

貸付用不動産の 評価方法の見直し

～見直しのポイントと適用対象等の具体像に迫る～

税理士・埼玉学園大学大学院客員教授 香取 稔

I はじめに

令和7年12月26日に閣議決定された令和8年度税制改正の大綱（以下「大綱」という。）では、貸付用不動産の評価方法の見直し（以下「本件見直し」という。）が行われることが明らかにされた。

本件見直しは、一見すると降って湧いたような話と思われる方もいるかもしれない。しかしながら、総則6項の適否に関する最高裁令和4年4月19日判決（以下「令和4年最判」という。）後、相続税の節税メリットを謳った不動産小口化商品に関する日本経済新聞の記事（令和4年8月29日朝刊）の中で、取材を受けた課税庁幹部は、「興味深く注視している」と問題意識を示していた。そして、東京高裁令和6年8月28日判決が、取引相場のない株式の通達評価額

（評価通達に定める方法により評価した価額をいう。以下同じ。）と時価との間に大きな乖離があったものの租税負担の軽減行為が認められなかった事案について総則6項の適用を否定したことなどから、課税庁は不動産小口化商品を利用した節税事例を集積し、それ以外の貸付用不動産を含めて本件見直しに至ったものと思料する。

本稿では、現時点において明らかになっている情報等を基に本件見直しの背景、内容及び影響を確認した上で、本件見直しと類似の制度である旧措置法69条の4《相続開始前3年以内に取得等をした土地等又は建物等についての相続税の課税価格の計算特例》を参考にするなどして、その適用対象等の具体像に迫る。

II 本件見直しの背景

1 相続税法における時価の考え方

相続税法では、地上権等の特定の財産は個別に評価方法が規定されているが（相法23～26）、それ以外の財産の価額は「時価」により評価することのみを規定し（相法22）、その評価方法は、相続税又は贈与税（以下「相続税等」という。）の課税目的を踏まえた上での法

の解釈・運用に委ねられている。

しかしながら、それでは課税実務が回らないことから、課税庁は、課税の公平を確保する観点などから評価通達において個々の財産の評価方法を定めている。

なお、相続税法22条に規定する「時価」とは、相続開始時における当該財産の客観的な交換価値をいい（令和4年最判）、それぞれの財産の現