

ポラスの賃貸経営パートナーズ

賃貸経営のお役立ち情報を**ポラス**がお届けします

2026
September

9

貸付用不動産の相続税評価が変わる!

大家さんが知っておきたい 「2026年度税制改正」

お役立ち情報

相続手続きのために大事な
準備・相談・話し合い





貸付用不動産の
相続税評価が変わる！

👉 大家さんが知っておきたい

2026年度 税制改正

【監修】



税理士法人
アンサーズ会計事務所
代表税理士

野上 浩二郎 氏

慶應義塾大学卒業後、大手税理士法人にて相続・事業承継・不動産に関わる税務等を中心とした業務に従事。相続・事業承継の豊富な実績を経て、2012年に税理士法人アンサーズ会計事務所を設立。

2026年度税制改正は 貸付用不動産全体が対象に

相続税の税額を決める際、財産は原則として時価で評価します。しかし、不動産は実際の取引価格を個別に調べるのが難しいため、「財産評価基本通達」に基づく評価方法が用いられてきました。この評価額は市場価格より低くなるケースが多く、貸付用不動産は土地や建物に評価減が適用されることから、相続税の負担を軽減できる仕組みとなっています。そのため、借り入れを利用して賃貸不動産を取得し、短期間で相続税評価額だけを大きく下げる対策が広

く行われるようになりました。一方で、実際の資産価値との乖離が大きくなるケースも増え、公平性の観点から見直しを求める声が高まっていました。

こうした背景を受け、2026年度税制改正では、これまでの評価方法を前提とした短期的な節税策を抑制するためのルールが新たに導入されます。2024年度の「タワーマンション節税」への対応に続き、今回は貸付用不動産全体へ対象が広がりました。

今回の改正のポイント 「5年ルール」とは？

今回の改正で特に注目したいの

が、貸付用不動産に新設される

「5年ルール」です。2027年1月1日以降の相続や贈与では、被相続人などが相続開始前5年以内に取得または新築した一定の貸付用不動産について、従来の相続税評価ではなく、通常の取引価額を基準とした評価方法が適用されます。実務上は、「取得価額を基に地価変動などを考慮して計算した価額の80%」を目安として評価することが想定されています。

また、近年相続対策として利用されるケースが増えている「不動産小口化商品」も見直しの対象となります。取得時期にかかわらず、「通常の取引価額に相当する金額」に

基づいて評価する仕組みへ変更さ

れる予定で、実務では、事業者が提示する買取価格や売買実例などを参考に評価することになります。

こうした改正により、相続直前に賃貸不動産や小口化商品を取得して評価額だけを大きく下げる節税策は、これまでのようには活用しにくくなると考えられます。

税制改正の適用時期は？ 今後はどう備えるべきか

今回の改正は、2027年1月1日以降の相続または贈与に適用されます。そのため、2026年中に発生した相続や贈与は、原則として今回の見直しの対象にはな

見据えながら、早めに資産状況を整理しておくと安心です。

改正内容を正しく理解し 早めに専門家に相談を

今回の税制改正は、短期間で相続税評価額だけを下げる節税策を抑制することが目的です。一方で、賃貸経営や長期的な資産形成としての不動産投資まで否定するものではありません。制度の内容を正しく理解し、ご自身の資産状況や相続時期を踏まえつつ、早めに専門家へ相談して計画的に対策を進めることが大切です。

相続対策は要注意！

CHECK!

押さえておきたい今回の改正のポイント

POINT 1 /

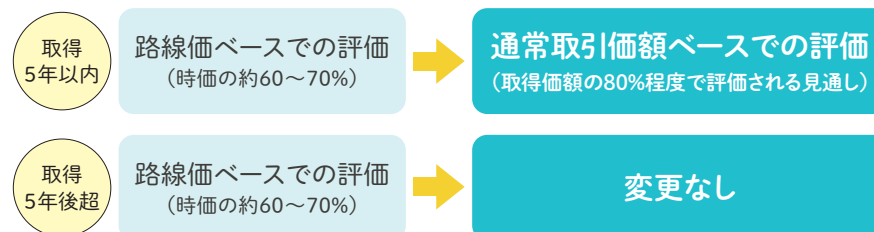
貸付用不動産の相続に 「5年ルール」



相続開始前5年以内に取得または新築した一定の貸付用不動産は、従来の相続税評価額ではなく、通常の取引価額を基準とした評価方法が適用されます。相続直前に賃貸不動産を購入して評価額を大きく下げるような節税策は活用しにくくなり、中長期的な資産形成を前提とした相続対策がより重要になります。

【改正前】

【改正後】



POINT 2 /

「不動産小口化商品」は 取得時期にかかわらず評価見直し



不動産小口化商品の対象となる不動産は、取得した時期にかかわらず、通常の取引価額を基準に評価されることになります。事業者が提示する買取価格や売買実例などを参考に評価される予定で、相続税評価額を利用した短期的な節税効果は従来より小さくなる見込みです。

【改正前】

【改正後】



まとめ

施行は2027年1月1日ですが、あわてて動くのは禁物。まずは資産の状況を確認し、専門家に適宜相談しながら早めに準備を進めましょう。

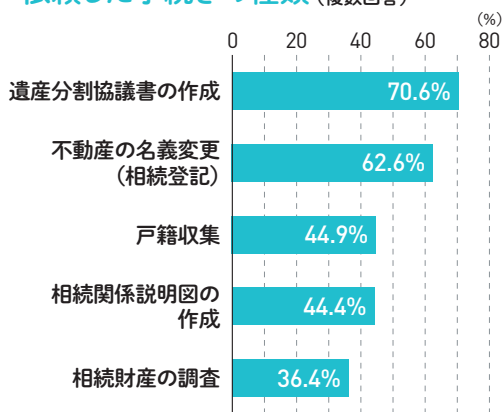
- ✓ 現在保有している
不動産の取得時期は？
- ✓ いつ、誰が相続や贈与を
受ける可能性があるか

相続の経験者の声から学ぶ

相続手続きのために大事な 準備・相談・話し合い

多くの人が、十分な準備ができないままに直面する「相続」。
実際に経験した人の戸惑いや不安を感じたことを知り、
次の世代が安心できるよう、準備を始めてみませんか？

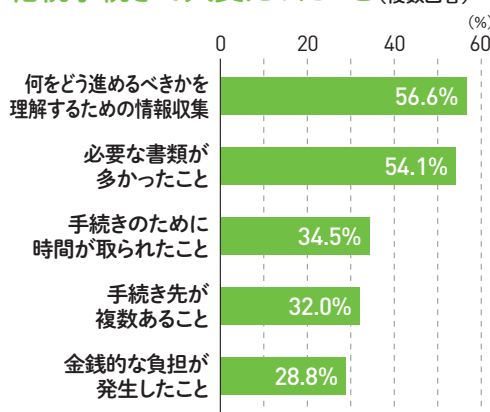
依頼した手続きの種類（複数回答）



相続を経験された方を対象とした「相続手続きに関する実態調査（※）」によると、相続手続きを専門家に依頼した内容で最も多いのが「遺産分割協議書の作成」で70・6%、次いで「相続登記」「戸籍収集」となりました。依頼費用は「20万円〜30万円未満」が最多で27・6%。一方で「100万円以上かかった」と回答した人も6・5%おり、そのうち約4割が1億円以上の相続財産

慣れない手続きは専門家へ
事前の情報収集や準備も大切

相続手続きで大変だったこと（複数回答）



を引き継いでいます。
相続手続きで大変だったことは「何をどう進めるべきかを理解するための情報収集」「必要な書類が多かった」が過半数を超えています。今後、相続手続きを行う人へのアドバイスとして約4割の人が「専門家への相談・依頼」と回答。下に経験者の声も掲載していますので、参考にしてください。
相続の話はしづらいかもしれません。しかし相続発生後の混乱や後悔を防ぎ、手続きを円滑に進めるには、事前の準備が大切です。



／ 経験者が語る！ ／

今後手続きを行う方へのアドバイス



専門家への相談・依頼

- 費用はかかっても、専門家に頼んだ方が間違いないし、精神面でもいいと思う。
- 相続手続きは複雑で時間も労力も費やす必要があります。特に大切な人を亡くした直後は精神的に大変弱ります。自分の心が落ち着くまで、専門家に手続きをお任せすることも検討してみてください。

家族・親族との話し合い

- 父親は亡くなる数年前から認知症を発症していたため、生前に相続の相談がほぼできませんでした。やはり元気なうちに、家族で財産の確認や相続について話し合っておくことが重要だと思いました。
- 亡くなることをタブー視することなく、日頃の会話の中で明るく話し合える関係を築いてほしい。

生前準備・終活

- 元気な時に相続の準備をしておく事の大切さを痛感しました。故人の意思がわからないと、相続手続きを進める時に判断に迷う事が多く、悲しい思いをします。
- 相続発生前に、口座が凍結される被相続人の資産から一部、家族信託や保険など現金をある程度自由に動かせる資産にしておく。