

# 不動産ビジネス専門家協会 DANB通信

第123回

## 令和8年度税制改正で激変する

### 「貸付用不動産」の相続税評価

#### 「5年ルール」導入による

#### 駆け込み節税対策の終焉

日本の相続対策においては公示価格の8割程度、建物は建築費の6割程度が評したのが不動産の活用です。特に、現金で収益物件を購入したり、借入金でアパートを建築したりすること、相続税の課税対象額を大幅に圧縮する手法は広く普及してきました。しかし、令和8年度(2026年度)税制改正により、このスキームの根幹を握るがす大な見直しが行われます。

「貸付用不動産」の場合、相続または贈与の前5年以内に評価を伴う取引で取得、あるいは新築した貸付用不動産については、従来の評価方法(路線価等)が適用されなくなります。計算上は、取得価額をベースに、取得から相続又は贈与時までの地価変動等を考慮して算出した金額の8割が評価額となります。これにより、取得直後の大幅な評価圧縮は事実上不可能となります。

②取得・新築から5年超の場合  
取得から5年を超えて保有している物件については、従来通りの評価方法が維持されます。つまり、長期的な資産形成としての不動産活用であれば、これまで通りの節税メリットを享受できる仕組みになっています。

③取得・新築から5年超の場合  
取得から5年を超えて保有している物件については、従来通りの評価方法が維持されます。つまり、長期的な資産形成としての不動産活用であれば、これまで通りの節税メリットを享受できる仕組みになっています。

④今後の相続対策への影響と留意点  
この改正により、これまでの「直前の駆け込み対策」は通用しなくなり、今後の不動産活用における留意点は以下の3点です。

1. 「時間」を味方につける計画性  
「5年」という壁ができたことで、相続が発生してから、あるいは高齢になってから慌てて不動産を購入しても、期待した節税効果は得られません。より早い段階からの資産組み換えが必要になります。

2. 収益性重視の物件選び  
節税効果が薄れる以上、不動産投資そのものの「収益性(利回り)」や「資産価値」がより重要になります。

3. 例外規定の確認  
先祖代々の土地にアパートを建てる場合など、一定の条件(改正通達日までに曾工している等)を満たせば適用除外となる緩和措置も検討されています。ご自身のケースが対象となるかは慎重な判断が必要です。

本稿では、新たに導入される「5年ルール」を中心に、貸付用不動産の評価方法がどのように変わるのか、そして今後の相続対策にどのような影響を与えるのかを詳しく解説します。

1. 改正の背景：実勢価格と評価額の「乖離」へのメス  
そもそも、なぜ不動産が相続対策に有効だったのでしょうか。それは、都市部、特に首都圏において時価(実際に売買される価格)と、相続税計算の基準となる「評価額(路線価や固定資産税評価額)」の間に大きな差があるためです。

今回の改正の目玉は、取得からの期間によって評価方法を分ける「段階評価」の導入です。

一般的に、土地の路線価 ①取得・新築から5年以内

3. 適用時期と対象となる不動産  
この改正は、令和9年(2027年)1月1日以後に相続や贈与によって取得する財産から適用される予定です。

対象となるのは、貸し出す。節税だけを目的に、将来の空室リスクが高い物件や売却しにくい物件を購入するリスクはこれまで以上に高まります。

結論：不動産活用は「出口戦略」を見据えた長期視点へ  
今回の改正は、不動産を通じた過度な節税に歯止めをかけるものですが、決して「不動産が相続対策にならない」という意味ではありません。5年を超えて保有すれば、依然として小規模宅地等の特例(貸付事業用など)のメリットは残ります。

### 今月の筆者

●プロフィール  
1988年早稲田大学政治経済学部経済学科卒業。1989年KPMGビートマーウィック港監査法人入社。2005年目黒区包括外部監査人、立正大学経営学部経営学特論招聘講師。2012年公益財団法人東京都中小企業振興公社専門家派遣事業支援専門家。2016年DANベンチャーキャピタル株式会社ベンチャーキャピタリスト。



アクティブートジャパン  
コンサルティング  
代表社員  
尾崎 充

### コラムのご感想・ご意見は下記まで!

一般社団法人不動産ビジネス専門家協会  
東京都千代田区神田東松山下町28番地  
小林ビル101 (☎03-3527-1876)  
<https://www.fudosan-pro.biz/>