

令和8年度 税制改正 ～資産課税～

令和8年度税制改正が行われました。

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（受贈者ごとに1,500万円）について、適用期限の令和8年3月31日をもって廃止されました。

ただし、同日までに拠出された金銭等については、引き続き本措置が適用されます。

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。

<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。

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。

<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。