# 石島会計メモ

中央区日本橋本石町 4-5-12
友泉本石町ビル３階
石島公認会計士事務所
(03)3275-1311
発行責任者　石島慎二郎

２０２６年６月号

## 不動産節税が封じられる？？

### 相続税対策としての不動産投資

相続税は資産家の税金―そのようなイメージもありますが、相続税がかからない範囲（基礎控除）が縮小されたことなどにより、課税対象となる人が大幅に増えています。

相続税は、故人（被相続人）が保有していた財産である遺産に対して課されますが、その財産額は基本的に税務上の評価方式（相続税評価）によって計算されます。時価（実際に売れる金額）とは限らないのです。

不動産では相続税評価額と時価との間に大きな差が生じることがあり、これに着目して時価よりも安い相続税評価額となる不動産に投資して相続させる、という節税対策が多く使われてきました。

### アパート購入事例

例えば、被相続人が 2 億円もの現預金をもっていたとしましょう。現預金をそのまま相続した場合は、遺産額としてそのまま 2 億円として評価されますから、この 2 億円に対して相続税額が計算されます。

一方、そのうち 1 億円で賃貸用アパート（土地・建物）を購入したとしましょう。相続税評価では、賃貸用不動産は他の人が使う（自分の持ち物としては使い勝手が悪くなる）ため、その分評価が下がります。

場所や賃貸割合など個別の事情によりますが、1 億円で購入した不動産が相続税評価では 5,000 万円台にまで下がることがあります。4,000 万円超も評価を圧縮できることになるのです。ここでは割愛しますが、要件を満たすと小規模宅地の特例でさらに評価が下がる可能性もあります。

このように、相続直前にお金を不動産に変えておくことで相続財産を圧縮し、相続対策とされているのです。

## 次々と相続税評価が見直される

これでは不当に相続税額が軽減されるということで、評価方式についてはここ数年で何度も見直しが行われています。

このうちタワマン節税対策は有名かもしれません。高層階ほど市場価格は高くなりやすいですが、相続税評価額ではさほど高くならないため、その差額を狙って相続直前に購入するケースが相次ぎました。これに対し、令和６年１月１日以後に相続等したマンション等については、新しい評価方法によることとされ、評価額が時価に近づくように調整が入っています。

## 今回の改正で幅広く封じられる？

そして今回の令和８年度税制改正で、またひとつ大きな見直しが行われています。それは、相続・贈与前５年以内に購入・新築した一定の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」によって評価することとされたことです。

「通常の取引価額に相当する金額」については細かく規定されますが、おおざっぱに言えば時価に近いイメージです。圧縮効果はかなり小さくなるのではないかと思われます。

また、「5 年以内」という縛りもなかなかに厳しいところです。相続時期は誰にもわかりませんし、5 年より先の不動産市況や財産状態を踏まえて検討するのは、難易度が相当上がると考えられます。

この改正は、原則として令和９年１月１日以後の相続等で財産評価されるものから適用されます。

## 小口化商品など注意点は他にも

最近マンションなどを証券化・小口化した商品の広告をよく見かけますが、こうした不動産小口化商品を何年にもわたって贈与することで相続税を節税する動きがありました。これも相続税評価だったために可能だったことですが、通常の取引価額に相当する金額で評価せよ、という改正が上記同様に入っています。

このように、相続絡みの不動産投資に対する規制が強まっていますので、相続対策を検討している場合には注意しましょう。