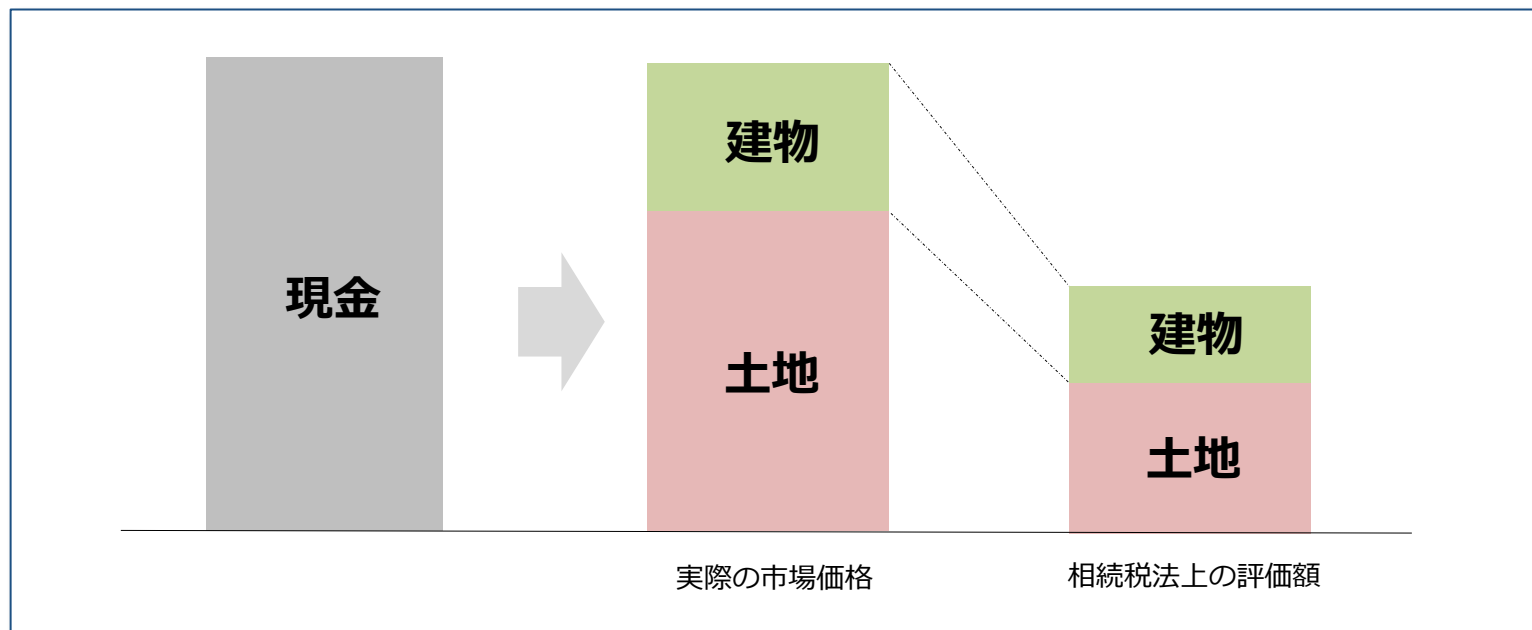


ARISTO目黒

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目黒【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 (976口)	売買代金（取得価格）	644,900,000	331,100,000	976,000,000	建物は税込価格
	相続税評価額	122,106,040	44,325,400	166,431,440	
10口あたり	売買代金（取得価格）	6,607,580	3,392,420	10,000,000	建物は税込価格
	相続税評価額	1,251,090	454,160	1,705,250	
50口あたり	売買代金（取得価格）	33,037,900	16,962,100	50,000,000	建物は税込価格
	相続税評価額	6,255,450	2,270,800	8,526,250	

※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目黒【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 (976口)	売買代金（取得価格）	644,900,000	331,100,000	976,000,000	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	61,053,020	44,325,400	105,378,420	
10口あたり	売買代金（取得価格）	6,607,580	3,392,420	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	625,550	454,160	1,079,710	
50口あたり	売買代金（取得価格）	33,037,900	16,962,100	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	3,127,750	2,270,800	5,398,550	

※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。