

# いちょうレポート



No.173 2014年4月 (有)アクティ 公認不動産コンサルティングマスター 室 和允

TEL: 042-652-3389 FAX: 042-651-4617 URL: <http://www.acticonsult.co.jp>

## —27年、相続税増税対策 4— 財務分析—

一般に相続対策としては、円滑な遺産分割、納税、節税がありますが、見落としにならないことは、相続人と不動産の関係です。相続人が少しでも豊かな生活設計ができることが大切です。これまで、建築会社などに勧められてきた節税テクニックを使った目先だけのキャッシュフローに目を奪われて、気付いたら債務超過に近いということが多くあります。結果として資産を減らしています。相続人は、そうした問題解決に大きな負担を強いられています。

時代は変わり、価値観や契約基準も様変わりしました。今日、相続対策には、地球規模で変動する社会へ入った市場のなかでどの様に生き残るかという発想と展望が必要です。

### 1. 財務分析

相続対策を实のあるものにするには、財務分析と資産経営です。貸借対照表 (BS)、損益計算書 (PL)、キャッシュフロー計算書の財務諸表を使います。分析では BS を使い、財務的な問題を見出します。

例えば、ローンで郊外にアパートを買います。評価は表面利回りでは分かりません。賃料が上がる状況ではなく、退去があればリフォームも必要です。建物の減価償却費も計上しなければなりません。時間が経過し、時価を見直します。頭金によりますが、資産デフレ下では純資産は減額または消滅します。値上がり益 (キャピタルゲイン) が期待できなければ債務超過になってまいいます。BS では、自己資本の比率が高く、流動資産 (現金化しやすい資産) の比率が高いのが安定した経営です。BS は時価評価で考えます。時価が下がれば自己資本と流動資産の比率は変わります。一方でほとんど変わらない負債が存在します。一般に思い入れのある不動産ですから、期待が入って時価を甘く評価してしまいます。時価とは、個別性、地域性のある唯一の物件の現在の現実の買い手の価格 (市場価格) です。鑑定価格ではありません。

### 2. 財産評価額と時価は違う

不動産価格は個別性があり、同一市場圏でも単価や価格は異なります。それだけ評価は難しいのです。ひとつの土地に、公的評価でも公示地価、基準地価、相続税路線価、固定資産税評価など、異なる価格があります。相続税財産評価では、土地は路線価または倍率方式ですが、納税資金や遺産分割では時価計算です。

一般に多摩地域のなかや地方では、路線価より時価が安く、都心では時価のほうが高くなります。建物固定資産税評価も都心では時価の約 1/3 になっている事例もあります。相続税対策と資産経営では、時価と評価額のかい離にどのように取り組むかがひとつのポイントです。相続申告時に、時価のほうが評価額より明らかに安いのであれば、説明のできる論理的根拠のある専門家の書類を提出して当局と交渉し、購入時には、都心の固定資産税評価額と時価にかい離のある建物を購入すると賃貸経営上安定することになります。

評価上かい離の大きいものとしては、無道路地 (建築不可)、崖地や浸水・液状化地域、最近の新規条例施行地域、旧耐震建物、広大地 (500 m<sup>2</sup>以上) など様々なものがあり、不動産の専門家による調査が必要です。時価とは時間軸を捉えた今の評価ですから、一年後の時価は街の発展や衰退がそのまま反映します。

### 3. 簿価と時価を間違えない

不動産はいつまでも簿価 (帳簿上の価格 = 購入時の価格) のままではありません。今の売却可能価格を調べて BS の見直しが必要です。買った価格が時価ではありません。個人住宅ローン破たんの多くはこの時価を知らないことが要因です。相続物件も BS 上で 10 年前の時価と現在時価と比較すると、10 年間の賃貸経営収支がわかります。