

贈与

保険

資産運用

年金

不動産

将来に備えて知っておくべき!

相続とお金の 情報マガジン

9

2022

TOPICS

P2 資産安心コラム

相続における
土地の評価方法とは?
購入時との違いについて解説

P3 暮らしとお金の教養講座

2種類の収益、利回り、税金…?
不動産投資にまつわる基礎知識

P4 相続・贈与の基礎知識

相続が開始したら必要になる
さまざまな手続きとは

数字で見る相続

『路線価』全国平均は 2年ぶりの上昇に

国税庁から毎年発表される路線価の2022年分が、7月1日に発表されました。

今年は20の都道府県で平均値が上昇しており、全国平均も2年ぶりに0.5%上昇しました。下落した都道府県も、昨年に比べて下落幅が縮小するなど、コロナ禍からの回復傾向がみられました。

また、路線価が大きく上昇した都市もあります。たとえば福岡市の西新4丁目明治通りでは、昨年よりも14.8%上昇。これにより福岡県は県全体で見ても昨年より3.6%の上昇となり、北海道の4.0%に次ぐ上昇率となりました。

路線価は社会の景気によって変動があるほか、都市開発計画の有無によっても大きく左右されます。不動産の相続税を算出する際の基準にもなるため、不動産を所有している方は、定期的にチェックしておきましょう。

相続における土地の評価方法とは？ 購入時との違いについて解説

相続した土地の評価額は、相続税に大きく影響します。その際に用いられる『土地の価格』は、一般的に土地を売買するときの価格とは異なる基準で算出されることをご存じでしょうか。今回は、用途によって違う不動産の評価基準についてお伝えします。

土地の評価方法は大きく分けて4つ 目的によって使い分けられている

土地を相続した際、売買価格を念頭において『相続税はだいたいこれくらいだろう』と予想していたところ、税理士から、大きくかけ離れた税額を伝えられて驚いた、という経験をしたことがある人もいるかもしれません。

実は、土地には、大きく分けて『公示地価』『基準地価』『路線価』『実勢価格』と呼ばれる4つの価格があり、目的によって使い分けられています。

それぞれ説明すると、公示地価とは、国が公表している土地価格のことです。国土交通省が毎年3月に、その年1月1日時点における全国の標準地の土地価格を公表するもので、一般の土地取引や公共用地取得の際の指標になっています。

基準地価も似たようなものですが、こちらは国ではなく、都道府県による鑑定価格(7月1日時点の価格を毎年9月に発表)となっていて、公示地価では基本的に対象とされない都市計画区域外や林地等も対象になっている点が違います。

次に、実勢価格とは、実際に土地を売買する際に、売買当事者が合意した価格です。土地の特性や環境によっては、公示地価よりも高くなる可能性も、低くなる可能性もあります。

最後に路線価ですが、これは国税局が不動産鑑定士など専門家の意見を参考に算定し価格を定めて、国税庁ホームページで公開されています。公示地価の80%程度になることが多く、相続税や贈与税を算定する際の土地の評価に使われます。

相続財産に含まれる土地の値段 基本的には路線価で算出

相続財産に含まれる土地に関しては、先ほど述べたように、国税庁の路線価によって評価することになります。それなら、「路線価×土地の面積」を計算すれば、評価額がわかるだろうと思うかもしれませんが、大筋はそれでよいのですが、実際のところ、それだけではありません。

まず、土地の形状等による補正が入ります。これは、不整形地であれば用途が限られる可能性があるため評価額が下がることがあり、逆に、角地など利便性が高い環境にあると、利用価値が高いとされて評価額が上がることもあるのです。

たとえば、一般的な土地と比べて奥行きが長い・短いといった特徴があれば、『奥行価格補正』、道路に出入りする間口が小さければ、『間口狭小補正』が入ります。これらの知識がない人が、自分で計算して相続税を申告・納税してしまうと、あとから「土地の評価が高すぎる(低すぎる)」と税務署に指摘される可能性もあるのです。

購入した土地の相続税評価額は、購入した際の売買代金(現金)に比べて低くなる傾向があるため、土地所有は相続税対策になるといわれています。ただし、購入する前に、どれくらいの評価額になりそうかの確認は必要です。



2種類の収益、利回り、税金…？ 不動産投資にまつわる基礎知識

インフレに強く、大きな値崩れのリスクも低い不動産投資。最近では、少額から始められる不動産投資も出てきています。不動産投資を始めるにあたり、知っておくべき基礎知識を確認していきます。

不動産投資で得られるのは 家賃収入と売却益

不動産投資で得られる収益は基本的に2種類あり、『インカムゲイン』と『キャピタルゲイン』と呼ばれます。インカムゲインとは、定期的に分けられる家賃収入のことで、キャピタルゲインとは、不動産を売却したときに得られる収益のことを指します。

投資物件を購入して入居者に賃貸物件として貸し出す場合には、インカムゲインが期待できます。インカムゲインは長期的に安定して収益が上げられるというメリットがある反面、空室になった場合には収益が得られないというデメリットもあります。

一方、短期的に大きく収益を上げられるのがキャピタルゲインです。建物は経年劣化していくため、売却による収益を大きくしたい場合には、値が下がらないうちに売却することが大切です。

そこでインカムゲインとキャピタルゲイン、双方のメリットを得る方法として、建物の築年数が浅く、入居者が入りやすい時期にインカムゲインで安定収益を上げ、一定期間が経過して空室リスクが高まる前に売却するという方法があります。うまくいけば、不動産投資におけるリスクを軽減し、利益を最大限に得ることができます。



不動産投資に重要な知識 『利回り』と『税金』

投資物件を購入する際に参考となる情報の一つに、『利回り』があります。利回りには『表面利回り』と『実質利回り』の2種類があります。物件情報に記載された利回りがどちらを指すのかを見極めるためにも、2つの利回りについては押さえておく必要があります。

表面利回りとは、想定される年間の家賃収入を物件価格で割ったものです。たとえば、物件価格が4,000万円、想定年間家賃収入が400万円だった場合、表面利回りは【 $400\text{万円} \div 4,000\text{万円} \times 100 = 10\%$ 】になります。

ただ、表面利回りには修繕費などの経費は考慮されていません。そこで不動産の運営にかかる諸経費を考慮に入れて算出されたのが、実質利回りです。投資物件を選ぶ際には、両方の利回りをチェックすることが重要です。

このほか、不動産投資はほかの投資商品に比べて、以下のようにさまざまな税金がかかります。想定していた収益が得られない、という事態にならないよう、どのような税金がかかるのかは前もって知っておきましょう。

【不動産を購入したときにかかる税金】

- 不動産取得税
- 登録免許税
- 印紙税

【家賃収入を得たときにかかる税金】

- 所得税
- 住民税 ほか

不動産投資を始めるときには、収益の試算だけでなく、税金や経費の試算も大切です。

相続が開始したら必要になる さまざまな手続きとは

親族が亡くなってから、相続手続きが必要なことに気付いて慌ててしまうことがあります。しかし、手続きの種類が多く、時間もかかるため何から始めればいいのか迷ってしまう人もいます。そこで今回は、遺産相続の基本的な手続きについて解説します。

相続に必要な手続きは多く 事前の心構えが肝心

まず、手続きのおおまかな流れについて説明します。被相続人が亡くなって死亡届を提出したら、まずは以下のような手続きを行います。

- 公的年金の受給停止の手続き
- 国民健康保険証など、保険証の返却
- 世帯主の変更が生じる場合は世帯主の変更届
- 加入していた生命保険の死亡保険金請求手続き
- 公的遺族年金の受給手続き

そして次に、相続財産に関する手続きとして、

- 相続人および相続財産の調査・確定
- 遺言書の有無を確認
- 遺産分割をする場合には、遺産分割協議書の作成
- 不動産の相続登記
- 株式などの有価証券がある場合は、解約または名義変更の手続き
- 被相続人名義の預貯金の解約、または名義変更

などが必要になります。

相続する財産を調査するときに 注意すべきポイントとは

先述の通り、相続が開始したら、まず相続財産の調査と確定を行います。これは、被相続人が生前どのような財産を所有していたのか、借金などのマイナスの財産があるのかも含めて調査します。

このときに見落としがちなのが、デジタルで管理されている資産です。たとえば、ネットバンクに保管されている預貯金、ネット上の証券会社で購入した有価証券や外貨などです。オンライン上で、サブスクリプションサービスなどを契約している可能性もあります。その場合は相続人に引き継ぐか、解約をする必要がありますが、そもそも、デジタル資産は本人以外が把握するのは難しく、存在が分かってもIDやパスワードがわからないと迅速に対処できません。普段から情報をまとめて保存しておくようお願いしておきましょう。デジタル資産についても漏れなく調査を行いましょう。相続放棄をすると決めたのであれば、相続の開始を知ったときから3カ月以内に家庭裁判所に対し相続放棄の手続きをする必要があります。相続が開始したときに慌てないよう、専門家に相談しておくなど事前に準備をしておきましょう。