

相続

Souzoku tsushin

通信

2026
APRIL

04



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 年税制改正で変わる 不動産相続対策

取得後 5 年以内の貸付用不動産は時価ベースの 80% 評価へ。今回は、従来型の「評価引下げを狙う」手法が通用しなくなる改正と実務対応を解説します。

改正ポイントの全体像

令和 8 年度税制改正大綱において、相続税における不動産評価の取扱いに大きな見直しが打ち出されました。

今回の改正で最も注目すべきは、相続等の直前に取得した貸付用不動産による評価圧縮に、制度として明確な上限が設けられる点です。

従来、相続対策として広く活用されてきた「借入金で賃貸用不動産を取得し、路線価ベースの評価と貸家建付地等の評価減を組み合わせる課税対象額を大幅に圧縮する手法」は、設計思想そのものが変わる前提で捉え直す必要があります。

一つは「5 年以内取得ルール」です。課税時期前 5 年以内に対価を伴う取引で取得または新築した「一定の貸付用不動産」は、課税時期における通常の取引価額（時価）で評価する方向が示されています。

ただし、課税上の弊害がない限り、取得価額を基に地価変動等を考慮して計算した価額の 80% で評価できるという「80% 評価」の設計も明記されました。直ちに全額時価評価になるわけではなく、取得価額ベースで 2 割の評価減が認められる余地が残されています。

もう一つは「不動産小口化商品の評価厳格化」です。不動産特定共同事業に係る権利や信託受益権等に係る一定の権利については、取得時期にかかわらず通常の取引価額で評価する別建

ての厳格化が示されました。つまり小口化商品では「5 年を超えて保有すれば従来どおり」という議論が通用しなくなります。

適用時期は 2027 年（令和 9 年）1 月 1 日以後に開始する相続、遺贈または贈与です。

「取得後 5 年以内」ルールの 実務インパクト

実務上のインパクトを単純化した数値例を使って説明します。

たとえば相続開始の 2 年前に 1 億円で取得した賃貸マンションの場合、従来は路線価ベースで約 8,000 万円、さらに貸家建付地・貸家評価減を加味して約 5,000 万円程度まで評価を下げるのが可能でした。時価 1 億円に対して約 50% の圧縮です。

改正後は、時価をベースに地価変動等を考慮した価額になります。課税上の弊害がなく、その評価額が約 8,000 万円になったとすれば、従来を比べて最低でも約 3,000 万円の増加であり、相続税率が 30% であれば約 900 万円、50% であれば約 1,500 万円の税負担が増加します。

この点、「80% だから従来路線価ベースの評価と変わらないのでは」という誤解があります。路線価は公示価格の 80% 水準ですが、80% 評価は取得価額（≒時価）の 80% です。

時価が上昇し続ける首都圏では、公示価格よ

りも取得価額のほうが大きく上回ることがあります。また、貸家建付地の評価減（約 18%～21%）が適用できなくなる可能性があります。そうすると、取得価額の 80%にとどまる新ルールでは、評価額が大きく増加する可能性があるのです。

次に、「5 年を超えれば問題ない」という理解にも注意が必要です。

一棟の貸付用不動産については 5 年超保有で従来型の評価が維持される見込みですが、不動産小口化商品については取得時期にかかわらず時価評価となりますので、保有期間を延ばしても評価上の恩恵は得られません。

資産入替えによる対策の再設計

今回の改正が示す方向性は明確です。「評価引下げを狙う」ことを目的とした不動産取得の優位性が低下し、「長期保有を前提としたキャッシュフロー重視の運用設計」が合理性を持つようになります。今後は次の 5 つの要素を一体的に評価するフレームワークが求められます。

すなわち、収益性（保有期間中のキャッシュフローが安定的にプラスか）、流動性（必要時に売却可能か、換金までの時間とコスト）、納税資金（遺産全体で納税資金が確保できるか）、分割可能性（争族の原因にならないか、換価分割の準備）、出口戦略（相続後の売却・保有継続の選択肢、次世代の管理負担）の 5 軸です。

5 年以内に該当する資産は評価額の増加分と税負担の増加分を試算し、許容範囲を超えれば売却や入替を検討します。

新規取得を検討する場合は 5 年超保有を前提としたキャッシュフロー採算を基本とし、80%評価を「最悪ケース」として織り込んだうえで、それでもなお取得する経済合理性があるかを判断します。小口化商品については評価引

下げの機能を期待せず、分割容易性、換価分割の円滑化、管理負担の軽減といった運用面を中心に価値判断します。

「なぜその不動産を取得（保有）しているのか」を税務当局に合理的に説明できるようにしておく必要があります。キャッシュフローが安定し、資産運用として合理的な理由がある不動産であれば、税務調査における説明力は格段に高まるからです。

今後の相続税対策の具体的な考え方

2027 年 1 月 1 日以後の相続に備え、相続税対策の再検討に入る前に、期限管理と意思決定ルールの整備を優先します。

最初に行うべきは現有資産の棚卸しです。保有不動産を「取得からの経過年数」「用途（貸付用か否か）」「形態（一棟物件か小口化商品か）」の 3 軸で分類し、5 年以内に該当し得る資産を特定します。小口化商品は取得時期にかかわらず全数をリストアップします。

次に、相続発生を 5 年以内・5 年超の 2 つのシナリオで想定し、それぞれの相続税評価額とその税負担や分割方針への影響を分析します。

跳ね上がり幅が大きい資産ほど、売却や買換えの優先度が高くなります。

分析結果を踏まえ、資産ごとに「保有継続」「売却」「買換え」の判断基準を明確にします。

5 年超保有が確実でキャッシュフローが安定している不動産は保有を継続します。5 年以内に該当して税務リスクが高い場合や、評価減が期待できない場合には売却します。資産構成そのものを変更することを検討しましょう。

確定前にできることを着実に進めておくことが、令和 8 年以後の相続に向けた最善の準備です。

（著者 公認会計士/税理士 岸田康雄）

不動産の登記簿謄本について解説してください。

不動産の登記簿謄本は 現在は登記事項証明書と呼ばれています。

■登記事項証明書と登記簿謄本

不動産の登記簿謄本とは、文字とおり不動産の登記簿の写しです。不動産の登記簿が紙で作成されていたとき、その写しを登記簿謄本といいました。現在は不動産の登記簿はコンピュータ化されていますので、登記事項証明書と呼ばれています。その記載事項は基本的に変わりません。

■登記事項証明書の取得方法

原則として不動産を管轄する法務局で取得します。税務署や市区町村ではありませんので注意してください。現在は、管轄外の不動産の登記事項証明書を他の法務局で取得できますので、お近くの法務局に確認してください。

郵送やオンラインでの取得も可能です。

■郵送・オンライン申請による請求

郵送請求の場合は、手数料相当の収入印紙と登記事項証明書請求書、返信用封筒と切手を同封します。

オンラインの場合、「登記・供託オンラインシステム」を利用します。オンラインで登記事項証明書を請求すると手数料が安くなります。

■登記事項要約書の請求

登記事項証明書と似た物に、登記事項要約書があります。かつて登記簿が紙で作成されていたときは「閲覧」できました。閲覧だと登記簿謄本より安い手数料で見ることができた

ので、重宝されていました。この「閲覧」にかわるのが登記事項要約書です。コンピュータ化された登記簿の内容を印字してくれます。

登記事項証明書と違うのは、法務局の公印が押されないことです。つまり登記事項要約書は正式な書面にはなりません。とりあえず不動産の内容を見たいという場合などに登記事項要約書を利用しましょう。

■登記事項証明書を取得するときの注意点

●地番・家屋番号の特定

不動産をあらわす番号は、必ずしも住所と一致しないので注意しましょう。土地は地番で、建物は家屋番号で表示されます。住所しか分からない場合、土地や建物を管轄する法務局に問い合わせるといいでしょう。

●共同担保目録も取得する

不動産の登記事項証明書を申請するときは、「共同担保目録」欄にチェックを入れましょう。1つの住所でも複数の土地にまたがった敷地もあります。そのような場合、どの敷地が自分や被相続人の所有地か調査する方法があり、その1つが共同担保目録です。不動産の調査ミスは避けたいところです。登記事項証明書を取得する際は、共同担保目録も請求しましょう。

各所に不動産が所在していたり、土地数が多かったり、古いマンションで敷地が複数に渡ることもあります。そのようなケースでは、登記事項証明書の取得だけで時間と手間がかかります。そのような場合は不動産会社や司法書士に相談すると良いでしょう。