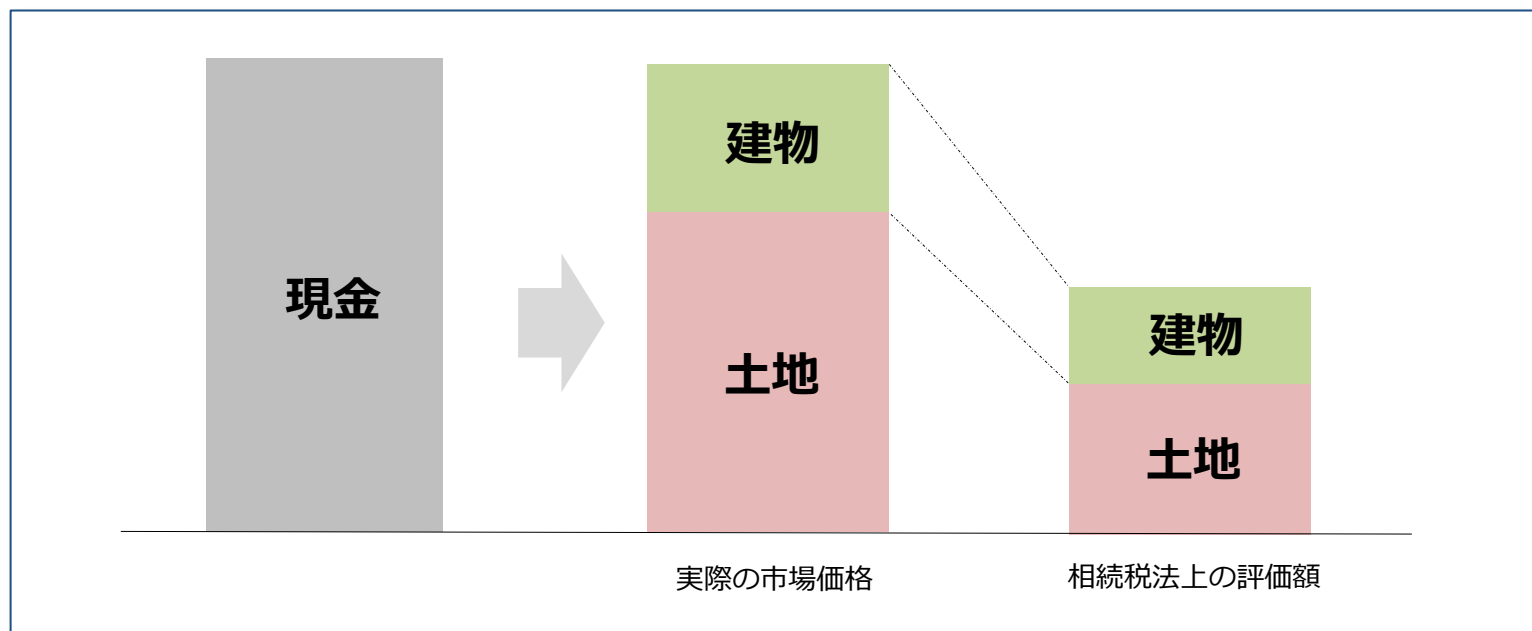


## ARISTO港三田

好立地優良不動産の  
市場価格・相続税評価額

好立地の優良不動産は長期的に資産価値が落ちにくい傾向があり、比較的安定した賃料収入をもとに市場価格が形成されています。

また、相続税評価額は路線価及び固定資産税評価をもとに算出されています。



※図はあくまでもイメージであり相続税法上の評価額は不動産によって異なります。  
また、税制の変更等により税法上の評価額が変わることもあります。

## ARISTO港三田【相続税評価額（概算）】

## ★税務上の取り扱い

不動産税制の対象となります。

分配金は不動産所得、持分の地位譲渡・一棟売却時は譲渡所得として取り扱われます。

また、相続・贈与発生時においては、原則、土地・建物の相続税法上の評価として取り扱われます。

## CASE 1

## 小規模宅地等の評価の特例を適用しない場合

相続税評価額（概算/2024年）					
		土地	建物	合計	備考
全体 (2620口)	売買代金（取得価格）	1,823,600,000	796,400,000	2,620,000,000	建物は税込価格
	相続税評価額	146,054,772	70,948,521	217,003,293	
10口あたり	売買代金（取得価格）	6,960,310	3,039,690	10,000,000	建物は税込価格
	相続税評価額	557,470	270,800	828,270	
50口あたり	売買代金（取得価格）	34,801,550	15,198,450	50,000,000	建物は税込価格
	相続税評価額	2,787,350	1,354,000	4,141,350	

※上表の数字は、現況の利用状況に基づき、また土地については令和6年度路線価に基づき、計算していますが、正確性を保証するものではありません。

※相続税評価額は現在の税法に基づき概算で計算したものであり、税法が変更される場合がございます。

また税務上の取り扱いについて、税法が変更される場合がございます。

※詳しくは顧問税理士様等に御確認ください。

## ARISTO港三田【相続税評価額（概算）】

## ★小規模宅地等の評価の特例とは？

租税特別措置法69条の4の特例で、所有してから3年経過後に不動産を相続した場合、土地の評価額が50%減\*（建物は対象外）となる特例です。宅地の利用区分ごとに適用条件があり、また適用可能面積には限度があるため、詳しくは顧問税理士様等にご確認ください。

## CASE 2

## 小規模宅地等の評価の特例を適用する場合

相続税評価額（概算/2024年）					
		土地	建物	合計	備考
全体 (2620口)	売買代金（取得価格）	1,823,600,000	796,400,000	2,620,000,000	建物は税込価格
	小規模宅地等の評価の特例適用時の 相続税評価額	73,027,386	70,948,521	143,975,907	
10口あたり	売買代金（取得価格）	6,960,310	3,039,690	10,000,000	建物は税込価格
	小規模宅地等の評価の特例適用時の 相続税評価額	278,740	270,800	549,540	
50口あたり	売買代金（取得価格）	34,801,550	15,198,450	50,000,000	建物は税込価格
	小規模宅地等の評価の特例適用時の 相続税評価額	1,393,700	1,354,000	2,747,700	

※上表の数字は、現況の利用状況に基づき、また土地については令和6年度路線価に基づき、計算していますが、正確性を保証するものではありません。

※相続税評価額は現在の税法に基づき概算で計算したものであり、税法が変更される場合がございます。

また税務上の取り扱いについて、税法が変更される場合がございます。

※詳しくは顧問税理士様等に御確認ください。