



第65回

令和8年度 税制改正大綱発表

令和8年度の与税制改正大綱が公表されました。相続税の主な改正点は、貸付用不動産や不動産小口化商品の評価方法の見直しです。

1. 貸付用不動産の評価方法の見直し

相続税において、節税と称し、不動産や株式の評価額を意図的に低く見せるような節税スキームが広く使われています。

これらに対して、これまで「評価額通達6項(通達どおり)に評価することが適切でない場合に、他の方法で評価することを認める規定」を用い課税処分を行うことにより個別に対応していません。

○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て相続税額・贈与税額を大幅に圧

縮している事例を把握。

▼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。

2. 相続税額等を大幅に圧縮していた事例と改正内容

【事例1】直前の賃貸マンション購入
被相続人は、相続開始の約2年前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4.2億円(▲80%)。
(注) 通達評価額には、個々の不動産の収益性等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し、相続税額を大幅に圧縮。

【事例1】を踏まえた見直し案
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。

・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し、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。

【対象】 相続開始・贈与前5年以内に有償取得した貸付用不動産

【評価】 (現行) 路線価等による評価(見直し) 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

【事例2】 不動産小口化商品
贈与者は、「不動産小口化商品(信託受益権)」を3,000万円で購入し、受贈者(子)に贈与。

・通達評価額480万円(▲84%)。
現金3,000万円を贈与する場合と比較し贈与税額を大幅に圧縮。

・その後、受贈者は同商品を約3,000万円で売却。

【事例2】を踏まえた見直し案
商品として小口化された貸付

用不動産(※)については、通常の取引価額に相当する金額(売買実例価額等を基に算定)によって評価

今回の改正により、相続・贈与直前に貸付用不動産を取得して行う節税対策はほぼ封じられることとなります。この改正は令和9年からとなりますが、令和8年中の相続・贈与についても著しくかい離がある場合は6項による課税処分の可能性もあるため注意が必要となります。

(税理士 光廣 昌史)



税理士法人 光和パートナーズ
株式会社 オフィスマツヒコ
〒730-0801 広島市中区寺町5番20号
TEL 082-294-5000 FAX 082-294-5007
お申し込みはIPから
URL / https://www.office-m.co.jp/

第146回 DEPSセミナー テーマ『令和8年度 税制改正について』

令和7年12月に発表された税制改正大綱の内容について解説いたします。今回の改正項目にはガソリン税廃止・見直しなど減税項目に注目が集まる中、資産課税の強化による節税スキームの封じ込めといった皆様にも関心の高い項目も含まれています。本チラシ作成時点では確定事項にはなっていませんが、内容が判明次第改めてご案内いたします。皆様奮ってご参加ください。

- ◆日時 令和8年2月18日(水) 14:00~16:00
- ◆講師 税理士 光廣 昌史・中山 昌実(DEPSパートナー)
- ◆会場 てらまちビュー空輪(12階) 広島市中区寺町5番15号 広島城南リバーサイドBLD
- ◆受講料 お一人様2,000円(税込)
- ◆お問合せ 株式会社 DEPS TEL 082-296-5080