

贈与

保険

資産運用

年金

不動産

将来に備えて知っておくべき!

相続とお金の 情報マガジン

3

2025

TOPICS

P2 資産安心コラム

『令和7年度税制改正大綱』公表
相続・贈与に関する変更点は?

P3 暮らしとお金の教養講座

相続税対策にも有効!
賃貸併用住宅のメリット

P4 相続・贈与の基礎知識

相続税の節税につながる
不動産評価額の見直し

数字で見る相続

不動産価格指数
住宅は2.4%上昇
商業用は1.5%上昇

不動産価格指数は、国土交通省が公表する、不動産の取引価格のデータに基づいた不動産価格の動向を表す指標です。不動産価格指数には、住宅と商業用不動産（以下、商業用）の2種類があり、2010年の平均を基準（100）として、住宅は月単位、商業用は四半期単位で算出されます。

2024年11月29日に公表された不動産価格指数は、住宅（2024年8月分）は140.5（前月比2.4%増）、商業用（2024年第2四半期分）は142.4（前期比1.5%増）となっており、不動産価格は全体的に上昇傾向にあるとみられています。これは、世界情勢の影響によるエネルギー価格の高騰や建築資材の供給不足、円安による建設コストの押し上げや、インバウンドの需要回復などが要因とされています。不動産価格の動向は金融政策などにも影響しますので、今後も注目していきましょう。

『令和7年度税制改正大綱』公表 相続・贈与に関する変更点は？

2024年12月27日に『令和7年度税制改正大綱』が閣議決定されました。今回の改正では、ニュースでも話題となった『103万円の壁』の引上げなどの内容が盛り込まれています。今回は大綱の内容から一部を抜粋して紹介します

※この記事は1月末時点の情報に基づいています。税制改正の内容の正式決定は3月以降となります。

『103万円の壁』引上げ 事業承継税制の要件緩和

『令和7年度税制改正大綱』では、ニュースなどでも話題となった103万円の壁の引上げのほか、『事業承継税制の役員就任要件・事業従事要件の緩和』、『結婚・子育て資金の一括贈与に係る贈与税の非課税措置の適用期限の延長』、『確定拠出年金制度などの見直し』などがあり、次のような内容となっています。

『物価上昇局面における税負担の調整』

給与所得者の所得税の基礎控除などが見直されることとなりました。基礎控除については、合計所得金額が2,350万円以下である個人の基礎控除額が58万円（現行：48万円）に引き上げられます。給与所得控除についても、最低保障額が65万円（現行：55万円）に引き上げられます。

この2つの引上げにより、いわゆる『103万円の壁』が『123万円の壁』へ拡大されることになりました。なお、この引上げについては、今後も与野党で協議が進められることとなっています。

また、大学生など（その年の12月31日に19歳以上23歳未満の扶養親族）を扶養する世帯の税負担を軽減する「特定扶養控除」については、子の年収要件を現行の「103万円以下」から「150万円以下」に引き上げられることとなりました。

『事業承継税制の要件緩和』

法人版事業承継税制（特例措置）および個人版事業承継税制は、いずれも後継者要件として、自社株式または事業用資産の贈与の日まで3年以上継続して、役員等であることまたは事業等に従事していたことが必要とされてきましたが、「贈与の直前において」役員等であることまたは事業等に従事していたことという要件に変更されます。

適用期限延長や限度額引上げで 利用者の増加や利便性向上に

『結婚・子育て資金の一括贈与に係る贈与税の非課税措置の適用期限の延長』

結婚・子育て資金の一括贈与に係る贈与税の非課税措置は、父母・祖父母などの直系尊属から18歳以上50歳未満の子や孫などに対して、結婚や子育て費用として贈与された資金について、受贈者1人当たり最大1,000万円（このうち結婚資金は限度額300万円）までが非課税となる制度です。改正前の適用期限が2年延長され、令和9年3月31日までとされました。

『確定拠出年金制度の拠出限度額引上げ』

確定拠出年金法などの改正を前提に、毎月の拠出限度額が引き上げられることになりました。

- ・企業型確定拠出年金（DC）の拠出限度額
 - イ 確定給付企業年金制度に加入していない者
月額6.2万円（現行：月額5.5万円）
 - ロ 確定給付企業年金制度の加入者
月額6.2万円（現行：月額5.5万円）から確定給付企業年金ごとの掛金相当額を控除した額
- ・個人型確定拠出年金（iDeCo）の拠出限度額
 - イ 第一号被保険者
月額7.5万円（現行：月額6.8万円）
 - ロ 企業年金加入者
月額6.2万円（現行：月額2.0万円）から確定給付企業年金および企業型確定拠出年金の掛金額を控除した額
 - ハ 企業年金に未加入の者（第一号被保険者および第三号被保険者を除く）
月額6.2万円（現行：月額2.3万円）
- ・国民年金基金の掛金額
月額7.5万円（現行：月額6.8万円）

相続税対策にも有効！ 賃貸併用住宅のメリット

所有する土地を活用する方法として、自宅と賃貸住宅を一体化した賃貸併用住宅が注目されています。賃貸併用住宅は、家賃収入でローン返済の負担を軽減でき、さらに相続税対策としても効果があります。今回は、賃貸併用住宅の概要やメリットについて紹介します。

賃貸併用住宅とは？ 土地と住まいの有効な活用方法

賃貸併用住宅とは、同一の建物に自宅部分と賃貸部分を併設した住宅で、賃貸部分については、アパートなどの共同住宅、店舗や事務所などに利用することができます。賃貸併用住宅は、自宅としてそこで生活しながら家賃収入を得ることができるのが特徴で、所有している土地に家を建てる、自宅を建て替える場合などに、土地と住まいを上手に活用する方法の一つとして注目されています。

賃貸併用住宅には、次のようなメリットがあります。まず、所有している土地が自宅を建てるには広すぎる場合や、子どもが独立し夫婦で暮らすには家が広すぎる場合などに、賃貸併用住宅にすることで適切なサイズの自宅を建てることができます。また、自宅部分が50%以上の賃貸併用住宅は多くの金融機関で住宅ローンを利用でき、賃貸部分の家賃収入を充てることで返済の負担も軽減できます。そして、要件を充足すれば住宅取得に対する不動産取得税の特例（1戸につき課税標準から1,200万円を控除）や住宅用地に対する固定資産税の特例（課税標準が200㎡以下は1/6、200㎡超は1/3に軽減）などが適用され減税につながります。さらに、後述するように相続税対策の効果があります。一方で、賃貸併用住宅は同じ建物に自宅部分と賃貸部分を併設するため、設計上の制約が大きく、一般の住宅と比べると売却や相続がしにくくなるなどのデメリットもあります。

賃貸併用住宅の検討にあたっては、こうしたメリットとデメリットを比較すると共に、自分のライフスタイルに合うか、資金計画に無理はないか、賃貸住宅の管理ができるか、将来売却する可能性はないかなどを確認することが大切です。

相続税対策や資産形成にも 賃貸併用住宅を活用できる

賃貸併用住宅は、相続税対策としても活用でき、相続税の負担を軽減する効果が期待できます。まず、賃貸併用住宅は所有者の使用に制限があるため、相続税評価額が一般の住宅よりも低くなる場合があります。自治体によって異なりますが、要件を充足すれば、賃貸部分については借家権割合（現在は全国一律30%）が減額され、土地についても貸家建付地として借地権割合（地域によって異なります）に借家権割合を乗じた割合（借地権割合が50%であれば15%）が減額されます。また、賃貸併用住宅の敷地は居住用部分と貸付事業用部分について、それぞれ一定の要件を満たせば、小規模宅地等の特例を適用することで相続税評価額を減額することができます。具体的には、自宅部分は特定居住用宅地等として330㎡を限度に80%減額でき、賃貸部分は被相続人などの貸付事業用の宅地などに該当すれば200㎡を限度に50%減額できます。そして、賃貸併用住宅は、家賃収入を得られるため、長期的な資産形成にも役立ちます。住宅ローンの返済期間中は家賃収入を返済の一部に充ててローンの負担を軽減でき、ローンの返済完了後、家賃は毎月の収入となります。この家賃収入は長期にわたって継続的に見込めるため、資産形成につながり、老後においては年金以外の安定した収入源として期待できます。

賃貸併用住宅は、節税効果や住宅ローンの利用などメリットがある一方で、設計上の制約が大きい、売却や相続がしにくいなどのデメリットもあります。賃貸併用住宅を検討する場合には、これらのメリットとデメリットを比較して、自分に合った住まいづくりをするようにしましょう。

相続税の節税につながる 不動産評価額の見直し

不動産の取引や課税の指標として各種の不動産評価額が公表されていますが、それぞれ、評価額の目的や、その額を決定する主体、発表時期などが異なります。今回は、不動産評価額の概要や、不動産を購入することによる相続時の節税効果について紹介します。

目的によって異なる 5種類の不動産評価額

不動産評価額は、固定資産税などの税金や不動産の取引価格を決定する際に指標となるものです。不動産評価額には次の5種類があり、目的に応じて適切な評価額を利用することが重要です。

①固定資産税評価額

固定資産税を算出するためのもので、建物は建築費の約60%、土地は公示地価の約70%で評価

②公示地価（標準地1㎡あたりの地価）

国土交通省が公表する適正な地価を形成するためのもので、土地売買の際の指標となる

③基準地価（基準地1㎡あたりの地価）

公示地価を補完するためのもので調査主体は都道府県、公示地価とは評価・発表時期などが異なる

④相続税路線価

贈与税や相続税算出時の基準となり、土地が面する道路に設定され、公示地価の約80%で評価

⑤実勢価格（時価）

不動産売買時の参考となる実際の不動産取引価格

相続税対策として不動産の活用 時価よりも低い不動産の評価額

不動産が相続税対策として効果があるのは、一般的に現金を不動産に変えることで、総資産の相続税評価額が低くなる傾向があるからです。相続税の計算では、相続財産を相続開始時点の相続税評価額で評価します。現金の評価額は時価ですが、不動産の評価額は、建物については固定資産税評価額、土地については主に路線価に基づいて算定されるため、基本的に時価よりも低くなる傾向があり、相続税の負担が軽減されることがあります。

相続財産のなかでも不動産は大きな金額を占めることが多く、その評価額は相続税額を大きく左右します。土地の形状や建物の使い方などによっては相続税評価額を減額することができる場合がありますが、その評価方法は複雑です。そこで、専門家に不動産の評価を依頼することで適正な評価額を求めることができ、評価を見直すことで相続税を抑えられる可能性があります。相続財産に含まれる不動産の評価は、慎重に判断しましょう。