



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
96.92%
(2025年11月13日時点)

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.106 専用
お問合せフォーム



今号のお題目

《特集》資産組み換えで相続税対策しませんか？ 賃貸用不動産への組み換えで大きな節税効果が！

- 【預かりくんリフォーム事例紹介】テナントから居住用！？大胆リノベーション！スタジオタイプおしゃれ1ROOMのユニーク物件に！
- 【今後の賃貸事情動向予測！】家賃が上がる物件 下がる物件 明暗を分ける3つの条件とは？

不動産の相続は、評価額の減額や特例措置によって高い節税効果を得られるため、基本的には「現金」よりも「不動産」を相続した方がお得と言えます。なぜなら現金は相続税がその総額に対して、そのままの金額で課税されますが、一方で、不動産の場合は土地については路線価価格で相続税が課せられるため、実際の時価の約80%となり相続税を抑えることができます。さらに建物は固定資産税の評価額をもとに算出されるため

資産の組み換えとは、現在保有している資産を別の資産に変更することを指します。例えば、現金を不動産に変える、株式を売却して不動産にするなどの行為が含まれます。



時価の約70%で評価され、土地よりも相続税の負担を抑えることが可能です。そしてその建物を賃貸用不動産に組み換えると「貸家評価減」が適用され、相続税評価額がさらに下がります。具体的には、収益不動産は土地と建物に分離され、次頁のように評価額が算出されます。



資産組み換えで
相続税対策しませんか？
賃貸用不動産への組み換えで大きな節税効果が！

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 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

土地：路線価と面積

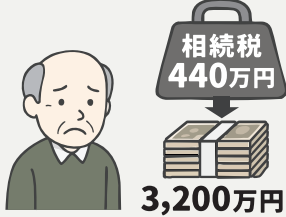
その上に賃貸不動産があるとのことで「貸家建付地」に該当し、自用地価格×(1-借地権割合×借家権割合(一律30%)×賃貸割合)で評価され、賃貸割合100%の場合、約9～27%評価が減額されます。

建物：固定資産税評価額

建物の固定資産税評価額は、一般的には市場価格より非常に低くなります。そのうえ貸家は借家権割合に該当するため、評価額は30%減額され、
建物の固定資産税評価額×(1-借家権割合(一律30%)×賃貸割合)となります。

例えば、3,200万円の収益用中古分譲マンションを相続税対策資産組換えで購入したところ、現金が土地と建物に変わり、その評価額が1,000万円以下になることもあります。

現金のままでは重い相続税・・・



不動産に組み替えて節税&安定収益!



土地と建物で
評価額 1,000万円

相続税が 100万円に
相続税が大きく削減!

単純に計算すれば評価が1,000万円であれば、それに対する相続税は100万円です。から、3,200万円の相続税440万円が大きく減額され、収益不動産を購入することで大きな節税を行うことができます。しかも収益用ファミリー向けの分譲マンションは利回りこ

■相続税の早見表

法定相続分に応ずる取得金額	税率	控除額
1,000万円以下	10%	—
1,000万円超から3,000万円以下	15%	50万円
3,000万円超から5,000万円以下	20%	200万円
5,000万円超から1億円以下	30%	700万円
1億円超から2億円以下	40%	1,700万円
2億円超から3億円以下	45%	2,700万円
3億円超から6億円以下	50%	4,200万円
6億円超	55%	7,200万円

若干弱くなりますが、固定的な人気があり、長期にわたり安定収益を確保することが可能です。実際にレントライフで売り出し中の中古ファミリー向け分譲マンションで相続対策としての資産圧縮効果と収益性をご覧ください。

※2025年11月の情報です。

ライオンズマンション淵野辺鹿沼公園 | 神奈川県相模原市中央区 | フルリノベーション済

■交通：横浜線 淵野辺駅 徒歩9分 ■間取：2LDK ■専有面積：53.48㎡ ■構造：鉄筋コンクリート造5階建
■築年数：1987年3月 ■総戸数：30戸

物件価格		満室想定賃料		
	19,800,000	月間	年間	利回り
		95,000	1140000	5.8%
建物情報		土地情報		
建物区分	区分マンション	土地面積	951.83	※区分マンションの場合
建物面積	49.68	固定資産税評価額	123,194,404	持ち分分子 5,348
固定資産税評価額	2,916,588			持ち分分母 176,108
		相続税路線価	185,000	倍率地域の場合
		借地権割合	60%	倍率地域
				倍率
固定資産税評価額		相続税評価額		
建物評価額	2,916,588	自家用の場合	賃貸用の場合	
土地評価額	3,741,134	建物評価額	2,916,588	2,041,612
合計	6,657,722	土地評価額	5,347,409	4,384,876
		合計	8,263,997	6,426,487
		資産圧縮効果	11,536,003	13,373,513
			42%に圧縮	32%に圧縮



現金を不動産に換え
資産を圧縮できる

想定
利回り **5.8%**

このように、物件価格と評価の間にかなりの差があり、相続税対策として有効です。しかも、レントライフの再販物件はすべてフルリノベーション済みですから、新築物件に比べ低額な価格でありながら、最新設備を備え長期にわたり安定収益が約束されます。現金で購入して資産圧縮効果を得ることも、又ローンで購入すれば負債の分だけ相続財産が減額され、且つ評価も下がることからWの効果で相続税も僅かとなります。

また、各相続人やその家族などに贈与する場合も、資産が圧縮され評価額が下がっていますから110万円の贈与税基礎控除により数年で贈与することが可能となります。

例えば、ライオンズマンション淵野辺鹿沼公園、物件価格1980万円の場合、現金贈与なら

18年のところ、中古分譲マンション贈与なら、賃貸の場合相続税評価額は約640万円で、すから、なんと僅か6年で贈与が完了します。

また、ご案内のようなファミリー向けの中古マンションは、賃貸で運用した場合、家族での居住が中心となりますから、長期入居が主体とな

り安定した収入を長期にわたり確保できるといふ利点がありますが、片や物件価格の割に賃料収入が少なく、高利回りが期待できないという弱点もあります。

そこで、そんなお考えの方に是非お勧めしたいのが、レントライフが借上げる単身向けの賃貸マンションです。

ワンルームの賃貸マンションを購入し相続税対策

レントライフが提供する、安心の1Rマンション投資

よく、ワンルーム投資が儲からないと言われるのは、期待賃料の割に高額な販売価格で利回りの低さ、高頻度な空室リスク、高額な維持費

ワンルームマンション投資で相続税対策



（管理費、修繕積立金、ローン返済）、そして出口戦略の難しさといった複合的な理由からです。特に、単身者をターゲットとするため入居者の入れ替わりが早く、不動産会社の営業トークに惑わされがちな初心者には収支計算が難しい、といった点も失敗を招く原因となります。そこで、レントライフではオーナー様に安心

して投資して頂ける、中古のワンルームリノベーションマンションをご用意しました。中古ですから低額でありながらリノベーションで新築同然に生まれ変わった購入しやすいマンションで、しかも販売物件はリノベーション工事からサブリースの借上げまですべて自社で責任をもつて行う、言わば入口から出口まで全て当社で責任を持

単身者向け



- ×入居期間が短い
- 入居者を見付けやすい
- 利回りが高い
- リフォーム費用が安い



ファミリー向け



- 入居期間が長い
- 駅郊外でも需要がある
- ×広さの割に賃料収入が少ない
- ×原状回復費用が高い



利回りも高くリフォーム費用も安く済む、単身向け物件のほうが有利！

つという計画設計の基、オーナー様が相続対策で安心して購入していただける単身向けの賃貸マンションです。具体的には：

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