

取得価額が不明な場合の不動産鑑定士の対応

<前提>

土地や建物の取得価額が不明ならば、売買価額の5%を取得価額とすることができる。

<不動産の取引における適切な時価>

市場における適切な時価(最高裁判例時価の概念)により売買すべきであるから、不動産鑑定士は取引事例等を採用し不動産鑑定評価基準に基づき、適切な時価を求めることができる。⇒ 鑑定評価が行える前提条件の具備

(1)不動産鑑定士の評価により売買価額の5%を取得価額とする不利益の回避が可能となる。

(2)取得時点の土地価額が売却時点より高いか、等しいならば譲渡益が発生しないから非課税となる。