

令和 8 年 5 月 1 日

税理士法人 松丸会計事務所

* 経営者、資産家のための税務・会計・経営・金融ミニ情報！

TEL 04-7141-5039

貸付不動産の評価方法の改正—5年縛り— 2027年1月1日～

2026年度（令和8年度）に実施される税制改正により、貸付用不動産を活用した相続税および贈与税の節税効果に大きな制約が生じる見込みです。

【1】改正の概要

「5年ルール」について

これまでは、相続や贈与の直前にアパートやマンションを取得した場合でも、路線価や固定資産税評価額でその価額を評価する事で、大幅な節税が可能でした。

しかし、2027年（令和9年）1月1日以降は、相続が発生する前の5年間以内に取得又は新築した貸付用不動産については、通常の取引価額に相当する金額で計算されることとなります。この場合、節税効果は大きく減少する事となります。

【2】今後の対応策

(1) 経過措置の利用

今回の法改正に伴う通達の公開（改正）日までに、その日の5年前から所有している土地の上に家屋を新築・建築中の場合には、改正前の方法で建物の価額を評価できる、という経過措置が適用される予定です。

通達の公開日は未だ不明ですが、法律の施行日より数カ月前（2026年の後半）に公開される見通しです。

駆け込みにはなりますが、すでに所有している土地に賃貸用物件の新規建設をお考えの場合には、それまでに建設を開始される事で、相続税や贈与税の計算上、有利となる可能性があります。

(2) 令和8年中の生前贈与の検討

改正ルールは2027年（令和9年）1月1日以降の相続・贈与に適用されるため、2026年（令和8年）12月31日までに贈与を完了させれば、現行の路線価をベースとした相対的に低い評価額で贈与できる可能性があります。

ただし、贈与が必ずしも有利とは限りません。

贈与税と相続税の税率差、小規模宅地等の特例の適用可否、不動産取得税・登録免許税の負担など、総合的に判断する必要があります。

比較項目	暦年贈与	精算課税贈与	相続
税率	高い	低い	低い
小規模宅地の特例	×	×	○
不動産取得税	課税	課税	非課税
登録免許税	2%	2%	0.4%

(3) 不動産取得の時期を前倒しする

5年以内という制限があるため、相続が発生する前の十分な期間（健康なうち）に不動産を取得し、5年の経過年数を確保することが重要となります。