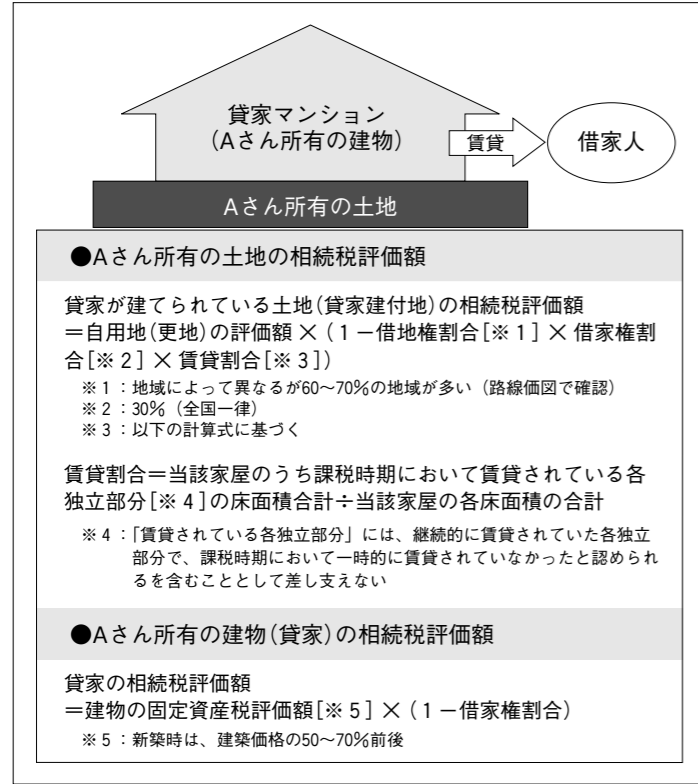


図表1 貸家建付地、貸家の相続税評価額



図表2 小規模宅地の評価減の特例

相続開始前の用途区分	限度面積	減額割合
①特定居住用宅地等	240㎡ ⇒ 330㎡ (平成27年1月1日~)	80%
②特定事業用宅地等 特定同族会社 事業用宅地等	400㎡	80%
③貸付事業用宅地等 (不動産貸付業、 駐車場業等)	200㎡	50%

- ①と②はそれぞれ上限まで併用可能 (平成27年1月1日~)
⇒ ①+② ≤ 730㎡
- ①と③、②と③は調整が必要 (平成27年1月1日~)
⇒ ①×200/330 + ②×200/400 + ③ ≤ 200㎡

価できるといふ意味においては有効な指標の一つといえる。

もともと所有している土地に賃貸住宅を建てる場合、土地代を含めずに利回りを算出しているケースが多い。しかし、土地は売却するなどの他の選択肢もある中で、それを放棄して賃貸住宅用の土地として使用するのだから、その土地は時価で投資していると考える(土地代を含める)のが自然である。

ただ、実質利回りでは、将来の賃料収入や運営費の変動、売却時の収支の状況などの要素は反映されていない。投資の初年度(単年度)における評価に過ぎないということだ。投資の可否を判断するうえでは、購入(入口)から売却(出口)までの全期間の収益の状況についても検証しておきたい。

正味現在価値と内部収益率による投資分析

購入から売却までといった「一定の投資期間」を基準に投資分析

事業と一口に成り立つかを検証する

不動産賃貸業の収支は、①年間の「賃料収入」から「不動産賃貸業の運営費」を差し引いた「純営業収益」(NOI = Net Operating Income) ②NOIから「ローン返済額(元金+利息)」を差し引いた「税引き前キャッシュフロー」の、2段階に分けて考えるとわかりやすい。

まず、NOIの計算における運営費とは、管理費、維持修繕費、固定資産税・都市計画税といった諸経費を指す。初期投資額(総投資額)に対して、どの程度のNOIを生み出すかを見たものを「実

質利回り」という。ここで初期投資額とは、物件の取得価額と物件購入時の諸費用(不動産取得税、登録免許税、司法書士に対する報酬、仲介手数料など)の合計額を指す。実質利回りは、不動産の広告などでよく見る「表面利回り」(年間賃料収入÷物件価格)とは異なり、物件そのものの実力を評

相続税が増税される中、「相続税対策になるから、収益不動産を購入しませんか?」「更地にアパートを建てませんか?」といった話が散見される。

不動産の相続税評価額が、現預金や株式とは異なる評価方法で算出されることがその一因だ。

まず、建物については、固定資産税評価額で評価される。固定資産

家建付地」で評価される。更地に比べ相続税評価額が20%前後下が(地域により異なる)。さらに「小規模宅地等の評価減の特例」を活用した場合は、200㎡までは50%評価減となる(図表1、2参照)。

しかし、相続税の節税ありきで考えてよいものだろうか。賃貸住宅の購入・建設は不動産賃貸業を行うことと同義語であり、事業(投資)としての観点が必要だ。高

CFP® 認定者
大倉修治

相続対策を行う際の勘所

不動産の活用で

特集関連企画

相続税の増税が決まってから、不動産セミナーの広告が新聞紙上などで多くみられるようになりました。お客さまの中には、相続対策としての不動産活用を前向きに検討している方もいらっしゃるでしょう。本企画では不動産の活用による相続対策で気をつけるべき点などについて解説します。

