



三井住友信託銀行

不動産コンサルティングプラン

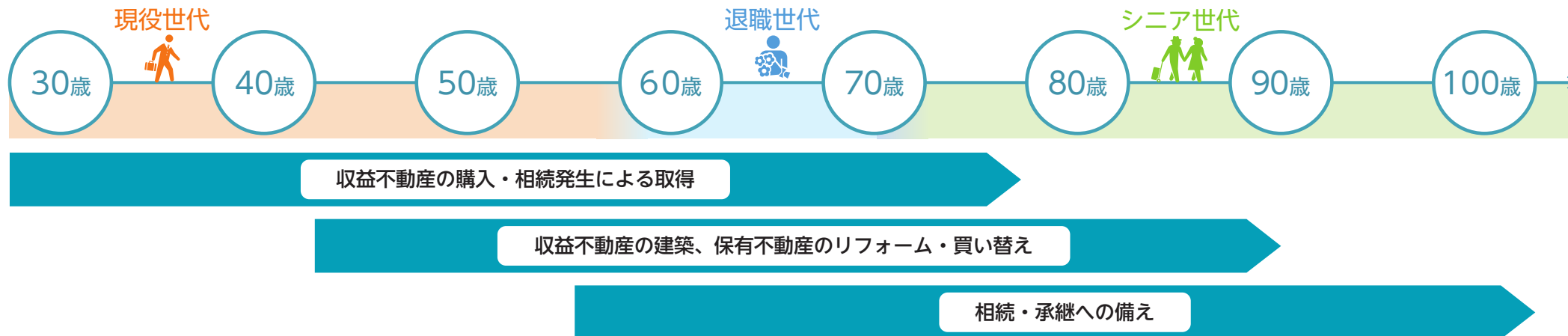
—— 収益不動産・相続編 ——

- | | |
|--------------------------------|------------------------|
| ●ライフステージにおける収益不動産のお悩み …… P.1 | ●収益不動産の相続税評価 …… P.12 |
| ●保有不動産のよくあるお悩み …… P.2 | ●納税資金の準備 …… P.13 |
| ●「更地」「駐車場」のよくあるお悩み …… P.3 | ●保有不動産の遺産分割 …… P.14 |
| ●「空き家」のよくあるお悩み …… P.4 | ●相続税額シミュレーション …… P.15 |
| ●「収益不動産（アパート等）」のよくあるお悩み …… P.5 | ●相続税に関する基礎知識 …… P.16 |
| ●収益不動産の魅力 …… P.7 | ●認知症・相続への備え …… P.17 |
| ●収益不動産のリスク・リターン …… P.8 | ●資産管理・承継に関する制度 …… P.18 |
| ●住居系収益不動産の種類・特徴 …… P.9 | ●不動産と税制 …… P.19 |
| ●保有不動産のよくあるお悩み～相続への備え～ …… P.11 | ●取扱い商品・サービス …… P.20 |



ライフステージにおける収益不動産のお悩み

お客さまのさまざまな不動産ニーズにお応えできるよう、三井住友信託銀行グループがサポートいたします。



収益不動産とは、他者に賃貸することで、毎月の賃料収入を得る不動産のことを指します。一棟売りのアパートや区分所有マンション、テナントビルなどさまざまな種類があり、自己居住用のマイホームなどと区別されます。次ページ以降は、住居系の収益不動産を中心に解説しています。

現役世代のお悩み

投資用に不動産を購入したいが、どのような物件がよいかわからない



退職世代のお悩み

老後の安定収入のために収益不動産を購入したい

アパートローンの相談がしたい

相続に対する不安はあるが、特に対策をしていない

万一の際、相続税がどれくらいかかるか心配



実家が空き家になっており、今後どうするか悩んでいる

両親からアパートを相続したが、空室が増えており何か対策をしたい

保有しているアパートの管理や費用に負担を感じる

シニア世代のお悩み

兄弟で共有の不動産を持っているけど、このままで大丈夫？

相続対策をしておらず子どもへの負担が心配



保有資産における不動産の割合が高く、納税資金が不足しそう

駐車場を持っているが、収益性が低いので、どうすればよいか悩んでいる

保有不動産のよくあるお悩み

不動産は、立地・周辺環境・建物の状態のほか、お客さまの年齢やご家族関係などによって、最適な活用方法は異なります。お客さまが抱える課題やお悩みの解決に向けて、ご意向に沿う活用方法を一緒に考えてみませんか？

更地 P.3

- 毎年の固定資産税が負担
- 草むしりなどの維持管理が大変

駐車場 P.3

- 空きが目立ってきた
- 収入はあるが支払う税金も高い

アパート

- 収支が悪くなってきた。管理も大変

P.5

- 駅から遠いなど、立地や将来性に不安がある

P.6

空き家 P.4

- 実家を相続したが、そのままにしている
- 定期的な清掃や草刈りが大変
- 固定資産税や維持費などの支払いが負担

相続・承継 P.11~14

- 相続に不安はあるが、何から手をつければよいかわからない
- 金融資産が多く、相続税がたくさんかかりそう
- 不動産資産の割合が大きいため、相続税の納税資金が心配
- 不動産を公平に相続できるか心配



お持ちの
不動産について
教えてください！

共通

- 名義
- 面積
- 住所
- 取得経緯・時期

土地

- 現状・用途
- 固定資産税

建物

- 現状・用途
- 構造(木造、鉄骨造等)
- 築年数
- 間取り

収益不動産

- 種別(駐車場、アパート等)
- 稼働状況
- 収入・支出
- 管理方式

その他

- お悩み・トラブル等

「更地」「駐車場」のよくあるお悩み

? お悩み・不安やお困りごとは何ですか？

更地をそのままにしている

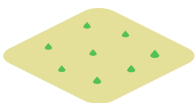
- ☒ 固定資産税を負担に感じる
- ☒ 草むしりなどの維持管理が大変

駐車場の収益性が低い

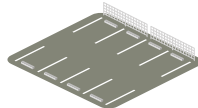
- ☒ 稼働状況が低迷、空きが目立ってきた
- ☒ 収入はあるが、支払う税金も高い

そのままにしておいた場合…

更地は利益を生まない一方で、保有している限り、固定資産税などの維持費用や管理負担がかかる

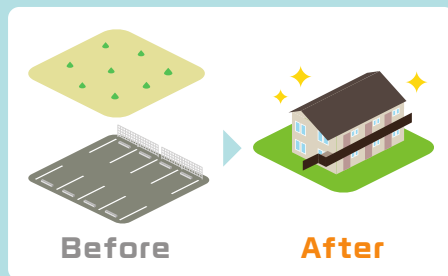


車離れなどの影響により、駐車場の収益性が低下する可能性がある

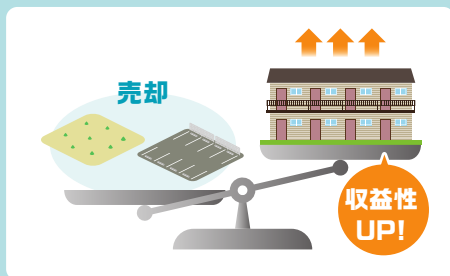


💡 対応策の検討

- ☒ 更地、駐車場等にアパートを建築する [参考1](#) [参考2](#)



- ☒ 更地、駐車場等を売却し、収益性の高い不動産に買い替える



参考資料

参考1 駐車場経営・アパート経営のメリット・デメリット

	メリット	デメリット
駐車場経営	● 初期投資が少ない ● 手軽に始めやすい ● 売却や転用が容易 ● 管理負担が小さい	● 収入の割に固定資産税等の負担が大きい ● 相続税評価が高い P.12 ● 減価償却が少ない
アパート経営	● 収益性が高い ● 長期的な安定収入が期待できる ● 固定資産税等の税負担が軽減される ● 相続税評価が更地よりも一般的に低い P.12	● 初期投資額が大きい ● 他の用途への転換が難しい ● 管理負担が大きい

参考2 アパート建築による固定資産税等の軽減

住宅用地には課税標準の特例措置が設けられており、税負担が軽減されます。適用額は、住宅用地の区分、税区分に応じて下表の通りです。

	区分	固定資産税	都市計画税
小規模住宅用地	住宅用地で住宅1戸につき200㎡までの部分	価格 × 1/6	価格 × 1/3
一般住宅用地	小規模住宅用地以外の住宅用地	価格 × 1/3	価格 × 2/3

例 1戸40㎡×8戸の賃貸アパートを200㎡の土地に建築した場合の固定資産税※

※土地の固定資産税評価額を「20万円/㎡」とした場合。



⚠ 土地の固定資産税や都市計画税は軽減されますが、新たに建物の固定資産税が発生します。

「空き家」のよくあるお悩み

? お悩み・不安やお困りごとは何ですか？

空き家の使い道がなく、そのままにしている

- ☒ 定期的な清掃、草刈り、見回りなどが大変
- ☒ 固定資産税や維持費などの支払いが負担
- ☒ 不法侵入、不法投棄、火災などが心配
- ☒ 承継や処分の方針が決まっておらず悩んでいる

そのままにしておいた場合…

参考1

- 高齢化とともに清掃・管理がますます困難になる
- 管理が不十分となり不法侵入・火災等のリスクが増加
- 景観の悪化等により近隣トラブルとなる可能性あり
- 特定空き家等への指定により固定資産税が更に増加
- 建物の劣化、権利関係の複雑化により売却や活用ができなくなる
- 空き家の承継や処分に関し親族とトラブルになる可能性あり

💡 対応策の検討

- ☒ 空き家を売却し、収益性が高い不動産に買い替え 参考2
- ☒ 空き家を取り壊しアパートを建築 参考3
- ☒ 空き家をリフォーム・リノベーションして賃貸

親族や自身の自宅が空き家にならないような対策も大切です。

- ☒ 自宅を売却し、駅に近いマンションや高齢者施設へ住み替え
- ☒ 遺言で自宅の承継者や処分意向等を明確化

参考資料

参考1 空き家をそのままにしておくことのデメリット

1 空き家対策特別措置法

安全面・衛生面などの観点から放置することが不適切な状態にある空き家を、自治体が「管理不全空き家」「特定空き家」に指定し、調査・管理状況の指導などを行う法令です。

⚠ 状況が改善されるまで、土地の住宅用地特例が適用されず、**固定資産税が4～6倍**になるおそれがあります。



2 相続登記の義務化

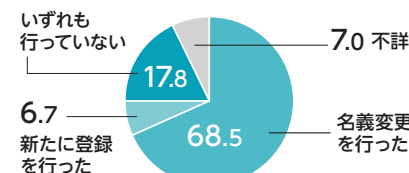
2024年4月1日から、「相続の開始とその所有権の取得を知った日から3年以内」の相続登記が義務付けられました。

相続で空き家を取得した際の登記または名義変更の有無(%)

相続登記を放置した場合のデメリット

- 時間の経過とともに相続人が増えて遺産分割協議がまとまらない
- 相続人が認知症などになってしまい、追加の手間や費用がかかる
- 正当な理由なく怠った場合、過料が科される可能性あり

相続不動産の名義変更はお早めに。



6.7 新たに登録を行った

出所：国土交通省「令和元年空き家所有者実態調査」をもとに当社作成

参考2 空き家に係る譲渡所得の特別控除

相続により承継した空き家を売却し、一定の条件(相続開始から3年以内に譲渡、1981年5月以前に建築された建物等)を満たすときは、譲渡所得から最大3,000万円まで控除することができる特別控除の特例があります。

一般的な譲渡所得 $\text{売却価格} - (\text{取得費} + \text{譲渡費用}) = \text{譲渡所得}$

特別控除を利用した場合 $\text{売却価格} - (\text{取得費} + \text{譲渡費用}) - \text{特別控除} = \text{譲渡所得}$

特別控除で譲渡所得が抑えられ、税金を軽減できる可能性が！

▶ 本制度が利用できると、**最大で約600万円の税金を軽減**できる可能性があります。

参考3 建物構造別の解体費用の目安(坪単価)

木造 4万～6万円/坪 **鉄骨造** 8万～10万円/坪 **鉄筋コンクリート造** 12万～14万円/坪

空き家の解体費用について補助金(助成金)が支給される自治体もあるため、詳しくは空き家が所在する地域の役所等にお問い合わせください。





「収益不動産(アパート等)」のよくあるお悩み①

～ 収支や管理のお悩み編 ～



保有しているアパートの築年数が経過し老朽化が進んできた、
相続で古いアパートを取得して困っている、などといったお悩みは
ありませんか？

? お悩み・不安やお困りごとは何ですか？

収支に関するお悩み

- ☒ 賃料が下がってきた **参考1**
- ☒ 空室が増えてきた
- ☒ 償却期間の満了により、所得税の負担が増加した
- ☒ 金利負担が大きい

管理に関するお悩み

- ☒ 修繕や故障対応が負担
- ☒ 費用(管理委託費)が高い
- ☒ 地震など災害が心配
- ☒ 清掃や入居者対応が大変

そのままにしておいた場合…

- 賃料の下落、空室の増加が進み、収支がさらに悪化する
- 老朽化が進み、修繕・故障対応等の費用や負担がますます大きくなる
- ゆくゆく相続人に大きな負担をかける可能性がある



対応策の検討

- ☒ リフォーム、リノベーション、建て替えによる建物価値の向上 **参考2**
- ☒ 売却や収益性の高い築浅物件への買い替え
- ☒ 管理体制の改善、借り換え、火災保険の見直し等による収支改善

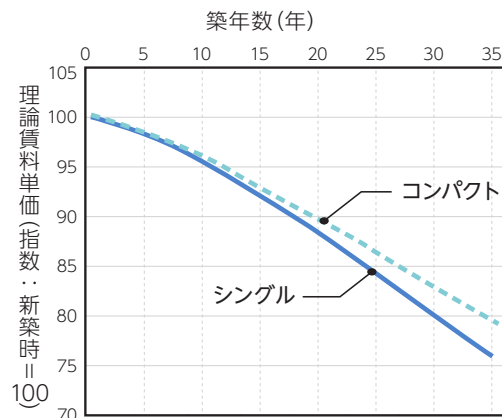


長期にわたり契約している火災保険の場合、
見直し後の保険料が安くなる場合があります。
▶ 当社グループ会社にて、無料で保険診断が可能です。

参考資料

参考1 築年数経過が賃料に与える影響度(東京 23 区の賃貸アパート(駅徒歩 7 分未満))

(新築時=100とした場合の理論賃料単価の推移)



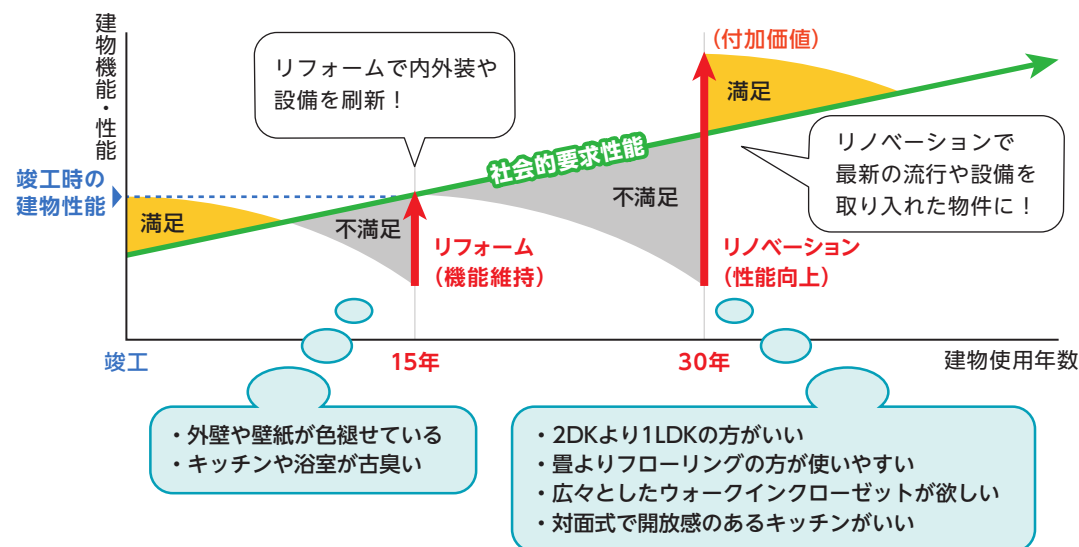
築年数が経過すると、
賃料は下落してしまう
傾向にあります。

約20%下落!



* シングルタイプは18㎡以上30㎡未満、コンパクトタイプは30㎡以上60㎡未満。
(出所) 株式会社三井住友トラスト基礎研究所
<賃貸マンションと比較した賃貸アパートの実態分析> Vol.4

参考2 建物使用年数と入居者の建物機能・性能への満足度





「収益不動産(アパート等)」のよくあるお悩み②

～ 立地など将来性への不安編 ～



保有しているアパートが駅から遠く将来性が不安、などといったお悩みはありませんか？

? お悩み・不安やお困りごとは何ですか？

- ☒ 周辺環境に変化があった
(駅の近くにアパートが建った、スーパーが閉店した 等)
- ☒ 入居者が決まりにくい、周辺のアパートに空室が目立つ
- ☒ 地盤の強度や水害による浸水が心配
- ☒ 家族が快く引き継いでくれるかが心配

そのままにしておいた場合…

- 賃料の下落、空室の増加が進み、収支がさらに悪化する
- いざ売却しようとしてもなかなか売れない、あるいは売却価格が下がる可能性がある
- ゆくゆく相続人に大きな負担をかける可能性がある

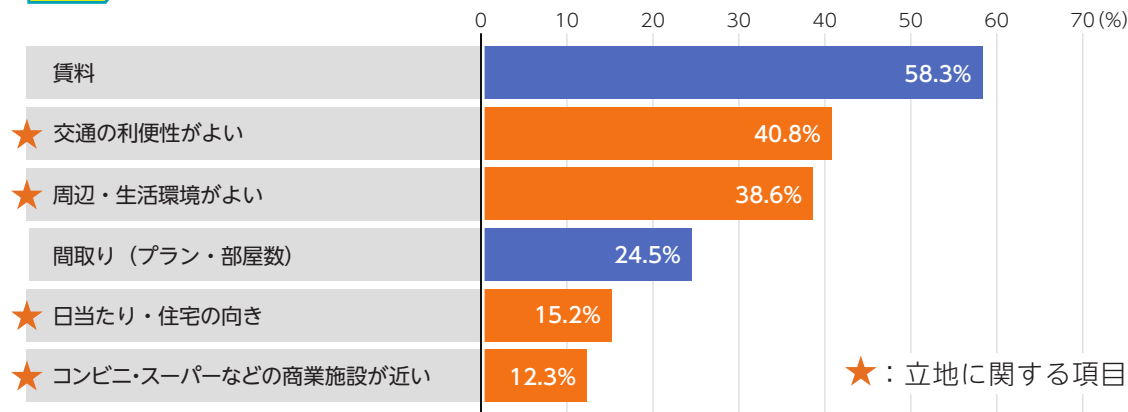


対応策の検討

- ☒ 空室リスクが相対的に低い物件への買い替え
(都心部にある、駅から近い、設備が充実している 等) [参考1](#)
- ☒ 周辺環境、災害リスク等を踏まえた売却や買い替え [参考2](#)

参考資料

参考1 住宅を借りる際に重視するポイント(複数選択)



出所：全宅連「2024年 住宅居住白書」をもとに当社作成

賃料と並び、交通利便性や周辺環境、商業施設へのアクセスなど、立地を重視する声が多いようです。

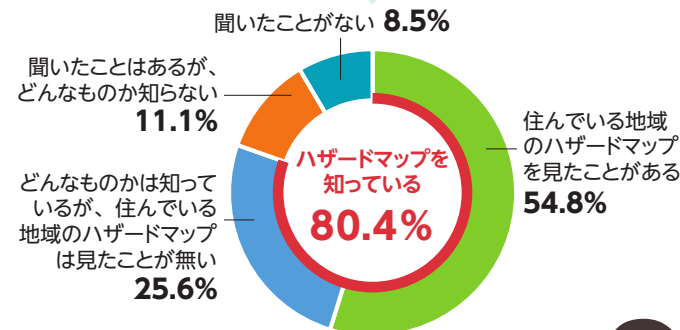


参考2 天災に対する住まいの意識の高まり

天災に対する 住まいの意識TOP3

- 1位 築年数や構造 (免震・耐震) について考えるようになった
- 2位 緊急避難場所や防災マップ・ハザードマップを意識するようになった
- 3位 地盤などの状況を意識するようになった

ハザードマップについて知っている割合



出所：全宅連「2024年 住宅居住白書」をもとに当社作成

地震や水害、土砂災害など、住まい選びにおいてハザードマップを意識する方が多くなっています。



収益不動産の魅力

収益不動産の魅力は、何といても、安定的に賃料収入（インカムゲイン）が期待できるということです。
また、不動産価格は経済環境によって変化するので、将来的に資産価値上昇（キャピタルゲイン）が期待できます。
賃料収入は金融商品等に比べて景気変動の影響を受けにくい特徴があり、定期的な安定収入を主目的とした投資が一般的です。

賃料収入（インカムゲイン）

資産を保有することで生じる利益を得る

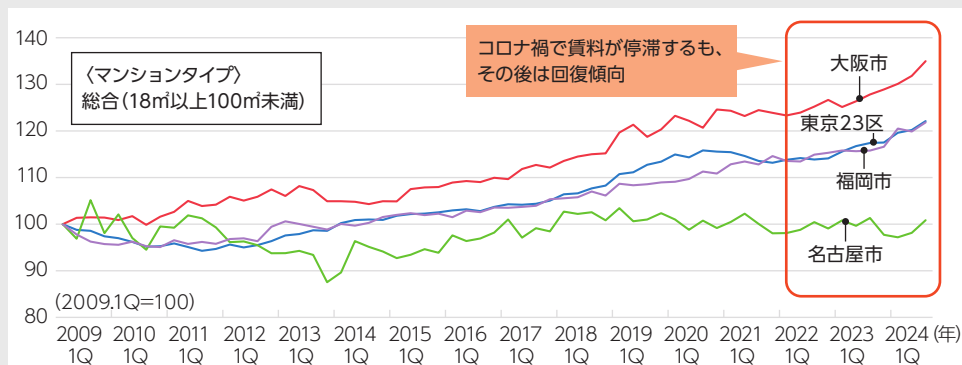


賃料収入（インカムゲイン）の特徴

- 資産を保有していることによって、継続的・長期的な賃料収入が期待できる
- △ 空室リスクの抑制がポイントとなる

■ 賃貸マンションの賃料の推移

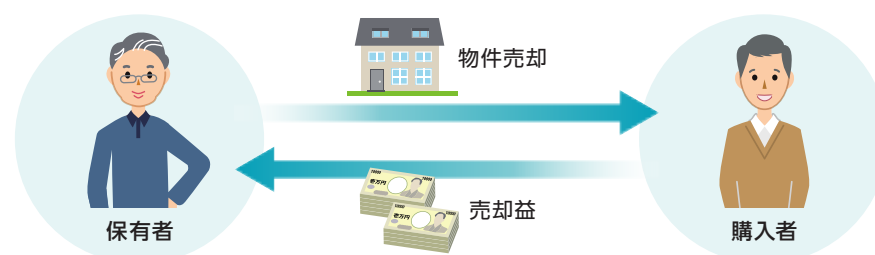
マンションの賃料は全体的に緩やかな上昇基調で安定的に推移。ただし、エリアや物件のタイプ（ワンルーム、ファミリー等）によって動きが大きく異なるケースもあります。



出所：マンション賃料インデックス（アットホーム株式会社、株式会社三井住友トラスト基礎研究所）をもとに当社作成

資産価値上昇（キャピタルゲイン）

資産を売却することで生じる利益を得る

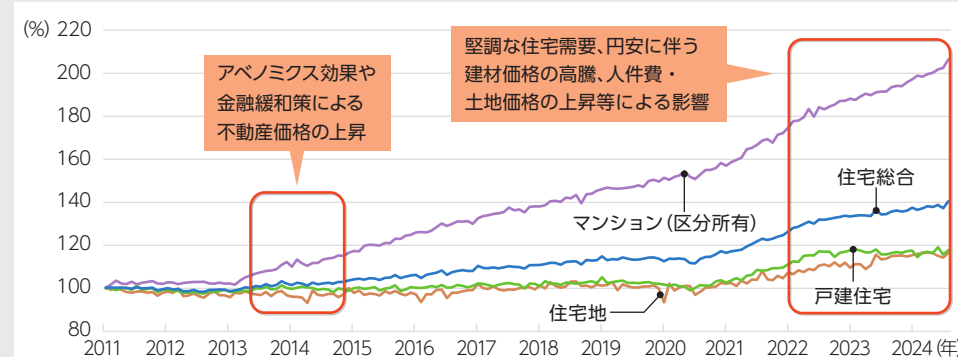


資産価値上昇（キャピタルゲイン）の特徴

- 売却時期によっては、利益を得られる可能性がある
- △ 売却時の経済環境によっては、キャピタルロス（損失）となる場合がある

■ 不動産価格（住宅）の推移（全国）

2012～2013年以降、住宅および住宅地の価格は上昇基調で推移。特に2020年以降は上昇ペースが加速。



出所：国土交通省「不動産価格指数」をもとに当社作成

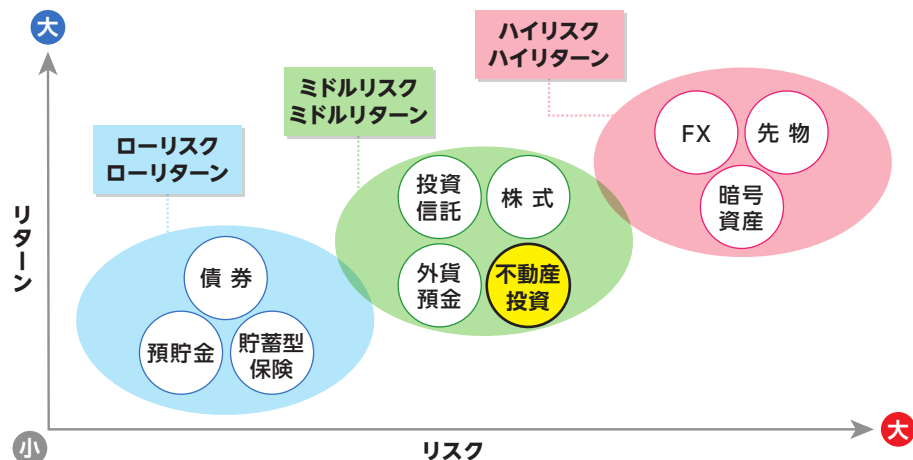


収益不動産のリスク・リターン

不動産投資は、収益性とリスクとのバランスから、ミドルリスク・ミドルリターンといわれています。

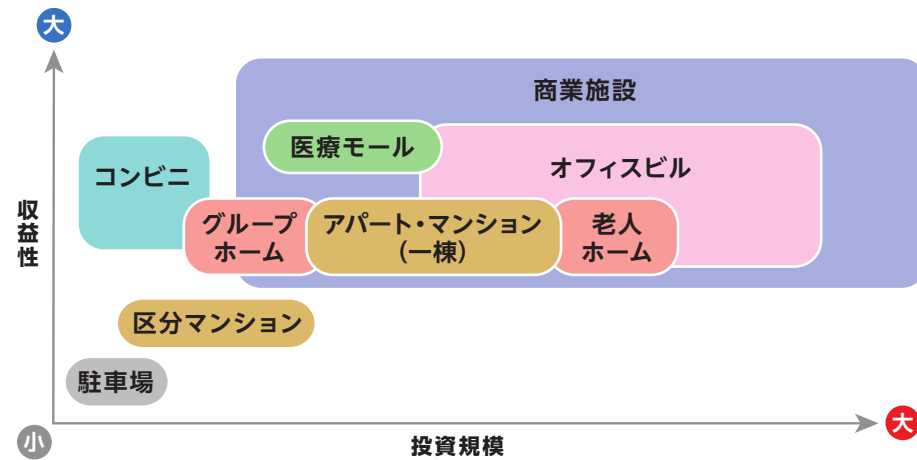
正しくリスクを理解し、安定した経営を行っていくためにも、保有している土地や物件の種類について、それぞれの特徴を知っておく必要があります。

各種資産のリスク・リターン(イメージ)



*それぞれ金融商品の銘柄等によりリスク・リターンの関係は変動。

収益不動産の種類・規模・収益性



*あくまでもイメージです。エリアや計画内容等によって異なります。



住居系以外の不動産の特徴は？

オフィスビル

住居系に比べテナント退去時の影響は大きいですが、契約期間が長期になる傾向があり安定した賃貸収入が期待できる。賃料水準や稼働率が景気動向の影響を受けやすい。

収益性だけでなく、投資目的・効率、安定性等を踏まえて慎重に検討する必要があります。

商業施設

運営管理に特別な専門性が必要になるが、住居系等より高い利回りが期待できる。景気動向の影響を受けやすい。

老人ホーム・グループホーム

比較的景気動向の影響は受けにくいですが、運営管理には特別な専門性が必要。運営会社の力量・ブランド力等が大きく影響する。



初めての不動産投資には、どんな物件・活用方法が適切？

一般的には、**住居系の収益不動産**から検討される方が多いです。他の種別の不動産と比較して、購入しやすい価格帯の物件が多く、賃料水準が安定しており管理負担も少ないことなどから、投資を考える人が多いといえます。

次のページでは、住居系の収益不動産（一棟アパート・区分マンション・戸建て）の特徴やその管理方法等について、詳しく記載しています。

P.9



住居系収益不動産の種類・特徴

主な住居系収益不動産の種類・特徴

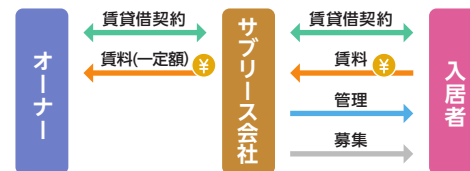
	一棟アパート	区分マンション	戸建て
物件価格	○ 高額な物件が多いが、価格帯は幅広い	◎ 一棟アパートに比べ価格が低い物件が多い	
収入安定性	◎ 住宅需要は常に一定程度あり、景気変動の影響を受けにくい、相対的に賃料が安定している		
空室リスク	◎ 戸数が多いため、空室リスクを分散できる	△ 空室の場合は収入がゼロになる	
サブリース 	◎ サブリース契約の対象となる物件が多い	△ 立地や物件によっては、サブリース会社が見つかりにくい場合、サブリース料が相対的に高くなる場合がある	
入居者・建物管理 (自主管理の場合) 	△ 戸数が多くなると管理負担が大きい	○ 一戸のため、相対的に入居者管理の負担が小さい	
	△ 清掃・修繕等の建物管理にかかる負担が大きい	◎ 主に管理組合が建物管理を行うため、オーナーの管理負担が小さい	○ 一棟アパートに比べ、建物管理にかかる負担は小さい
換価性	○ 物件価格が高額なため購入者層はやや限定されるが、需要は底堅い	◎ 相対的に低価格であるため、自己利用を含め、購入者層が幅広い	
分散投資	△ 物件価格が高額なため、複数物件保有による分散投資がしづらい	○ 相対的に低価格であるため、複数物件に分散して投資しやすい	
承継・分割	△ 相続発生時に、複数の相続人の共有となるケースが多い	○ 相続を想定して複数物件を保有しておくことにより、相続発生時に承継・分割しやすい	
その他	● 土地を所有していることから、時間とともに変わる需要の変化に対応可能 (将来的に他の用途への転用や売却も可能) ● 修繕や建て替えなど、経営の自由度が高い	● 都市部や駅近の物件などは、景気にかかわらずニーズが高く、売却しやすい ● 比較的小額から都市部の物件への投資が可能 ● 耐用年数が長い物件が多く、中古でも長期投資に適した物件が多い	● ペットを飼いたい、庭のある家に住みたいなどの理由から根強い人気がある ● 住環境や広さ重視から、駅からやや遠い場所でも賃貸ニーズが見込める ● ファミリー層の需要が多く、入居期間が長期間になりやすい

参考資料

参考 3つの管理方式

サブリース (空室保証付転貸)

- 管理会社が借り上げ、入居者に転貸し、管理を代行
- 空室の有無に拠らず一定の賃料をオーナーに支払うため、オーナーの収益性は下がるものの、安定収入が見込める



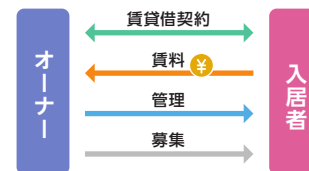
管理代行

- 募集・入居者管理・建物管理などの煩雑な業務を管理会社に委託
- 空室が発生した場合の家賃保証はない



自主管理

- 募集・入居者管理・建物管理など全てをオーナー自らが対応する (一部を委託するケースもあり)
- 委託費用がかからないため、収益性が高い



MEMO



保有不動産のよくあるお悩み ～相続への備え～

不動産の相続を考える際には、保有資産のバランスや不動産の個別性などを考慮し、対策を検討しておくことが重要です。
不動産の売買や有効活用には時間がかかるため、余裕をもって対策を講じておくことをおすすめします。

保有資産の相続対策を検討してみましょう

STEP1 保有資産のバランス・個別性を確認

保有資産のバランスや不動産の個別性(収益性・換金性・将来性など)が、右の図のどれに近いか確認してみましょう。
あわせて「対策例」をもとに、対策をイメージしましょう。

STEP2 相続対策の効果や必要性を確認

お客さまごとの相続上の課題によっても対応は変わります。
以下の①～③の対策の詳細についても確認しておきましょう。

①財産評価対策

P.12

ご家族により多くの資産をのこすために、金融資産を含めた保有資産のバランスや、相続税評価額の確認を行います。

②納税資金対策

P.13

相続するご家族のために、相続税の概算を計算し、納税資金の過不足を確認します。必要に応じ、不動産の売却や入れ替え等を検討します。

③遺産分割対策

P.14

誰に、何を、どのようにのこしたいかをイメージし、必要に応じ、収益不動産の購入・保有不動産の入れ替え等を検討します。

A 資産に占める金融資産の割合が大きい

不動産を購入すると、相続税評価額と時価との乖離により相続税の軽減が期待できます。

期待できる対策: ①財産評価対策

対策例 追加で不動産を取得する



B 資産に占める不動産資産の割合が大きい

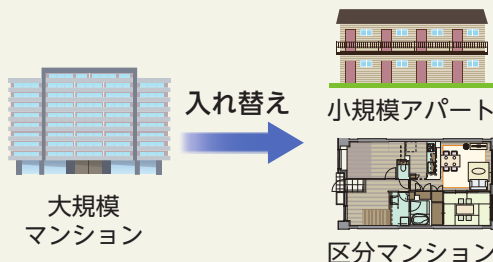
不動産資産の割合が大きい場合や不動産の価値に偏りがある場合などは、不動産を入れ替えることで、売却資金による納税資金の確保や、スムーズな遺産分割につながる可能性があります。

期待できる対策:

②納税資金対策

③遺産分割対策

対策例 不動産を入れ替える



C 収益性は低いが、換金性が高い

更地や駐車場に賃貸アパートを建築することで、収益性が高まるとともに、財産評価額の引き下げにつながる可能性があります。また、売却して資金化することで、納税資金を確保することができます。

期待できる対策:

①財産評価対策

②納税資金対策

対策例 駐車場を有効活用する



対策例 更地を売却する





収益不動産の相続税評価

相続税評価額は、相続税の計算の基準となります。不動産を相続する際の評価額は、金融資産に比べて一般的に低くなります。

財産の中に多額の金融資産や遊休不動産を保有している場合などは、不動産の購入・有効活用・入れ替え等によって、相続税評価額の軽減効果が期待できます。

? お悩み・不安やお困りごとは何ですか？

- ☒ 資産に占める金融資産の割合が多く、相続税の負担が心配 [参考1](#)
- ☒ 更地・駐車場を保有しているが、このままでよいか悩んでいる
- ☒ 空室が多い古いアパートを保有しているが、将来性が気になる

そのままにしておいた場合…

- 金融資産は遺産分割がしやすい一方で時価で財産評価されるため、相続税が高額になる可能性がある。
- 更地や駐車場は、賃貸不動産として有効活用した場合に比べて相続税評価額が高くなる可能性がある。



対応策の検討

- ☒ 金融資産(または借入金)で賃貸アパートを購入する
- ☒ 金融資産(または借入金)で更地・駐車場に賃貸アパート等を建築する
金融資産から収益不動産への入れ替え、遊休不動産の有効活用によって、相続税評価額の軽減効果が期待できます。 [参考2](#)

- ☒ 保有不動産を入れ替える、または建て替える
駐車場を売却して区分所有マンションを購入した場合、古いアパートを建て替えた場合などは、相続税評価額が軽減される可能性があります。

保有不動産の入れ替えによって「小規模宅地等の特例」を有効に活用できる可能性があります。 [P.19](#)



資産に占める金融資産の割合が多い場合には、
●「暦年贈与」や各種「贈与税非課税の特例」を活用した生前贈与
●生命保険の死亡保険金の非課税枠の活用
も、あわせて検討することをおすすめいたします。

参考資料

参考1 資産ごとの相続税評価額のイメージ

財産の時価	金融資産 1,000万円 	更地・駐車場 1,000万円 	賃貸不動産 (収益不動産) 1,000万円
	ほぼ時価で評価	不動産評価の計算	
相続税評価額	高 1,000万円	1,000万円より低くなる	更地より利用制限分軽減される 低

参考2 賃貸不動産の相続税評価

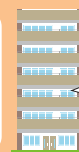
例 土地500万円、建物500万円(時価)の場合の、用途別の相続税評価額(単位:万円)

	時価	自用(自宅等)の場合	賃貸不動産の場合	小規模宅地等の特例適用時 ※相続税課税評価額
建物	500	300 固定資産税評価額		
土地	500	400 路線価評価額	210 貸家評価額 328 貸家建付地評価額	210 貸家評価額 164 特例適用時
合計	1,000	700	538	374

路線価評価額:公示地価の80% / 固定資産税評価額:建物価格(時価)の60%として算出しています。
「貸家建付地評価額」「貸家評価額」は、借地権割合60%、借家権割合30%(満室前提)として算出しています。
借地権割合とは、地域ごとに定められた土地の価格に対する借地権の価格の割合(30%~90%)をいいます。
借家権割合とは、一律30%に定められた家屋の価格に対する借家権の価格の割合をいいます。
小規模宅地等の特例については、土地面積全体について貸付事業用宅地等の減額(50%)を適用しています。

～マンションの相続税評価額の見直し～

2024年1月よりマンションについては、行き過ぎた評価減が是正されましたが、戸建てと同様になるように是正されたものであり、時価に比して評価額が軽減されていることに変わりありません。



相続税評価額

時価
従来
新ルール
平均4割程度
6割以上



納税資金の準備

相続税は、相続開始から10カ月以内に、原則、現金で一括納付する必要があります。

「延納」や「物納」という方法もありますが、利子税や、煩雑な申請手続きなど、相続人の方々に大きな負担をかけることになります。

また、不動産の現金化には時間がかかるため、納税期限に間に合わない可能性もあります。

のこされる方々のためにも、前もって準備しておくことをおすすめします。

? お悩み・不安やお困りごとは何ですか？

- ☒ 相続税って、どれくらいかかるの？
- ☒ 不動産資産の割合が大きいので、相続税の納税資金が心配

そのままにしておいた場合…

- 納税資金が不足する可能性がある。 [参考1](#)
- 不動産の売却資金で納税資金を賄うつもりが、希望価格で売却できない、または納税期限に間に合わず延滞が発生する可能性がある。 [参考2](#)



対応策の検討

- ☒ 相続税の概算額を確認 [P.15](#)
おおよその相続税額を知ること、あらかじめ対策を検討できます。

価格査定を行い、不動産の価値を確認しておきましょう。

- ☒ 納税資金が不十分な場合は、不動産の売却または入れ替えを検討
必要にせまられた売却や入れ替えではないため、時間をかけて希望に近い条件で取引を行える可能性があります。



- 不動産の売却を検討する場合、収益性や換金性等の観点から、「立地が良くない（駅から遠い）」「地形が悪い」「老朽化して収益性が低い」といった物件から優先的に検討するのが一般的です。
- 売却や入れ替えだけでなく、相続税評価額を引き下げることで納税資金を確保する方法もあります。 [P.12](#)

参考資料

参考1 相続税の納税方法

原則

現金一括納付

「現金一括納付」
が困難な場合

延納

納付を困難とする金額を限度として、毎年一回、一定額ずつ分割納付。

留意点

- 担保の提供が必要（延納税額100万円以下かつ延納期間3年以内は不要）
- 利子税の納付が必要
- 延納申請手続きが煩雑

「延納」が
困難な場合

物納

納付を困難とする金額を限度として、相続税の課税対象となった財産によって納付。

＜物納できる財産＞国債、不動産、株式、社債等

留意点

- 物納までの期間の利子税がかかる
- 物納可能な財産に制約あり
- 物納申請手続きが煩雑

参考2 不動産売却時期によるメリット・デメリット

	メリット	デメリット
生前に売却	● 時間的な制約が無い、納得できる条件で売却できる可能性が高い ● 金融資産に換えておくことで分割しやすくなる ● 売却資金にて事前に納税資金が確保できる	● 譲渡所得の取得費加算の特例が受けられない ● 不動産より金融資産の方が、相続税評価額が高くなる可能性あり
相続後に売却	● 譲渡所得の取得費加算の特例が受けられる P.19 ● 物納も検討できる（ただし、物納要件を満たさない可能性もある）	● 限られた期間での売却になるため、納得できる条件で売却できない可能性あり ● 売却のために、相続人の手続き負担が大きくなる



保有不動産の遺産分割

不動産は、金融資産に比べ分割が難しい資産であるため、金融資産を含めたバランスを考えながら、誰に、どの不動産を引き継がせたいかをあらかじめ検討しておくことが重要です。また、不動産を共有で相続した場合、その後の売却や建築がスムーズに行えなくなる可能性があるため、一般的には避けた方が望ましいと考えられます。なお、分割方法を決めたら、のこされる方々への思いやりとして「遺言書」の作成をおすすめします。

? お悩み・不安やお困りごとは何ですか？

- ☒ 不動産を売却して、金銭で相続させるか悩んでいる
- ☒ 不動産を公平に相続させられるか心配
- ☒ 不動産を共有名義で相続しても、問題ないか心配

そのままにしておいた場合…

- 不動産の分割協議が整わず、相続人間でトラブルが生じたり、相続税の申告期限に間に合わない可能性あり [参考1](#)
- 共有名義で相続した場合、共有者全員の意見が合わず、その後の売却・建築・リフォーム等がスムーズに行えなくなる可能性あり [参考2](#)



対応策の検討

- ☒ 不動産の価値や特性(種類、立地、収益性等)、相続人間のバランス等を踏まえて承継イメージを検討
誰に、どの不動産を承継したいかを具体的にイメージすることで、必要な対策を明確化することができます。

価格査定を行い、不動産の価値を確認しておきましょう。

- ☒ 承継イメージに沿った分割を実現するために、不動産の購入・売却、入れ替え等を検討

共有名義を避け、承継イメージに沿った保有形態に見直すことで、公平かつ将来のトラブルリスクを抑えた分割が可能になります。

参考資料

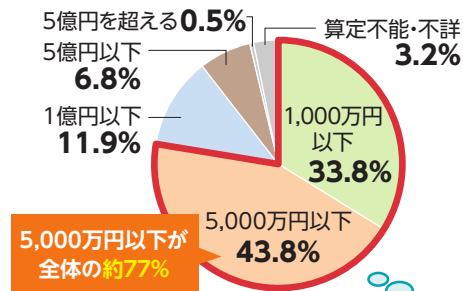
参考1 遺産分割の現状(遺産分割事件の件数・割合)

●遺産分割に関する事件(家事審判・調停)の新受件数



出所:最高裁判所「令和5年司法統計年報」より当社作成

●遺産額別の認容・調停成立件数割合



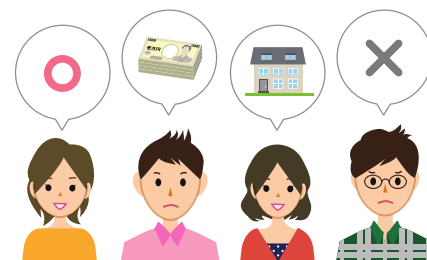
遺産分割の認容・調停は、遺産額にかかわらず発生しています。

参考2 共有名義不動産の課題

共有名義は相続人全員の意見を合わせる必要がある

リスクの存在

- 売却・建築・リフォーム等をするとき、意見を合わせないといけいない
- トラブルに発展することもある
- 共有者に相続が発生すると、意思疎通が難しくなることもある



分割・承継意向に沿って「遺言書」を作成しましょう。

遺言で「誰に」「どの財産を」「どれだけ」相続させるかを指定することで、遺産分割協議を行う必要がなくなり、相続人の方々の負担軽減、トラブル防止につながります。のこされたご家族への思いやりとして、「遺言書」の作成をおすすめします。

(ご参考) 相続税額シミュレーション

配偶者がいる場合(一次相続)

相続財産 (課税価格・ 基礎控除前)	子ども1人		子ども2人		子ども3人	
	相続税額	税負担率	相続税額	税負担率	相続税額	税負担率
5,000万円	40万円	0.8%	10万円	0.2%	0万円	0.0%
6,000万円	90万円	1.5%	60万円	1.0%	30万円	0.5%
7,000万円	160万円	2.3%	113万円	1.6%	80万円	1.1%
8,000万円	235万円	2.9%	175万円	2.2%	137万円	1.7%
9,000万円	310万円	3.4%	240万円	2.7%	200万円	2.2%
1億円	385万円	3.9%	315万円	3.2%	262万円	2.6%
1億2,000万円	580万円	4.8%	480万円	4.0%	402万円	3.4%
1億4,000万円	780万円	5.6%	655万円	4.7%	577万円	4.1%
1億6,000万円	1,070万円	6.7%	860万円	5.4%	767万円	4.8%
1億8,000万円	1,370万円	7.6%	1,100万円	6.1%	992万円	5.5%
2億円	1,670万円	8.4%	1,350万円	6.8%	1,217万円	6.1%
3億円	3,460万円	11.5%	2,860万円	9.5%	2,540万円	8.5%
4億円	5,460万円	13.7%	4,610万円	11.5%	4,155万円	10.4%
5億円	7,605万円	15.2%	6,555万円	13.1%	5,962万円	11.9%

配偶者がいない場合(二次相続)

相続財産 (課税価格・ 基礎控除前)	子ども1人		子ども2人		子ども3人	
	相続税額	税負担率	相続税額	税負担率	相続税額	税負担率
5,000万円	160万円	3.2%	80万円	1.6%	20万円	0.4%
6,000万円	310万円	5.2%	180万円	3.0%	120万円	2.0%
7,000万円	480万円	6.9%	320万円	4.6%	220万円	3.1%
8,000万円	680万円	8.5%	470万円	5.9%	330万円	4.1%
9,000万円	920万円	10.2%	620万円	6.9%	480万円	5.3%
1億円	1,220万円	12.2%	770万円	7.7%	630万円	6.3%
1億2,000万円	1,820万円	15.2%	1,160万円	9.7%	930万円	7.8%
1億4,000万円	2,460万円	17.6%	1,560万円	11.1%	1,240万円	8.9%
1億6,000万円	3,260万円	20.4%	2,140万円	13.4%	1,640万円	10.3%
1億8,000万円	4,060万円	22.6%	2,740万円	15.2%	2,040万円	11.3%
2億円	4,860万円	24.3%	3,340万円	16.7%	2,460万円	12.3%
3億円	9,180万円	30.6%	6,920万円	23.1%	5,460万円	18.2%
4億円	1億4,000万円	35.0%	1億920万円	27.3%	8,980万円	22.5%
5億円	1億9,000万円	38.0%	1億5,210万円	30.4%	1億2,980万円	26.0%

ライフサイクルナビ®で簡単なシミュレーションができます!

- 相続税額の1万円未満および税負担率の小数第2位を四捨五入しています。
- 被相続人の遺産を法定相続人が法定相続分通りに相続するものとして税額を算出しています(配偶者がいる場合は、配偶者の相続分について「配偶者の税額軽減の特例」を活用しています)。
【配偶者の税額軽減】被相続人の配偶者が遺産分割や遺贈により実際に取得した正味の遺産額が、①1億6千万円以下か、②配偶者の法定相続分相当額のいずれが多い金額までは配偶者に相続税がかからない制度です。
- 金額は各相続人が納付する相続税の合計額です。
- 本資料は2025年4月現在の税制・関係法令・通達等に基づき記載しています。今後、税務の取扱い等が変わる場合もありますので、記載の内容・数値等は将来にわたって保証されるものではありません。
なお、個別の税務取扱い等については(顧問) 税理士や所轄の国税局・税務署等にご確認ください。

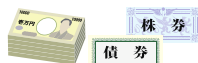
(ご参考) 相続税に関する基礎知識

相続財産の課税価格がどれくらいか確認しましょう!

MEMO

相続財産の総額

<金融資産>



万円

<不動産>

ご自宅の相続税評価額をご存知ですか?

- ☒ 知っている
☒ 知らない



万円

<その他の財産>



万円

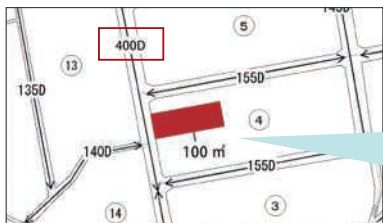
●土地の評価方法

路線価が定められている地域は、路線価をもとに算出します。
それ以外の地域は、固定資産税評価額に一定の倍率を乗じて算出します。

●建物の評価方法

固定資産税評価額と同額とされます。
固定資産税評価額は、再建築価格を経過年数等で補正して算出します。実際の評価額は「固定資産税課税明細書」で確認できます。

《参考:路線価図(例)》



赤い部分の土地(自用地)に面する道路の路線価は400千円。
つまり、「1㎡=40万円」ということです。

土地の評価額は…
 $40万円/㎡ \times 100㎡ = 4,000万円$
(※補正率等は加味していません。)

相続財産の
総額

●控除部分(非課税および債務・葬式費用等)

・生命保険金の非課税枠※ 500万 × 法定相続人の数 人

・死亡退職金の非課税枠※ 500万 × 法定相続人の数 人

・債務・葬儀費用

※受取金額が非課税枠より少ない時は、受取額が限度。

<課税価格の合計額>

万円

課税価格の合計額が分かったら、
P.15で相続税額の概算を
確認してみましょう!





認知症・相続への備え

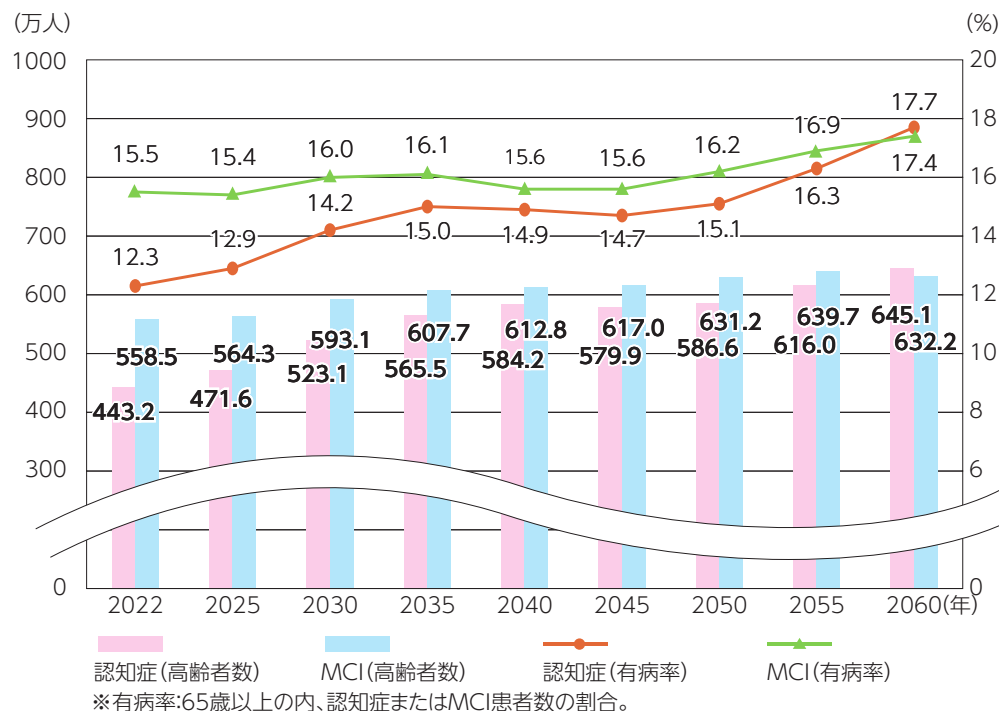
認知症は「意思・判断能力」が低下・喪失してしまう症状ですが、認知症と診断されると「意思・判断能力」が備わっていないとみなされ、あらゆる契約や手続きが成立せず、資産管理や相続に深刻な影響を及ぼす可能性があります。

元気なうちに、さまざまな制度を理解し、必要な対策を講じておくことが重要です。

認知症・MCIの患者数・有病率の将来推計(65歳以上)

2022年から2040年までの約20年間で、認知症およびMCI(軽度認知障害)の人数が約1,000万人から約1,200万人に増加する見込みです。高齢者の3人に1人が認知症またはMCIに悩まされる時代が迫っています。

■ 認知症およびMCIの高齢者数と有病率の将来推計 (65歳以上)



出所:「認知症及び軽度認知障害の有病率調査並びに将来推計に関する研究」
(令和5年度老人保健事業推進等補助金(老人保健健康増進等事業分):九州大学大学院医学研究院二宮利治教授)をもとに当社作成。



自宅とアパート1棟を保有しているが、
認知症になったら子どもに迷惑が
かからないだろうか…

トラブル例① シニア施設への住み替え



高齢化に伴いシニア施設への住み替えを検討する方がふえていますが、その費用の捻出のために自宅を売却するケースが多くあります。しかし所有者が認知症と診断された場合、所有者本人、あるいは子であっても、自由に売却することは困難になります。

トラブル例② 収益物件の管理



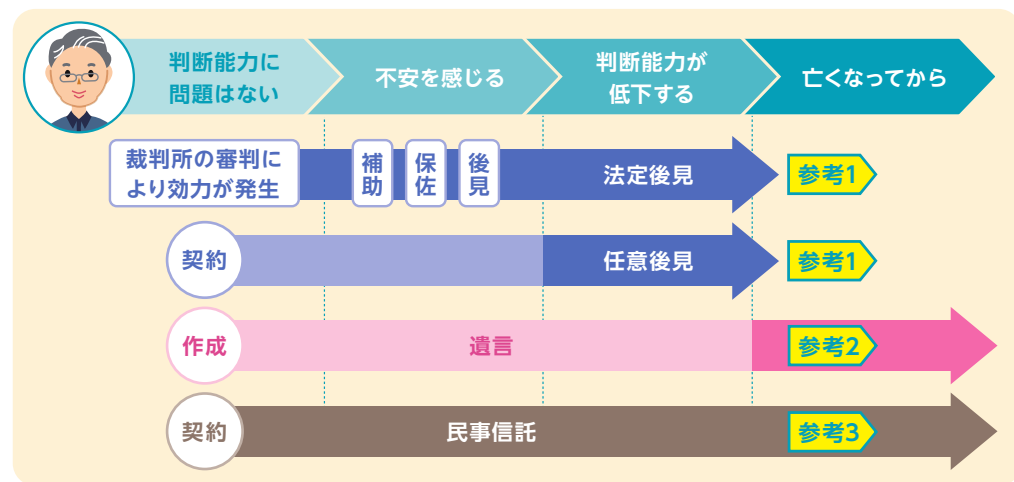
認知症と診断され、意思能力がないと判断された場合、さまざまな法律行為ができなくなります。つまり、賃貸不動産の経営では、入居者との賃貸借契約が締結できなくなったり、原状回復の工事の際などの意思確認ができなかったりと業務が滞り、経営の継続が困難となります。



資産管理・承継に関する制度

資産管理・承継に関する制度概要

自分の大切な資産である不動産を、今後誰がどのように管理していくのか、相続発生時にどのように承継していくのか、ということを考え、それらを確実に実現するために活用できる制度を十分に理解し、準備しておくことが重要です。



参考1 成年後見制度

●法定後見制度(補助・保佐・後見)

判断能力が低下した際に、申立てにより家庭裁判所によって選任された後見人等が、本人に代わって財産や権利を守り、本人を法的に支援する制度

●任意後見制度

将来、判断能力が低下したときに備えて、あらかじめご本人が支援してくれる人や内容を契約により定めておく制度

メリット	家庭裁判所の許可等を要する場合もあるが、本人に代わり全般的な権限を持つ
デメリット	本人の保護が主な目的のため、贈与や借入、運用などはできず、柔軟な財産管理に不向き

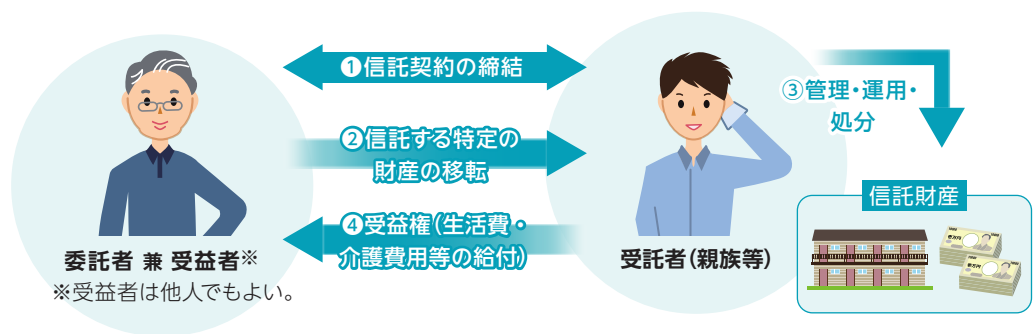
参考2 遺言

民法で定められている遺言方式のうち「自筆証書遺言」「公正証書遺言」の2つが一般的です。相続時のトラブルを防止するためにも、専門家のアドバイスを受け「公正証書遺言」を作成することをおすすめします。

メリット	相続発生時に、ご意思通りに相続人に引き継ぐことができ、相続人の負担軽減や争族を避けることができる
デメリット	遺言者の死亡時に効力が生じるため、生前に認知症等により判断能力が低下した場合の財産管理には対応できない

参考3 民事信託(家族信託)

判断能力がある間に信託契約を締結することで、信頼できる親族等に財産管理を託すことができる制度



メリット	柔軟な設計で、認知症等に備えた財産管理(不動産の購入・処分・有効活用、余裕資金の運用等)が可能
デメリット	信頼できる受託者(親族等)がいなければ、検討できない

受託者は「信託帳簿の作成」「受益者への報告」「税務署への信託の計算書提出」などの信託事務を行う義務があります。これらの信託事務をサポートするため、当社は2024年12月より**民事信託サポートシステム「信託の蔵人(クラウド)」**の提供を行っています。

小規模宅地等の特例

小規模宅地等の特例とは、相続する住宅や事業に使われていた土地の課税価額が減額される制度です。

*特例の適用には一定の要件を満たす必要があります。

「小規模宅地等の特例」となる宅地とは

- 特定居住用宅地等(住居用として使っていた場合)
- 特定事業用宅地等(事業用として使っていた場合)
- 貸付事業用宅地等(貸付事業を行っていた場合)

があり、それぞれ限度面積や減額される割合が異なります。

小規模宅地等の特例の限度面積と減額される割合

種類	例	限度面積	減額される割合
特定居住用宅地等	自宅の敷地 	330㎡	▲80%
特定事業用宅地等	個人商店、病院、工場などの敷地 	400㎡	▲80%
貸付事業用宅地等	特定同族会社事業用宅地等 同族関係者が株式の過半数を持つ同族会社の事業用敷地 	400㎡ or 200㎡	▲80% or ▲50%
	貸付事業用宅地等 アパート、駐車場など賃貸中の不動産 	200㎡	▲50%

「特定居住用宅地等」として認められるためには

「取得者」の要件と、「居住・所有」の要件があります。

取得者が被相続人の配偶者の場合は居住・所有の要件はなく、配偶者がその土地に住んでいなかったとしても、特例の対象になります。一方で、取得者が被相続人のお子さまなど配偶者以外の同居家族の場合は、相続税申告期限まで所有し住み続けるのであれば特例の対象となる等、居住・所有の要件があります。

取得費加算の特例

取得費加算の特例とは、相続後3年10カ月以内に相続財産を売却した場合、相続税額の一部を取得費加算することにより、譲渡所得税が軽減される制度です。*特例の適用には一定の要件を満たす必要があります。

譲渡所得税とは 不動産の売却利益(=譲渡所得)にかかる所得税・住民税の総称です。

$$\text{譲渡所得税} = \text{譲渡所得} \times \text{税率}$$

$$\text{譲渡所得} = \text{譲渡収入金額} - \left(\begin{array}{l} \text{取得費} \\ \text{不動産取得時にかかった費用} + \text{不動産売却時に直接かかった費用} \\ \text{土地・建物の購入代金、仲介手数料、印紙税、登記費用、} \\ \text{精算費等} \quad \quad \quad \text{建築代金等} \quad \quad \quad \text{測量費用等} \end{array} \right)$$

「取得費加算の特例」適用時の計算(イメージ)

$$\text{譲渡所得} = \text{譲渡収入金額} - (\text{取得費} + \text{相続税の取得費加算額} + \text{譲渡費用})$$

$$\text{相続税の取得費加算額} = \text{相続税} \times \frac{\text{譲渡した財産の相続税の課税価額}}{\text{相続税の課税価格} + \text{債務控除額等}}$$

譲渡所得から控除することで、譲渡所得税を抑えることができます!



Aさんの例

令和元年10月に取得した土地を
令和4年5月に譲渡した場合

相続税額:1,000万円 相続税の課税価格:1億円

譲渡した土地の相続税課税価額:4,000万円 土地の譲渡価格:5,000万円

土地の購入金額:不明 売却時の仲介手数料:50万円

$$\text{相続税の取得費加算額} = 1,000\text{万円} \times \frac{4,000\text{万円}}{1\text{億円}} = 400\text{万円}$$

特例を適用しなかった場合

$$\text{譲渡所得} = 5,000\text{万円} - (\underbrace{5,000\text{万円} \times 5\%}_{\text{概算取得費}} + 400\text{万円} + 50\text{万円}) = 4,300\text{万円} \rightarrow 4,700\text{万円}$$

$$\text{譲渡所得税} = 4,300\text{万円} \times \text{税率}20.315\% = 873\text{万}5,450\text{円} \rightarrow 954\text{万}8,050\text{円}$$

譲渡所得税に約80万円の差が!

※長期譲渡所得の税率に基づく。

不動産に関するご相談は私たちにお任せください

三井住友信託銀行を中核とするグループ各社との連携により、お客さまの資産を安心して託していただけるようサポート体制を確立しています。居住用不動産はもちろん、相続不動産、遊休不動産、収益用・事業用不動産のご売却や資産運用・有効活用をお手伝いいたします。

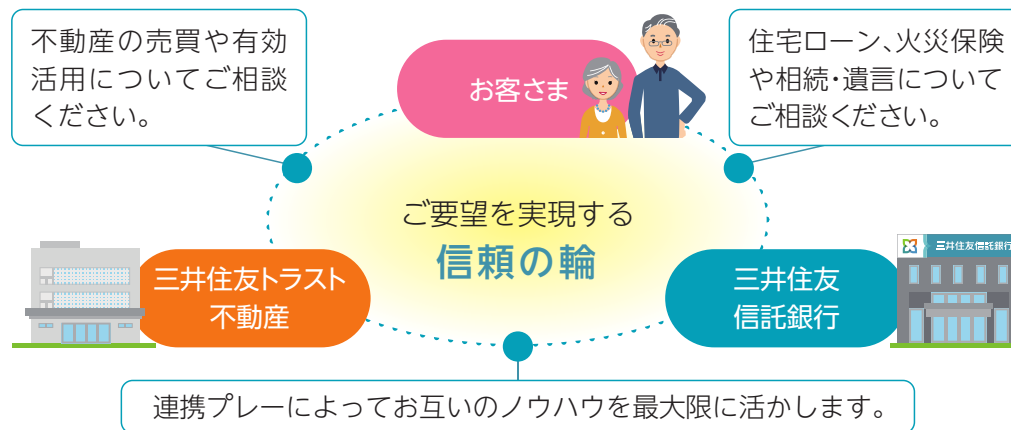
自宅売却	● 住まいを売却したいが、どうしたらいいか迷っている。 ● 今は売り時なのか？ 売却のタイミングを知りたい。 ● 住み替えを検討しているが、どのような点に注意すればいいか知りたい。
自宅購入	● 子ども夫婦の住まいの近くにマンションを購入したい。 ● そろそろマイホームを購入したい。
価格査定	● 所有の不動産（戸建・土地・収益物件等）の現在の価値を知りたい。
有効活用	● 遊休地を保有しているが、有効活用して収益を上げたい。 ● 古いアパートを所有しており、今後の有効活用について相談したい。
投資用物件	● 将来性のある地域で、投資用物件を購入したい。 ● 古いビルを所有しているが、新しい物件に組み替えをしたい。
相続対策	● 自分の代で貸地・貸家などを整理したい。 ● 共有名義の不動産があるが、将来のために整理しておきたい。
火災保険	● 火災や自然災害（台風・洪水・地震）で建物・家財が受ける被害に備えておきたい。

お客さまのご依頼により

三井住友トラスト不動産を紹介させていただきます

三井住友トラスト不動産は、三井住友トラストグループの不動産仲介会社で、当社と業務提携し、連携して不動産の仲介や有効活用のご相談を承っております。

グループの総力で信頼されるサポート体制を確立しています



「トラストプレミアムサービス」適用のお客さま向け 不動産仲介手数料割引サービス

三井住友信託銀行、またはグループ会社である三井住友トラスト不動産株式会社に、不動産売買の仲介をご依頼いただいた場合、通常の手数料を割引いたします。

◆この割引サービスは、売買契約を締結いただいた月のステージに応じてご利用いただけます。

プラチナステージのお客さま	ゴールドステージのお客さま
お取引残高が 3,000万円以上のお客さま 20%割引	お取引残高が1,000万円以上 3,000万円未満のお客さま 10%割引

*ただし、割引額の上限は売買契約ごとに1名義あたり110万円(税込)とさせていただきます。

●三井住友トラスト不動産株式会社の不動産手数料割引をご利用いただくためには、「三井住友トラスト不動産 紹介依頼書」にご署名いただき、三井住友信託銀行より三井住友トラスト不動産株式会社をご紹介することにご同意いただくことが条件となります。●トラストプレミアムサービスは、三井住友信託銀行がお取引残高に応じて提供するサービスです。詳しくは、当社本支店の窓口までお問い合わせください。



取扱い商品・サービス

〈ハウスメーカー・リフォーム業者・賃貸物件管理会社紹介〉
〈ローン〉

建て替え・リフォームなどをお考えのお客さまへ

ハウスメーカー・リフォーム業者・管理会社をご紹介します

ご紹介可能なハウスメーカー例

2025年4月1日現在

- | | | |
|---------------|-----------------|-------------------|
| ● 大和ハウス工業 (株) | ● 積水ハウスグループ | ● 旭化成ホームズ (株) |
| ● 三井ホーム (株) | ● 住友林業 (株) | ● ミサワホーム (株) |
| ● 高松建設 (株) | ● ジューテックホーム (株) | ● スターツCAM (株) |
| ● 東急建設 (株) | ● 住友不動産 (株) | ● (株) スウェーデンハウス |
| ● トヨタホーム (株) | ● 積水化学工業 (株) | ● パナソニック ホームズグループ |
| ● (株) アイ工務店 | ● (セキスイハイム) | |

ご紹介可能なリフォーム業者例

2025年4月1日現在

- | | | |
|----------------|-------------------|---------------------------|
| ● 大和ハウスグループ | ● 住友林業ホームテック (株) | ● 新日本リフォーム (株) |
| ● ミサワリフォーム (株) | ● ジューテックホーム (株) | ● 旭化成リフォーム (株) |
| ● 積水ハウスグループ | ● 西部ガスリビング (株) | ● トヨタホーム (株) |
| ● 住友不動産 (株) | ● パナソニック ホームズグループ | ● 三井ホーム (株)・三井デザインテック (株) |

ご紹介可能な賃貸物件管理会社例

2025年4月1日現在

- | | | |
|-------------------|----------------------|-------------------|
| ● 住友林業レジデンシャル (株) | ● 大和リビング (株) | ● 旭化成不動産レジデンス (株) |
| ● 積水ハウス不動産グループ | ● パナソニック ホームズ不動産 (株) | |

三井住友信託銀行でご検討いただくメリット



メリット1 信頼性が高い大手のハウスメーカー等をご紹介します。



メリット2 一度に複数のハウスメーカー等のプランを比較できます。



メリット3 銀行の窓口でもハウスメーカー等の説明を受けられます。



メリット4 資金計画を含めてご検討いただけます。

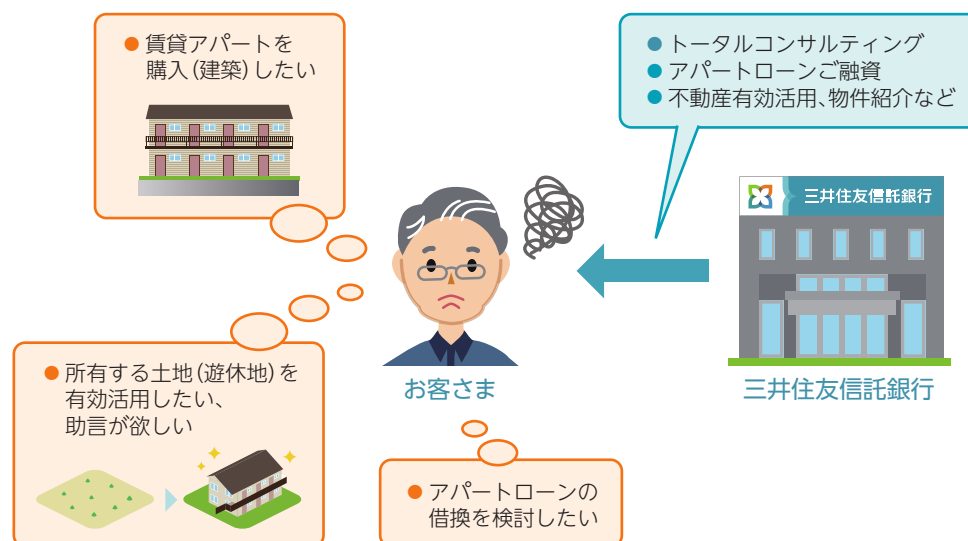


メリット5 当社が間に入るの、安心して相談いただけます。

ライフプランにあわせたローン商品をご用意しています

三井住友信託銀行の「アパートローン」

賃貸アパート・マンションなどの建築・購入・増改築・借換にご利用いただけます。遊休地の有効活用や収益不動産の購入など、ご相談から承ります。



三井住友信託銀行の「区分所有マンションローン」

投資用、セカンドハウス用の区分所有マンションの購入・借換にご利用いただけます。

柔軟な審査が特徴です！

投資用の他、セカンドハウス、ご家族居住用などの幅広い用途に対応可能

築年数が経過している物件でもお借り入れが可能

物件価格(上限1億円)までお借り入れが可能(諸費用は含みません)

※取り扱い可能な物件やエリア、融資金額、仲介などの不動産業者には一定の条件があります。詳しい内容は窓口までお問合せください。

ご購入・ご売却・住み替えをご検討のお客さま

- お客さまのご依頼により三井住友トラスト不動産(株)を紹介させていただきます。
- 三井住友トラスト不動産(株)は三井住友トラストグループの不動産仲介会社で、当社と連携して不動産にかかわる各種サービスを提供しております。
- 本資料に掲載された税制に関しては、2025年4月1日現在の法令をもとに作成したものです。その確実性・完全性を保証するものではありません。具体的なお取引にあたっては、弁護士、会計士、税理士等と事前に十分に相談いただくようお願い申し上げます。
- ご相談内容等によりましては、お取り扱いできない場合があります。
- 価格査定は、不動産の鑑定評価に関する法律にもとづく不動産の鑑定評価ではありません。

ハウスメーカー・リフォーム業者・賃貸物件管理会社のご紹介について

- ハウスメーカー・リフォーム業者・賃貸物件管理会社のご紹介サービスは、当社にお取引のあるお客さまにご利用いただけるサービスです。ご利用の際は、お取引店までお問合せください。
- ご紹介にあたっては、「紹介依頼書」にご署名いただく必要がございます。
- 当社によるご紹介後、ハウスメーカー・リフォーム業者・賃貸物件管理会社との契約はお客さまにご検討いただくものであり、当社は紹介に関する責任は一切負いかねます。
- 当社からのハウスメーカー・リフォーム業者のご紹介は、当社にて対象物件に関する融資をお約束するものではなく、また取引の成否が当社との今後の取引に影響することはありません。
- ご相談内容等によりましては、お取り扱いできない場合がございます。
- 本サービスにつきましては、お客さまへ事前に告知することなく、サービス内容の変更や取り扱いを中止する場合がございます。

ローン商品について

- ローンをご利用いただける方は、当社本・支店所在地近隣にお住まいの方で所定の資格・要件を満たす方に限らせていただきます。
- 店頭で説明書をご用意しております。詳しくは当社本・支店の窓口までお問い合わせください。

本資料は2025年4月1日現在の情報をもとに作成しております。作成時点における法令その他の情報に基づき作成しており、今後の改正等により、取扱いが変更になる可能性があります。本資料は情報提供の一環として作成するものであり、その確実性・完全性に関して保証するものではありません。個別の法務・税務の取扱い等については、弁護士、税理士等専門家や、最寄りの税務署にご確認・ご相談ください。本資料の無断複製、複写、転載はご遠慮ください。

各サービスについて、詳しくはお近くの窓口までお問い合わせいただくか、当社ホームページにてご確認ください。
なお、各サービスは予告なく終了する場合がございますので、あらかじめご了承ください。
本資料は三井住友信託銀行が作成したものであり、金融商品取引法に基づく開示書類ではありません。

「信託銀行」を利用してみませんか？

三井住友信託銀行はお客様の人生100年時代に寄り添うベストパートナーを目指しています。

住宅の購入



- ☒ 万一の場合のそなえ
- ☒ 車の購入費用などの準備

人生で一番大きな買い物をご購入後のご不安やマネープランも含めてサポートします。

住宅ローン

資産形成・保障の見直し

セミナーなどの情報提供

家族の成長



- ☒ 教育費のそなえ
- ☒ セカンドライフのそなえ

出産時、お子さまの成長時の金利優遇と出産後にご活用いただけるクーポンをご用意しています。

住宅ローンご利用の
お客さま限定
子育てサポートサービス*

ご出産 6歳の誕生日 15歳の誕生日

*ご利用には条件がございます

子どもの教育費などの
収支シミュレーション

親の高齢化・相続



- ☒ 相続税への不安
- ☒ 財産や不動産の管理

相続対策（手続き・分割・税）や、認知症による預金凍結への対策をサポートします。

相続対策（遺言・贈与）

信託を活用した財産管理

不動産の有効活用

定年退職



- ☒ 年金だけの生活への不安
- ☒ 介護等の際の費用負担

夢の実現やご不安の解消など、セカンドライフの充実に向けサポートします。

退職金の運用

セカンドライフの
収支シミュレーション

リフォーム・
住み替えのご相談

平日夜間や休日も営業しております。
また、**オンライン**や**電子メール**でのご連絡も承っております。
詳しくはお取引店舗にご連絡ください。



<https://www.smtb.jp> 三井住友信託銀行 検索

詳しくは窓口または当社ホームページにてご確認ください。

P2524-01 2025年4月1日現在