

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

レントライフ オーナー



《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

今号のお題目

《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？

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



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

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。

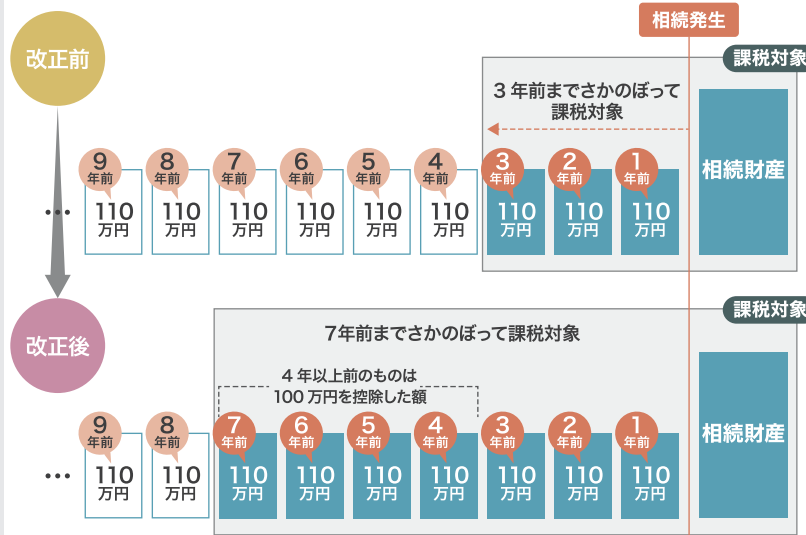
税制改正で「暦年課税」 が不利！「相続時精算 課税制度」が有利に

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）



【出典】国税庁の資料を基に一般社団法人100年企業戦略研究所が作成

です。

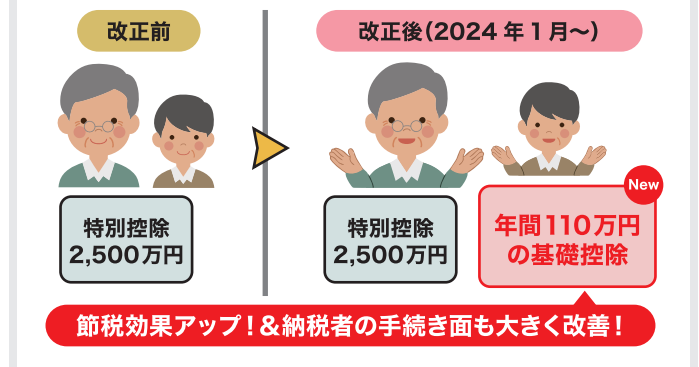
それに比べて、相続
時精算課税制度は、納
税者にとって有利な
改正となりました。税
制改正により「年間
110万円の基礎控
除」が新たに創設さ
れたのです。

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

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

るようになり
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

きる贈与税の制度です。

この制度を利用して
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：

レントライフ便りの続きが気になる方は
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 →

自己資金0円でリフォームできる
究極の空室対策

0円・0円・0円 賃貸収入 賃貸収入 賃貸収入