

貸付用不動産の相続税評価の見直し(いわゆる「5年ルール」)について

※本内容は令和8年度税制改正大綱に基づく概要であり、今後の法令・通達等により内容が変更される可能性があります。

令和8年度税制改正大綱において、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、相続税の評価方法が見直される予定とされています。これにより、短期間での不動産取得による相続税の軽減効果が抑制されることとなります。

● 改正のポイント

- ✓ 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、相続税の評価方法が見直されます。
- ✓ 従来の通達に基づく評価(路線価等により計算)ではなく、通常の取引価額を基礎とした評価に見直される予定です。
- ✓ ただし、課税上問題がない場合には、取得価額を基礎として、地価変動等を考慮した金額の80%相当額による評価が認められる方向で整理されています。
- ✓ 令和9年1月1日以後の相続・贈与から適用される予定です。

改正前(現行制度)

相続開始前5年以内の取得でも、通達評価により低く評価されるケースが一般的でした。

例 賃貸マンションを相続開始前2年に取得した場合



購入価格(時価)
1億円



相続税評価額(通達評価)
路線価等に基づく評価のため、
実勢価格より低くなるケースが
多くあります。

評価額のイメージ
約8,000万円

※実際の評価額は、路線価や固定資産税評価額等により計算されます。

相続税への影響(イメージ)

評価額
約8,000万円



評価額が低いため、
相続税も少なくなる傾向

相続税額
(イメージ)



改正後(いわゆる「5年ルール」の導入)

相続開始前5年以内の取得は、通常の取引価額を基礎とした評価に見直される予定です。

例 賃貸マンションを相続開始前2年に取得した場合



購入価格(時価)
1億円



相続税評価額(見直し後)
通常の取引価額を基礎とした評価となり、
評価額が高くなる可能性があります。

評価額のイメージ
約1億円

※課税上問題がない場合には、取得価額を基礎として、
地価変動等を考慮した金額の80%相当額による評価が
認められる方向で整理されています。

相続税への影響(イメージ)

評価額
約1億円



評価額が高くなるため、
相続税も多くなる傾向

相続税額
(イメージ)



ご注意事項

- ・ 本内容は、令和8年度税制改正大綱に基づく概要を図解したものであり、今後の法令・通達等により内容が変更される可能性があります。
- ・ 図中の金額や評価額はあくまでイメージであり、実際の評価額とは異なります。
- ・ 個別の土地・建物の評価や適用の可否については、詳細な検討が必要です。具体的なお相談は当事務所までお問い合わせください。

適用開始時期(予定)

令和9年1月1日以後の相続・贈与から適用