

2026 年 10 月 7 日ビジネス会計人クラブ 第 264 回定例会 結果報告

■内容「貸付用不動産の評価」の改正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、国税庁で 30 年以上にわたり資産税部門の調査・評価・審理に従事し、相続税の課税・調査・審理を数多く担当された片 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、国税側の視点から、評価通達の目的・仕組み・安全性の考え方を踏まえたうえで、改正後の実務対応や顧問先への助言に必要な論点を体系的にご解説いただき、40 名が参加いたしました。

はじめに、今回の貸付用不動産評価の見直しは、単なる評価方式の変更ではなく、現場での著しい乖離が国税庁を動かした政策的な改正である点が示されました。特に、相続直前に収益物件を取得して評価額を大きく圧縮する事案が増加し、市場価格の急騰に路線価が追いつかない状況が続いていることが、改正の大きな契機となったと説明されました。

国税庁が重視する「時価課税」と、通達が採用する「時価以下となる安全性を見込んだ評価方式（次回化主義）」の構造的な違いを丁寧に整理し、通達評価が本来「時価を超えないように設計されている」ことを強調されました。しかし近年は、収益物件の価格上昇が著しく、路線価が市場価格に追いつかない状況が続き、評価ギャップが通達の想定を大きく超える水準に達していることが、国税庁の問題意識を強めたと説明されました。

また、通達総則 6 項（著しく不適当な場合の時価課税）の適用事例が増えている現状についても具体的な事例を交えながら紹介されました。特に、相続直前に高額な収益物件を取得し、評価額を大幅に圧縮するスキームが広く利用されていること、また不動産小口化商品や短期保有の収益物件など、評価の安全性を大きく逸脱するケースが増えていることが、今回の通達改正の背景にあると説明されました。

続いて、貸付用不動産取得が相続税対策として広く利用されてきた理由として、

評価の安全性

貸家建付地評価

小規模宅地特例

借入金の活用

という 4 つのアプローチによる大きな評価圧縮効果が整理されました。それぞれの仕組みがどのように評価額を引き下げるのか、また国税側がどの点を問題視しているのかを、実務で遭遇する典型的な事例を交えて解説されました。

さらに、9 月 18 日に公表された通達改正案の内容について、評価対象となる不動産の範囲、5 年ルールの考え方、不動産小口化商品の扱い、短期保有物件の評価方法など、実務家が押さえるべきポイントが詳細に説明されました。特に、相続直前の取得に対する評価の厳格化や、貸付用不動産の「実質的な利用状況」を重視する方向性が示されており、今後の相続税対策の見直しが不可避である点が強調されました。

＜主な講演内容＞

1、改正の背景と目的

・ 市場価格と路線価の著しい乖離 ・ 相続直前の収益物件取得による評価圧縮の増加 ・ 法律（時価課税）と通達（次回化主義）の構造的ギャップ ・ 総則 6 項の適用事例の増加

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 ・ 路線価評価の見直しの方向性 ・ 改正案公表（9 月 18 日）のポイント整理

3、実務への対応と留意点

・ 顧問先への助言に必要な評価構造の理解 ・ 節税商品のリスクと見直し

また、定例会終了後には講師の片先生を囲んでの懇親会を行いました。
今回は 31 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。

