

<「税制改正大綱の公表について」別紙>

1. 【令和8年度税制改正大綱 抜粋】

(4) 相続税等の財産評価の適正化

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、次の見直しを行う。

- ① 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によって評価する。

(注) 上記の課税時期における通常の取引価額に相当する金額については、課税上の弊害がない限り、被相続人等が取得等をした貸付用不動産に係る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ができることとする。

- ② 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については、その取得の時期にかかわらず、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。

(注) 上記の課税時期における通常の取引価額に相当する金額については、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によって評価することができることとする。ただし、これらに該当するものがないと認められる場合には、上記①に準じて評価（取得時期や評価の安全性を考慮）する。

(注) 上記の改正は、令和9年1月1日以後に相続等により取得をする財産の評価に適用する。ただし、上記①の改正については、当該改正を通達に定める日までに、被相続人等がその所有する土地（同日の5年前から所有しているものに限る。）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。

出典：令和8年度税制改正大綱

*税制改正大綱の内容を抜粋したものであり、当社による解釈や見解は含まれておりません。

2. 【「一般社団法人不動産特定共同事業者協議会」による広報】

1. 「貸付用不動産の評価方法見直し」について

(1) 改正の概要

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、貸付用不動産の評価方法（相続税評価額）について所要の見直しが行われます。この貸付用不動産には、いわゆる不動産小口化商品も含まれており、本改正の影響を受けることとなります。

(2) 改正の内容

	現 行	改正案	
		相続開始・贈与前 5年以内に取得	相続開始・贈与前 5年より前に取得
①貸付用不動産	路線価等	通常の取引価額 (原則、取得価額を基に算定)	路線価等
②不動産小口化商品 (※)	路線価等	通常の取引価額 (下記「②不動産小口化商品の相続税評価額」 をご参照ください。)	

(※) 商品として小口化された貸付用不動産（いわゆる不動産小口化商品）

不動産特定共同事業契約（任意組合理・賃貸借型）または信託受益権に係る金融商品取引契約（信託型）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いいます。

① 貸付用不動産の相続税評価額

貸付用不動産の相続税評価額については、従来は取得時期にかかわらず路線価等により評価されていました。

見直し後は、相続開始・贈与前5年以内に取得したものは通常の取引価額（課税上弊害がない限り、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）により評価されます。ただし、5年より前に取得したものは従来通り路線価等により評価されることとなります。

② 不動産小口化商品の相続税評価額

不動産小口化商品の相続税評価額については、従来は取得時期にかかわらず路線価等により評価されていました。

見直し後は、その取得時期にかかわらず、通常の取引価額に相当する金額（課税上弊害がない限り、次の(a)、(b)又は(c)に掲げる価格等を参酌して求めた金額）によって評価されます。

- (a) 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
- (b) 事業者等が把握している適正な売買実例価額
- (c) 定期報告書等に記載された不動産の価格等

ただし、上記(a)、(b)又は(c)に該当するものがないと認められる場合には、上記「①貸付用不動産の相続税評価額」に準じて評価されます。

(3) 今後のスケジュール

- ・2026年夏以降：パブリックコメント
- ・2026年秋ごろ：改正財産評価基本通達公表
- ・2027年1月1日以後、相続等により取得をする財産の評価について適用。

* 「一般社団法人不動産特定共同事業者協議会」による2025年12月22日付会員向け広報を抜粋したものであり、当社による解釈や見解は含まれておりません。