

2016年(平成28年) 7月11日号
NO. 2737 (毎週月曜日発行)

週刊住宅

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/>

CFネット流 大家実践塾

「不動産鑑定士はどのような時に利用したらいいのか、どんなことをしてくれるのか」という疑問を持つ人が多いよつである。

不動産鑑定士は、不動産の有する公正な経済価値を判定して価額を表すことを職務としている。地価公示など公共の仕事のほか、さまざまな場面でこの役割を果たすことが期待されている。

課税強化された相続税について、関心を持つ人が多いと思われるため、まず相続時の利用例を説明したい。

第1に、(遺言がなく相続人が複数いる場合) 遺産分割協議に先立ち、遺産全体の公正な価額を表す鑑定評価書を作成する。評価書に基づいて財産目録を作る

198

鑑定評価の活用場面

ことで無用な争いを避け、公平な配分という目的を達成することができる。

第2に、相続不動産が広大地に該当する場合、課税当局に提出する開発想定図面や意見書作成がある。意見書などで路線価による評価額より相続税評価額が大きく下がる可能性があるからである。「広大地とは、三大都市圏の市街化区域で500平方メートル以上、それ以外

価額が下がる可能性がある。第4に、時価(実勢価格)が路線価を下回っている場合などで、更正や嘆願の請求をする時、実勢価格に基づいた鑑定評価書や意見書を作成する。評価書や意見書を添付することで、いったん納めた相続税の一部が戻る(還付される)可能性がある。

相続以外の場面での利用

疑念を払うことができるからである。

このほか、地代や家賃の増減額交渉、立ち退きが必要になった時、適正賃料や立退料を査定した鑑定評価書や意見書を作成する。評価書などがあれば、増減額交渉や立ち退き交渉がやり易くなるからである。

以上(活用例を示したが、これ以外にも売買時に参考にするなど、鑑定評価が役に立つ場面は数多くある。

効果の大きい相続時の利用

融資交渉時の担保評価にも

外の市街化区域で1000平方メートル以上で、道路を開設すれば戸建分譲が可能な土地を指す」

例を上げると、不動産を担保にして金融機関から融資を受ける時、担保力を示す鑑定評価書の作成がある。

特に多数の不動産を一括して担保に供する場合、融資交渉がスムーズに進む。

第3に、相続不動産が①著しい不整形地や崖地②築年数が古く空室の目立つ賃貸マンション③市街化調整区域内の山林・雑種地等の場合に、それらの減価要因を反映した鑑定評価書の作成だ。課税当局に評価書を提出することで、相続税評

次に、法人・役員間で不動産を取りする場合、事前に公正な時価を反映した鑑定評価書を作成する。この評価額で取引を行うことで、利益操作やお手盛りの

シール・エフ・ネットケル
鎌倉鑑定 林愛州
ご案内
不動産調査に関するセミナー
8月28日、29日。シール・エフ・ネット東京本社で開催(有料)

詳しいことは
鎌倉鑑定・大船
オフィス「電話
0467・50・