



オーナーズレター

家主様・オーナー様の目線で、賃貸経営に関する最新ニュースをお届けします。

安心・快適で
豊かな「暮らし」を
ご提案します。

株式会社エイブル

<https://www.able.co.jp/>

<発行> 株式会社エイブルホールディングス広報室 / 株式会社エイブル管理事業本部

節税目的の賃貸物件購入を考える人には気になる情報

相続税対策の新常識 5年ルールの創設でどう変わる？

令和8年度税制改革の中で、いわゆる「5年ルール」が特に注目されています。相続開始前の短期間で取得・新築した賃貸物件への評価方法の改正です。相続直前の対策は通用しなくなり、相続税対策に大きな影響を与えます。

「5年ルール」の新設

貸付用不動産は相続税評価を行う際に、土地は路線価評価、建物は固定資産税評価等で計算され、時価よりも大幅に低く評価されることから、相続税節税のために賃貸物件を購入したり、新築したりすることが行われてきました。

しかし、2026年度（令和8年度）の税制改正で、相続開始前5年以内に取得または新築した賃貸物件は、従来のような評価額の圧縮が認められなくなり、実態に即した価額、すなわち時価に近い水準で評価される方向が明確になりました。

これが、いわゆる「5年ルール」です。5年超の取得・新築であれば従来通りの評価方法です。

5年ルールが導入された背景

この動きの背景には、2022年4月19日の最高裁判決があります。被相続人が相続開始の数年前に賃貸マンションを取得し、相続税評価額を大きく圧縮した事案について、課税庁による評価方法の否認が適法と判断されました。形式上は従来の評価方法に従っていても、租税負担の軽減を主たる目的とした場合には否認され得ることが示された点が大きなポイントです。

明確になった相続対策の境界ライン

当該判決は年限を示していませんでしたが、今回のいわゆる「5年



ルール」でその境界を5年と明確化しました。

従来は、賃貸物件であれば貸家建付地や貸家評価により大きく評価額を下げる事ができ、都市部では時価1億円の物件が3000万〜4000万円程度になるケースもありましたが、今後は8000万円程度になることから、こうした圧縮効果は限定的になると考えられます。

「5年ルール」の詳細と経過措置

相続開始の5年以内に取得・新築した収益物件の相続税評価額は

原則時価ですが、課税上の問題がないと認められる場合には、取得価額を基に地価の変動等を踏まえて調整した金額を用いることも可能とされています。例えば、地価に大きな変動がないケースでは、取得価額の概ね8割程度が評価額の目安となる場合もあります。

なお、経過措置として2027年1月1日の5年以上前から所有している土地に新築した家屋（2027年1月1日に建築中のものを含む）には、5年ルールは適用されません。

今後の相続対策で求められること

今回の見直しにより明確になったのは、「相続直前の対策は通用しにくい」という点です。裏を返せば、相続対策はこれまで以上に中長期的な視点で取り組む必要があります。賃貸物件の取得を検討する場合も、単なる節税目的ではなく、収益性や資産価値といった本来の投資判断がより重要になるでしょう。

相続対策を取り巻く環境は大きく変わりつつあります。新たなルールを正しく理解したうえで、早期に準備を進めることが、これからの賃貸経営において重要なポイントとなります。

なお、節税にとらわれて進めるのではなく、円滑な分割対策、納税資金確保をふまえたトータルでの相続対策が望まれます。

※本記事は令和7年12月発表の税制大綱に基づいて作成しています。

ホットトピックス

エイブルグループが行っている様々な活動の情報をお届けします。

高校生から始める住まいの学び 『高校生のお部屋探し&一人暮らしガイド』



全国1649の高校に
住まい教育を届ける

株式会社CHINTAIでは社会貢献プロジェクトの一環として、高校生に向けた住まい教育に取り組みしており、そのひとつとして、住まいに関する基礎知識を学べる副教材『高校生のお部屋探し&一人暮らしガイド』を制作・提供しています。

本教材は、進学や就職をきっかけに一人暮らしを始める若年層が、安心して新生活をスタートできるように支援することを目的としています。

近年は成人年齢の引き下げにより、18歳から賃貸契約を結ぶケースも増えています。一方で、高校生の多くは契約の仕組みや引越しの流れ、生活費などを体系的に学ぶ機会が少なく、十分な知識を持たないまま入居するケースも少なくありません。こうした背景から、早い段階で住まいに関する正しい知識を身に付ける重要性が高まっています。

本教材では、お部屋探しから契約、入居後の生活までを段階的に学べる構成とし、用語解説や内見時のチェックポイントなど実践的な内容をわかりやすく整理しています。さらに、防犯、防災や原状回復、地域ごとの家賃相場など、実生活に直結するテーマも盛り込みました。加えて、シミュレーションやワーク形式により、生徒が主体的に考えながら学べる点も特長です。

本教材は全国1649校に提供され、累計23・4万人以上の高校生に活用されています（2026年4月3日現在）。住まいに関する理解を深めることで、入居後のトラブル防止にもつながる取り組みとして、教育現場からも高い評価を得ています。

CHINTAIは今後も、住まいに関する知識の普及を通じて、入居者とオーナー様双方にとって安心できる賃貸環境づくりに貢献してまいります。

今月のプレゼント!

1名様

防災士監修!
全22種入り防災グッズ



防災士監修による、発災後すぐに使える防災グッズの詰め合わせです。全22個がリュックにまとまっているので、1回の購入で必要なものが揃うだけでなく、災害発生時に避難所までの移動の邪魔になりません。



QRコードを読み込んで
簡単にご応募いただけます!

※締切 / 2026年4月30日(木曜)
毎月末に抽選、当選の発表は発送をもってかえさせていただきます。

※QRコードの読み取りが難しい方は以下URLからも応募フォームにアクセス可能です。こちらを入力してください⇒ <https://x.gd/pWLT0>