

逆境の不動産時代を生き抜くためのお役立ち情報便

レントライフ便り

レントライフ便りは、オーナー様に安定した賃貸経営を築いていただくため、最新の市場動向・入居者ニーズ、またレントライフの取組などを発信しています。

管理物件
入居率

96.91%
(2025年5月時点)



レントライフの『賃貸オーナーサポート専門サイト』

www.rentlife.co.jp/owner
編集
発行株式
会社

レントライフ

本社 マーケティング課



今号のお題目

《レントライフ便り専用アンケート》

レントライフ便り専用お問合せフォームから
オーナー様のご意見をたくさんお待ちしております。

rentlife.co.jp/inquiry/rentnews
vol.103 専用
お問合せフォーム

《特集》賃貸オーナー様必見！ 相続時精算課税制度を賢く使い、節税対策

贈与税・相続税はこうして減らす！
賃貸経営の正しい引継ぎ方

- 遺産分割の落とし穴…“不動産の評価額”で争いに？
- 便利なLINEを活用して、楽する賃貸経営

- 家主様のための相続徹底解説セミナー開催情報
- 古マンションが市場に蘇る！預かりくんリフォーム事例紹介

相続税の節税対策について考える時に、必ず考慮しなければならないのが「相続時精算課税制度」です。相続時精算課税制度とは、贈与を受けた人の選択により、財産を生前贈与された時の贈与税に代えて、亡くなった後の相続時に相続税の計算に含まれることができる制度です。この制度の適用を受けると贈与を受けた時の贈与財産は贈与税を控除されますが、相続財産に算入されます。尚、贈与時の贈与税は一定の金額（2500万円）まで免除されます。即ち、この制度の一番のメリットは、生前

相続時精算課税制度とは何か？

に贈与を受けた子や孫が相続時精算課税制度を選択すると贈与税を大幅に節税できることです。但し、原則的な課税方法である「暦年課税」に戻せなくなるとい

賃貸オーナー様必見！
**相続時精算課税制度を
賢く使い、節税相続
贈与税・相続税はこうして減らす！
賃貸経営の正しい引継ぎ方**

相続時精算課税制度は

- 贈与税・相続税を減らすことができる。
- 110万円以下の贈与で生前贈与加算がない。
- アパート・マンション賃貸経営の引継ぎに最適。

など



ご用命・ご相談は、お気軽に各店にご連絡ください。

■長野店 長野県長野市栗田 2007 TEL.026-219-5580
■松本店 長野県松本市島立 940-1 TEL.0263-40-5001
■諏訪店 長野県茅野市ちの 2767-2 TEL.0266-82-5101

■伊那店 長野県伊那市中央 4561-7 TEL.0265-77-2580
■飯田店・飯田ショールーム 長野県飯田市北方 1157-2 TEL.0265-25-8050
■横浜支店 神奈川県横浜市港北区新横浜 2-5-10 TEL.045-470-3213

[本社] 長野県長野市栗田 2007 レ・コンフォーティ長野駅東 3F TEL.026-217-0257

デメリットもありま
す。贈与税の計算方法
には、原則的な計算方
法である「暦年課税」
と届出書を提出する
ことで選択できる「相
続時精算課税制度」
があります。贈与税や
相続税の計算では、ど
ちらの方法を選択す
るかによって税額が
異なるため「どちら
が得になるか？」を
検討する必要があります。
ます。

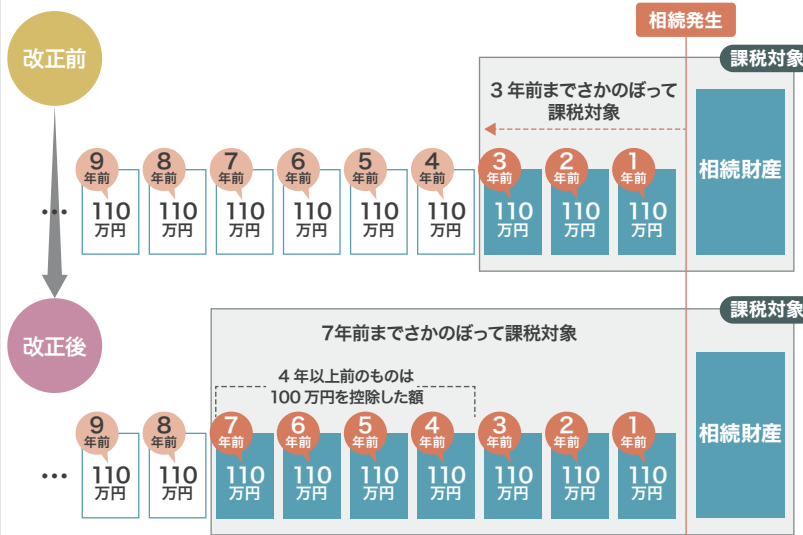
税制改正で「暦年課税」 が不利！「相続時精算 課税制度」が有利に

従来、特殊なケース
を除き「暦年課税」
により贈与税を計算
した方が得になる場
合が多かったのです
が、税制改正施行によ
り2024年1月か
ら状況が一変するこ
とになりました。最も

多くの人（相続時精
算課税は暦年贈与の
1割にも満たない）
が選択していた暦年
課税方式は納税者に
とって不利な改正に
なりました。改正に
より生前贈与加算の
年数が3年以内から
7年以内に延長され
てしまったのです。即

ち、亡くなる前に贈与
を行った場合には、そ
の贈与がなかったも
のとして贈与額を相
続財産に加算し、相続
税の計算を行う制度
のことを生前贈与加
算と言いますが、この
期間が税制改正によ
り3年以内から7年
以内に延長されたの

■ 暦年贈与の改正点（生前贈与の相続財産加算期間の延長）



です。

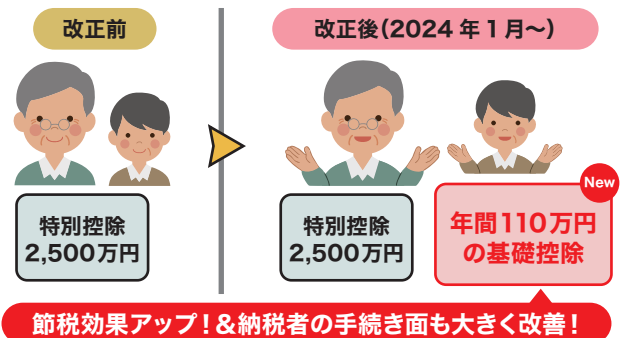
それに比べて、相続
時精算課税制度は、納
税者にとって有利な
改正となりました。税
制改正により「年間
110万円の基礎控
除」が新たに創設さ
れたのです。

相続時精算課税制度
を選択すると累計2、
500万円の非課税
枠までは贈与税が課
税されません。ただ
し、相続が発生した時
に贈与した財産は基
礎控除110万円の
適用を受けた贈与財
産を除き全て相続財
産に加算（持ち戻し）
して相続税を計算し
なければなりません。

改正でどう変わった？

改正前の控除額
は、特別控除枠の2、
500万円のみで、こ
の控除された贈与財

■ 相続時精算課税制度の改正点



産に關しても、最終的
にはすべて相続税の
課税対象となってい
ました。さらに、少額
の生前贈与を受けた
際も贈与税の申告が
必要になるという煩
わしさもありました。
それが2024年の
改正後には、特別控除
額2、500万円に
加え、年間110万
円までを限度とした
基礎控除が利用でき

るようになります。
ました。この
基礎控除額に
關しては贈与
税が発生しな
いのはもちろ
ん、相続税の
計算に含める
必要もありま
せん。つまり、
2024年
の改正によつ
て、相続時精
算課税制度は
節税効果がアッ
プすると同時に、納税者の
手続き面も大きく改
善されました。

相続時精算課税制度を 利用できる人は

相続時精算課税制度
とは、原則「60歳以
上の父母（もしくは
祖父母）」から「18
歳以上の子（もしくは
孫）」に対して、贈
与をした際に選択で

きる贈与税の制度です。

この制度を利用できる対象者は、以下の条件を満たす人です。

贈与者…贈与が生じた年の1月1日時点で60歳以上である父母や祖父母

受贈者…贈与が生じた年の1月1日時点で18歳以上である子や孫

なお、以前は受贈者の対象年齢が20歳以上でしたが、成人年齢の引き下げに対応して、2022年4月以後は右記のとおり18歳以上となっています。

新しい相続時精算課税制度のメリットと注意点

改正後の制度には、以下のようなメリットがあります。

●2500万円の特

別控除があり、超過

分の贈与税の税率が

一律20%になる

相続時精算課税制

度の最大のメリット

は、最大2,500万

円の特別控除がある

ということなのです。この

特別控除額は、贈与者

が死亡するまでに贈

与した「累計の贈与

額」に適用できます。

そのため、一度に2,

500万円の贈与を

した場合にも適用で

きますし、年をまたい

で複数回にわたって

合計2,500万円

の贈与をした場合に

も適用できます。さら

に相続時精算課税制

度を適用した贈与財

産の価額が合計2,

500万円を超えた

場合、超過分の財産に

ついては贈与税の税

率が一律で20%と

なります。(令和6年

以降は、贈与財産から

基礎控除110万円

を控除した後の金額

が合計2,500万

円を超えた場合とな

ります。)そして超過

分の財産の贈与税の

税率は、暦年課税の税

率と比べるとはるか

に低くなります。

例えば、暦年課税で

一度に3,000万

円を贈与すれば税率

は45%(※直系尊

属から贈与を受けた

場合の特例税率(速

算表…税率45%・

控除額265万円)

ですが、相続時精算課

税制度を適用した場

合の税率は20%(一

律)となり、その結果、

贈与税額に900万

円以上の差が出ます。

●年110万円まで

は生前贈与加算がな

い

改正後の制度では、

1年で110万円ま

での贈与に関しては、

タイミングを問わず

に相続税に加算する

必要がなくなります。

暦年課税制度でも毎

年110万円までの

基礎控除を使うこと

は可能です。しかし、

暦年課税制度の場合、

2024年1月以降

は相続財産に加算さ

れる期間が段階的に

延長され、2029

■3,000万円を贈与した場合の比較

贈与税	相続時精算課税 (令和6年以降)				暦年課税			
	基礎控除	特別控除	税率	贈与税額	基礎控除	税率	控除額	贈与税額
1,000万円			-	0万円		30%	90万円	177万円
1,500万円			-	0万円		40%	190万円	366万円
2,000万円			-	0万円		40%	190万円	585万円
2,500万円	110万円	2,500万円	-	0万円	110万円	45%	265万円	810万円
3,000万円	110万円	2,500万円	20%	78万円	110万円	50%	415万円	1,035万円
4,000万円	110万円	2,500万円	20%	278万円	110万円	55%	640万円	1,530万円
5,000万円	110万円	2,500万円	20%	478万円	110万円	55%	640万円	2,049万円

←その差957万円→

自己資金0円でリフォームできる

家賃保証付
リフォーム
システム

究極の空室対策

アパート・マンション預かりくん 預かりくんアドバンス



詳しくはHPへ

年1月1日以降には相続開始前7年以内の贈与はすべて相続財産に加算されてしまいます。その点、相続時精算課税制度の基礎控除額は、この期間に関わらず加算されないため、状況によっては相続税をより多く節税できます。

●早期に財産を贈与できる

相続時精算課税制度を選択すれば、将来の相続発生時に子や孫に渡るべき財産を、子や孫がまとまった財産を必要としているタイミングで有効に活用できるようになります。

●賃貸不動産を贈与することにより相続税の節税ができる



度は、特に賃貸不動産を贈与する際に大きな節税効果を発揮します。この制度を利用することで、受贈者は贈与税を納付せずに賃貸不動産の贈与を受けられます。もちろん、この制度を利用したとしても、当該贈与財産は、贈与者の死亡時に相続財産として持ち戻され、相続税の課税対象となります。しかし、贈与された時点から賃貸収入はそのまま受贈者のもの

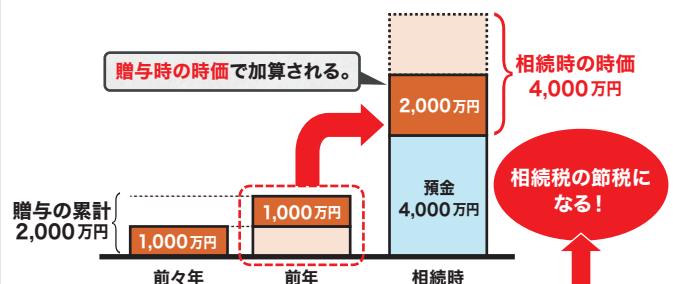
になるので、賃貸収入が贈与者の預金（相続税の基礎額）になることを防ぎ、結果として相続税を節税することが可能です。賃貸収入を預金しておけば、相続税の納税時に役立てることもできます。

●贈与時の価格で相続財産に加算が可能、値上がりが見込まれる資産に活用

相続財産に加算する評価額が、贈与時の価値になるのも利点です。これによって、将来価値が上昇しそうな財産を早期に贈与しておくことで、贈与時の低い評価額に基づいて相続税を計算できます。今後、値上がりすることが見込まれる不動産や株式があるなら、相続時精

■相続時の時価が、贈与時より上昇した場合のイメージ

・相続時の預金4,000万円、生前に贈与した株式の時価は2,000万円



相続時に加算される贈与の額は、値上がり後の4000万円ではなく、値上がり前の2000万円!!

算課税制度であらかじめ贈与すると良いでしょう。例えば、経営者がほとんどすべての株を保有しているような中小企業によくあることですが、創業した当時は1株100円の株式が相続時には50倍の1株5,000円になっている、自社株の評価額が数億円なんてこともあるのです。自社

ことが見込まれる財産を早めに贈与しておくことで、相続の時に取得するよりも低い価額で財産を承継できる可能性があるということです。また、自社株式の承継の場合、設備投資や退職金の支給などにより一時的に株価が下落したタイミングで贈与することで、さらに低い価額で承継でき

株式の承継対策における相続時精算課税制度のポイントは「贈与時の価額」で相続財産に足し戻されるという点にあります。つまり、将来的に値上がりする

る可能性があります。

●相続争いを防ぐことができる

生前贈与を行うにあたり、相続時精算課税制度を利用すると、贈与者の相続発生時における親族間での相続争いを防げる可能性があります。特に不動産などは遺産分割しづらいため、相続人同士で「どの財産をどのよう分割させるのか」というトラブルの元になりがちです。「相続させたい財産」を「相続させたい相手」に生前贈与しておくことで、遺された相続人同士の相続争いを防ぐことができます。

●注意すべきこと（※注）相続時精算課税制度を選択すると暦年課

税制度に戻れない

相続時精算課税制度は、暦年課税制度と二者択一です。この制度を1度選択すると、今後は二度と暦年課税制度を利用できません。利用申請をする場合は、会計士など専門家に相談し、内容を理解した上で選択するようにしましょう。

暦年贈与と相続時精算課税制度のどちらがお得？

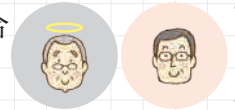
両親または祖父母の誰かから毎年110万円以下の贈与を受ける場合、暦年課税と相続時精算課税制度のどちらを選択しても贈与税はかかりません。贈与税だけを考えるとどちらも同じだと思われるかもしれませんが、相続税を考慮すると相続時精算課税制度を選択した方が有利になります。

ケーススタディー：暦年課税と相続時精算課税制度どちらがお得になる？

税制度の違いを分かりやすくするため、次のケースについてどちらが得になるのかをシミュレーションしてみたいと思います。

ケース① 毎年110万円以下(基礎控除額以下)を繰り返し贈与する場合

事例：亡くなる8年前から年間基礎控除額以下の110万円の贈与を行った場合
相続人：長男1人、贈与後の相続財産の額：5,000万円



両親または祖父母の誰かから毎年110万円以下の贈与を受ける場合、暦年課税と相続時精算課税制度のどちらを選んでも贈与税はかかりません。贈与税だけを考えるとどちらも同じだと思われるかもしれませんが、相続税を考慮すると相続時精算課税制度を選択した方が有利になります。

暦年課税は7年以内の生前贈与加算があるのに対し、相続時精算課税制度は基礎控除以下の贈与であれば、相続財産に加算(持ち戻し)する必要はありません。そのため、相続税の負担を考えると相続時精算課税制度を選択した方が有利になるのです。

●暦年課税の場合は、

贈与税は：8年前から基礎控除以下の贈与であるから＝0円

相続税は：7年以内の贈与が加算されるため相続財産に合計770万円(年間110万円×7年間)を加算し、相続税を計算しなければなりません。1～7年前までの相続財産に持ち戻される贈与の額が、110万円×7年＝770万円

緩和措置(※)：770万円－緩和措置100万円＝670万円

相続財産の総額：670万円＋5,000万円＝5,670万円

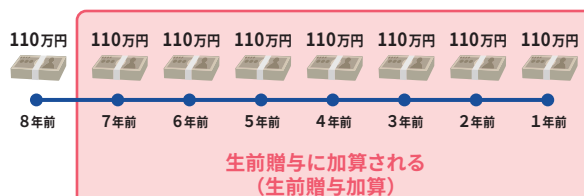
課税遺産総額：5,670万円－基礎控除(3,000万円＋600万円×法定相続人1人)＝2,070万円

相続税の総額：2,070万円×相続税率15%－50万円＝260.5万円

※相続開始前4～7年の間に行われた贈与については緩和措置として、100万円控除することができます。

合計負担額：贈与税0万円＋相続税260.5万円＝260.5万円

■暦年課税の場合



●一方、相続時精算課税制度選択した場合では

持ち戻しはなく、贈与額を相続財産に加算して相続税を算出する必要はありません。さらに相続時精算課税制度を選択した場合、毎年110万円を8年間贈与したとしても、合計は880万円となり、**2,500万円の非課税枠内に収まるため、贈与税は0円、課税されません。**

課税遺産総額：5,000 万円－基礎控除（3,000 万円＋600 万円 × 法定相続人 1 人）＝1,400 万円

相続税の総額：1,400 万円 × 相続税率 15%－50 万円＝160 万円

結果、暦年課税と相続時精算課税制度では税額で 100 万円以上の差が生まれます。相続時精算課税制度を選択すると、基礎控除以下の贈与であれば、相続財産に加算（持ち戻し）する必要はありませんから、相続税の額から言えばこちらのほうが確実に有利となります。

相続時精算課税制度は、なにも相続資産が億単位の資産家でなくても十分恩恵を受けることができます。逆に生前贈与分を加えても、相続税の基礎控除の範囲内の人、相続時精算課税制度を使うべきです。相続税の基礎控除額は、「3,000 万円＋（600 万円 × 法定相続人の人数）」で計算した結果で相続税が課税されない人のことで、この場合 2500 万円まで贈与税のかからない生前贈与の恩恵を充分に受けることができ、相続時には相続財産に加算されますが、無税で贈与できますから賃貸不動産や株式などを事前に贈与して、相続資産を減らす効果もあり、かなりお得な選択になるでしょう。

ケース ①-2 相続税の基礎控除の範囲内の人アパートやマンションなど賃貸不動産を贈与する場合

法定相続人：3 人（妻、子供 2 人） 贈与後の相続財産の額：4,000 万円

相続税基礎控除＝3,000 万円＋600 万円 × 法定相続人 3 人＝4,800 万円



●暦年課税の場合は、

例えばアパートやマンションの賃貸用不動産評価額が 2,000 万円の場合、贈与税は 585 万円にもなってしまいます。

毎年、不動産評価額のうち基礎控除内の 110 万円を贈与していくという手もありますが、18 年以上も贈与し続けなければならず、しかも毎年登記移転費用が必要になりますから、まったく現実的ではありません。

■2,000 万円を贈与した場合の比較

贈与税	相続時精算課税 (令和 6 年以降)			暦年課税			
	基礎控除	特別控除	税率	贈与税額	基礎控除	税率	贈与税額
1,000 万円			-	0 万円		30%	90 万円
1,500 万円			-	0 万円		40%	190 万円
2,000 万円			-	0 万円			585 万円
2,500 万円	110 万円	2,500 万円	-	0 万円	110 万円	45%	810 万円
3,000 万円	110 万円	2,500 万円		78 万円	110 万円	45%	1,035 万円
4,000 万円	110 万円	2,500 万円	20%	278 万円	110 万円	50%	1,530 万円
5,000 万円	110 万円	2,500 万円	20%	478 万円	110 万円	55%	2,049 万円

←その差 585 万円→

●一方、相続時精算課税制度選択した場合では

評価額 2000 万円の賃貸用不動産は 2,500 万円の非課税枠内に収まるため、一括で生前贈与しても贈与税は課税されません。相続時には 2,000 万円が加算されますが、そもそも相続資産が基礎控除内に収まっていますから相続税も発生しません。

課税遺産総額：4,000 万円－基礎控除（3,000 万円＋600 万円 × 法定相続人 3 人）＝0 円

結果、暦年課税と相続時精算課税制度では贈与税額で 585 万円もの差が生まれるのです。

このような場合には相続時精算課税制度を選択すると、2,500 万円以内の贈与が贈与税負担なしでできますから、アパートや自宅などの不動産資産を早めに贈与できます。例えば親が賃貸不動産（アパート）のオーナーをしている場合など、高齢になってくると管理・修繕が大変で、リフォーム費用の借入なども難しくなってきます。ですから、早い段階で贈与して子供に渡したい。こんなお悩みを解決してくれるのです。

時精算課税制度を選択した方が有利になります。暦年課税は7年以内の生前贈与加算があるのに対し、相続時精算課税制度は基礎控除以下の贈与であれば、相続財産に加算（持ち戻し）する必要はありません。そのため、相続税の負担を考えると相続時精算課税制度を選択した方が有利になるのです。

前段でも申し上げた通り、注意しなければならぬのは、この制度を利用し始めると、その後は暦年課税制度に戻れません。

そこで以降では、後悔のない選択ができるように、それぞれの制度にどのような人が向いているのか？をご案内します。

暦年課税制度が おすすめの人

✓60歳未満の方
：60歳未満の方は相続時精算課税制度の年齢要件を満たさないの、相続税精算課税制度を適用することはできません。

✓長期的に贈与計画を立てている人：60歳以上の人でも心身ともに健康で、10年、20年と長期間



かけて贈与をしていけるなら、あえてすぐにこの制度を適用するメリットはありません。

✓孫への贈与を考える人：法定相続人でない孫への贈与は生前贈与加算の対象外となるので、相続税の節税が見込めます。すなわち孫は、生前贈与の持ち戻し期間7年ルールの対象外だからです。



✓贈与対象者が多い人：年間110万円の贈与を複数の受贈者に行う人は、それだけで大きな税節税効果が見込めます。

相続時精算課税制度 がおすすめの人

✓余命が短いと予想される高齢者：暦年課税制度の場合、相続開始前7年以内の生前贈与は相続税の計算に含まれるので、余命が短いと予想される場合は、相続時精算課税制度の基礎控除額は加算されないため、相続税をより多く節税できます。

✓年間110万円以下の贈与を予定している人：この範囲内であれば基礎控除枠内に収まるので、まったく相続財産への加算がなく非課税となります。すなわち利用すべきでしょう。

✓将来価値が上昇する不動産や株を持っている人：今後値上がりが見込まれる有価証券などは贈与時の評価額で相続税が計算されるため、将来的な節税が見込めます。一時的に時価が下落したタイミングなども狙い目です。



空き家をお持ちのオーナー様へ

その空き家、リフォームして
貸しませんか？



家主様ご負担は取り壊し相当額以下!!
空き家有効活用システム「空き家預かりくん」



レントライフに
おまかせください!
リフォーム費用を
立て替えます!

テレビCM
放送中!!

空き家預かりくん

検索

✓贈与時に評価額が

下がっている財産がある人：贈与時に評価額が下がっている財産がある人は、相続時精算課税制度の選択を検討されると良いでしょう。代表的なのは有価証券で、購入

当時は高い評価額であつても、一時的に評価額が下がっている時に相続時精算課税制度を選択して生前贈与しておけば、相続税の計算時にはその評価額で計算されま

✓収益の出る財産を

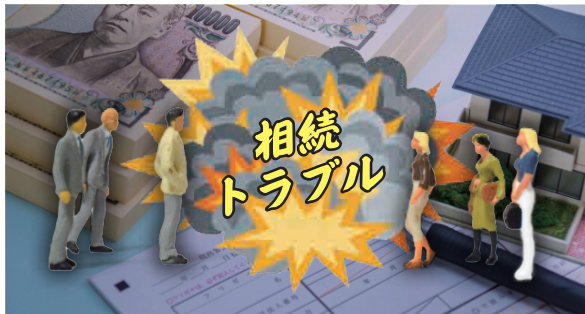
持っている人：賃貸物件など、収入のある財産を持っている場合は、その収入によって相続税の基礎額を上げないように、相続時精算課税制度を利用して、土地は相続税評価額（路線価方式

もしくは倍率方式で算出）建物に固定資産税評価額から算出されますから、時価より安い価額で贈与でき相続税対策として有効です。



✓相続財産が相続税

の基礎控除の範囲内の人：相続発生時の相続財産の総額、つまり「相続時精算課税制度を選択した贈与財産＋その他の相続財産」の総額が、相続税の基礎控除の範囲内の人、相続時精算課税制度を使うべきです。相



✓相続トラブルの可

能性がある人：贈与続税の基礎控除額は、わかりやすいと「相続税が課税されるか否かのボーダーライン」のことで、「3,000万円＋（600万円×法定相続人の人数）」で計算した結果で相続税が課税されない人は2500万円まで贈与税のかからない生前贈与の恩恵を十分に受けられます。

終わりに

者の相続が発生した際に相続人同士で「遺産の分割方法」で争うことが予想される場合は、相続時精算課税制度を選択すれば、事前に贈与することによって相続トラブルを回避できる可能性があります。

2024年の法改正によって、相続時精算課税制度は110万円の基礎控除額が利用できるようになり、納税者にとってよりメリットの多い制度になりました。ただし、その分、税計算の方法や、暦年課税制度と相続時精算課税制度のどちらを使えばいいかなどの判断も難しくなっています。そのため、この制度を利用する

際は、会計士・税理士など専門家への相談も含めて十分に検討するようにしましょう。

10ページにてご案内させていただく、6月28日に開催するオーナーセミナーにて、公認会計士の吉田先生に相続時精算課税制度や贈与税など税金関係について詳しく解説していただきます。お金のプロによる直接質問できるので、ぜひご参加ください。



▲公認会計士の吉田先生

長期修繕計画を 無料で承ります!!

管理オーナーに関わらず、仲介オーナー様也大歓迎です。

建物調査の上、診断結果レポートをご提出いたします。
お気軽に最寄りの店舗へお問合せください。





相続において、特に採めやすいのが不動産の評価額です。現金や預貯金のように明確な数字で示せるものと違い、不動産は「いくらと評価するか」によって相続人それぞれの受け取り方が大きく異なります。しかも、評価方法について法律上の決まりはなく、どの基準を使うかは当事者間

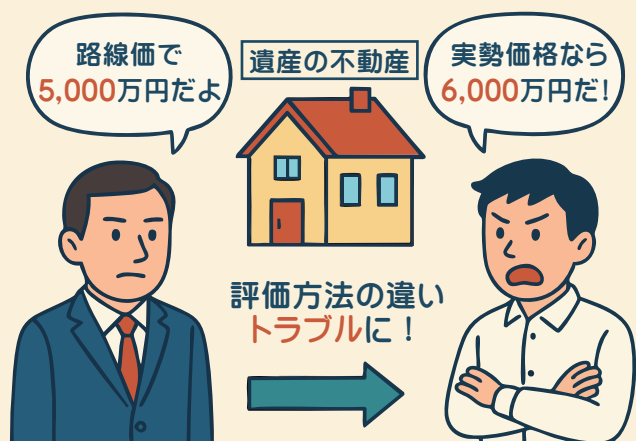
遺産分割の落とし穴： 不動産の評価額で争いに？

の話し合いに委ねられているのが現状です。この曖昧さが、遺産分割の場でトラブルを引き起こす原因となっているのです。

「遺産分割の不動産評価額でトラブルとなった事例」

ある兄弟が遺産分割で、兄が不動産を相続し、弟には代償金を渡すことで合意。しかし、兄が路線価方式で5,000万円と評価したのに対し、弟は実勢価格で6,000万円を求め、代償金を巡り対立しました。評価方法の違いが原因で協議は決裂しました。

不動産評価額の違いによる遺産分割トラブル



不動産を受け継ぐ相続人は評価額が低いと代償金が少なく、受け継がない相続人は評価額が高いと多くもらえます。そのため、評価方法によって数百万円、場合によっては数千万円の差が生じることもありま

す。どの方法を選ぶかはとても大切です。(※代償金は、不動産を相続した人が、他の相続人に支払う調整金です。)

不動産の相続でトラブルを防ぐために知っておきたい4つの評価方法

不動産の価格には、実は「複数の見方」があるってご存じでしたか？ 、「固定資産税評価額」だけに目が行きがちですが、実はそれだけではありません。今回は、知っておきたい4つ

の評価方法を簡単に解説します。

1 実勢価格(取引価格)・・・実際の売買でやり取りされている価格。今売れる金額なので、最も現実的な価値です。

2 路線価・・・国税庁が発表する、道路ごとの土地価格。相続税の計算基準となり、実勢価格の7〜8割程度です。

3 公示価格(時価公示価格)・・・国土交通省が公表する、標準的な土地価格。公共用地の買収や不動産鑑定で使われます。

4 固定資産税評価額・・・市区町村が決める、固定資産税のための価格。実勢価格の約7割が目安で、3年に1度見直されます。

「トラブルを避けるための対策」

① 実勢価格を提案する
② 複数の評価額の平均で折り合う

不動産の評価方法に決まりはなく、調停や審判では実勢価格が使われるのが一般的です。採めそうなきは、実勢価格を提案するか、平均値での調整も一つの方法。相続人同士で納得できる話し合いが大切です。

(ライター Nami)



聞かなきゃ損！家主様のための相続徹底解説セミナー開催

贈与税・相続税はこうして減らす！

第一講座 運命の分かれ道！「知らなかった」ではすまされない相続の新ルール



来たる2025年6月28日(土)に、『使わなきゃ損！贈与税・相続税はこうして減らす！相続徹底解説セミナー』を開催いたします。長野市・松本市・茅野市・伊那市・飯田市の県内5会場にて開催いたしますので、ぜひお近くの会場にてご参加ください。

第一講座では、特別講師に公認会計士である酒井税務経理事務所副所長の吉田雅之先生をお招きし、『運命の分かれ道！知らなかったではすまされない相続の新ルール』について徹底解説していただきます。2024年1月から改正された相続時精算課税制度や暦年贈与の改正点や気を付けるべきポイントなどについて、



▲過去開催のセミナーの様子(伊那会場)

知らない損をする相続税や贈与税について、お金のプロの立場から詳しく解説していただきます。第二講座では、レントライフのリフォームシステムと成功実例を大公開いたします。私どもが自信をもつてご提供する、究極の空室対策リフォームシステム『預かりくん』についてご紹介させていただきます。

さらに、もっと気軽に私共に賃貸経営についてご相談いただけます。今回のセミナーにご興味がいまさら、WEBサイトの申込フォーム、もしくはお電話にてお問い合わせください。多くのオーナー様の相続のお悩みの一助になれるかと思しますので、ぜひ参加ください。

使わなきゃ損!! “家主様のための” 相続徹底解説セミナー

第一講座

贈与税・相続税はこうして減らす！

- ・「相続時精算課税制度」を賢く使う！
- ・お金のプロに聞く、相続&贈与税の減らし方。

第二講座

レントライフが提案する究極の空室対策リフォーム

- ・自己資金0でも出来るレントライフオリジナル空室対策システム「預かりくん」とは。リフォーム成功事例も紹介！

オーナー様とスマホでコミュニケーション

- ・便利なLINEを活用して楽しく賃貸経営

6/28^土

受講料
無料

13:30-16:30(受付13:10~)

県内 全5会場にて開催!

- 【長野会場】シャトレゼホテル長野
- 【松本会場】アルピコプラザホテル
- 【諏訪会場】ワークラボハケ岳
- 【伊那会場】信州INAセミナーハウス
- 【飯田会場】なりわいオフィス飯田



〈第1講座・特別講師〉
公認会計士
吉田 雅之 先生
酒井税務経理事務所副所長

お申込締切

6月26日(木)



お問合せは、WEB レントライフ オーナー 検索 またはお電話で 026-219-5580

右記QRコードからWEBお申込みが可能です。

第二講座 便利で気軽に賃貸経営!プチ LINE 活用講座

便利なLINE

日本の92%が利用!
60代でも82%!国民的SNS!

を活用して 楽しむ賃貸経営

**LINEで快適!
これからのオーナー業務**

現代ではスマートフォン、LINEは電話やメール以上に使われる主要な連絡手段となっています。個人間のやり取りはもちろん、企業と顧客のコミュニケーションにも活用されており、賃貸経営においてもオーナー様と管理会社の円滑な連携を支える有効なツールです。

**LINEで完結!
連絡も共有もスマートに**

LINEは手軽さと即時性が大きな魅力です。電話や対面の手間をかけずに、トークで気軽に連絡が取れ、写真や資料、動画の送受信もワンタップで完了します。また家族との連絡や写

真の共有などプライベートでも使いやすく、履歴が残るので、後で見返せるのが便利です。

他企業のLINE活用術

近年、企業でのLINE活用が進んでいます。ここでは、その実例をご紹介します。

住宅販売を手がける「はなまるハウス」のケイアイネットクラウド株式会社では、「情報が多すぎて住宅

選びが難しい」という声に

対応するため、

LINEのチャットボット

を導入。

チャットボット

より気軽に質問できる!



より気軽に質問できる!

自動応答

とは、人の代わりに会話をしてくれる自動応答システムのことです。質問を入力すると、登録された情報に沿って即時に答えてくれる仕組みです。企業側からも問い合わせができるため、ニーズを把握しやすい点も特長です。具体的な問い合わせの増加により、営業対応がスムーズに進行。LINEの導入は業務改善にも一役買っています。

**LINEで簡単!
レントライフの
オーナーサポート**

レントライフでは、「レントライフ長野店オーナーサポート」のように、各店ごとのオーナー様専用公式アカウントを運用しています。アカウントに登録するだけで、物件相談が24時間い

つでも可能で、スタッフが営業時間内に丁寧に対応します。写真や動画、書類のやりとりも簡単で、商談の間を減らし、気軽に相談できます。物件の困りごとや修繕の相談もLINE一つで解決!簡単・実用的・便利なサポートを、ぜひ活用ください。

また、6月に開催されるオーナーセミナーでは、LINE活用講座を実施します。実際にLINEを使ったやり取りを通じて、操作方法や活用方法をわかりやすくデモンストレーションします。オーナー様も実際にお手元でLINEを操作を試しながら、効果的な使い方を学べる内容です。ぜひご参加お待ちしております!

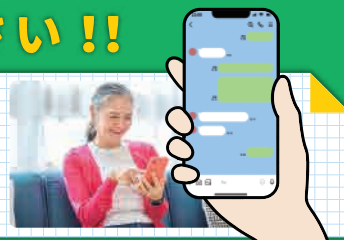
私たちとお友達になって下さい!!

〈オーナー様の御用聞き〉

LINE レントライフ
公式アカウント

いつでも 気軽に! 簡単に!

いつでもどこでもメッセージや写真を確認できるのでとっても便利です!



ご登録は私たちがサポートいたします!お近くのレントライフ店舗にお問い合わせください。

連載 Vol.51 家賃保証付 自己資金 0 円リフォーム | アパートマンション **預**かりくん事例紹介

古アパート・マンションが市場で生まれ変わる

家主様一念発起！室内・外観まとめてフルリノベーション！子孫に負の資産を残さない！

Before

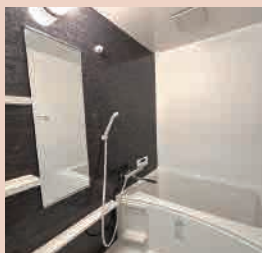
和室の残る 3DK の部屋。設備も内装もそのままでは使えない…



After

これがアパート!? まるで分譲マンションのような、オシャレな室内に大変身!

2室をつなげて広々 LDK 造作。内装すべて一新、キッチン・浴室・洗面台・トイレ入替、クロス全面・床全室貼替え、建具入替、外壁塗装、舗装工事 etc



工事費用

450 万円

※一部屋の内装のみ

預かりくんシミュレーション

《自己資金》

138 万円

《募集家賃》

6.5 万円

《保証家賃》

5.2 万円

《保証期間》

60 ヶ月(5 年)

今回ご紹介する事例は、築 38 年の鉄骨造マンションです。オーナー様は、2 棟合わせて 12 室中 9 室の空室に頭を悩まされており、その原因は一目瞭然でした。それは、現在のニーズの真反対とも言える室内の状態でした。近年求める人が

数少ない DK と和室がある細かく区切られた 2DK の間取で、設備はすべて古いまま、畳も変色したままでした。いずれおこる相続で子に負の資産を残さないために、オーナー様が一念発起され、内装や設備を大きく刷新する大規模リフォーム

を実施致しました。今回のリフォームポイントとは、
① 広々とした約 11 帖の LDK。② カウンターでカフェ風に区切られた明るく収納力のあるキッチン。③ 大きな鏡とアクセントパネルで清潔感のある追い焚き機能付きバス。④

各所に取り入れた統一感とおしゃれさを演出してくれるアクセントクロス。⑤ 空間を広く見せてくれるホワイトの建具。など、他にも入居者に刺さる工夫がちりばめられています。

室内は当社の預かりくんシステムを利用し、多数のお問い合わせをいただき、順調に入居者が決まっています。オーナー様にも大変お喜びいただきました。

多数のお問い合わせをいただき、順調に入居者が決まっています。オーナー様にも大変お喜びいただきました。

編集後記

6 月にオーナーセミナーを開催致します。自分だけではなかなか理解が難しい『税』について、プロに解説していただけるチャンスです。多くのオーナー様の申込みをお待ちしています。

宮澤

お読みいただきありがとうございます。
レントライフ便りのバックナンバーも、
こちらから無料でご請求いただけます。

レントライフ便りを請求する 

