

# 令和8年度 税制改正大綱～資産課税～

令和8年度税制改正大綱が公表されました。その改正内容のうち、資産課税の改正の概要についてお知らせいたします。

## <資産課税>

### 1 教育資金一括贈与に係る贈与税の非課税措置の廃止

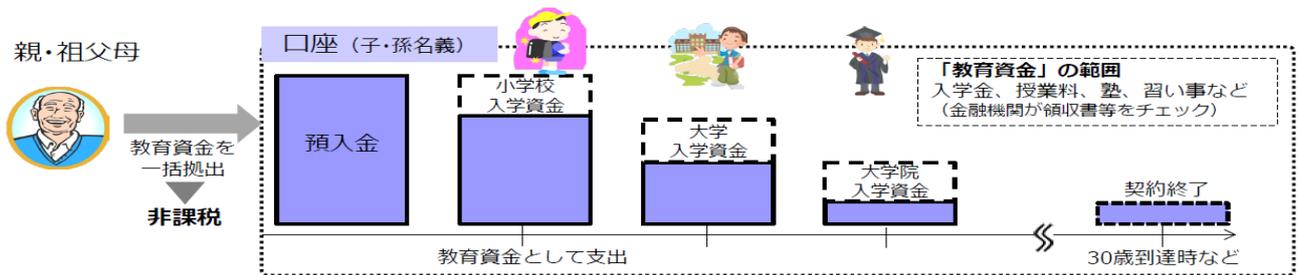
直系尊属から教育資金の一括贈与を受けた場合の贈与税の非課税措置について、令和8年3月31日までとされている教育資金官営契約に基づく信託等可能期間を延長せず終了となる予定。同日までに拠出された金銭等については、引き続き本措置を適用できる。

#### (1) 現行制度の適用期限到来

自民党税制調査会資料

### 教育資金一括贈与に係る贈与税非課税措置（概要）

- **目的**：平成25年度税制改正において、経済対策の一環として、家計資産をより早期に若年世代へ移転することで経済を活性化させることを目的として創設。
- **制度概要**：親・祖父母（贈与者）が、金融機関（信託銀行・銀行等・証券会社）の子・孫（受贈者）名義の専用口座に教育資金を一括して拠出した場合には、1,500万円分まで非課税とする。
- **適用期限**：令和8年3月31日まで



(注1) 子・孫：0歳～29歳、合計所得金額1,000万円以下の者に限定。

(注2) 贈与者死亡時の残高を相続財産に加算する。ただし、

- ・受贈者が①23歳未満である場合、②学校等に在学中の場合等は、加算の対象外。
- ・贈与者に係る相続税の課税価格の合計が5億円を超える場合は、受贈者の年齢等にかかわらず加算。

(注3) 契約終了時（※）の残高に対して贈与税を課税する。

※(1)30歳に達した日（学校等に在学・教育訓練を受講中の場合を除く）、(2)30歳に達した日後に年間で学校等に在学・教育訓練を受講した日がなかった年の年末、(3)40歳に達した日、(4)信託財産等がなくなった場合において教育資金管理契約を終了させる旨の合意に基づき終了する日、のいずれか早い日。

(参考) 令和7年3月末時点の信託の利用実績（延べ） 契約件数：27万4,964件、信託財産設定額：約2兆1,041億円

#### (2) 廃止の背景

自民党税制調査会資料

### 教育費に対する本措置以外の制度

- 税制上、贈与の方法や金額に応じて、**都度贈与の非課税**、**暦年課税**・**相対時精算課税の控除**により、**税負担の軽減は可能**。  
(参考) 本措置を通じた拠出額は、500万円以下の契約が約半数、1,000万円以下の契約が約8割（累計）。
- 予算面でも、近年、幼児教育・高等教育段階を中心に、**教育費の無償化・負担軽減**が拡充されてきている。

#### 贈与税の非課税・控除制度との関係



(注1) 「扶養義務者」とは、配偶者・直系血族（祖父母・父母）等を目指し、別生計も可。

(注2) 相続前7年以内に受けた贈与総額を相続財産に加算（7～4年前の贈与については総額100万円まで不加算）。

(注3) 贈与額を相続財産に加算（年間110万円の基礎控除分は不加算）。贈与者：60歳以上、受贈者：18歳以上の子・孫等に限定。

#### 各教育段階の教育費の無償化・負担軽減の状況

- **幼児教育**  
2019.10から、全ての3～5歳児について、幼稚園、保育所、認定こども園の利用料を無償化
- **義務教育**
  - ・授業料の無償（全公立小中学校）
  - ・教科書の無償配布（全小中学校）
  - ・就学援助（低所得世帯に対し、学用品費等を支援）
- **高校授業料の実質無償化、低所得者世帯への支援**
  - ・就学支援金により公立学校授業料相当額を支援（910万円未満世帯）
  - ・2020.4から、私立高校生向け支援の拡充（実質無償化）（590万円未満世帯）
  - ・「いわゆる高校無償化」の先行措置（2025年度分）として全世帯対象の支援金（11.88万円）の収入要件を撤廃
  - ・上記のほか、低所得世帯に対し、奨学金給付金により学用品等を支援 ※上記のほか、都道府県による授業料支援
- **無利子奨学金、有利子奨学金の貸与、高等教育の修学支援新制度**
  - ・2020.4から、低所得世帯（380万円未満世帯）に対し、授業料等を減免、給付型奨学金により学生生活費を支援
  - ・2024.4から、多子世帯・私立学校の理工農系の中所得世帯（600万円未満世帯）に拡充
  - ・2025.4から、多子世帯の学生等に対する大学等の授業料・入学金の無償化

### (3) 見直しの内容

教育資金の一括贈与に係る贈与税の非課税措置については、これまでの利用の実態や格差固定化の懸念、教育費の無償化や負担軽減の進展、NISAの拡充等も踏まえ、適用期限（令和8年3月末）は延長しない。

### 2 貸付用不動産の評価方法の見直し

貸付用不動産の評価方法については、貸付用不動産の市場価格と通達評価額との乖離を利用し、相続税額・贈与税額を大幅に圧縮している事例があることを踏まえ、納税者の予測可能性を確保しつつ、評価の適正化及び課税の公平性を図る観点から、貸付用不動産の評価方法について見直しが行われます

#### (1) 見直しの基本的考え方

##### ① 貸付用不動産の評価方法の見直し

貸付用不動産の市場価格と通達評価額との乖離の利用によって相続税や贈与税の税額が大幅に圧縮されている事例が把握されていることを踏まえ、納税者の予測可能性を確保し、評価の適正化及び課税の公平性を図る観点から、関係団体等の意見を聴きつつ、貸付用不動産の評価方法の見直しを行う。

##### ② 不動産価格高騰への対応（新築マンションの短期売買）

近年のマンション価格の高騰については、その一因として、都心の大規模マンションを中心に、短期売買が増加傾向にあることが挙げられる。実需に基づかない投機的取引は好ましくないとの考えの下、民間部門でも対策が講じられ始めている。

その結果も踏まえつつ、引き続き、所管省庁においてマンション取引の実態把握を継続し、本来あるべき不動産取引への影響や、資産価値への影響など、様々な観点を考慮しながら、税制上の措置を含め必要な措置を講ずる。

#### (2) 改正の内容

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（原則として、取得価額を基に算定）によって評価することとする。

（※1）課税上の弊害がない限り、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）本改正を通達に定める日までに、被相続人等が同日の5年前から所有している土地の上に新築をした家屋（同日において建築中のものを含む。）には適用しない。

#### (3) 適用時期

令和9年1月1日以後に開始する相続、遺贈又は贈与により取得した貸付用不動産に適用されます。

自民党税制調査会資料

## 貸付用不動産の評価方法の見直し（案）

- 貸付用不動産の市場価格と通達評価額との乖離を利用して相続税額・贈与税額を大幅に圧縮している事例が把握されている。
  - 納税者の予測可能性を確保しつつ<sup>(注)</sup>、評価の適正化及び課税の公平性を図る観点から、貸付用不動産の評価方法について所要の見直しを行う。
- (注) 財産評価基本通達では、同通達に定める原則的な方法により評価することが著しく不適当と認められる財産の価額は、国税庁長官の指示を受けて評価することとしているが、これを多用すると納税者の予測可能性が損なわれるとの意見もある。

相続税額等を大幅に圧縮している事例	左記の事例等を踏まえた見直し案
<p><b>【事例1】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 被相続人は、相続開始の約2年8月前に賃貸用マンション（1棟）を21億円で購入。</li> <li>・ 通達評価額は4.2億円（▲80%）。</li> </ul> <p>(注) 通達評価額には、個々の不動産の収益性などが反映されていないことが乖離の主な要因。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 加えて、マンション購入のための借入金残高を債務控除。相続税額を大幅に圧縮。</li> </ul>	<p>① 被相続人・贈与者が<b>相続開始・贈与前5年以内に対価を伴う取引により取得又は新築した一定の貸付用不動産</b>については、<b>通常の取引価額に相当する金額</b>（原則、取得価額を基に算定）によって評価することとする。</p> <p>*減価償却（定額法）による減価を反映するなど、各不動産の実態に即して評価          *取得価額を基に評価額を算定する場合には、原則、取得時から課税時期までの地価変動の影響等を加味するとともに、評価の安全性を考慮（しんしゃく割合「0.8」）          *今回の見直しによる通達の改正（公開）日までに、被相続人等が同日の5年前から所有している土地の上に家屋を新築・建築中の場合には、従前のとおり評価</p>
<p><b>【事例2】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 贈与者は、いわゆる「不動産小口化商品」（信託受益権）を3,000万円で購入し、受贈者（子）に贈与。</li> <li>・ 通達評価額は480万円（▲84%）。現金3,000万円を贈与する場合と比較して贈与税額を大幅に圧縮。</li> <li>・ その後、受贈者は同商品を約3,000万円で売却。</li> </ul>	<p>② 商品として<b>小口化された貸付用不動産</b><sup>(注)</sup>については、その取得時期にかかわらず、<b>通常の取引価額に相当する金額</b>（次の(1)、(2)又は(3)に掲げる価格等を参酌して算定）によって評価することとする。</p> <p>(1) 出資者の照会等により、販売会社等から提示される適正な処分・買取価格等          (2) 販売会社等が把握している適正な売買実例価額          (3) 定期報告書等に記載された不動産の価格等</p> <p>上記(1)、(2)又は(3)に該当するものがない場合には、上記①に準じて評価する。</p> <p>(注) 「商品として小口化された貸付用不動産」とは、不動産特定共同事業契約（任意組合型・賃貸借型）又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う。</p>

(注) 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。

### 3 不動産小口化商品の評価方法の見直し

#### (1) 改正の内容

小口化された貸付用不動産（注1）については、その取得の時期に関わらず、課税時期における通常の取引価額に相当する金額（注2）によって評価することとする。

（注1） 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

（注2） 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、次のいずれかの金額によって評価することができることとする。

- 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
- 定期報告書等に記載された不動産の価格等

※上記3つを参酌して求めた金額

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、貸付用不動産の評価方法に準じて評価（取得時期や評価の安全性を考慮）する。

#### (2) 適用時期

令和9年1月1日以後に開始する相続、遺贈又は贈与により取得した貸付用不動産に適用されます。

### 4 事業承継税制に係る計画の提出期限延長

非上場株式等に係る相続税・贈与税の納税猶予の特例制度については、特例承継計画の提出期限を令和9年9月末までとし1年6か月延長する。また、個人の事業用資産に係る相続税・贈与税の納税猶予制度について、個人事業承継計画の提出期限を令和10年9月末までとし2年6か月延長する。

#### <法人版事業承継税制（特例措置）>

特例承継計画の提出期限・・・2026（令和8）年3月31日※



改正後

**2027（令和9）年9月30日**

適用期限・・・・・・・・・・2027（令和9）12月31日（改正なし）

#### <個人版事業承継税制>

個人事業承継計画の提出期限・・・2026（令和8）年3月31日※



改正後

**2028（令和10）年9月30日**

適用期限・・・・・・・・・・2028（令和10）12月31日（改正なし）