

2026年3月27日 全7頁

一定の貸付用不動産を時価評価に

2026年度税制改正大綱解説（4）貸付用不動産の財産評価

金融調査部 研究員 平石 隆太

[要約]

- 自由民主党・日本維新の会が決定した「令和8年度税制改正大綱」では、貸付用不動産の財産評価の見直しが示された。租税回避の事例が確認されていることから、評価の適正化や課税の公平性を図る意図がある。
- 一般的に、相続税評価額の性質上、不動産は評価額が時価よりも軽減されることが多い。特に、貸付用不動産においては、一般に稼働率が高い（空室率が低い）ほど時価が高くなりやすい一方、相続や贈与の際の財産評価においては借家人の支配権による利用の制約等を考慮した評価の軽減が行われやすい。こうした時価と評価額の差に着目した節税スキームが当局から問題視されていた。
- 大綱では、課税時期前5年以内に取得した貸付用不動産について時価評価とすることが示された。この改正が実現されると、相続直前に駆け込み的に貸付用不動産を取得したとしても税額の圧縮効果は大幅に小さくなると見込まれる。
- 加えて、貸付用不動産を対象とする一定の不動産小口化商品（不動産特定共同事業契約または信託受益権に係る金融商品取引契約）は取得の時期にかかわらず時価評価となる。改正が実現した場合、2027年1月1日以降の相続等から適用される。

1. はじめに

自由民主党・日本維新の会が決定した「令和8年度税制改正大綱¹⁾」(以下、大綱)では、一定の貸付用不動産(いわゆる賃貸不動産)について、相続税・贈与税の評価方法の見直しが示された。市場価格と評価額のかい離によって、相続税や贈与税の税額が大幅に圧縮されることを利用した節税事例が確認され、これが見直しの要因とされている。本レポートでは、現行の評価方法とそれによって生じている課題および大綱で示された改正内容について解説する。

2. 現状の財産評価

現行制度上、貸付用不動産のうち家屋の部分の評価額は貸家として、以下の式によって算出される。

$$\text{貸家評価額} = \text{固定資産税評価額} \times (1 - \text{借家権割合} \times \text{賃貸割合})$$

※借家権割合は2026年2月時点で全国一律30%(財産評価基準書にて規定)

※賃貸割合は、 $\frac{\text{Aのうち課税時期において賃貸されている各独立部分の床面積の合計}}{\text{当該家屋の各独立部分の床面積の合計(A)}}$ によって算出する

貸家の評価額は、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趣旨に基づき、通常の家屋の評価で用いる固定資産税評価額に一定の割合を乗じて算出する。例えば、賃貸割合が80%の場合、借家権割合が30%であるため、貸家評価額は固定資産税評価額の76%($=1-0.3 \times 0.8$)となる。なお、(一棟所有ではない)分譲マンション等の区分所有不動産については、いわゆるマンション通達²⁾に基づいて評価する。

また、貸家の敷地となっている土地部分(貸家建付地)は、以下の式によって算出される。

貸家建付地評価額

$$= \text{自用地としての価額} \times (1 - \text{借地権割合} \times \text{借家権割合} \times \text{賃貸割合})$$

※自用地としての価額は、路線価方式あるいは倍率方式で算出する

※借地権割合は財産評価基本通達27の定めによる

3. 問題の所在

不動産を利用した相続対策の現状

政府税制調査会では、「相続税においては、巷間、その節税と称して種々の相続税対策が喧伝されており、不動産や株式などの評価額を圧縮する租税回避等(スキーム)が広く利用され

¹⁾ 自由民主党・日本維新の会「[令和8年度税制改正大綱](#)」(2025年12月19日)

²⁾ 国税庁「[居住用の区分所有財産の評価について\(法令解釈通達\)](#)」(2023年9月28日)を参照。

ている状況³⁾であることが問題視されていた。

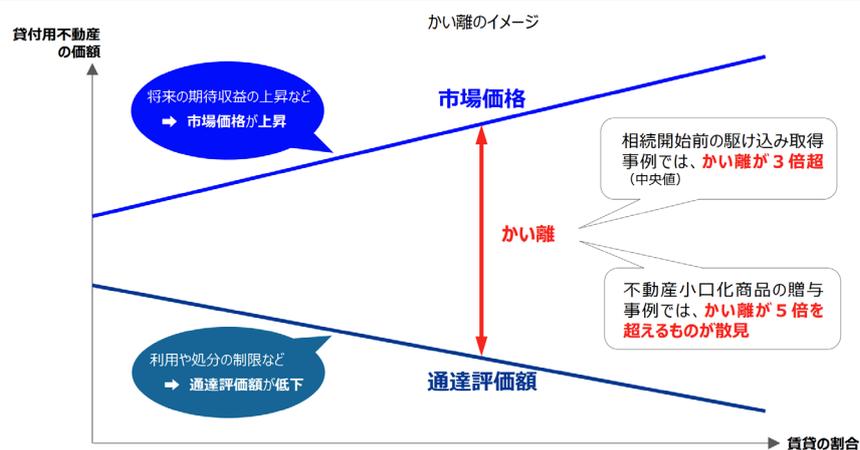
不動産において用いられているスキームの一例として、市場価格（時価）と通達評価額の差に着目したものがあ

一般的に、土地の評価額は路線価によるが、これは公示地価水準（国土交通省による公表）の80%程度を目途に定められている。その理由は、「土地の価額には相当の値幅があることや、路線価等は、相続税及び贈与税の課税に当たって1年間適用されるため、評価時点であるその年の1月1日以後の1年間の地価変動にも耐え得るものであることが必要であること等の評価上の安全性を配慮したもの⁴⁾とされている。また、家屋の固定資産税評価額に関しては、「家屋の所在場所が異なっても、構造及び築年数等が同一の家屋は同一の評価額が付される⁵⁾」ことから、評価額が時価よりも低くなることが多い。

これに加えて、貸付用不動産においては、一般に稼働率が高い（空室率が低い）ほど時価が高くなりやすい一方、相続や贈与の際の財産評価においては借家人の支配権による利用の制約等を考慮した評価の軽減が大きくなりやすい⁶⁾。そのため、稼働率が高い賃貸用不動産ほど時価と評価額のかい離が大きくなりやすい性質がある。したがって、借家人が集まりやすく空室が生じにくい市場価格が高い不動産を購入しておけば、相続時に時価と比べて低い価額で評価されやすくなり、相続税額を軽減できる可能性が高くなる。

政府税制調査会では、貸付用不動産について、「相続開始前の駆け込み取得事例では、かい離が3倍超（中央値）」となる事例や、「不動産小口化商品の贈与事例では、かい離が5倍を超えるものが散見」されることが問題視されていた（図表1）。

図表1：貸付用不動産における市場価格と通達評価額との関係



（出所）国税庁「説明資料〔財産評価を巡る諸問題〕」（内閣府 政府税制調査会 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（2025年11月13日））p.7より大和総研抜粋

³⁾ 国税庁「説明資料〔財産評価を巡る諸問題〕」（内閣府 政府税制調査会 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（2025年11月13日））p.2

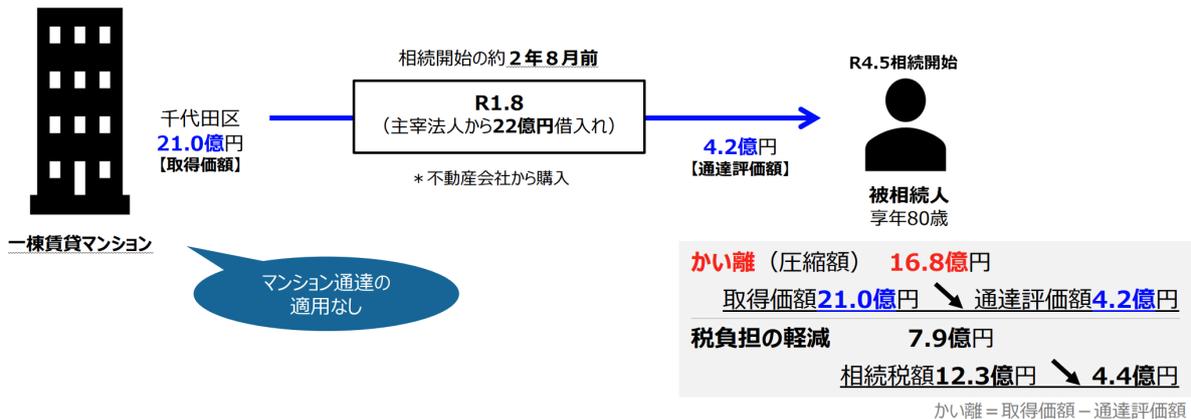
⁴⁾ 松田貴司 編『令和5年度 財産評価基本通達 逐条解説』、大蔵財務協会、2023年1月26日、p.60

⁵⁾ 「貸付用不動産の評価方法の見直し」『週刊T&A Master』No.1110（2026年2月9日）p.8

⁶⁾ 不動産のうち稼働中（貸付中）の部分にのみ、借家権割合や借地権割合による評価額の軽減が行われるためである。

図表 2 は、政府税制調査会で指摘されたマンションの市場価格と評価額の差を利用した節税の事例である。本件の被相続人は、相続が近づいた段階で駆け込み的に一棟賃貸マンションを購入した。取得価額が 21 億円だったが、相続時の評価額は 4.2 億円であり、借入金の債務控除によるものも含めて税負担は 7.9 億円軽減されることとなった。

図表 2：一棟賃貸マンションの駆け込み取得が行われた事例



- 【概要】
- 被相続人は、相続開始の約2年8か月前に主宰法人から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

(出所) 国税庁「説明資料 [財産評価を巡る諸問題]」(内閣府 政府税制調査会 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 (2025年11月13日)) p.5より大和総研抜粋

不動産小口化商品

市場価格と通達評価額の差に着目した節税スキームは、不動産の現物だけでなく、不動産小口化商品でも利用されている。

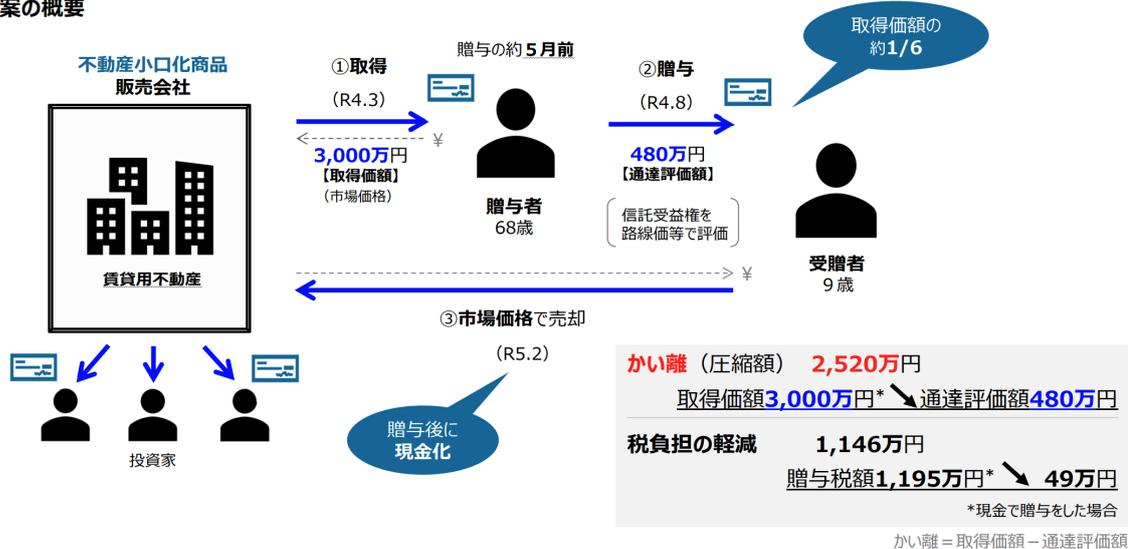
不動産小口化商品の相続税・贈与税における評価は、現物で当該不動産を保有している場合と同様に行われることがある⁷。一等地のオフィスビルやマンション等の賃貸住宅といった、市場価格が高い物件を対象とした不動産小口化商品を購入することで、相続税額や贈与税額を圧縮する事例が存在している。不動産の現物であれば多額の資金が必要になる一方、不動産小口化商品は比較的少ない資金で購入できるため、利用が広がる可能性があり、政府税制調査会で問題視されていた。

直接不動産を保有している場合と同様の評価が行われる不動産小口化商品を利用した相続税対策として、政府税制調査会では**図表 3**のような事例が紹介されている。本事例では、市場価格 3,000 万円の不動産小口化商品(信託受益権)を取得し、5 か月後に通達評価額 480 万円で贈与された。受贈者は贈与の 6 か月後に当該商品を市場価格で売却し、現金化した。これにより、現金 3,000 万円を贈与された場合と比べて、贈与税額が 1,146 万円軽減されたことになる。

⁷ 一方、REIT(投資法人の受益権)の相続税・贈与税における評価額は、有価証券としての時価が評価額となる。

図表 3：不動産小口化商品を利用した相続税対策の事例

● 事案の概要



- (概要)
- ・ 贈与者は、甲社（販売会社）から不動産小口化商品（信託受益権）を3,000万円で購入
 - ・ 贈与者は、受贈者にその信託受益権を贈与
 - ・ 受贈者は、その信託受益権を評価通達に基づき480万円と評価（贈与税額を1,146万円減額）
 - ・ 受贈者は、その信託受益権を甲社に売却（この売却時、取得価額とほぼ同額で現金化）

(出所) 国税庁「説明資料 〔財産評価を巡る諸問題〕」(内閣府 政府税制調査会 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 (2025年11月13日)) p.6より大和総研抜粋

総則6項

評価額が不適切となり、著しく課税の公平を欠く場合には、財産評価基本通達6項（いわゆる総則6項）に基づく課税処分によって個別に対応されている⁸。総則6項は、「この通達の定めによって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」とされており、例外的な措置とされる。

実際に、不動産や株式の評価について、総則6項の適用が年間に数件程度行われている⁹。ただ、総則6項による個別の対応は納税者の予見可能性が損なわれるとの指摘があり¹⁰、通達の見直しが求められていた。

4. 大綱で示された改正案

上記の問題を踏まえ、大綱では貸付用不動産の評価方法につき以下の図表4の通り改正することが示された。この改正が実現した場合、2027年1月1日以後の相続等から適用される。

⁸ 2022年4月19日の最高裁判決では、租税負担の公平に反する事情が存在する場合には、総則6項によって評価通達の定める方法で評価した価額を上回る価額とすることも認められる旨が判示されている（最高裁令和4年4月19日第三小法廷判決（民集76巻4号411頁）（抄））。

⁹ 前掲脚注3のp.2を参照。

¹⁰ 日本税理士会連合会「令和8年度税制改正に関する建議書」（2025年6月25日）p.7、日本公認会計士協会「令和8年度税制改正意見書」（2025年6月23日）p.39を参照。

図表 4 : 令和 8 年度税制改正大綱で示された改正内容

	貸付用不動産（現物）	不動産小口化商品 ^{（注 1）}
対象	課税時期前 5 年以内に取得 または新築 ^{（注 2）} したもの	取得の時期にかかわらず対象
評価額	課税時期における通常の取引価額 ※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 80%相当で評価可能	課税時期における通常の取引価額 ※以下の価格等を参酌可能 ・事業者等が示した適正な処分価格・買取価格 ・事業者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

（注 1）正確には、「不動産特定共同事業契約または信託受益権に係る金融商品取引契約のうち一定のものに基づく権利の目的となっている貸付用不動産」を指す。

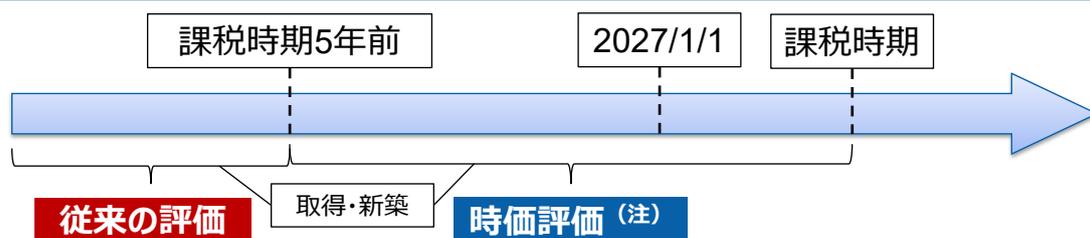
（注 2）対価を伴う取引による取得・新築が対象であり、無償の譲受けは対象外となる。

（出所）令和 8 年度税制改正大綱より大和総研作成

まず、貸付用不動産の現物については、課税時期前 5 年以内に対価を伴う取引により取得または新築されたものは時価（課税時期における通常の取引価額）で評価することになる。これは、相続が近づいた段階で駆け込み的に不動産を取得するケースに対応したものと考えられる。なお、課税上の弊害がない限り、当該不動産の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%相当によって評価することができる。この改正が実現すれば、p. 2 の計算式で示したような、賃貸割合等による評価額の軽減は受けられなくなると見込まれる。

また、経過措置として、通達が改正される日の 5 年前から所有している土地に新築した家屋（建築中のものも含む）については、時価評価ではなく、引き続き現行の通達の評価方法を用いる。時価評価の対象になるか否かには、土地の所有期間も影響する。なお、通達の改正日は確定していないため、今後の動向に注意が必要である。

図表 5 : 貸付用不動産の取得時期と評価方法の関係



（注）課税上の弊害がない限り、当該不動産の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%相当で評価することもできる。

（出所）令和 8 年度税制改正大綱より大和総研作成

加えて、貸付用不動産を権利の目的とする不動産小口化商品¹¹は、取得の時期にかかわらず課税時期における時価で評価される。時価は、課税上の弊害がない限り、「出資者等の求めに応じて事業者等が示した適正な処分価格・買取価格等、事業者等が把握している適正な売買実例価額又は定期報告書等に記載された不動産の価格等を参酌して求めた金額」（大綱 p. 82）と

¹¹ 正確には、「不動産特定共同事業契約又は信託受益権に係る金融商品取引契約のうち一定のものに基づく権利の目的となっている貸付用不動産」（大綱 p. 82）を指し、詳細な要件は法令を確認する必要がある。

できるとされている。すなわち、当該不動産小口化商品の販売価格や、目的となっている不動産の価額で評価されるものと想定される。なお、上記の金額に該当するものがない場合には、取得時期や評価の安全性を考慮した上で、現物と同様の評価がなされる。

【以上】