

貸付用不動産等の評価方法の見直し

令和8年度 税制改正大綱に基づく解説資料

1. 改正の方向性



これまでの評価方法

原則として「財産評価基本通達」に基づき、路線価や固定資産税評価額を用いて評価を行っていました。この方法は画一的で効率的ではありましたが、実際の市場価格との間に大きな乖離が生じることがあり、税負担の公平性に疑義が生じていました。



今後の評価方法

一定の条件（取得後一定期間内の相続に開始など）に該当する貸付用不動産については、「**通常の取引価額（市場価格）**」をベースとした評価方法へ移行するとの提案がされました。

これにより、実態に即した公平かつ適正な課税を目指すこととされました。

2. 改正の目的

《課税の公平性の確保》

- 一部の納税者が、市場価格と通達評価額の乖離を利用して、過度な節税（租税回避スキーム）を行っている現状を是正することが目的とされています。また、不動産小口化商品などを利用した極端な相続税圧縮を防ぎ、納税者間の公平性を図ることも目的とされています。

《予測可能性の確保》

- これまでは時価と評価額の開差が著しい事例に対し、国税当局が個別に財産評価通達「総則6項」を適用して是正してきましたが、適用基準が曖昧だと言われていました。

そこで、今回、ルールを明確化することで、納税者の予測可能性を高めることも目的としているようです。



3. 改正の背景：評価額の乖離と圧縮効果

市場価格（実際の購入額）と相続税評価額（通達評価額）の間には大きな乖離が存在します。借入金で購入することで、相続財産の総額を大幅に圧縮するスキームが問題視されていました。

現金で購入した場合（市場価格ベース）

100%

取得価額 (10億円)

現行の通達評価（貸付用不動産）

約20%~30%

評価額 (2.5億円)

約75%の評価減：この差額を利用して相続税を圧縮

（税制調査会資料等を基にグラフ化）

3. 改正の背景：具体的な事例



事例1：一棟賃貸マンション

- 取得価額：21億円（相続開始の約2年8ヶ月前）
- 通達評価額：4.2億円
- 乖離率：▲80%（16.8億円の圧縮）

事例2：不動産小口化商品

- 取得価額：3,000万円
- 通達評価額：480万円
- 乖離率：▲84%
- 贈与税額を大幅に圧縮後、受贈者がほぼ同額で売却して現金化

（税制調査会資料等より）

4. 改正に至る経緯



平成21年～令和元年頃

過度な節税事例の把握。会計検査院等からの指摘もあり、国税当局が監視を強化。



令和4年4月19日 最高裁判決

路線価による評価が「著しく不適當」な場合、国税当局による再評価（総則6項の適用）を適法とする判断が下される。

→ これにより「評価通達」の見直しの機運が高まる。



令和7年11月 専門家会合

「経済社会のデジタル化への対応と納税環境整備に関する専門家会合」にて、不公平感の是正とルールの明確化について議論が加速。



令和8年 税制改正大綱

これまでの議論を踏まえ、貸付用不動産の評価方法の適正化を正式に決定。

5. 改正の参考項目：貸付用不動産の評価

《対象となる不動産》

相続開始・贈与前5年以内に対価を伴う取引により
取得または新築した一定の貸付用不動産

《新しい評価方法》

原則として「取得価額」を基に評価します。ただし、以下のような調整は行われそうです。

- ・ 地価変動の影響を加味
- ・ 評価の安全性への配慮
 （しんしゃく割合「0.8」程度を乗じる予定）



5. 改正の参考項目：不動産小口化商品の評価

《対象となる商品》

商品として小口化された一定の貸付用不動産

《新しい評価方法》

通常取引価額に相当する金額(以下に掲げる価格等を参酌して算定)によって評価

- ・ 販売会社等から提示される適正な処分・買取価格等
- ・ 販売会社等が把握している適正な売買実例価額
- ・ 定期報告書等に記載された不動産の価格等
- ・ 上記に該当するものがない場合は、前述の貸付用不動産の評価に準じて評価



5. 参考項目：適用時期等の目安



貸付用不動産

相続開始又は贈与前5年以内に一定の取引に基づき取得した不動産が対象

小口化不動産

取得の時期にかかわらず、該当するすべての小口化不動産が対象



適用開始時期

令和9年1月1日以降に相続等により取得する財産から適用予定



経過措置

改正通達の公開日までに新築・建築中の物件については、従来の評価方法を適用できる経過措置が設けられる見込み

6. 今後の動向等

- 税制改正大綱を受けて、令和8年中にパブリックコメントが実施される見込み
- パフコメの結果を踏まえ、令和9年1月に通達改正が行われると見込み

今回の改正は、不動産投資を用いた過度な対策の抑制と、納税者の予見可能性を高めることを目的としたものと考えられます。そのため、貸付用不動産については、財産評価基本通達総則6項適用のリスクは低減すると考えられます。

今後、不動産投資を検討される方は、収益性に着目し、中長期的な目線で実施することが望ましいと考えます。

インフレ経済に移行しつつある中、現物資産への投資は有効と考えます。

ただし、将来必要な納税資金の確保ができていないなど、問題となるケースも散見されます。資金繰りに窮しない、無理のない投資を心掛けてください。

なお、令和6年に行われた居住用の区分所有財産に係る評価方法の見直しとの関係は気になるところです。