

# 知らない!と損する!? お金や税金ニュース

2026年2月

## 【2026年度税制改正大綱】主な改正内容をチェック⑤

2025年12月に公表された「令和8年度(2026年度)税制改正大綱」では、資産課税に関する重要な見直しが盛り込まれました。

特に、長年相続税対策として活用されてきた不動産の評価方法が変更される点は、多くの不動産オーナーにとって見逃せない内容です。

### 貸付用不動産の評価見直し

これまで、マンションやアパートなどの貸付用不動産は、時価より低い評価額を用いて相続税を圧縮することが可能でした。

しかし改正後は、相続開始や贈与の前5年以内に対価を伴って取得または新築した貸付用不動産については、原則として「通常取引価額に相当する金額(課税上の弊害がない限り、取得価額をもとに地価の変動等を考慮して計算した価額の80%)」で評価することになります。

これにより、相続直前の不動産購入による節税効果は大幅に限定されますが、取得から5年を経過すれば従来の評価方法に戻るため、今後は5年超の長期保有を前提とした早期の対策がより重要となるでしょう。


### 不動産小口化商品の評価見直し

任意組合型などの不動産小口化商品については、現物の不動産よりもさらに厳しい改正が行われます。これまでは実物不動産と同様の評価減が適用されてきましたが、改正後は取得時期にかかわらず、一律で「通常取引価額に相当する金額」によって評価する方針です。

既に保有している商品にも影響が及ぶ可能性があるため、既存の不動産オーナーも今後の資産配分を再検討する必要があるでしょう。

今後は短期的な節税スキームに頼るのではなく、資産をどのように次世代へ引き継ぐかという、より長期的かつ総合的な視点での設計が不可欠になります。

制度の詳細は今後の通達等で明らかになる部分も多いため、専門家と相談しながら早めの現状把握と対策を進めましょう。

記事作成:  経営革新等支援機関推進協議会

お問い合わせ

**T&M田中会計有限公司**

京都市上京区今出川通堀川東入今出川永縄ビル TEL:075-415-3463