ミニマムタックスで何が変わる？

地主・家主が知っておきたい税制改正

令和９年分の所得税から、ミニマムタックスの対象が大きく広がります。
土地の売却や相続など、地主・家主の皆さんにも影響する可能性がある今回の税制改正について、
フジ相続税理士法人の税理士　髙原 誠先生に、制度の概要や注意しておきたいポイントを伺いました。

ミニマムタックスとは？なぜ税制が見直されたのか

手塚　令和８年度税制改正では富裕層への課税強化が大きなテーマとなっています。その中でも地主・家主の皆さんに関係する「ミニマムタックス」とは、どのような制度なのでしょうか。

髙原　ミニマムタックスは令和5年に創設された制度で、すべての所得を合算し、税額を再計算します。これが令和９年分の所得税から大きく見直されます。従来は基準所得金額から３億3,000万円を差し引き、その金額に22.5％を掛け所得税額を算出し、従来の計算で算出した税額との差額を追加で課税する仕組みでした。ただ、これでは実際には所得が10億円程度ないと影響が出にくく、「1億円の壁」の解消には不十分でした。

そこで今回の改正では、控除額を１億6,500万円へ引き下げ、税率も30％へ引き上げます。改正後は、所得5～6億円程度から影響が生じるといわれています。

手塚　なぜ、このような見直しが行われたのでしょうか。

HINOKIYA
ヒノキヤの土地活用
＼ヒノキヤの土地活用は 相談・建築・管理まで トータルサポート／
PRIME ASSET［戸建賃貸］

分割相続・分割売却
立地を問わない高い入居率
狭小地・変形地に対応
TOWN CODE［コンクリートマンション］

低層マンション
資産価値が高い
災害に強い
［商品に関するお問い合わせ・土地活用の相談］
株式会社 ヒノキヤグループ
〒100-0005
東京都千代田区丸の内1-8-3　丸の内トラストタワー本館23階
0120-443-743
9:00～17:00(水・日・祝休み)
ヒノキヤの土地活用
［土地活用に関するご相談］
特定非営利活動法人(NPO法人)
日本地主家主協会　TEL 03-3320-6281

ミニマムタックスの改正前と改正後

	改正前（令和７年分～）	改正後（令和９年分～）
特別控除額	３億3,000万円	１億6,500万円
税率	22.5%	30%
適用時期	2025年（令和７年）分より	2027年（令和９年）分より

髙原　理由は、分離課税との税率の差です。給与所得や不動産所得などは、高額所得者になると45％の所得税率がかかります。一方で、株式や不動産の譲渡所得は分離課税のため、所得税率は15％です。そのため、高額所得者ほど分離課税の所得割合が増え、所得が多いにもかかわらず税負担率が下がるという問題がありました。

この「1億円の壁」を是正するためにミニマムタックスが創設されましたが、十分に機能していなかったため、今回の改正で対象となる所得水準を引き下げ、制度を強化したということです。

手塚　地主・家主の皆さんへの影響はいかがでしょうか。

髙原　通常の賃貸経営で直ちに対象となる方は多くないと思いますが、土地を売却したときなどは一時的に所得が大きく増えます。特に相続をきっかけに土地を売却するケースでは注意が必要です。

土地売却やM&Aでは「タイミング」が重要

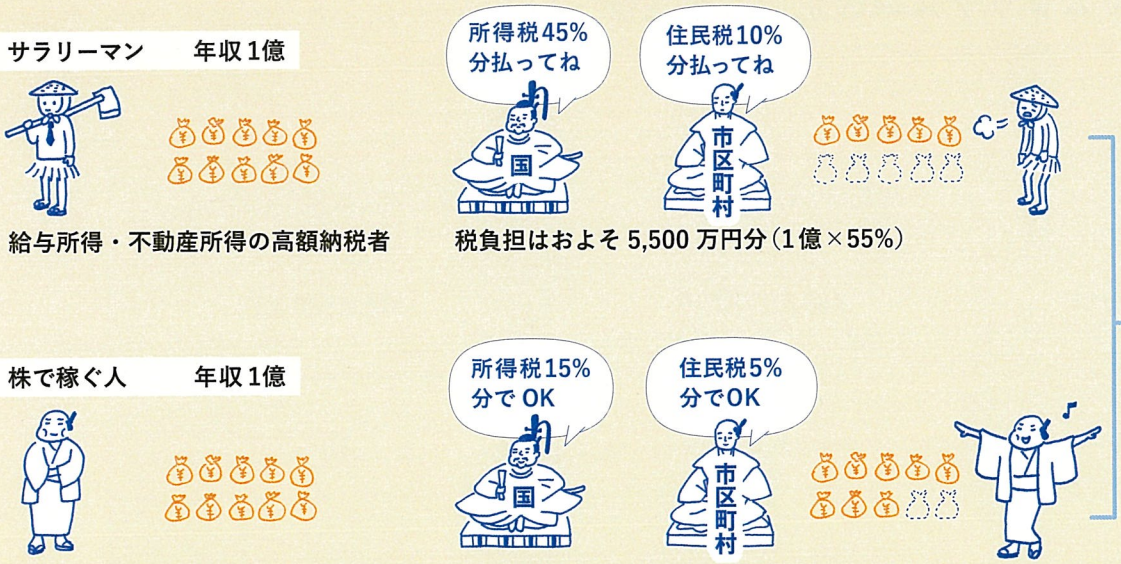
手塚　どのような場面でミニマムタックスを意識する必要がありますか。

髙原　一番多いのは土地を売却するときですね。最近は地価も上がっていますので、売却益が大きくなれば対象になる可能性があります。実際、私のお客様でも「令和９年から制度が変わるなら、令和８年中に売却しよう」と前倒しされたケースがありました。令和８年までの売却であれば対象外になる場合もありますので、都心部などでは特に売却のタイミングが重要になります。

また、不動産だけではなく、事業をされている方が会社をM&Aで売却する場合も関係してきます。会社の株式を売却した代金とは別に、社長を退任することで退職金を受け取るケースがありますが、退職金は退職所得となり、２分の１が課税対象になります。例えば５億円を受け取る場合でも、すべて株式の売却代金として受け取るのか、それとも退職金として受け取るのかで、ミニマムタックスの計算に影響してきます。そのため、株式譲渡代金と退職金の受け取り方を検討することも一つの方法です。

手塚　土地の売却について、ほかに工夫できることはありますか。

ミニマムタックス創設の経緯



1億円の壁とは？

所得が増えるにつれて税負担は上がっていくのに、所得１億円を堺に、実効税負担率が下がり始める人たちが現れた。

なぜ？

所得１億円を超える人たちは、
・上場企業の創業者　・オーナー経営者　・大株主
が多くなり、給与より株の売却益や配当の割合が急激に増えてくる。

髙原　所得が一つの年に集中しないよう、売却時期を分散させる方法があります。一団の土地を分筆して年を分けて売却したり、複数の土地がある場合は今年は台東区、翌年は世田谷区というように分けることも考えられます。もちろん一度に売却した方がよいケースもありますが、検討する価値はあります。

賃貸用不動産の相続税評価も見直しへ

手塚　続いて、賃貸用不動産の相続税評価の見直しについて教えてください。

髙原　令和９年１月１日以降の相続・贈与から、亡くなる前または贈与前５年以内に取得・建築した一定の賃貸用不動産は、従来の路線価評価ではなく「時価評価」で計算することになります。これまでは路線価や貸家建付地の評価減を利用した相続対策が多く行われていましたが、時価との乖離が大きいことが問題視され、5年という要件が設けられました。

手塚　何か対策はあるのでしょうか。

髙原　亡くなる時期は分かりませんから、相続が近くなってから慌てて不動産を購入するのではなく、早めに検討・実行しておくことが大切です。また、法人では以前から同様の考え方があり対象期間は３年ですが、今度は法人税が関係してきます。所得税と法人税を比較しながら判断することが大切ですね。

不動産M&Aはどんな人に向いているのか

手塚　最近、不動産を法人化したうえで、不動産そのものではなく法人の株式を売却する「不動産 M&A」が注目されています。先生の事務所でも取り扱われているそうですが、どのようなメリットがありますか。

髙原　不動産そのものではなく会社ごと売却する方法（株式譲渡）なので、譲渡益の所得税率は約 15%となり、法人税との比較では有効なケースがあります。

ただし、会社が所有している不動産をすべて売却することになるため、「この土地だけ残したい」といった柔軟な売却や、買う側の「この物件だけ欲しい」と

▼新宿にあるフジ総合税理士法人の会議室にて　写真右が高原氏

いう要望に応えにくい難しさもあります。「不動産事業からきっぱり撤退したい」という方には、一度に整理できるため向いている選択肢です。

手塚　個人所有の場合は、まず法人化が必要になりますね。

髙原　そうですね。法人化に向いているのは、築古で利回りの高い物件です。家賃収入が 1,000 万円くらいから検討される方が増えますが、実際に効果を感じやすくなるのは 3,000 万～ 4,000 万円ほどになってからです。これも所得税と法人税の差を見て判断することになります。

成年後見制度・遺言制度も大きく変わる

手塚　税制改正以外で、地主・家主の皆さんが知っておいた方がよい制度改正はありますか。

髙原　相続に関係するところでは、成年後見制度と遺言制度の改正は注目していただきたいですね。

成年後見制度は、必要な場面だけ利用できる仕組みや、後見を終了できる制度が導入される予定です。例えば、遺産分割協議のためだけに成年後見を利用することも可能になる見込みで、これまでより柔軟に活用できるようになります。

また、遺言制度も見直され、自筆証書遺言では押印が任意となるほか、財産目録についてはパソコンで作成できるようになる予定です。（施行日未定）

地主・家主の皆さんにとっては制度の内容を理解することも大切ですが、それ以上に、こうした制度に詳しい専門家へ早めに相談することが重要だと思います。

相続税還付という選択肢

手塚　最後に、相続税還付についてもお聞かせください。

髙原　相続税の申告が終わった後でも、不動産の評価の方法を見直すことで税額が下がり、相続税が還付されるケースがあります。当事務所では年間 1,000 件近いご相談があり、そのうち約 700 件が還付につながっています。申告書を見せていただければ、10～15分ほどで可能性を判断できます。最近は不動産価格が上昇しているため、適正な価格や賃料を知りたいというご相談も増えています。

手塚　最後に、地主・家主の皆さんへメッセージをお願いします。

髙原　今回の税制改正では、ミニマムタックスや賃貸用不動産の相続税評価の見直しなど、資産をお持ちの方に関係する改正が行われました。制度が変わってから対応するのではなく、日頃から資産の状況を把握し、早めに準備を進めることが大切です。

対談ゲスト

髙原　誠

たかはら まこと　フジ総合グループ副代表。フジ相続税理士法人税理士。NPO法人相続手続きサポートセンター監事。相続に特化した専門事務所の代表税理士として、年間約1,100件の相続税申告・減額・還付案件に携わる。不動産・保険等への造詣を生かした相続実務に定評がある。