

相続

Souzoku tsushin

通信

2026
February

02



税理士法人 向田会計

〒376-0045 群馬県桐生市末広町6-10
TEL 0277-45-2160 FAX 0277-45-2161

令和8年度税制改正大綱 不動産相続税評価の大転換 —「5年ルール」で節税スキームに終止符

令和8年度税制改正により、不動産の相続税評価ルールが変更され、「タワマン節税」といった手法が使えなくなります。今回は、その改正内容と実務への影響、対応策について説明します。

なぜ今、評価ルールが変わるのか —改正の背景と経緯

これまで相続税における不動産の評価は、「財産評価基本通達」に基づいて行われてきました。具体的には、土地は路線価（時価の約80%）、建物は固定資産税評価額（時価の約60～70%）で評価されます。

また、賃貸物件の場合、「貸家建付地」や「貸家」としての評価減も適用されるため、最終的な相続税評価額は実際の市場価格の3～4割程度になることも珍しくありませんでした。

この相続税評価額と時価の乖離を利用し、相続直前に多額の借入金で賃貸不動産を購入することによって、相続税を大幅に圧縮するスキームが広まっていました。特に、都心のタワーマンションや一棟アパート、不動産小口化商品を使った節税策が活発に行われていました。

令和4年4月、相続税法の総則6項（租税回避行為の否認規定）の適用を認めた最高裁判決が出されました。これは極端な節税スキームに対する警鐘でした。しかし、個別案件では納税者の予見可能性が低く、公平な課税が困難だと言われていました。そこで、今回の税制改正では、個別否認ではなく評価方法そのものを見直し、明確なルール化が図られたのです。

何が変わるのか—大綱に示された 新評価ルールの全容

今回の改正で最も重要なポイントは、相続開始前5年以内に対価を伴う取引（売買、交換、新築など）によって被相続人等が取得または新築をした貸付用不動産については、原則として課税時期における「通常の取引価額」で評価されるようになったことです。

具体的な対象としては、賃貸マンション（一棟・区分）、賃貸アパート、オフィス・ビルなどが想定されます。

ただし、課税上の弊害がない限り、取得価額を基に地価の変動等を考慮して計算した価額の80%に相当する金額による評価も選択できるとされています。つまり、「時価＝取得価額の8割」という固定的な評価方法ではなく、時価評価が原則である中で、一定の前提のもと取得価額ベース80%による評価という選択肢も用意されています。

これは、従来の路線価ベースの評価（時価の3～4割）と比べると、評価額が大幅に上昇することを意味します。

一方で、取得から5年を経過した貸付用不動産については、現行どおり路線価・固定資産税評価額等に基づく評価が引き続き認められる

見込みです。つまり、5年ルールはあくまで「相続開始前5年以内の取得」に焦点を当てたもので、長期保有を前提とした賃貸経営については影響がないという整理になっています。

これと同時に、不動産小口化商品については、明確な改正が示されています。任意組合型・一定の信託受益権型の不動産小口化商品については、取得時期にかかわらず課税時期における「通常の取引価額」で評価することになりました。つまり、「5年ルール」は存在せず、何年前に購入したものでも、通常の取引価額で評価されることとなります。

通常の取引価額の具体例としては、事業者が提示する買取価格や売買実例価額、鑑定評価額などを参照して評価することが想定されています。これにより、従来のような大幅な評価減は不可能となり、不動産小口化商品の節税効果は事実上消滅することになります。

どう対応すべきか —実務上の対策と留意点

税制改正大綱では、令和9年（2027年）1月1日以後に開始する相続および贈与から適用されることが示されています。適用開始前の令和8年中に相続時精算課税制度を活用すれば、現行の低い評価額での贈与が実行でき、変更の影響を受けないと考えられます。

ただし、露骨な租税回避とみなされるような極端な贈与については、総則6項による否認リスクが残るため、個別の判断について必ず税理士にご相談ください。

不動産小口化商品を保有している方については、節税効果が消滅することが明らかとなったため、他の資産への組み換えを検討する必要

があるでしょう。

実物の不動産であれば、5年経過後は現行の評価減が使えるため、「早期取得・長期保有」という運用が求められると考えられます。

なお、既存物件のリフォームやバリューアップ工事は一般的に「対価を伴う取引」には該当しないと考えられるため、評価額を大きく上げずに資産価値や収益性を高める手段として検討する余地があります。

今回の改正は「評価方法（財産評価基本通達）」の見直しであり、「小規模宅地等の特例」自体は改正されていません。制度上、要件を満たせば貸付事業用宅地等として50%の減額を受けられるルールとなっています。

ただし、相続開始前3年以内に貸付事業を開始した場合の制限には注意が必要です。

この改正によって、5年以内に取得した不動産の相続税評価額が増額されることになり、想定していた相続税額が増加するリスクがあります。その結果として納税資金が不足すれば、不動産を売却せざるを得ない事態も考えられます。早めに相続シミュレーションを行い、再計算を行うことが重要です。

今回の改正によって、最大の節税効果を持つ不動産の活用が封じられることになりました。

相続税対策の考え方の大きな転換点となるでしょう。「5年ルール」の導入により、短期的な節税目的での不動産取得は困難になるわけです。

しかし、長期保有を前提とした賃貸経営については、依然として現行の評価方法が維持される見込みです。

令和9年1月の適用開始を見据え、資産状況の見直しと対策の検討が求められます。個別の判断については、必ず税理士にご相談ください。

（著者 公認会計士/税理士 岸田康雄）

なぜ、戸籍謄本は出生までさかのぼるのでしょうか？

死亡時の戸籍謄本だけでは、法定相続人を見つけられないことがあるからです。

●意外とたいへん！戸籍謄本の入手

家族に相続が発生した場合、最初に行うべきことは、相続人の確定です。遺言が無ければ、民法で定める法定相続人が相続人となります。

相続人が決まれば、遺産分割を行い、誰が何を取得するのか決めます。それが決まれば、名義変更などの相続手続きを進めます。ここで、法定相続人とは誰かを定めることが重要です。

民法では相続人になる人、すなわち、法定相続人を定めています。法定相続人は、被相続人（亡くなった方）の配偶者、子、直系尊属、兄弟姉妹です。法定相続人のうち、配偶者と子につき、注意点があります。民法で定める法定相続人になる配偶者とは、法律婚をしている人、すなわち、婚姻届を市区町村役場に提出した人が対象です。内縁の妻・夫の関係にあった方は法定相続人ではありません。離婚した元夫や元妻は、配偶者ではないので、法定相続人にはなれません。一方で、被相続人の離婚した配偶者との子、婚外子、養子も法定相続人です。養子とは戸籍上の養子縁組をしている者です。

ただし、再婚相手の連れ子など、事実上の養子は、法定相続人となる子には含まれません。

それゆえ、死亡時の戸籍謄本だけ入手しては、法定相続人を見つけられないことがあります。離婚した配偶者との子どもがいたり、認知した婚外子がいたりするとき、転籍する前の戸籍に彼らが記載されていることがあるからです。

死亡時の家族が聞いたことがない養子がいたことが、発見されることもあります。

●相続で使用する戸籍謄本とは？

相続手続きを行う際は、相続税申告にせよ、相続登記にせよ、銀行口座の解約にせよ、被相

続人の戸籍謄本が必要です。相続人の戸籍謄本は、財産を相続する人が健在であることを示すためのものなので、相続人出生まで遡る必要はありません。つまり、相続人の戸籍謄本は、現在の戸籍謄本があればよいのです。

また、相続人の戸籍謄本は、戸籍抄本でもかまいません。これらは、相続人の現在の本籍地である市区町村で取得することができます。

これに対して、被相続人の戸籍謄本は、出生から死亡時まですべて取得しなければいけません。被相続人の法定相続人を確定するためです。相続人の戸籍謄本と違い、死亡時の戸籍謄本では足りません。例えば、遺族全員が「相続人はほかにいない」と信じていても同様です。

●法定相続情報証明

相続手続きでは、金融機関、税務署や法務局など戸籍謄本の提出先がたくさんあります。

この際、コピーを提出することはできず、原本の提出が必要です。確かに、戸籍謄本の原本を1度提出して、手続き完了後に還付してもらうことはできます。しかし、同時に複数の手続きを進めたい場合は、原本が1セットしかないと不便です。原本を2セット、3セット用意するとしても、費用がかかります。

その場合、法務局の法定相続情報証明をもらうと便利です。ただし、法定相続情報証明の作成には、相続手続きに必要な戸籍謄本などの書類一式が必要です。被相続人の住民票の除票、相続人の現在の戸籍謄本、被相続人の出生までの戸籍謄本などすべての書類です。

さらに、相続関係説明図を作成する必要があります。作成するときだけ手間がかかりますが、一度作ってしまうと、後は楽になります。

詳しいことは、ぜひ税理士にご相談下さい。