

**相続税等の財産評価の適正化（令和 8 年度税制改正の大綱より）**

- ・ 貸付用不動産の評価を時価に近づけるための改正
- ・ 5 年以内取得の不動産には、取得価額を基にした新たな評価方法
- ・ 一部の不動産関連金融商品には、取得時期にかかわらず新たな評価方法

相続税等の財産評価の適正化

2025 年 12 月 26 日に「令和 8 年度税制改正の大綱」が閣議決定された。今回の不動産関係の税制改正では、賃貸不動産の相続時における財産評価の算定方法に変更が加えられる見込みであり、注目されている。本レポートでは、その改正点について解説する。

なお、この改正は関連通達等が整備されるまでは不確定な要素を含むうえ、本レポートでは、情報の正確性や網羅性よりも理解しやすさを優先した記述をしている。個々の税務に関しては、税理士等へ確認されたい。

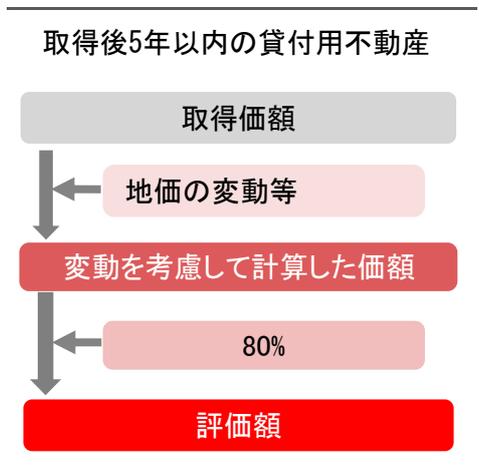
相続前 5 年以内に取得した賃貸不動産には新たな評価方法**改正の内容**

相続財産に一定の貸付用不動産（賃貸マンション等）があった場合の、その評価方法が一部変更される。被相続人（故人）が、その不動産を課税時期の前 5 年以内¹に対価を伴う取引（売買等）で取得していた場合には、課税時期における通常取引額で評価することになる。この改正は、2027 年 1 月 1 日以後の相続に適用される。²

ここで言う通常取引額については、課税上の弊害がない限り、次の算出方法が示されている。故人が取得した時の取得価額を基にして、地価の変動等を考慮した修正を行い³、修正後の価額の 80% 相当で評価するというものである（図表 1）。

改正の背景

相続税計算時の不動産の評価額は、原則として時価評価としつつも、市場価格の把握が難し

図表 1: 評価方法のイメージ

出所 三菱 UFJ 信託銀行

¹ 取得後 5 年を経過した不動産の取り扱い、明らかになっていない。

² 被相続人が 5 年前から所有していた土地に、5 年以内に新築をした家屋（建築中を含む）には、適用されない。

³ 大綱には明示されていないが、土地の路線価の変動や建物の減価償却分等を考慮することになると見込まれる。

人をつなぐ。未来をつなぐ。

三菱UFJ信託銀行

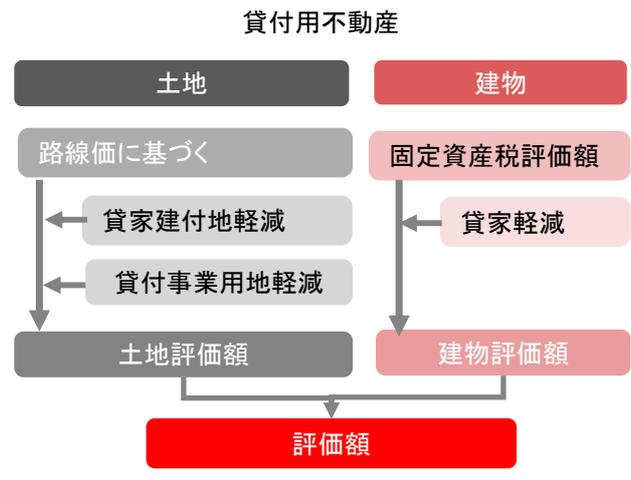
世界が進むチカラになる。



い不動産が多いことから、国税庁の定める「財産評価基本通達（以下「通達」）」を用いた算定が一般化している。通達においては、とくに貸付用不動産は、借家人がいることで所有者の利用が制限されるため価値が減少すると捉え、いくつかの軽減措置が認められてきた（図表2）。

近年は、一部の不動産に通達が想定していなかった価格上昇が見られるようになってきている。通達による評価額と時価に極端な乖離が生じた場合に、国税庁は「通達の定めによって評価することが著しく不相当と認められる財産の価額」として個別対応により課税してきた（通達総則6項の適用）。しかし、納税者にとって申告後に総則6項が突然適用されるのでは、予測可能性が確保できず、十分な納税資金確保等の準備ができないとの問題があった。今回は、総則6項の適用を避けつつ乖離の縮小を図るため、改正が検討されることになった。⁴

図表 2: 従来の通達による評価のイメージ



出所 三菱UFJ信託銀行

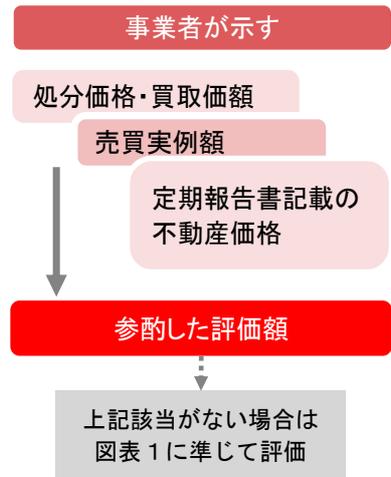
一定の不動産小口商品⁵は、取得時期にかかわらず事業者が示す時価

不動産投資商品の中には、不動産特定事業契約に基づき対象不動産に不特定多数が小口で出資したり、SPCが保有する不動産の信託受益権を不特定多数が小口に分割して取得したりするスキームがある。これらの投資商品には、相続財産評価にあたり、投資対象の不動産を従来の通達によって評価した金額を基にした申告が認められるものがあった。

しかし、改正後は時価に近づけて評価されることになる。評価額は、事業者が示す不動産の価格等⁶を参考にすることができ、もし価格の情報が得られない場合は、前述した現物不動産の評価（取得価額にその後の変動を考慮した上で、その80%相当）で評価する。

図表 3: 小口商品の評価のイメージ

不動産小口商品（5年限定なし）



出所 三菱UFJ信託銀行

また、対象となる投資商品においては、現物不動産と異なり取得後5年以内の限定がない。

⁴ 大綱では「相続税法の時価主義の下、貸付用不動産の市場価格と相続税評価額との乖離の実態を踏まえ、その取引実態等を考慮し、～見直しを行う。」と記されている。

⁵ 大綱では「不動産特定共同事業契約又は信託契約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」と記されている。

⁶ 大綱では「事業者が示した適正な処分価額・買取価額等、事業者等が把握している適正な売買実例額又は定期報告書に記載された不動産の価格等を参酌して求めた金額によって評価することができる」と記されている

人をつなぐ。未来をつなぐ。

三菱UFJ信託銀行

世界が進むチカラになる。



したがって、いつ取得したものであっても、ここで説明したような評価方法が適用される（以上図表3）。

なお、個別の投資商品のうち何が対象となるかは、現時点では明示されておらず、実務での取り扱いが定まるまでには、しばらく時間を要すると見込まれる。

賃貸不動産投資の長所と短所を理解した資産形成を

賃貸不動産への投資は、賃貸収益や値上がり益を得られることが魅力とされる。一方で、管理の手間がかかるほか換金には時間を要し、過去には時価が大きく下落を続けたこともある。

評価額の差による効果に期待して過度に不動産投資に集中することは、適切な資産形成につながらないこともある。換金、分割、納税を行いやすい資産との組み合わせを考え、将来起こる得る経済環境や家庭環境の変化にも対応できる範囲で、不動産投資のメリットを享受していくことが推奨される。

三菱UFJ信託銀行 不動産コンサルティング部
大溝 日出夫

本資料は、お客さまに対する情報提供のみを目的としたものであり、弊社が特定の有価証券・取引や運用商品を推奨するものではありません。

本資料は執筆者個人の見解に基づくものであり、弊社としての統一的な見解を公式に表明するものではありません。

ここに記載されているデータ、意見等は弊社が公に入手可能な情報に基づき作成したものです。弊社および執筆者はその正確性、完全性、情報や意見の妥当性を保証するものではなく、また、当該データ、意見等を使用した結果についてもなんら保証するものではありません。税務・会計・法務等に関する事項に関しては、予めお客様の顧問税理士、公認会計士、弁護士等の専門家にご相談の上、お客様の責任においてご判断ください。

本資料に記載している見解等は本資料作成時における判断であり、経済環境の変化や相場変動、制度や税制等の変更によって予告なしに内容が変更されることがありますので、予めご了承ください。

弊社および執筆者はいかなる場合においても、本資料を提供したお

客さまならびに直接間接を問わず本資料を当該お客さまから受け取った第三者に対し、あらゆる直接的、特別な、または間接的な損害等について、賠償責任を負うものではなく、お客さまの弊社に対する損害賠償請求権は明示的に放棄されていることを前提とします。本資料は弊社の著作物であり、著作権法により保護されております。弊社の事前の承諾なく、本資料の全部もしくは一部を引用または複製、転送等により使用することを禁じます。

本資料で紹介・引用している金融商品等につき弊社にてご投資いただく際には、各商品等に所定の手数料や諸経費等をご負担いただく場合があります。また、各商品等には相場変動等による損失を生じる恐れや解約に制限がある場合があります。なお、商品毎に手数料等およびリスクは異なりますので、当該商品の契約締結前交付書面や目論見書またはお客さま向け資料をよくお読み下さい。

本資料は、「不動産の鑑定評価に関する法律」に基づく鑑定評価書ではありません。

上記各事項の解釈および適用は、日本国法に準拠するものとします。

人をつなぐ。未来をつなぐ。

三菱UFJ信託銀行

世界が進むチカラになる。

