

# 速 報！さくらユウワ通信

## 不動産を利用した節税対策にメス

～特に相続税対策を主な目的として、貸付用不動産を取得した方、または今後その取得を検討している方～

令和7年12月発表の令和8年度税制大綱によって、貸付用不動産に係る評価方法の見直しが公表されました。本改正は、賃貸不動産の評価における取扱いを一部変更し、評価額の算定に影響を及ぼす可能性があります。

### 見直しの背景

近年、貸付用不動産を活用した相続税対策が広く行われる中で、実際の資産価値に比べて相続税評価額が大きく圧縮されるケースが増加していました。形式的な賃貸や相続直前の取得によって、実態以上に評価額が下がることが問題視され、税負担の公平性確保が求められ、評価の適正化を図る目的で公表されました。→取得後5年以内の貸付不動産は**原則時価評価**になることに。

### 対象

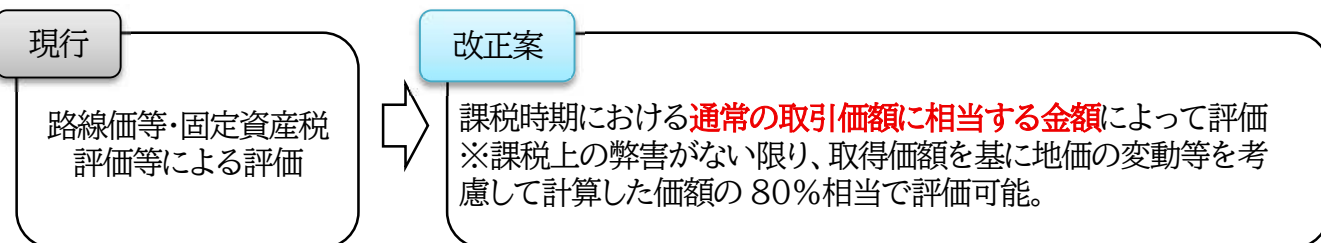
- ① **貸付用不動産**：課税時期前 **5 年以内** に取得・新築した一定の貸付不動産。  
※当該改正を通達に定める日までに、被相続人等が5年以上前から所有する土地に建てた新築家屋は対象外。
- ② **不動産小口化商品**：**取得時期に関わらず**、商品として小口化された貸付用不動産。

### 適用時期

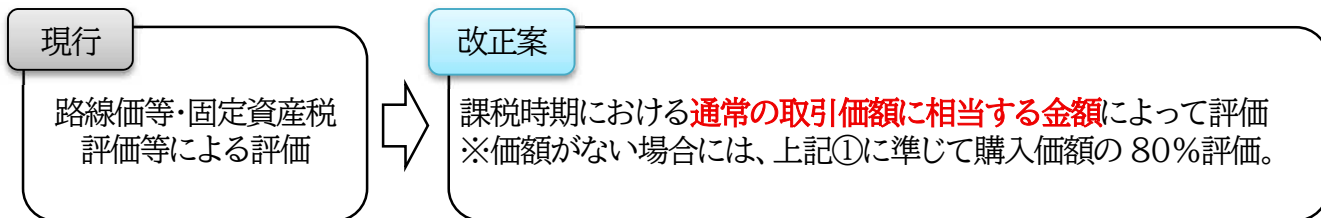
令和 9 年 1 月 1 日以後に開始する相続、遺贈又は贈与により取得した貸付用不動産。

### 改正の内容

#### ① 貸付用不動産



#### ② 小口化商品



### まとめ

今回の見直しにより、課税時期前 5 年以内に取得・新築した貸付用不動産は、従来より評価額が上がり、相続税負担が増える可能性があります。不動産小口化商品についても評価減効果が縮小することが想定されます。今後は従来の節税前提での不動産活用を再点検し、取得時期や資産構成を踏まえた**早めの対応が重要**となります。なお、本改正の対象となる「一定の貸付用不動産」や具体的な取扱いの詳細については、今後公表される通達等により確認が必要です。相続税対策検討の際には弊社へご相談を。

ご不明な点ございましたら、各担当者までお気軽にお問い合わせください。【家入】