



逆境の不動産時代を生き抜くためのお役立ち情報便

# レントライフ便り

レントライフ便りは、オーナー様に安定した賃貸経営を築いていただくため、最新の市場動向・入居者ニーズ、またレントライフの取組などを発信しています。

管理物件入居率

97.12%

(2026年5月18日時点)

レントライフの『賃貸オーナーサポート専門サイト』 [www.rentlife.co.jp/owner](http://www.rentlife.co.jp/owner)

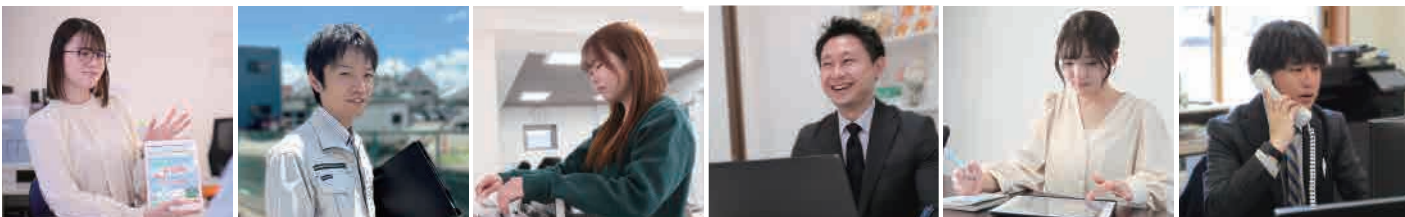
編集発行



株式会社 **レントライフ**

本社 マーケティング課

レントライフ オーナー



《レントライフ便り専用アンケート》

vol.109 専用お問合せフォーム

レントライフ便り専用お問合せフォームからオーナー様のご意見をたくさんお待ちしております。

[rentlife.co.jp/inquiry/rentnews](http://rentlife.co.jp/inquiry/rentnews)

今号のお題目

## 《特集》 2026年度(令和8年度) 税制改正 賃貸用不動産の相続・贈与時資産評価が改正される!

- 心をつかむお部屋の秘密 ～「なぜかすぐ決まる部屋」を心理学で説明～
- 【人気のワンルームマンション】レントライフが提供する安心の販売中リノベーション物件のご紹介

令和8年度(2026年度)の5年以内に入居や新築した貸付用不動産の評価改正

この改正により、相続や贈与の5年以内取得・新築された貸付用不動産の評価方法が厳格化されます。

この改正について政府は、私共がレントライフ便りでお勧めする記事をお客様様に配布させていただきます。

2025年11月号発行直後の2025年(令和7年)12月19日に公表されました。なんとも申し上げられない、悪いタイミングになってしまったことをお詫びいたします。但し資産組換え自体ができません。但し資産組換え自体ができません。但し資産組換え自体ができません。

5年以内に入居や新築した貸付用不動産の評価改正

この改正により、相続や贈与の5年以内取得・新築された貸付用不動産の評価方法が厳格化されます。

この改正について政府は、私共がレントライフ便りでお勧めする記事をお客様様に配布させていただきます。

2026年度(令和8年度)税制改正

賃貸用不動産の相続・贈与時資産評価が改正される!

貸付用不動産の評価 5年以内は実勢価格の80%

い。早めの資産組換えや不動産購入による相続税対策をお勧めします。

この改正により、相続発生前の5年間は、これまでの路線価や固定資産税評価額を用いた評価(実勢価格の3〜5割程度)から、「実勢価格の80%」を目安とする新たな計算方式へと引き上げられ、節税効果が大幅に制限されることとなります。



ご用命・ご相談は、お気軽に各店にご連絡ください。

- 長野店 長野県長野市栗田 2007 TEL.026-219-5580
- 伊那店 長野県伊那市中央 4561-7 TEL.0265-77-2580
- 松本店 長野県松本市島立 940-1 TEL.0263-40-5001
- 飯田店 長野県飯田市北方 1157-2 TEL.0265-25-8050
- 諏訪店 長野県茅野市ちの 2767-2 TEL.0266-82-5101
- 横浜支店 神奈川県横浜市港北区新横浜 2-5-10 TEL.045-470-3213

[本社] 長野県長野市栗田 2007 レ・コンフォーティ長野駅東 3F TEL.026-217-0257

改正内容

■対象物件



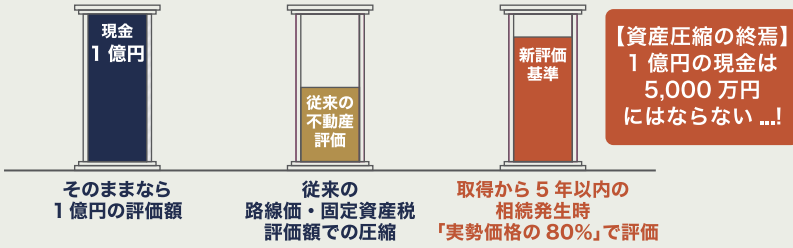
新築賃貸マンション・アパート



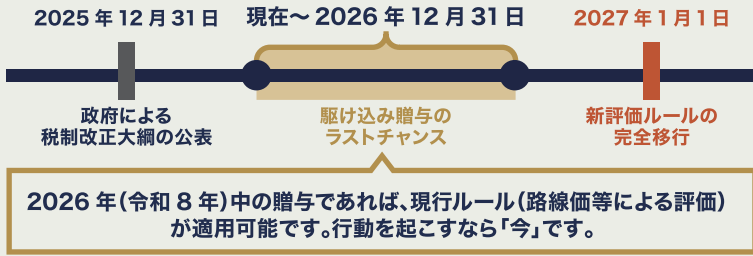
不動産小口化商品

■新評価ルール

これまで実勢価格の3~5割程度まで評価額を下げられた資産組換えが、相続発生前5年以内の取得に関しては「実勢価格の80%」までしか圧縮できなくなります。



■新ルールの適用はいつから始まるのか？



■改正の主な内容

対象物件：相続開始(または贈与)の日から遡って5年以内に、有償で取得または新築した貸付用不動産で賃貸マンション、アパート、不動産小口化商品などが含まれます。

新評価ルール：従来の路線価等による評価ではなく、「取得価額を

■施行日

5年以内に購入・新築した貸付用不動産の評価改正の施行日は令和9年(2027年)1月1日です。したがって、贈与税については令和8年中(2026

もとに地価変動等を考慮して計算した価額の80%」で評価されま

年)の贈与であれば現行ルールが適用可能となりません。贈与税を少しでも安く抑えるため、110万円の贈与税非課税枠を適用し、組換えにより取得した不動産資産贈与を考えている人は令和8年中(2026年)に贈与することが、お勧めです。

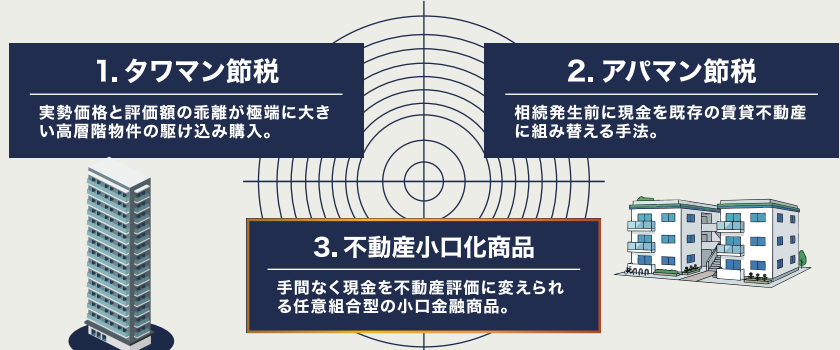
2026年税制改正の狙いは相続・贈与税の節税封じ!

相続税対策で現金を不動産に変えることで資産の組換えを行い、これにより資産は建物については固定資産税評価額で評価され、土地については路線価での評価額となるため、現金より格段に低額の賃貸用不動産評価額資産に圧縮された相続財産となります。したがって、現金で資産を残すより相続税の節税効果がかかります。具体的な節税効果としては、貸付用不動産の相続税評価は従来、土地については路線価での評価となり概ね時価の約80%となります。また建物については固定資産税評価額での評価となりますから、概ね時価の約60~70%となります。さらに貸家建付地や借家権割合の評価

の減額が約30%前後差し引くことができませんから、実質的には時価の50%前後まで圧縮できるケースも多く見られたということです。

相続発生直前でもできる相続税対策の手法として、近年盛んに使われるようになった「実勢価格と評価額の差が特に大きいタワマンの高層階を購入し、資産の圧縮を図るといふ、いわゆる「タワマン節税」という手法が取られていました。また、この仕組みを利用して、現金を既存のアパート・マンションなど賃貸不動産

■狙い撃ちされた3つの「駆け込み節税」スキーム



政府の意図は明確です。「相続直前の形骸化した資産組み換え」による税逃れを封じ込むことです。

に組み替えることで相続税評価額を大幅に圧縮する「アパマン節税」も広く行われてきました。

そこで、これらの節税対策をある程度封じ込め、税収をアップするため相続前5年以内取得した貸付用不動産に



ついでに節税封じ対策が取られることになり、また。これにより、相続発生5年前までに購入した土地については路線価評価が認められなくなり、建物も取得価格で評価され、貸付用不動産は取得価額ベースとして約80%で評価されることとなります。勿論、貸家建付地や借家権割合の評価減も取得5年以内の貸付用不動産には適用されません。つまり簡単に言いますと、今まで「1億を↓5,000万に評価」できたものが、これから資産を組み替えてから5年間の間に相続が発生した場合は、「1億は↓8,000万の評価」となってしまうという事です。早めの対策が必要となり、相続発生直前の対策としては使えなくなります。

**不動産小口化商品にも節税封じのメスが入った!**

■不動産小口化商品とは  
 不動産小口化商品とは、1つの不動産(マンション、オフィス等)を一口数万円〜100万円程度に小口分割し、複数の投資家から資金を集めて運営する不動産特定共同事業法(不特法)に基づく金融商品です。賃料収入や売却益を配当として受け取り、少額で都心の優良物件に投資できるので人気があります。分かり易く言えば「大きくて高価な不動産を細かく分け、みんなで少しずつ出し合っ

て所有・運営する仕組み」の事です。通常、都心のビルやマンションを一枚丸ごと購入するには数億円〜数十億円という莫大な資金が必要ですが、この仕組みを使えば1口数万円〜100万円程度よりプ

■基本的な仕組みは?

不特定多数の投資家から資金を集め、その資金で不動産特定共同事業法(不特法)に基づいた事業者が不動産を取得・運用します。そこから得られた賃料収入:



レントライフ便りの続きが気になる方は  
 こちらから無料でご請求いただけます

レントライフ便りを請求する →