

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』

管理物件  
入居率  
96.92%  
(2025年11月13日時点)



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



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](http://rentlife.co.jp/inquiry/rentnews)

vol.106 専用  
お問合せフォーム



## 《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も、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格で相続税が課せられるため、実際の時価の約80%となります。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。



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。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。



# 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  $\times$  (1-借地権割合  $\times$  借家権割合 (一律 30%)  $\times$  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  $\times$  (1-借家権割合 (一律 30%)  $\times$  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！**

単純に計算すれば評価額は 1,000 万円であれば、それに対する相続税は 100 万円ですかね、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

そ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できます。実際にレントライフで売り出し中の中古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 淀野辺鹿沼公園 | 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 淀野辺駅 徒歩 9 分 ■間取：2LDK ■専有面積：53.48 m<sup>2</sup> ■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	19,800,000	満室想定賃料		
		月間	年間	利回り
		95,000	1,140,000	5.8%
建物情報				
建物区分	区分マンション			
建物面積	49.68			
固定資産税評価額	2,916,588			
土地情報				
土地面積	951.83	持ち分分子	5,348	
固定資産税評価額	123,194,404	持ち分分母	176,108	
相続税路線価				
	185,000	倍率地域		
	60%	倍率		
固定資産税評価額				
相続税評価額		自家用の場合	賃貸用の場合	
建物評価額	2,916,588	2,916,588	2,041,612	
土地評価額	3,741,134	5,347,409	4,384,876	
合計	6,657,722	8,263,997	6,426,487	
相続税評価額				
建物評価額	2,916,588	11,536,003	13,373,513	現金を不動産に換え 資産を圧縮できる
土地評価額	3,741,134	42%に圧縮	32%に圧縮	
合計	6,657,722			
資産圧縮効果				



想定利回り 5.8 %

円の場合、現金贈与なら、物件価格 1,980 万円の場合は、贈与することができ、税基控除により数年で贈与することができます。例えば、ライオンズマンション 淀野辺鹿沼公園、物件価格 1,980 万円の場合は、贈与することができ、税基控除により数年で贈与することができます。

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ね、新築物件に比べ低額な価格であります。現金で購入して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。つまり、110 万円の贈与から 110 万円の贈与で贈与することができる数年で贈与することができます。例えば、ライオンズマンション 淀野辺鹿沼公園、物件価格 1,980 万円の場合は、贈与することができ、税基控除により数年で贈与することができます。



ワンルーム  
マンション  
投資で  
相続税対策

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

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

18年のところ、中古分  
譲マンション贈与なら、  
賃貸用の場合相続税評  
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  
いう利点がありますが、  
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  
えの方には是非お勧めした  
いのが、レントライフが  
借上げる单身向けの賃  
貸マンションです。

单身者向け

## 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

18年のところ、中古分  
譲マンション贈与なら、  
賃貸用の場合相続税評  
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  
いう利点がありますが、  
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  
えの方には是非お勧めした  
いのが、レントライフが  
借上げる单身向けの賃  
貸マンションです。具  
体的には：

单身者向け	ファミリー向け
✗ 入居期間が短い	WIN!
○ 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	
	LOSE...
○ 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、单身向け物件のほうが有利！

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 →