

相続税増税の全貌

令和8年度税制改正をわかりやすく解説

～制度が変わるとあなたの資産がこう変わる！
事例をもとにポイントと注意点をお伝えします～

SMART THINK

税理士法人 スマートシンク

〒160-0023 東京都新宿区西新宿 1 - 8 - 1 新宿ビルディング 6 階

TEL:03(6300)9501 FAX:03(6300)9502 HP: <https://smtt.co.jp>

税理士： 菊地 則夫

I. 過去6年の税制改正振りかえり

ここ6年で税制も大きく変わっています！！

税目	2020	2021	2022	2023	2024	2025
所得税	低未利用地譲渡100万控除 国外中古建物損益通算廃止 未婚ひとり親寡婦控除創設 買換え特例2年延長 確定申告期限延長	住宅ローン控除制度13年へ 退職所得課税の適正化	住宅ローン控除4年延長・ 最大13年控除率0.7% 所有不明土地譲渡軽減税率 買換え特例2年延長 バリアフリー耐震税額控除	空家3000万円控除の要件緩和 事業用資産の買換え特例の延 長 極めて高い所得水準の適正化 NISA関連の要件拡大	住宅ローン控除子育て延長 譲渡損失・繰越控除延長 買換え特例2年延長	所得控除額引上げ（基礎 控除10万円引き上げ） 扶養親族所得58万円引上 給与所得控除65万円引上 子育て支援優遇措置創設
消費税	居住用建物の還付見直し			インボイス制度の導入		インボイス適用者30%課税
相続税 贈与税	所有者不明土地課税強化 5千万超海外資産調書義務 教育資金・結婚子育て延長	住宅取得資金贈与40㎡以上 教育資金・結婚子育て見直し 非居住者課税の緩和 押印義務の見直し	住宅取得資金贈与縮小・延長 贈与税110万円一般贈与廃止 議論は持ち越し	相続税「生前贈与加算」 相続開始3年前⇒7年前 相続時精算課税制度について 1暦年110万円基礎控除創設 分譲マンション評価見直し	住宅取得資金贈与延長	結婚子育て資金贈与延長
流通税	登録免許税 不動産取得税 固定資産税 印紙税等の延長	固定資産税等の税額据置	登録免許税 不動産取得税 固定資産税 印紙税等の延長	登録免許税 土地売買15/1000の3年延長 不動産取得税 買取再販買換え特例2年延長	登録免許税 不動産取得税 固定資産税 印紙税等の延長	
法人税	交際費損金不算入2年延長 少額減価償却資産2年延長	中小企業軽減税率2年延長 給与引上・設備投資税額控除	交際費損金不算入2年延長 少額減価償却資産2年延長	中小企業軽減税率2年延長 電子帳簿保存法の見直し	交際費損金不算入2年延長 少額減価償却資産2年延長	中小企業軽減税率2年延長 ただし所得10億円超の税率 15% → 17%
主な ニュース	新型コロナウイルス蔓延	東京オリンピック開催	ロシア軍ウクライナ侵攻	イスラエル軍ガザ侵攻	トランプ大統領再選	大阪万博

※税制改正のうち、不動産税制、相続対策に関連する項目を抽出しました。

II. 「令和8年度税制改正」の概要と不動産主要項目

【資産課税・消費税】

- ・ 相続税: 貸付用不動産の評価: 相続開始前5年以内は時価の80%
- ・ 相続税: 不動産特定事業契約、信託受益権等: そのまま時価評価
- ・ 所得税: 特定居住用財産の買換え・交換特例の2年延長
- ・ 所得税: 特定居住用財産の譲渡損失損益通算・繰越の2年延長

【所得税】

- ・ 極めて高い水準の所得に対する負担の適正化(令和9年分以降から適用)
- ・ 青色申告所得控除75万円・1000万円以上所得者の10万円控除除外
- ・ 中小企業等の少額減価償却資産の取得価額の損金算入の特例 30万円→40万円へ

【消費税】

- ・ インボイス制度適用者の消費税30%納税特例創設

【その他課税】

- ・ 登録免許税: 住宅用家屋の保存登記・移転登記・抵当権設定登記・特定認定長期優良住宅・共同住宅・認定低炭素住宅軽減措置の3年延長
- ・ 不動産取得税: 宅地取得1/2特例・住宅、土地の3%税率特例・土地取得から住宅新築までの期間2年→3年の特例の3年延長・新築認定長期優良住宅控除1200万→1300万円の特例の2年延長
- ・ 印紙税: 不動産の譲渡契約書等にかかる税率の特例措置の3年延長
- ・ 固定資産税: 新築住宅1/2特例・新築認定長期優良住宅1/2減額2年延長

II. 令和8年税制改正：所得税・住民税の改正

所得税・住民税

(4) 特定居住用財産の譲渡損失の繰越控除等

適用期間が2年間延長され、期限が令和9年12月31日入居までになります。

(5) 特定居住用財産の買換え等の長期譲渡の課税の特例

(6) 居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の繰越控除等

一定の要件を加えたうえで、適用期間が2年間延長され、期限が令和9年12月31日までになります。

(7) 極めて高い水準の所得に対する負担の適正化(令和9年分以降から適用) **【課税強化】**

その年の基準所得金額から**1億6,500万円**(現行3億3,000万円)を控除した金額に**30%**(現行22.5%)の税率を乗じた金額が、その年の基準所得税額を超える場合には、その超える金額についても、所得税が課税されます。

(8) 青色申告所得控除(令和9年分以降から適用)

55万円の青色申告特別控除について、財務諸表をe-Taxを用いて期限内提出することを要件に加えたうえで控除額が**65万円**に引き上げられます。65万円の青色申告特別控除について、その年分の仕訳帳及び総勘定元帳を、一定の要件を満たす電磁的記録の保存等を行っていること等を要件に加えたうえで、控除額が**75万円**に引き上げられます。10万円の青色申告特別控除について、前々年の当該所得にかかる収入金額が**1,000万円**を超えるものは対象者から除外されます。

緩和

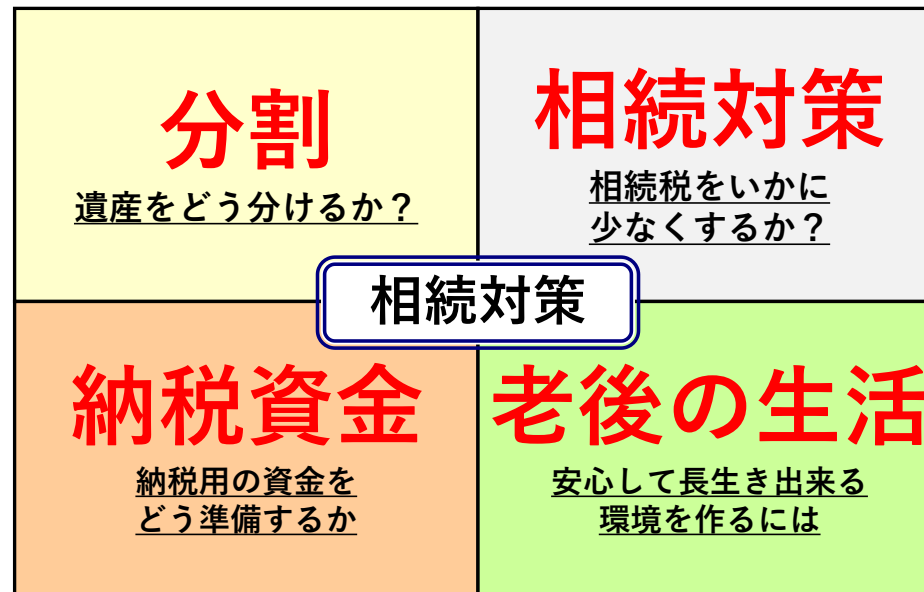
(9) 中小企業等の少額減価償却資産の取得価額の損金算入の特例

対象の減価償却資産の取得価額が10万円引き上がり40万円未満となります。法人税についても同様です。

Ⅲ. 相続対策の進め方：何からはじめるべきか？

① 相続対策はまず『分割』から

生前にやっておくべき相続対策は **4つ**

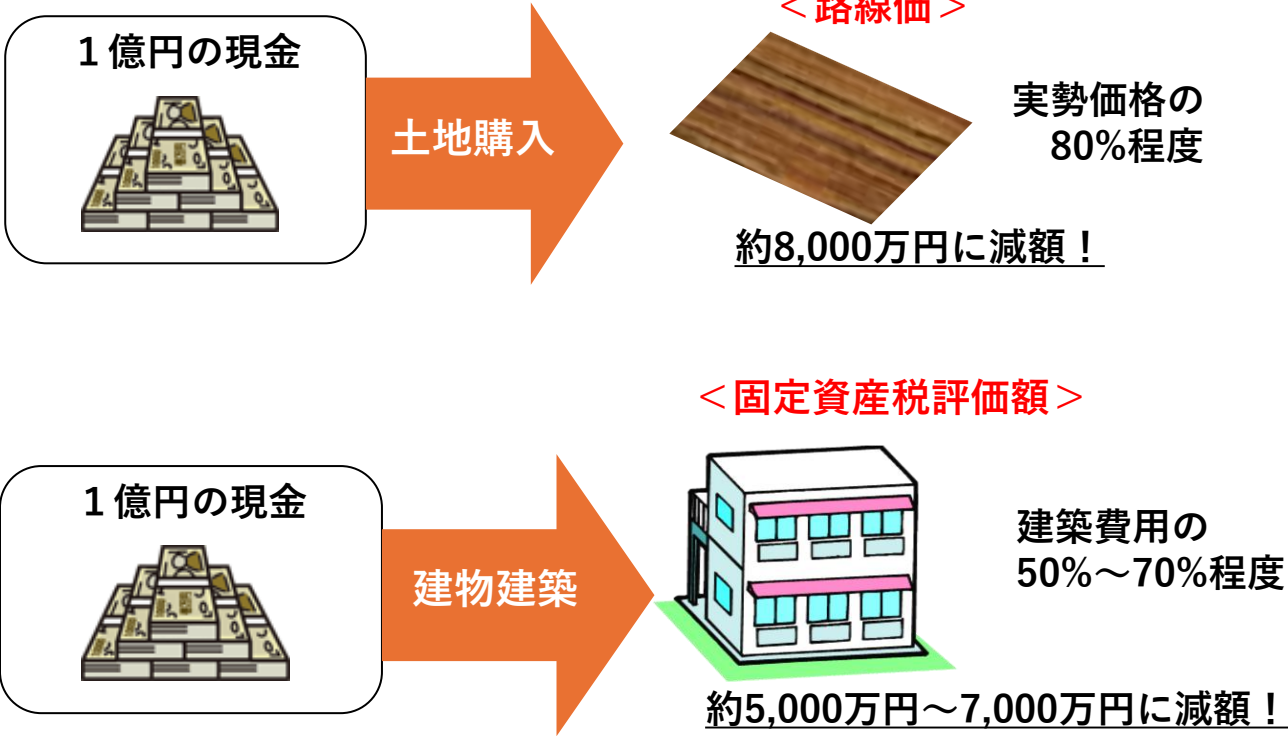


上記の4つの対策をすべて行わないと、相続対策としては不十分です。

IV. 家族を守る相続対策

⑤ 不動産の評価

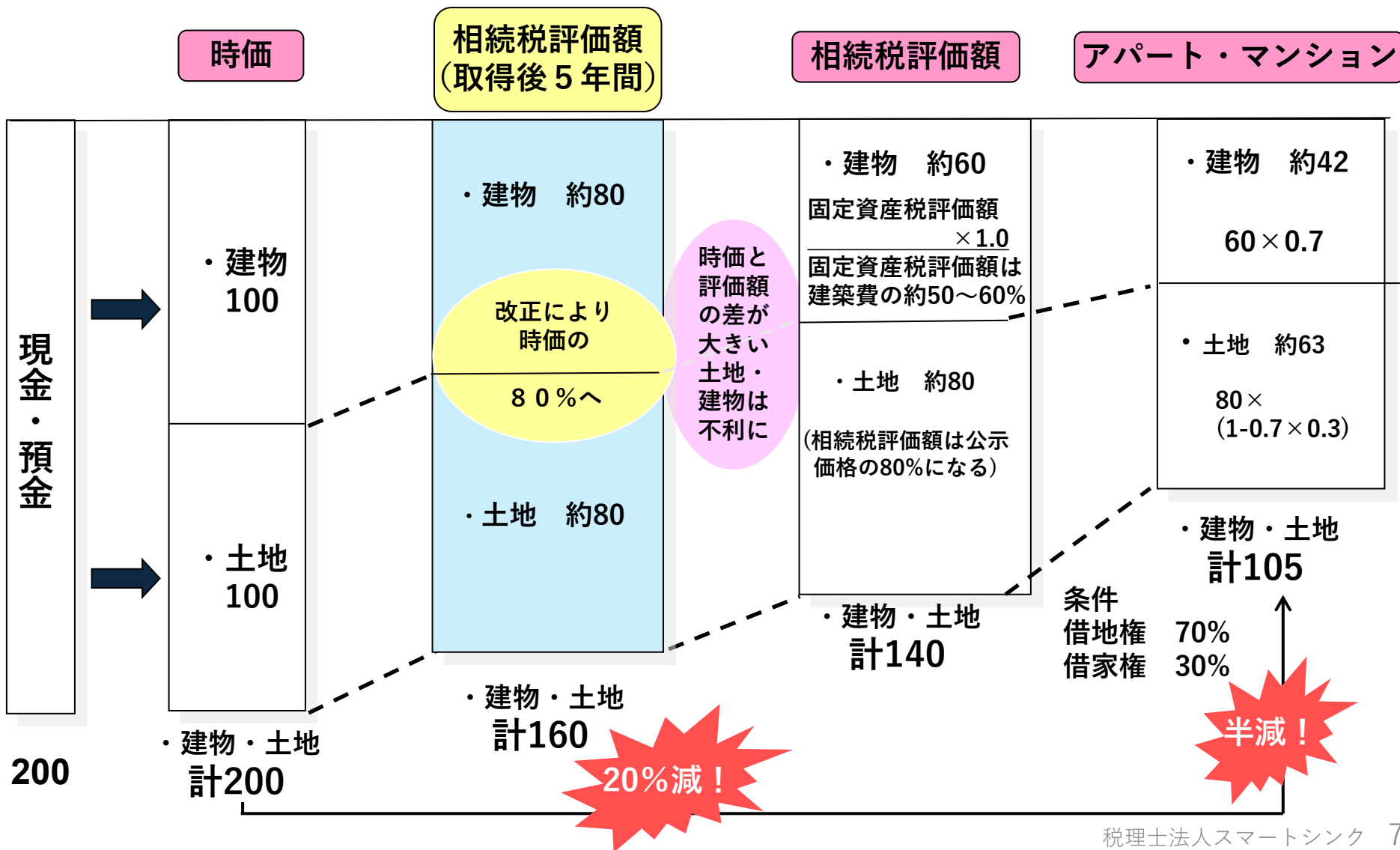
◎ 資産圧縮効果を最大限活用する



相続税対策の変わらぬ王道！

V. 相続対策の進め方 ～令和8年税制改正～

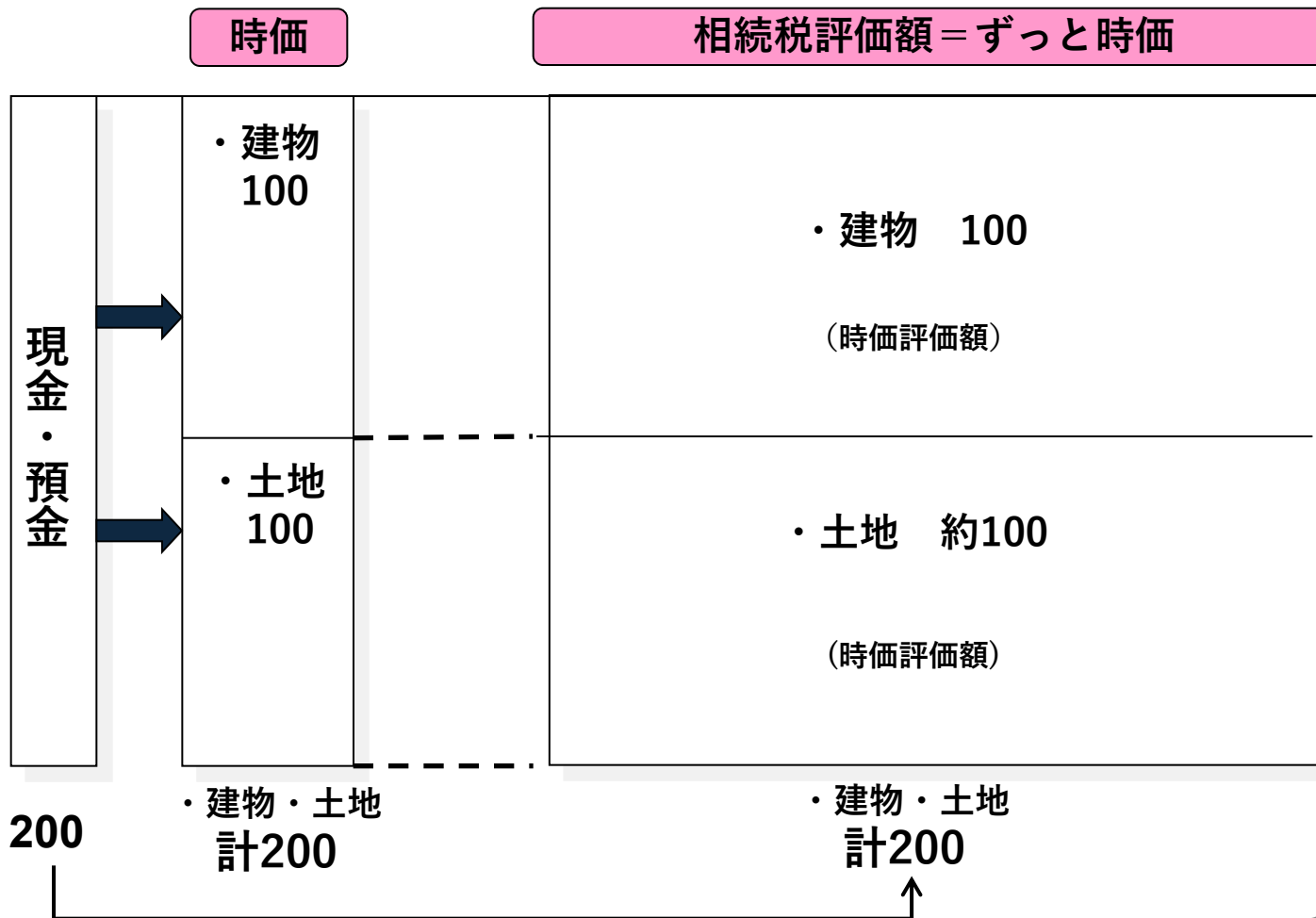
現金・預金の不動産化で評価減（2027年1月1日相続発生）



V. 相続対策の進め方 ～令和8年税制改正～

現金・預金の不動産化で評価減（2027年1月1日相続発生より）

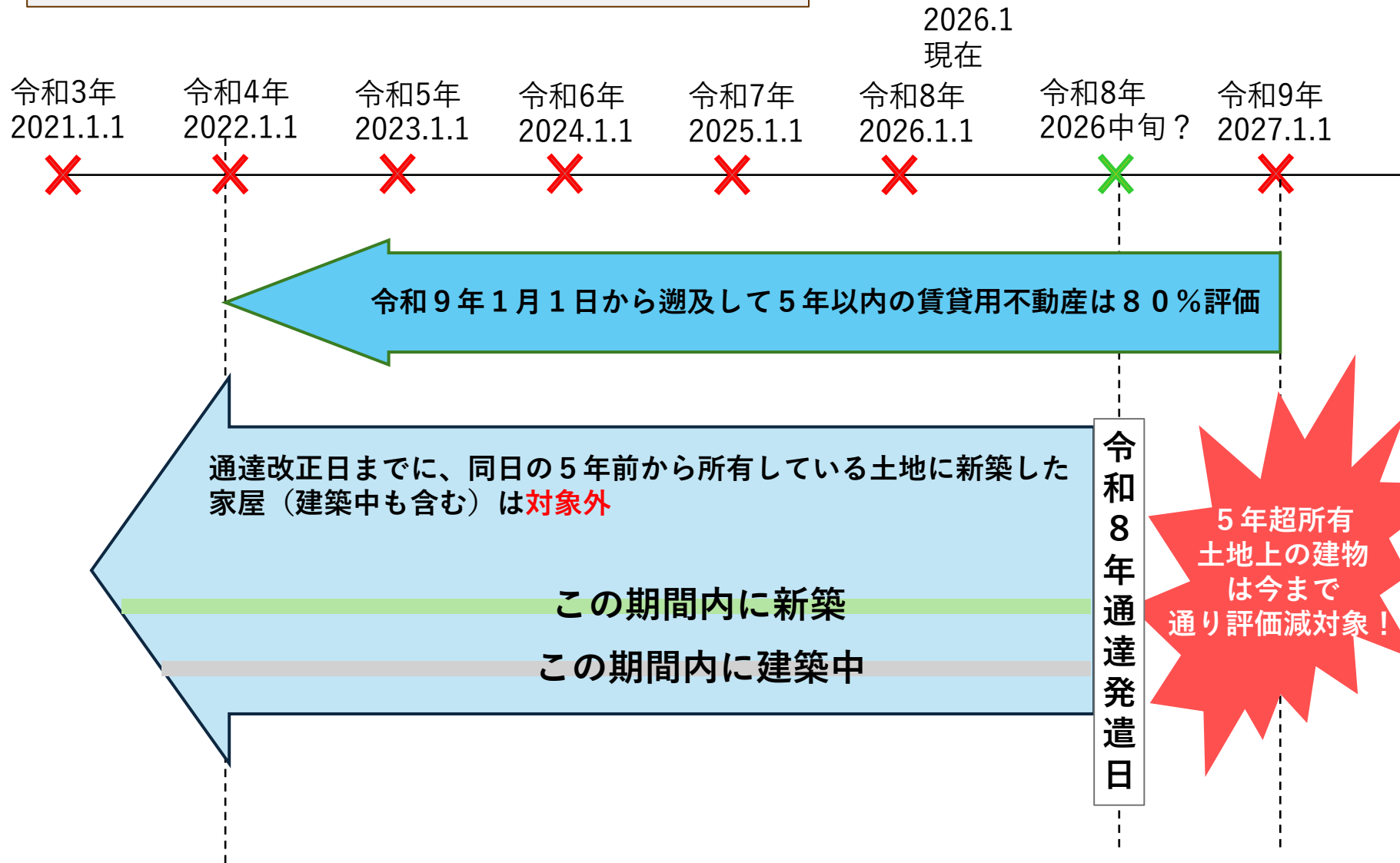
不動産特定共同事業契約・信託受益権に係る金融商品取引契約のうち一定の貸付不動産



評価減
メリット
なし！！

V. 相続対策の進め方 ～令和8年税制改正～

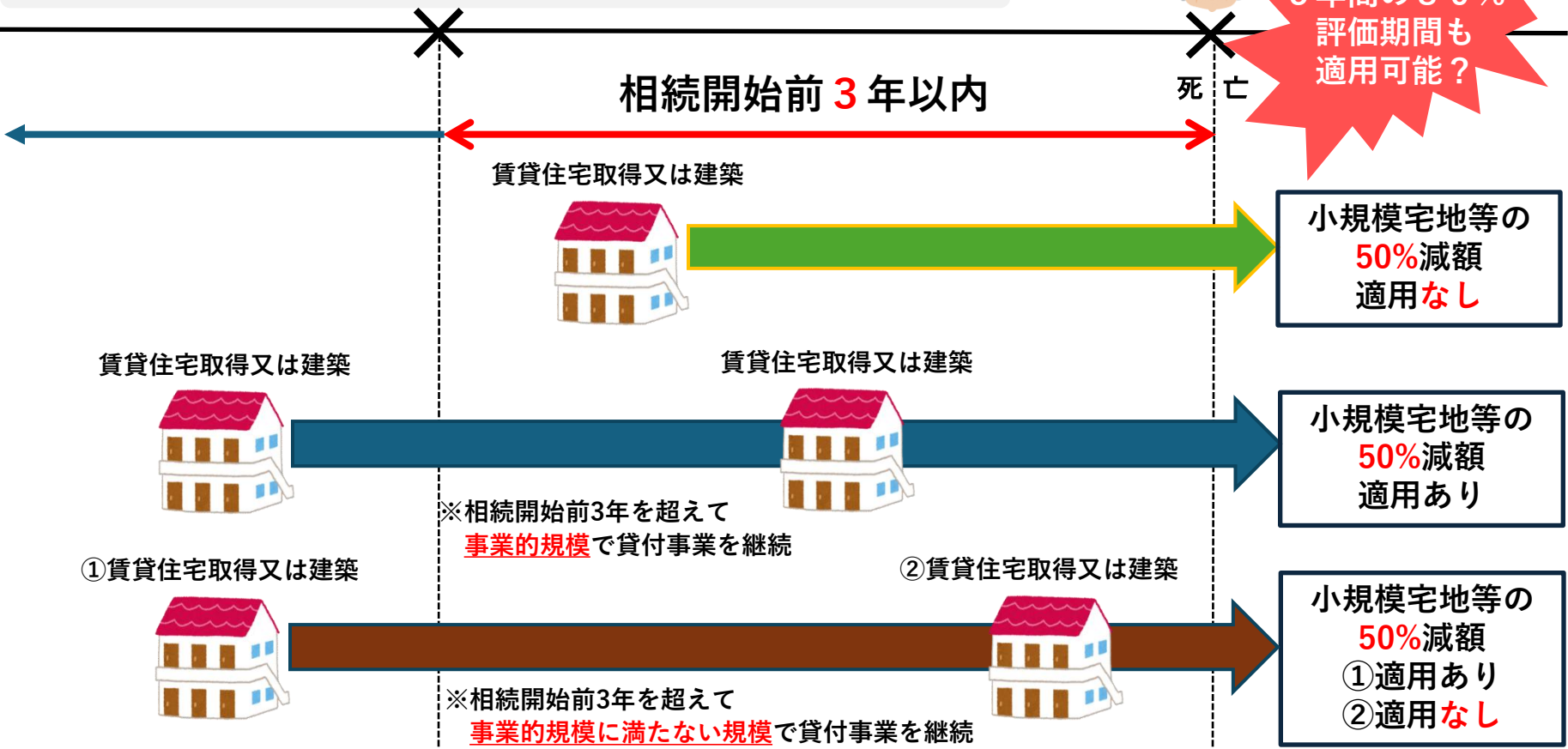
② 相続税評価額の改正 いつから？



V. 相続対策の進め方 ～賃貸マンション経営とは～

③ 小規模宅地等の評価減は適用可能か？

貸付事業用宅地等の範囲



※事業的規模は5棟10室で判定。

※上記の改正は、平成30年4月1日以後の相続又は遺贈により取得する財産に係る相続税から適用する。
ただし、平成30年3月31日以前から貸付事業の用に供されている宅地等については、適用しない。

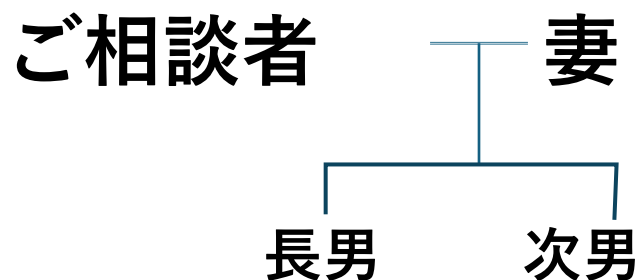
VI. アパート経営の魅力を再確認する

土地売却せずに、
老後資金の確保 相続対策を実現した事例

負動産を残されると、子供たちが大変！

- ① 修繕費が嵩み、収益性が低い
- ② 将来の相続税がかかることの不安
- ③ 年金以外の老後資金を確保したい
- ④ 自宅が古く、大きすぎて使い勝手が悪い
- ⑤ 長男世帯との同居

ご家族の構成



ご相談内容

使わなくなった土地を

どのようにするべきか？

今まで生活をしてきたが、家の維持も大変になり、自分自身の年齢も高くなってきて、生活を介助する施設に移る住むことがよいと考えるようになった。

このまま空家だと不用心。そのままするのは、場所が良いのもったいない。

自身の生活資金と次世代の相続税納税資金確保と土地活用による、相続税節税を検討。

《事例 1》 ご提案建物の概要

店舗×3戸
1LDK×2戸
2LDK×7戸
4階建て・9世帯

施工床面積	約923.33m ²
総事業費	449,820,000円
建設資金借入金 (自己資金 149,820千円)	300,000,000円
借入条件	30年返済、固定金利2.0%他
毎月返済額	1,106千円/月
住戸プランと戸数	店舗：3戸 1LDK：2戸 2LDK：7戸
保証賃料	店舗：3戸 1LDK：2戸 2LDK：7戸 2,627千円/月
不動産収入合計	2,627千円/月

《事例1》 賃貸住宅の収益

- ・ 所得税・住民税税引き前収益で比較します。
- ・ 管理会社による30年一括借上げ・90%家賃保証 実施時

(単位：千円)

項目	賃貸住宅
年間収入(A)	31,524
土地租税	564
建物租税	1,152
固定資産税等合計額(B)	1,716
ローン返済金(C)	13,272
管理費その他 (D)	5,558
経常支出 (E) = (B)+(C)+(D)	20,546
所得税等税引き前収益 (A)-(E)	10,978

◆ 事例における相続税節税効果 – 財産評価 –

改正適用前(令和8年以前、または5年以上保有相続発生)

- 計画前と計画後で次のような差が生じます。

項目	計画前	計画実施後
土地 (自宅)	17,057	17,057
土地 (自宅横ビル)	13,475	13,475
土地 (空き家→賃貸住宅)	193,486	152,854
建物 (自宅)	3,000	3,000
建物 (自宅横ビル)	14,000	14,000
空き家 → 賃貸住宅建物		157,437
その他財産	184,000	54,000
小規模宅地の評価減	▲18,953	▲41,870
負債	0	▲300,000
財産総額	406,065	69,953

【相続税の計算】具体例

相続税の計算イメージ

《ステップ①》 課税遺産額を求める。

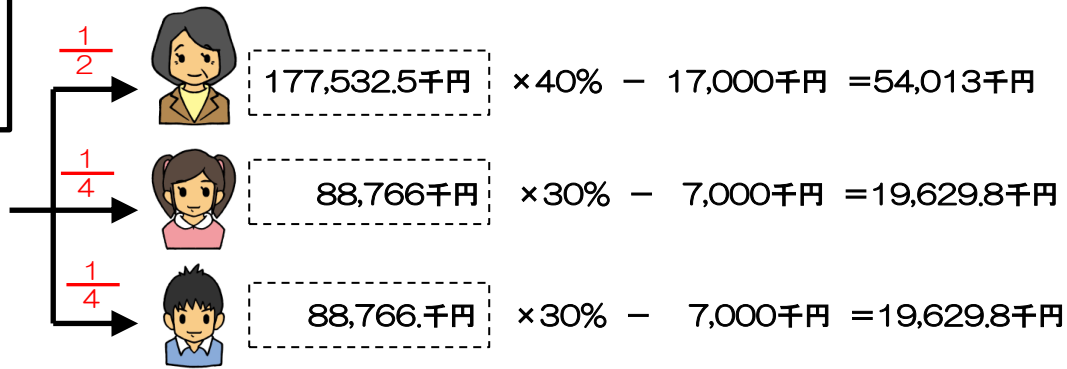
財産 406,065千円 土地 建物 預貯金 有価証券 みなし相続財産 3年以内の贈与財産 精算課税贈与財産 etc...	債務 3,000千円 借入金 葬式費用 etc... 基礎控除額 30,000千円 + 6,000千円 × 3人 = 48,000千円
} 課税遺産額 355,065千円	

【相続税の速算表】

法定相続人の取得金額	税率	控除額
～ 1,000万円以下	10%	—
～ 3,000万円以下	15%	50万円
～ 5,000万円以下	20%	200万円
～ 1億円以下	30%	700万円
～ 2億円以下	40%	1,700万円
～ 3億円以下	45%	2,700万円
～ 6億円以下	50%	4,200万円
6億円超 ～	55%	7,200万円

《ステップ②》

課税遺産額を**法定相続分**で按分して相続したものと仮定して、各人の相続税額を算出する。



相続税の総額 93,272.6千円

《ステップ③》 相続税の総額を求める。

【相続税の計算】具体例

相続税の計算イメージ

《ステップ①》 課税遺産額を求める。

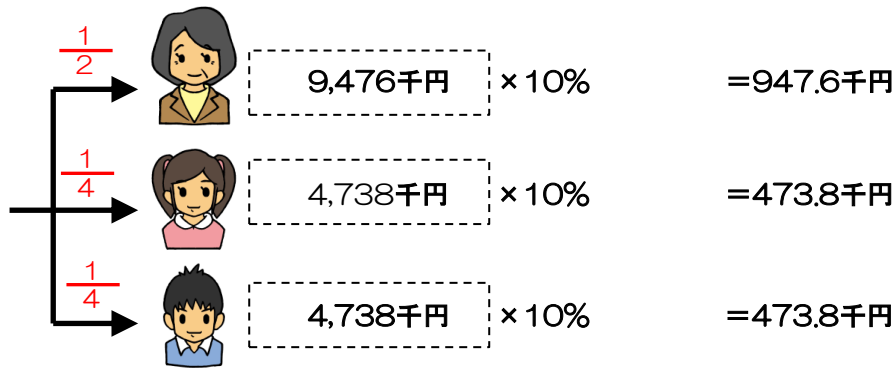
財産 369,953千円 土地 建物 賃貸住宅 預貯金 有価証券 みなし相続財産 3年以内の贈与財産 精算課税贈与財産 etc...	債務 3,000千円 借入金 300,000千円 葬式費用 etc... 基礎控除額 30,000千円 + 6,000千円 × 3人 = 48,000千円 } 課税遺産額 18,953千円
---	--

借入金は
300,000千円
まで減少
と仮定

【相続税の速算表】

法定相続人の取得金額	税率	控除額
～ 1,000万円以下	10%	—
～ 3,000万円以下	15%	50万円
～ 5,000万円以下	20%	200万円
～ 1億円以下	30%	700万円
～ 2億円以下	40%	1,700万円
～ 3億円以下	45%	2,700万円
～ 6億円以下	50%	4,200万円
6億円超 ～	55%	7,200万円

《ステップ②》
課税遺産額を**法定相続分**で按分して相続したものと仮定して、各人の相続税額を算出する。



相続税の総額 1,895.2千円

《ステップ③》 相続税の総額を求める。

【事例1】相続税対策をすべきか？やめるべきか？

改正適用前(令和8年以前、または5年以上保有相続発生)

・ 事業収益 (年間)

項目	価額 (千円)
賃貸収入	0
固定資産税等	277
年間収益	-277



項目	価額 (千円)
家賃収入	31,524
固定資産税等	1,716
その他経費	5,558
ローン返済	13,272
年間収益	10,978

・ 相続税額比較 (一次・二次)

(計画実行前)

相続税総額 (推定額) 93,272.6千円

(計画実行後)

相続税総額 (推定額) 1,895.2千円

差引

91,377.4千円



◆ 事例における相続税節税効果 – 財産評価 –

改正適用後(令和9年以降、5年以内相続発生)でも
老後資金の確保 相続対策を実現できる！

- ・ 計画前と計画後で次のような差が生じます。

項目	計画前	計画実施後
土地（自宅）	17,057	17,057
土地（自宅横ビル）	13,475	13,475
土地（空き家→賃貸住宅）	193,486	152,854
建物（自宅）	3,000	3,000
建物（自宅横ビル）	14,000	14,000
空き家 → 賃貸住宅建物		359,856
その他財産	184,000	54,000
小規模宅地の評価減	▲18,953	▲18,953
負債	0	▲300,000
財産総額	406,065	275,289

【相続税の計算】 具体例

相続税の計算イメージ

《ステップ①》 課税遺産額を求める。

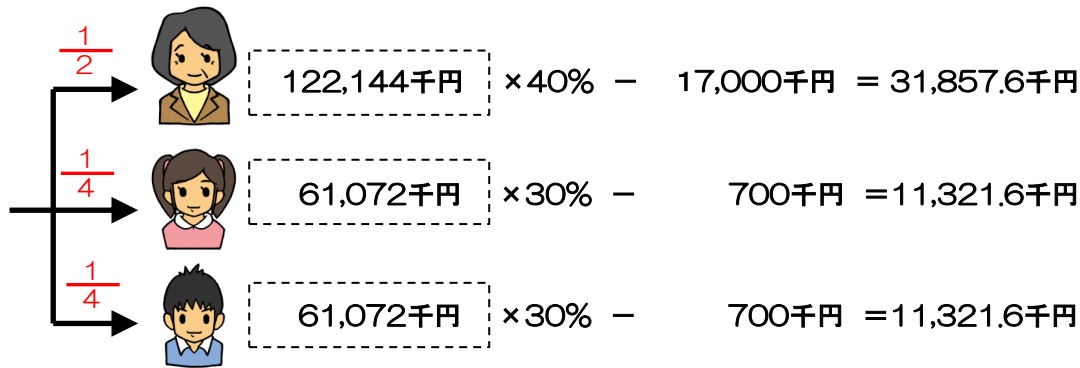
財産 595,289千円 土地 建物 賃貸住宅 預貯金 有価証券 みなし相続財産 3年以内の贈与財産 精算課税贈与財産 etc...	債務 3,000千円 借入金 300,000千円 葬式費用 etc... 基礎控除額 30,000千円 + 6,000千円 × 3人 = 48,000千円 } 課税遺産額 244,289千円
---	---

借入金は
300,000千円
まで減少
と仮定

【相続税の速算表】

法定相続人の取得金額	税率	控除額
～ 1,000万円以下	10%	—
～ 3,000万円以下	15%	50万円
～ 5,000万円以下	20%	200万円
～ 1億円以下	30%	700万円
～ 2億円以下	40%	1,700万円
～ 3億円以下	45%	2,700万円
～ 6億円以下	50%	4,200万円
6億円超 ～	55%	7,200万円

《ステップ②》
課税遺産額を**法定相続分**で按分して相続したものと仮定して、各人の相続税額を算出する。



相続税の総額 54,500.8千円

《ステップ③》 相続税の総額を求める。

【事例1】相続税対策をすべきか？やめるべきか？

改正適用後(令和9年以降、5年以内相続発生)でも

老後資金の確保 相続対策を実現できる！

- 事業収益 (年間)

項目	価額 (千円)
賃貸収入	0
固定資産税等	277
年間収益	-277



項目	価額 (千円)
家賃収入	31,524
固定資産税等	1,716
その他経費	5,558
ローン返済	13,272
年間収益	10,978

- 相続税額比較 (一次・二次)

(計画実行前)

相続税総額 (推定額) 93,272.6千円

(計画実行後)

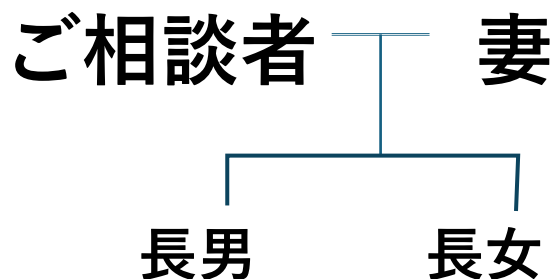
相続税総額 (推定額) 54,500.8千円

差引

38,771.8千円



ご家族の構成



ご相談内容

- (1) 自宅の建っている土地。
駐車場部分が広く、勿体ない。
隣に賃貸保有で満室だった為、
空地を使って2棟目を考えていた。
土地活用による相続税節税を検討。
- (2) 大規模な計画は考えていない。
あまり大きな計画ではなく、相続税を
少しでも圧縮できる手段はあるか？

《事例2》 ご提案建物の概要

1K×2戸
1LDK×2戸
2LDK×2戸
3階建て・6世帯

施工床面積	約304.76m ² (92.3坪)
総事業費	168,510,000円
建設資金借入金 (自己資金 68,510千円)	100,000,000円
借入条件	35年返済、固定金利2.0%
住戸プランと戸数	1K:2戸・1LDK:2戸・2LDK:2戸 (計6戸)
保証賃料	(1K:2戸・1LDK:2戸・2LDK:2戸 829千円/月) 829千円/月
不動産収入合計	829千円/月

《事例2》 賃貸住宅の収益

- 所得税・住民税税引き前収益で比較します。
- 管理会社による30年一括借上げ・90%家賃保証 実施時

(単位：千円)

項目	賃貸住宅
年間収入(A)	10,584
土地租税	188
建物租税	373
固定資産税等合計額(B)	561
ローン返済金(C)	6,360
管理費その他 (D)	1,292
経常支出 (E) = (B)+(C)+(D)	8,213
所得税等税引き前収益 (A)-(E)	2,371

◆ 事例における相続税節税効果 — 財産評価 —

改正適用前(令和8年以前、または5年以上保有相続発生)

- ・ 計画前と計画後で次のような差が生じます。

項目	計画前	計画実施後
土地（自宅）	62,060	62,060
土地（所有賃貸住宅）	62,230	62,230
土地（駐車場→賃貸住宅）	62,060	49,027
建物（自宅）	7,000	7,000
建物（所有賃貸住宅）	11,200	11,200
駐車場 → 賃貸住宅建物		58,982
その他財産	148,000	88,000
小規模宅地の評価減	▲49,650	▲65,840
負債	0	▲100,000
財産総額	302,900	172,659

【相続税の計算】 具体例

相続税の計算イメージ

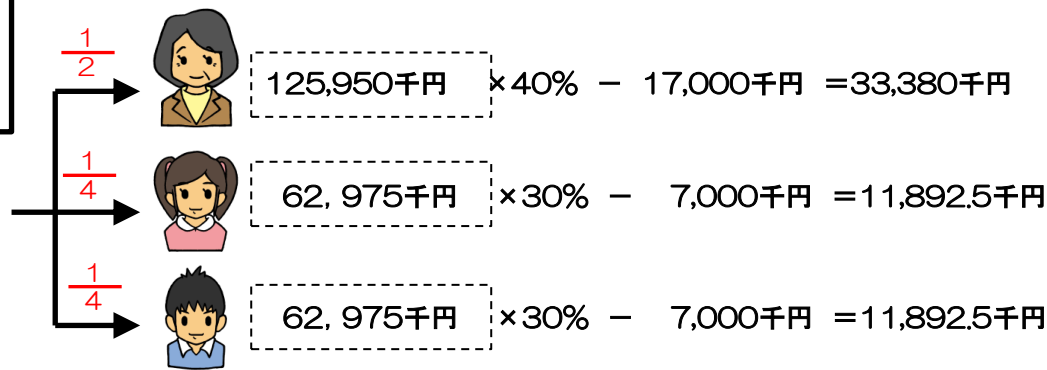
《ステップ①》 課税遺産額を求める。

財産 302,900千円 土地 建物 預貯金 有価証券 みなし相続財産 3年以内の贈与財産 精算課税贈与財産 etc...	債務 3,000千円 借入金 なし 葬式費用 etc... 基礎控除額 30,000千円 + 6,000千円 × 3人 = 48,000千円
} 課税遺産額 251,900千円	

【相続税の速算表】

法定相続人の取得金額	税率	控除額
～ 1,000万円以下	10%	—
～ 3,000万円以下	15%	50万円
～ 5,000万円以下	20%	200万円
～ 1億円以下	30%	700万円
～ 2億円以下	40%	1,700万円
～ 3億円以下	45%	2,700万円
～ 6億円以下	50%	4,200万円
6億円超 ～	55%	7,200万円

《ステップ②》
 課税遺産額を**法定相続分**で按分して相続したものと仮定して、各人の相続税額を算出する。



相続税の総額 57,165千円

《ステップ③》 相続税の総額を求める。

【相続税の計算】 具体例

相続税の計算イメージ

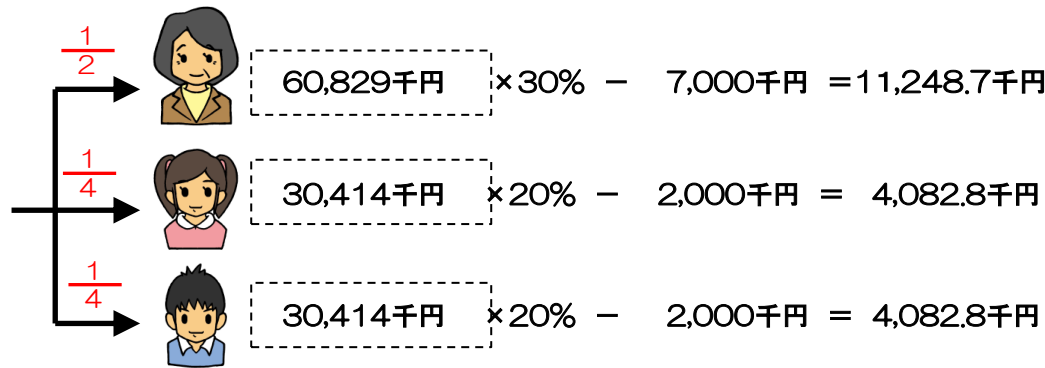
《ステップ①》 課税遺産額を求める。

財産 272,659千円 土地 建物 賃貸住宅 預貯金 有価証券 みなし相続財産 3年以内の贈与財産 精算課税贈与財産 etc...	債務 3,000千円 借入金 100,000千円 葬式費用 etc... 基礎控除額 30,000千円 + 6,000千円 × 3人 = 48,000千円
} 課税遺産額 121,659千円	

【相続税の速算表】

法定相続人の取得金額	税率	控除額
～ 1,000万円以下	10%	—
～ 3,000万円以下	15%	50万円
～ 5,000万円以下	20%	200万円
～ 1億円以下	30%	700万円
～ 2億円以下	40%	1,700万円
～ 3億円以下	45%	2,700万円
～ 6億円以下	50%	4,200万円
6億円超 ～	55%	7,200万円

《ステップ②》
 課税遺産額を**法定相続分**で按分して相続したものと仮定して、各人の相続税額を算出する。



相続税の総額 19,414.3千円

《ステップ③》 相続税の総額を求める。

【事例2】相続税対策をすべきか？やめるべきか？

改正適用前(令和8年以前、または5年以上保有相続発生)

・ 事業収益 (年間)

項目	価額 (千円)
賃貸収入	0
固定資産税等	277
年間収益	-277



項目	価額 (千円)
家賃収入	10,584
固定資産税等	561
その他経費	1,292
ローン返済	6,360
年間収益	2,371

・ 相続税額比較 (一次・二次)

(計画実行前)

相続税総額 (推定額) 57,165千円

(計画実行後)

相続税総額 (推定額) 19,414.3千円

差引

37,750.7千円



◆ 事例における相続税節税効果 — 財産評価 —

改正適用後(令和9年以降、5年以内相続発生)でも
老後資金の確保 相続対策を実現できる！

- ・ 計画前と計画後で次のような差が生じます。

項目	計画前	計画実施後
土地（自宅）	62,060	62,060
土地（所有賃貸住宅）	62,230	62,230
土地（駐車場→賃貸住宅）	62,060	49,027
建物（自宅）	7,000	7,000
建物（所有賃貸住宅）	11,200	11,200
駐車場 → 賃貸住宅建物		134,808
その他財産	148,000	88,000
小規模宅地の評価減	▲49,650	▲65,840
負債	0	▲100,000
財産総額	302,900	248,485

【相続税の計算】 具体例

相続税の計算イメージ

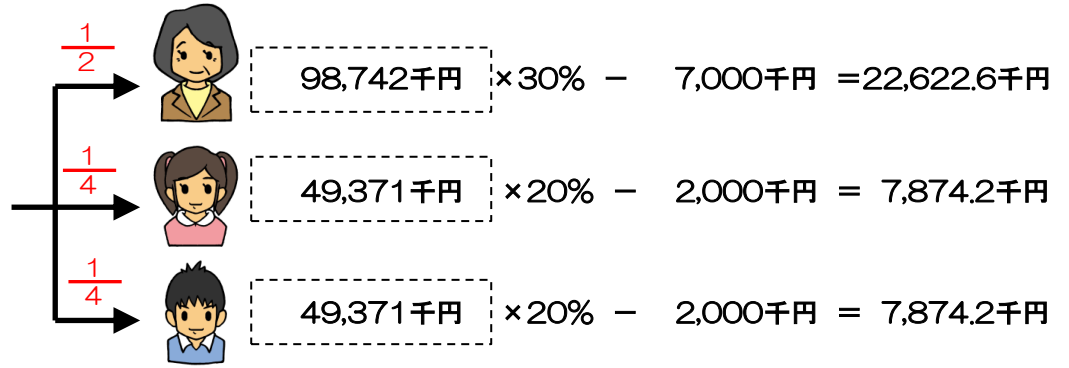
《ステップ①》 課税遺産額を求める。

財産 348,485千円 土地 建物 賃貸住宅 預貯金 有価証券 みなし相続財産 3年以内の贈与財産 精算課税贈与財産 etc...	債務 3,000千円 借入金 100,000千円 葬式費用 etc...
	基礎控除額 30,000千円 + 6,000千円 × 3人 = 48,000千円
	} 課税遺産額 197,485千円

【相続税の速算表】

法定相続人の取得金額	税率	控除額
～ 1,000万円以下	10%	—
～ 3,000万円以下	15%	50万円
～ 5,000万円以下	20%	200万円
～ 1億円以下	30%	700万円
～ 2億円以下	40%	1,700万円
～ 3億円以下	45%	2,700万円
～ 6億円以下	50%	4,200万円
6億円超 ～	55%	7,200万円

《ステップ②》
 課税遺産額を**法定相続分**で按分して相続したものと仮定して、各人の相続税額を算出する。



相続税の総額 38,371千円

《ステップ③》 相続税の総額を求める。

【事例2】相続税対策をすべきか？やめるべきか？

令和9年以降、5年以内相続発生でも
老後資金の確保 相続対策を実現できる！

・ 事業収益（年間）

項目	価額（千円）
賃貸収入	0
固定資産税等	277
年間収益	-277



項目	価額（千円）
家賃収入	10,584
固定資産税等	561
その他経費	1,292
ローン返済	6,360
年間収益	2,371

・ 相続税額比較（一次・二次）

（計画実行前）

相続税総額（推定額） 57,165千円

（計画実行後）

相続税総額（推定額） 38,371千円

差引

18,794千円



ま と め

1. 生前にやっておく相続対策4つ
(分割・相続税対策・納税資金・老後の生活)
2. 持っている資産の棚卸を忘れずに
3. 不動産の資産圧縮効果を最大限活用する
⇒安定した収入が確保できれば借入金返済も心配なし
4. 変化する時代の流れに合わせて資産の組み換え対策を
5. 土地建物を活用した相続対策は高齢期のほうが効果が高い
6. 先祖の土地を守ることに固執しないこと



ご清聴ありがとうございました

相続税・所得税・法人税対策を別の視点から見直してみませんか？

■ 賃貸経営に特化した税理士が、次世代への承継に向けて資産形成の見直しのお手伝いをします

■ 税金相談では下記の方がご相談できます。

- アパート経営をされている大家さんで法人化などの税金対策を考えられている方
- 相続税の基礎控除縮小により相続対策を考えられている方
- 相続が発生し相続税の申告が必要な方
- 現在の不動産所得の申告に不安のある方
- 老後の生活対策として住まいの買換えを検討されている方など
- 実家や相続した不動産を売却されて負担する税金が気になっている方

■ 不動産税務・相続の最前線で数多くの経験を積んだプロの税理士が、相談員として対応いたします。

■ 税理士法人スマートシンクでは毎日税金相談を行っています。



〒160-0023

東京都新宿区西新宿1-8-1 新宿ビルディング6階

TEL: 03-6300-9501

FAX: 03-6300-9502

MAIL: kikuchi@smtt.co.jp

