2016年（平成28年）2月8日号
NO.2716　（毎週月曜日発行）
株式会社　週刊住宅新聞社
本社　〒160-0022　東京都新宿区新宿1-9-4　中公ビル
TEL.03(5363)5810　FAX.03(5363)5815　郵便振替口座 00120-5-83424
発行人　長尾　浩章　昭和35年5月10日　第三種郵便物認可
http://www.shukan-jutaku.com/
週刊住宅

CFネッツ流 大家実践塾

178

不動産鑑定を使う場面

相続後の遺産分割に説得力

税務面で必要な場面も

「わざわざ高いお金を払ってまで不動産鑑定を使う必要なんてあるの？　不動産の価格なんて、不動産業者にお願いすれば、タダで出してくれるでしょ」

不動産鑑定の費用として、数十万円かかることをお伝えすると、このような反応をいただくことがある。

まあ、たしかに価格査定なんかは不動産業者が無料で、それも喜んでやってくれる。

同じ不動産価格を出してもらうのに、どうしてこんなに違いが生じてしまうのであろうか？

ひとことで言うと、価格を算出する理由が異なるからである。

不動産業者が価格を査定する場合、その目的は不動産売買を発生させて、そこから収益を得ること。

なので、その査定価格には、何らかの偏りが含まれているのだ。不動産業者が売却依頼を取ろうとするとき、買い取りしようとするとき、心当たりの顧客がいるとき、ライバルの不動産業者がいるとき、などなど、その不動産自体には関係のない、不動産業者の事情により査定価格が変わってしまう。

それに対して、不動産鑑定の場合は、不動産鑑定士という有資格者が、客観的な不動産価値を査定する。宅建業者と異なり、その鑑定自体でお金をいただくのである。その鑑定書にはきちんと価格の根拠が記載されており、鑑定書には強い説得力が備わっている。

ただ、いくら不動産鑑定士の鑑定書に説得力があるとは言っても、しょせん、それは理論上のものに過ぎない。実際に売買が成約した金額が、その不動産の実際の価格ということになる。

以上のような不動産価格の性質から、不動産鑑定を使うべき場面としては、「実際には不動産を売却することはできないが、その不動産の客観的価値を把握しなければならない場合」ということになる。

たとえば、相続発生後の遺産分割協議を行う場合。実際に不動産を売却してその代金を分割するのならば、鑑定評価の必要はない。だが、相続人の1人が相続した自宅に居住するような場合、実際に自宅を売却するわけにはいかない。その場合、その自宅の評価が必要になるが、不動産業者が出した査定書では、他の相続人に対する説得力が欠けてしまう。

このような場合に、不動産鑑定士に説得力のある鑑定書を作成してもらうことで、遺産分割協議を前に進めることができるのである。

相続の場面だけではなく、親族間売買、同族法人との不動産取引の場面においても不動産鑑定は有効である。どちらも市場で売買するわけではないため、実際の売却価格を知ることはできない。かといって、不当な価格での売買を行ってしまうと、余分な贈与税、法人税、所得税などを課税されてしまう恐れがある。不動産業者が出した査定書では、税務当局を説得するための資料としては力不足であるため、鑑定評価が必要になるのである。

CFネッツグループ　鎌倉鑑定　代表取締役　小林雅裕