

資産up↑につなげる 相続の奥義

格闘家兼弁護士 堀鉄平

第25回 闘う弁護士の不動産投資小話と兵法⑩ 不動産の鑑定評価は多様である

てしまおうでしょう
(表面利回り30%で
す)。

そもそも不動産鑑
定とは、不動産鑑定
士が地域分析や個別
分析などをし、その
不動産に最も適した

①取引事例比較法と
は、対象不動産と同じ
ような条件の不動産の
取引事例の価格と比較
をしながら、他の取引
事例の価格をベース
に、市場全体の動向や
取引の時期などを踏ま

③原価法とは、対象
不動産を仮にもう一度
建築した場合の原価を
割り出したあとに、建
築年数による低下した
価値を原価修正し、現
時点の価値を推定する
方法です。

0万円であると評価さ
れたものです。これは
意図的に②収益還元法
を除外して出したもの
で、鑑定士としていか
がなものかと思う事案
です。弁護士もうっか
りしていると、相手方
の提出する鑑定評価を
真に受けて、その価格
をもとに遺産分割の話
し合いをするという失
敗をしかねません。不
動産鑑定士の押印のあ
る鑑定評価と言って
も、直ちに信用せず、
別の鑑定士にも鑑定し
てもらおうなどすると、
全く異なる価格が出る
場合もよくあります。

鑑定方法によって全く異なる評価が出る

鑑定士による評価をうのみにしないことも大切

本日は、不動産の鑑
定評価について解説し
ます。相続争いの場合
で、一方が出してきた
鑑定評価が、どう見て
もその相続人に有利に
作成されているという
ケースがあります。地
方のターミナル駅徒歩
3分のビルについて、
賃料が年間2400万
円入ってくるにもかか
わらず、価格が800
0万円であるという鑑
定評価が提出されて驚
いたことがあります。
その価格であれば、市
場に出せば一瞬で売れ

鑑定評価手法で鑑定し
た内容に対し、専門的
な判断を加味して、不
動産鑑定評価額を決定
することを言います。

えて調整を行った上
で、対象不動産の査定
価格を算出する方法で
す。

上記事例では、①と
③の鑑定方法のみを採
用して、価格が800

②収益還元法とは、
対象の不動産が将来生
み出すだろうと予測さ
れる純利益と現在価値
を総合(収益価格)し、
査定価格を算出する方
法です。

す。

す。

す。



弁護士法人Martial Arts
(マーシャルアーツ)
代表パートナー 弁護士・堀鉄平

資産アップにつながる相続税対策
を得意とする。累計実績は30件以
上。計2棟5戸のビル・マンショ
ンを5年間運営している。弁護士
不動産オーナーとして活動する傍
ら、格闘家としての顔を持つ。前
田日明氏主催の総合格闘技イベン
ト「THE OUTSIDER」で、2008年3月から7年にわたり
参加している。戦績は、プロ・アマ
通算14勝11敗3分け。