



# ～不動産鑑定評価による相続税申告～

税理士・行政書士・ファイナンシャルプランナー  
村尾 法生



相続税の申告において、資産や負債は時価で評価することになっており、土地など不動産も同じ考え方です。土地は「財産評価基本通達」に基づいて、路線価や倍率評価を用いて、相続税評価を計算していくのが原則となります。しかし、特殊性の高い土地については、時価を上回ってしまうケースがあります。このような場合には、不動産鑑定評価によって相続税申告を行うことで相続税の節税になることがあります。

## 1. 原則「財産評価基本通達」に基づく路線価評価 または倍率評価

財産評価基本通達に基づいた相続税評価の方法は、1平米当たりの評価額である「路線価」が決まっている場合には、路線価に面積を乗じて、土地の評価を計算します。

路線価が決まっていない土地の場合、倍率評価（固定資産税評価額 × 一定倍率）によります。

税理士は原則として財産評価基本通達に基づいて計算しています。

## 2. 例外 不動産鑑定評価で相続税申告をする場合

路線価は、おおむね時価の8割が目安となっていますが、例えば、道路との接道が悪い、不整形地で利用できない、土壤汚染が認められるといった場合には、路線価が時価を上回ってしまうことがあります。財産評価基本通達による計算方法では、実態とかけ離れた評価となる特殊性の高い土地、「特段の事情がある場合」については、不動産鑑定評価を用いることが可能です。

鑑定評価によって、以下のような特殊な不動産の評価が低くなる傾向があります。

- ①がけ地等の傾斜の強い土地
- ②道路付きが悪く利用困難な土地（建築基準法上の道路に接面していない土地）
- ③土地汚染等の阻害要因がある土地
- ④大規模地で大きく市場評価が下がる土地
- ⑤間口・奥行きや不整形で利用効率が劣る土地
- ⑥市街地農地、山林、原野
- ⑦市街化調整区域に存する雑種地
- ⑧高圧線下地、都市計画道路予定地を含む土地

不動産鑑定評価とすることで、相続税評価が下がり相続税の節税につながるケースがあります。

## 3. 不動産鑑定士に依頼が必要

不動産鑑定評価とは、不動産鑑定士が費用性、市場性、収益性という3つの異なる観点から不動産の経済価値を判定して、不動産を評価することです。土地の相続税評価で不動産鑑定評価を用いる場合には、不動産鑑定士による不動産鑑定評価書が必要となります。

村尾法生税理士事務所（村尾法生行政書士事務所・合同会社村尾FP事務所）  
〒604-8175 京都市中京区室町御池下ル円福寺町342-1 VOICE21ビル401号  
TEL:075-708-5591 FAX:075-708-5592 E-mail:murao-kimio@tkcnf.or.jp