

注意！不動産税の申告で評価額として路線価評価額が使えない場合

不動産税の申告で評価額として路線価評価額が使えるのは次の○の場合だけであり、注意を要する。

1. 相続・贈与税の申告○

この場合の時価は路線価評価額が良い。

2. 相続・贈与税以外の申告

(1) 他人間取引の場合△

自由市場原理が働くので、当事者同士が納得した価格ならばいくらでも良い。
もちろん、当事者が路線価や固定資産税額での取引を望めば、それでも良い。

(2) 同族間・系列関係会社間×

客観的時価でなければならない。すなわち市場における適正な交換価値をいう。土地については路線価評価額や固定資産税額ではいけない。両者は時価の8割、7割を目途にして算定されている。公示価格は時価といえるが、そのまま使える場合は少なく、多くは対象地の前面道路と公示地前面道路の路線価比による地域補正及び個別的要因の補正を行う必要がある。客観的時価を求める場合における個別的要因の補正は財産評価基本通達のように単純に割り切れるものではなく、複合的に作用し合っており分析が難しく、自信があっても専門家のチェックを受けた方が良い。誤解や要因の見落とし、定性から定量への落とし込み等相当熟練を要する部分がある。一番確実なのは不動産鑑定士に鑑定評価を依頼することである。費用はかかるが安全性確実性の点から不動産鑑定評価額を基準とすることを強く勧める。

以上

(2009.2.21 あいき不動産鑑定株式会社 不動産鑑定士 土田剛司)