



新年を迎えて、もう1ヶ月が過ぎてしまいました。2月は通常より日付も少なく、祭日もあるため、毎年、忙しすぎていく印象です。ミラノではオリンピックも始まり、たくさんの日本人選手の活躍に期待したいですね。

～令和8年度税制改正 貸付用不動産の評価見直し～

令和8年度税制改正において、不動産の評価方法が見直され、その一つが、貸付用不動産の評価方法です。現行の評価方法では、土地は路線価、建物は固定資産税評価額を基に算出されるため、これらの評価額は一般的に市場での売買価格である時価よりも大幅に低く設定されており、都市部の不動産では、時価の半額以下となることも珍しくありません。また、不動産が賃貸物件であった場合、貸家建付地や貸家として、評価はさらに減額されるため、評価額の乖離を利用して、相続税開始前に貸付用不動産を購入して相続税対策として備えている事例が多くみられたことが評価見直しにつながりました。

【改正の内容】

相続開始前や贈与前の5年以内に有償で取得、または、新築した一定の貸付用不動産に関して、取得時期に応じて評価方法を以下のように変更されます。

令和8年度税制改正大綱では、この評価方法の見直しの適用時期については、**令和9年1月1日以後に相続や贈与により取得をする財産の評価に適用されること**となっています。

貸付用不動産の取得時期	土地の相続税評価額	建物の相続税評価額
相続開始前・贈与前 5年以内に取得【改正】	課税時期における 通常の取引価額に相当する金額 によって評価 (原則、 取得価額 を基に算定)	
相続開始前・贈与前5年超 【現行通り】	自用としての評価額×(1-借地権割合×借家権割合×賃貸割合)	建物の固定資産税評価額×(1-借家家割合×賃貸割合)

上記の課税時期における**通常の取引価額に相当する金額**については、減価償却(定額法)による減価を反映するほか、課税上の弊害がない限り、被相続人等が、取得等をした貸付用不動産に係る取得価額を基に地価の変動等を考慮して計算した価額の**100分の80**に相当する金額によって評価することができます。

例えば、所有土地の上に建物を建築する場合は、今後は下記のように考えられます。

土地	課税時期前5年を超えて所有している	現行通りの評価
建物	課税時期前5年以内に貸付用建物を新築	通常の取引価額に相当する金額で評価

また、**経過措置**として、「**当該改正を通告に定める日まで**に、被相続人等がその所有する土地(同日の5年前から所有しているものに限る)に**新築をした家屋(同日において建築中のものを含む。)**には適用しない」とあります。

令和9年1月1日に通告改正されたとした場合、駆け込み建築で現行通りの評価となるケースは下記の通りです。

土地	令和3年以前に取得	現行通りの評価
建物	上記、所有土地に 令和8年中 に家屋の建築が始まっているもの	現行通りの評価

本改正を通告に定める日がいつになるか、まだ決まっていないので、動向に注意が必要です。

駆け込みで建築をすることが現実的かという問題は残りますが、経過措置とされています。

また、通告改正前に、賃貸用不動産を購入した場合に、従前の取扱いがそのまま維持される保証もないと思われます。



相続により取得した居住用財産（空き家）3000万円特別控除

相続または、遺贈により取得した被相続人居住用家屋または、被相続人居住用家屋の敷地等を平成28年4月1日から令和9年12月31日までの間に売却し、一定の要件に当てはまるときは、譲渡所得の金額から最高3000万円まで控除することができます。これを、被相続人の居住用財産（空き家）に係る譲渡所得の特別控除の特例といいます。

制度の背景には、空き家の増加という社会問題が大きかかわっており、空き家が放置されてしまうと周辺の環境の悪化を招くことにもつながるため、特例の活用はこのような事態を解消する制度の一つです。

特例の適用を受けるためには、下記のような要件があります。

- ・相続の開始があった日から3年を経過する年の12月31日までの譲渡
- ・マンションの一室（区分所有建物）に該当しない
- ・昭和56年5月31日以前に建築されたものである
- ・売却先は第三者である
- ・売却代金の合計が1億円以下



であることなどです。

「相続した空き家を売却した場合の特例チェックシート」が国税庁のHPにありますので、そちらで詳細を見ていただければと思います。

2024年の税制改正で、相続人が3人以上いる場合には、控除額が縮小され、各相続人が適用できる控除額は**2000万円**までとされました。確定申告では、各人が自身の譲渡所得計算の中で、この控除を適用します。添付書類についても定められたものがありますので、確認が必要です。

この制度についてご興味のある方は、ご相談いただければと思います。

◆◆2025年分（令和7年分）の確定申告について◆◆

確定申告期間等は下記の通りとなっております。

税目	確定申告期間	納付期限	振替納税日
所得税等	2月16日（月）～3月16日（月）	3月16日（月）	4月23日（木）
個人事業者の消費税	1月1日（木）～3月31日（火）	3月31日（火）	4月30日（木）
贈与税	2月2日（月）～3月16日（月）	3月16日（月）	

今月のあなたの運勢

✿血液型編✿

A型	B型	O型	AB型
誠実な努力が評価されやすい時期です。判断を急がず、グレーを許容する姿勢が吉です。	計画的に動くことで安定した運気になります。責任感をもって何事にも取り組むと成果が出やすいです。	小さな挑戦が功を奏する月です。お誘いには積極的に参加すると運気が上昇する傾向です。	無理なことは、思い切って断ることが大切です。優しさが裏目にでることがあるので、優先順位をつけて行動を。



優経税理士法人

～（経済産業省認定）経営革新等支援機関です～

〒162-0825 東京都新宿区神楽坂 6-48TOMOS 神楽坂4階

TEL03-5206-7457 FAX03-5206-7458

✉ukz@uk-g.co.jp 🌐http://www.uk-g.co.jp



いつでもお気軽にお問い合わせください。スタッフ一同、心よりお待ちしております。