

オーナー様向けニュースレター

ART TIMES

June 2024 **06**

相続対策ははじめの一步

「不動産の価値把握」と 「財産目録作成」の基礎知識

価格やリスクをまとめて検索

「不動産情報ライブラリ」新登場

補助金でファミリー取り込みのチャンス!

「子育て支援型 共同住宅推進事業」とは



大雄開発株式会社

相続対策はじめての一步 「不動産の価値把握」と 「財産目録作成」の基礎知識

将来、残された家族が争うようなことのない円満な相続を実現するには、事前の対策が必要不可欠です。しかし、公平な遺産分割や節税対策を考えたくとも、所有している財産の全容を正確に把握しないことには先へ進めません。

現在の財産状況を整理し明らかにする「財産目録」の作成は、遺言書作成にも必要な相続対策の第一歩です。

■ 目録の有無で家族の負担にも大きな差

相続における財産目録とは、分かりやすく整理された被相続人(故人)の財産の一覧表です。作成にあたっては、預貯金や有価証券といったプラスの財産はもちろんのこと、各種ローンなどのマイナスの財産も記載し、相続に関わる全財産を漏れなく洗い出すことが重要です。主として財産目録は、遺言書の添付資料や遺産分割協議の資料として用いられ、相続税の申告などの円滑化に役立てることができま

す。目録の作成は義務ではありませんが、財産目録がない状態での相続は、残された家族が被相続人の財産を調べることから始めなければならず、その負担は決して小さくありません。そればかりか、後から相続人の知らない財産が発覚して遺産分割協議が停滞・やり直しになる、相続税の申告期限に間に合わず節税策が無駄になる、などの不測の事態で混乱を招く恐れも。家族に負担をかけずスムーズな相続を行なうためにも、まずは思い立った時に財産目録を作成しておきましょう。

プラスの財産例	・預貯金(通帳) ・有価証券(報告書) ・保険(保険証券) ・不動産(登記簿謄本、固定資産税納税通知書) ・その他財産:自動車、貴金属、美術品、ゴルフ場の会員権等
マイナスの財産例	・住宅ローンなどの各種ローン(残高証明書) ・未払いの税金 ・預かり敷金、保証金 ・葬儀費用

※()内は価格等の確認に必要な書類

■ 財産目録には種類・数量などを細かく記載

目録を作る際は、それぞれの財産の名称だけでなく、種類、数量、所在など、その財産を特定できる情報も書き出す必要があります。通帳や証券の報告書、不動産の登記簿謄本などを参考に、情報を正確に漏れなく記載していきましょう。ご自身での作成が難しい場合は、行政書士や税理士など専門家の手を借りるのもひとつです。

■ 財産目録の記載例

現預金

区分	預入先 金融機関	支店名	種別	口座番号	作成時の 評価額(円)	備考
預金	〇〇銀行	〇〇支店	普通	1234567	10,000,000	
現金					1,000,000	金庫

有価証券

区分	発行会社	証券会社名	種別	数量	作成時の 評価額(円)	備考
株式	△△会社	△△証券	上場株式	100株	10,000,000	

負債

区分	支払・返済先の 相手氏名	借入額 (円)	残額 (円)	返済方法	備考
住宅 ローン	住宅 金融公庫	50,000,000	30,000,000	月額〇万円の 口座引落	

不動産

区分	所在地	地目 種類	面積・持分	作成時の 評価額(円)	備考
土地	東京都〇〇区〇〇	宅地	100㎡	30,000,000	
建物	大阪府〇〇市〇〇	共同住宅	1階100㎡ 2階100㎡	20,000,000	賃貸割合 100%

■ 不動産価格は各評価方法の 「価格差」に注意

賃貸経営者が目録作成時に注意すべきは、不動産の評価額の記載です。というのも、不動産は預貯金・有価証券などと異なり、資産価値の評価方法が複数あるからです。

その代表例が、土地に複数の価格があることを示す【一物四価】という言葉。「実勢価格」「公示価格(地価)」「固定資産税評価額」「相続税評価額」の4つの評価のうち、財産目録には固定資産税評価額を記載することが一般的ですが、過去に問題視された「タワマン節税」の仕組みのように、不動産は評価方法によって価額に大きな差が発生することがあります。

目録の評価額をもとに遺産分割をした結果、かえって不公平が生まれトラブルになってしまった、なんてことも起こりかねないため、遺産分割まで見通して目録を作成するなら、あわせて不動産評価の種類と価格差のことも押さえておくべきでしょう。

・**実勢価格**…実勢価格とは、実際に不動産が取引される際の価格です。つまるとこ



ろ「市場でいくらの値がつくか」という相場価格であり、過去の取引事例等から算出します。一般個人で把握することが最も難しい一方で、譲り受ける相続人が最も関心を寄せる価格であり、「公平な遺産分割」を考える際の基準とすべき価格です。

・**公示価格**…公示価格とは、毎年3月に国土交通省が発表する、その年の1月1日時点における標準地1㎡あたりの価格です。土地取引の指標として実勢価格の参考とされるとともに、土地の相続税評価や固定資産税評価の基準としても利用されます。

・**固定資産税評価額**…固定資産税評価額は、私たちが納める固定資産税を算出する際の基準となる価格で、各市町村が算定しています。毎年の納税通知書に添付された「課税明細書」に評価額が記載されているため確認しやすく、この点から財産目録への記載が一般化しています。明細書が手元にない場合には、役所で固定資産税評価証明書入手するか、固定資産課税台帳を閲覧することでも確認できます。

・**相続税評価額**…相続税評価額は、相続税や贈与税を算出する際の基準となる価格で、国税庁が定めた「路線価」または「倍率」の指標をもとに算出します。どちらの指標を用いるかは不動産の立地によって異なり、都市部では主に「路線価×土地の面積」で評価額を算

出する路線価方式が、郊外など路線価の設定されていない地域では「固定資産税評価額×倍率」で算出する倍率方式が用いられます。最終的な相続税額の算出にも関わる以上、財産目録作成時点でも押さえておきたい価格です。

なお、各評価額は公示価格を「1」とした場合、実勢価格は1.1～1.2倍程度(※市場によって変動あり)、固定資産税評価額は0.7倍程度、相続税評価額は0.8倍程度になるといわれ、これを目安に不動産の価値をざっくり計算することも可能です。



このように各財産の価値を調べながら目録を作成していくと、誰に何を残し、どのように納税資金を確保するかなど、相続設計の大枠も自然と見えてくるものです。叶えたい相続の形が見えたなら、次のステップはそれを伝えること。家族会議や遺言書の作成など、相続対策につながる行動に着実につなげていきましょう。

業界NEWS

価格やリスクを まとめて検索 「不動産情報ライブラリ」新登場

国土交通省が4月1日に公開した「不動産情報ライブラリ」は、不動産にまつわる重要情報をひとつにまとめた便利サイトです。取引事例、防災情報、人口情報など、不動産の維持はもちろん相続や売買の判断などさまざまな場面で活用できる情報収集ツールとなりそうです。

■バラバラに存在していた不動産情報を集約

今回公開された不動産情報ライブラリは、これまでバラバラに存在していた不動産の重要情報をワンストップで提供していることが最大の特徴です。まずは、地価公示価格や不動産取引価格など、「財産目録」にも関係する①**不動産の価格情報**。ここに②**地形情報**や③**防災情報**、④**周辺施設**や⑤**都市計画**、さらには⑥**人口情報**が加わります。現実の不動産の価格は公的な指標や取引事例だけで決まるものではなく、その物件を取り巻くさまざまな情報が加味されたうえで決定されています。同サイトはそうした周辺情報を地図上からまとめて調べることができるうえ、重ね合わせて確認することも可能なのです。



■誰でも、無料で、スマホからもアクセス可能

①の価格情報と②～⑥の情報が一緒に確認できるということは、不動産価格の背景も調べられるということです。

例えば、「防災情報」では国土地理院のハザードマップが閲覧でき、被災リスクと成約価格の関係性を分析できます。また、「周辺施設情報」からは学区や医療機関、避難場所などの情報が、「都市計画情報」からは都市計画区域や用途区分を確認可能。国勢調査等を情報源とした「人口情報等」からは将来の推計人口も確認でき、エリア需要の予測にも役立つかうでしょう。所有する物件や、購入検討中の物件の価値を測る際にも、密度の濃い情報を収集することができそうです。

不動産情報ライブラリは、誰でも、無料で、PCだけでなくスマートフォンからも利用できます。地図アプリと同じ要領で簡単に操作できるので、まずは一度使ってみることをお勧めします。

不動産情報ライブラリ

検索

<https://www.reinfolib.mlit.go.jp/>



補助金でファミリー取り込みのチャンス！

「子育て支援型共同住宅推進事業」とは

近年の物件価格や金利の上昇から、本来は自宅の購入を検討していたはずのファミリー層の賃貸ニーズが増えています。少子高齢化が深刻化する中、子育てしやすい環境づくりのための政策も動き出しており、子育て世帯向け物件への改修もしくは新築する際に補助金を使える「子育て支援型共同住宅推進事業」も2021年度からスタート。子どもたちの生き生きとした姿で物件を活性化すべく、今年度の同事業のポイントをご紹介します。

■ 補助範囲は柔軟だが集客の制限あり

同事業は、子どもが事故や犯罪から守られ、子育て期の親同士の交流機会も創出される、健やかな子育て環境の整備を目的に国土交通省が推進する支援事業です。活用にあたって満たすべき建物面の要件は「新耐震基準に適合している」「住戸部分の床面積が40平米以上」の2点のみ。これを満たす集合住宅・長屋であれば、賃貸アパートでも分譲マンションの一室でも補助の対象となります。

子どもの安全確保に資する設備の設置

①造りつけ家具の出隅等の衝突事故防止工事(面取り)
②ドアストッパーまたはドアクローザーの設置
③転倒による事故防止工事(洗面・脱衣室の床はクッション床)
④人感センサー付玄関照明設置
⑤足元灯等の設置
⑥転落防止の手すり等の設置
⑦ドアや扉へ指詰め防止工事
⑧子どもの進入や閉じ込み防止のための鍵の設置
⑨チャイルドフェンス等の設置
⑩シャッター付コンセント等の設置
⑪火傷防止用カバー付き水栓、サーモスタット式水栓等の設置
⑫チャイルドロックや立ち消え安全装置等がついた調理器の設置
⑬対面形式のキッチンの設置
⑭子供を見守れる間取りへの工事(キッチンに面したリビング)
⑮防犯性の高いドア等の設置
⑯防犯フィルム、防犯ガラス、面格子等の設置
⑰防犯カメラ設置(録画機能のあるカメラ付きインターホン設置含む)
⑱家具の転倒防止措置のための下地処理工事
⑲避難動線確保工事

防犯安心確保のための設備設置

⑳宅配ボックスの設置

物件が「子育て支援」という目的で運用されることが前提のため、対象物件の現入居者は「特定子育て世帯(令和6年4月1日時点で小学生以下の子どもを養育している世帯)」に限られます。現況が空室の場合は最低3か月間、新規入居者を特定子育て世帯に限定して募集する必要があり、また少なくとも10年間は、空室となるたびに同様の募集をすることが求められます(分譲マンションの譲渡時も、相手は子育て世帯限定)。

このようにソフト面の条件が厳しい分、補助対象工事は幅広く、補助額も十分。例えば改修補助の場合、必須工事「⑥転落防止の手すり等の設置」さえ実施すれば、設備交換から間取り変更まで、左表のようなさまざまな工事が対象となり、その工事費の1/3(上限100万円/戸・交流施設上限500万円)が支給されます。

新築工事・宅配ボックス設置も補助金の対象に

また、同事業は前述の通り新築も対象です。新築の場合は左表①～⑨のすべてを網羅したうえで、「居住者等による交流を促す施設」を少なくとも一つ設置することが求められます。要件を満たした場合の補助額は対象工事費の1/10(上限100万円×戸数+交流施設上限500万円)です。

居住者等による交流を促す施設の設置(1項目以上必須)

㉑交流場所として利用できる多目的室[キッズルーム・集会室]の設置
㉒プレイロット[遊具・水遊び場・砂場]の設置
㉓家庭菜園の設置
㉔交流用ベンチの設置

ちなみに、今年の同事業の注目ポイントは、「宅配ボックスの設置のみ」も補助対象となった点です。建物要件等に加えて「子育て世帯(18歳未満を養育する世帯)の入居率3割以上」等の条件を別途クリアする必要がありますが、ニーズの高い宅配ボックスを補助金活用で設置でき、物件の全入居者にメリットを提供できる点は大きな魅力ではないでしょうか。

同事業は今年で3年目を迎え、要件も緩和されて使いやすくなっています。しかし来年も実施されるとは限らず、本年分は予算の上限に達し次第終了となります。子育て世帯の受け入れ検討、補助金の申し込みなどはお早めどうぞ。