週刊住宅
2018年（平成30年）4月2日号
NO. 2807　（毎週月曜日発行）

CFネッツ流
新・大家実践塾

11

「相続税評価額」と「鑑定評価額」

課税の公平性と市場評価の差

相続税評価額は、相続や贈与が発生した際に申告する場合に用いられる評価額であり、財産評価基本通達により計算する。

土地については、国税庁が発表している路線価方式と、路線価が示されていない地域にある土地に採用される固定資産税評価額から算出される倍率方式がある。建物については、原則固定資産税評価額が使われている。

不動産鑑定評価額は、不動産鑑定士によって不動産鑑定評価基準に従い算出される価格である。

取り引きの性質上、市場価格というものが成立しにくい不動産の客観的で適正な価格を、専門的な知識と分析方法で算出する。そのため、より実勢価格に近い不動産の評価額を知ることができる。

一方、算出に当たっては不動産鑑定士によって鑑定評価額が異なることが多いと言われている。なぜなら不動産鑑定評価には不動産鑑定評価基準という基準が存在するが、評価に当たって採用される細かな数値についての規定はなく、不動産鑑定士の判断に委ねられているからだ。

相続税の申告においても、不動産の評価額は、原則相続発生時の時価（客観的な交換価値）により、評価することになっている。

それにもかかわらず、国税庁は鑑定評価額による相続税の申告を「特別の事情」がない限り認めておらず、相続税評価額により一律に計算する事を求めている。

では、なぜ時価である鑑定評価額が、相続税の申告時に相続税評価額として認められないのか。

その原因は、相続税評価額は課税を目的としており、税務上の要請である課税公平の観点から、できるだけ一律でなければならない。

言い換えれば、基本的に誰が計算しても同じ評価額になるべきであるという考え方があるからである。

その一方で、鑑定評価額は市場価格を適正に見積もることを目的としているが、評価方法が原価法、取引事例比較法、収益還元法など複数存在し、また前述のとおり、これらの各方法の適用においても不動産鑑定士の判断（恣意性）が介入することから、不動産鑑定士によって鑑定評価額が異なることが多く、課税公平にそぐわないと国税当局は考えている。

しかし、相続税の申告において鑑定評価額が認められる場合もある。例えば、立地に問題のあるリゾートマンションや市街化調整区域内の土地などのような、特殊性の強い不動産については、相続税評価額が市場価格と大きく異なることがあり、その評価額を採用すると税務上のもう一つの要請である課税の公正が損なわれる結果となってしまう。このようなときは、「特別の事情」があるとして、鑑定評価額が相続税申告上有効と判断されることになるのである。

■シーエフネッツ東京本社
税理士・不動産鑑定士　三原佳人

【訂正】3月28日号3面の連載番号が「9」とあるのは「10」に訂正します。