

Bunki ブンキライフ Life

Vol.50

(通巻 137 号)

2024. 7・8月号



豊後企画ホールディングス
bungokikakuholdings

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としても、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出来ます。

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	<ul style="list-style-type: none"> ・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) ・その他動産: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	<ul style="list-style-type: none"> ・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。つまりとこ



る「市場でいくら値がつくか」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。明細書が手元がない場合には、役所で固定資産税評価証明書を手元にするか、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進めていきましょう。

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/>



● 第2回 オーナーセミナー「入居率95%を超えるWEB戦略」



2024年4月20日(土)に開催されたセミナーでは、多くのオーナー様にご参加いただきました。

何もしなくても大丈夫!? 不動産経営の自動化戦略

2024年3月から、全6回のシリーズで賃貸経営セミナーを毎月開催しております。セミナーの大きなテーマは、「収益を最大化するため」に必要な情報の提供と具体的な事例の紹介です。船井総合研究所の青木氏に毎回講演していただき、全国の市況や事例を踏まえて、当社社員の講師より大分市の市況に特化した具体的な事例や対策をお伝えしています。セミナーの特徴は、市況を知るための情報提供や具体的な対策の紹介だけでなく、後半では参加者同士の座談会を開催しています。ここでは参加者自身の経験を共有し、アウトプットすることができます。その結果、今後の対策や課題が明確になると期待されます。参加人数には限りがあるため、ご参加を希望される方はお早めにご相談ください。また、私は第6回目8月24日(土)の「不動産経営の自動化戦略」の講師を担当します。最近の不動産経営では、顧客ニーズの変化に迅速に対応することが重要です。本セミナーがオーナーの皆様のお役に立てるよう、精一杯努めてまいります。



8/24 土

受講料
無料

全6回シリーズ 第6弾

10:00-12:00 (受付9:30~)
県外のオーナー様もZoomにて
ご参加いただけます

その
他
の
日
程

- 3月16日 オーナーが知っておきたい賃貸経営2024
- 4月20日 入居率95%を超える為のWEB戦略
- 5月18日 人気物件になるためのリノベーション事例20棟
- 6月15日 築30年以上のリノベーション事例10棟
- 7月20日 優良管理会社がやっている、入居率アップの施策30事例

会場:豊後企画集団本社 (大分市王子南町5-6)

お申込締切 8月19日(月) 当日ご参加も承ります

- ※詳しくは最寄りの店舗にお問い合わせください。
- ※定員になり次第締め切りとさせていただきます。
- ※会場までの送迎をご希望の方は、お電話等でお申し付けください。

経験豊かなコンサルタントが語る

1 船井総研が語る! 賃貸経営の出口戦略とは?

10:00-
10:30

船井総合研究所
不動産・賃貸支援部
マネージングディレクター

青木 一将



大分賃貸市場の最新トレンド

2 不動産運用の 最適化を実現するため方法

10:30-
11:00

ソリューション事業部
売買営業グループ

成迫 繁喜



座
談
会

情報交換・相談会

オーナー様同士で気軽に話し合い情報交換をする時間です。他のオーナー様の意見を聞ける貴重なチャンスです。

お申込み方法

TEL:097-533-8008
MAIL:kanrinokotonara@bunki.jp

右のQRからもお申込み可



主催:大分新賃貸住宅経営者協会

幹事:株式会社豊後企画集団 宅地建物取引業 大分県知事(12)第1196号

TEL 097-537-4975

大分市王子南町5-6

中古マンション

ホテルライクな落ち着いた大人空間



望む絶景

11階から望む別府湾と夜景は絶景です！朝、夕、夜と変化する景色をご堪能ください。

ホーパークラフト

ホーパークラフトのターミナルまで車で5分以内！大分空港を利用する方にもオススメです。

西大分駅 徒歩約6分

西大分駅まで徒歩約6分！徒歩でも大分駅へのアクセスが抜群です。



MAP



ハズドウペール生石港 1102

2,480 万円 (税込) **ローン返済** 月々 69,000円～

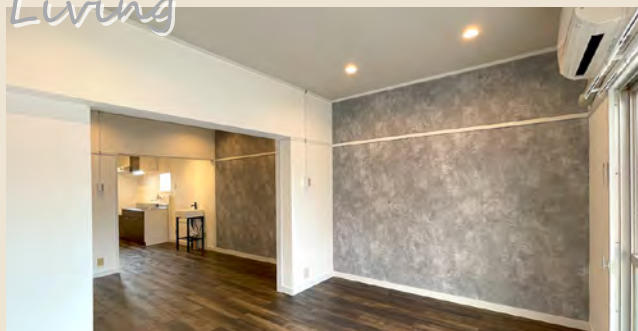
※ 金利0.95% 返済期間35年
 ※ 頭金・ボーナス払い無し
 ※ 管理費、修繕積立金、駐車場代は含まない

- 所在地：大分県大分市生石港町2丁目5-4
- 交通：日豊本線「西大分」駅 徒歩6分
- 専有面積：76.50㎡ (23.14坪)
- 間取り：3LDK
- 総戸数：24戸
- 築年数：1995年7月
- 現況：空室
- 引渡：相談
- 構造規模：鉄筋コンクリート造 13建/11階
- 管理方式：全部受託
- 管理人形態：巡回
- 管理費：月額 8,600円
- 修繕積立金：月額 4,800円
- 駐車場(敷地内)：月額 3,000円
- 町内会費：月額 500円
- 備考：エレベーター有

宅地建物取引業 大分県知事 (12) 第 1196 号

豊後企画のお部屋リノベーション「RenoLabo (リノラボ)」

Living



Shower



Toilet



NEW リノベーション物件！

ひとり暮らしに
大満足のお部屋♪

リノラボ

施工金額：207万円 (税込)

Kitchen



Room



Closet



Dasin



Before
Living



大分ぶんき相続
サポートセンター

ぶんきと相続 ～相続対策 Q & A～

知識が家族を救う！？
3択問題で知識を深めましょう。

Q.

次の財産のうち信託することができるのはどれでしょうか？

あ 年金を受給する権利

い 転用していない畑

う ペット

相続相談・
問い合わせは

大分ぶんき相続サポートセンターへ！

TEL 097-511-4333
<https://oita-bunki.z-souzoku.com/>

A.

う 「ペット」

ペットは動産とされ、信託することができます。年金受給権は譲渡することができず法律で定められています。農地である畑は、そのままでは農業委員会が許可できないので、転用して宅地等にしない限り信託できないと考えられています。



大分初!! お部屋ラボ賀来店が、

豊後企画の賃貸

お部屋ラボ ×

お部屋さがしは
いい部屋ネット

のダブルネームとしてリニューアルオープンします!

6/24 MON
RENEWAL
OPEN



ご挨拶

この度、お部屋ラボ賀来店は2024年6月24日より「いい部屋ネット大分賀来店」として、リニューアルオープンします! 今後とも変わらぬご愛顧のほど、よろしくお願い申し上げます。



(株)豊後企画集団 賀来店
店長 廣岩 慶也



Instagram



Home page

お気に入りの場所へ
ひとつ飛び!



国内旅行も
海外旅行も

ワールドトラベラーにお任せ!

ご旅行のお申込方法について

ご旅行の予定がお決まりになりましたら FAXやお電話はもちろんメールもしくは LINEへお友達追加後トークにてこちらの情報をお送り下さいませ

- ①ご旅行先 ②出発予定日および日数
- ③ご希望便または出発、到着時間
- ④ご希望宿泊施設名または宿泊エリア ⑤人数

TEL : 097-574-4633

FAX : 097-574-4643

メールアドレス

info@wtraveler.jp

LINE登録は

こちら!



夏季休業のおしらせ

誠に勝手ながら、お盆期間中は休業とさせていただきます。大変ご迷惑をおかけいたしますが何卒ご容赦賜りますようお願い申し上げます。



お部屋ラボ各店舗 (※中津店を除く)

お部屋ラボ中津店・売買営業グループ・
賃貸管理事業部

8月12日(月祝)~8月15日(木)
8月11日(日祝)~8月15日(木)

法人営業グループ・総務経理部・経営企画室・豊後建築工房 8月10日(土)~8月15日(木) / Growing Up 8月11日(日祝)~8月15日(木)

株豊後企画ホールディングス

〒870-0007 大分市王子南町5番6号

TEL 097-537-4975

総務経理部

経営企画室

HRグループ・ブランディンググループ・情報システムグループ

DX準備グループ・新規事業創造グループ

〒870-0822 大分市大道町5-1-53 メゾンSoubi1F

TEL 080-8369-0314

株豊後企画集団

賃貸管理事業部

管理オーナー様専用ダイヤル TEL 097-533-8008

オーナーサービスグループ

カスタマーサービスグループ TEL 097-533-5700

管理グループ

相続サポートチーム TEL 097-511-4333

ソリューション事業部

売買営業グループ TEL 097-579-6336

法人営業グループ

〒870-0026 大分市金池町2-14-23 TEL 097-579-6622

NPO法人 豊後住まいるサポート

〒870-0823 大分市東大道2-4-22 TEL 097-579-6655

一般社団法人 アースプロジェクト大分

〒870-0822 大分市大道町5-1-53 メゾンSoubi1F

TEL 097-511-1011

お部屋ラボ事業部

大分駅上野の森口店

〒870-0823 大分市東大道2丁目4番22号 TEL 097-579-6600

萩原店 〒870-0921 大分市萩原3丁目20番30号 TEL 097-551-6891

大在店 〒870-0251 大分市大在中央2丁目1番18号 TEL 097-593-2063

森町店 〒870-0131 大分市大字皆春1557-1 TEL 097-547-8338

光吉店 〒870-1132 大分市大字光吉917番地1 TEL 097-524-5252

大分大学前店/Labo's Kitchen

〒870-1121 大分市大字鶯野1586番地の3 TEL 097-524-5253

賀来店 〒870-0892 大分市賀来新川2丁目2番1号 TEL 097-574-8877

別府店 〒874-0920 別府市北浜1丁目10番13号 TEL 0977-75-6728

日出店 〒879-1506 大分県速見郡日出町3451-2 TEL 0977-85-7280

株豊後建築工房 〒870-0039 大分市中春日町5-26 TEL 097-537-0001

TEL 0120-158-508

株豊後ドリームラボ

不動産事業部 サブリース 家賃債務保証 不動産買取再販

教育事業部 個別指導 Growing Up 大在校 TEL 097-578-6426

高城校 TEL 097-578-8208

大分駅前校 TEL 097-574-4653

自立型個別指導 Growing Up+ 賀来校 TEL 097-511-1156

旅行事業部 ワールドトラベラー TEL 097-574-4633

〒870-0839 大分市金池南1-11-25 クローラビル1F

シングル産業(有)

〒871-0027 大分県中津市大字上宮永260-4 TEL 0979-22-8721

