週刊住宅
2021年（令和3年）11月15日号
NO. 2983　（毎週月曜日発行）
年ぎめ購読料 18,164円本体・送料込み（税込み19,980円）
発行所　株式会社週刊住宅タイムズ
〒101-0061 東京都千代田区神田三崎町3-3-4 巴ビル
電話:03-3234-2050 FAX:03-3234-2070
発行人 週刊住宅タイムズ　代表者 鈴木美由紀
2020年6月17日 第三種郵便物認可
問い合わせ:info@sjt.co.jp 情報提供:press@sjt.co.jp

CFネッツ流
新・大家実践塾

178

「不動産投資の成功って？②」

不動産評価・相続税の算出方法

地主の相続対策のための相続税は、ざっとこんな感じで計算している。

相談者には、固定資産税の納税通知書（または名寄帳）とローン返済表だけを用意していただく。他の財産（現預金・有価証券・生命保険）については、大体の金額を教えていただければ大丈夫。これらは相続が発生するまでに変わってしまうもの。納税通知書に記載されている全ての土地の公図をインターネットで取り寄せて、公図上に納税通知書の地番をマーキング。大体の土地のかたまりを把握する。相談者にGoogleマップなどで、公図に対応する場所を教えていただく。

さらに、それぞれの土地の用途を聞いて、例えば、①自宅、②駐車場、③アパート、④更地、のように用途毎にグルーピングする。

正確な測量図があればそれを、無ければ公図を使って土地形状を図面で確認する。間口の長さ、奥行の長さ、想定整形地の間口、奥行の長さをCAD又は三角スケールで計測しておく。

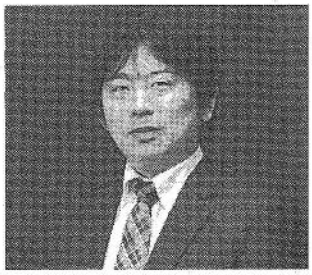
全ての土地の路線価図（または倍率表）を調べ、路線価、借地権割合、地区区分を調べる。

その地域の主要な使用用途によって、路線毎に区分していけば、誰でも不動産の評価、相続税の計算ができるようになっている。とはいっても表から補正率などを読み取っていかなければならないので、私みたいなうっかりした人間は、どうしても間違ってしまいが定められている。それによって様々な補正率が変わってくる。これだけの材料が揃えば、あとは計算するだけ。

国税庁のHPでダウンロードできる計算表に以上で調べた数を入れていくことになる。順番に数値を記入すれば、一度エクセルシートで計算できるようにしておけば、後々楽なのでシートを作っている。各々の不動産の相続税評価が分かれば、他の財産も含めて合算して、その方の相続税評価を計算する。これで相続税の金額を把握する。

次は、現在持っている現預金で相続税が支払えるのか。支払えるのだったら、さらに相続税を圧縮するのか、それとも、そのままでいいのかを相談者に決めていただく。

「相続税を圧縮したい」というのであれば、贈与などによる堅実な対策の他、不動産投資を使って大幅に相続税を圧縮する方法を提案することになる。「そのままでよい」という方にまで不動産投資をお勧めすることはできない（とはいっても、こちらに相談に見える方のほぼ全員が不動産投資による相続税の圧縮を希望される）。

◇　◆　◇

鎌倉鑑定　小林雅裕
247－0056　神奈川県鎌倉市大船2－19－35－4F
電話＝0467・22・7772　ファクス＝045・330・5773　携帯＝080・4196・1167
kob_yashi@kkantei.com