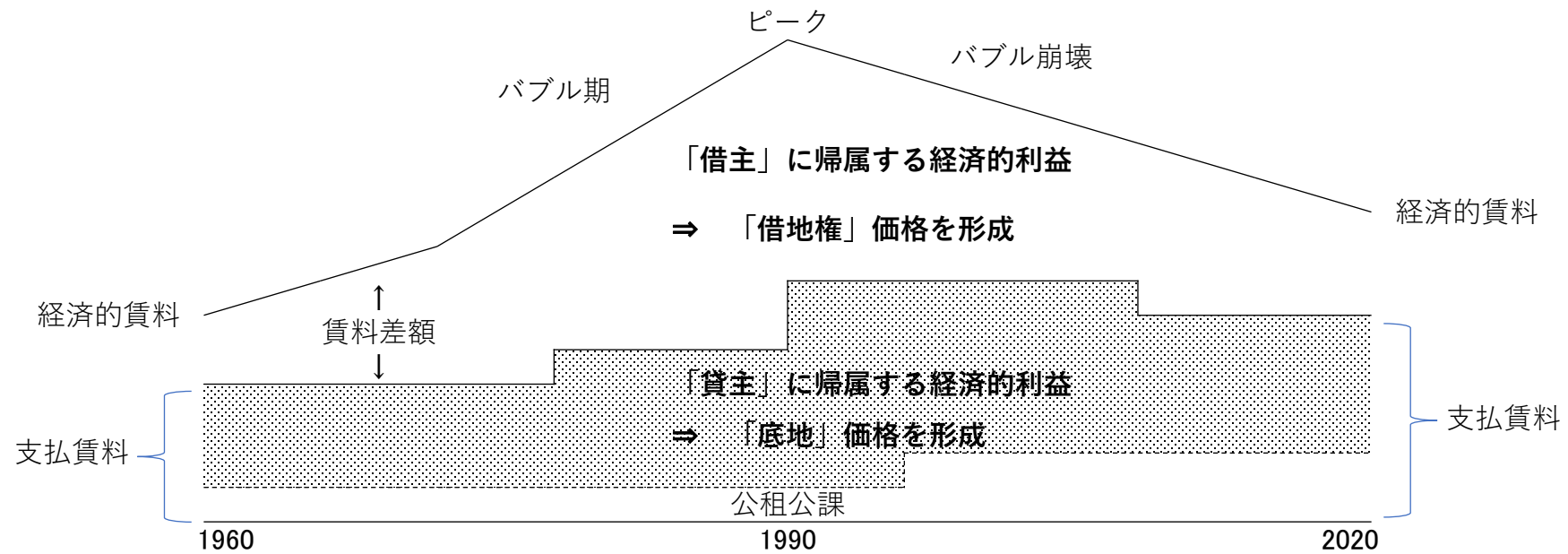
# 「借地権」と「底地」（不動産鑑定評価基準）

	借地権	底地
定義	借地借家法（廃止前の借地法を含む）に基づく借地権（建物の所有を目的とする地上権又は土地の賃借権）	宅地について借地権の付着している場合における当該宅地の所有権
価格	<p>①土地を長期間占有し、独占的に使用収益し得る借地権者の安定的利益</p> <p>②借地権の付着している<b>宅地の経済価値に即応した適正な賃料と実際支払賃料との乖離（賃料差額）及びその乖離の持続する期間を基礎にして成り立つ経済的利益の現在価値</b>のうち、慣行的に取引の対象となっている部分</p>	<p>①<b>実際支払賃料から諸経費等を控除した部分の賃貸借等の期間に対応する経済的利益</b></p> <p>②その期間の満了等によって復帰する経済的利益の現在価値</p>

# 借地権価格の概念図



# 底地価格の概念図



# 「借地権」と「底地」の鑑定評価 (不動産鑑定評価基準)

	借地権	底地
手法	<p>①「取引事例比較法」 借地権及び借地権を含む複合不動産の取引事例に基づく比準価格</p> <p>②「収益還元法」 土地残余法による収益価格</p> <p>③「賃料差額還元法」 当該借地権の設定契約に基づく賃料差額のうち取引の対象となっている部分を還元して得た価格</p> <p>④「借地権割合法」 借地権取引が慣行として成熟している場合における当該地域の借地権割合により求めた価格</p>	<p>①「取引事例比較法」 比準価格</p> <p>②「収益還元法」 実際支払賃料に基づく純収益等の現在価値の総和を求めることにより得た収益価格</p>

Q. 次の借地権価格と底地価格はいくら？

- 地代月額 2 万円（年額24万円）
- 公租公課 8 万円
- 更地価格1000万円
- 還元利回り－借地権 6 %、底地 5 %

## A. 借地権価格

1. 更地価格  
1000万円
2. 経済的賃料（相当の地代）  
 $1000万円 \times 6\% = 60万円$
3. 賃料差額  
 $60万円 - 24万円 = 36万円$
4. 借地権価格  
 $36万円 \div 6\% = 「600万円」$

## A. 底地価格

1. 実際支払賃料  
24万円
2. 総費用（公租公課）  
8万円
3. 純収益（1 - 2）  
16万円
4. 底地価格  
 $16万円 \div 5\% = 「320万円」$



# 底地評価における税務と鑑定最大の違い

税務 ⇒ **限定価格（借地権価額控除方式）**

鑑定 ⇒ **正常価格**

# 「限定価格」とは（不動産鑑定評価基準）

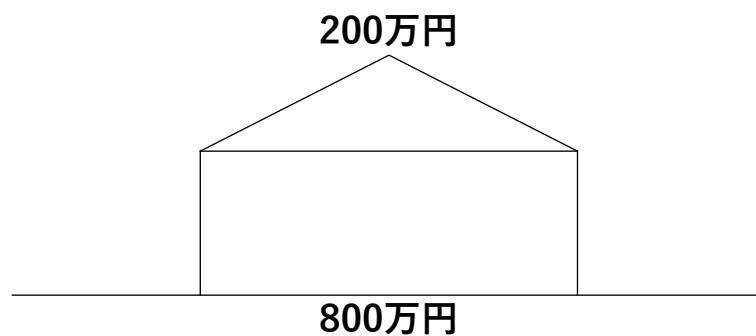
と格乖得い。市場併同す分の当該市場限定に基づいて、不動産の下部市場に基づいて取得する不動産の形成に際し、実際の価格を適正に表すに市場表示する基う合示他づ市にすのき場おる不正価け価格と取を産常値る格を

限定価格を求める場合を例示すれば、次のとおりである。

- (1) **借地権者が底地の併合を目的とする売買に関連する場合**
- (2) 隣接不動産の併合を目的とする売買に関連する場合
- (3) 経済合理性に反する不動産の分割を前提とする売買に関連する場合

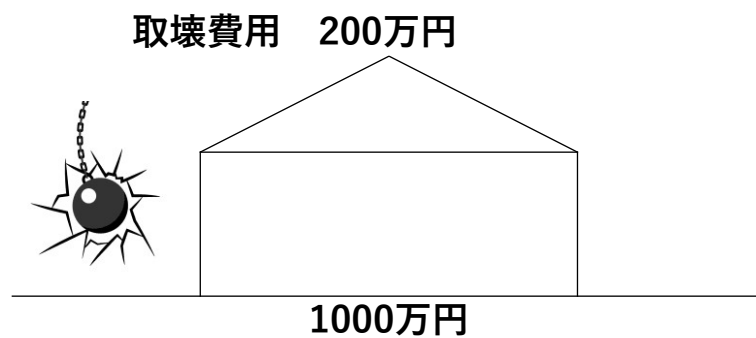
# 自用の建物及びその敷地（戸建、自社ビル等） ⇒ 取壊し最有効

税務評価



⇒ 1000万円

鑑定評価



⇒ 800万円

# 貸家及びその敷地（収益物件）

⇒ 空室が多い場合

	1	2	
2F	26,000円/月	空室	W2Fアパート 築20年 固定資産税評価額 200万円 地積200㎡ 地価1500万円 (7.5万円/㎡)
1F	空室	25,000円/月	

相路1200万円（6万円/㎡）

## • 税務評価

借地権割合 借家権割合 賃貸割合

$$\text{(土地)} \quad 1200\text{万円} \times (1 - 50\% \times 30\% \times 50\%) = 1110\text{万円}$$

借家権割合 賃貸割合

$$\text{(建物)} \quad 200\text{万円} \times (1 - 30\% \times 50\%) = 170\text{万円}$$

(合計) **1280万円**

## • 鑑定評価

月額家賃 経費率 還元利回り

$$51,000\text{円} \times 12\text{ヵ月} \times (1 - 20\%) \div 6\% = \mathbf{816\text{万円}}$$

# 賃貸割合が貸家建付地と貸家の価格に与える影響

⇒逆に作用？

賃貸割合 (空室率)	税務評価 評価通達26 (貸家建付地の評価) 評価通達93 (貸家の評価)	鑑定評価 収益還元法
賃貸割合高い (空室率低い)	所有者の利用制限強い →価格に <b>マイナス</b> の影響	収益性高い →価格に <b>プラス</b> の影響
賃貸割合低い (空室率高い)	所有者の利用制限弱い →価格に <b>プラス</b> の影響	収益性低い →価格に <b>マイナス</b> の影響

出所：井上幹康（2021）「税理士のための不動産鑑定評価の考え方・使い方」中央経済社



## 財産評価基本通達 6

(この通達の定めにより難しい場合の評価)

**「この通達の定めによって評価することが著しく不相当と認められる財産の価額は、国税庁長官の指示を受けて評価する」**

## 最判H5.10.28（評価通達 6 の存在意義）

「相続財産の評価に当たっては、特別の定めのある場合を除き、評価通達に定める方式によるのが原則であるが、評価通達によらないことが相当と認められるような**特別の事情**のある場合には、他の合理的な時価の評価方式によることが許されるものと解されるのが相当である」



# どこまで許される？（事例から探る）

裁決（判決）日	類型	①納税者評価額 （円）	②課税庁評価額 （円）	①／②	裁決（判決）	備考
R4.4.19	賃貸マンション	333,706,241円 （通達）	1,273,000,000円 （鑑定）	<b>26%</b>	② 最高裁	特別の事情、通達6 適用
H31.2.20	収益物件	15,656,000円 （鑑定）	52,754,619円 （通達）	<b>30%</b>	②	空室多い、旧耐震、 アスベスト、PCB →取壊最有効
H28.7.15	賃貸マンション	358,409,460円 （鑑定）	472,212,483円 （通達）	<b>76%</b>	②	市場性減価の是非
H27.12.17	マンション	23,000,000円 （鑑定）	72,062,340円 （通達）	<b>32%</b>	② 東京高裁	建て替え計画中の 団地型、旧耐震
H23.7.1	タワマン	58,018,224円 （通達）	293,000,000円 （取得価額）	<b>20%</b>	②	特別の事情、通達6 適用
H22.9.27	マンション	38,957,441円 （売却価額）	43,810,958円 （通達）	<b>89%</b>	①	旧耐震、外国人向 け（土足仕様）
H5.12.21	土地建物 土地 マンション	1,273,988,935円 （通達）	5,842,600,000円 （取得価額）	<b>22%</b>	② 東京高裁	特別の事情、通達6 適用
H5.10.28	マンション （11戸）	131,707,319円 （通達）	758,500,000円 （取得価額）	<b>17%</b>	② 最高裁	特別の事情、通達6 適用

# 「特別の事情」が適用されるための判断基準 (山田重将論文より)

- 【その1】 評価通達による評価方法を形式的に適用することの合理性が欠如していること (**評価通達による評価の合理性の欠如**)
- 【その2】 他の合理的な時価の評価方法が存在すること (**合理的な評価方法の存在**)
- 【その3】 評価通達による評価方法に従った価額と他の合理的な時価の評価方法による価額の上に著しい乖離が存在すること (**著しい価額の乖離の存在**)
- 【その4】 納税者の行為が存在し、当該行為と【その3】の「価額の上に著しい乖離が存在すること」との間に関連があること (**納税者の行為の存在**)

# 収益還元法（インカム・アプローチ）



## 【総収益】

家賃10万円/月 × 12カ月 = 120万円

## 【総費用】 ※減価償却費と借入利息は入れない（∵CFと利回り）

修繕費：10万円

維持管理費：5万円

固定資産税：8万円

損害保険料：2万円

計：25万円

## 【純収益】

120万円 - 25万円 = 95万円

## 【還元利回り】

5%

## 【収益価格】

95万円 ÷ 5% = 「**1900万円**」

# 期待利回り（≒還元利回り）

期待利回り	オフィス	賃貸住宅	商業店舗	物流施設	ホテル
3%台	丸の内、大手町、日本橋、虎ノ門、赤坂、六本木、渋谷、汐留、港南、神田、秋葉原、西新宿		銀座、表参道		
4%台	大崎、池袋、上野、大阪、横浜、名古屋、福岡	東京、横浜、大阪、名古屋	大阪、横浜、名古屋、福岡	東京、大阪、名古屋、千葉、福岡	東京
5%台	さいたま、京都、札幌、仙台、神戸、千葉、広島	さいたま、千葉、京都、神戸、福岡、札幌、仙台、広島	京都、神戸、さいたま、札幌、仙台、千葉、広島		大阪、京都、福岡、名古屋、札幌、那覇、仙台
7%以上	秋田、宇都宮、大分				

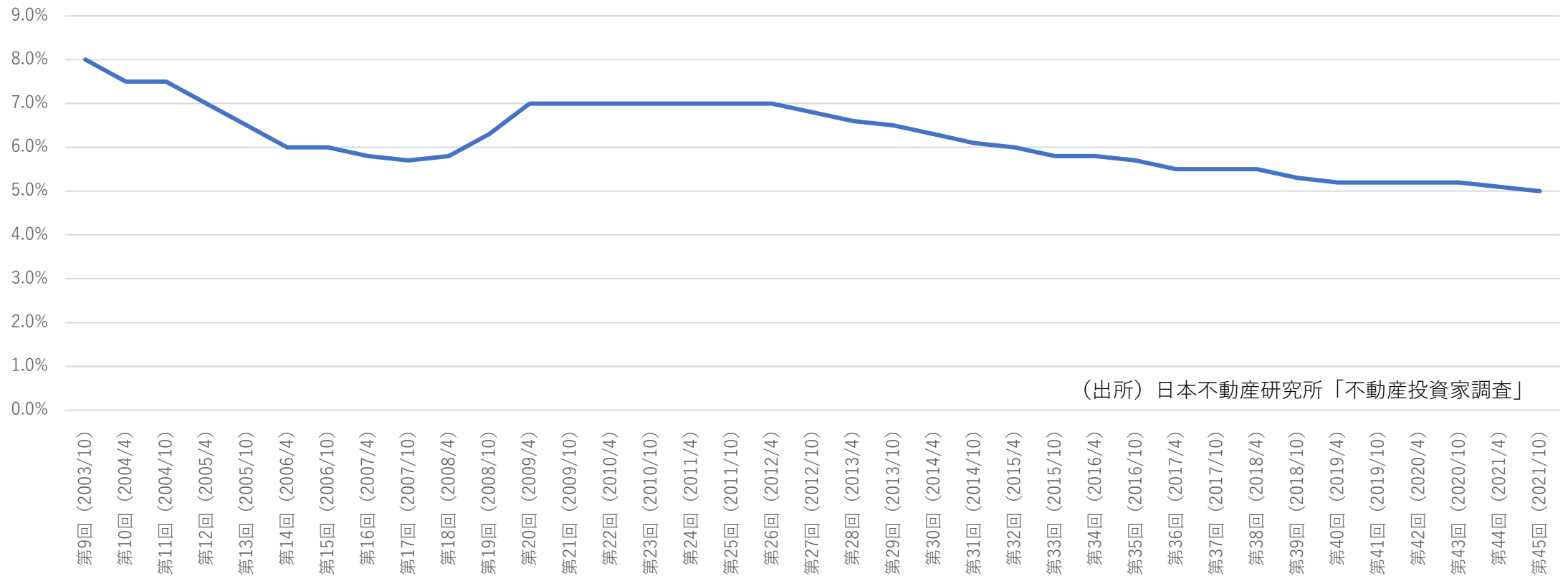
（出所）日本不動産研究所「不動産投資家調査2021.10」

# 期待利回りの推移

⇒過去20年で5～8%のレンジ

⇒ショックで3～4割調整

賃貸住宅（さいたま市／ワンルーム）



(出所) 日本不動産研究所「不動産投資家調査」

# 区分所有建物及びその敷地（マンション） ケーススタディ

	1	2	3	4	5
10F					
9F					
8F					805
7F					
6F					
5F			503		
4F					
3F					
2F					
1F					

全50戸のマンション

対象は805号

敷地価格 2億円

建物価格 20億円（築5年後価格）

建物固定資産税評価額 10億円

家賃20万円で貸出中

最近503号が4000万円で売れた

借地権割合 60%

# 区分所有建物及びその敷地（マンション） 税務評価での求め方

（自用の場合）

$$\begin{array}{lcl} \text{土地} & 1.6\text{億円} \times \frac{1}{50} & = 320\text{万円} \\ \text{建物} & 10\text{億円} \times \frac{1}{50} & = 2000\text{万円} \\ \text{合計} & 320\text{万円} + 2000\text{万円} & = \mathbf{2320\text{万円}} \end{array}$$

（貸家の場合）

$$\begin{array}{lcl} \text{土地} & 1.6\text{億円} \times \frac{1}{50} \times (1 - 60\% \times 30\% \times 100\%) & \doteq 262\text{万円} \\ \text{建物} & 10\text{億円} \times \frac{1}{50} \times (1 - 30\% \times 100\%) & = 1400\text{万円} \\ \text{合計} & 262\text{万円} + 1400\text{万円} & = \mathbf{1662\text{万円}} \end{array}$$

# 区分所有建物及びその敷地（マンション） 鑑定評価での求め方

鑑定手法	求め方
原価法	敷地2億円 + 建物20億円 = 22億円 22億円 × 配分率0.022 = <b>4840万円</b>
取引事例比較法	$4000\text{万円} \times \frac{\text{階層別}}{104} \times \frac{\text{位置別}}{100} \doteq \mathbf{4650\text{万円}}$
収益還元法	$20\text{万円} \times 12\text{ヵ月} \times (1 - 20\%) \div 5\% = \mathbf{3840\text{万円}}$

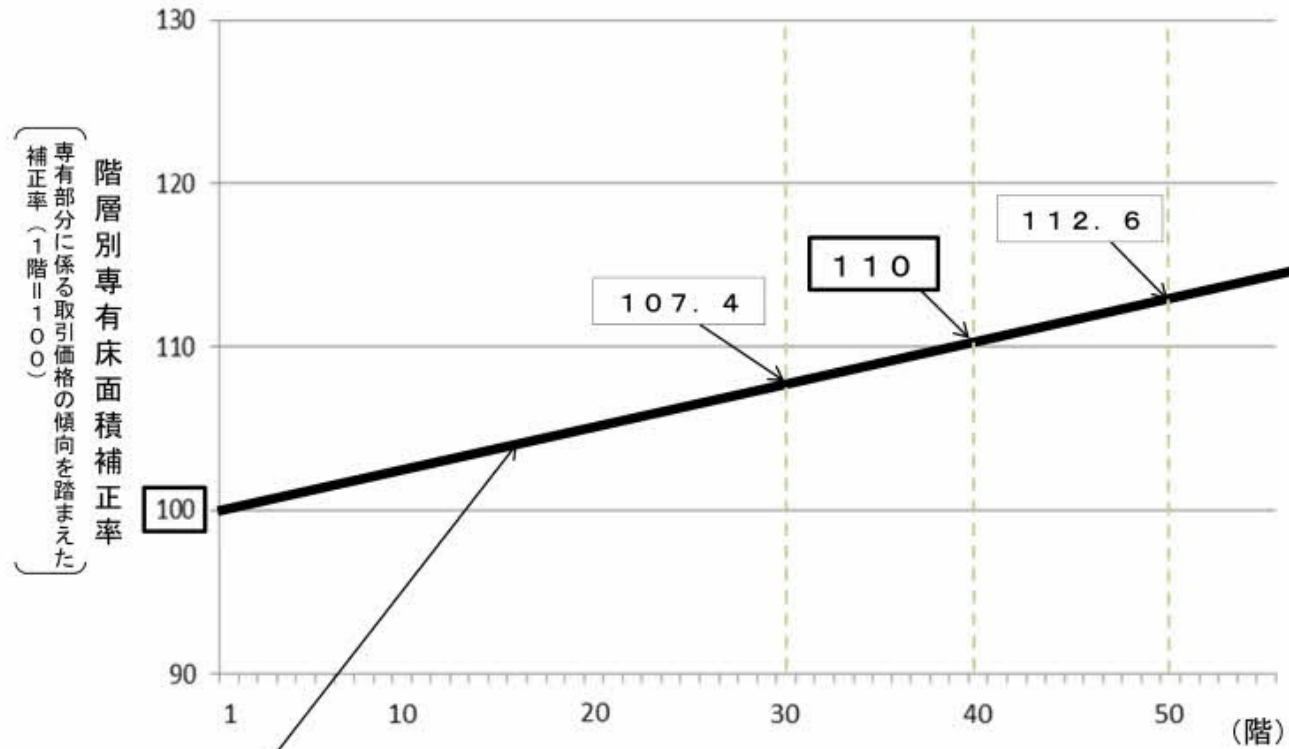
階層	①専有面積	②階層別効用比	③階層別効用積数 ①×②	④階層別効用比率 ③÷Σ③
10F	350	115	40,250	0.110
9F	350	112	39,200	0.107
8F	350	110	38,500	<b>0.105</b>
7F	350	108	37,800	0.103
6F	350	106	37,100	0.101
5F	350	104	36,400	0.099
4F	350	102	35,700	0.097
3F (基準)	350	100	35,000	0.095
2F	350	98	34,300	0.093
1F	350	95	33,250	0.090
合計	3,500		367,500	1.000

$$\text{階層別効用比率 } 0.105 \times \text{位置別効用比率 } 0.212 \doteq \text{対象戸の配分率 } 0.022$$

位置	①専有面積	②位置別効用比	③位置別効用積数 ①×②	④位置別効用比率 ③÷Σ③
1	70	110	7,700	0.212
2	70	100	7,000	0.192
3 (基準)	70	100	7,000	0.192
4	70	100	7,000	0.192
5	70	110	7,700	<b>0.212</b>
合計	350		36,400	1.000



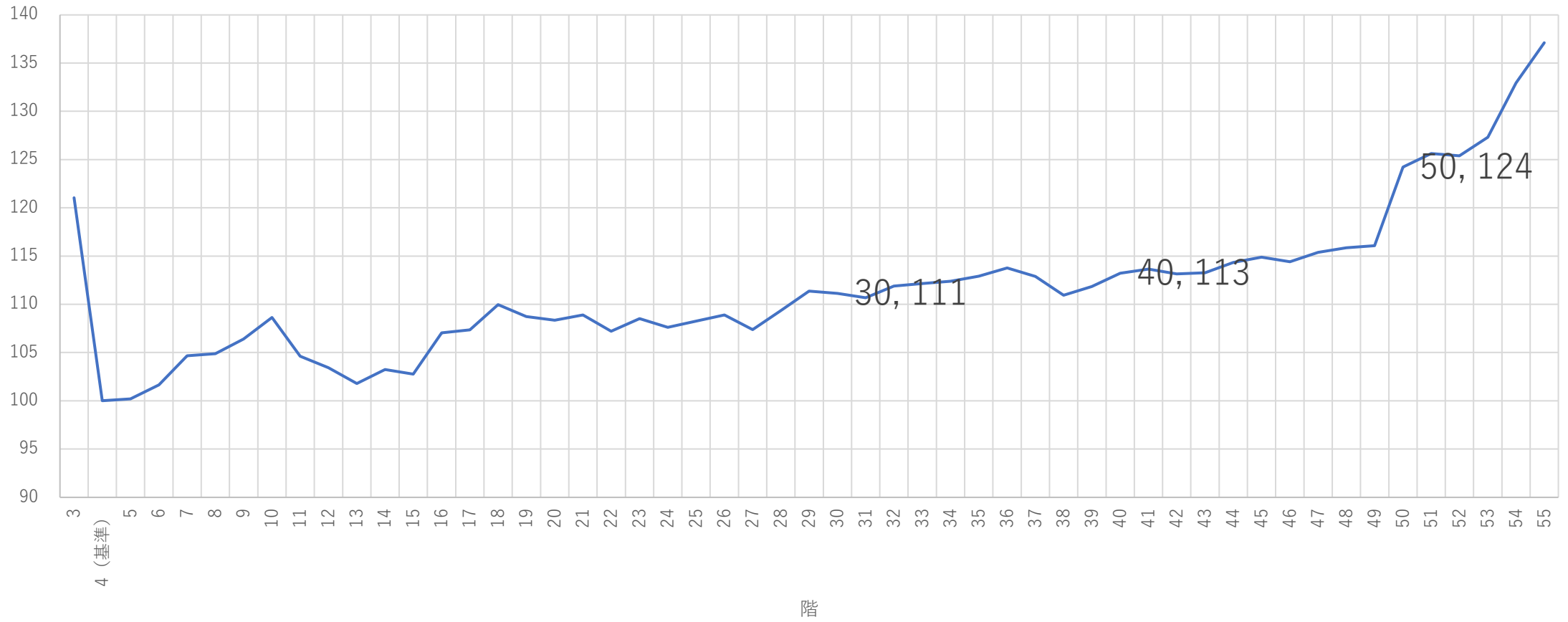
## 階層別専有床面積補正率



$$\begin{aligned} \text{N階の階層別専有床面積補正率} \\ = 100 + 10/39 \times (N - 1) \end{aligned}$$

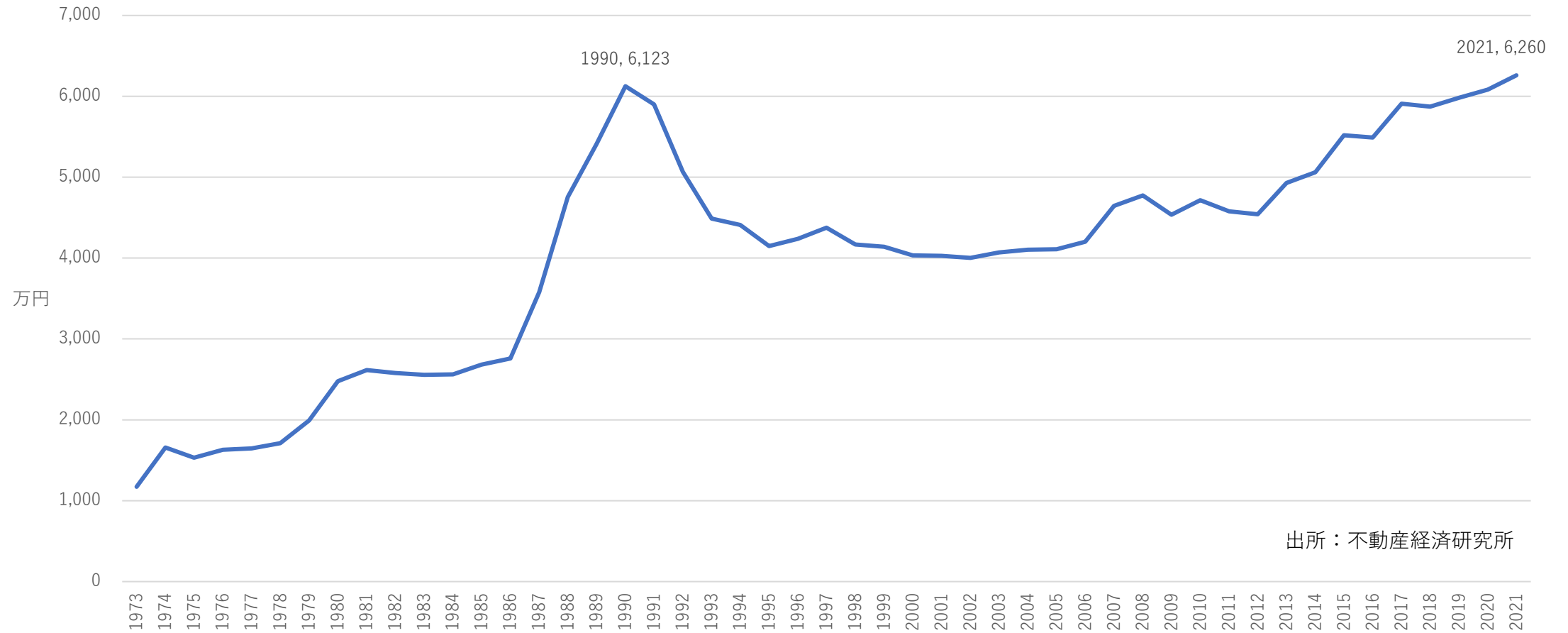
出所：総務省

# エルザタワー55（川口市）の階層別効用比

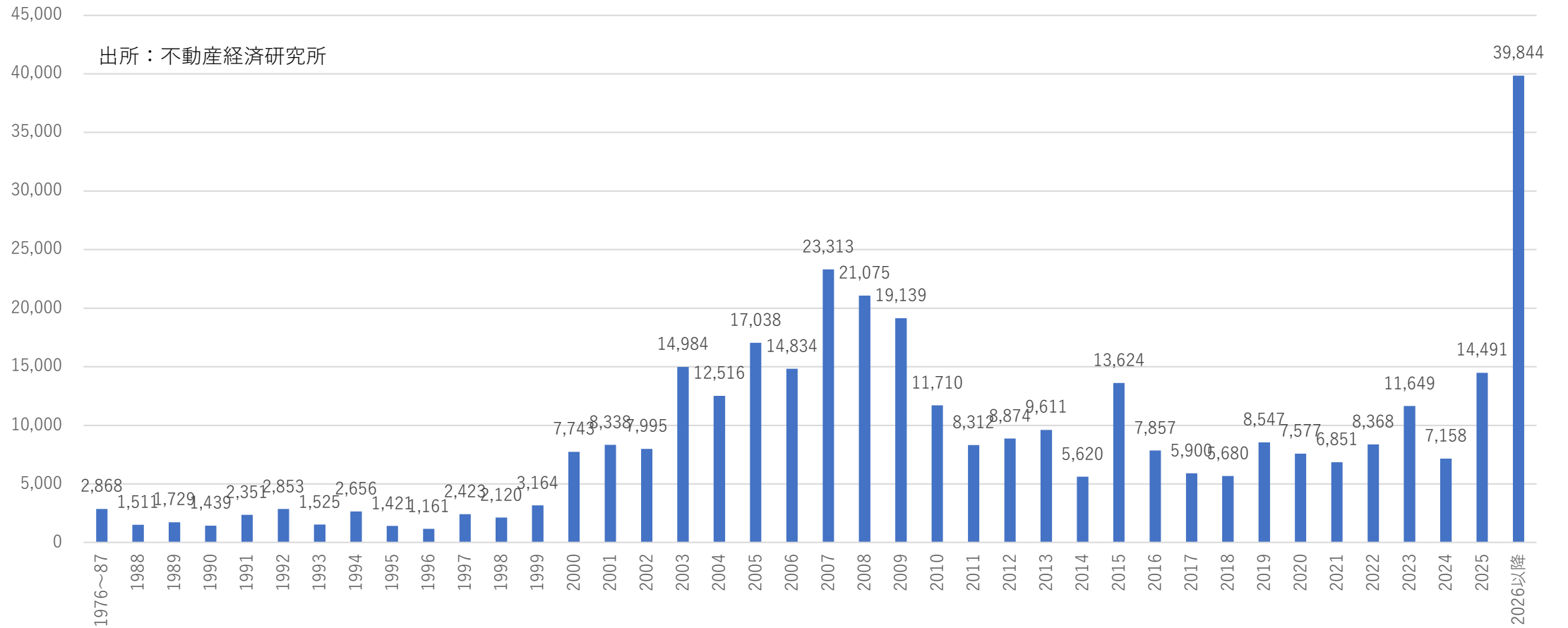


# 首都圏新築マンション価格推移

⇒バブル期超え

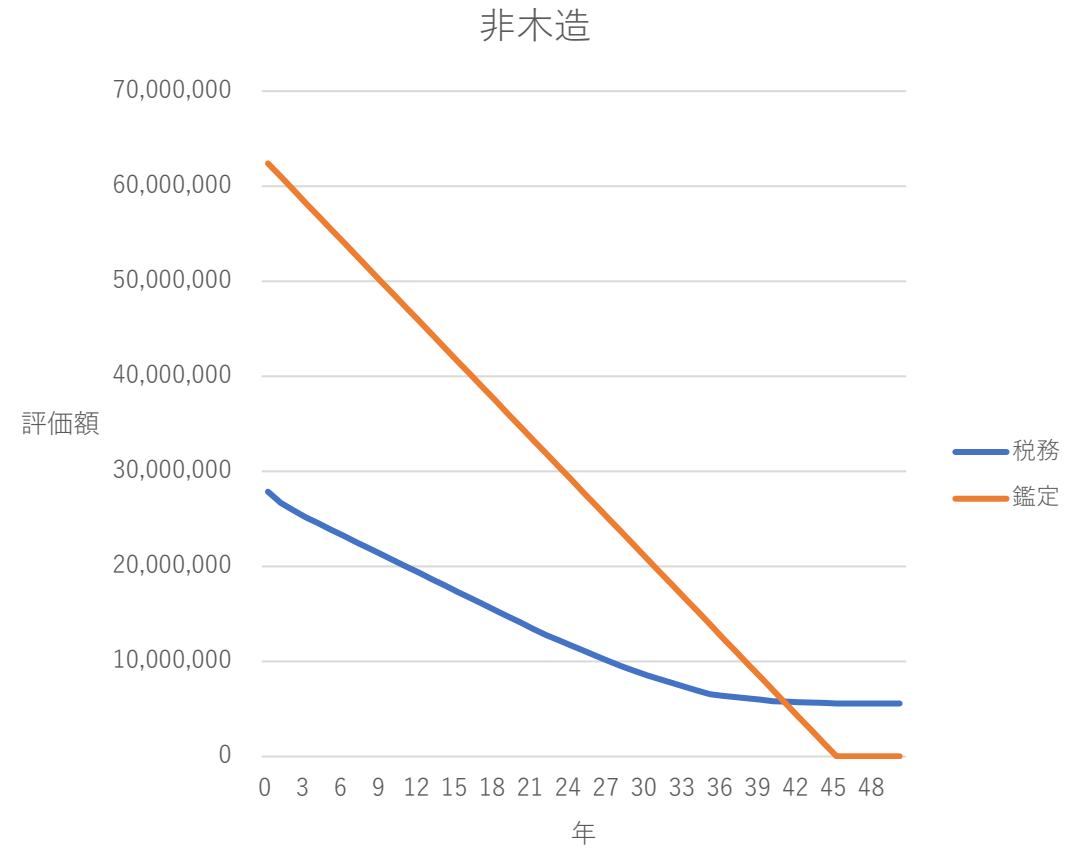
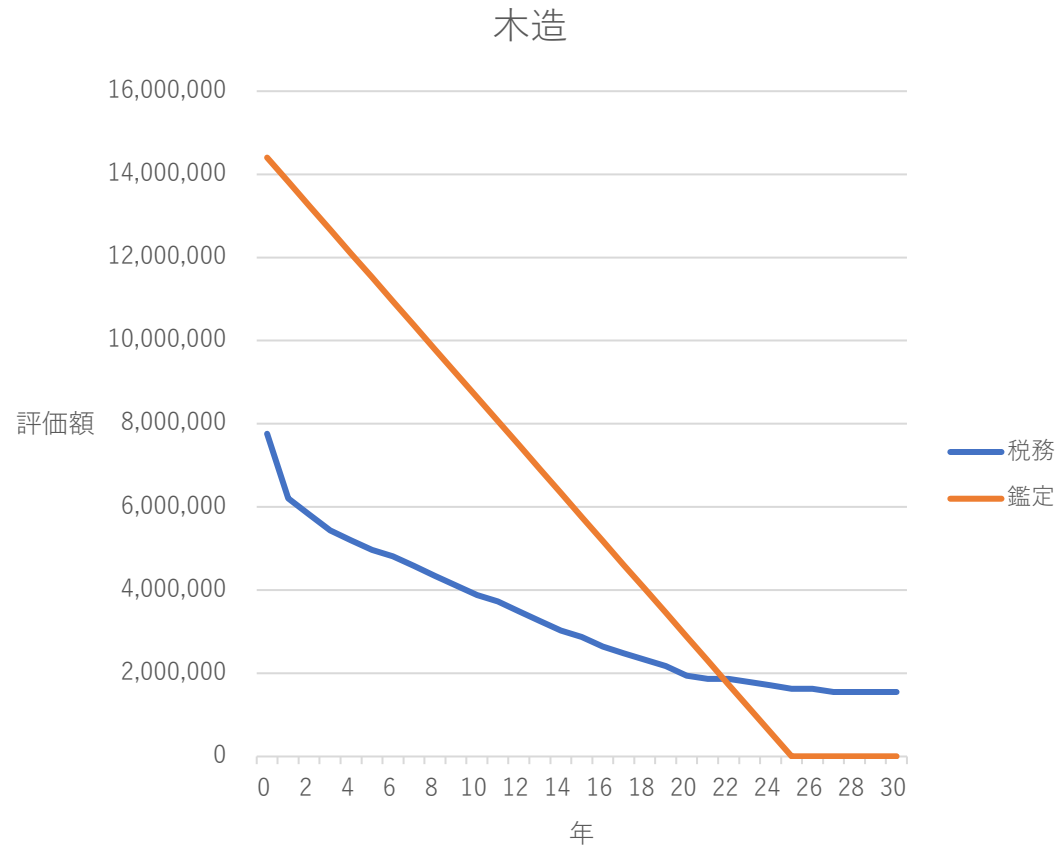


# 超高層マンション竣工・計画戸数（首都圏）



# 建物

⇒残価率20%ゆえ、築年が経つと固定資産税評価額より鑑定（時価）の方が低くなる。



# 経済的耐用年数

⇒ 一般的に残価率0で計算

構造	区分	躯体	仕上	設備
S (鉄骨造) R C (鉄筋コンクリート造)		45～60年	25～30年	15年
L S (軽量鉄骨造)		25～45年	15～25年	
W (木造)		25～35年	15～20年	

# 耐用年数法からの～更なる減価（鑑定評価）

⇒ 「観察減価法」 ・ 「一体（市場性）減価」

観察減価法	<p>対象不動産について、設計、設備等の機能性、維持管理の状態、補修の状況、付近の環境との適合の状態等各減価の要因の実態を調査することにより、減価額を直接求める方法</p> <p>e.g. 屋根瓦の破損の状態 土台の沈下の状態 壁の亀裂の状態 有害な物質の使用の有無</p>
一体（市場性）減価	<p>機能的及び経済的要因に基づく減価の中には、建物と敷地がそれぞれ影響を及ぼしあって生じる減価がある。</p> <p>e.g. 投資額に対して極めて低い収益性に留まるゴルフ場や保養所</p>

# H15最高裁判例による「時価」明暗 (固定資産税)

(土地) H15.6.26判決

「～客観的な交換価値をいうと解される。したがって、土地課税台帳等に登録された価格が賦課期日における当該土地の客観的な交換価値を上回れば、**当該価格の決定は違法**となる」

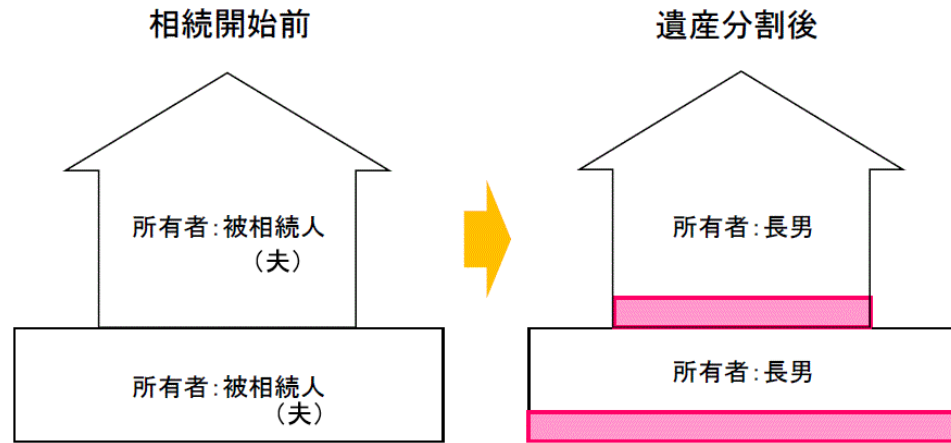
(建物) H15.7.18判決


「評価基準が定める評価の方法によっては再建築費を適切に算定することができない特別の事情又は評価基準が定める減点補正を超える減価を要する特別の事情の存しない限り、その**適正な時価であると推認するのが相当**である」





# 配偶者居住権（税務評価）



※  部分は、配偶者居住権又は敷地利用権の評価をする部分のイメージです。

相続税評価額：建物 2,000 万円  
土地 5,000 万円  
建物建築日：2010年12月1日  
建物構造：木造  
相続開始日：2020年10月1日  
賃貸の有無：無  
建物所有者：被相続人(夫)  
土地所有者：被相続人(夫)

遺産分割日：2021年3月20日  
配偶者の年齢：80歳10ヶ月(分割時)  
平均余命：11.71年  
配偶者居住権存続期間：終身  
法定利率：3%  
建物相続人：長男  
土地相続人：長男

<配偶者居住権の価額>

$$2000万円 - 2000万円 \times \frac{33-10-12}{33-10} \times 0.701 = 13,294,783円$$

<敷地利用権の価額>

$$5000万円 - 5000万円 \times 0.701 = 14,950,000円$$

(参考)

耐用年数33年（22年×1.5）、存続年数12年（第22回生命表に基づく平均余命11.71年）、複利現価率0.701（3%・12年）

# 配偶者居住権（鑑定評価）

- × 相続税申告における時価評価
- 遺産分割における時価評価

## 配偶者居住権の価格

$$\begin{aligned} &= \sum (\text{対象建物の賃料相当額} - \text{必要費}) \times \text{割引率} \\ &= (\text{対象建物の賃料相当額} - \text{必要費}) \times \text{年金現価率} \end{aligned}$$

※ 求め方は収益還元法

※ 割引率…長期の運用利回りを基本（現在は1%程度）

※ 年金現価率  $\frac{(1+r)^n - 1}{r(1+r)^n}$

## まとめ（考察）

- 税務評価は、土地と建物を依然別個の物として捉えている。鑑定評価も旧来はその傾向にあったが、近年は米国に倣い一体として捉えている（e.g. 収益還元法）
- 最判R4.4.19は収益還元法で一体評価した鑑定を時価と認定。税務評価も市場実態に合わせる方向に変わっていくと考えられる。
- 一方、底地や建物のみの評価は、時価が低くても意固地になって認めない。
- Key – 「客観性」「租税負担の公平」
- 収益物件やマンションでは時価と税務評価が乖離し、伝家の宝刀（評価通達6）が見込まれるため、不動産鑑定士にご相談を。

# 不動産鑑定評価が必要となる場面

- ① 相続税申告や贈与税申告において、財産評価基本通達に基づく通達評価額によらず不動産鑑定評価額（通達評価額より低い）を用いる場面
- ② 遺留分や遺産分割で揉めた場合に、遺産である不動産の時価を求めるために不動産鑑定評価額を用いる場面
- ③ 同族関係者間での不動産の売買価格の参考に不動産鑑定評価額を用いる場面
- ④ 土地建物一体の取得価額について、資産計上にあたりその内訳価格（土地価格と建物価格）を不動産鑑定評価で求める場面
- ⑤ 中小企業のM&A等で、買収ターゲットの時価純資産評価において固定資産として保有する不動産の時価評価のために不動産鑑定評価額を用いる場面

# 今後の不動産市況

⇒ 「日銀の利上げ」 がターニングポイント



ご清聴ありがとうございました<m( )m>

有限会社 山口不動産鑑定所

Value with Great Insight

〒355-0021

埼玉県東松山市神明町2-4-18

TEL 0493-22-0567

FAX 0493-22-1179

kazunori@yamaguchi-rea.co.jp

www.yamaguchi-rea.co.jp