

一棟買い賃貸マンション・小口不動産節税スキームに対する国税庁見解

2025年11月13日の政府税制調査会において、国税庁は「財産評価をめぐる諸問題」に関する資料を提示した。同資料では一棟買いの賃貸マンションや小口不動産を用いた相続税対策が、租税回避事例として取り上げられた。**今後数年で不動産評価に係る税制・評価通達改正が見込まれ**、現在の評価方法より評価額が高くなることが想定される。

指摘の概要

【指摘の背景・目的】

近年、不動産の市場価格に対し通達評価額が低く算出され、この乖離を利用した節税事例が増加。租税回避の意図が明らかなものについては通達6項の適用により個別に課税処分を行っている。

【乖離を利用した節税事例】

1. 一棟買いの賃貸マンションを用いた租税回避事例

例： 取得価額 21億円 > 納税者評価額 4.2億円

相続税軽減額 7.9億円

備考：相続開始前3年以内に借入を起し物件取得

2. 小口不動産を用いた租税回避事例

例： 取得価額 3,000万円 > 納税者評価額 480万円

贈与税軽減額 1,195万円

備考：受贈者は受贈4か月後、市場価格で売却

MIKATA所見

- 税制・通達改正は**最短1～2年**の可能性（課税当局としても6項適用による調査・処分は非効率であり、何らかの統一規則が導入される可能性は高い）
想定される改正の例：3年以内取得不動産の時価評価適用 等
- 時間軸を意識した（準備期間を長く取った）対策が肝要
- **借入金を紐づける場合や相続・贈与後すぐの売却**は要注意
- 小規模宅地等の特例の50%減額（貸付事業用宅地等*）は適用可能とみられる *相続開始前3年以上、貸付事業の用に供されている必要あり
- 租税回避とみなされないための目的付け、ストーリー付けの徹底

報道情報・国税庁資料

日本経済新聞社報道記事（2025年11月13日）

賃貸マンション一棟買い、節税効果大きく 政府税調で国税庁指摘

経済 [+ フォローする](#)

2025年11月13日 18:43 [会員限定記事]

保存

政府の税制調査会（首相の諮問機関）は13日の専門家会合で、不動産を活用した相続税の節税策について議論した。国税庁は賃貸マンションを一棟丸ごと購入したり、商業ビルを小口化したりする事例で節税効果が大きいと指摘した。今後、政府が対策に乗り出す可能性がある。

国税庁資料「財産評価をめぐる諸問題」抜粋

財産評価を巡る諸問題

● 現状

- ▶ 相続税においては、巷間、その節税と称して種々の相続税対策が喧伝されており、不動産や株式などの**評価額を圧縮する租税回避等（スキーム）が広く利用**されている状況
- ▶ 近年、社会経済情勢の変化等に伴い、**スキームの態様が多様化**

● 対応状況

- ▶ スキームに対しては、これまで**評価通達 6 項（この通達の定めにより難い場合の評価）に基づき課税処分を行うこと**などにより**個別に対応**

⇒ **2026年度以降の税制・通達改正が現実的
より早めの対策、時間軸を意識した対策が肝要**

※本資料は記事投稿時点（2025年11月13日）の法令・情報に基づき作成されたものです。