

# 貸付用不動産の評価方法の見直し(相続税・贈与税)

## <改正のポイント>

### 1. 趣旨・背景

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し、相続税額・贈与税額を大幅に圧縮している事例が散見される中、従来の財産評価基本通達では、同通達に定める原則的な方法により評価することが著しく不適当と認められる財産の価額は、国税庁長官の指示を受けて評価すること(財産評価基本通達総則6項)によって対応している。一方で、これを多用すると納税者の予測可能性が損なわれるという批判も出ている。

そのため、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見直しが行われることとなる。

### 2. 内容

被相続人等が課税時期前5年以内に対価を伴う取引により取得又は新築をした一定の貸付用不動産については、課税時期における通常取引価額に相当する金額(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100分の80に相当する金額)によって評価することとする。

(※)本改正を通達に定める日までに、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。)には適用しない。

### 3. 適用時期

2027(令和9)年1月1日以後に相続・贈与により取得をする財産の評価について適用する。

## <改正のポイント>

### 4. 影響

取得又は新築後5年以内の相続や贈与の場合、想定していた税務上のメリットが享受できない可能性がある。

### 5. 通達発遣後にチェックすべき事項

- ・「貸付用不動産」の具体的な範囲
- ・被相続人等の具体的な範囲
- ・地価の変動等の考慮方法等を含め、具体的な評価額の計算方法
- ・マンション通達の適用要件も満たす場合、どちらの評価方法が優先されるのか？
- ・貸宅地、貸家建付地、貸家の評価減の適用は受けられるのか？
- ・取引相場のない株式を評価する際の純資産価額の算定についても同様の見直しがされるのか？
- ・通達の発遣日(本改正を通達に定める日)はいつか？

# 1. 改正の趣旨・背景

貸付用不動産の市場価格と通達評価額との乖離を利用し、相続税額・贈与税額を大幅に圧縮している事例が散見される中、従来の財産評価基本通達では、同通達に定める原則的な方法により評価することが著しく不適当と認められる財産の評価額は、国税庁長官の指示を受けて評価すること(財産評価基本通達総則6項)によって対応している。特に2022(令和4)年4月19日の最高裁判決以降、6項の適用件数は増加の傾向(※1)にあり、こうした状況は、納税者の予測可能性を損なうという批判も出ている。

(※1)財産評価基本通達総則6項の適用件数

年分(事務年度)	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6	計
適用件数	2	0	4	0	1	1	0	6	11	2	27
不動産	1	0	1	0	0	1	0	3	5	2	13
株式	1	0	3	0	1	0	0	3	6	0	14

出典:2025年11月13日 税制調査会 第4回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 国税庁説明資料

上述の最高裁判決(国側勝訴)以降、マンションの「相続税評価額」と「市場価格」との乖離に対する批判の高まりや、取引の手控えによる市場への影響を懸念する向きも見られ、課税の公平を図りつつ、納税者の予測可能性を確保するという観点から、まずは分譲マンションの評価を見直す通達(マンション通達(※2))が公表された。

しかし、実際の節税事例に頻繁に利用される一棟マンションがマンション通達の対象となっていないことや、分譲マンションであっても賃貸用においては依然として節税効果が大きいことから、過度な節税事案が散見される状況は続いている。

こうした状況を是正すべく、令和8年度税制改正において、「貸付用不動産」の評価方法の見直しを行うこととなった。

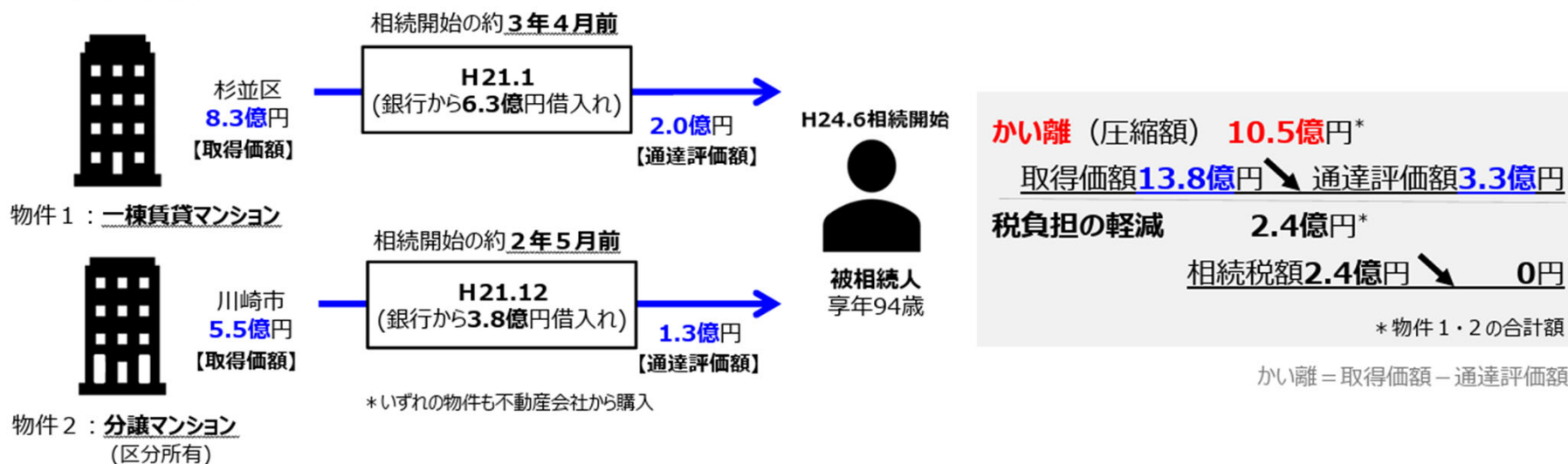
(※2)マンション通達

一戸建ての相続税評価額が市場価格の6割程度の評価水準となっていることを踏まえ、従来の相続税評価額が市場価格(理論値)の6割未満となっている居住用分譲マンションの一室は、市場価格(理論値)の6割となるように評価額を補正(引上げ)する。他方、従来の相続税評価額が市場価格(理論値)を超える居住用分譲マンションの一室は、市場価格(理論値)となるように評価額を補正(引下げ)する。  
令和6年1月1日以後に相続・贈与により取得した居住用分譲マンションの一室について適用。

# 1. 改正の趣旨・背景

## 事例① 2022(令和4)年4月19日最高裁判決

### ● 事案の概要



\*いずれの物件も賃貸用

【概要】

- 被相続人は、銀行から10.1億円を借入れ、相続開始直前に一棟賃貸マンション及び分譲マンションを合計13.8億円で購入
- 相続人らは、各不動産を評価通達に基づき合計3.3億円と評価
- 相続人らは、各不動産の取得に係る借入金残高10億円を債務控除し、相続税額を0円(2.4億円減額)として申告

### ○ 各価額の比較

物件	種類	構造等	取得日	① 取得価額	② 通達評価額	③ 鑑定評価額	かい離額 (①-②)	かい離率	
								取得/通達 (①/②)	取得/鑑定 (①/③)
1	共同住宅・店舗	R C 8階	H21.1.30	8.3億円	2.0億円	7.5億円	6.3億円	4.18倍	1.11倍
2	居宅 (区分所有)	R C 7階	H21.12.25	5.5億円	1.3億円	5.1億円	4.2億円	4.11倍	1.06倍

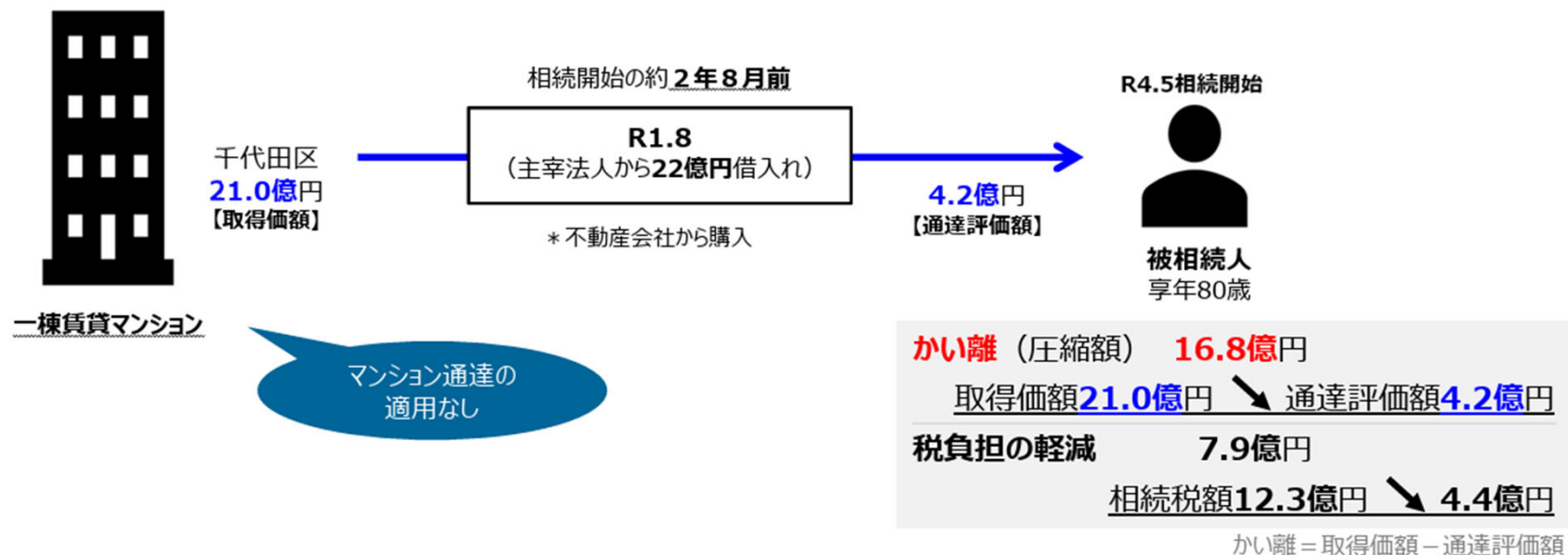
出典：2025年11月13日 税制調査会 第4回経済社会のデジタル化への対応と納税環境整備に関する専門家会合 国税庁説明資料

(相続・贈与税：貸付用不動産の評価方法の見直し)

# 1. 改正の趣旨・背景

## 事例② 相続開始の直前に一棟賃貸マンションの駆け込み取得を行ったケース

### ● 事案の概要



### 【概要】

- 被相続人は、相続開始の約2年8か月前に主事法人から22億円を借り入れて、一棟賃貸マンションを21億円で購入
- 相続人らは、その賃貸用マンションを評価通達に基づき4.2億円と評価
- 相続人らは、**借入金残高22億円**を債務控除し、**相続税額を4.4億円（7.9億円減額）**として申告

### ○ 各価額の比較

種類	構造等	取得日	①	②	③	かい離額 (①-②)	かい離額 (③-②)	かい離率	
			取得価額	通達評価額	鑑定評価額			取得/通達 (①/②)	取得/鑑定 (①/③)
共同住宅	RC11階	R1.8.8	21.0億円	4.2億円	18.5億円	16.8億円	14.3億円	4.99倍	1.13倍

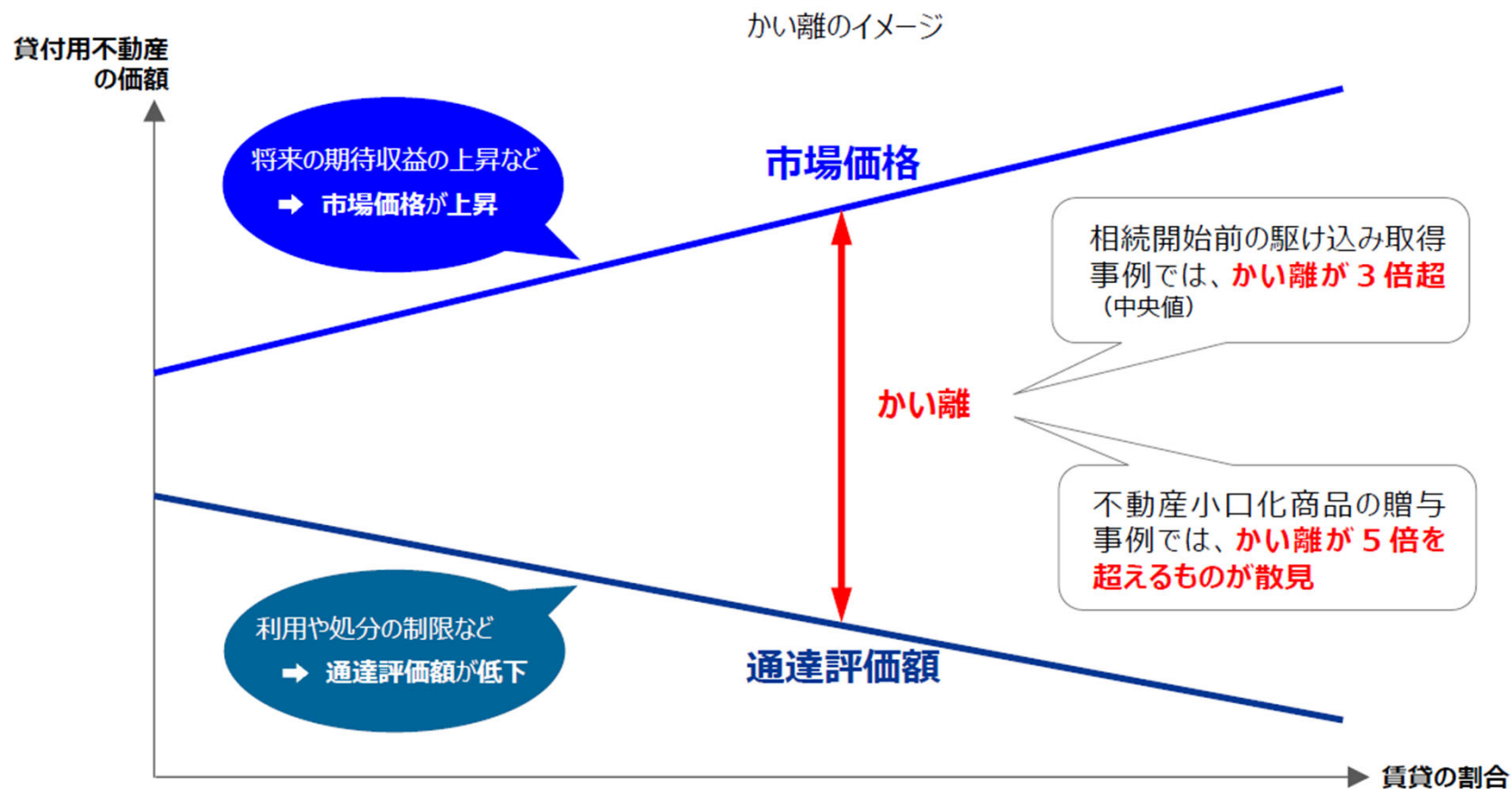
出典:2025年11月13日 税制調査会 第4回経済社会のデジタル化への対応と納税環境整備に関する専門家会合 国税庁説明資料



# 1. 改正の趣旨・背景

## 貸付用不動産の市場価格と通達評価額との関係

- ▶ 不動産市場における貸付用不動産の価額については、主に収益性によって価値判断が行われるため、一般的に貸家の稼働状況等が良好で、賃貸の割合が高くなると市場価格が高くなる
- ▶ 一方、評価通達における貸付用不動産の価額については、借家人の支配権による利用の制約等を考慮して評価するため、借家人がおり、賃貸の割合が高くなると通達評価額が低くなる



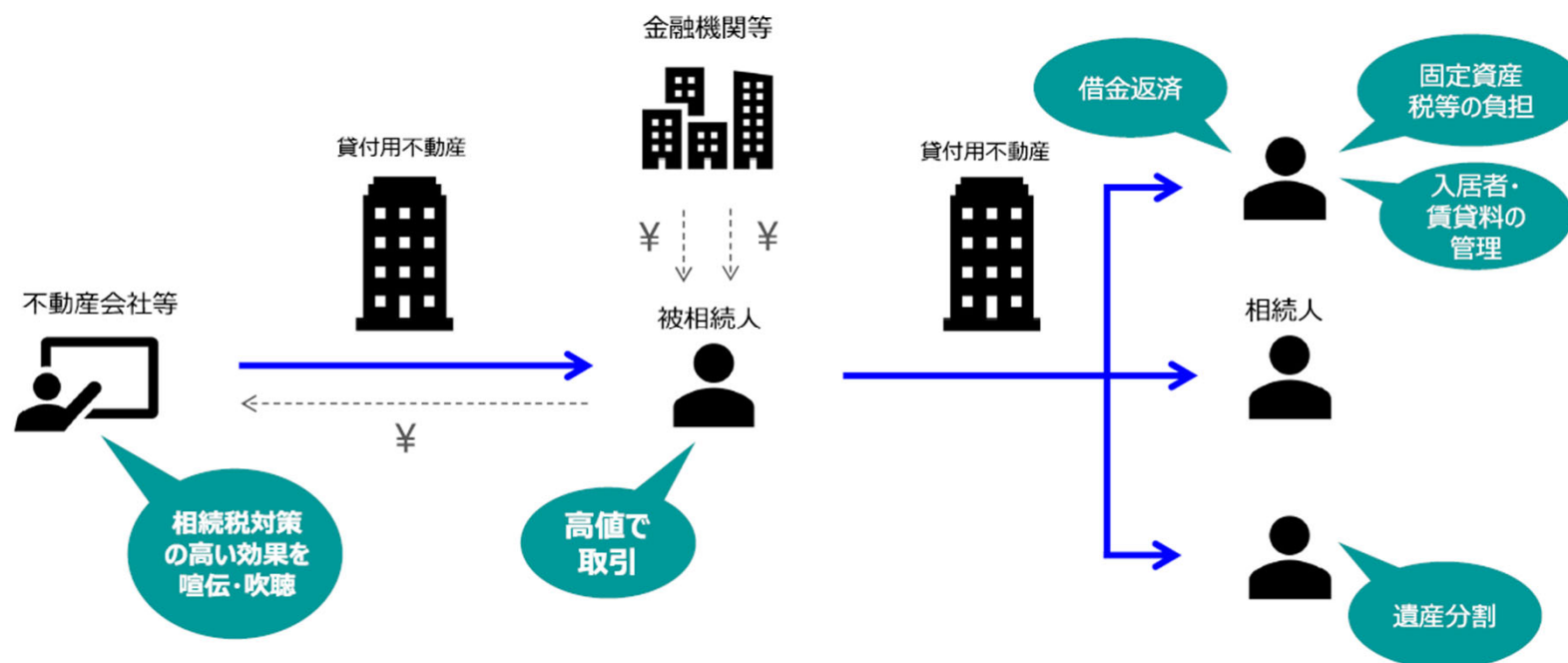
出典:2025年11月13日 税制調査会 第4回経済社会のデジタル化への対応と納税環境整備に関する専門家会合 国税庁説明資料

# 1. 改正の趣旨・背景

## 【相続税対策に係る問題】

国税庁は、市場価格と通達評価額の差を利用した行き過ぎた節税を問題視するとともに、相続税対策による問題点も指摘している。

- ▶ スキーム事例では、相続税対策を企図した駆け込み取得、物件の希少性等によって、高値で取引される傾向
- ▶ こうしたスキーム事例の中には、不動産会社や金融機関等から売買・借入などのあっせんを受け、貸付用不動産を購入後、貸室の稼働状況等が悪化し、借入金の返済等に窮する後継者がいることや、固定資産税等の納税が困難となるなど、相続税対策に関連した種々の問題が散見



出典：2025年11月13日 税制調査会 第4回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 国税庁説明資料

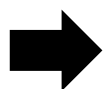
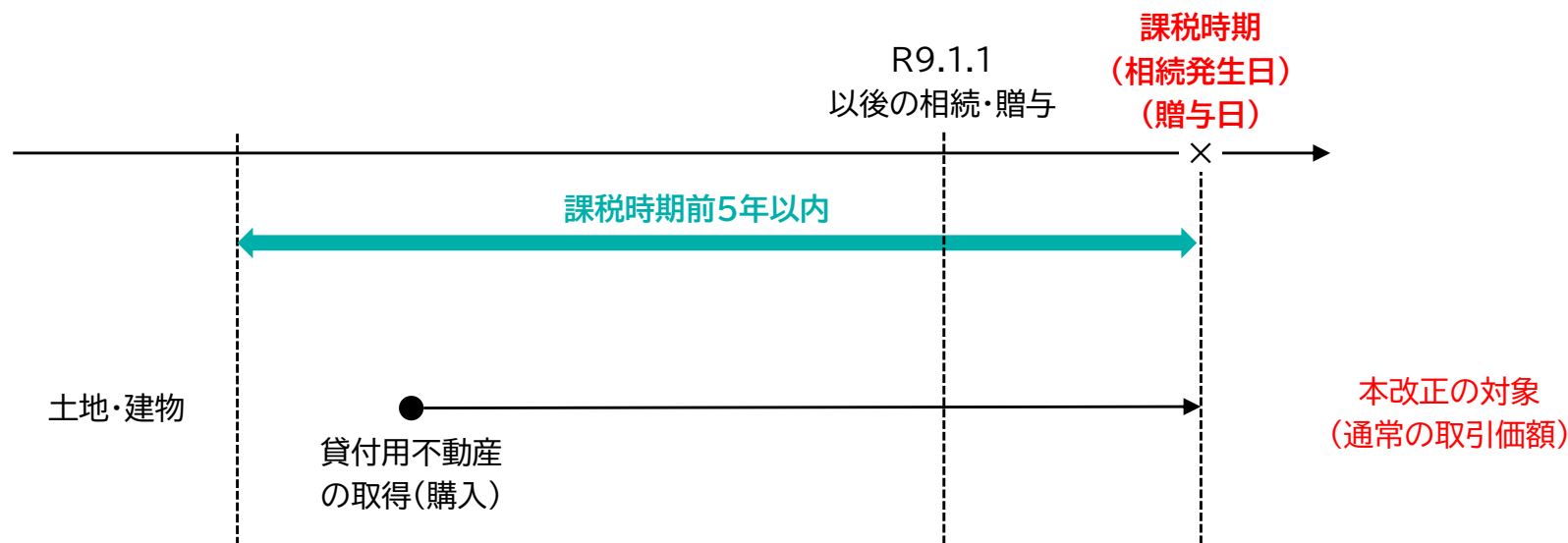
(相続・贈与税：貸付用不動産の評価方法の見直し)

## 2. 改正の内容

被相続人等が課税時期前5年以内に対価を伴う取引により取得又は新築をした一定の貸付用不動産については、課税時期における通常の取引価額に相当する金額(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100分の80に相当する金額)によって評価することとする。

(※)本改正を通達に定める日までに、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。)には適用しない。

【適用対象例①】 課税時期前5年以内に貸付用不動産(土地及び家屋)に対価を払って取得した場合



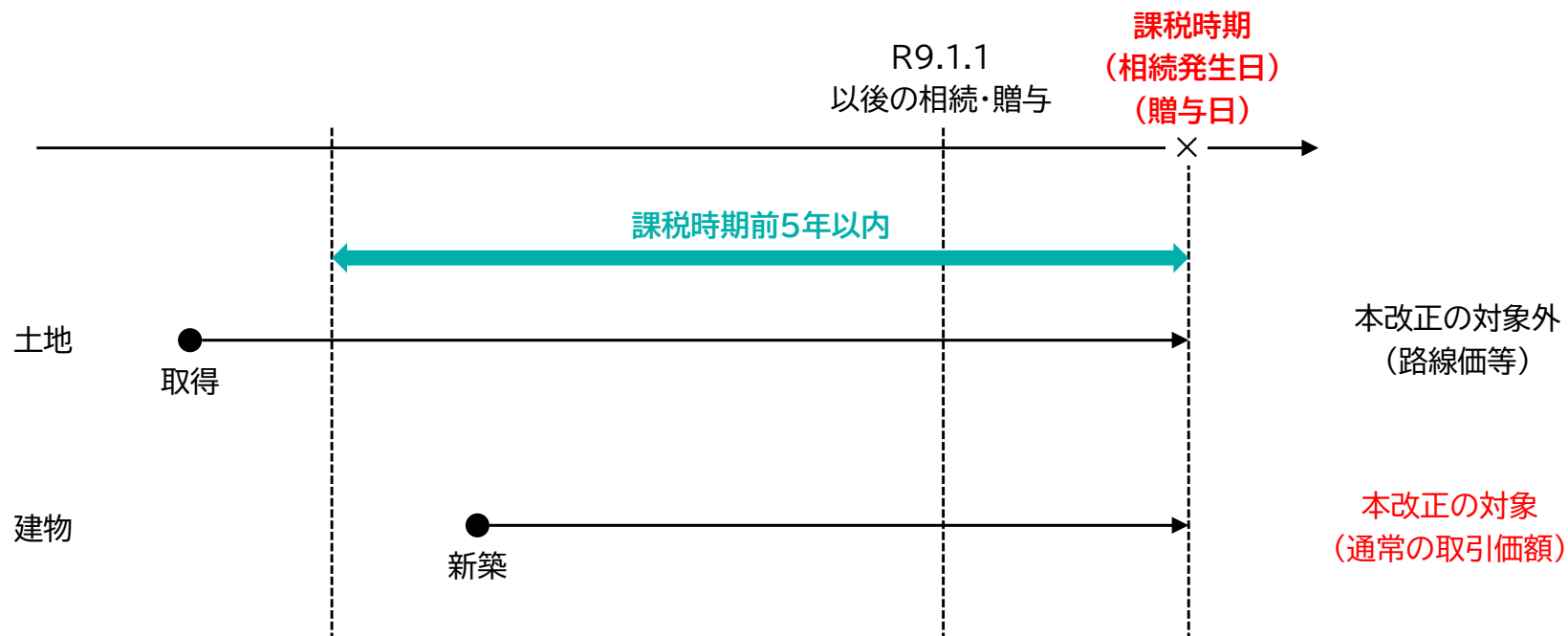
土地: 課税時期前5年以内に取得した貸付用不動産に該当するため、本改正の対象(通常の取引価額)となる。

家屋: 課税時期前5年以内に取得した貸付用不動産に該当するため、本改正の対象(通常の取引価額)となる。



## 2. 改正の内容

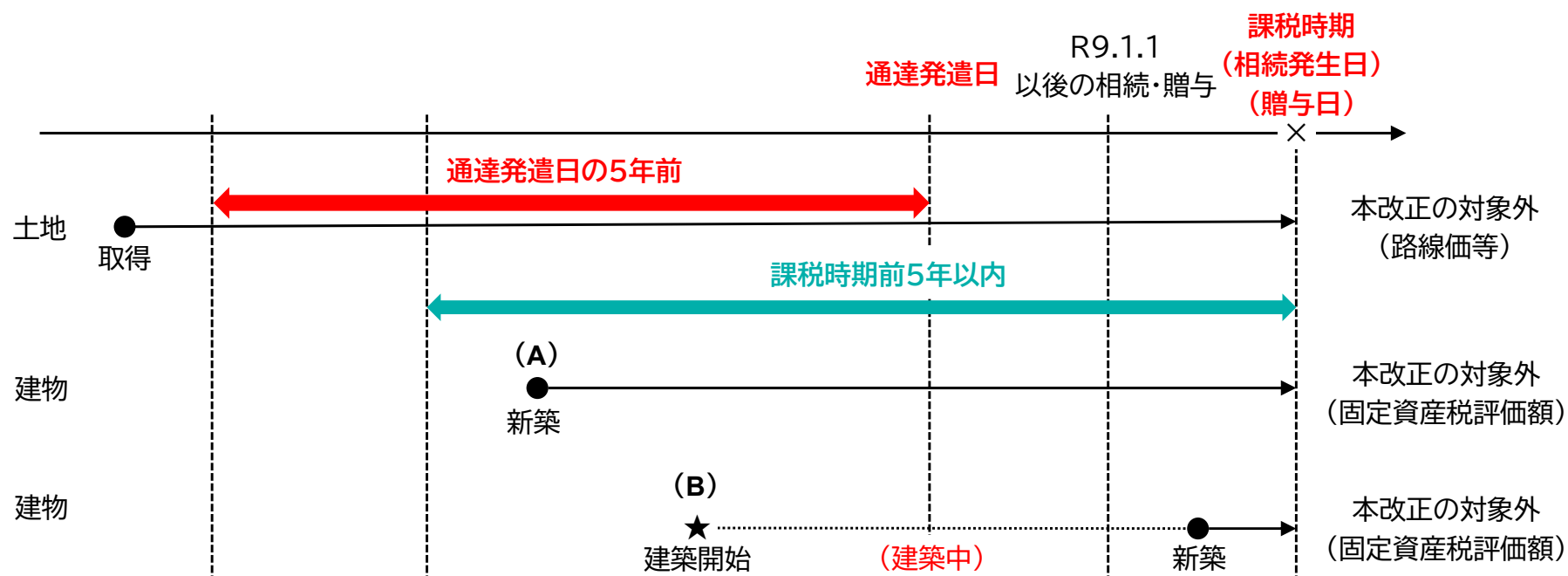
【適用対象例②】 課税時期前5年を超えて所有している土地に、課税時期前5年以内に貸付用建物を新築した場合



土地: 課税時期前5年以前から所有しているため、従前の評価方法(路線価等)が適用される。  
家屋: 課税時期前5年以内に取得した貸付用不動産に該当するため、本改正の対象(通常の取引価額)となる。

## 2. 改正の内容

【経過措置】 通達発遣日の5年前から所有している土地の上に、本通達の発遣日前に新築した貸付用建物(A)、又は、本通達の発遣日に建築中の賃貸用建物(B)は本改正の対象外(従前どおりの評価方式が適用される)とする。



### 3. 適用時期

2027(令和9)年1月1日以後に相続・贈与により取得をする財産の評価について適用する。

### 4. 影響

取得又は新築後5年以内の相続や贈与の場合、想定していた税務上のメリットを享受できない可能性がある。

### 5. 通達発遣後にチェックすべき事項

- ・「貸付用不動産」の具体的な範囲  
貸付先による適用有無の違いはあるか、使用貸借は含まれるか、同時に取得する構築物は含まれるか等
- ・被相続人等の具体的な範囲  
被相続人、遺贈者、贈与者の他に範囲に含まれる者がいるか
- ・地価の変動等の考慮方法等を含め、具体的な評価額の計算方法
- ・マンション通達の適用要件も満たす場合、どちらの評価方法が優先されるのか？
- ・貸宅地、貸家建付地、貸家の評価減の適用は受けられるのか？  
取得等～課税時期の間に利用状況に変動があった場合に、利用状況を考慮してよいか？
- ・取引相場のない株式を評価する際の純資産価額の算定についても同様の見直しがされるのか？
- ・通達の発遣日(本改正を通達に定める日)はいつか？

## 6. 参考(旧租税特別措置法69条の4)

今回の改正後の貸付用不動産の評価方法と、近い内容の税制が過去に存在していた。

旧租税特別措置法69条の4(取得価額課税の特例制度)は、「被相続人が相続開始前3年以内に取得又は新築した不動産は、相続税評価額でなく、取得価額をもって課税価格に算入する。また、生前贈与加算の対象となる不動産が、被相続人が相続開始前3年以内に取得等したものであるときは、相続税評価額でなく、取得価額をもって課税価格に加算する。」という内容であった。

本制度は、『昭和60年代当初、土地の相続税評価額と実勢価額との乖離を利用し、相続直前に不動産を取得することにより相続税の負担の軽減を図る事例が数多くみられ、税負担の公平上見過ごし得ない問題となっていたことを背景として、税制調査会の数度の指摘(略)等を受け、昭和63年末の抜本改革の際に創設された(「改正税法のすべて 平成8年版」より引用)』。

その後、バブル経済が崩壊し、地価等の暴落が起こった。そして、大阪高裁判決等で、取得時から大幅に価値が下落した不動産についても画一的にこの規定を適用した課税処分は違憲(財産権の侵害)であるという旨の判示がされたことや、相続税評価額と実勢価額との乖離に着目した節税事案が減少したこと等に伴い、平成7年12月末をもって本制度は廃止された。

## 6. 参考(財産評価基本通達における不動産の評価方法)

土地	自用地	(1)路線価方式 $\text{路線価} \times \text{各種補正率} \times \text{地積}$ (2)倍率方式 $\text{土地の固定資産税評価額} \times \text{倍率}$
	借地権	$\text{自用地評価額} \times \text{借地権割合}$
	貸宅地	$\text{自用地評価額} \times (1 - \text{借地権割合})$
	貸家建付地	$\text{自用地評価額} \times (1 - \text{借地権割合} \times \text{借家権割合} \times \text{賃貸割合})$
	貸家建付借地権	$\text{自用地評価額} \times \text{借地権割合} \times (1 - \text{借家権割合} \times \text{賃貸割合})$
家屋	自家用屋	$\text{家屋の固定資産税評価額} \times 1.0$
	貸家	$\text{家屋の固定資産税評価額} \times (1 - \text{借家権割合} \times \text{賃貸割合})$

(※)路線価・倍率は国税庁ホームページ「路線価図」及び「評価倍率表」を参照。