



# 道しるべ

資産経営の道しるべに  
あなたに寄り添う情報を  
三ツ和杉からお届けします

## 令和8年度 税制改正大綱が公表されました

昨年12月に公表された令和8年度税制改正大綱の中から、相続税・贈与税に係わる不動産の評価方法の見直しについて、概要をまとめてみます。

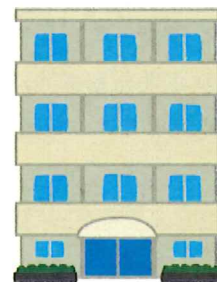
### 財産評価をめぐる諸問題

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提案されており、不動産や株式などの評価額を圧縮するスキームが広く利用されてきました。近年では、社会経済情勢の変化等に伴い、スキームの態様が多様化しています。例えば、タワーマンションを利用した節税スキーム（低層階も高層階も評価額は同じなので、高層階ほど時価との乖離が大きい）の評価方法が令和6年1月1日以降の相続から見直されたことは、まだ記憶に新しいところです。今回の改正では「一棟賃貸マンション」や「不動産小口化商品」の評価方法が見直されることになりました。

### 改正前の節税スキーム事例（国税庁資料より抜粋）

#### ● 一棟賃貸マンション等の評価圧縮による相続税対策

- 被相続人は、銀行から10億1千万円を借り入れ、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**13億8千万円**で購入
- 購入から2年5ヶ月後に被相続人が亡くなり相続開始
- 相続人らは、各不動産を評価通達に基づき合計**3億3千万円**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円として申告（本来の相続税から2億4千万円の減額）



#### ● 不動産小口化商品の贈与による相続税対策

- 贈与者は、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（孫）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**と評価し、贈与税額を49万円として申告  
（本来の贈与税から1,146万円の減額）
- 受贈者は、その信託受益権を販売会社に売却（この売却時、取得価額とほぼ同額で現金化）

不動産小口化商品



販売会社

3000万円で販売



贈与者

480万円で贈与



受贈者

3000万円で売却

## 貸付用不動産の評価方法の見直し

被相続人等が課税時期（相続開始・贈与）前5年以内に取得又は新築をした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によって評価することになりました。この「通常の取引価額」とは、課税上の弊害がない限り、取得価額を基に地価の変動など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します。

ただし、この改正を通告に定める日までに、被相続人等が5年以上前から所有する土地に新築した家屋（建築中のものを含む）については適用しません。

### < 令和9年1月1日以降の相続から適用 >

#### ① 取得から5年以内

⇒ 通常の取引価額に相当する金額  
（取得価額を基に80%相当）

#### ② 取得から5年経過後

⇒ 従来の評価方法

## 不動産小口化商品の評価方法の見直し

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不動産小口化商品については、その取得の時期にかかわらず、課税時期（相続開始時・贈与時）における通常の取引価額に相当する金額によって評価することになりました。

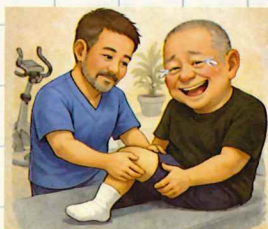
この「通常の取引価額」とは、課税上の弊害がない限り、

- ① 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
- ② 事業者等が把握している適正な売買実例価額
- ③ 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によって評価します。

ただし、上記①～③に該当するものがないと認められる場合には、前述の「貸付用不動産の評価方法の見直し」に準じて評価します。

### ミツ和だより



最近、体のあちこちが自己主張を始めており、中でも膝には日々説得を試みしておりますが虚しいばかりです。どうか皆様におかれましては、私の膝の分までご自愛くださいますと幸いに存じます。

山田 浩太郎

他人を理解できる者には知恵があり、自分を知っている者は優れている。  
人に勝つ者には力があるが、自分に勝つ者こそが強者だ。  
そして足るを知る者は、心豊かな人である。

老子

偉人のことば  
人を知る者は智なり、自ら知る者は明なり。  
人に勝つ者は力あり、自ら勝つ者は強し。  
足るを知る者は富む。

大切な財産だからこそ  
お客様と共に歩んでまいります



株式会社 ミツ和杉