

不動産ビジネス専門家協会 PREEB通信

第127号

相続で取得した不動産を売却する際の

取得費の算定

相続が発生すると、相続人の方々は慣れない手続き、普段交流も無い親族とのコミュニケーション、適切な専門家を探さず苦労等でバタバタします。私も仕事上、いついつまでに〇億の相続税を支払う必要があるのですが、なんとかなりませんか？等、一介の不動産鑑定士ではなんとかならないお問合せを頂く場合も多いです。

そもそも相続が発生した時に落ちていていられる方は、ごく限られた方でしょうし、そんな事態は異常事態でありますから、人の思考もかなり危うい意思決定をする場合がござ

います。よく、かなりお安いアパート等が売りに出ていたりしますが、相続人の思考能力が無くなったり、やたらと焦って慌てて売ってしま

うケース等がこれに当たります。沢山持っている方は、いちいちその価値を把握していませんし、把握する時間もありません。余裕が無いので、たたき売りのような事態となってしまう

ます。ただ、安く売っても、売買金額から取得費や

円で売却した場合、その5%は150万円です。あとは経費や相応する相続税額を加算して、3000万円から控除した残額に譲渡所得税が課税されることになり。例えば、5%の取得費+経費(90万円と仮定)+相応する相続税(100万円と仮定)とした場合、150万円+90万円+100万円=340万円を売却額から控除でき

ます。その場合の譲渡利益は、3000万円-340万円=2660万円となり、これに課税されることになりま

す。ところが、取得費は合理的で税務署が納得するものであれば、査定、推計して算定して、それに基づいて申告することができるとい

います。言い方を換えれば、5%でなくても良いのです。例えば、取得費を合理的な査定により、今回のケースでは900万円と査定された場合、その譲渡利益は、



おがわアセットカウンセル
代表取締役 専任不動産鑑定士
小川 哲也

今月の筆者

●プロフィール

不動産会社数社勤務後、不動産鑑定士登録。日本ヴァリュアーズ株式会社にて証券化不動産評価、上場企業保有不動産評価等を多数経験。同社取締役を経て2016年に千葉県柏市にて独立開業。売買の参考、投資分析、税務署対応、裁判への活用等、公共及び民間へ幅広く不動産鑑定評価書等を提供。

コラムのご感想・ご意見は下記まで！

一般社団法人不動産ビジネス専門家協会
東京都千代田区神田東松山下町28番地
小林ビル101 (☎03-3527-1876)
<https://www.fudosan-pro.biz/>

このように、相続した不動産を売却し、それを税務署に申告する際には、少し冷静になって、取得費は時価の5%とは限らないと思