

想（飯島興産ニュース）うこと！

平成25年6月14日
発行／飯島興産有限会社
藤沢市亀井野1丁目3番地10
Tel. (0466) 82-5511
e-mail: info@ijima-kousan.com
発行責任者：飯島 誠

【遺産分割「時価」に対する考え方】

遺産の分割協議に立会いますと、相続人間において相続財産の取得方法に違いが生じる場合があります。

ある相続人は現金で取得したい、と言う。他の相続人は不動産で取得したいと言われます。

相続財産が全て現預金であれば簡単に分けることができます。また、相続人によって相続財産の価値についても違いが生じます。

相続財産の価値についても、全ての相続財産が預貯金であれば問題が生じることはありません。しかし、不動産の価額については相続人により大きく考え方が異なるケースがあります。

遺産の分割協議において、不動産の価値が問題となる原因として、税理士の作成した相続税の申告書に添付する財産評価の明細書が挙げられます。

ご存知と思いますが、この相続税の申告書に添付する財産評価の明細書に記載のある金額は、国税庁の定めた財産評価基準書は相続税路線価に間口・奥行き・地型の不正などの補正を用いて申告用に評価する方法です。

収益物件（貸アパート）の評価方法も税理士の場合、財産評価基準書にもとづき土地の評価額〇〇〇〇万円、建物固定資産税評価額より〇〇〇〇万円、併せて〇〇〇〇万円となります。

実際の不動産の取引では収益還元法による価格が求められています。その収益物件の年間の賃料とその他の収入分に管理費・固定資産税などの経費分を差し引き、市場が求める利回りから価格を求めることとなります。

このように税理士が作成する財産評価基準書にもとづく評価額と実際に売買して取引可能な時価とは評価方法を始め全く違うものです。

では、不動産は「時価」で算定すればいいのではないかという意見が聞こえてきそうです。

しかし、この「時価」がそう簡単にはわからないのです。

正確にいうと、現実に売れる額が時価です。売ってみなければわからないというのが実情です。

遺産分割の際の不動産価額は何を参考にすればいいのでしょうか？

不動産鑑定士に依頼をして価額を算出してもらうことは可能です。ただし、そのためにはかなり費用がかかります。また、不動産鑑定士による価格といってもそれが時価である保障はありません。

私が過去に立会を依頼されたケースでお伝えをすると、不動産の評価方法は「時価」です。正確にお伝えすると、「価格査定にもとづく価格」を合意しての分割協議となります。

この「価格査定にもとづく価格」については市場分析を始め価格に景況を及ぼす要因などから成約事例・現在販売されている物件・公示地価などと比較する事例比較法を基に算出します。収益物件は



収益還元法による価格を算出することになります。

実際、時価により分割しなければ公平さは保たれないはずです。

また、何度となくお伝えしておりますが、資産をお持ちの方は相続税評価額・時価といった価格は常に把握しておくべきであり、今後の遺産の分割協議。「時価」という概念、必要となるのは必然です。

※当社は「不動産業にて皆様のお役立ちをめざします。」をテーマに、鋭意、活動を展開中でございます。

つきましては、業務活動で感じたこと、経験したことなどを飯島興産ニュース「想うこと！」にまとめてみました。

私自身が感じたことを素直に文章にしているつもりですが、ご気分を損ねる内容があるかもしれません。その際には何卒ご容赦いただければと存じます。

なお、お目通しいただきましてご質問やご要望がございましたら、ご遠慮なくお早めにご連絡くださいますようお願い申し上げます。

