

中村会計だより.....秋号.....



貸付用不動産の評価

貸付用不動産の評価方法の見直し

令和7年12月19日に令和8年度税制改正大綱が公表されました。相続税における貸付用不動産の評価方法についての見直しが行われます。

① 見直しの背景

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、今回の見直しの措置となりました。

② そもそも貸付用不動産とは？

貸家、賃貸アパート、賃貸マンション、賃貸ビルなどの総称を指します。

③ 従前の評価方法

自用地価格×(1-借地権割合×借家権割合×賃貸割合)

という評価方法を用います。

(購入から5年を超える相続であれば上記の評価方法を使用)。



過去の最高裁判例では上記の評価方法を用いた申告を税負担の軽減を意図し、かつ相続税の負担を著しく軽減させ、他の納税者との間に看過し難い不均衡を生じさせ、実質的な租税負担の公平に反するとして財産評価通達ではなく不動産鑑定評価額に基づいた課税処分を下す国税庁の判断を適法としています。

なお、鑑定評価額は12億7300万円のところ財産評価基本通達に基づいた評価では3億3370万円と大きな乖離が見られ、従前の評価方法では大きな節税効果がありました。

④ 改正後の対応

被相続人が課税時期前**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**に相当する金額によって評価します。

※**通常の取引価額**…被相続人が取得等をした貸付用不動産に係る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る評価。

⑤ 適用の開始時期

令和9年1月1日以降に相続等により取得する財産の評価に適用されます。今回の改正については改正を通達に定める日までに、被相続人等がその所有する土地(同日の5年前から所有しているものに限る)に新築した家屋(同日において建築中のものを含む。)には適用されません。

	建物の相続税評価額	土地の相続税評価額
従前の対応(かつ相続から5年を超える貸付不動産)	自用家屋の評価額×(1-借家権割合×賃貸割合)	自用地としての評価額×(1-借地権割合×借家権割合×賃貸割合)
改正後の対応(相続から5年以内に取得した貸付用不動産)	通常の取引価額に相当する金額 (原則取得額を基に算定)	

【未成年者も利用可能なこどもNISAの創設】

～18歳以上向けであったNISAが対象拡大～

令和9年（2027年）1月から、つみたて投資枠に限り、0歳から17歳までの未成年者も利用できる「こどもNISA」が創設される予定です。

こどもNISAでは、18歳になるまでの間、年間60万円、累計600万円までの投資について、運用益や分配金が非課税となります。子どもの将来の教育資金や資産形成を後押しする制度として注目されています。

一方で、こどもNISAは投資信託などの金融商品を利用するため、運用成果によっては元本割れとなるおそれがあります。教育資金を確実に準備したい場合には、従来から利用されている学資保険や定期預金との併用が有効です。

つみたて投資枠		
	こどもNISA	
対象年齢	0～17歳	18歳以上
年間投資枠	60万円	120万円
非課税保有限度額	600万円	自動的に移行
運用管理	一定の要件の下、12歳以降は払い出しが可能	制限なし



（出所）金融庁「令和8（2026）年度税制改正について 一税制改正大綱における金融庁関係の主要項目」より

【令和8年度 自動車税制度改正】

令和8年度の自動車税制度改正では、環境性能割の廃止、エコカー減税の延長、軽油引取税の廃止などが実施されました。

①自動車税・軽自動車税の名称変更と環境性能割の廃止

令和8年4月1日以降、従来の自動車税種別割は自動車税に、軽自動車税種別割は軽自動車税に名称変更されました。また、自動車税環境性能割および軽自動車税環境性能割は廃止され、取得時課税がなくなりました。

②エコカー減税（自動車重量税の特例）の延長

エコカー減税については、減免区分の基準となる燃費基準の達成度を引き上げた上で、2年間延長します。令和9年5月の引き上げに際しては、激変緩和措置を講じます。

【現行】

2025年5月1日 ～ 2026年4月30日	初回車検	2回目車検
電気自動車等（※）	免税	免税
2030年度基準 125%達成		
2030年度基準 100%達成		
2030年度基準 90%達成		
2030年度基準 80%達成		
2030年度基準 75%達成	本則税率	

【改正後】

2026年5月1日 ～ 2027年4月30日	初回車検	2回目車検
電気自動車等（※）	免税	免税
2030年度基準 125%達成		
2030年度基準 105%達成		
2030年度基準 100%達成		
2030年度基準 95%達成		
2030年度基準 80%達成	▲25%	

2027年5月1日 ～ 2028年4月30日	初回車検	2回目車検
電気自動車等（※）	免税	免税
2030年度基準 125%達成		
2030年度基準 105%達成		
2030年度基準 100%達成		
2030年度基準 95%達成		
2030年度基準 85%達成	▲25%	
2030年度基準 80%達成	本則税率	

※電気自動車、燃料電池自動車、プラグインハイブリッド車、天然ガス自動車
※電気自動車等以外は2020年度燃費基準達成車に限る

③グリーン化特例の延長

自動車税・軽自動車税における燃費性能優良車の軽課・重課措置（グリーン化特例）も2年間延長されます。対象は以下の通りです。

- 電気自動車、天然ガス自動車、プラグインハイブリッド車、電気軽自動車、天然ガス軽自動車

④軽油引取税の廃止

長年維持されてきた軽油引取税のうち暫定税率の部分(17.1 円/L)は、令和8年4月1日をもって廃止されました。店舗では旧税率で仕入れた在庫が無くなり次第、本則税率(15 円/L)での販売となります。