

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

レントライフの『賃貸オーナーサポート専門サイト』

www.rentlife.co.jp/owner

管理物件  
入居率  
96.91%  
(2025年5月時点)

2025  
5・6  
月号  
Vol. 103

編集  
発行

株式会社 レントライフ

本社 マーケティング課

レントライフ オーナー



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  
オーナ様のご意見をたくさんお待ちしています。

rentlife.co.jp/inquiry/rentnews

vol.103 専用  
お問合せフォーム

賃貸オーナ様必見！

## 《特集》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

## 相続時精算課税制度とは何か？

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、亡くなつた後の相続時に相続税の計算に含めることができます。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。一度の一番のメリットは、生前免除されます。即ち、この制

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を 賢く使い、節税相続

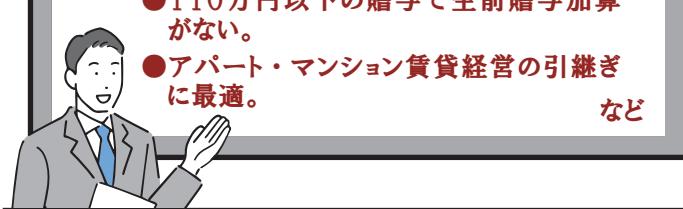
賃貸オーナ様必見！

### 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

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う



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   | ■伊那店 長野県伊那市中央 4561-7 TEL.0265-77-2580          |
| ■松本店 長野県松本市島立 940-1 TEL.0263-40-5001  | ■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 |
| ■諏訪店 長野県茅野市ちの 2767-2 TEL.0266-82-5101 | ■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。

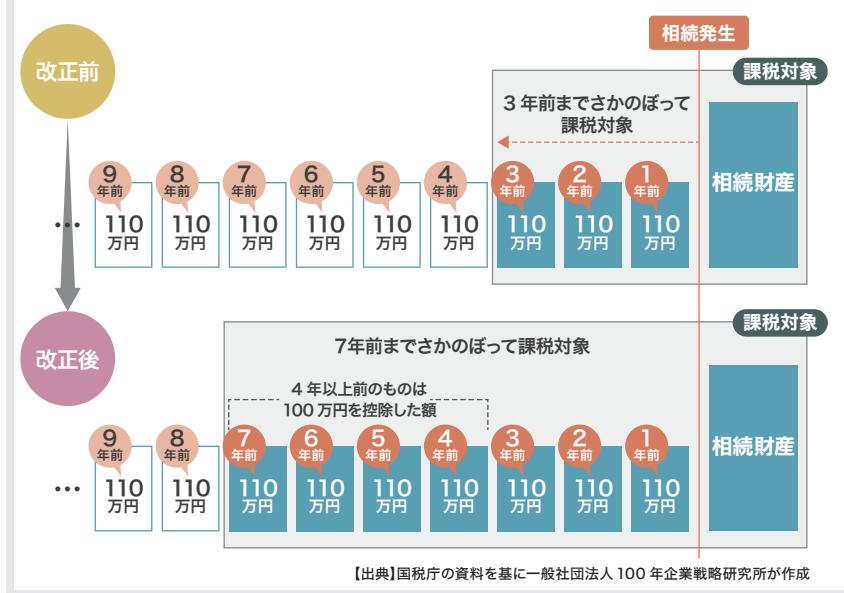
**税制改正で「暦年課税」が不利!「相続時精算課税制度」が有利に**

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

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

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つ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。

## ■ 历年贈与の改正点(生前贈与の相続財産加算期間の延長)



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

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。

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

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。

改正後は、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き

産に関しても、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。

■相続時精算課税制度の改正点

改正前

改正後(2024年1月～)

特別控除

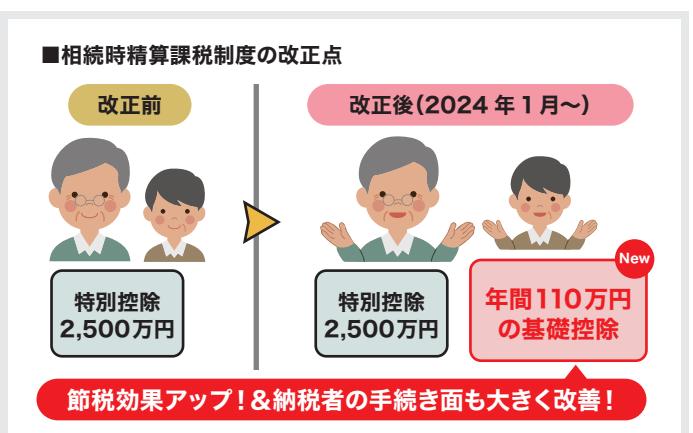
特別控除

年間110万円

New

## 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



節税効果アップ！8 納税者の手書き面を大きく改善！

るようになり

する贈与税の制度で

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

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

なお、以前は受贈者

の対象年齢が20歳  
从二歳～三歳、成人三

## 齢の引き下げに対応

以後は右記のとお

り 18 歳以上となつ

二二

## 新しい相続時精算課 税制度のメリッヒ

## 注意点

改正後の制度には、  
以下のようなメリツ  
トがあります。

# 新規事業の税制度のメリットと 注意点

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贈与税の税率が一律で20%と

歯の引き下げに対応して、2022年4月以後は右記のとおり18歳以上となつています。

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

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

別控除があり、超過分の贈与税の税率が一律20%になる

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あ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

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 万円以上の差が出来ます。

●年110万円まで  
は生前贈与加算がな  
い

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

| 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  | その差 957万円 |     |       | 1,035万円 |
| 4,000万円 | 110万円           | 2,500万円 | 20% | 278万円 | 110万円     | 50% | 415万円 | 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 |

# 自己資金0円でリフォームできる 究極の空室対策



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します。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、状況によつ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、子や孫がまとまつ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

相続時精算課税制度



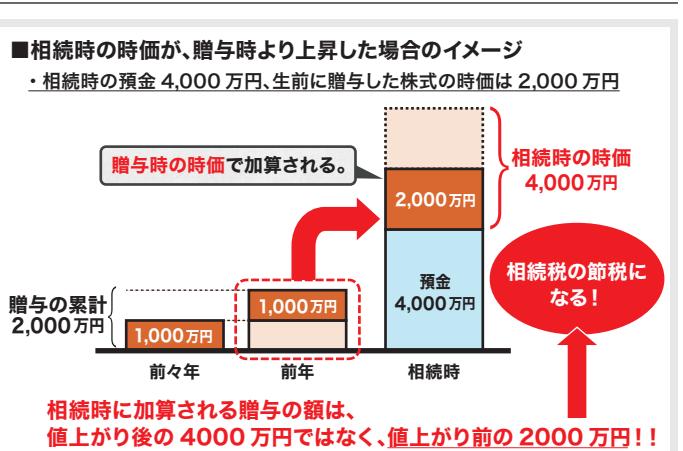
度は、特に賃貸不動産を贈与する際に大きな節税効果を發揮します。この制度を利用することで、受贈者は賃貸不動産の贈与を受けられます。もちろん、この制度を利用したとしても、当該贈与財産は、贈与者の死亡時に相続財産として持ち戻され、相続税の課税対象となります。

### ●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。これによつて、将来価値が上昇しそうな財産を早期に贈与しておこうことで、贈与時の低い評価額に基づいて相続税を計算することができます。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、相続時精算課税制度

が贈与者の預金（相続税の基礎額）になります。この制度を利用することで、相続税を節税することができます。

度は、特に賃貸不動産を贈与する際に大きな節税効果を發揮します。この制度を利用することで、受贈者は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。



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円になつていて、自社株の評価額が数億円なんてこともあります。自社株の評価額があるのです。自社株の評価額があるなら、相続時精算課税制度

が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に分割させるのか」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」に生前贈与しておこうことで、遺された相続人同士の相続争いを防ぐことができます。

### ●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に分割させるのか」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」に生前贈与しておこうことで、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 度を選択すると曆年課 税

る可能性があります。

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。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

どのように分  
割させら  
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  
与しておこうことで、遺

された相続人同士の  
相続争いを防ぐこと

ができます。

相続時精算課税制度は、暦年課税制度と二者択一です。この制度を一度選択すると、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なります。

**暦年贈与と相続時精算課税制度のどちらがお得？**

税制度の違いを分かりやすくするために、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、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、 $110 \text{ 万円} \times 7 \text{ 年} = 770 \text{ 万円}$

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

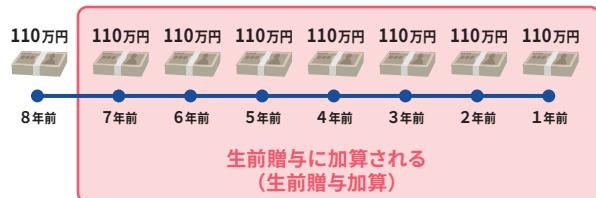
課税遺産総額：5,670 万円 - 基礎控除(3,000 万円 + 600 万円 × 法定相続人 1 人) = 2,070 万円

**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 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を選択した場合では

持ち戻しではなく、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はは、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とは、「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  | 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   | ← その差 585 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 |     | 78 万円  | 110 万円         | 45% | 265 万円 | 1,035 万円 |
| 4,000 万円 | 110 万円            | 2,500 万円 | 20% | 278 万円 | 110 万円         | 50% | 415 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 |

#### ●一方、相続時精算課税制度を選択した場合では

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ます。

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。



相続時精算課税制度の年齢要件を満たさないので、相続税精算課税制度を適用することはできません。

✓ 60歳未満の方  
：60歳未満の方は



✓ 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年と長期間外だからです。

✓ 孫への贈与を考え  
ている人：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

人：年間110万円  
かけで贈与をしてい  
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す。  
✓ 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  
でなければ基礎控除枠  
内に収まるので、まつ  
たく相続財産への加



算がなく非課税となりますから利用すべきで  
す。  
✓ 将来価値が上昇す  
る不動産や株を持って  
いる人：今後値上がりが期待される有価  
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よう。代表的なのは有価証券で、購入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す。

もしくは倍率方式で  
算出）建物は固定資  
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。

続税の基礎控除額とは、わかりやすくい  
うと「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

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

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なります。

10ページにてご案内させていただく

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す。

の場合は有価証券で、購入  
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

日程算詰和制度の選択を検討されると良いでしょう。代表的な

✓贈与時に評価額がある人：贈与時に評価額が下がっている財産がある人は、相続財産がある人は、相続

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の総額が、相続税の基礎控除の範囲内の人は、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

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充分に受けられます。

十（600万円×法定相続人の人数）」で

続税の基礎控除額とは、わかりやすくいふと「相続税が課税されるか否かのボーダーライン」のこと

の多い制度になりました。ただし、その分、税計算の方法や、曆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する

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

# 終わりに 2024年の法 改正によつて、相続 性があります。

事前に贈与すること  
によつて相続トラブル

者の相続が発生した際に相続人同士で「遺産の分割方法」で争うことなどが予想される場合は、相続時精算課税制度を選択すれば、

A man in a dark suit and red striped tie is giving a presentation. He is gesturing with his hands, pointing towards a large screen behind him. The screen displays a map of a building complex with various labels and numbers. The man appears to be explaining something related to the map.

だきます。お金のプロによる直接質問でき  
る貴重な機会ですの  
で、ぜひご参加ください

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く

案内させていただく  
6月28日に開催す

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なります。

# 長期修繕計画を 無料で承ります!!

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。

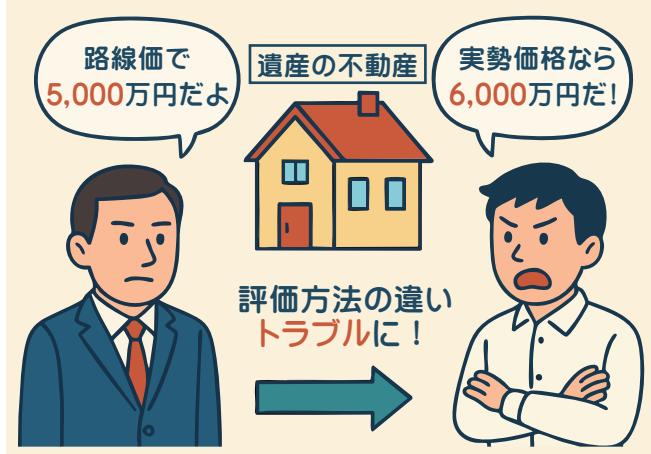


相続において、特に揉めやすいのが不動産の評価額です。現金や預貯金のように明確な数字で示せるものと違い、不動産は「いくらと評価するか」によって相続人それぞれの受け取り方が大きく異なります。しかも、評価方法について法律上の決まりはなく、どの基準を使うかは当事者間で、兄が不動産を相続し、弟には代償金を渡すことでの合意。しかし、兄が路線価方式で5,000万円と評価したのに対し、弟は実勢価格で6,000万円を求め、代償金を巡り対立しました。評価方法の違いが原因で協議は決裂しました。

相続において、特に揉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で、兄が不動産を相続し、弟には代償金を渡すことでの合意。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。

## 不動産の評価額で争いに?

### 不動産評価額の違いによる遺産分割トラブル



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の合意。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。

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の合意。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。

「遺産分割の不動産評価額でトラブルとなつた事例」

の話し合いに委ねられてはいるのが現状です。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つてているのです。

相続において、特に揉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、評価方法によっては数百万円、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。

不動産の相続でトラブルを防ぐために、受け継がない相続人は評価額が高いと多くもらいます。そのため、評価方法によっては数百万円、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。

「不動産の相続でトラブルを防ぐために、受け継がない相続人は評価額が高いと多くもらいます。そのため、評価方法によっては数百万円、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。

不動産を受け継ぐ金です。)

の評価方法を簡単に解説します。

「トラブルを避けるための対策」

不動産を受け継ぐ金です。)

① 実勢価格(取引価格)・・・実際の売買価格でやり取りされる

額なので、最も現実的な価値です。

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。揉めそうなときは、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

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。

同士で納得できる話し合いが大切です。  
(ライター Namie)



## 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！「知らなかつた」ではすまされない相続の新ルール



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！』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、



▲過去開催のセミナーの様子(伊那会場)

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！』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、

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！』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、

## 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】シャトーレゼホテル長野

【松本会場】アルピコプラザホテル

【諏訪会場】ワークラボ八ヶ岳

【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 楽する賃貸経営

LINEで快適!  
これからのおーなー業務

現代ではスマートフォンの普及により、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、トーケ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送受信もワンタップで完了します。ま

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」のケイアイネットワークス株式会社では、

「情報が多すぎて住宅選びが難しい」という声に応じるために、LINEのチャットボットを導入。ボット



より気軽に質問できる！

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、商談の手間を減らし、気軽に相談できます。物件のお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。

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を使つたやり取りを通して、操作方法や活用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

く、履歴が残るので、後で見返せるのが便利です。

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。

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

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。

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！



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・トイレ交換、クロス全面・床全室貼替え、建具交換、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で置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

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

①広々とした約11帖のLDK。②空間を広くターゲットとした約11帖のLDK。③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。④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パネル。⑤空間を広く見せてくれるホワイトの建具。などなど、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

感とおしゃれさを演出してくれるアクセントパネル。⑤空間を広く見せてくれるホワイトの建具。などなど、他にも入居者に刺さる工夫がちりばめられています。

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。

6月にオーナーセミナーを開催致しました。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ます。オーナー様の税金について、プロ申込みをお待ちしています。

宮澤

編集後記

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 

