



豊富なオーナーライフ実現の秘訣を探る

# 成功する 賃貸併用住宅とは



ゲスト

上田 英貴さん  
賃貸経営専門誌  
「オーナーズ・スタイル」代表



ゲスト

政井 マヤさん  
フリーアナウンサー



「相続した土地を手放さずに生かしたい」  
「大切な土地を、ただ受け継ぐだけで終わらせたくない」

そんな想いをお持ちの方にぜひ知っていただきたい  
**パナソニック ホームズの賃貸住宅経営。**

土地の特性を生かした設計提案で想いをカタチにし、  
総合的な経営サポートで生涯満足経営と建物の資産価値を長くお守りします。

今回は、ご家族の夢の実現、資産形成、環境配慮までを見据えた  
“成功する賃貸併用住宅”の秘訣に迫ります。

好評公開中



視聴登録はこちら  
登録がお済みの方は  
ログインする事で視聴が可能です

賃貸住宅の実例からイベント・セミナーまで、情報をワンストップで!

パナソニックホームズ 賃貸住宅経営サイト  
homes.panasonic.com/chintai



各事業別に、土地活用に関する豊富な内容やお役立ち情報を満載!

パナソニックホームズ 土地活用サイト  
homes.panasonic.com/tochikatsuyou



賃貸管理から不動産の売買仲介まで。住むほどにうれしい入居者さま特典のご案内も!

パナソニックホームズ不動産 サイト  
homes.panasonic.com/phre



さまざまな実例を動画でご覧いただけます



パナソニックホームズのホームページ homes.panasonic.com

Panasonic Homes

未来をまちづくる PLT Group

Panasonic Homes

# Land Assets

土地資産の活用を考える

494  
DEC.2025

月刊 Land Assets 十一月号

発行日/二〇二五年十一月二十五日

発行所/パナソニックホームズ株式会社

大阪府豊中市新千里西町一丁目一番四号

特集

## 贈与による 相続税対策

【 DATA CHECK 】 2024年分 贈与税の確定申告の状況  
【 今月の実例 】 3棟配置の戸建賃貸



# 贈与による相続税対策

この秋には日経平均株価が5万円の台を突破して30年ぶりの高値を記録、  
 路線価は4年連続でプラスと、資産の価値が上昇傾向にあります。  
 連動して相続財産の評価額も高まることが予想される中、  
 相続税負担を軽減する手立てとして効果が期待される生前贈与について解説します。

## 贈与申告者の85%\*が利用している 暦年課税 (※2024年実績/ 相続時精算課税との併用者を含む)

従来、贈与と言えば年間110万円までの受け取りが非課税(基礎控除額)となる『暦年課税』の利用が一般的で、2024年の贈与税申告者(申告は受贈者が行う)約47万人のうち40万人近くの方が採用しています。財産を譲渡したい相手に、長期間にわたり少額ずつ移転・援助できる方法です。110万円を超えた額には累進課税が適用され、最高税率は55%。基礎控除額以内なら申告も不要ですが、相続発生時に定期贈与とみなされないよう、毎年の贈与の金額や日程、渡す方法に変化をつけたり、贈与契約書を都度

作成したり、名義預金と判断されないように金銭の管理は受贈者が行うなど、細かな点に注意が必要です。暦年贈与は2023年度の税制改正で、基礎控除部分も含めて相続財産への加算対象期間が見直され、段階的に7年まで延長されることになりました。高齢で相続が近いと考えられる場合には、相続財産への持ち戻し加算をしなくて済む、お孫さんへの贈与を中心に検討されてはいかがでしょうか。

## 基礎控除枠の新設で関心が高まる 相続時精算課税

もうひとつの方法である『相続時精算課税』は、前述の税制改正時に基礎控除枠が新設されたことにより、積極的に活用を考える人が急増しました。2024年の制度適用申告者数は約8万人と前年比59%の増加率です。こちらは年110万円の基礎控除に加え、累計2,500万円までの特別控除枠内であれば、何度でも贈与を受けられ、贈与税を払うことはありません。この枠を超えた分には、一律20%の贈与税がかかります。相続発生時には基礎控除分を除く全額を相続財産として組み入れる必要があり、相続税評価額が算定されます。

相続時精算課税は、一度選択すると同じ人からの贈与は暦年課税に変更することができません。慎重に考え、計画的な資産移転を行いたいものです。2つの課税方法の主な違いを表にまとめましたので参考にしてください。

## 判断のポイントは資産価値の変化と受贈者の活用シーン

どのような形で次の世代へ資産を承継するのが良いか、考え方は人それぞれでしょう。相続時精算課税の活用を考える場合、将来的に価値の上昇が期待できるもの一例例えば成長が見込まれる有望企業の株式や開発区域周辺の土地などを優先的に贈与するのも一手。相続時精算課税を使って贈与されたものは、相続時に価格が高騰していても、贈与時点の評価で価額が決まるため、相続税を低く抑えられる可能性があります。

賃貸物件の建物部分だけを贈与することも検討候補にあげられるでしょう。親から子へ贈与した場合、その後の賃料収入は贈与税の対象外。親が受け取るはずだった収入は受贈者の財産となり、納税資金の準備に充てることもできます。

相続時精算課税の特別枠を使って、子世代のライフステージに合った援助を行うことも有益です。教育費等の負担が大きい時期に、まとまった金額の贈与を受けることができれば子世帯の家計に大きなプラスとなります。

2026(令和8)年12月31日までは、「住宅取得資金の贈与に対する贈与税の非課税特例」も継続されています。ZEH等の優良な住宅の取得

相続時精算課税で…  
 住宅取得や子どもの教育費で家計が圧迫される世代にとってまとまった金額の贈与は大きな助けとなります。

暦年課税の非課税枠で…  
 暦年贈与で毎年100万円ずつもらえれば、海外旅行や耐久消費財の購入に充てるなどそれも家計にプラス。

に対しては1,000万円までが非課税で援助できます。相続時精算課税と併用すれば、大きな節税効果とともに有意義な資産移転が成し得ます。

※対象となる住宅の詳細や贈与の条件等は別途ご確認ください。

人生100年時代、長寿が当たり前となり、ご自身の相続発生時には次の世代もすでにリタイア期に入っているケースも想定されます。莫大な遺産を受け取っても有効に使いきれず、その後の2次相続でさらに目減りする可能性もあります。ご自身の老後の生活に必要な資金を確保できれば、余った資産の生前贈与を早期に判断することも重要です。大切な資産を守り抜くために、資産承継でお悩みの方は、ぜひ当社へご相談ください。

※相続税や贈与税の計算にあたっては、各自の資産状況や条件により効果や見解が異なる場合がありますので、顧問税理士等の専門家へのご相談をおすすめします。

※贈与税申告者数は国税庁 令和7年5月「令和6年分の所得税等、消費税及び贈与税の確定申告状況等について」(報道発表資料)より

### ■暦年課税と相続時精算課税の主な違い

	相続時精算課税	暦年課税
贈与する者の条件	60歳以上の両親または祖父母 ※贈与の年の1月1日現在	なし
贈与を受ける者の条件	18歳以上の子や孫 (2022年3月31日以前の贈与により) ※贈与の年の1月1日現在 財産を取得した場合は20歳以上	なし
制度の選択	一度選択すると、同じ人からの贈与については 暦年課税への変更はできない	制約なし
控除額	贈与した額のうち 累計2,500万円までの特別控除 + 贈与を受ける側は年間110万円の基礎控除	贈与を受ける側は 年間110万円の基礎控除
控除額を超えた場合の贈与税	一律 20%	累進税率10~55%
手続き	要 贈与を受けた翌年の確定申告期間(2月1日から3月15日まで)に 所轄税務署長宛に届け出る	不要
相続発生時の持ち戻し加算	制度を利用した贈与はすべて相続税評価額の対象 ただし基礎控除分は除外できる	相続発生前3年~7年前まで さかのぼり、基礎控除分を含めた 全額が相続税評価額の対象

### 暦年課税のつもりが認められないケース

#### 定期贈与

毎年のクリスマスプレゼントに100万円

定期的に分割で金銭を受け取る契約に基づく贈与のこと。毎年100万円ずつ10年間にわたって贈与する契約があるとみなされた場合には、10年間の合計額である1,000万円の贈与を受けたものとされ、贈与税が課税される場合があります。

#### 名義預金

贈与者管理はNG

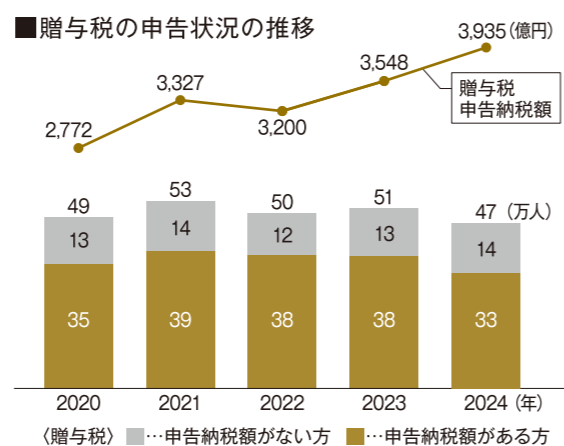
贈与者(贈る側)が受贈者(贈る側)の口座の通帳や印鑑を管理していると、単に名義を借りただけの名義預金と判断される可能性があります。名義預金は被相続人の相続財産とされ、相続税の対象となります。

2024(令和6)年分の確定申告状況等から、贈与税の項目内容をご紹介します。特集で取り上げたように、贈与税の各課税方式について、申告者数や納税額に変化が見られます。

◆贈与税の申告状況

申告人員は47万人。  
人数減少も申告納税額は増加傾向。

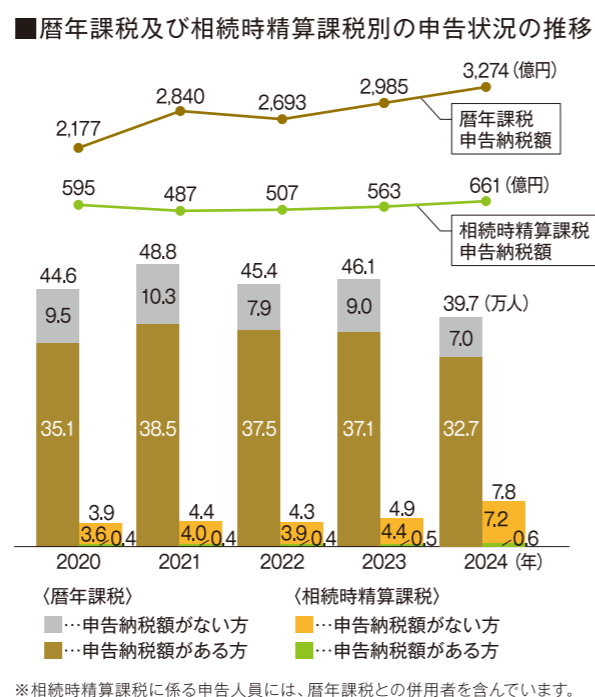
2024年分の贈与税の申告書の申告人員は47万人(対前年比▲7.0%)。そのうち、申告納税額がある方(納税人員)は33万人(同▲11.4%)で、申告納税額は3,935億円(同+10.9%)となっています。前年分と比較すると、申告数および納税者数は減少したものの、申告納税額は増加しました。



◆課税方法別の申告状況

**暦年課税**  
暦年課税を適用した申告人員は39.7万人(対前年比▲14.0%)、申告納税額は3,274億円(同+9.7%)。申告人員は2012年以來12年ぶりに40万人を下回りましたが、納税額は3年連続で増加しました。

**相続時精算課税**  
相続時精算課税を適用した申告人員は7.8万人(同+59.2%)、申告納税額は661億円(同+17.5%)。6万人を超えることがなかった申告人員が8万人に迫る勢いで急増し、申告納税額は初めて600億円を突破。



※相続時精算課税に係る申告人員には、暦年課税との併用者を含んでいます。

国税庁 令和7年5月「令和6年分の所得税等、消費税及び贈与税の確定申告状況等について」(報道発表資料)より加工して作成

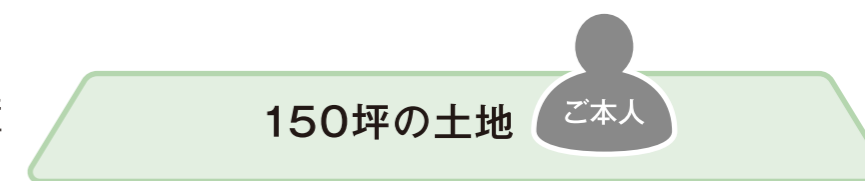
※( )内はいずれも対前年比

戸建賃貸を活用した資産承継スキーム

所有地を活かしながら将来に備える方法として、「賃貸住宅を建てる」ことは、最もよく知られている手法のひとつでしょう。その中でも「戸建賃貸」にすると、複数の法定相続人がいる場合に遺産分割がしやすくなります。

■パターン例

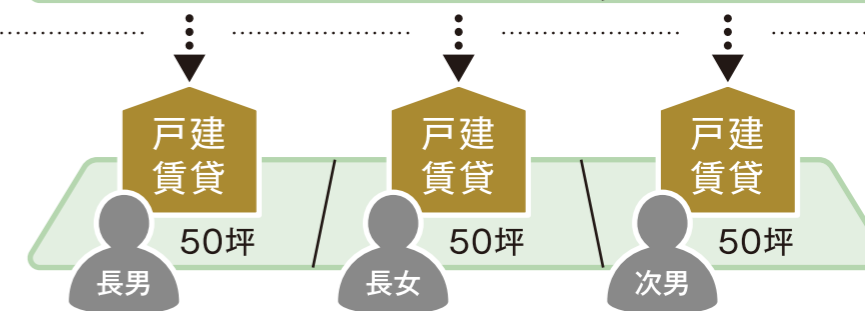
1. ご所有の土地資産



2. 戸建賃貸を複数棟ご建築



3. 相続発生時にはそれぞれを承継



広い土地を1筆の駐車場や空き地として更地のまま管理していると、立地や敷地形状、接道条件によっては大きな相続税がかかることになり、残された相続人の方々には重い納税負担が発生します。誰が引き継ぐのか、共有名義にするのか、どのように分割するのか、もめごとに発展するリスクも考えられます。

一般的に不動産(土地)の相続税評価額は時価の8割程度。自用地の評価は額面そのままですが、賃貸事業用の建物や土地(貸家建付地)であればさらに評価額が減額されるため、相続税を低く抑えるために有利とされます。

例えば法定相続人が3人いる場合、150坪の土地に3軒の戸建賃貸を建てて賃貸住宅事業を行うと、相続税対策としてはどのような効果が見込めるでしょうか。土地を元手に組んだローンの債務控除はもちろん、3人それぞれに1軒ずつ土地を分筆してスムーズな遺産分割につなげることができます。200㎡以下の広さであれば小規模宅地の特例により50%まで評価減を受けられる可能性もあります。建物部分だけを生前贈与しておけば、賃貸住宅経営による収益は相続財産にならず、相続人各自が納税資金として備えることもできます。

# 11台分の駐車場経営から 賃貸住宅経営へ転用 戸建賃貸3棟を実現

## まちな電器店に相談したことを きっかけに話が進展

大阪府の北部に位置し、大阪市内や空港へのアクセスが良く、豊かな自然と教育環境で人気のある豊中市。この地で不動産事業を営まれている法人オーナーさまと当社のご縁は、日頃お付き合いのあるパナソニック電器店さまからのご紹介でした。「月極駐車場の擁壁が老朽化、修繕費用が思った以上に高額なので悩んでいました。どうせならもっと良い形で活用できないのか漠然と考えていたところ、話だけでも聞いてみたら、と」。面談後に提示されたのは複数の戸建賃貸を建築するプラン。予算面や収益性、エリア需要など、多くの点でメリットを感じられるものでした。「上下階住戸への騒音問題に気兼ねすることのない、戸建タイプで自由に快適に暮らしていただけるのが良いと思いました。この敷地に3棟も建つとは驚きです」と、予想外の提案でありながらも、魅力を感じていただきました。

## “自分が暮らすなら”という観点で 暮らしやすさを追求

西入りの敷地に、駐車時の切り返し方や帰宅動線を検討しながら2階建住宅を3棟配置。外壁を三色の異なるキラテックタイルで仕上げ、玄関ドアやバルコニーの色を変えることで変化をつけています。間取りやインテリア、内部の仕様については、オーナーさまが“自分が暮らすなら”という観点で積極的に意見を出していただき、動線からコンセントの数まで暮らしの快適さを追求した入居者さまファーストの住まいが完成しました。「商談時の地震体験やショールームでの仕様決めも、一つひとつ丁寧に説明いただき、どんどん信頼が深まってきました。将来的にメンテナンスの負担が少ない光触媒タイルも助かります。良いご縁につながり、本当に感謝しています」とオーナーさまからうれしいお言葉をいただきました。

## Pana Casa (大阪府)

パナソニック ホームズ株式会社 近畿支社 大阪支店

■敷地面積：309.41㎡(約94坪) ■延床面積：85.50㎡(約26坪) ■棟数・戸数：3棟・3戸  
■用途地域：第二種中高層専用地域 ■運営管理：パナソニック ホームズ不動産

【COMMENT】当初、共同住宅2階建案と並行して計画をスタートしましたが、市場性や収支を考え、戸建賃貸を3棟の案でご契約いただきました。エリアの中で希少な3LDK物件ということもあり、完成後には即入居となり、オーナーさまに大変ご満足いただける計画となりました。(釣)／敷地条件に合わせて3棟それぞれに特長を持たせた間取り・デザインをご提案しました。どのような入居者さまが住まれるか、オーナーさまとたくさんお話ししながらインテリアや外観色を選定、打合せも楽しんでいただけたのではと思います。(久保)



営業担当 釣 弘典  
設計担当 久保 冨佳



- 各棟の日当たりや風通し、視線が交差しないように配慮したレイアウト。それぞれに特長を持たせたデザインを組み合わせました。
- 収納量の多い吊戸棚付きのシステムキッチン。換気用の窓があることで夏場の調理も快適です。
- 豊富な収納力のシューズインクロークを配置。玄関スペースをきれいにすっきり保ちます。
- 各居室の収納に加えて、家族分の布団や季節家電などを収納できるウォークインクローゼット。
- リビング続きのお庭では、ガーデニングやビニールプールを楽しむことができます。

