

# ピーエム倶楽部

Property

Management

発行/朝日総合株式会社

本社/〒013-0064 秋田県横手市赤坂字館ノ下 80-1 ベッチモント yokote 3 階 TEL.0182-32-6263 (代)  
[URL] <http://www.asahisogo.com> [E-mail] [info@asahisogo.com](mailto:info@asahisogo.com)

●発行責任者/熊谷邦夫  
●編集責任者/澤正人  
●発行年月日/令和6年10月

10  
2024

Vol. 210

## 物件は生前贈与と相続のどちらを選ぶ？ おさえておきたい生前贈与の基本



### 生前贈与と相続

賃貸として経営している物件があるオーナーさまは、税金対策として、生前贈与を検討してみるのも良いかもしれません。生前贈与をすると、相続となった場合と比べて、下記のメリットを得ることができます。

1. 希望する人に確実に受け継いでもらえて、相続トラブルを回避できる
2. 現金贈与より評価額が低く設定されるため、贈与財産の評価額を抑えられる
3. 家賃収入がオーナーさまの財産として蓄積されるまゝに引き継いでもらえば、相続時の財産と課税金額を少なくできる
4. 贈与したのちに発生した収益を、贈与を受けた人が獲得できる
5. オーナーさまが現役のうちに引き継ぎができ、経営側・入居者側ともに安心できる

### 贈与税の課税方法

生前贈与における課税方法には「暦年課税」と「相続時精算課税」の2つがあるため、どちらかを選ぶ必要があります。

・暦年課税は、基礎控除の上限（110万円）を超えたときに、超過分に対して税金（10～55%）がかかる制度です。対象期間は1月1日から12月31日までで区切られており、1年単位で何度でも使えます。たとえば1,000万円の資産を10分割して非課税で贈与するといった利用方法も可能なため、時間をかけて贈与できる場合に選ぶメリットの大きい課税方法です。

・相続時精算課税は、1年のうちに贈与された財産をまとめて計算し、基礎控除額（110万円）と特別控除額（2,500万円）分まで控除が適用される方法をいいます。まとめて精算するため、相続時精算課税を選択したら、同じ物件には暦年課税を適用できなくなる点に注意しましょう。

### 生前贈与でこんなに違う！

遺産8,000万円 配偶者なし、子供2人の場合

生前贈与していなかったAさん



生前贈与はしていなかった

遺産は8,000万円、相続税は380万円！

生前贈与していたBさん



8,000万円のうち、3,300万円を生前贈与

子供2人に年に110万円ずつを15年渡す  
8,000万円-3,300万円=4,700万円

遺産は4,700万円となり、相続税はゼロ！

### 生前贈与する場合のポイント

生前贈与を選ぶ場合には、できるだけ早い段階で着手することが重要です。暦年課税方式を選んだ場合でも、定期的に贈与を繰り返すと「相続税対策として定期贈与をしている」と見なされてしまい、結果としてより多くの税金を納めることになるケースもあります。また暦年課税方式でも、相続が発生する以前の3年または7年のうちに贈与された分はより多くの税金が加算されてしまうため、極力早めに贈与してしまうのが望ましいといえるでしょう。

さらに暦年課税・相続時精算課税の両方で意識しておきたいポイントとして、下記の3点が挙げられます。

1. 書類をきちんと作成する（※）
2. 納税義務は贈与を受けた人にあることを説明し、漏れなく手続きしてもらう
3. 控除額以上の贈与分には納税義務が生じるため、生前贈与は、収益が発生して相続資産・税金増につながる建物のみに限って手続きする（土地は相続で対応する）

生前贈与をすれば、引き継いでもらいたい人に確実に託せるうえ、相続時の税金を減らすことができます。また、贈与を受けた方が家賃収入を蓄えておくことで、のちのち課税される相続税の納入に充てられるのもメリットです。

※ただし、生前贈与と相続のどちらが適しているかはケースバイケースな点には注意しましょう。

# 不動産価格と物件価値の決め方

## 【資産価値に影響するポイントも解説】



### 不動産価格と物件価値の決め方(原価法)

原価法とは、再調達原価（対象となる物件を同じ条件下で再建築した場合にかかる価格）から建物や設備の経年劣化による減価修正を考慮して現在の価値を算出する方法です。

主に金融機関が収益物件を査定するときに用いる計算法で、ローンの担保としての物件価値を評価するために使われます。

原価法で求めた価格のことを「積算価格」といい、以下のような計算式で表されます。

積算評価額 = 建物の価格 + 土地の価格

つまり、積算評価額を割り出すためには建物の価格と土地の価格を明らかにする必要があります。

建物の価格を算出する計算式は以下のとおりです。

建物の価格 = 再調達価格 × 延べ床面積 × (残耐用年数 ÷ 耐用年数)

土地の価格の決め方には、以下の3種類があります。

- ①公示地価：国土交通省が調べた都市の地価の目安
- ②基準地価：都道府県が調べた都市以外も含む地価の目安
- ③路線価：国税庁が計算した税金の根拠となる土地の価格

### 不動産価格と物件価値の決め方(収益還元法)

収益還元法には「直接還元法」と「DCF法」の2種類があります。

#### ○直接還元法

直接還元法とは「1年間の純利益」を「還元利回り」で割って求める方法です。

それぞれの用語の定義は以下のとおりです。

- ・1年間の純利益：年間の家賃収入から管理費などの経費を差し引いた額
- ・還元利回り：投資物件の購入金額に対して1年間で得られる利益の割合

ただし、還元利回りを正確に算出するのは難しいため、類似物件の利回りを参考にしたり、周辺の取引事例を参考にしたりすることが多くなっています。

#### ○DCF法(Discounted Cash Flow)

直接還元法と比較すると複雑な計算を要しますが、より正確な査定額が割り出せる方法です。

主に、長期保有したい物件の査定やリスクの高い物件の査定に用いられます。

DCF法の計算式は以下のとおりです。

査定額 = 一定期間内の純利益の現在の価値の合計 + 一定期間後の売却価格の現在の価値

### 不動産価格と物件価値の決め方(取引事例比較法)

取引事例比較法とは、対象となる物件によく似た物件が過去に取引された事例をもとに資産価値を求める方法です。主に、土地やマンションの資産価値を算出する際に使われる方法で、不動産査定において最も一般的に用いられています。価値を算出したい不動産と条件の近い不動産を複数選んで坪単価を算出し、対象の不動産の広さを乗じることによって資産価値を導き出せます。

### 不動産価格と物件価値に影響する主な3つの要因

#### ○築年数

新しい物件は古い物件よりも相場は高額になりやすい傾向にあります。

ただし、築古の物件でもリフォーム・リノベーションで価値を高めている、立地がよく利回りが高いなどの理由で高く評価される物件もあります。

#### ○設備

生活に便利な設備や最新の設備が付いている物件は、査定価格が高くなる傾向があります。設備が充実している物件は入居率が上がりやすいほか、家賃も上げやすくなるためです。

人気の高い設備の例は、以下のとおりです。

- ・オートロック
- ・インターネット無料
- ・テレビモニター付きインターホン
- ・オール電化
- ・宅配ボックス

また、ターゲットに合った設備を備えているか否かも重要です。(高齢者に向けて緊急通報システムや車椅子対応の設備を備えているなど)

#### ○周辺環境

物件そのものだけでなく、周辺環境も物件価値に大きな影響を及ぼします。

駅やスーパー・病院・学校など、生活に必要な施設が周辺に多く、利便性が高い物件は高く評価される傾向にあります。一方で、工場や線路が近く騒音が問題になっている物件や、反社会勢力の事務所があるなど治安に問題のあるエリアの物件は、資産価値が低く見積られるリスクが高まっています。

周辺環境や立地の良し悪しは査定に大きな影響を与えるため、注意しましょう。

修繕積立金を経費化できる「賃貸住宅修繕共済」が実現しました！  
弊社が全力でサポートいたします！！

オーナー様が所有する賃貸住宅の  
大規模修繕に備える共済

国土交通省  
認可取得

# 賃貸住宅修繕共済

補償対象の  
修繕箇所



外壁

+



軒裏

+



屋根

## 本共済に加入するメリット

### 1 将来の修繕への 計画的な備え

将来発生する大規模な  
修繕工事に計画的に備  
えることができます。



### 4 相続、事業承継の 検討にも有効

共済金請求権は、相続、  
事業承継等により継承す  
ることができます。



### 2 共済金は必要経費に

負担する共済掛金は、  
全額必要経費になり  
ます。



### 5 長期修繕計画の実施物件 として、入居率に貢献

賃貸住宅の計画的な修  
繕は、入居者の生活環  
境の向上にも貢献しま  
す。



### 3 天災※1による想定外の 劣化にも活用

天災等の急激な劣化に対しても  
備えることができます。※2



### 6 資産価値(流通価値)の 維持

計画的な修繕は、  
賃貸住宅の資産  
価値の維持、向  
上に寄与します。



※1 地震・噴火・津波・土砂災害は除きます。  
※2 定期検査を踏まえた修繕工事が必要です。

# わらび座観劇会を開催しました！



9月14日に行われた、わらび座観劇会の様子です。朝日綜合では、年に数回、オーナーセミナーや観劇会、旅行などオーナー様をご招待し、親睦を深めたり、オーナー様同士意見交換の場を設け、お話をお伺いし、情報共有できる仕組みや機会づくりを行っております。

今回のわらび座観劇会では、約50名のオーナー様にご来場していただきました。ぜひ、たくさんのオーナー様のご参加をお待ちしております。



TEL.0182-32-6263 <https://asahisogo.com>  
秋田県横手市赤坂館ノ下 80-1 ベッチモント yokote 3 階



アパマンショップ問い合わせ先 お気軽にお問い合わせください

■横手エリア/横手店 TEL.0182-32-6262 ■由利本荘エリア/本荘店 TEL.0184-27-2929 ■大曲エリア/大曲店 TEL.0187-62-5677  
■能代エリア/能代店 TEL.0185-89-5400 ■秋田エリア/秋田泉店 TEL.018-883-0622・山王店 TEL.018-896-1511  
■多賀城エリア/朝日リ・ライフ株式会社 アパマンショップ 多賀城店 TEL.022-364-8808