特集

個別通達「貸付用不動産の評価について（案）」の検討
～貸付用不動産及び特定小口化商品の評価の見直し～

税理士：塩野入 文雄

目　次

1　はじめに……6
（1）　本稿の構成……6
（2）　通達案の要点……7
2　内容の確認・具体的な適用関係……8
（1）　全体像……8
Q１　概　観……8
Q２　趣旨（考え方）……9
（2）　基本的事項……12
❶　貸付用不動産関係……12
Q３　用語の意義……12
Q４　貸付用不動産の範囲（意義）……15
Q５　取得態様等による適用除外……18
Q６　適用除外の理由（考え方）……21
❷　特定小口化商品関係……24
Q７　特定小口化商品の範囲（意義）…24
Q８　ただし書評価……25
（3）　具体的な適用関係……28
❶　貸付用不動産関係……28
Q９　貸家等に係る評価減の可否……28
Q10　負担付贈与等通達などとの取扱いの差異……29
Q11　財基通185との適用関係……32
❷　特定小口化商品関係……34
Q12　ただし書評価の実際……34
3　関連事項……35
Q13　減額効果の縮減……35
Q14　事前対応関連（株式評価改正との関係）……36
Q15　「５年以内」という要件の波及…38
Q16　今後の財産評価への影響……41
別表１　最近における通達改正の流れ……43
別表２　旧・取得価額課税の計算特例（旧措法69の４）の制定理由・背景等……44
【追補】令和９年度税制改正大綱の決定に向けた動向との関係……45

1　はじめに

（1）　本稿の構成

土地等[*1]又は建物等[*2]（以下、両者を「不動産」という。）の相続税評価に関する個別

[*1] 土地及び土地の上に存する権利を指している。
[*2] 家屋及びその附属設備又は構築物を指している。

本誌掲載記事、写真、イラストなどの無断転載を禁じます。また無断複写（コピー）は著作権法上での例外を除き、禁じられています。ケーススタディ等に登場する人物・団体は、実在の人物及び団体とは一切関係ありません。

通達「貸付用不動産の評価について（案）」（以下「通達案」という。）のパブリックコメントが令和８年９月18日から10月18日まで１か月（意見募集期間）実施されている[*3]。

本稿では、通達案による貸付用不動産及び特定小口化商品（不動産特定共同事業などにより小口化された貸付用不動産を指す。以下同じ。）に係る相続税評価の見直しについて、質疑応答(注)の記述によって検討を行う。

なお、本稿では、次の「２」において通達案の内容や具体的な取扱いについて触れ、「３」において通達案の基礎となっている考え方などが、財産評価基本通達（以下「財基通」という。）による財産評価のあり方に及ぼす影響等について若干の検討を行う。

もっとも、読者諸賢が本誌をご覧になる頃は、既に通達が決定（制定）され、また、その関連の「資産評価企画官情報」など各種資料情報が国税庁から公表されていることになるが、本稿は、パブリックコメントにおける通達（案）の段階である10月上旬に脱稿した寄稿である点をおことわりさせて頂く。

（注）　☆Question10などのように、☆印を付した質疑は、パブリックコメントによる通達（案）が公表される前の令和８年８月21日に開催された資産承継研究会第18回セミナー（分科会A）において、会員から寄せられていたご質問と筆者による回答を、通達案の公表に伴い筆者が加筆等を行って寄稿している。

(2)　通達案の要点

通達案の基本的な考え方などは、次のとおりである。

(a)　基本的な考え方

次の４点に概括できると考える（具体的な内容は、Q２以下を参照。）。

ア　不動産市場において売買価額の増加要因となっているにもかかわらず、相続税評価額を減額して両者のかい離を大きくしている貸家及び貸家建付地による評価減の適用を除き、そのかい離を是正する。

イ　実績値である対象不動産の実際の取引価額（取得価額）を活用する。

ウ　その不動産の取得価額が、課税時期における時価算定として比較可能な期間を「課税時期前５年以内」に設定。

エ　（根本的な問題意識）財産評価のあり方として、インカム・アプローチへの転換を図る。

(b)　個別項目

個別項目に関するポイントは、次表のとおり。

[*3] 最近における財産評価関係の通達改正に係る時期的な流れは、後掲43頁の別表１のとおりである。

本誌掲載記事、写真、イラストなどの無断転載を禁じます。また無断複写（コピー）は著作権法上での例外を除き、禁じられています。ケーススタディ等に登場する人物・団体は、実在の人物及び団体とは一切関係ありません。

図表１　通達案のポイント

区　分	項　目	内　　容　　等
共通	財基通との適用関係（**通達前文参照**）	財基通第2章（土地及び土地の上に存する権利）から第4章（構築物）までの定め及び令和５年９月28日付の通達「居住用の区分所有財産の評価について」（以下「マンション評価通達」という。）の定めにかかわらず、この通達を適用。
❶貸付用不動産関係	貸付用不動産の判定（意義）（**Q3・Q4参照**）	⑴被相続人・贈与者が、相続・贈与に係る課税時期前5年以内に対価を伴う取引によりその不動産を取得等していること（取得等の時期は引き渡しにより判定）。 ⑵課税時期において、その家屋の全部又は一部が借家権の目的となっていること（課税時期における現況により判定）。
	適用範囲（**Q3・Q4参照**）	⑴その家屋の全部が該当（部分適用なし）。 ⑵その敷地の全部が該当（部分適用なし）。 ⑶土地だけの単独貸付けは非該当だが、家屋の貸付とともに貸し付けられた土地は該当。
	適用除外（**Q5・Q6参照**）	⑴被相続人・贈与者が収用代替特例などを適用して取得した不動産。 ⑵価額要件など一定の要件を充足していることが必要。
	ただし書評価（**Q3参照**）	⑴土地の地価変動率を路線価により算定。 ⑵家屋は定額法による償却後の残高。
	その他（**Q10・Q11参照**）	⑴平成元年３月29日付の通達「負担付贈与又は対価を伴う取引により取得した土地等及び家屋等に係る評価並びに相続税法第７条及び第９条の規定の適用について」（以下「負担付贈与等通達」という。）との適用関係。 ⑵取引相場のない株式に係る財基通185《純資産価額》における不動産評価に、この通達の適用なし（特定小口化商品と取扱いが異なる。）。
❷特定小口化商品関係	ただし書評価（**Q8参照**）	令和8年度税制改正大綱における記述と比べ、斟酌率が加わるなど、大きく変わった評価方法が示された。
	その他（**Q11参照**）	取引相場のない株式に係る財基通185《純資産価額》における不動産評価に、この通達の適用あり（貸付用不動産と取扱いが異なる。）。

（注）「相続」には遺贈（死因贈与）を含む（以下同じ。）。

2　内容の確認・具体的な適用関係

⑴　全体像

最初に、通達案の全体像を概観し、通達案の趣旨（目的）の整理・確認を行う。

Question1　概　観

通達案の全体像は、どのようになっているか？

Answer

次表のとおり、❶貸付用不動産（通達案「１」）及び❷特定小口化商品（通達案「２」）の別に、それぞれの評価方法に関する定めが設けられている。

本誌掲載記事、写真、イラストなどの無断転載を禁じます。また無断複写（コピー）は著作権法上での例外を除き、禁じられています。ケーススタディ等に登場する人物・団体は、実在の人物及び団体とは一切関係ありません。

図表２　通達案の全体像

区　分	❶ 貸付用不動産	❷ 特定小口化商品
⑴通達形式	財基通の一部改正によらず、個別通達を定める。	
⑵財基通との適用関係	❶貸付用不動産及び❷特定小口化商品の評価に、財基通の第2章（土地及び土地の上に存する権利）から第4章（構築物）までの定め及びマンション評価通達の定めにかかわらず、通達案を優先適用。 ※　取引相場のない株式の評価に関する財基通　185《純資産価額》における不動産の評価に当たって、❶の適用はないが（通達案「1」(注)7）、❷の適用がある点に注意（適用除外の定めなし。）。	
⑶適用対象資産	㋐被相続人又は贈与者が、 ㋑課税時期前5年以内に、 ㋒対価を伴う取引により取得又は新築（以下「取得等」という。）をした、 ㋓貸付用不動産をいう。 ※　一定のものを除く（Q5参照）。	㋐不動産特定共同事業契約 又は、 ㋑信託受益権に係る金融商品取引契約のうち、 ㋒一定のものに基づく権利の目的となっている小口化商品（貸付用不動産）をいう（Q7参照）。 ※　被相続人等による取得時期の定めなし。
⑷本則評価	課税時期における通常の取引価額に相当する金額（以下「通常の取引価額相当額」という。）によって評価する。	
⑸ただし書評価	不動産の取得価額が、その取得等の時における通常の取引価額に相当すると認められる場合には（すなわち、適正な取得価額[*4]である場合には）、次により評価することができる。	
	ⓐ　土地等の取得価額×地価変動率×80/100 ⓑ〔家屋等の取得価額－取得等の時から課税時期までの期間の償却費等[*5]〕×80/100 ※　80/100 は、評価上の安全性を考慮して設けられた措置である（建物にも 80/100 を乗じることができる点に注意）。	元本等相当額に対応する不動産の価額が適正な価格情報に基づくと認められる場合には、地価変動率等や精通者意見価格等を参酌して評価することができる。 ※　具体的な評価方法は、Q8参照。
	土地等の価格の著しい変動その他このただし書に定める方法により難い事情がある場合には、その事情を考慮して評価する（通達案「1」(注)6）。	同左（通達案「2」(注)7）
⑹適用関係（通達決定日までの取得等に関する取扱い）	(a)令和９年１月１日以後に相続・贈与により取得する財産の評価に適用する。	
	(b)被相続人等による土地等の取得が通達決定日（制定日・公表日）の5年より前で、かつ、建物等が建築中であったケースを適用対象から除く（通達案「1」の表5欄、Q5の図表6No.5及び**図表7**参照）。	

Question2　趣旨（考え方）

通達案の趣旨は、どのような考え方などによるものか？

Answer

この通達案に関する具体的な趣旨などについては、通達の決定に伴って国税庁から公表される資産評価企画官情報などによって改めて説明されることになるが、本稿執筆時における公表資料等に基づいて整理を行うと次のとおりである。

1　通達案の前文の「（趣旨）」

「（趣旨）」は、「近年における貸家等の市場価格と相続税評価額との乖離等の実態を踏まえ、評価の適正化とともに、予測可能性の向上を図るものである。」としている。

[*4] 例えば、同族関係者の間で行われた低額売買などによる取得価額は除かれる。
[*5] 家屋等の取得価額から償却費の合計額又は減価の額を控除することになる。

本誌掲載記事、写真、イラストなどの無断転載を禁じます。また無断複写（コピー）は著作権法上での例外を除き、禁じられています。ケーススタディ等に登場する人物・団体は、実在の人物及び団体とは一切関係ありません。

このように、乖離等が生じていること及び（課税庁による財基通総則６項の適用に対する納税者等に係る）予測可能性に関して、通達前文の趣旨において、直接言及していることが注目される。何故なら、財基通の改正や財産評価に係る運用等に関して、国税庁における当面の方向性の一つを示していると考えられるからである（Q16参照）。

なお、負担付贈与等通達における「(趣旨)」は、「最近における土地、家屋等の不動産の通常の取引価額と相続税評価額との開きに着目しての贈与税の税負担回避行為に対して、税負担の公平を図るため、所要の措置を講じるものである。」としていた。一方、今回の通達案は、国税庁が、税負担回避への対応を必要とする主旨の説明、資料等によってその決定に向けて動いてきたが、通達の位置づけを宣言している「(趣旨)」は、直接的に税負担回避に言及していない。また、令和５年９月28日付のマンション評価通達の「(趣旨)」は、「近年の区分所有財産の取引実態等を踏まえ、居住用の区分所有財産の評価方法を定めたものである。」と、比較的ニュートラルな表現に留まっている。

この相違は、負担付贈与等通達が発出された平成元年３月当時は、旧措置法69条の４（相続開始前３年以内に取得等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の特例）（以下「旧・取得価額課税の計算特例」という。）が適用されていたことや、路線価評価額に拘泥していた（拘束されていた）当時の相続税評価の適用（運用）関係に変化を生じさせるために必要な表現であったことによる影響と思われる。

2　資料「『貸付用不動産の評価について』の法令解釈通達（案）の概要」

このパブリックコメントにおける概要資料は、次の点に触れている（以下、次に記されている専門家会合を「デジタル会合」という。）(注)。

> 貸家等（貸付用不動産）については、市場価格と相続税評価額が大きく乖離しているとの指摘等があり、令和７年11月13日に開催された「経済社会のデジタル化への対応と納税環境整備に関する専門家会合」（政府税制調査会）では、このような乖離は早急に見直すべきという主旨の意見が出されました。

(注)　デジタル会合に関する資料等は、次のURLから入手できる。
（国税庁説明資料）URL：https://www.cao.go.jp/zei-cho/content/7digital-noukan4kai3.pdf
議事録URL：https://www.cao.go.jp/zei-cho/content/7digital-noukan4kaigiji.pdf
記者会見録URL:https://www.cao.go.jp/zei-cho/content/7digital-noukan4kaiken.pdf

3　国税庁による説明

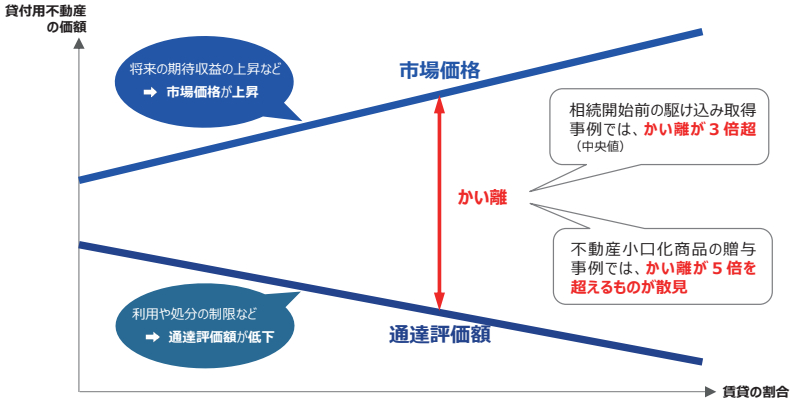
上記「２」の「概要」の基になっているデジタル会合における国税庁資料「財産評価を巡る諸問題」に関する説明の中で、貸付用不動産の評価の見直しに関して、例えば、次の説明があった（同会合議事録から抜粋（下線は筆者が付記））。

> では、なぜこのような評価のギャップが生じるかについて説明したのが資料７ページです（筆者注：次の**図表３**参照）。通常、賃貸物件の市場価格は、賃貸料を支払う店子がしっかり入って、収益性が高くなればなるほど高くなるという傾向があります。

本誌掲載記事、写真、イラストなどの無断転載を禁じます。また無断複写（コピー）は著作権法上での例外を除き、禁じられています。ケーススタディ等に登場する人物・団体は、実在の人物及び団体とは一切関係ありません。

他方で、通達評価額は、物件固有の収益性を加味しない路線価や固定資産税評価額を基に評価します。加えて、店子が多ければ、減価される借家権分がより多く控除され、また、高い賃料が見込めるエリアほど、借地権分もより大きく控除されます。よって、税の評価上は、高い賃料を払う店子が多ければ多いほど、不動産オーナーの保有分の評価は小さくなるということになります。結果、高い賃料収入が期待される物件ほど、市場価格と通達評価額のギャップが大きくなり、実際の不動産であれば３～４倍、評価額は市場価格の25～30％程度に、小口化商品であれば５～６倍ということで、市場価格の15～20％程度になっています。

図表３　かい離のイメージ



（資料）デジタル会合　国税庁資料「財産評価を巡る諸問題」７頁（抜粋）

4　委員からの質問・意見に対する国税庁側のコメント

委員からの質問に対して国税庁から次のコメントが行われた（回答の一部を抜粋し、下線は筆者が付した表記である。）。

(i)……先生からあったように、財産評価としては客観的な交換価値、不特定多数の間で自由に取引された場合の価値というのが財産評価の考え方ですので、そういった考え方になるように、収益性を踏まえた評価となるよう評価方法の見直しをしっかり考えていくべきだと思っています。

(ii)……不動産は非常に個別性の高いものですので、その不動産の価格を評価する際に参考とすべき比較対象取引としてのコンパラは何を使うべきかを考えたとき、もし近い過去に実際にその物件を取得したという取引があるならば、その過去の取得時の取引価格を収益性を踏まえた実績値としてうまく使うべきではないか、というのは考え方の１つだと思っています。

(iii)……ご指摘のように、我々はどこかのタイミングでインカム・アプローチのような考え方を取り入れていく必要があるのだろうと思っています。インカム・アプロー

本誌掲載記事、写真、イラストなどの無断転載を禁じます。また無断複写（コピー）は著作権法上での例外を除き、禁じられています。ケーススタディ等に登場する人物・団体は、実在の人物及び団体とは一切関係ありません。

チを使って、期待収益を用いて算定した評価額は、いわゆる計算値というか、理論値という形になります。実績値とはまた違って、導入に際しては、我々もどこか大きく見直しを図るところが出てくるのだろうと思っています。しかし、中長期的に、市場価格と通達評価額のギャップを埋めていくためにも、インカム・アプローチを使った評価方法をどこかのタイミングで皆さんのご意見を伺いながら、納税者の皆様も納得のいく評価額として算定できるようしっかり考えていかなくてはいけないと思っています。

なお、上記(ii)の考え方は、通達案が、課税時期前５年以内の取得価額を比較可能な取引価額として採用し、また、上記(iii)の考え方は、取引相場のない株式の評価の見直しに関して国税庁が設置した有識者会議における検討の俎上に挙げられていた「残余利益方式」の提案として顕れてきている。

5　旧措置法69条の４との相似と本質

通達案による取扱いは、表面的な取扱いだけを捉えると、旧・取得価額課税の計算特例（旧措法69の４）と相似している点が見受けられる。

無論、通達案は相続税法22条の「時価」に関する解釈通達であり、旧・取得価額課税の計算特例は措置法に規定された相続税に関する課税価格の計算特例であって、時価評価（算定）の範疇にはなく、両者は、その本質を異にしている。

とは言え、通達案では、旧・取得価額課税の計算特例における適用除外規定と同じように、収用等に伴う代替取得資産を貸付用不動産としての評価対象から除くことになっており（Ｑ５参照）、その理由（考え方）をＱ６で検討する。

⑵　基本的事項

❶貸付用不動産と❷特定小口化商品の二つに分けて、主な用語の意義や取扱いに関する基本的事項を確認する（❷についてはＱ７・Ｑ８参照）。

❶　貸付用不動産関係

Question3　用語の意義

不動産の取得時期に関する判定などに関する取扱いは、どのようになっているのか？

Answer

1　対価を伴う取引（通達案「１」本文）

この「対価」の意義は、負担付贈与等通達における「対価」が、受贈者に係る低額取得（譲受け）を前提としている点と異なっている。

まず、通達案において、その取引を行った者は、生前における被相続人、あるいは、贈

本誌掲載記事、写真、イラストなどの無断転載を禁じます。また無断複写（コピー）は著作権法上での例外を除き、禁じられています。ケーススタディ等に登場する人物・団体は、実在の人物及び団体とは一切関係ありません。

与者である。そして、「対価」に関する直接的な定義規定（限定規定）は設けられていないので、被相続人等が、その不動産を低額取得、あるいは高額取得したとしても、この「対価を伴う取引」の意義から外れることはなく、その不動産の取得時に被相続人等に対して贈与税課税などの問題が生じていたことになる（負担付贈与等通達との適用関係については、Q10参照。）。

もっとも、相続人又は受贈者に関する課税場面（評価場面）において、次の「3」で触れるただし書評価を行う場合、すなわち、貸付用不動産の取得価額を基に地価変動率等による所定の計算を行って課税時期における通常の取引価額相当額を算定する場合、その前提になっている「……取得価額がその取得等の時における通常の取引価額に相当すると認められる場合には……」（通達案「1」の本文ただし書）という文言から、適正な対価であることが求められているので、例えば、同族関係者の間で行われた低額売買などによる取得価額が除かれる結果、本則評価を行うことになる。

2　取得時期（通達案「1」（注）1）

原則として、引渡しの時で判定する。この取扱いは、旧・取得価額課税の計算特例に係る旧措置法通達69の４－３《土地等及び建物等の取得等の日》の定めとほぼ同じである。

ちなみに、「原則」となっているのは、農地を取得する場合に関する農地法の許可との関係を考慮したものであろうが（旧措通69の４－３（注））、貸付用不動産の評価に関して、実際的な適用場面は、さほど多くはないであろう（農地を購入し、アパートを新築するケースなどが該当してくる。）。

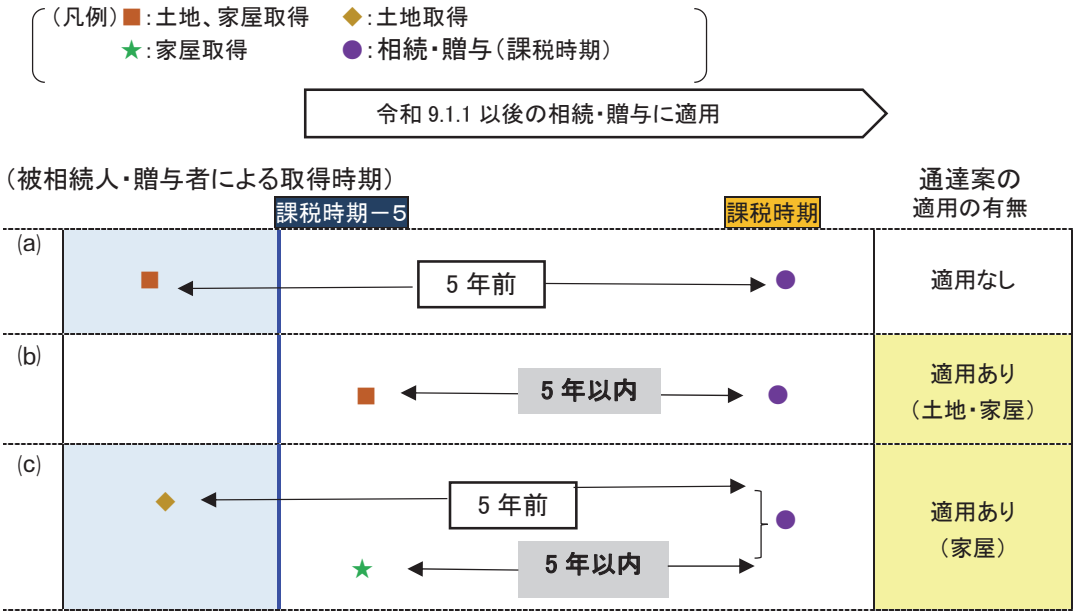
一方、売買契約締結後、やむを得ない事情が生じ、その引渡しが相当遅延した場合などを想定した取扱いであるか否か、その運用のあり方という点にも注目する必要がある（今後、より個別的・具体的な取扱いが、国税庁から明らかにされることになろう。）。

なお、通達案「1」の本文かっこ書に、「…。）（当該貸付用不動産が相続等により取得された場合における当該貸付用不動産を含み、…除く。）…」と定められている。取得時期に関連して、その相続又は贈与（課税時期）の前５年以内に先行した相続や贈与があった場合、この定めの適用関係に注意を要するので、短期間に連続して第１次相続、第２次相続があった相次相続の例示により触れておく。

第２次相続の相続開始前（課税時期前）５年以内に、第１次相続に係る被相続人・甲が対価を伴う取引により貸付用不動産を取得し、第２次相続に係る被相続人・乙（＝第１次相続に係る相続人・乙）がその貸付用不動産を取得したとしよう。そして、第２次相続に係る被相続人・乙から相続により、その貸付用不動産を取得した第２次相続に係る相続人・丙についても、その貸付用不動産の評価は通達案の適用を受けることになる。このため、第１次相続に係る遺産分割協議などに当たって、甲の配偶者に貸付不動産を取得させる際には注意が必要である（贈与、再贈与も同様である。）。

本誌掲載記事、写真、イラストなどの無断転載を禁じます。また無断複写（コピー）は著作権法上での例外を除き、禁じられています。ケーススタディ等に登場する人物・団体は、実在の人物及び団体とは一切関係ありません。

図表４　課税時期前５年以内の要件に関する適用パターン



《上図の説明》

(a)　貸付用不動産（土地・家屋（建物））の取得等が課税時期前５年より前であったケース（土地を取得し、その後、家屋を新築したケースも含む）

(b)　貸付用不動産（土地・家屋）の取得等が課税時期前５年以内であったケース（５年以内に土地を取得し、その後、家屋を新築したケースも含む）

(c)　土地の取得等が課税時期前５年より前であったが、家屋の新築は５年以内であったケース

３　取得価額（通達案「１」（注）２）

不動産の取得等に要した金額並びに改良費及び設備費の額の合計額による。

なお、この取得価額には、不動産仲介料や不動産登記費用、消費税の額などは含めない。何故なら、不動産そのものの価額を算定する基礎になる金額だからである。

また、上記１で触れたとおり、ただし書評価の適用に当たって基礎となる金額であり、その取得の時における通常の取引価額相当額と認められる金額であることが必要である。

４　地価変動率（通達案「１」・（注）３）

評価対象地の取得時から課税時期までの間に生じた土地等の価格の変動の割合をいい、次の算式により計算する（路線価は、その評価対象地が面する路線価による。）。

（算式）

$$地価変動率 = \frac{PX}{PN}$$

PX＝課税時期の属する年に係る路線価（評価基準額）

PN＝土地等の取得の時の属する年に係る路線価（評価基準額）

本誌掲載記事、写真、イラストなどの無断転載を禁じます。また無断複写（コピー）は著作権法上での例外を除き、禁じられています。ケーススタディ等に登場する人物・団体は、実在の人物及び団体とは一切関係ありません。

なお、評価対象地が倍率地域に所在する場合、PX及びPNは、倍率方式により算定した評価額によることになろう。

また、例えば課税時期の年の途中で、急激な地価高騰や地価下落が生じているようなケースで、路線価や倍率方式による価額相当の金額により地価変動率を求めることが不適当と認められる場合は、公示価格や都道府県の地価調査価格などその他公的機関の価格情報で評価対象地と地価事情が類似すると認められる地価変動率による（路線価や評価倍率のいずれも、各年１月１日時点を評価基準日としている評価基準であるから、このような対応を行うことがあり得る。）。

5　償却費の額（通達案「１」⑵・（注）４）

定額法により計算する[*6]。

なお、家屋等（建物）の取得価額から控除する額として償却費の額の合計額とは別に、「減価の額」とされているのは、家屋等が被災した場合などを想定した取扱いであろう。

6　建築中（通達案「１」表５・（注）５）

家屋（建物）の「建築中」の意義は、Ｑ５で触れる貸付用不動産としての評価から除外する取扱いの判定（通達案「１」表５欄の判定）に関わってくる。

その意義は、家屋等の請負契約等が締結され、この個別通達の決定日において工事が行われており、かつ、その費用の全部又は一部が支払われている場合が該当する。ここで、単に工事が着手されているだけではなく、費用の支払があることも求められている点に注意を要する（費用の支払も求めていることは、建築中であったことに関する事実確認を確たるものにするためであろう。）。

☆Question4　貸付用不動産の範囲（意義）

貸付用不動産としての該当性の判定をどのように行うのか？

例えば、❶自宅兼アパートを評価する場合、アパート部分だけを貸付用不動産として評価するのか？

また、❷新築の貸付用ビルを購入後、賃貸開始前に相続開始があった場合も貸付用不動産に該当することになるのか？

Answer

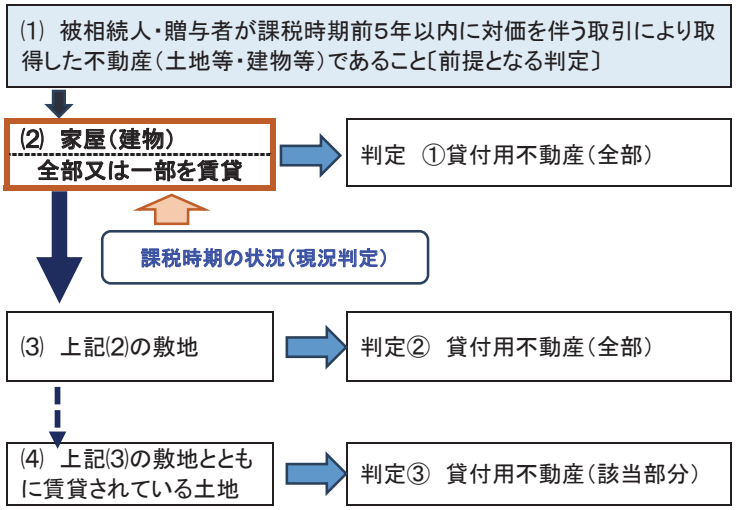
1　通達文の構成

まず、貸付用不動産に関する判定の全体像を示すと、**図表５**のとおりである。

[*6] 所得税法施行令120条の２第１項一号イ⑴（減価償却資産の償却の方法）の規定による。
耐用年数は減価償却資産の耐用年数等に関する省令に規定する耐用年数により、家屋等の取得等の時から課税時期までの期間に１年未満の端数がある場合には、その端数は１年とする。

本誌掲載記事、写真、イラストなどの無断転載を禁じます。また無断複写（コピー）は著作権法上での例外を除き、禁じられています。ケーススタディ等に登場する人物・団体は、実在の人物及び団体とは一切関係ありません。

図表５　貸付用不動産の判定（まとめ図）



通達案「１」は貸付用不動産の範囲（意義）を、「貸付用不動産」という用語の後に続くかっこ書によって、次のように定めている（(ⅰ)、㋑などの記号は、筆者が記述の便宜のため付した表示である。）。

（ⅰ）㋑その全部若しくは一部が借家権の目的となっている家屋（㋺当該家屋とともに賃貸されている附属設備又は構築物を含む。）
　　又は
（ⅱ）㋩当該家屋の敷地の用に供されている宅地若しくは宅地の上に存する権利（㋥当該宅地又は当該権利とともに賃貸されている土地等を含む。）

上記のとおり、(ⅰ)では、家屋（建物）について、その全部、あるいは、一部が賃貸されている（借家権（借地借家法（旧借家法を含む）が適用される建物の賃借権）の目的となっている）という定めになっている。さらに、㋺により、その賃貸されている家屋とともに賃貸されている附属設備などを含めて貸付用不動産としている。

そして(ⅱ)では、土地等に関して、㋩により上記(ⅰ)の賃貸されている家屋の敷地になっている宅地（借地権などを含む。）を貸付用不動産としている。加えて、㋥により、賃貸されている家屋の敷地とともに賃貸されている土地等を貸付用不動産に含めている。

もっとも、貸付用不動産として通達案による評価対象になるのは、課税時期前５年以内に対価を伴う取引によって取得した不動産であり、アパートは課税時期前５年以内に新築したが、その敷地（土地）は５年前より前から所有していたケースなどは、家屋だけが貸付用不動産に該当するので、家屋を通常の取引価額相当額で評価し（借家権控除なし）、敷地は路線価評価（貸家建付地評価）によることになる（前問の**図表 4**(c)参照）。

本誌掲載記事、写真、イラストなどの無断転載を禁じます。また無断複写（コピー）は著作権法上での例外を除き、禁じられています。ケーススタディ等に登場する人物・団体は、実在の人物及び団体とは一切関係ありません。

2　基本的整理

上記「1」から、課税時期前5年以内に対価を伴う取引により取得した貸付用不動産の範囲を次のとおり整理できる。

① 一の家屋の全部が賃貸されているケースは、その家屋の全部が貸付用不動産に該当する。

② また、その敷地も全部貸付用不動産に該当する。

③ 土地だけの貸付け（借地権の設定など）を行っても貸付用不動産には該当しない。

上記㈢の反対解釈によって、家屋の貸付を伴わない土地だけの貸付は、貸付用不動産に該当しないと判定できるからである。また、その実態面としても、土地だけの貸付、例えば、借地権の設定は、権利金の授受によりその土地の収益はほぼ顕在化してしまっており、継続的に収益を生じてくる家屋の賃貸と不動産評価に関して同一に取扱うことはできない、と考えられたのではないかと思われる。

④ ただし、例えば、その者が所有する建物の賃貸とともに、その賃借人に倉庫などを建築することを了解して土地を貸し付け、あるいは、建物の賃貸借契約とともに隣地を別に駐車場として貸し付けているケースなどは、上記㈢に該当するので、その土地も貸付用不動産に該当する（含まれる。）。

3　一部賃貸のケース（ご質問❶のケース）

❶自宅兼アパートなどのように、その家屋（建物）の一部は賃貸されているが、他の部分が賃貸されていない場合[*7]、従来の評価方法によると、その賃貸されている一部だけが貸付用不動産（貸家・貸家建付地）に該当することになる。

しかしながら、通達案では、その一の家屋（建物）の一部でも賃貸されていると、その全部が貸付用不動産に該当する取扱いになっている。

その通達文の読解は、次のとおりである。

㈠ 上記のとおり、通達案は貸付用不動産を「その全部又は一部が借家権の目的となっている家屋」と定義しているので、その家屋（建物）の一部を賃貸の用に供している場合は、その全部が貸付用不動産に該当する。

㈡ 通達案の前文によって、財基通の第2章から第4章の定めの適用によらないことになっている。このため、例えば、財基通26《貸家建付地》の評価における貸家建付地としての部分的算定（賃貸割合）の定めの適用もできないことになる。

なお、この点は、旧・取得価額課税の計算特例が、被相続人の居住の用に供されていた部分を取得価額課税の計算特例の適用対象から除いていた点と異なっている（無論、同特例では、全部居住用であったケースも除かれていた（旧措法69の4②、旧措令40の2④）。）。

また、負担付贈与等通達や財基通185における不動産評価には、部分的な利用属性に応じた適用関係が生じてこない点とも異なっている。これらの定めは、負担付贈与や低額譲

*7 その一部の賃貸が一時的な中断となっているようなケースは貸付用不動産に該当することになろう。

本誌掲載記事、写真、イラストなどの無断転載を禁じます。また無断複写（コピー）は著作権法上での例外を除き、禁じられています。ケーススタディ等に登場する人物・団体は、実在の人物及び団体とは一切関係ありません。

受け、あるいは、課税時期前３年以内の取得という取得態様に応じた定めであり、利用属性による部分判定を要しない点で違いがある。

4　賃貸開始前のテナントビル（ご質問❷のケース）

ところで、通達案は、財基通１《評価の原則》の「(2)　時価の意義」に係る課税時期の現況主義の適用を除いていない。したがって、ご質問❷のような事例、新築の貸付用ビルを購入後（引き渡しを受けた後）、賃貸開始前に相続開始があった場合などは、家屋（建物）の全部又は一部を賃貸している現況にはないため、そのビルは貸付用不動産に該当しないことになる。

なお、通達案の「借家権の目的となっている家屋……」は、賃貸契約が締結されている状態を指しており（「借家権の目的となる家屋」などとは定めていない。）、賃貸目的で取得した家屋などと読解することには無理がある。加えて、取得目的に応じて評価方法を分けることは、財産評価に関する通達の性格上、障壁が高いと考えられたので、「現況」による通達文になったのではないかと思われる。

5　まとめ

無論、この❷の事例に関する結論は、収益性を考慮した評価の見直しを徹底する観点からは、上記❶のケースに関する取扱いに比べ妥当性に欠けると考える。

この点、おそらく国税庁は、貸付用不動産を取得する場合は、その取得直前から賃借人の募集、賃貸契約の締結を開始するのが通例であり、あるいは、取得後速やかにこれらの行為を行うのが通例であるから、この❷の事例のような空白期間を生じることは極めて稀なケースである、と捉えたのではないかと思われる。

なお、このような実際的な事例に関する疑問は多くの方が持つことになり、パブリックコメント段階でも多くの疑問が寄せられることになろう（国税庁が早期に、より具体的な取扱いを明らかにすることが望まれる。）。

Question5　取得態様等による適用除外

収用等代替特例（措法33）を適用して取得した貸付用不動産は、課税上弊害がない限り通達案の適用対象にならないとのことだが、その取扱いの具体的な内容はどのようになっているか？

Answer

通達案「１」は、「……（……課税上弊害がない限り、当該貸付用不動産に係る土地等又は家屋等が次表に掲げる土地等又は家屋等に該当する場合における当該貸付用不動産を除く。）……」（下線は、筆者による表記）と定めている。

したがって、その不動産が貸付用不動産に該当しても、被相続人又は贈与者による不動

本誌掲載記事、写真、イラストなどの無断転載を禁じます。また無断複写（コピー）は著作権法上での例外を除き、禁じられています。ケーススタディ等に登場する人物・団体は、実在の人物及び団体とは一切関係ありません。

産の取得が、次表の一定の取得事由・取得態様のいずれかに該当する場合、その不動産は貸付用不動産の評価対象から除かれる。

図表６　適用除外となる取得事由・取得態様

<table>
<tr><th>No.</th><th>内　容　等</th></tr>
<tr><td>１</td><td>次のイからニのいずれかに該当する不動産で、次の価額要件を充足していること。
なお、この価額要件を充足しないと適用除外とならず、その全部を貸付用不動産として評価する（実例として多発する訳ではなかろうが、この取扱いがあることを奇貨として、譲渡価額よりも高額な（120%超）代替資産を取得するようなケースへの防止措置になっている。）。
［その代替資産の取得価額≦各条項を適用した譲渡資産（不動産）の譲渡価額×120%＊[8]］
イ　収用等代替特例（措法33）を適用して取得した代替取得資産（不動産）
ロ　交換処分等特例（措法33の２）の適用に係る取得資産（不動産）
ハ　換地処分等特例（措法33の３）の適用に係る換地処分（同条①⑨）＊[9]、権利変換等（同条②④⑥）＊[10]、敷地権利変換（同条⑧）＊[11]により取得した不動産
ニ　5,000万円控除の特例（措法33の４）が規定する収用交換等に伴い取得等された不動産（次表の要件を充足していること）。
この取扱いは、収用代替資産を取得等した場合などであっても、同特例などを適用せずに、5,000万円控除の特例を適用した場合に関する措置になっている。
<table>
<tr><td>（ⅰ）取得資産等の属性（該当性）</td><td>収用等により譲渡した資産に係る補償金、対価又は清算金の額の全部又は一部に相当する金額をもって取得等した不動産である場合は、措置法33条１項に規定する代替資産に該当すること</td></tr>
<tr><td></td><td>交換処分等特例に伴い取得した不動産である場合は、措置法33条の２第１項各号に掲げる資産又は取得される土地等であること</td></tr>
<tr><td>（ⅱ）特例の適用</td><td>その譲渡について5,000万円控除の特例の適用を受けていること（申告書を提出しない場合も含む。）</td></tr>
<tr><td>（ⅲ）代替取得資産等の取得時期</td><td>その収用交換等のあった日以後２年を経過した日までに取得等されたものであること＊[12]</td></tr>
</table>
※　このNo.１欄の取扱いには、次のNo.２欄と異なり、譲渡資産が課税時期前５年以内に取得等したものでないことに関する要件が付されていない。おそらく、国税庁は、その譲渡が公共事業の実施などに伴うものであること、すなわち、その個人の任意により自律的に譲渡が可能なケースでないことを考慮したのではないかと思われる。</td></tr>
<tr><td>２</td><td>固定資産の交換特例（所法58）適用を受けて取得した不動産
ただし、その者の交換譲渡資産の取得等が課税時期前５年以内であるものとの交換により取得された不動産は適用除外対象にならない。
なお、この取扱いでは、No.１欄やNo.３欄のような価額要件がないが、交換特例には交換差額がいずれか高い方の価額の20%以内という要件（所法58②）が付されているからである。</td></tr>
<tr><td>３</td><td>《事業用資産の買換え特例関係》
特定の事業用資産の買換え特例（長期所有の事業用不動産の買換え特例：措法37①表三）を適用した買換取得資産（不動産）
○　具体的な要件
<table>
<tr><td>（ⅰ）譲渡資産</td><td>措置法37条１項表三号上欄に該当する不動産の譲渡
※令和11年３月31日までの譲渡に限る＊[13]。</td></tr>
</table></td></tr>
</table>

＊8　120%の根拠は明らかではないが、No.２欄の交換特例における20%差額の容認、ただし書評価における20%の斟酌を措置している点や路線価評価の評定が80%水準で実施されていることを考慮したのではないかと思われる。
＊9　第１項：土地区画整理法による土地区画整理ほか・第９項：被災市街地復興土地区画整理事業
＊10　第２項：都市再開発法による第一種市街地再開発事業・第４項：密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律による防災街区整備事業・第６項：マンションの再生等の円滑化に関する法律（２①十）に規定するマンション再生事業
＊11　第８項：マンションの再生等の円滑化に関する法律（２①二十八）の敷地分割事業
＊12　無論、被相続人又は贈与者による取得時期が相続・贈与の課税時期前５年以内のケースで、この要件の適用場面が生じてくる。
＊13　現行三号買換え特例の適用期限が令和11年３月31日までの譲渡になっているからである（今後の税制改正との関連に注意することが必要。）。

本誌掲載記事、写真、イラストなどの無断転載を禁じます。また無断複写（コピー）は著作権法上での例外を除き、禁じられています。ケーススタディ等に登場する人物・団体は、実在の人物及び団体とは一切関係ありません。

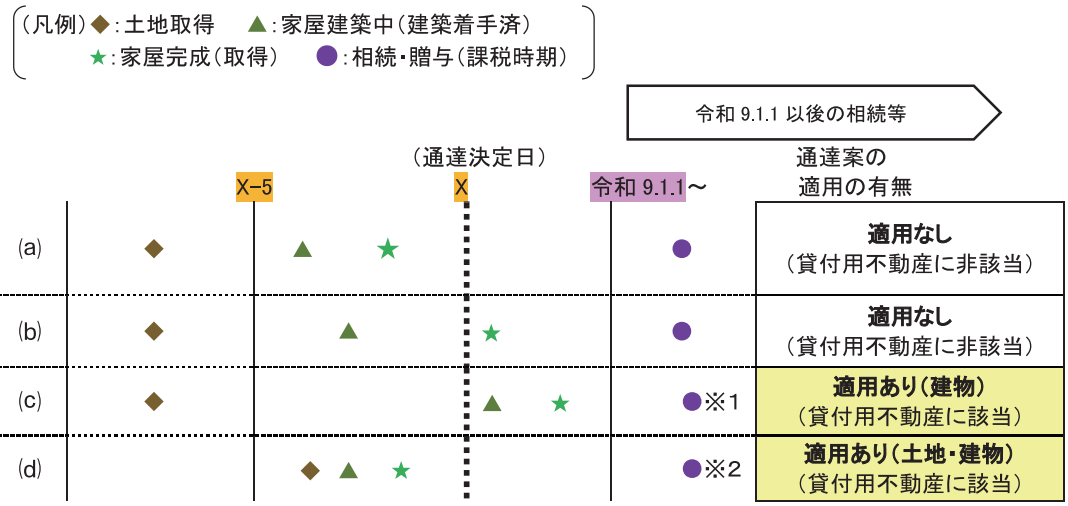
	（ⅱ）買換取得資産	その譲渡に伴い取得等された同号の下欄に掲げる資産に該当
	（ⅲ）価額要件	買換え取得資産の取得価額の金額≦ 譲渡資産（不動産）の譲渡価額×120/100

なお、この特例を適用できる譲渡資産は長期保有であることが要件になっているので、通達案には、その要件に関する定めが付されていない。

4 《家屋等の増改築関係》
課税時期前5年以内に、次に掲げる家屋等が増築又は改築された場合におけるその増築等部分
イ 課税時期前5年以内に取得等した家屋等でないこと（5年前より前に取得等した家屋等であること）
ロ 課税時期前5年以内に相続等により取得した家屋等（その家屋等が課税時期前5年以内に対価を伴う取引により取得等された場合における当該家屋等を除く。）

5 《いわゆる経過措置》
この通達の決定日（公表日）までに、次のイ又はロに該当する土地等に新築された家屋等（同日において建築中のものを含む。）（**図表7**参照）
イ 決定日前5年以内に取得した土地等以外のもの（5年前より前に取得した土地等であること）（**図表4**参照）
ロ 決定日前5年以内に相続等により取得した土地等
※ 特定小口化商品には、貸付用不動産に関するこのような経過措置による適用除外がない点に注意が必要。
なお、専門誌の配信記事によると（ニュースPRO：【2424】2026.7.14）、国税庁は令和8年5月開催の全国国税局課税部長会議において、個別通達の施行日（令和9.1.1）までにおける駆け込み贈与が想定されるので、「今後、悪質な事例等を把握した場合には、課税処分を念頭に資料・情報収集を積極的に行うとともに、必要に応じ、国税庁まで情報を提供されたい。」としている。

図表７　通達決定日において家屋等が建築中である場合（上表№５イの適用関係）



《上図の説明》
(a)欄：土地の取得が通達決定日（X）の５年より前であり、かつ、家屋がXより前に完成していたケース
(b)欄：土地の取得が通達決定日（X）の５年より前であり、かつ、Xより前に家屋を建築中であったケース
(c)欄：土地の取得は通達決定日（X）の５年より前であったが、家屋の建築着手がXより後であったケース
※１　課税時期が被相続人等による家屋の取得時期から５年を経過すれば、個別通達の適用なし。
(d)欄：土地の取得が通達決定日（X）の５年以内であったケース
※２　課税時期が被相続人等による土地・家屋の取得時期から５年を経過すれば、個別通達による評価の適用なし。

本誌掲載記事、写真、イラストなどの無断転載を禁じます。また無断複写（コピー）は著作権法上での例外を除き、禁じられています。ケーススタディ等に登場する人物・団体は、実在の人物及び団体とは一切関係ありません。

Question6　適用除外の理由（考え方）

同じ１億円で購入した貸付用不動産の時価（評価額）が、収用等代替特例（措法33）などを適用して取得したか否かによって異なるのは何故か？

Answer

1　問題の所在

前問の表№１～№４欄に掲げた取得事由（態様）に関する取扱いは、「令和８年度税制改正大綱」に「一定の貸付用不動産」と記されていた点が、通達案によって具体的に明らかになった重要事項の一つである。

通達案は貸付用不動産に係る時価算定の根拠をその不動産の取得時期により画し、課税時期における通常の取引価額相当額とする一方で、ただし書評価の採用根拠をその貸付用不動産の取得価額との比較可能性にあるとしている。したがって、同じ金額で取得した貸付用不動産の評価額が、その取得事由（態様）によって異なる点について、相続税法22条の解釈・適用のあり方の視点から疑問が生じてくる。

例えば、預金を払い出して（あるいは、未利用地などを譲渡した譲渡代金を充当して）１億円で貸付用不動産を取得したケースと、旧賃貸不動産を譲渡して１億円で新たな賃貸用不動産を取得して事業用資産の買換え特例（措法37①表三）を適用した場合の二者を比較すると、前者は１億円を基礎とした評価額（貸家及び貸家建付地の評価減なし）、後者は路線価評価額（貸家及び貸家建付地の評価減あり）になる。

この点、前者も５年を経過すれば路線価評価額になるから一定程度の割り切りができる、あるいは、取得事由（態様）に応じた適用除外は納税者有利になる取扱いであるから特に問題視することはない、と受け止める向きもあろう。

はたして、国税庁が、この適用除外に関する取扱いをどのように説明するかという点は、「課税上の弊害がない限り」という表現が付されている点とともに大いに注目する必要がある（無論、国税庁は上記のような疑問が生じる点は承知しており、相続税法22条の解釈として、この取扱いに関して然るべき説明を行うと思われる。）。

2　旧・取得価額課税の計算特例との比較

旧・取得価額課税の計算特例（旧措法69の４）においても、被相続人が相続開始前３年以内に取得した不動産のうち、被相続人が居住の用に供していた不動産など一定のものが適用対象から除かれており、表面的には通達案と同様の取扱いになっていた。

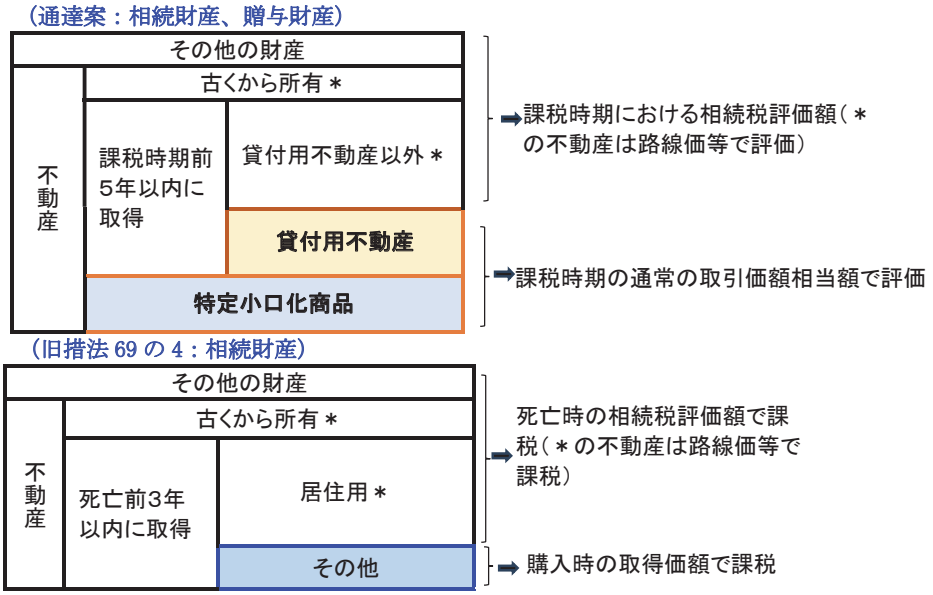
この計算特例は、昭和63年12月に行われた「抜本的税制改革」の一つとして、同月24日に可決・成立し、同月31日から施行された。その後、不動産バブルの崩壊を受け、平成８年度税制改正により平成８年１月１日以降は廃止された。

この旧・取得価額課税の計算特例が廃止された際の「平成８年度改正税法のすべて」

本誌掲載記事、写真、イラストなどの無断転載を禁じます。また無断複写（コピー）は著作権法上での例外を除き、禁じられています。ケーススタディ等に登場する人物・団体は、実在の人物及び団体とは一切関係ありません。

247頁に記載されていた図に倣って通達案における取扱いと対比すると**図表 8** のとおりであり、また、この特例と通達案のそれぞれの適用除外対象を比較すると**図表 9** のとおりである。

図表 8　通達案と旧・取得価額課税の計算特例との対比図



図表 9　適用除外の対象となる不動産に関する取扱いの比較

項目	通達案「1」	旧取得価額課税の計算特例（旧措法 69 の 4）
課税場面	相続税・贈与税	相続税
居住用	貸付用不動産に該当すると、一部適用除外とはならない（全部適用）。	被相続人の居住用を除く（部分的な適用除外もあり）（旧措令 40 の2④）。
収用等特例関係	・収用等代替取得資産（図表6No.1・イ） ・交換処分等取得資産（同No.1・ロ） ・換地処分等による権利変換取得不動産（同No.1・ハ） ・5,000 万円控除の特例が規定する収用交換等に伴い取得等された不動産（譲渡後 2 年以内の取得などの制限要件あり（同No.1・ニ） ※いずれも譲渡資産の譲渡価額の 120%以下の取得価額であることなどの要件あり。	・収用代替取得資産（旧措令 40 の2①一・ニ） ・交換処分等取得資産（同条②ニ） ・換地処分等による権利変換取得不動産（同条②三） ・5,000 万円控除の特例が規定する収用交換等に伴い取得等された不動産（譲渡後 2 年以内の取得などの制限要件あり（同条②四） ※譲渡資産の譲渡価額までの上限とするなどの要件あり。
交換特例（所法58）関係	交換取得資産（図表6No.2） ※交換譲渡資産の取得時期が課税時期前5年より前であることの要件あり。	交換取得不動産（旧措令 40 の2②一） ※交換譲渡資産の取得時期に制限あり。 ※交換差金等相当部分は不可。
事業用資産の買換え特例（措法37）関係	事業用資産の買換え資産（図表6No.3） ※譲渡資産の譲渡価額の 120%以下の取得価額であることの価額要件あり。	
家屋等の増改築関係	課税時期前5年より前に取得した家屋等に係る増改築部分を含まない（図表6No.4）。	増築は新築（旧措法 69 の4①）に該当（旧措通 69 の4―4(1)）

本誌掲載記事、写真、イラストなどの無断転載を禁じます。また無断複写（コピー）は著作権法上での例外を除き、禁じられています。ケーススタディ等に登場する人物・団体は、実在の人物及び団体とは一切関係ありません。

3　検　討

図表９で整理したとおり、通達案において適用除外の対象となっている被相続人又は贈与者による不動産の取得事由に関して、旧・取得価額課税の計算特例と最も大きく異なっている点は、事業用資産買換え特例（措法37①表三）を適用した買換え取得資産に関する取扱いである（他に、価額要件や家屋の増改築関係なども異なる点がある。）。したがって、この点を踏まえて、通達案に何故このような適用除外に関する取扱いが設けられたのかという点を検討する必要がある。

思うに、国税庁は、例えば、次の３点を考慮したのではないか、と考えられる（次の諸点は、あくまでも筆者の推認にすぎず、国税庁による検討内容（趣旨）は、別途、資産評価企画官情報などを確認されたい。）。

(a)　被相続人・贈与者が、従前から（課税時期前５年より前から）不動産を所有している状態と同一視し得る一面がある（ただし、収用代替特例などに関する取扱い（**図表６** No.１・イ～ニ）には、譲渡資産の取得時期に関する要件が付されていない。）。

すなわち、財基通に基づき、路線価を原則的な評価方法として課税評価が行われている中で、被相続人・贈与者がこれらの事由により取得した不動産を相続・贈与により取得した相続人・受贈者の取得財産として評価を行う際に、路線価評価の対象としても「実質的な税負担の公平」を阻害することはない（納税者間における課税評価としての公平に反しない。）と捉えることができる。その意味で、この適用除外の取扱いは、財基通総則６項の具体的な適用関係を明らかにする定めでもある通達案に関して（課税時期における通常の取引価額相当額の評価によることを原則とする通達案の取扱いの中で）、路線価評価を認容する、いわば、「総則６項の逆適用」とも比喩できよう。

(b)　純粋な評価論ではなく、課税目的の評価として実施している以上は、税制との関係、すなわち、時価評価に係る引上げが、それぞれの課税特例の運用に対して阻害要因とならないようにある程度の整合性を確保することが望ましい。

(c)　通達前文の「（趣旨）」に直接記述はしていないが、時価主義に基づく不動産評価の適正化（取引価額と評価額のかい離是正）を通じて、相続税、贈与税の負担回避を図ることを防止することが、通達案の出発点（根底）にある。したがって、上記(a)、(b)の点を考慮すれば、このような事由によって取得した不動産を必ずしも通常の取引価額相当額による評価の対象にするまでもない。

なお、申告後、譲渡所得の特例の適用要件を欠いていたことが判明した場合、被相続人又は贈与者に係る所得税の修正申告が必要になるが、相続人又は受贈者が既にその特例適用を前提として、相続又は贈与により取得した貸付用不動産に関して路線価評価を行っていた場合、相続税や贈与税の申告の是正を要する場面が生じてくる。

時価論としては違和感があるが、通達案に、この適用除外事由が織り込まれていることの帰結として受け入れざるを得ないことになる。そして、この点を捉えると、個別通達は、

本誌掲載記事、写真、イラストなどの無断転載を禁じます。また無断複写（コピー）は著作権法上での例外を除き、禁じられています。ケーススタディ等に登場する人物・団体は、実在の人物及び団体とは一切関係ありません。

いわゆる「時価」算定の範疇に留まることなく、課税処理に関する取扱いも内在している点に注目する必要がある（Q16の「2(3)」参照）。

❷ 特定小口化商品関係

Question7　特定小口化商品の範囲（意義）

特定小口化商品とは、どのようなものを指しているのか？

Answer

1　意　義

次の二つに分けて、その意義が定められている（通達案「2」(1)(2)）。

(i)　不動産特定共同事業法（同法2③一・三）[*14]を根拠とした不動産特定共同事業契約に係る権利

(ii)　不動産の管理及び処分を行うことを目的とする信託に係る信託受益権（金融商品取引法2条第2項第一号（定義）に規定する信託の受益権で、事業関係者により分割されたものなど）

図表10　特定小口化商品の区分等

(注)　：特定小口化商品に該当することを表示している。

(i) 不動産特定共同事業

態様(関係条項)	不動産の権利者	投資家の財産	評価方法（従前）	所得の種類
任意組合(一号)	投資家（組合員）	不動産	通常の取引価額（路線価）	不動産
匿名組合(二号)	営業者	出資	純資産価額(注)	雑
賃貸借契約(又は賃貸の委任契約)(三号)	投資家	不動産	通常の取引価額（路線価）	不動産

(注)国税庁HP・質疑応答事例「匿名組合契約に係る権利の評価」参照。

〔関係条項〕

不動産特定共同事業法2条3項(定義)の「不動産特定共同事業契約」に関する規定の骨子
一号:(a)各当事者の出資　(b)出資による共同事業　(c)出資者の一人(数人)に業務執行を委任　(d)不動産取引を営む　(e)収益を分配
二号:(a)当事者の一方が相手方の行う不動産取引のため出資　(b)相手方がその出資された財産により不動産取引を営む　(c)利益の分配
三号:(a)当事者の一方が相手方の行う不動産取引のため自らの共有に属する不動産の賃貸(又はその賃貸の委任)　(b)相手方が不動産取引を営む　(c)収益を分配

*14　同項四号（外国の法令に基づく契約）又は五号（その他の不動産取引から生ずる収益又は利益の分配を行うことを約する契約も掲げられているが、一号又は三号に相当するものとされている。

本誌掲載記事、写真、イラストなどの無断転載を禁じます。また無断複写（コピー）は著作権法上での例外を除き、禁じられています。ケーススタディ等に登場する人物・団体は、実在の人物及び団体とは一切関係ありません。

(ii) 不動産信託

信　託（金融商品取引契約のうち一定のもの）	受託者	信託受益権（不動産）	**通常の取引価額**（路線価）	不動産

（参考）不動産投資信託

不動産投資信託（会社型）J—REIT など	投資法人	有価証券	取引価格	配当

2　記者会見議事録の注目点

通達案の取扱い内容に直接影響を及ぼす事柄ではないが、令和７年11月13日開催のデジタル会合の会議終了後における記者会見議事録によると、記者の質問に対して事務局から次の回答が行われた点を看過してはならない（下線は筆者による表記。この回答に関連しQ12参照）。

○ 事務局

……そのような形で一定のものを均等に割り、加えて、インターネットなどで広告を出して買ったり売ったりといった形のものは、不動産として持っているのかどうか、まさに投資商品の形になっているのではないか、といった問題意識は持っています。それについて、路線価ないしは固定資産税評価で評価することによるギャップにより、相続税ないしは贈与税の負担圧縮に使われているものがあるのではないか、といった話をさせていただきました。外縁について、今回議論になっているわけではございません。

Question8　ただし書評価

特定小口化商品に関するただし書の定めによる評価方法はどのように行うのか？

Answer

1　特定小口化商品の元本と資産・負債

通達文は複雑な評価方法の定めになっているが、まず、通達案が定めているのは、個々の特定小口化商品における出資持分や受益権割合（口数）などに係る元本等相当額に対応する貸付用不動産に関する評価方法である点に注意が必要である。

すなわち、それぞれの特定小口化商品には、元本等の一部である貸付不動産のほかに、それぞれの課税時期に応じて、現預金、未収金、あるいは、未払金、預り金などの資産・負債があるので、これらの金額を織り込んで申告額を確定する必要がある。

本誌掲載記事、写真、イラストなどの無断転載を禁じます。また無断複写（コピー）は著作権法上での例外を除き、禁じられています。ケーススタディ等に登場する人物・団体は、実在の人物及び団体とは一切関係ありません。

図表11　出資・受益権に係る資産・負債

資産		負債
現預金		未払金
未収金		預り金
土地 建物	貸付用不動産	出資者持分など

2　ただし書評価における元本等相当額の算定

元本等相当額（に対応する貸付用不動産の価額）に関する本則評価の方法は、貸付用不動産の本則評価と同じであるが、特定小口化商品についても、通達案「２」のただし書に実際的な算定方法が定められている（**図表12**参照）。

〈本則評価〉

課税時期における通常の取引価額相当額による。

〈ただし書評価〉

ア　基本的な算定方法

課税時期に応じて算定した、次のＰ１の金額による。

①　課税時期が、その特定小口化商品に係る貸付事業開始から５年以内である場合

P_1＝適正な価額である元本等相当額[*15]に所定の調整計算を行った金額×95/100

②　課税時期が、その特定小口化商品に係る貸付事業開始から５年経過後である場合

P_1＝適正な価額である元本等相当額に所定の調整計算を行った金額×90/100

なお、上記算式中「所定の調整計算」は、貸付用不動産のただし書評価における地価変動率及び建物の減価償却費控除の計算と同じである（ただし、①、②ともに斟酌率は異なっており、②については、次に触れる取扱いがある。）[*16]。

また、後述するように（cf.**Q15**）、「５年以内」は、取得価額に基づいて課税時期におけるその不動産の通常の取引価額相当額を算定するために比較可能な期間として位置付けられている。このため、上記②の５年経過後の算式における元本等相当額が、その金額によって評価することが不適当と認められるときは、売買実例価額[*17]、定期報告書等の不動産の価格[*18]その他これに類する価格情報で貸付用不動産の価格の変動の割合を

---

*15　貸付用不動産の評価に係る取得価額等に相当する金額を指している。

*16　95/100、あるいは90/100という斟酌率は、おそらく一般の貸付不動産に係る80/100との権衡を考慮したものであろうが、具体的な根拠は、現段階では不明である。

*17　事業者（特定小口化商品に係る事業者）が把握する特定小口化商品の売買実例価額を指しており、事業者の媒介により特定小口化商品が十分な数量及び頻度で取引され、かつ、事業者により継続的に価格情報が提供されている場合における標準的な取引価格などの個々の取引の時における通常の取引価額に相当すると認められるものを指している。

なお、個々の出資・受益権の売買が、必ずしも一般的に行われている訳ではない点に注意が必要である。

*18　「定期報告書等の不動産の価格」とは、不動産特定共同事業法施行規則50条《財産管理報告書の作成及び交付》に規定する財産管理報告書、信託業法施行規則36条１項一号《信託財産の状況に係る情報の提供》に規定する信託財産状況報告書その他財産の状況等を明らかにする書面等で、事業者から交付又は提供されるものに記載又は記録された不動産の価格のうち貸付用不動産に係るものをいう。

本誌掲載記事、写真、イラストなどの無断転載を禁じます。また無断複写（コピー）は著作権法上での例外を除き、禁じられています。ケーススタディ等に登場する人物・団体は、実在の人物及び団体とは一切関係ありません。

明らかにするものに基づき、その元本等相当額を修正した金額によることができる取扱いになっている（この際、定期報告書に記載された価格等は、その定期報告書等の基準時における通常の取引価額に相当するとは限らない点に注意が必要である。）。

そして、上記①及び②の経過年数の起点が「貸付事業開始」になっているのは、特定小口化商品の出資者や受益者などが、その商品を取得する時が、商品を組成するための不動産の取得の時と異なること、あるいは、二次的な購入者（当初取得者からの購入者）がいるためだと考えられる。

イ　他の算定方法

③　P_1、P_2又はP_3のうち、もっとも低い金額

特定小口化商品には、上記①及び②の算定方法とともに、次のP_2又はP_3の金額が明らかになっている場合には、この③による算定方法も認容されている[*19]。

P_2の金額＝課税時期におけるその元本たる貸付用不動産に関する精通者意見価格

なお、精通者意見価格には、事業者が有する適正な価格情報[*20]を含む。

P_3の金額＝その元本たる貸付用不動産に係る課税時期前１年以内の鑑定評価額×95/100

この鑑定評価額は、納税者等による依頼ではなく、事業者の依頼によるものであって、課税時期前１年以内に行われ、かつ、課税時期に最も近い日における鑑定評価額であることが求められている。

ウ　その他

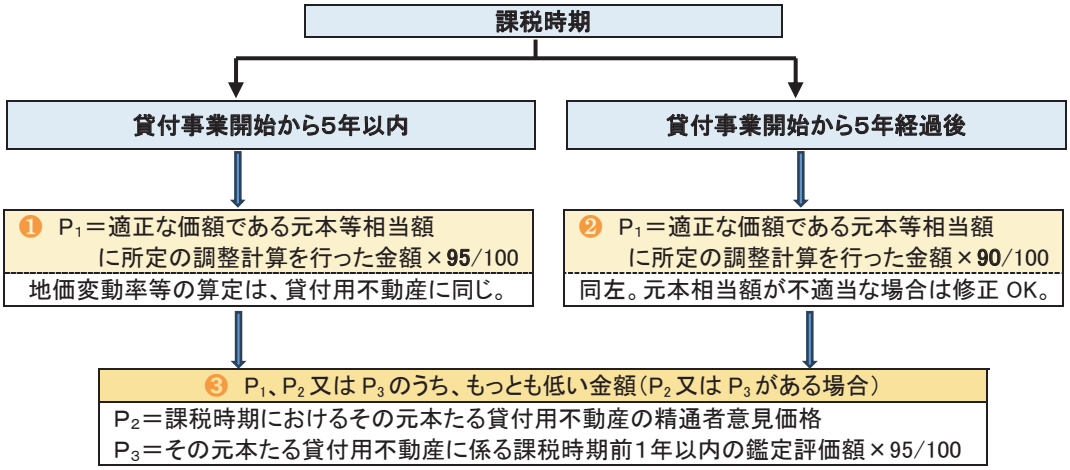
事業者の破綻、許可等の取消しなどの事情により、特定小口化商品に係る事業の継続が不可能又は著しく困難であると見込まれ、かつ、精通者意見価格等に該当するものがない場合には、貸付用不動産に関する通達案「１」の定めに準じて評価する。

*19　この算定方法は、課税時期が貸付事業開始から５年以内でも適用があり得る点に注意が必要である（貸付事業開始から５年経過後における適用に限定されていない。）。

*20　事業者の依頼により不動産鑑定士その他の精通者が評価又は把握する貸付用不動産の価格に相当する金額で、特定小口化商品に係る事業の開始の時、課税時期その他の各価格時点における通常の取引価額に相当すると認められるものをいう。

本誌掲載記事、写真、イラストなどの無断転載を禁じます。また無断複写（コピー）は著作権法上での例外を除き、禁じられています。ケーススタディ等に登場する人物・団体は、実在の人物及び団体とは一切関係ありません。

図表12　特定小口化商品に係るただし書評価の算定方法



(3)　具体的な適用関係

❶　貸付用不動産関係

☆Question9　貸家等に係る評価減の可否

賃借人と賃貸契約を交わしているにもかかわらず、貸付用不動産に該当すると貸家や貸家建付地などの評価減ができないことになったのか？

Answer

貸付用不動産（あるいは、特定小口化商品）に該当すると、路線価評価などが適用できないほか、貸家や貸家建付地などの評価減ができない。

1　従来の評価の考え方

従来の相続税評価における不動産評価では、借家人が有する権利によりその不動産の所有者に利用制約が生じていることを考慮して、所定の評価減を行ってきた。すなわち、貸家（借家権割合の控除）、貸家建付地（貸家権割合×借地権割合の控除）の評価額は、この借家人の権利による利用制約が生じていることを考慮した評価減であり、伝統的に評価の安全性を重視してきた財基通の基本的な考え方が顕れている場面になっていた。

また、このような評価スタンスは、法的属性を重視した捉え方であり、財産評価における現況主義の顕われともなっていた。

2　適用不可の理由

しかしながら、Q２で述べたように、貸付用不動産に係る取引価額と相続税評価額のかい離が生じる原因として、これらの評価減がある点に加え、むしろ、貸付用不動産である

本誌掲載記事、写真、イラストなどの無断転載を禁じます。また無断複写（コピー）は著作権法上での例外を除き、禁じられています。ケーススタディ等に登場する人物・団体は、実在の人物及び団体とは一切関係ありません。

ことはその不動産の評価額の増加要因となると捉えた見直しになっている。

なお、通達案の定めとしては、その前文で、これら評価減に関する取扱いが定められている財基通第２章から第４章まで（及びマンション評価通達）の定めにかかわらず[*21]、この通達によることが定められている。

☆Question10　負担付贈与等通達などとの取扱いの差異

通達案と負担付贈与等通達などの取扱いの違いはどのようになっているのか？

「取得価額×地価変動率×80/100」などによる算定は、負担付贈与等通達など「通常の取引価額に相当する金額」を算定する際に適用されると考えて良いか？

Answer

1　四者の比較

まず、通達案を含めた四つの取扱いを比較すると次表のとおりである（通達案と財基通185の適用関係に関する具体的な検討は、次問において触れる。）。

取得価額に基づいて対象不動産を評価する場面には、通達案のほかに、負担付贈与等通達や財基通185《純資産価額》がある。また、既に廃止された特例であるが、旧・取得価額課税の計算特例（旧措法69の４）による取扱いもあった（この特例については、Q６及び後掲の別表２参照）。

図表13　取得価額等に基づく評価の比較表

項目・区分	時価算定（相続税法 22 条）			旧措置法 69 条の4
	通達案（貸付用不動産）	負担付贈与等通達	財基通 185	旧・取得価額課税の計算特例
(a)適用対象資産に係る利用状況	貸付用不動産（土地等・家屋等）（(c)欄の※を除く）	な し（土地等・建物等）(注1)	な し（土地等・建物等）	土地等・建物等（(c)欄を除く）
(b)被相続人・贈与者による対象資産の取得時期	課税時期前5年以内	な し	（評価会社による取得）課税時期前3年以内	（被相続人による取得）相続開始前3年以内(注2)
(c)被相続人・贈与者による取得態様	対価を伴う取引※課税上弊害がない限り、収用代替特例や交換特例などを適用して取得した不動産を除く。	な し	（評価会社による取得）な し	被相続人の居住用不動産のほか、被相続人が収用代替特例、交換特例などを適用して取得した不動産を除く。
(d)相続人・受贈者に関する取得事由（態様）	相続・贈与	負担付贈与・個人間の対価を伴う取引（低額取得）	相続・贈与（取引相場のない株式の取得）	相続（贈与加算対象にも適用あり）(注2)
(e)本則評価	課税時期における通常の取引価額相当額			取得価額

（次頁に続く）

[*21] このような定め（財基通第２章から第４章までの定めとの適用関係）は、負担付贈与等通達の前文にも定められている。

本誌掲載記事、写真、イラストなどの無断転載を禁じます。また無断複写（コピー）は著作権法上での例外を除き、禁じられています。ケーススタディ等に登場する人物・団体は、実在の人物及び団体とは一切関係ありません。

(f)ただし書評価（取得価額を基礎とした算定）	取得価額を基に地価変動率等を考慮して計算	取得価額がその課税時期における通常の取引価額に相当すると認められる場合	帳簿価額がその課税時期における通常の取引価額に相当すると認められる場合	損壊など相当額の控除あり（貸家等の減額（しんしゃく）の適用なし）
(g)80/100（評価上の斟酌）	あり	なし	なし	なし

（注１） 上場株式も、負担付贈与又は個人間の対価を伴う取引により取得した場合、その価額は、課税時期の最終価格によって評価する（財基通169(2)）。

（注２） 贈与加算（相法19）の対象となる課税時期前３年以内（当時）に被相続人から贈与を受けた土地等・建物等が、その相続開始前３年以内に被相続人が取得した土地等・建物等であった場合は、この課税特例の適用対象になっていた。

2　負担付贈与等通達適用時における80/100の適用の可否

ご質問の負担付贈与等通達の取得価額（帳簿価額）に基づいた評価を行う際に、通達案と同じように80/100を乗じて良いか（減額してよいか）という点について検討する。

ア　まず、両者の取扱いを**図表13**とは別に整理すると、次表のとおりである。

通達案と負担付贈与等通達は、いずれも課税時期における対象不動産の評価額の算定に課税時期における通常の取引価額相当額を求めている点では同じであるが、ただし書による算定方法が異なっている。

図表14　通達案と負担付贈与等通達における評価方法の比較

区　分	被相続人等による取得時期	本則評価	ただし書評価			
			算定方法	適用（比準）対象	できる規定	条　件
通達案	課税時期前５年以内	課税時期における通常の取引価額相当額	取得価額×地価変動率等×80/100 相当額	その不動産（貸付用不動産）	該当	特に制限は付されていない(注)
負担付贈与等通達	制限なし		取得価額相当額	その不動産（利用区分を問わず）		取得価額がその課税時期における通常の取引価額に相当すると認められる場合

（注）　令和８年度税制改正大綱には「課税上弊害がない限り」という条件が付されていたが、通達案には、そのような条件が付されていない（ただし、通達案「１」の（注）６には「土地等の価格の著しい変動その他本項ただし書に定める方法により難い事情がある場合には、当該事情を考慮して評価することに留意する。」という定めがある。）

イ　80/100を乗じる対応は、**図表13**及び**図表14**の比較からも見て取れるように、負担付贈与等通達に関しては通達が改正されない限り困難である。

その理由は、次のとおりである。

(i)　通達案は、被相続人・贈与者による対象不動産の取得時期を課税時期前５年以内に限定し、財基通185は、評価会社による対象不動産の取得時期を課税時期前３年以内に限定している。

(ii)　一方、負担付贈与等通達は、贈与者による対象不動産の取得時期に関する条件が付されていない。このため、贈与者による対象不動産の取得時期が課税時期前10年、20年の場合であっても適用する定めになっているので、**図表14**の条件欄による制約が必

本誌掲載記事、写真、イラストなどの無断転載を禁じます。また無断複写（コピー）は著作権法上での例外を除き、禁じられています。ケーススタディ等に登場する人物・団体は、実在の人物及び団体とは一切関係ありません。

要になっている。

㈢　負担付贈与等通達の考え方として、同通達が発出された平成元年３月当時は、旧・取得価額課税の計算特例（旧措法69の４）が適用されていた時期であり、80/100を乗じることなどの緩和措置（評価上の安全性の確保）は、評価と課税特例との違いはあるものの、その権衡を考慮することが必要であったと思われる。

なお、負担付贈与等通達は、「取得価額相当額≒課税時期における通常の取引価額相当額」としているので、形式的には、取得価額と比較する際に地価変動率を考慮しないかのように読解できる。しかしながら、80/100を乗じる点は別として、本来の課税時期における通常の取引価額相当額を算定する際に、対象地の取得価額に地価変動率等を織り込むことは一般的な算定方法といえる。

ちなみに、**図表14**のとおり、いずれの通達もただし書評価に当たって、比較（比準）対象をその不動産に限定している。仮に、より課税時期に近接した他の不動産に係る売買実例があれば、その取引事例と比較（比準）することもあり得るが、取引事情の調査、当該事例との形状、接道、規模、法規制、環境などの比較分析が必要になるので、課税評価（実務）としての見地から、そのような比較修正（比準修正）を原則として要しない、その不動産に限定したことは明らかである（そもそも、税理士等の立場で、他の売買事例資料情報を収集することにも困難が伴う。）。

ウ　もっとも、負担付贈与等通達の課税時期における時価相当額の実際の算定に当たって、事実上、個別的にそのような手法を織り込むことが可能な場面があると思われる。

しかしながら、負担付贈与等通達のただし書評価の取扱いは、**図表14**の「条件」欄のとおり、「取得価額が当該課税時期における通常の取引価額に相当すると認められる場合」という点を前提としているのであって、その算定過程への部分的な織り込みは別として、結果的に算定された金額に対して直接的に80/100を乗じることはできない。

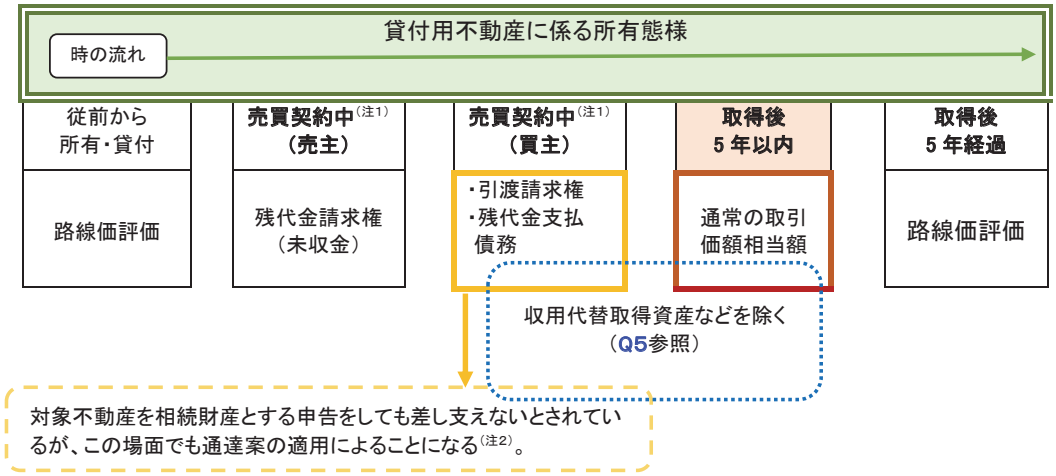
3　貸付用不動産の評価方法の流れ

評価対象地が貸付用不動産であった場合、課税時期において売買契約中であった場合などを含めて、時間的な流れに沿った整理をすると次図のとおりであり、貸付用不動産の取得・所有（貸付）及び売却に関するタイミングと相続税評価額との関係を承知しておく必要がある（この点は、その他の不動産も同様である。）。

なお、次図で触れている質疑応答事例のほかにも、定期借地権に関する個別通達（借地人関係）や相当地代通達などの適用への影響にも注意する必要がある。

本誌掲載記事、写真、イラストなどの無断転載を禁じます。また無断複写（コピー）は著作権法上での例外を除き、禁じられています。ケーススタディ等に登場する人物・団体は、実在の人物及び団体とは一切関係ありません。

図表15　貸付用不動産の所有態様と評価方法



（注１）　国税庁HP質疑応答事例「相続開始時点で売買契約中であった不動産に係る相続税の課税」参照。

（注２）　同質疑応答事例の回答要旨②に関する（注）３は、「当該引渡請求権等の価額は、原則として当該売買契約に基づく土地等又は建物等の取得価額の金額によりますが、当該売買契約の日から相続開始の日までの期間が通常の売買の例に比較して長期間であるなど当該取得価額の金額が当該相続開始の日における当該土地等又は建物等の引渡請求権等の価額として適当でない場合には、当該相続開始の日における状況に基づき別途個別に評価した価額によります。

なお、買主に相続が開始した場合において、当該土地等又は建物等を相続財産とする申告をしても差し支えありません。この場合における当該土地等又は建物等の価額は、財産評価基本通達により評価した価額によることとなります。」とされている（下線は筆者による表示）。

したがって、この「なお書」についても、路線価などの評価額によることなく、通達案の適用によることになる。

☆Question11　財基通185との適用関係

通達案と取引相場のない株式の定めである財基通185《純資産価額》との適用関係はどのようになっているのか？

取引相場のない株式を評価する際、(a)評価会社が課税時期前５年以内に取得した貸付用不動産を所有していた場合、あるいは、課税時期前３年以内に取得した貸付用不動産がある場合は、通達案に基づき評価する必要があるのか？

また、(b)特定小口化商品を所有していた場合はどうか？

Answer

1　通達案の適用の有無

通達案の定めのうち貸付用不動産の評価は、(a)財基通185の適用場面における不動産の評価に適用がないことが、個別通達「１」(注) ７に明らかにされている(注)。

ただし、(b)特定小口化商品については、その取得時期による制限がないことなどから、財基通185による純資産価額の算定に適用されることに注意が必要である。

したがって、貸付用不動産及び特定小口化商品に関する上記の適用関係を図示すると、次図のとおりである。

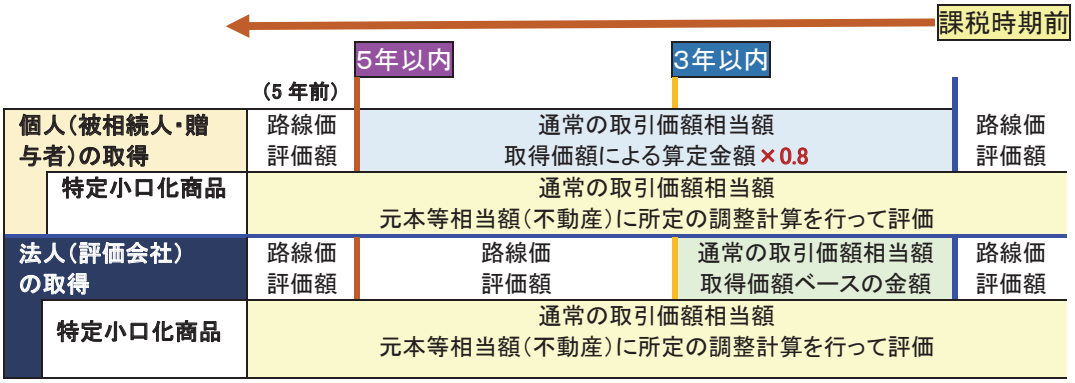
なお、次の「２」で触れているとおり、現在進められている取引相場のない株式に関す

本誌掲載記事、写真、イラストなどの無断転載を禁じます。また無断複写（コピー）は著作権法上での例外を除き、禁じられています。ケーススタディ等に登場する人物・団体は、実在の人物及び団体とは一切関係ありません。

る財基通の改正状況によっては、このような適用関係が変わる可能性がある点に注意が必要である。

（注）　個別通達の前文では、財基通の第２章（土地及び土地の上に存する権利）から第４章（構築物）までの定めにかかわらず、個別通達の適用による旨を定めている。一方、取引相場のない株式の評価を定めている第８章（その他の財産）の定めの適用を除外していないので、個別通達「１」の（注）７により、その適用関係が明らかにされている。

図表16　貸付用不動産に係る通達案と財基通185の適用関係



2　株式評価の見直しとの関係

取引相場のない株式の評価方法の改正に関して、国税庁が有識者会議を設置して検討を進めてきた。この検討過程では、財基通185の適用場面である純資産価額方式（相続税評価額）が、原則的な評価方式から外れ、資産管理会社などの特定の評価会社に適用される例外的な評価方法になること、及び、その改正は、令和10年１月１日以降における相続・贈与による財産の取得に適用されると予想されていた（有識者会議においても、評価会社が課税時期前３年以内に取得した不動産の取扱いが今後想定される論点とされていた（第６回有識者会議資料１頁参照。））。

いずれにせよ、上記の通達案と財基通185の適用関係（範囲）については、令和９年度税制改正大綱の決定に向けた法人版事業承継税制の改正動向とともに、取引相場のない株式に関する財基通の改正動向を注視する必要がある（後掲【追補】参照）。

本誌掲載記事、写真、イラストなどの無断転載を禁じます。また無断複写（コピー）は著作権法上での例外を除き、禁じられています。ケーススタディ等に登場する人物・団体は、実在の人物及び団体とは一切関係ありません。

❷ 特定小口化商品関係

☆Question12　ただし書評価の実際

特定小口化商品のただし書評価に95/100などの斟酌率が手当されるなど、令和８年度税制改正大綱における（注）の三つの価額情報に関する記載[*22]とだいぶ変わったように感じられるが、実際の評価対応はどのように行うことになるのか？

Answer

1　経過

通達案「２」のただし書に関する経過を整理すると次のとおりである（ただし書評価の具体的な評価方法の取扱いはQ８参照。）。

令和７年11月13日開催のデジタル会合の後、同月26日開催の自民党税制調査会の資料によると、貸付用不動産の見直し（案）は令和８年度税制改正大綱の（注）とほぼ同様の内容になっていた。一方、特定小口化商品の見直し（案）は、「通常の取引価額に相当する金額（売買実例等を基に算定）によって評価」（下線は資料に付されていた表示）と記載されていた。

この資料の記載とデジタル会合における委員との議論を議事録で見ると、国税庁が、特定小口化商品には取引相場があるという認識でいたようにも見受けられること、あるいは、Q７の「２」に引用した「……まさに投資商品の形になっているのではないか、といった問題意識は持っています。……」という事務局の発言からも、当時、国税庁は特定小口化商品に、その評価の基礎とできる取引実例の件数が一定程度あるという認識でいた様子が窺える。

しかしながら、特定小口化商品と一纏めにするとしても、その実態の幅は相当広く、国税庁も令和８年度税制大綱に記されていた「関係団体等の意見を聴きつつ」という記述に沿って、関係団体への意見聴取を通じ、それぞれの商品に係る取引内容・実態などは多様であり、必ずしも個々の特定小口化商品に係る売買実例（当初発売後の二次売買）を軸とする一律的な対応が円滑にできない実状にあるという認識を持つに至り、今回の通達案の定めになったのではないかと思われる。

2　実際の評価場面での対応

では、実際に評価を行う必要が生じたときの対応はどのようになるのであろうか。

ア　仮に適正な取引価額があるのであれば、本則評価として、課税時期における通常の取

[*22] 令和８年度税制改正大綱における（注）の記載は次のとおりであった。
（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。

本誌掲載記事、写真、イラストなどの無断転載を禁じます。また無断複写（コピー）は著作権法上での例外を除き、禁じられています。ケーススタディ等に登場する人物・団体は、実在の人物及び団体とは一切関係ありません。

引価額相当額によることになるが、納税者はそのような取引情報を知り得ないので、その特定小口化商品の取扱業者に情報提供を要請することになる。

しかしながら、取扱業者の立場に立つと、顧客情報をむやみに他の顧客に開示できない業者としての立場、守秘義務があるので、そのような対応は実際的には困難である。さらに加えて、取引実例が多数あるような実状にない商品が多いと聞き及んでいるので、この困難さが増幅される。

イ　ただし書評価による場合も、実際的には、納税者による自己対応（自己完結）を想定していないと思われる（無論、納税者による対応が不可能という意味合いではないが、例えば、鑑定評価も業者が依頼したものという制限を付している。）。

したがって、課税時期における資産・負債の金額などとともに取扱業者に課税時期における価格情報を照会することになろう。

3　関連事項

☆Question13　減額効果の縮減

今までの評価よりは相続税の減額効果が少なくなるが、預金にしておくより少しでも効果があると判断してよいか？

Answer

1　直接的な回答

貸付用不動産であれ、特定小口化商品であれ、預金から不動産にシフトすることで生じてくる減額効果が皆無になった訳ではない。特に、貸付用不動産は、被相続人・贈与者による取得後５年を経過すれば通常の路線価評価額になるので、なおさらである。

ただし、前述したとおり、特定小口化商品は、その取得時期にかかわらず通達案が適用されるので、その取得時期が課税時期前５年より前になっても路線価評価額によることができないことに注意されたい。

もっとも、今後の不動産市場（貸付・取引）や預金金利の動向なども考慮すると、画一的に判断することは困難である（一概には言えない。）。

2　視点を変えて

月並みな回答になるが、むしろ、減額効果よりも、不動産投資（商品）としての投資効果という側面を第一に捉えることが肝要であると考える。

なお、旧・取得価額課税の計算特例（旧措法69の４）の創設時における主税局長による国会答弁では、「……この措置により、不利益を生ずるとの主張もありえるかと思いますが、現金等を不動産に置き換えることによる節税部分がなくなるだけであり、不動産を購入したことにより不利益となるものではないと考えます。」としていた（昭和63年10月18

本誌掲載記事、写真、イラストなどの無断転載を禁じます。また無断複写（コピー）は著作権法上での例外を除き、禁じられています。ケーススタディ等に登場する人物・団体は、実在の人物及び団体とは一切関係ありません。

日 衆議院 税制問題等に関する特別委員会)。

通達案に関する国税庁による説明でも、評価の適正化とともに、必要に応じて同様の説明が行われる場面も生じてくるのではないか、と思われる。

いずれにしても、相続税の課税価格の算入（相続税法19条などによる贈与加算）を考慮した生前贈与の実行なども含め、なるべく早い段階から、相続及び相続税に関する検討や対応を行う必要性が一段と高まってきていると言える。

Question14　事前対応関連（株式評価改正との関係）

通達案による貸付用不動産などの評価の見直しは、国税庁が有識者会議を設置して検討が進められていた取引相場のない株式の評価に関する見直しを見据えた対応とどのように関連してくるのか？

Answer

1　状況の確認

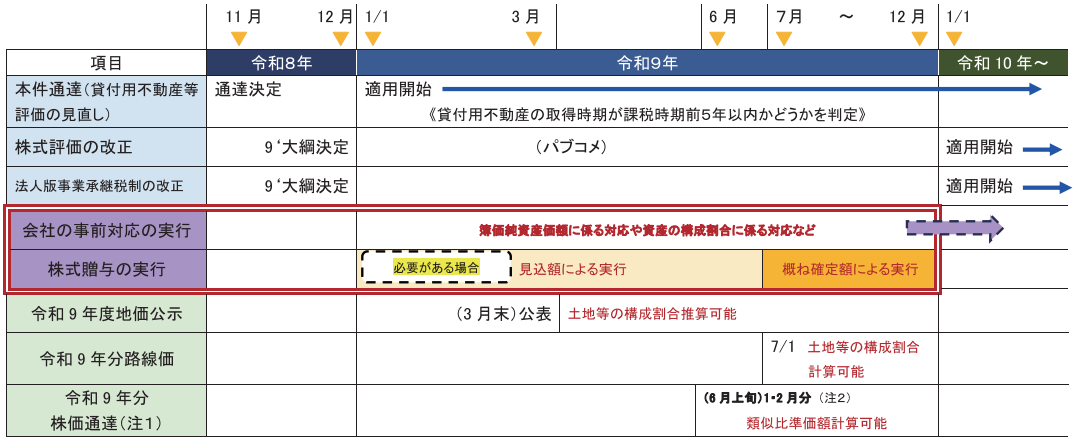
通達案は、パブリックコメントの手続を終えた後、通達が決定され、令和９年１月１日以降の相続・贈与による財産の取得に適用される。

一方、国税庁において、取引相場のない株式の評価方法に関する財基通改正の検討が進められていた。そして、令和９年度税制改正大綱に、法人版事業承継税制の改正と併せ、その基本的な改正事項が織り込まれると予想されている。その後、財基通の改正は、パブリックコメント手続を経て改正通達の決定後、令和10年１月１日以降における相続・贈与による財産の取得に適用されると予想されている（後掲の**【追補】**参照)。

そこで、取引相場のない株式の評価方法に関して、その事前対応（検討）を行う際に必要となる事項を整理すると、次図のとおりである（12月決算法人を想定したイメージ図である。)。

本誌掲載記事、写真、イラストなどの無断転載を禁じます。また無断複写（コピー）は著作権法上での例外を除き、禁じられています。ケーススタディ等に登場する人物・団体は、実在の人物及び団体とは一切関係ありません。

図表17　事前対応とそのタイミング（予定・見込）



（注１）　令和９年分の類似業種比準価額計算上の業種目及び業種目別株価等について（法令解釈通達）を指している。
（注２）　令和８年分株価通達の公表月日（通達決定日）は、次のとおりであった。
１・２月分　6/15（6/5付）、３・４月分　7/2（6/26付）、５・６月分　8/14（8/5付）、７・８月分　10/16（10/8付）

2　検討のタイミング

現時点で予定・予想されている（見込まれている）進行過程を前提として、評価会社が現行の株式保有特定会社など、その評価会社の資産構成の割合を問われるケースを想定し、各段階での検討のあり方について若干触れておく。

なお、通達案と財基通185《純資産価額》に定められている不動産評価との適用関係（例えば、評価会社が課税時期前３年以内に取得した不動産の評価方法）については、Q11に触れているので確認されたい。

(1)　令和８年12月末

(i)　現行の株式の評価方法に通達案（特定小口化商品は財基通185の適用対象）を踏まえた資産構成割合や株式評価額を算定する。

(ii)　令和９年度税制改正大綱に織り込まれると予想されている株式評価の改正の内容を確認する（法人版事業承継税制の改正も含む。）。

(2)　令和９年３月

令和９年度地価公示価格が公表されるので、土地の構成割合の推算が可能（その影響で、株式保有割合の推算が可能となる評価会社もある。）。

(3)　令和９年６月

令和９年分株価通達が公表されるので、類似業種比準価額の算定が可能。

(4)　令和９年７月１日

令和９年分路線価が公表されるので、土地構成割合の確定計算が可能（その影響で、株式保有割合の確定計算が可能となる評価会社もある。）。

本誌掲載記事、写真、イラストなどの無断転載を禁じます。また無断複写（コピー）は著作権法上での例外を除き、禁じられています。ケーススタディ等に登場する人物・団体は、実在の人物及び団体とは一切関係ありません。

3　まとめ

以上の点を踏まえ、早期の株式移転（贈与）が必要と判断される場合は、令和９年中（必要に応じ、令和８年中）に株式の贈与、あるいは、類似業種比準価額の確定評価額を算定できるようになる６月を待たずに実行することも一つの判断（選択）である。

また、純資産価額（相続税評価額）の計算を直前期末によらずに、課税時期における仮決算によることも可能である（本来、仮決算によることが原則である。）。

☆Question15　「５年以内」という要件の波及

初めて「５年以内」という考えが示された。今後、❶貸付用不動産以外の不動産評価への適用拡大があり得るのか？

また、❷財基通185《純資産価額》のかっこ書の「３年以内」や措置法69条の４第３項の「３年以内」の要件（貸付事業用宅地等に係る新たな貸付の用に供された宅地等への適用制限）は、今後、「５年以内」と改正されると考えた方が良いか？

Answer

1　ご質問❶について

ア　被相続人・贈与者による対象不動産の取得時期に関する「課税時期前５年以内」という要件は、不動産の課税時期（相続・贈与の時）における通常の取引価額相当額を算定する際に、その取得価額と比較（比準）可能な期間（過去時点）を画する要件になっている。

国税庁が、通達案において、ⓐ比較可能な期間を課税時期前５年以内とした理由、及びⓑその適用対象を貸付用不動産に限定した理由について、本稿執筆時に具体的な内容を知り得るのは、前述したデジタル会合の資料及び議事録に留まっている（後日、パブリックコメント結果の公表や資産評価企画官情報などによって、その具体的な説明が公表される。）。

国税庁サイドの考え方について、筆者による想定の範疇にすぎないが、次のように整理できるのではないかと考える。

(a)　本来であれば、課税時期前５年以内という比較可能な範囲は貸付用不動産に限定せずに、その他の不動産にも適用が可能というのが基本である。

(b)　その適用を貸付用不動産に限定した理由は、貸家・貸家建付地に係る評価減が、取引価額と相続税評価額とのかい離を一層大きくしているので、その是正（対抗）措置として、貸付用不動産への適用に限定したにすぎない。

仮に、上記の考え方が当たらずとも遠からずということであれば、将来、貸付用不動産以外の不動産評価についても、この「課税時期前５年以内」という改正の可能性があり得ることになる。

しかしながら、その適用拡大（一般化）を図ることは、その影響の拡がりを考慮す

本誌掲載記事、写真、イラストなどの無断転載を禁じます。また無断複写（コピー）は著作権法上での例外を除き、禁じられています。ケーススタディ等に登場する人物・団体は、実在の人物及び団体とは一切関係ありません。

ると、相続税法の改正（税負担の引下げ）を伴わないと、国税庁にとって必ずしも容易になし得る事柄ではないと考える。

イ　ちなみに、上記(b)の点、すなわち、貸家・貸家建付地に係る評価減が、取引価額と相続税評価額とのかい離を増幅させている状況はQ２の**図表３**で知ることができるが、それに加え、筆者が仄聞した一つの具体例を紹介する。

【かい離の具体例】

対象不動産は、商業地に所在する３階建ての貸ビルとその敷地であり、大通りに面している。売却する必要があり、不動産鑑定評価を依頼した。その鑑定評価額の金額[*23]と相続税評価額を比較すると次表のとおりであった（次表の数字は、鑑定評価による建物及び土地価額の合計額を1,000として、それぞれの区分に係る金額を「指数」によって表記している。）。

図表18　貸家及び貸家建付地評価額と鑑定評価の指数比較

区分	相続税評価額①	相続税評価額②	鑑　定評価額③	①/③	②/③
建物	27	39	52	52.4%	74.8%
土地	441	558	948	46.5%	58.8%
計	468	597	1,000	46.8%	59.7%

（注）　相続税評価額①：貸家及び貸家建付地　相続税評価額②：自用家屋及び自用地
鑑定評価額③：貸家及びその敷地（正常価格）

ウ　上表の一例をみても、貸家と貸家建付地の評価減が大きく影響を及ぼしていることを確認することができる。加えて、これら二つの評価減を織り込まなくても、時価以下の評価水準の結果になっていることを確認できる。

なお、念のため申し添えると、マンション評価通達における土地及び建物を合わせた評価水準の目途は60％とされている。

２　ご質問❷について

ア　通達案の５年以内という要件を直接的な根拠として、他の制度などの要件を制定、あるいは改正することはなかろう（現段階では、この「５年以内」を国税庁がどのように説明するのかという点は不明であるが、おそらく、必然的、論理的な根拠によって説明することは難しいのではないかと推測される。）。

もっとも、「５年（以内）」とする要件が規定されている条文や取扱いが他にも数多くあり、このような要件が積み上がっていくことで、中長期的には、他の課税要件などの制定や改正に影響が生じてこよう。

イ　通達案の「５年以内」という比較可能期間は、その不動産の取得時期と課税時期との

[*23] 実際の売買契約金額（億円台の金額）は、鑑定評価額によったとのことである。

本誌掲載記事、写真、イラストなどの無断転載を禁じます。また無断複写（コピー）は著作権法上での例外を除き、禁じられています。ケーススタディ等に登場する人物・団体は、実在の人物及び団体とは一切関係ありません。

間における評価の基礎事実になる物件の状況の変化の有無や程度等を把握できる期間であるという側面に注目しておく必要がある。すなわち、課税時期前５年以内であれば、評価額算定の前提となる事実関係の把握ができるということは、必要に応じて、他の課税事実の評価（事実認定）も可能であるということになる。

例えば、現に国税通則法70条１項が規定している、税務署長による更正・決定可能期間が５年（原則）になっている。

さらに、相続税に関しては、令和５年度税制改正前の贈与加算（相法19）は、相続開始前３年以内の贈与が対象であったが、昭和32年12月「相続税制度改正に関する税制特別調査会答申」では、従来の「２年」を「５年」として答申されていた。しかしながら、その結果は、昭和33年度税制改正により「３年」となって、令和５年度税制改正まで存置されてきた（旧相法19）。この３年という期間（贈与加算期間）は、相続開始直前の駆け込み贈与に対抗する措置として機能してきた側面があるところ、課税当局にとっても、その贈与事実を確認するのに適当な期間であったことが推察される（現行規定では、「７年」（相法19）になっているが、令和５年度税制改正による相続税と贈与税の一体的課税制度の構築という趣旨の側面が強いものに変化してきている。）。

また、平成30年度税制改正により創設された特定一般社団法人等に対する相続税課税制度（相法66の２）の課税要件である相続開始前における同族理事の割合50％超に関する判定期間も「５年以内」（相法66の２②三ロ）になっている。

一方、課税を確保するための期間要件とは異なるが、その継続適用要件を緩和するための措置として講じられている法人版事業承継税制における「経営承継期間」なども「５年」になっている（措法70の７の２六ほか）。

ウ　このように、「５年以内」という期間基準・要件は、一定の目的、視点に拠って何らかの所要の措置を講じる際の要件として適当な期間として機能している。すなわち、通達案での「５年以内」要件への着目とは別の問題として、他の税法規定でも「５年」という要件が一つの区切りとして採用されていることから、将来的にも多くの課税制度で採用され得る要件になっている点を看過してはならない。

なお、通達案が適用されると、相続開始直前の貸付用不動産の駆け込み取得は一定程度抑制されると思われるので（より中・長期的視点に立った不動産取得・運用への転化）、貸付事業用宅地等（措法69の４③四）(注)の「３年以内」を「５年以内」に改正する緊要性は必ずしも高くはないのではないかと思われる。ただし、今後、駆け込み事案が少なくならないようであれば、既に会計検査院から平成29年11月29日の報告書「租税特別措置（相続税関係）の適用状況等について」により問題提起を受けている小規模宅地等の課税特例における所有・利用継続要件の見直しに際して、ご質問の点についても併せて改正される可能性があると考える。

（注）　相続税の小規模宅地等の課税特例の規定である措置法69条の４第３項に「３年」要件があるのは、次のとおりである。

本誌掲載記事、写真、イラストなどの無断転載を禁じます。また無断複写（コピー）は著作権法上での例外を除き、禁じられています。ケーススタディ等に登場する人物・団体は、実在の人物及び団体とは一切関係ありません。

一号（特定事業用宅地等）……「相続開始前３年以内に新たに事業の用に供された宅地等（……）を除き」

二号（特定居住用宅地等）のロ(1)自宅等非居住の親族（家なき子）……「相続開始前３年以内に……居住した事実がないこと。」

四号（貸付事業用宅地等）……「相続開始前３年以内に新たに貸付事業の用に供された宅地等（……）を除き」

なお、四号について「平成30年度税制改正の解説」・641頁は、適用制限を付した理由を貸付用不動産の購入による節税策への対抗措置などと説明している。そして、この要件は、貸付の用に供した（貸付不動産を取得した）目的や動機などを逐一問うものではなく、もっぱら相続開始前３年以内に新たな貸付を行ったという客観的事実に基づく制限要件になっている。

Question16　今後の財産評価への影響

通達案による貸付用不動産・特定小口化商品の評価方法に関する見直しは、今後の財産評価のあり方にどのような影響を及ぼしてくるか？

Answer

1　通達案から見える国税庁の姿勢

不動産価額算定の課題・問題は、相続税や贈与税だけに限らず、固定資産税をはじめとした各種税目に共通する重要な課題であり、また、その歴史も古代日本の租庸調などにまでさかのぼることができる事柄でもある。

通達案は、不動産の取引価額（市場価格）と相続税評価の間にかい離があることについて、その是正を図るため、貸付用不動産及び特定小口化商品を対象にして、課税時期における通常の取引価額相当額、すなわち、相続税法22条が規定している「（本来的な）時価」に基づいて算定することにした取扱いである。そして、その根底にある通達案（及び国税庁における財産評価に対する基本姿勢）の考え方は、前述したデジタル会合の議事録から次のように整理・推察（窺い知ることが）できる。

(a)　市場価格と財基通に基づく評価額のかい離を解消する必要がある。

(b)　実際の取引価額（取引相場）が分かっているものは、その金額を採用。

(c)　その取得価額と比較可能な期間は、課税時期前５年以内のもの。

(d)　賃貸物件の収益は不動産価額の増加要因になっているにもかかわらず、貸家・貸家建付地の評価減を織り込んで、かい離を拡げている。よって、通達案は、これら二つの評価減の適用を織り込んでいない。

(e)　収益性を踏まえた評価方法（インカム・アプローチ）を採り入れていく必要がある。

2　影響（推測）

(1)　実際の取引価額に基づく不動産評価額の算定という点では、負担付贈与等通達などの

本誌掲載記事、写真、イラストなどの無断転載を禁じます。また無断複写（コピー）は著作権法上での例外を除き、禁じられています。ケーススタディ等に登場する人物・団体は、実在の人物及び団体とは一切関係ありません。

先例があり、今回の通達案が加わり、国税庁が、上記1(a)の視点から、その適用範囲を拡大しようとする方向にあることが窺える（前問の「1」で述べたように、その拡大は必ずしも容易ではなかろう。）。

なお、通達案は「予測可能性の向上を図る」（通達案の前文（趣旨））としているが、実際的な運用（税務調査）で、個別具体的な取引価額と相続税評価額とのかい離がある点を問われる場面がなくなる訳ではない。

(2) 上記1(e)の収益性を踏まえた評価方法への変更という点については、次のようなことを言える。

取引相場のない株式の評価方法の改正に係る具体的な対応として、「残余利益方式」が国税庁の有識者会議における検討の俎上に挙げられていたが、課税評価としての実践ルールに大きな変更を講じることが容易でないことは、有識者会議の議論などからも窺うことができる（後述の**【追補】**参照）。

また、デジタル会合における国税庁側の発言である「インカム・アプローチを使って、期待収益を用いて算定した評価額は、いわゆる計算値というか、理論値という形になります。実績値とはまた違って、導入に際しては、我々もどこか大きく見直しを図るところが出てくるのだろうと思っています。」（Q2の「4」の一部を再掲）というコメントは、その検討が進んでいた残余利益方式の導入の検討に留まるのか、それとも、不動産評価などへの全体的なインカム・アプローチへの拡大に発展するものかは不明である。

この点、すべての相続財産・贈与財産を収益手法による評価に変更することは極めて困難であることを踏まえると、当面、次のように整理（予想）できると考える。

① 実際の取引価額が判明している（取引相場のある）ものは、その取引価額を基礎にして評価。

② 実際の取引価額が判明していない（取引相場のない）ものは、収益価額を基礎にして評価することが可能かどうかを検討。

(3) ところで、通達案について、Q5及びQ6で触れたように、貸付用不動産の評価対象から譲渡所得に係る一定の特例を適用して取得した不動産が除かれている点が注目される。すなわち、時価算定に当たって、一定の特例適用の下で取得した不動産であるか否かによって、時価が異なるという構造が創出されることになった。

このように、税法規定に準拠した取扱いを設けることは、例えば取引相場のない株式評価の改正に関して新設が検討されていた「資産管理会社」の判定要件について、法人版事業承継税制における「資産保有型会社等」の該当要件を借用しようとする議論が進んでいた。

相続税評価の対象となる財産の複雑化、多様化が進んでくると、今後、いわゆる「時価論」の範疇だけで課税評価としての取扱いを定めることに限界が生じてくる可能性も予想され、税法規定の借用等を必要とする可能性も高まってくると考えられる。

とは言え、Q6で述べたように、申告後、譲渡所得の特例要件を充足していないこと

本誌掲載記事、写真、イラストなどの無断転載を禁じます。また無断複写（コピー）は著作権法上での例外を除き、禁じられています。ケーススタディ等に登場する人物・団体は、実在の人物及び団体とは一切関係ありません。

が判明した場合、相続税あるいは贈与税において路線価評価額によっていた申告を是正することになれば、いわゆる「時価」算定の範疇から、課税処理そのものの範疇における問題になってくると考えられる。

そして、その結果、古くから議論が交わされてきている、財産評価の法定化の要否という検討課題を避けて通れない状況も生じてくるのではないかと考えられる（注１～３）。

（注１） 明治37年12月制定の旧相続税法４条は、現行の相続税法22条とほぼ同様の規定構成であるが、財産評価に関して、当時の解説書は、要旨、次のように述べていた（稲葉敏「相続税法義解」161頁）。

「 財産の種類は千差万別であり、このような無定限の財産について、一つ一つ法律で価格算定の方法を示すことは到底不可能なことであるのみならず、財産の種類によっては、かえって法律で規定することが実際に適しないものもあるので、容易に時価を知ることができず計算の困難なもののみ評価方法を定めた。」

（注２） 昭和32年12月政府税制調査会「相続税制度改正に関する税制特別調査会答申」100頁は、財産評価に関して次のとおり述べている（第２部「第６章 財産評価の適正化に関する検討」）。

「(2) 当調査会は、財産評価について以下に述べるような措置をとるべきであるとの結論に達した。

まず、評価に関し重要と認められる財産については、なるべく法令をもつてその評価方法を明らかにすべきである。」

（注３） 金子宏「租税法（第二十四版）」735頁の脚注４）は、次のとおり述べている。

「 しかし、財産の評価は納税者の利害に影響するところが大きく、しかも多種多様な財産を対象として継続的・規則的に評価を行う必要のあること、にかんがみると、評価に関する基本事項は、むしろ政令又は省令で規定すべきであろう。」

別表１ 最近における通達改正の流れ

区 分	株式評価	貸付用不動産評価	マンション評価通達	規模大地評価*24	株式評価
税制改正大綱の決定	令和9大綱 令和 8.12.？	令和8大綱 令和 7.12.19	令和5大綱 令和 4.12.16	平成 29 大綱 平成 28.12.8	
パブリックコメント実施期間（提出意見件数）	令和 9.？～？ （？件）	令和 8.9.18 ～10.18 （？件）	令和 5.7.21 ～8.20 （102 件）	平成 29.6.22 ～7.21 （42 件）	平成 29.3.1 ～3.30 （31 件）
通達の形式	財基通の一部改正	個別通達の決定	個別通達の決定	財基通の一部改正	
通達発出日	？	令和 8.？	令和 5.9.28	平成 29.9.20	平成 29.4.27
国税庁 HP への掲載	？	令和 8.？	令和 5.10.6	平成 29.10.5	平成 29.5.15
適用時期	令和 10.1.1～？	令和 9.1.1～	令和 6.1.1～	平成 30.1.1～	平成 29.1.1 ～
有識者会議の設置	あり※(2)	なし	あり※(1)	なし	なし

※ 通達改正に関する有識者会議の開催状況

(1) 「マンションに係る財産評価基本通達に関する有識者会議」の開催状況
第１回 令和５.１.30 第２回 令和５.６.１（Web会議） 第３回 令和５.６.22（Web会議）

*24 財基通20－２《地積規模の大きな宅地の評価》を指している。
なお、株式等保有特定会社の判定に関する新株予約権付社債の追加に関する改正も含まれていたが、この改正項目に関する意見はなかった。

本誌掲載記事、写真、イラストなどの無断転載を禁じます。また無断複写（コピー）は著作権法上での例外を除き、禁じられています。ケーススタディ等に登場する人物・団体は、実在の人物及び団体とは一切関係ありません。

⑵ 「取引相場のない株式の評価に関する有識者会議」の開催状況
第１回　令和８.４.20　第２回　令和８.５.11　第３回　令和８.６.４　第４回　令和８.７.３
第５回　令和８.８.20　第６回　令和８.９.16　第７回以降？
なお、株式評価に関して国税庁が設置した会議（懇談会等）の開催は、昭和39年、昭和53年、昭和58年改正時にも行われており、昭和58年改正時には、政府税制調査会に「中小企業株式評価問題小委員会」が設置された（委員９名・特別委員８名）。

別表２ 旧・取得価額課税の計算特例（旧措法69の４）の制定理由・背景等

１　制定時・廃止時における「改正税法のすべて」の記載（抜粋）

⑴　制定時の「昭和63年度　改正税法のすべて（抜本改正）」463頁……制度制定の考え方について、衆議院税制問題等に関する特別委員会（昭和63年10月18日）における主税局長の答弁を引用して説明している。

（……極力これは適正評価となるよう努力いたしておるところでございますが，地価の急騰地域等におきましては、その評価額は相当な差があるわけでございます。
そこで、そうした時価と相続税評価額との大きな開差に着目いたしまして土地をもって相続財産といたしておりますと、実質的にそこに相当な負担の差が生ずるわけでございます。そうした事柄は，評価の適正化をもって十分対処すべきところでございますが、実状としてはそうしたことが発生する。そうしたことを故意に着目して相続財産を土地に変換してと申しますか、取得してその軽減を図る、こうした事例も最近少なからず認められるようになった訳でございます。
（中略）
取得価額は、その財産の実際の売買価額でありますので、財産価値を上回ることはありません[*25]。）

⑵　廃止時の「平成８年度　改正税法のすべて」247頁（下線は筆者による表示）……廃止に関する説明は次のとおり。
なお、平成３.１.１～同７.12.31の間に相続等により該当する土地等を取得している場合について、一定の経過措置が設けられた（改正措法附則19③）。

（ロ　この取得価額課税の特例制度は地価上昇時のみを念頭において創設されたものではなく、上述のとおり、土地の相続税評価額と実勢価額との乖離に着目した相続税の負担回避行為の横行という実態に対応するための措置であり、地価の上昇・下落の如何を問わず、取得価額に基づき課税することが、課税価格の客観性等の観点から適当であるとして創設されたものですが、直近においては、その適用件数は大幅に減少（首都圏では、その適用件数がピーク時の３分の１程度に激減しています。）するなど課税状況からみてこの特例措置の存在意義は失われつつあるものと考えられたところです。）

[*25] その後におけるバブル崩壊による地価下落が予想できない時期における発言になっている点に注意を要する。

本誌掲載記事、写真、イラストなどの無断転載を禁じます。また無断複写（コピー）は著作権法上での例外を除き、禁じられています。ケーススタディ等に登場する人物・団体は、実在の人物及び団体とは一切関係ありません。

（中略）

ニ　このような指摘等を踏まえ、今回、取得価額課税の特例制度は廃止することとされました。

なお、土地の相続税評価の適正化（評価水準の地価公示価格の８割への引上げ等）をはじめ、その評価の指針となる地価公示価格制度の充実（基準地点数の倍増等）が図られてきているところです。

２　制定の背景（当時の路線価の水準）

この特例の制定に関連して、当時の路線価の評価水準について次のように説明されている（下線は筆者による表示）。

……相続税の土地評価（路線価）が低いことを活用した節税行為を防ぐ措置であった。路線価は昭和末期のころ、公示価格の７割が基準とされたが、実際には地価高騰でそれが６割以下となることも多く、加えて公示地価自体が時価の７割であったため、相続税における土地評価は時価の半分以下（0.7×0.6）であった。こうした土地の有利性を利用して、相続間際に駆け込み的に土地を購入する節税行為が頻発したため、これを防ぐ措置がとられた。すなわち、相続開始前３年以内に取得等をした土地・建物については、路線価等ではなく取得価額で相続税を課税する制度が設けられた。しかし、平成以降も地価は高止まりを続けたため、この昭和63年改正で問題が解決したわけではなく、特に土地の評価の問題は依然、残された。先に述べたように、路線価が時価の５割を下回る状況が土地の有利性に拍車をかけている点が問題視されたが、一方で、その評価を引き上げると、地価高騰で既に増大していた都市住民の相続税負担を更に増大させる問題が指摘された。……

（資料）財務総合政策研究所HP「平成財政史－平成元～12年度」第４巻 租税・第２章 平成元年度から平成７年度の税制・第９節 相続税・贈与税の532頁（一部抜粋）

【追補】令和９年度税制改正大綱の決定に向けた動向との関係

本稿では、Q11やQ14などの記述において、(a)今回の通達案と(b)取引相場のない株式の評価に関する財基通の改正の関係について触れている。後者は、国税庁が本年４月以降、有識者会議を設置して「残余利益方式」の導入などについて検討を進めていた。

しかしながら、10月７日の衆議院本会議で、高市総理が「現時点で何らかの結論や見直しの方向性が決まっているということは全くなく」、事業承継税制と併せて関係者間で合意を得られるよう「ゼロベースで検討を進める」と答弁している。したがって、本稿の校正時点（10月19日）では、その着地点の予測が難しい状況にあるので、令和９年度税制改正大綱の決定に向けた自民党税制調査会などの動向を注視する必要がある。

なお、直近における経過（概要）は、次のとおりである。

(1)　９月16日　第６回有識者会議開催……日本商工会議所は、提出した「意見」において、

本誌掲載記事、写真、イラストなどの無断転載を禁じます。また無断複写（コピー）は著作権法上での例外を除き、禁じられています。ケーススタディ等に登場する人物・団体は、実在の人物及び団体とは一切関係ありません。

「日本商工会議所は、同方式（筆者注：残余利益方式）による評価体系の抜本的な変更そのものに反対する立場を堅持している」旨を表明。また、経済産業省（中小企業庁）も、「『取引相場のない株式の評価』見直しに係る意見」を提出。

⑵　10月６日　片山財務大臣の閣議後の記者会見……「全く結論は出ていませんし、見直しの方向性すら全く決まっておりません」などと回答。

⑶　10月７日　衆議院本会議における高市総理答弁……上記のとおり。

⑷　10月９日　政府税制調査会「税制のEBPMに関する専門家会合」（第８回）開催……事業承継税制について検討（財務省、経済産業省、日本商工会議所、日本税理士会連合会が資料提出・説明。後日、議事録が公表される。）。

塩野入　文雄
（しおのいり　ふみお）
税理士

◆経　歴　平成21年 税理士登録
平成25年～ 東京税理士会 会員相談室（面接相談）相談委員
平成27年～ 野村資産承継研究所 主席研究員（顧問）

◆著書等　「相続空き家譲渡の3,000万円特別控除―事例別の適用判断―」〔新日本法規出版 令和6.11月刊〕
「要点 贈与税 二つの課税制度とその実践対応に向けて」（法令出版 令和5.12月刊）
改訂新版「要点 小規模宅地等の特例―財産の三世代間継承に向けてⅢ―」〔同上令和4.12月刊〕
改訂新版「法人版事業承継税制の実務 詳解」〔大蔵財務協会 令和4.３月刊〕
「配偶者居住権の税務詳解」〔清文社 令和３.12月刊〕
第４版「要点・譲渡所得【第一編 総説・不動産譲渡の特例関係】」〔法令出版 令和2.12月刊〕ほか

本誌掲載記事、写真、イラストなどの無断転載を禁じます。また無断複写（コピー）は著作権法上での例外を除き、禁じられています。ケーススタディ等に登場する人物・団体は、実在の人物及び団体とは一切関係ありません。