

資産を守り、家族を安心させるための3つのポイント

# 相続の前に大規模修繕をしておく こんなにお得！

修繕費用は節税に活用できるチャンスです。  
相続税が上がらず、現金を減らして相続税対策にもつながる。  
大切な資産を“安心して引き継ぐ”ために、大規模修繕をしませんか。

「相続税が心配」「修繕費が負担」というお悩みを同時に解決！  
大規模修繕を相続前に行うことで、税金・資産・建物の3つを守ります。



# 相続前に大規模修繕をするメリット



## 1. 相続税評価額を抑えられる

- 建物は「古く・傷んでいる」ほど評価額が低くなりやすいですが、修繕後でも評価額の算定は基本的に築年数や構造による補正が中心です。
- つまり、修繕で資産価値を上げてても即座に評価額が跳ね上がることはなく、相続税の負担が増えにくいのです。

## 2. 修繕費用を経費計上できる

- 大規模修繕にかかる費用は、修繕費として経費計上可能。
- 相続前の所得から控除できるため、法人税や所得税の節税効果が見込めます。

## 3. 現金を減らすことで相続税対策に

- 相続税は「現金や預貯金」で残すとそのまま課税対象になります。
- 修繕に資金を充てることで手元現金を減らしつつ、建物の資産価値を維持でき、結果的に節税につながります。

# 1. 相続税評価額を抑えられる

見た目が変わっても、  
相続税評価額はそのまま



「相続税評価額は築年数で決まる」

建物の相続税評価額は、「築年数」や「構造」で決まります。

そのため、たとえ修繕して見た目や使いやすさが良くなっても、  
すぐに評価額が上がるわけではありません。

つまり、修繕して資産価値を守っても、相続税が高くなる心配は少ないのです。

## 具体例

古いマンションにペンキを塗って外観がきれいになっても、  
評価は「築30年の鉄筋コンクリート造」という基準のまま。  
見た目が変わっても、相続税評価額は大きく変動しない。

## ポイント

- 修繕による資産価値の維持＝相続税評価額の上昇にはつながらない
- 相続前に修繕を済ませることで、
- 家族に安心して引き継げる建物を残すことができる。

## 2.修繕費用を経費計上できる

### 税金で取られる前に、建物を守る費用に回せる

大規模修繕の費用は、修繕費として経費に計上できる場合が多いため、その年の所得から差し引くことができます。つまり、税金として支払うお金を、建物の価値を守るために使えるのです。

#### 具体例

- あるオーナー様の年間の不動産収入：2,000万円
- そのままでは税金の対象額が2,000万円
- 修繕費として1,000万円を支出し、経費計上した場合

項目	修繕前	修繕後
課税対象額	2,000万円	<b>1,000万円</b>
税率30%の場合の税額	600万円	<b>300万円</b>

#### ポイント

- 修繕費は経費として計上できるため、節税効果がある
- 税金で取られる前に、建物を守る費用に活用できる
- 相続前に修繕を済ませておくことで、次世代への負担も軽減

**結果：300万円の節税！**

**修繕費をうまく活用して、税金対策と資産価値維持を同時に実現！**

### 3. 現金を減らすことで相続税対策に

相続税は、現金や預金で残すとそのまま課税対象になります。

しかし、現金を大規模修繕の費用として使うことで、建物の価値を維持しながら相続税の負担を減らせます。

(具体例)

- あるマンションオーナー様が、相続を控えて 2,000万円の現金を保有しているとします。
- このまま相続すると、2,000万円すべてが相続税の対象になります。そこで、相続前に 1,000万円で大規模修繕工事を実施しました。

項目	修繕前	修繕後
現金・預金	2,000万円	<b>1,000万円</b>
建物の価値	傷みが進んだ状態	修繕済み・安心して住める状態

結果：

- 課税対象の現金は 1,000万円に減少
- 建物の評価額は、修繕をしても築年数や構造で決まるため急には上がらない
- 相続税の負担が大きく軽減され、次世代への負担も減少

ポイント

- 現金をそのまま残すより、建物に投資する方が賢い相続対策
- 修繕後は賃貸需要も維持でき、将来の収益安定にもつながります。
- 「修繕費＝税金で取られる前に建物の価値を守るために使う」という発想が重要です。

次世代に「負担のない建物」を残しませんか。

修繕を後回しにすると、相続した家族がすぐに高額な修繕費を負担することになりトラブルの元に。

相続前に工事を済ませておけば、安心して引き継げる「資産」になります。

東輝建設は豊富な実績とワンストップの対応力で、建物の価値を未来へつなぎます。

ご相談・お見積りはすべて無料です。

お電話・フォームなど、お客様のご都合に合わせた方法で  
お気軽にご連絡ください。

「どこから始めればいい？」

「予算が心配…」といったお悩みにも、専門スタッフが丁寧に対応  
いたします。

現地調査・資料請求も無料で承っております。



[iwasaki@touki-co.jp](mailto:iwasaki@touki-co.jp)



<https://touki-co.jp/renewal/>



03-6659-9234