

# 「本日のテーマ」

## 1. 会社紹介

(自己紹介、不動産鑑定とは?)

## 2. 実例紹介

(相続トラブル、相続対策、  
家賃値上げ対策など)

# 会社紹介・自己紹介

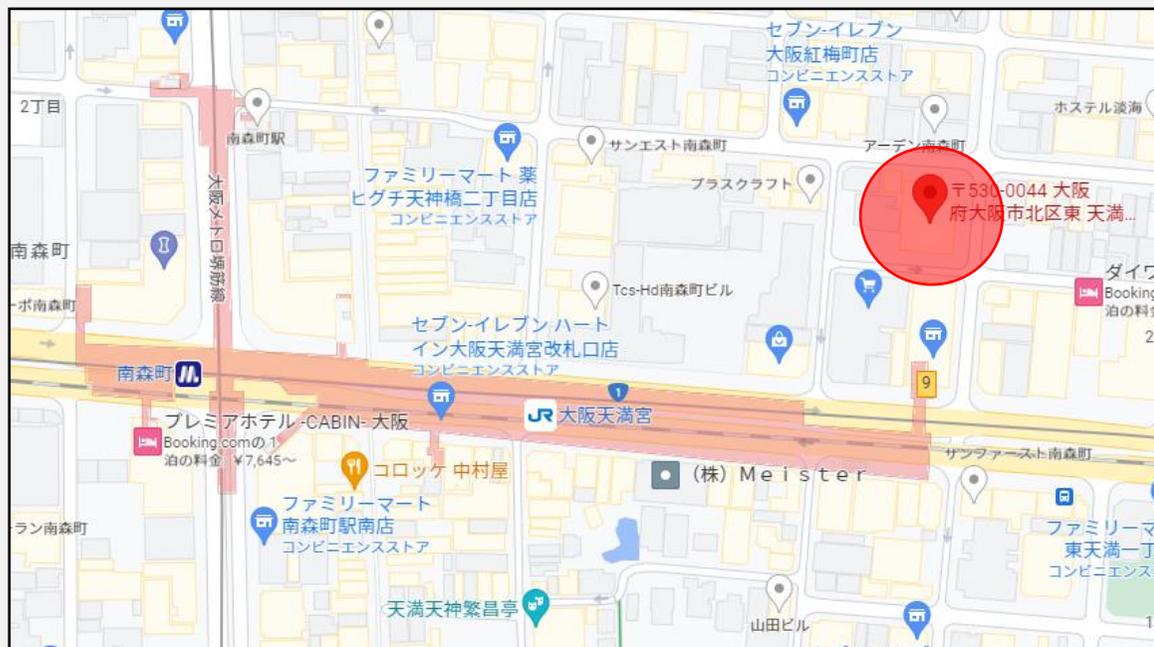
名前：中村 光伸

所属：ひびき不動産鑑定株式会社（鑑定士4名所属）  
大阪市北区東天満2-8-1 若杉センタービル別館4F

資格：不動産鑑定士

鑑定歴：業界16年目

その他：資格の学校  
TAC専任講師



# 不動産鑑定士の資格とは？

不動産の「価格」「家賃」評価を  
「有償」で行うこと  
が唯一認められた  
国家資格  
(独占業務)



不動産鑑定評価が必要となるのは？

不動産の適正価格・  
適正家賃が必要なとき！

# 不動産鑑定評価が必要となるのは？

## 【民間】

- ① 相続（遺産分割、遺留分、相続税申告）
- ② 親族間売買（一般、税務調査対応）
- ③ 家賃の争い
- ④ M&A
- ⑤ 担保評価（金融機関）
- ⑥ リート（不動産投資信託）
- ⑦ 上場会社の時価評価 など

# 实例紹介

- (1) 遺産分割、遺留分減殺請求
- (2) 相続税申告
- (3) 家賃値上げ・値下げ対応

# (1) 遺産分割、遺留分減殺請求

## 【事案】

相続が発生し、長男が実家を相続することになった。  
次男・三男は、長男からいくら受け取れば良いかで揉めている。

金よこせ！

金はやらん！

金よこせ！



次男



長男



三男



※写真はイメージです

土地

約200坪

建物

約 80坪

# お互いの主張

お金を受け取る側の次男・三男は1億ぐらいの価値があると主張。



お金を渡す側の長男は価値はよく分からず、固定資産税課税明細書に記載されている価格3,500万円ぐらいしか手掛かりはない。



時価になおすと  
約5,000万円

不動産鑑定士としての判断は、 ??? 万円

Question

質問

# 正しい時価はいくら？

土地 約200坪

建物 約80坪(築40年、鉄筋コンクリート造)

周辺相場 25～30万円/坪  
(宝塚市の山手エリア)

- ① 9,800万円
- ② 5,800万円
- ③ 1,800万円



# 正解は、③ 予想外？の1,800万円!!

ガックシ...



次男

ドヤア!



長男

マジか...



三男



# 価格が低くなる要因

- ① 地域自体がやや不人気
- ② 土地・建物が大きすぎる  
(しかも建物が古い)
- ③ 高低差がありすぎる



誰が買うのか想定が困難!

クセが強い!  
(標準的でない)



土地 約200坪

建物 約 80坪

## (2) 相続税申告（具体例①）

### 【事案】

相続が発生し、土地の相続に関して相続税を支払う必要が生じた。

所在：加古川市

地積：約800㎡



※写真はイメージです

# 三大都市圏外の1,000㎡未満の住宅開発用地

## 【結論】

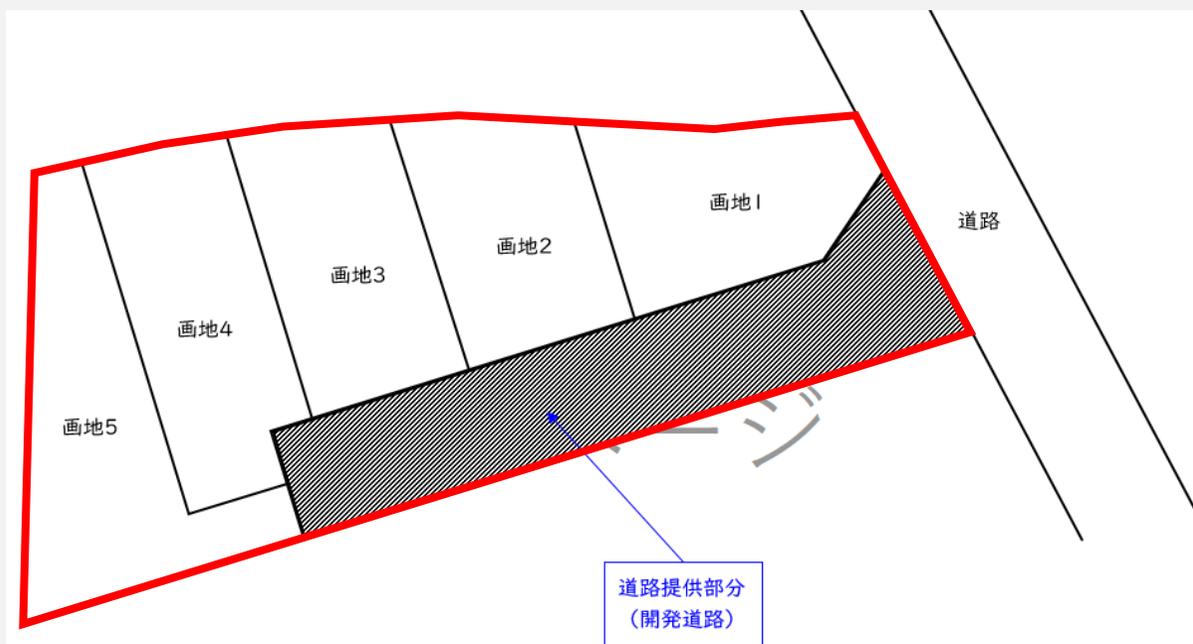
国のルールよりも、鑑定評価の方が半値以下という結果となった。

## 【通達評価】

**3,600万円**

## 【鑑定評価】

**1,500万円**

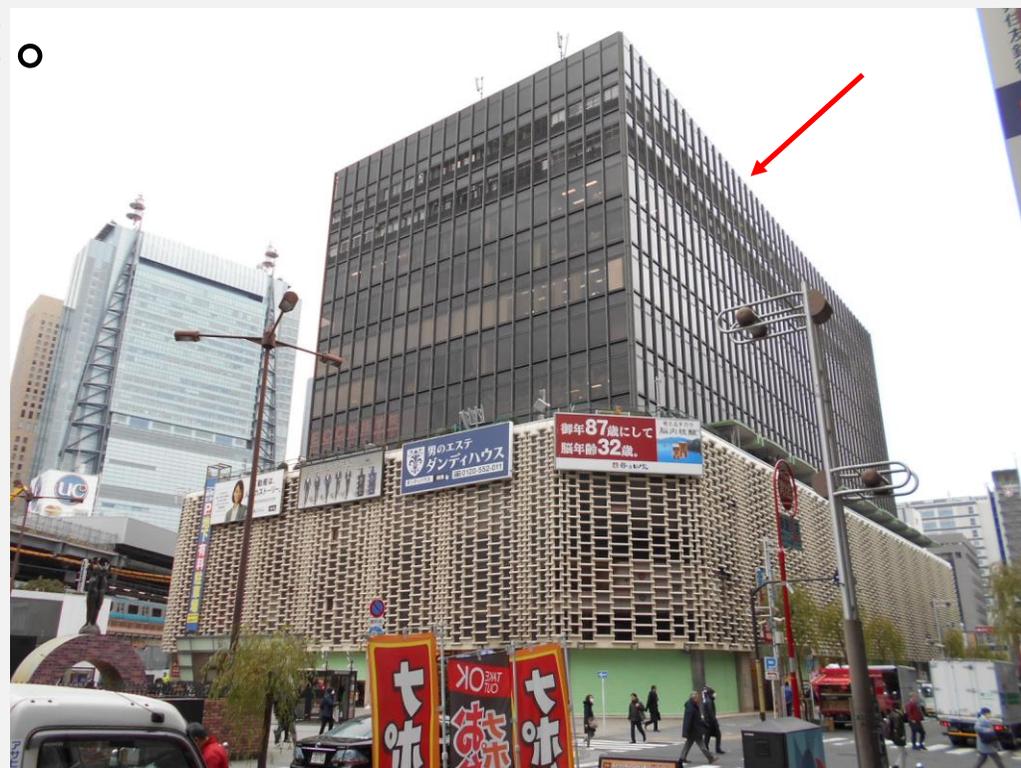


## (2) 相続税申告（具体例②）

### 【事案】

相続が発生し、土地建物の相続に関して相続税を支払う必要が生じた。

所在：東京の新橋駅前  
対象：3階110㎡  
（賃貸中の物件）



# 立地性は良いが収益性が低い賃貸用不動産

## 【結論】

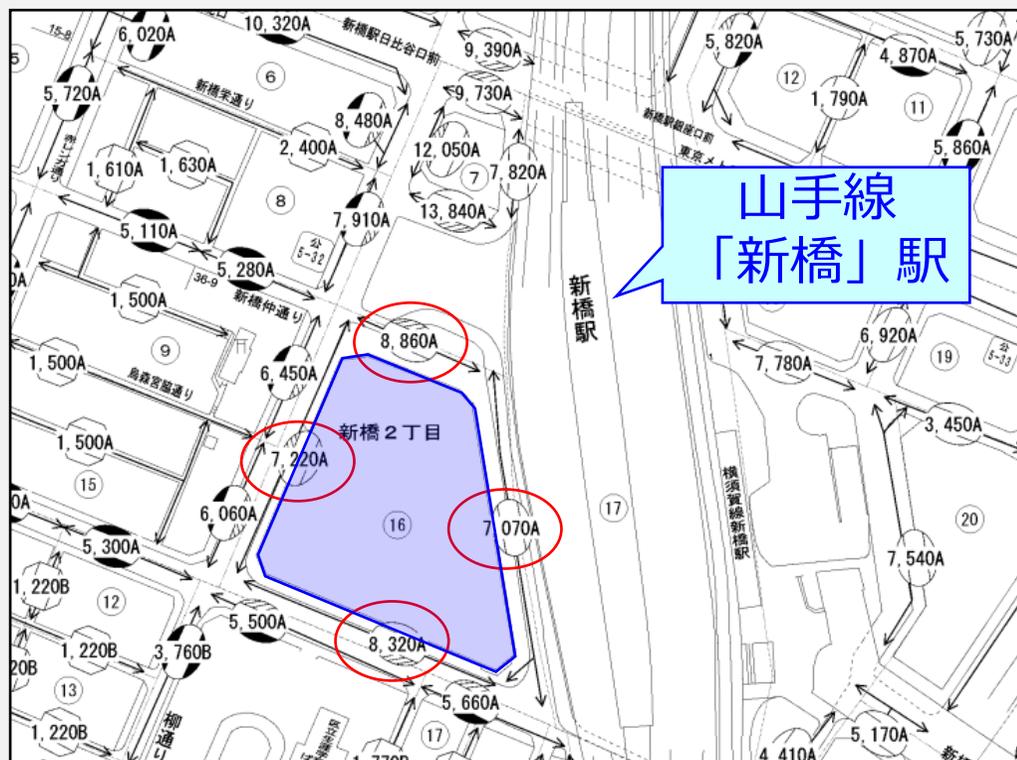
国のルールよりも、鑑定評価の方が半値以下という結果となった。

## 【通達評価】

**2億円**

## 【鑑定評価】

**1.1億円**



# 適正時価<通達評価となるケース

## 【適正時価<通達評価となるケース】

- ① 三大都市圏外の1,000㎡未満の住宅開発用地
- ② 三大都市圏内の500㎡未満の住宅開発用地
- ③ 中小工場地区に存する住宅開発用地
- ④ 規模過大な戸建住宅（地域に相応しくない豪邸）
- ⑤ 地域と不適合な自社ビル
- ⑥ 築年が古い不動産
- ⑦ 立地性は良いが収益性が低い賃貸用不動産
- ⑧ アスベスト・PCB等の有害物質が存する不動産 など

## (3) 家賃値上げ・値下げ対応（具体例①）

### 【事案】

土地を貸して毎月**50万円**の収入があるAさんだが、今の地代は適正な水準なのか？



※写真はイメージです

# 適正地代改定の好機を逃す

## 【結論】

適正な地代水準は110万円であることが判明。今の契約を結んだのが約15年前で、それ以降契約見直しが全くなされておらず、適正な水準と大きくズレてしまっていた。

なお、値上げできる余地があったため、借地人と交渉することを勧めたが、意思決定に時間がかかり、その間にコロナが発生し、チャンスを失った。

## (3) 家賃値上げ・値下げ対応（具体例②）

### 【事案】

毎月130万円支払っている事務所の家賃について、ビルのオーナーから「今から3カ月後から家賃250万円に値上げします」という通知がテナントZさんの下に届いた。  
どうしたら良いか？



※写真はイメージです

# 取るべき対応

## 【結論】

素直に応じる必要は**ない**。

仮に訴訟になった場合、「**130万円～250万円**」  
のどこかで家賃が決まる可能性が高いが、  
場合によっては、今の家賃を据置き(130万円)と  
いう判決が下る可能性すらある。

**テナントZさんが自分で交渉し、  
140万円で妥結！**

何かのときは…

まずはお気軽に  
ご相談ください！  
(相談は無料！)



ご清聴  
ありがとうございました



ひびき不動産鑑定株式会社

<https://hibiki-rea.com>

不動産鑑定士 中村 光伸

