

令和8年度税制改正速報 ～その1～

相続等の直前に取得した貸付用不動産の評価方法の見直し

令和8年度税制改正において、相続等の直前に取得した貸付用不動産の評価方法の見直しが検討されています。そこで、令和7年11月26日に自民党の税制調査会で配布された「参考資料（納税環境整備）」をもとに改正の概要などを解説することとします。

なお、このレジメ作成時（12月9日）において、税制改正大綱が公表されていないので、解説の内容が異なることがある可能性について留意ください。

相続税においては、その節税と称して種々の相続税対策が喧伝され、貸付用不動産の市場価格と通達評価額とのかい離を利用する租税回避等（スキーム）が広く利用されている状況にあります。このようなスキームに対しては、これまで評価通達6項《この通達の定めにより難しい場合の評価》の定めなどにより財産を評価し、課税処分を行うことにより個別に対応していました。こうした個別の対応について、納税者の予見可能性といった観点からの批判があり、評価方法の明確化等が要請されている情勢にありました。

他方、最高裁令和4年判決等を契機として、マンション通達を発出し、分譲マンション等の区分所有不動産の評価の適正化を図ったものの、同通達が適用されない一棟所有の賃貸用マンションをはじめとする貸付用不動産を利用したスキームが依然として散見されており、評価通達6項により個別に対応せざるを得ない状況にあります。

こうした実態を踏まえれば、相続税法の時価主義の下、評価の適正化及び課税の公平を図りつつ、納税者の予見可能性を確保することが急務となっていました。

そこで、納税者の予測可能性を確保しつつ、評価の適正化及び課税の公平性を図る観点から、貸付用不動産の評価方法について所要の見直しを行うこととしました。

相続税額等を大幅に圧縮している事例	左記の事例等を踏まえた見直し案
【事例】 - 被相続人は、相続開始の約2年8月前に賃貸用マンション（1棟）を21億円で購入。 - 通達評価額は4.2億円（▲80%）。 （注）通達評価額には、個々の不動産の収益性などが反映されていないことがかい離の主な要因。 - 加えて、マンション購入のための借入金残高を債務控除。相続税額を大幅に圧縮。	被相続人・贈与者が、相続開始・贈与前5年以内に対価を伴う取引により取得した貸付用不動産については、通常の取引価額に相当する金額（原則、取得価額を基に算定）によって評価することとする。 *減価償却（定額法）による減価を反映するなど、各不動産の実態に即して評価 *取得価額を基に評価額を算定する場合には、原則、取得時から課税時期までの地価変動の影響等を加味するとともに、評価の安全性を考慮（しんしゃく割合「0.8」） *マンション通達の対象となる不動産のうち貸付用のものは、今回の見直しの対象 *今回の見直しによる通達の改正（公開）日までに、被相続人等が同日の5年前から所有している土地の上に家屋を新築・建築中の場合には、従前のとおり評価

【疑問点】

今回の改正案の取扱いについて、以下のような疑問点が生じます。

- ① 法人が、課税時期前3年以内に取得した土地等及び家屋等の価額は、課税時期における通常の取引価額で評価すると定められている（評基通185 かつこ書き）。
今回の改正が、「被相続人・贈与者」が相続開始・贈与前5年以内に対価を伴う取引により取得した貸付用不動産を対象としているため、法人が取得した貸付用不動産についての評価は見直しの対象には該当しないのか。それとも、評基通185 かつこ書きも改正され、課税時期前3年以内は5年以内に延長されるのか。
- ② 通常の取引価額に相当する金額（原則、取得価額を基に算定）によって評価するとは、建物は、原則として取得時から課税時期までの定額法による減価償却費を控除した残額で評価するとしている。減価償却費の計算において経過年数が1年に満たない期間については1年とするのか。
- ③ 取得価額を基に評価額を算出する場合には、取得時から課税時期までの地価変動の影響等を加味する、としているが、土地の価額が下落した場合は価額を減額し、上昇したときは一定の価額を加算することになるのか。納税者有利で下落のときだけ地価変動の影響等を加味するのではないか。
- ④ 土地を取得して賃貸建物を新築した場合、土地の取得時は「自用地」、課税時期は「貸家建付地」とあるときの通常の取引価額は貸家建付地として評価することができるのか。また、建物の取得時は「自用家屋」、課税時期は「貸家」となるが、通常の取引価額の計算において「借家権割合（30%）」は控除されるか。
- ⑤ 課税時期前5年以内に対価を伴う取引により取得した貸付用不動産については、通常の取引価額に相当する金額で評価する場合には、評価の安全性を考慮して、しんしゃく割合0.8を乗じて計算するとしているが、土地だけでなく建物についてもしんしゃく割合を乗じて計算するのか。
- ⑥ 貸付用不動産には、駐車場として利用している土地等も含まれるのか。
- ⑦ 区分所有マンション通達の対象となる不動産のうち、貸付用のものは今回の見直しの対象としているが、貸付用か否かの判定は課税時期で行うのか。
- ⑧ 被相続人等が通達改正日の5年前から所有している土地の上に家屋を新築・建築中の場合には、従前のとおり評価する、としているが、例えば、通達改正日の3年前から所有している土地の上に家屋を新築した場合、土地の所有期間が5年を超えたら、土地は路線価等で、建物は、たとえ新築から課税時期までの期間が5年未満であっても固定資産税評価額を基に計算することになるのか。
- ⑨ 被相続人から相続等によって取得した不動産については、対価を伴う取引により取得した貸付用不動産に該当しないが、代物分割によって取得した貸付用不動産は今回の改正の対象となるのか。
- ⑩ 交換の特例によって取得した貸付用不動産で、交換差金の授受があった場合には、今回の改正の対象となり、交換差金の授受がないときは、交換から5年以内に開始した相続

でも今回の改正の対象とならないのか。交換による取得が今回の改正の対象となる場合、取得の日は貸付用不動産を取得した日か、それとも交換の相手方が取得した日を引継いで取得の日を判定するのか。

⑪ 負担付贈与によって取得した貸付用不動産は、今回の改正の対象となるのか。今回の改正の対象となる場合、取得の日は贈与者が貸付用不動産を取得した日かそれとも贈与があった日で判定されるのか。

⑫ 通達改正前に開始した相続や、通達改正前に贈与を行った場合、今回の改正の影響は受けないと考えてよいのか。不動産小口化商品を年内に贈与した場合に現行の通達による贈与ができるか、それとも総則 6 項の適用が考えられるか。

区分所有マンション通達の対象となる不動産のうち貸付用のものは、今回の見直しの対象としているので、貸付用として利用する（敷地と家屋に対してしん酌率を適用し、敷地は貸家建付地、家屋は貸家として評価し、貸付事業用宅地等として小規模宅地等の特例の適用を受けることができるものと仮定）か否かの有利不利について設例で検証します。

【設例】

1. 被相続人父（令和 8 年 10 月死亡）

2. 相続人 長男、長女

3. 父の相続財産

① 区分所有マンション（令和 5 年 3 月に取得：借地権割合 70%）

取得価額 敷地（20 ㎡）3,000 万円、家屋 9,000 万円

貸付事業の用に供していた場合、相続開始日の家屋の未償却残高 8,200 万円

未利用の場合の相続税評価額 敷地 1,000 万円、家屋 3,000 万円

② その他の財産 20,000 万円

法定相続分どおり相続することとした

4. 区分所有マンションの利用形態別相続税の計算

（単位：万円）

	未利用の場合		貸付事業の用に供していた場合	
	長男	長女	長男	長女
マンション敷地	500	500	(※1) 948	(※1) 948
小規模宅地等の特例	—	—	(※2) △474	(※2) △474
マンション家屋	1,500	1,500	(※3) 2,520	(※3) 2,520
その他の財産	10,000	10,000	10,000	10,000
課税価格	12,000	12,000	12,994	12,994
相続税の総額	4,540		5,315	

(※1) $3,000 \text{ 万円} \times 0.8 \text{ (しんしゃく割合)} \times (1 - 0.7 \times 0.3) \times 1/2 = 948 \text{ 万}$

(※2) $948 \text{ 万円} \times 50\% \text{ (貸付事業用宅地等として小規模宅地等の特例適用)} = 474 \text{ 万円}$

(※3) $9,000 \text{ 万円} \times 0.8 \text{ (しんしゃく割合)} \times (1 - 0.3) \times 1/2 = 2,520 \text{ 万円}$

この設例の場合、区分所有マンションを貸付けの用に供していたら、相続税は 775 万円重くなります。しかし、毎月一定の賃料が得られることから、有利不利判定は微妙になります。例えば、月額 20 万円の賃料が得られると仮定し、税負担の差額を賃料で回収するとして計算すれば 39 か月ほどでイーブンとなります。

また、現金 12,000 万円で区分所有マンションを取得した場合に、相続開始前 5 年以内の取得に該当すると相続税評価額は、

- ① 貸付の用に供したら、6,936 万円（小規模宅地等の特例適用前）になる。
- ② 自用のまま保有すると、4,000 万円となる。

この設例では、いずれの場合も、取得価額と通達評価額には依然としてそれなりの評価差額が生じることになり、相続税の軽減が期待されます。

（文責：山本和義）