

売買鑑定

同族間売買

関連会社間、親族間で不動産売買を行う場合には、鑑定評価書を取得しましょう。

当事者間で決めた価格

—

適正時価

←

課税

売買金額と適正時価との差額に贈与税・所得税等が課税されるケースが散見されます。後日に問題を繰り越さないため、適正時価の売買であるという論拠として「不動産鑑定評価書」を取得されるケースが増えています。

ローン期間と  
耐用年数意見書

金融機関から融資を受ける際には「耐用年数意見書」をご活用ください。

鑑定士の経済的残存耐用年数

国税の耐用年数表

建築士会等のコンクリート耐用年数

耐用年数の指標としては、上記のものがあげられますが、国税の耐用年数は立地に関係なく全国一律に定められた指標です。また、コンクリートの耐用年数は、物理的な耐用年数の目安であり、「銀座」でも「郊外」でも耐用年数は同じです。

不動産鑑定士の査定する経済的残存耐用年数は、立地・建物構造・建物用途・建物品等・管理状態などにつき、現地確認をしたうえで、当該建物があと何年収益を稼得することができるかを判定するものであり、最も実体に即したものです。建物は古くとも、立地等とのバランスにより経済的残存耐用年数が長く査定できるものも多く、「耐用年数意見書」により長期のローン期間が設定されるケースも見受けられます。

減価償却額と  
建物価格

減価償却額の基礎となる建物価格の算定には「不動産鑑定評価書」をご利用ください。

鑑定評価による建物価格

固定資産税評価割合

売買価格－土地価格

建物価格の指標としては、上記のものがあげられますが、「固定資産税評価割合」については土地は時価の約70%、建物については建築当初からのバランスを引き継いだ数字も散見され、厳密に時価としての土地建物のバランスが取れているのかプロの目から見ても疑義の生じる案件も見受けられます。「売買価格－土地価格」については、土地価格が恣意的になりがちで、かなり荒っぽい手法であり、否認されるケースもあります。鑑定評価による建物価格は、売買時点の時価を評価するものであり、案件によっては建物価格の評価額が固定資産税評価割合による建物価格よりも大きくなるケースもあるため、減価償却額の適正な計上をお考えの方は是非ご相談ください。