



《不動産最新トピックス》 2026年度 税制改正 影響が大きな2つの改正点について解説！

②-2 貸付用不動産評価方法の見直し (経過措置)

- ①改正通達の発遣日までに
- ②同日の5年以上前から被相続人等が所有している土地に
- ③新築した建物 (建築中を含む) ▶ 改正の適用なし

	発遣日の5年前	経過発遣日	発遣後	相続発生日	新築・購入後5年以内の相続発生日
	2021年	2026年秋の見込み		2027/1/1以後	
土地	所有済				
+ A物件新築		新築完了済			改正の適用なし
+ B物件新築		建築中		新築完了済	
+ C物件新築			着工	新築完了済	改正の適用あり
土地・建物購入		購入			

①ミニマムタックスの見直し (所得税増税)

②-1 貸付用不動産評価方法の見直し (相続税増税)

【制度の概要】
極めて高い水準の所得を得る方に最低限の税負担を求める制度。
「基準所得から控除額を引いた金額に税率をかけた額」が通常の所得税額を上回る場合、その差額を追加で納税する仕組み。

【制度の概要】
これまで、貸付用不動産は自宅などの自分で使う不動産よりも評価額が低くなるようになっていました。そのため、亡くなる前に金融機関から借入れを行い、賃貸用不動産を購入。借入れで遺産総額を圧縮し、貸付用不動産によって評価額を下げ、相続税を抑えるというケースが多く見られました。
貸付用不動産の市場価格と相続税評価額に大きな乖離があるため、「亡くなる5年以内に取得した一定の貸付用不動産は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する」ように変更されます。通常の取引価額に相当する金額は、課税上の弊害がない限り、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80%に相当する金額で評価することができるとされています。

【改正の内容】

改正前	改正後
(基準所得 - 3.3億円) × 22.5%	(基準所得 - 1.65億円) × 30%
> 通常の所得税額 → 差額を追加納税	> 通常の所得税額 → 差額を追加納税
譲渡所得のみなら 10.3億円超 で対象	譲渡所得のみなら 3.3億円超 で対象

不動産オーナーの典型例 - 土地譲渡 5億円のケース

改正前	改正後
通常の所得税 5億 × 15% = 7,500万円	通常の所得税 5億 × 15% = 7,500万円
ミニマム税額 (5億 - 3.3億) × 22.5% = 3,825万円	ミニマム税額 (5億 - 1.65億) × 30% = 10,050万円

通常税 > ミニマム税 → 追加納税なし

差額 約 2,550万円の追加納税

一方で、取得から5年を経過した後は従来の通りの評価となります。
なお、制度が開始される日 (令和9年1月1日を予定) より前に、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。) には適用されません。

亡くなる5年以内に取得



取得から5年経過



課税時期における
通常の取引価額に相当する金額
(取得価額の80%に相当する金額)

従来の通り、路線価などで評価

【スタートズ沖縄にてできること】

今回の税制改正は10年に1度の増税と言われております。
これまで有効とされてきた資産形成・相続対策が想定通りに機能しないケースが増えてきています。今後は、従来の節税手法に依存するだけでなく、現在の資産状況を踏まえた再設計が重要となります。弊社では、所有不動産をわかりやすく把握していただく為、資産表「資産カルテ」を無料で作成しております。将来的な税金シミュレーション、物件の大規模修繕等の検討時期をご提案などお客様の将来にしっかり寄り添ったご提案をいたします。この機会に、一度ご自身の資産全体を見直してみませんか。ぜひお気軽にご相談ください。

スタートズ沖縄ニュース

スタートズグループ主催 税務セミナー開催

6月6日 (土) スタートズグループ主催の税務セミナーを開催いたしました。
本セミナーでは、税制改正のポイントから具体的な対策方法まで解説し、ご参加者様からは「もっと早く知りたかった」「今すぐ見直したい」といったお声を多数いただき、大変ご好評をいただきました。このようなセミナーを通して不動産オーナー様には現状の把握や、将来の対策、ご家族を含めた継承課題に対して向き合うきっかけとしていただき、スタートズグループが提供するサービスで課題解決のお手伝いをさせていただければと思います。弊社では、セミナー内容を踏まえた個別相談・試算も承っております。

資産の見直しや相続対策をご検討の方は、お気軽にご相談ください。

第一部 知っておきたい終活の備え

第二部 知っておきたい資産承継への備え

介護・認知症・財産凍結防止・相続
今だからできることとは？

税制改正・生前財産評価・遺言・贈与・法人活用
不動産経営に必要な知識の集大成



スタートズコーポレーション株式会社
スタートズ-LIFE相談室
松田 茂之 氏



ジャスティス税理士法人
統括代表社員
公認会計士・税理士
猪本 秀之 氏

今後のセミナー予定や、
資産に関するご相談窓口はこちら

スタートズ沖縄株式会社
開発事業部
TEL : 098-860-3900
MAIL : okinawa@starts.co.jp

スタートズグループトピックス

【映画『あの星』本予告映像公開！】

スタートズグループ & 一般財団法人澄和が製作委員会に参加した映画『あの星が降る丘で、君とまた出会いたい。』の続編『あの星が降る丘で、君とまた出会いたい。』の本予告映像と告知ポスターが公開になりました。予告映像は映画『あの星が降る丘で、君とまた出会いたい。』公式HPより視聴可能です！
映画主題歌を、前作同様福山雅治さんが担当。映画のために書き下ろした新曲『邂逅 (かいこう)』は、百合が影を想う気持ちを表現した楽曲になっています。

8月7日 (金) 公開予定！！



日本カーリング選手権大会 横浜2026

スタートズグループがトップパートナーとして
応援する日本カーリング選手権大会が6月7日～6月14日で開催されました。大会会場である「横浜BUNTAI」に隣接されている「ホテルコメント横浜関内」もスタートズグループにて運営しており、2024年に開業以降横浜で開催される本大会を応援させていただいております。



スタートズ社員の日常

スタートズ沖縄物件管理: スタートズ社員が台風対策の為、窓枠に新聞紙を詰めている様子

スタートズ沖縄では物件の管理の一環として台風対策を行っております。直近の天気予報を確認して空室物件の吹き込み防止対策、共用部分の飛散防止対策、管理物件の周囲に危害を及ぼさないよう周囲の点検の実施。
また、セカンドハウス管理も行っており、沖縄特有の湿度によるカビ、空き巣被害などのリスクから大切なご資産をお守りしています。
実際に2026年6月1日(月)に沖縄本島に直撃した台風6号(チャンミー)の直撃前の対策と直撃後の物件周辺と室内状況のご報告でご所有者様にご安心していただけたと思います。



～レンタルオフィスを知っていますか？～

那覇市は1998年に沖縄マルチアイランドを掲げてからIT関連企業の数や働き手は年々上昇しています。那覇市は、観光都市ならではの活気と利便性を兼ね備えている為、IT業界を中心に今後もますますビジネスチャンスの拡大が予想されているHOTなエリアです。
レンタルオフィスは起業初期に必要な環境をワンストップで提供できます。また、月額制で初期費用を抑えつつ、住所利用・法人登記も可能です。レンタルオフィスであれば初期のトータルコストを大きく抑えつつビジネス拠点を持つ事が出来ます。
スタートズ沖縄ではレンタルオフィス『WORVE那覇泉崎』の募集・管理を行っております。沖縄の地に開業や進出をご検討の方がいらっしゃいましたらお気軽にスタートズ沖縄へご相談ください。是非地域密着企業ならではのサポートをさせていただきます。



不動産の賃貸・売買・管理・建設・時間貸駐車場運営・土地活用の相談など、不動産の事なら何でもお気軽に御相談下さい。