

一棟買い賃貸マンション・小口不動産 節税スキームをめぐる税制改正の議論

2025年12月5日

ビジネス＆ライフ・コンサルティング

MIKATA

この資料で分かること

2025年11月13日、同月26日税制調査会(内閣府・自民党)における議論

- 今後最短1~2年で、一棟買い賃貸マンション・小口不動産の評価方法が見直される可能性大(課税強化)

評価額: 現在の評価よりも、時価(取得価額や売買実例)に近い価額

対象資産: ①相続開始前「5年以内」に取得した一棟買いマンション等
②すでに取得済のものも含めた小口不動産

今後の方向性

- 今後の相続対策にはより時間が必要になる
- 今後の相続対策は「払う税金を減らす」のではなく、インフレも加味して「早期に次世代に資産を渡して、次世代で運用して殖やす」時代に

一棟買い賃貸マンション・小口不動産節税スキームをめぐる議論 1/2

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**。

内閣府税制調査会における指摘(11月13日)

【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**。

【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年以内に借入を起こし物件取得

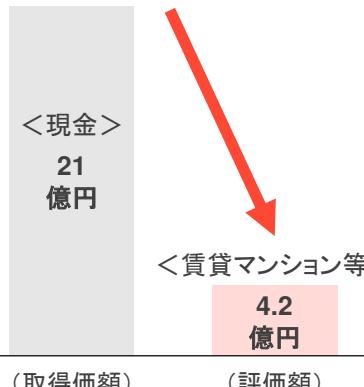
2. 小口不動産を用いた租税回避事例

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: 受贈者は贈与を受けた4か月後、市場価格で売却

【近年の動向】

評価額の乖離を利用した節税事例が増加



評価額の圧縮により**数億円**単位で納税額を減らすスキームが横行

自民党税制調査会で示された改正案(11月26日)

【改正案の概要】

自民党の税制調査会が26日に開いた会合では、以下の改正案が示された。

- 不動産購入後5年以内の相続を軸に調整
- 賃貸マンション等は「取得価額+時点修正方式*」をベースに評価
- 小口不動産は取引時期にかかわらず、取引事例を基にした評価手法に変更

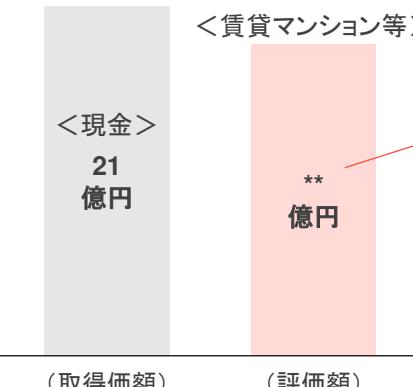
*購入時の価格に地価の上昇・下落分を反映した価格から、2割程度低く見積もる方式

評価ルールの改正により、行き過ぎた節税策に歯止めをかける方針であり、2026年度税制改正大綱への反映

【改正案】

賃貸マンション : 取得価額+時点修正による評価

小口不動産 : 取引事例を基にした評価



より**時価に近い価額**で評価
⇒評価額の乖離幅が小さくなり、税額の圧縮が困難に

MIKATA所見

規制の適用と対策の方向性

- 税制・通達改正は最短1~2年で適用
(6項適用による個別の調査・処分は非効率であるため、何らかの統一ルールが導入される可能性が高い)
- 時間軸を意識し、準備期間を長く取った対策が肝要となる(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)

評価乖離の是正

- 今後、時価(購入価額)と評価額との乖離を利用した大幅な評価減は取れなくなる見通し
- 小口不動産は、すでに取得しているものも評価見直しの対象になりうる
- ただし、小規模宅地等の特例の50%減額(貸付事業用宅地等*)は引き続き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

節税対策の意識変化

- 不動産購入後『5年』以内としたのは、節税目的の対策にメスを入れるという、当局の本気の表れと取るべきであり、小手先の節税スキームはいたちごっこ式に対策される
- 今後は、『納税額を減らす』ではなく、『早期に資産を渡し、子世代・孫世代で運用して殖やす』時代へと対策の主流が変化することが想定される

過去の税制調査会での議論と改正事例

| 内容 | 税調議論時期 | 改正施行年 |
|------------------------|--------------|------------|
| 消費税の税率引き上げ | 2012年～2014年頃 | 2014年4月施行 |
| 消費税の税率引き上げと軽減税率の導入 | 2015年～2019年頃 | 2019年10月施行 |
| 国外転出時課税制度の創設(出国税) | 2014年頃 | 2015年7月施行 |
| 法人税改革(税率引き下げ) | 2014年～2016年頃 | 2016年度税制改正 |
| タワーマンションの評価見直し | 2016年頃 | 2017年度税制改正 |
| 事業承継税制の特例措置創設 | 2017年～2018年頃 | 2018年度税制改正 |
| 所得税の給与所得控除・基礎控除の見直し | 2017年～2018年頃 | 2020年1月施行 |
| インボイス制度(適格請求書等保存方式)の導入 | 2015年～2016年頃 | 2023年10月施行 |

資産税の
プロフェッショナルである
ミカタにぜひお早めに
ご相談ください

