

ア ス パ 通 信

April
2026

4

**相続税対策には生命保険が有効？
仕組みや活用方法について解説**

**賃貸物件経営と利回りの考え方
失敗しない物件選びのポイント**



株式会社 **アスパ**

Asset value creation partners

相続税対策には生命保険が有効？ 仕組みや活用方法について解説



相続税対策に生命保険が有効？

相続税対策に生命保険が有効な理由は、死亡保険金に「500万円×法定相続人の数」という特別な非課税制度があるためです。

この範囲内であれば相続税はかかりません。

加入により課税対象の遺産総額を抑えられるため、税負担の軽減につながります。

なお「法定相続人」とは民法で定められた相続人で、下表の順位で決まります。

続柄	相続順位
配偶者	必ず相続人となる
被相続人の子ども	第1順位
親や祖父母など 被相続人の直系尊属	第2順位
兄弟・姉妹	第3順位

相続税対策に生命保険を活用するメリット

①現金としてすぐに活用できる

生命保険の死亡保険金は、被保険者が亡くなると保険金額が確定し、迅速な現金化が可能です。

相続が発生すると、葬儀費用・債務の返済・相続税の納税など、まとまった資金を必要とするケースが少なくありません。特に、相続税の申告・納付期限は原則として10か月以内と定められているため、速やかに受け取れる現金があることは、大きな安心材料となるでしょう。

②代償分割の代償金として利用できる

生命保険は、代償分割の資金として活用できる点も大きなメリットです。

代償分割とは、分割が難しい不動産や株などの財産を特定の相続人が取得し、その代わりにほかの相続人へ代償金を交付することで、遺産分割の公平性を担保する手法を指します。

代償金の支払いには現金が必要なので、死亡保険金を活用すれば、相続発生時の資金を確保しやすくなります。

あらかじめ法定相続分を踏まえて保険金額や受取人を設計しておくことで、事業や不動産の分散を防ぎつつ円滑な遺産分割が可能となるでしょう。

ただし、生命保険金を基準として代償金をほかの相続人に支払った場合には贈与税のリスクがあります。

代償分割として成立させるには、遺産分割協議書に「代償金として支払う」旨を明記し、資金の性質を明確にしておくことが重要です。

③保険金の受取人を指定できる

生命保険の死亡保険金は、原則として受取人固有の財産として扱われるため、あらかじめ指定された受取人は遺産分割協議を経ることなく保険金を受け取れます。

保険金は相続財産とは別に扱われるため、法定相続人全員で分ける必要はありません。

そのため、被相続人は財産を渡したい相手へ確実に資金を残しやすくなり、受取人にとっても遺産分割をめぐるトラブルに巻き込まれにくくなるでしょう。

相続税対策で生命保険を活用する際の注意点

①非課税枠が使えるのは法定相続人のみ

生命保険の死亡保険金に設けられている非課税枠は、受取人が法定相続人である場合に限り適用される制度です。そのため、内縁の配偶者・孫・甥・姪・友人などを受取人に指定した場合は非課税枠を利用できず、保険金の全額が相続税の課税価格に算入されます。

また、保険金を受け取った人が相続放棄をした場合も、非課税限度額の適用は受けられません。

②相続人同士でトラブルになる可能性がある

生命保険の死亡保険金は遺産分割協議を経ずに受け取れますが、遺産分割の対象となる財産よりも保険金額が大きい場合には、ほかの相続人が不公平だと感じ、感情的な対立に発展する可能性があります。

特に、財産の全体像を共有しないまま保険設計を行うと誤解を招きやすくなるでしょう。

トラブルを防ぐには、生命保険を活用する意図を家族へきちんと伝えておくことが大切です。

生命保険の受取人は誰にすべき？

相続税対策として生命保険を活用する場合、受取人を誰にするかは税負担に大きく影響します。

配偶者を受取人にする、「配偶者の税額軽減」により1億6,000万円または法定相続分のどちらか多い金額までは相続税がかからないため、親の一人が亡くなった際の一次相続では大きな節税効果が期待できるでしょう。

一方で、配偶者が多くの財産を相続すると、配偶者が亡くなる二次相続で子どもの税負担が重くなる可能性があります。

子どもを受取人にすれば、一次相続の段階で財産を移転できるため、将来の課税対象財産をおさえられる点がメリットです。

適している受取人は財産額や家族構成によって異なります。生命保険を相続税対策として活用するには、一次相続と二次相続の両方を見据えた検討が欠かせません。

賃貸物件経営と利回りの考え方 失敗しない物件選びのポイント

賃貸物件経営と利回りの考え方

賃貸物件の利回りとは、アパートやマンションへの初期投資額に対する利益の割合のことです。

1年間に何%の利益が出るのかを数値化したもので、賃貸経営の成功に欠かせない指標となっています。

①表面利回り

表面利回りは、経費を考慮しない単純な計算方法で、年間家賃収入÷物件購入価格×100で算出できます。年間の家賃収入は空室リスクを考慮した金額ですが、経費を含めないため実態よりも利益が高く出やすいです。広告に記載されている利回りは表面利回りのことが多いため、あくまでも参考程度に考えることが大切でしょう。

②想定利回り

想定利回りは、満室状態での1年間の収益割合を示す、初期投資費用に対する利回りです。

物件における最大の利益率を測るときに利用されるもので、満室状態の年間家賃収入÷物件購入価格×100で算出します。

空室リスクや経費を考慮しないため、表面利回りよりも実際の利益との差が大きく出やすい点に注意しましょう。

③実質利回り

実質利回りは、1年間の維持管理にかかる費用や空室率なども考慮したもので、以下の計算式で算出できます。

$(\text{空室率を考慮した年間の家賃収入の合計額} - \text{年間経費} - \text{税金}) \div (\text{物件の価格} + \text{諸費用}) \times 100$

実質利回りは、もっとも現実的な収益を把握できるため、経営の実態を確認する上で重要です。

賃貸経営における利回りの目安

賃貸物件の経営における適切な利回りの把握には、実質利回りをもとに考え、一般的にはアパート・マンション経営の利回りの最低ラインは3%、理想的な目安は5%以上とされています。

ただし、利回りの適切な数値は、物件の立地や構造・築年数などにより異なります。

例えば、新築物件は中古物件と比べて購入価格が一般的に高いため、実質利回りは低くなりがちですが、入居率は中古物件よりも高い傾向です。

また、実質利回りの高すぎる物件は、家賃の設定が見合っていないケースも少なくありません。

賃貸経営の利回りの計算

ここで、実際にアパート・マンションの賃貸経営における利回りについて、以下の条件で算出してみます。



年間家賃収入(空室損含む)	1,000万円
年間経費+税金	300万円
物件の取得費用(諸経費込)	8,000万円

実質利回りの計算式は、(空室率を考慮した年間の家賃収入の合計額-年間経費-税金)÷(物件の価格+諸費用)×100であるため、

$(1,000\text{万円} - 300\text{万円}) \div 8,000\text{万円} \times 100 = 8.75\%$ となります。

物件の細かい条件にもよりますが、実質利回りだけで考えると、安定的な収益が期待できる物件ということになります。

賃貸経営で扱う物件を検討する際のポイント

①実質利回りで判断する

賃貸経営で扱う物件の利回りは、実質利回りで判断しましょう。

表面利回りや想定利回りの数値は実態よりも高く出やすく、賃貸経営を始めたときに乖離が生まれやすいためです。実際に賃貸経営を始めてから後悔しないよう、物件を決める際には実質利回りが適正値かどうかよく確認しましょう。

②物件の条件に需要があるか確認する

理想的な利回りだとしても、物件自体の需要が低いと想定収益を見込めない可能性もあります。物件の条件面をよく確認し、想定空室率を上回るかどうか確認しましょう。

③修繕費を差し引いて計算する

軽いメンテナンスなら数十万円、大規模なメンテナンスなら数百万円の費用がかかるケースもあります。修繕費は、将来的な必要経費として収益から差し引いて計算しましょう。

④綿密な資金計画を組む

アパート・マンション経営では、物件購入費用の返済・空室リスク・修繕などにより多額の出費が想定されます。賃貸経営を始めてから資金ショートしないよう、事前に綿密な資金計画を組みましょう。

⑤家賃が下がる可能性も視野に入れて計算する

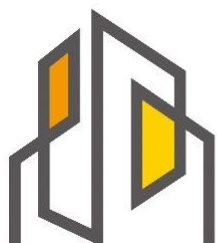
建物は、築年数の経過や競合物件の出現で市場価値が下がるため、家賃も徐々に下げざるを得なくなっていきます。加えて、経年劣化が進んで競争力が落ちるとともに修繕費などの必要経費は増大します。



不動産のことなら、地域密着の 当社へお任せください！！

- 1947年創業の会社から独立、豊富な実績と提案力
- 平均入居率98.3%の高入居率
- CPMなどの有資格者によるコンサルティング
- 地域のために愛される不動産管理・取引を実施

まずはアスパにお気軽にご相談ください！



株式会社アスパ

Asset value creation partners

〒541-0059 大阪府中央区博労町1-4-6 イグレック南本町202

TEL : 06-6263-7500

FAX : 06-6263-7501



ホームページは
こちらから

より良い賃貸経営のためのご相談承ります

- 空室について
- リフォームについて
- 家賃滞納について
- 物件の管理について
- 物件の購入について
- 物件の売却について
- 土地活用について
- 相続対策について
- その他