

2026 年 9 月 10 日 ビジネス会計人クラブ 第 342 回定例会 結果報告

■ 内容 令和 8 年度税制改正「貸付用不動産評価」の見直しで
把握しておきたい留意点

■ 講師 片ユカ税理士事務所 代表税理士 片 ユカ氏
(租税調査研究会 主任研究員)

今回の定例会では、長年にわたり東京国税局で資産税部門の調査、評価、審理に従事された税理士片 ユカ氏を講師に迎え、令和 8 年度税制改正における貸付用不動産の評価方法の見直しについて、改正の背景から実務への影響・よくある質問まで、体系的かつ実践的に解説いただきました。

はじめに、「貸付用不動産評価」の見直しは、『不動産による評価圧縮そのものが否定された』わけではなく、『相続直前に取得する』場合に的を絞った見直しだという点であり、長期的に賃貸事業として保有するケースまで一律に否定する内容ではないということ、国税庁は何を否定しているのか、評価通達 6 項での時価評価や通達評価の見直しのからくりを知ることが重要である点が示されました。

改正の背景として、「相続の直前に借入金で不動産を取得して評価額を大きく圧縮し、相続後に売却する」などの手法を使った事案に対し、国税庁は路線価評価が著しく不相当として評価通達 6 項による時価評価で課税し、納税者から「特定の者だけ路線価評価が認められないのは平等原則に反して違法だ」と告訴され法廷で争われる、ということが繰り返されてきたこと、また、令和 4 年 4 月 19 日の最高裁判決（相続が近い将来発生することを予想し、相続税負担の軽減を認識・期待して借入れによる不動産購入を行った事案）や、令和 6 年以降の居住用の区分所有マンションの新通達が発遣されたが、依然として「相続の直前に借入金で不動産を取得して評価額を大きく圧縮し、相続後に売却する」などの手法を使った事案が散見され、それに対して国税庁が評価通達 6 項の適用で時価課税するケースが後を絶たなかったことについて、ご説明いただきました。

改正の内容と対象範囲（貸付用不動産の新評価ルールと不動産小口化商品の扱い）については、見直し後のシミュレーションを用いて評価方法について解説いただきました。あわせて実務への対応と節税商品の落とし穴についても説明いただきました。

本研修では、令和 4 年 4 月 19 日の最高裁判決の事案分析を踏まえ、総則 6 項の適用リスクや改正後の評価方法について具体的な解説が行われました。また、借入利息や専門家報酬等のコストを踏まえた試算も紹介され、相続税負担の軽減効果だけでなく、対策に伴うコストやリスクを含めて検討することの重要性が示されました。

本研修は「貸付用不動産評価」の見直しの重要なポイントを整理し、「今後、相続対策として不動産購入を検討している顧客にはどう助言すべきか」という論点も踏まえて、顧問先への的確なアドバイスに向けた実践的な知識を深める充実した機会となりました。

<主な講演内容>

1、改正の背景と目的

- ・なぜ不動産の取得が相続税対策になるのか
- ・なぜ通達評価が見直されるのか

2、改正の内容と対象範囲

- ・貸付用不動産の新評価ルール（5年ルール）
- ・不動産小口化商品の扱い

3、実務への対応と節税商品の落とし穴

- ・不動産の節税商品の落とし穴
- ・節税商品が割に合わない理由

4、よくある質問（Q&A）

- ・貸付用不動産、不動産小口化商品は令和8年中に贈与すべきか
- ・今後、相続対策として不動産購入を検討している顧客にはどう助言すべきかほか

本講演は、オンデマンド（<https://bac.gr.jp/channel/>）で受講いただけます。

また、定例会終了後には講師の片氏を囲んでの懇親会を行いました。

今回は 19 名の皆様に参加頂き、有意義な一時を過ごしていただきました。

【定例会】



【懇親会】

