

TMBニュース



税理士法人トータルマネジメントブレイン URL: <https://www.tsubota-tmb.co.jp> 令和8年8月31日発行
 有限会社トータルマネジメントブレイン Mail: tmb@tkcnf.or.jp 担当: 吉田
 【大阪本部】〒530-0045 大阪府大阪市北区天神西町5-17 7F 南森町6F TEL: 06-6361-8301 FAX: 06-6361-8302

不動産相続の事例から学ぶ 賢い生前準備

「相続対策のために建てた賃貸アパートが、いつの間にか相続税を増やす財産になっていた」「特例を知らずに申告して、余分な税金を納めてしまった」——不動産の相続では、こうした失敗が少なくありません。借入金による賃貸物件の建築は、当初こそ大きな節税効果が見込めますが、時の経過とともにその効果は薄れ、対策のつもりがかえって相続税負担増につながることもあります。今回は、築古アパートの相続と小規模宅地等の特例に関する2つの事例を取り上げ、不動産相続で失敗しないための注意点と生前準備をご紹介します。

1. 事例① 築古賃貸アパートの相続 ～時の経過とともに薄れる節税効果～

20年前に祖父が相続税対策として借入金でアパートを建築し、祖父から父へと引き継がれてきた事例です。建築当時は借入金という債務があることで高い節税効果がありましたが、現在ではローンの返済が進んで債務が減少する一方、家賃収入により現金が増加し、課税される相続財産はむしろ年々増えていきます。この事例では毎年、賃貸収入により現金が300万円増加し、返済によりローンが400万円減少するため、純資産は毎年700万円ずつ増加し、下表のとおり15年間で相続税は5,250万円も増加する試算となりました。

試算年	当年	5年後	10年後	15年後
純資産（財産－債務）	4億5,000万円	4億8,500万円	5億2,000万円	5億5,500万円
相続税額	1億6,500万円	1億8,250万円	2億円	2億1,750万円

（前提）財産5億円（うち預貯金3億円）・アパートローン5,000万円、相続人1人（令和8年8月1日現在の税制による試算）

借入金で建築した賃貸物件をお持ちの方は、まず残債の状況と家賃収入の蓄積を確認しましょう。また、賃貸アパートの相続税評価額は、建物は固定資産税評価額×（1－0.3×賃貸割合）、土地は自用地評価額×（1－借地権割合×借家権割合×賃貸割合）の減額をして計算されるため、空室が多いと賃貸割合が下がり相続税評価額は増加します。承継が困難であると想定される場合は、生前の売却・換金、収益性の高い物件への買換え、売却資金の生前贈与などの方法を検討しましょう。

2. 貸付用不動産の評価の見直し

令和9年1月1日以後の相続又は贈与から、相続等開始日又は贈与日前5年以内に対価を伴って取得した貸付用不動産については、通常取引価額に相当する金額によって評価することとされます。通常取引価額は、原則として取得価額を基に算定することとされていますが、課税上弊害がない限り取得時から課税時期までの地価変動等を考慮して計算した価額の80%で評価することができます。建物の場合には、取得価額から定額法による減価償却をした金額とされます。

3. 今からできる相続対策

（1）効果的な修繕費等の支出 経年劣化したアパートには数百万～数千万円の修繕費が発生しますが、生前に大規模な修繕を行えば、金融資産が減少して相続税の減少が見込まれるうえ、物件の資産価値の維持にもつながります。

（2）生前贈与や生命保険への加入 家賃収入により資金に余裕が生まれたら、子や孫への生前贈与や、相続税の非課税枠の範囲内での生命保険への加入などを検討するとよいでしょう。

4. 事例② 小規模宅地等の特例の適用誤り

一人暮らしの母の相続で、同居していない相続人は「小規模宅地等の特例」を適用できないと思い込み、適用せずに申告してしまった事例です。この特例は、被相続人が居住または事業の用に供していた宅地等の課税価格を減額するもので、居住用宅地等は330㎡まで80%が減額されます。配偶者以外の親族は、原則として「同居」または「生計一」であることが必要ですが、同居せずとも、被相続人に配偶者や同居法定相続人がいない場合、相続開始前3年以内に自己や自己の配偶者等の持ち家に居住したことがない等の要件を満たしていれば、適用を受けられます。

注意すべきは、この特例はいったん適用する宅地等を選択して申告書を提出すると、後から別の宅地等への選択換えを行って更正の請求をすることはできない点です。また、特例の適用には遺産分割が成立していることが前提となりますが、未分割の場合でも「申告期限後3年以内の分割見込書」を添付して申告し、申告期限から3年以内に分割が完了すれば、更正の請求により適用を受けることができます。適用の可否や対象宅地等の選択は、当初申告時の判断が極めて重要となります。

5. まとめ

賃貸不動産をめぐる相続は、時の経過とともに財産の状況も税負担も大きく変化します。相続対策は一度きりではなく、定期的に財産の評価額と相続税額を試算し、修繕・生前贈与・買換えなどの対策を状況に応じて計画的に実行することが大切です。ご自身の財産やご相続についてご不明な点がございましたら、いつでもご相談ください。