

遺産分割で不動産を取得、その価格・評価額は？

先日個人の方から問い合わせの電話が入りました。「相続が発生して、兄弟間で遺産を分割します。兄が親と同居していましたので、兄が住宅を取得します。住宅を取得するに際しては他の兄弟に代金を支払いたいと言っています。代金は固定資産税の評価額で決めたいと言っていますが、それで良いのでしょうか？」

このように遺産分割を行う場合、税金の話を考えなければ、不動産の金額としては、相続人が納得すればいくらかでも良いと言えます。例えば、固定資産税評価額でも良いでしょうし、信頼できる不動産業者さんの無料査定を基に金額を決めてもよいと思います。相続人が納得するのなら評価に全く関係無く支払い金額を決めてもよいと思います。

ところで、不動産の一番簡単な分割方法は、売却して代金を分割することですが、相続人のうち誰かがその不動産を取得するという方法を選択する場合には、他の相続人に対して対価を支払う必要も出てきて、その時不動産の評価額がいくらかといった問題が発生します。

不動産の評価額について固定資産税評価額を基に決めていく場合の留意点は次の通りです。土地の評価額は適正価格の7割位に定められています。建物の評価額は、そのまま適正価格・適正価格の7割位等見解が分かれているようですが、前者が通説のようです。マンションの固定資産税評価額には、以上の割合が妥当せず、土地建物ともに、適正価格より大幅に安く評価されており、適正価格に対する割合はない様です。以上の通りですので、固定資産税評価額そのまま評価する場合は、適正価格より殆どの場合、割安になります。不動産を取得する相続人に弁護士さん等が代理人として着いており、「公的な評価額で明確」とか「不動産鑑定士に評価を依頼すると高額」等の理由で固定資産税評価額での分割を勧められたら、上記の点に注意が必要です。適正価格より何割も割安になることを承知して判断してください。

対象不動産が収益物件ですと、固定資産税評価額を基準にして求めた価格より、収益力から求めた収益価格が売買価格として重要になります。収益価格はその不動産の年間賃料÷還元利回りで求めることができます。例えば、年額賃料が1,000万円収受できる物件の場合、 $1,000 \text{万円} \div \text{還元利回り } 10\% = 1 \text{億円}$ で、この収益物件の収益価格は1億円となります。還元利回り等の把握は日常から収益物件市場の動向を見ていないとなかなかわからないので、収益価格は専門家に出して貰った方が良いでしょう。

「戸建住宅、マンション、収益物件等の「適正価格」をキッチリと知りたいなあ」という場合には、専門家である不動産鑑定士の出番です！

不動産鑑定士に相談する場合の注意点としましては、相談者の中に最初から簡易鑑定を求め方がおられますが、簡易鑑定は現在「意見価格評価」「価格調査」等「鑑定」という名称を用いない評価で行われることとなっています。これら「簡易な評価」は遺産分割の当事者全員が、簡易な評価について了解している場合等法令で定められた一定の場合には行うことができます。それ以外では不動産鑑定(いわゆる本鑑定)が法令上、原則となっていますので、単に不動産鑑定士への報酬の多寡だけで、簡易評価を選択することはできません。弁護士さんや税理士さん等の専門家でもこの点をご存じない方がまだまだおられるのでご注意ください。

「不動産の適正価格についての「不動産鑑定」や「意見評価」の違いは何ですか？」というご質問も多いです。

一言で言いますと、「不動産鑑定」では「適正価格(時価)」を求めることができますが、「意見評価」は評価手順が簡便なため「適正価格(時価)を目指した価格」を求めるレベルになります。「不動産鑑定額」は法令により時価と認定されているため「不動産鑑定評価基準」に定められた手順に全面的に則って鑑定作業を行わなければなりません。法令上、形式の上から、「不動産鑑定書」が「不動産価格意見書」よりレベルが上ですので、例えば相続人の誰かがある物件に対して先に「意見書」を提出しても、後日、他の相続人から同じ物件に対して「鑑定書」が提出されると、「不動産鑑定書」が優先することになります。ですから、後日紛争が予測される場合には、最初から信頼できる「不動産鑑定書」を求めておくことが得策といえます。

さて、話を遺産分割に戻します。「不動産について、相続人のうち誰かが取得する場合で、他の相続人に対して、適正価格での代金支払いを希望する場合」の相談者から、次に受けらるご質問があります。

「不動産の適正価格の専門家である不動産鑑定士に鑑定を依頼したら、鑑定額で分割できるのですよね？」というものです。

このご質問に対しては、「残念ですが、不動産鑑定額は専門家である不動産鑑定士の意見であり、それなりの権威をもちますが、お墨付きにはなりません。」とお答えしています。

実は、鑑定書はお墨付きにならないどころか、鑑定書を出す状況やタイミングを間違うと、いきなり鑑定書を突き付けられたと思ひ憤慨する相続人が出てきたり、まとまる話もかえってこじれたりという事態も発生しかねないのです。遺産分割における不動産鑑定もやり方を間違うと事態悪化の方向に進みかねませんので、必ず遺産分割に詳しい不動産鑑定士を選び、状況に応じた対応を行うようにしてください。

遺産分割も最後はドライな金銭の話になるのですが、何しろ身内同士ですので、できる限り仲よく円満に話し合いが進む様に配慮し、話し合いができなかったとか決裂した等で家庭裁判所の調停や審判行きは極力避けたいものです。