

贈与

保険

資産運用

年金

不動産

将来に備えて知っておくべき!

相続とお金の 情報マガジン

5

2026

TOPICS

P2 資産安心コラム

「時価の6割」が新基準！
マンション評価の新ルール

P3 暮らしとお金の教養講座

金や美術品の相続税は？
「実物資産」の評価と落とし穴

P4 相続・贈与の基礎知識

遺言や普通の贈与とどう違う？
「死因贈与」の基礎知識

数字で見る相続

令和8年の地価公示 5年連続上昇傾向

国土交通省が発表した『令和8年地価公示』によれば、2026年1月1日時点の公示地価は、全国平均の全用途平均、住宅地、商業地のいずれも5年連続で上昇しました。全用途平均は前年から2.8%上昇し、バブル末期の1991年に11.3%を記録して以降で最大の上昇率となりました。

全用途平均を圏域別にみると、東京圏は5.7%、大阪圏は3.8%で前年よりも上昇幅が拡大しました。一方、名古屋圏と地方四市は、いずれも上昇は継続しているものの上昇幅は縮小し、その他の地域は前年と同じ上昇幅でした。都道府県別では、住宅地は31都道府県で上昇し、前年の30都道府県から1県増加。また、商業地では38都道府県で上昇し、前年の34都道府県から4県増加しました。国土交通省は、この結果を受け全体として上昇基調が続いていると分析しています。

「時価の6割」が新基準！ マンション評価の新ルール

かつて「タワマン節税」と呼ばれた手法に対し、市場価格と相続税評価額の乖離を是正するため、2024年1月に評価ルールが改正されました。改正から1年以上が経過した今、あらためて新しい仕組みの要点と実務への具体的な影響を整理します。

評価額はどう変わったか 新ルールの仕組みと上昇の背景

「タワマン節税」は、マンションの市場価格と相続税評価額の差を利用した手法です。改正前は、戸建て住宅の評価額は市場価格の約6～7割でしたが、タワーマンションでは評価額が市場価格の3～4割程度に留まるケースも多く、租税負担の公平性が問題視されていました。2022年の最高裁判決において過度な節税が否認されたことを受けて、課税の公平性を保つように評価ルールが改正されました。この改正は、「タワマン」に限らず、すべての区分所有マンションが対象となる点に注意が必要です。

新ルールでは、新たに「評価乖離率」が導入されました。これは、築年数、総階数、部屋の所在階、敷地持分狭小度の4項目から算出され、評価額が市場価格の「6割」に満たない場合、6割に達するまで評価額が補正（引上げ）されます。

これにより、高層階や、築浅物件であるほど、従来の評価額からの上昇幅が大きくなる傾向があります。

具体的には、都心の高層階にある敷地が狭い築浅の物件ほど評価額が上がりやすく、地方の低層階で築年数が古い物件は影響を受けにくいと想定されます。特に新築マンションは影響が大きいいため、購入時のシミュレーションを修正する必要があります。今後は従来の計算に加え、評価乖離率の算出も必要となるため、毎年の路線価公表に合わせた定期的な評価額の見直しを行うことをおすすめします。

これからの相続対策 改正を踏まえた見直しのポイント

評価ルールの改正に伴い、相続対策についても再考が必要です。マンションに「現金や有価証券よりも評価額が抑えられる」というメリット自体は残っていますが、「買えば大幅に節税できる」という単純な図式は通用しなくなりました。今後は、節税のみを目的とするのではなく、立地や収益性といった資産価値を重視した、本質的な物件選びが重要となります。また、改正によりマンションの評価額が上がる場合は、納税資金が確保できているかどうかを再確認する必要があります。

改正により評価額が数千万円単位で上がるケースもあり、想定していた納税資金が不足するおそれもあります。手元資金だけで不足する場合は、生命保険の活用や資産の売却なども視野に入れるべきでしょう。また、不動産の遺産分割では、トラブルを避けるため、共有で相続せずに、「分けやすさ」を基準に、誰がどの物件を継承するかをあらためて検討する必要があります。

新ルールの導入で相続税対策の常識は大きく変わりました。一方で、マンションの評価額について、時価の6割という基準が明確になったことで、将来の納税予測が立てやすくなった側面もあります。地価上昇が続く今こそ、最新の評価額を確認し、実情に即した相続対策へとアップデートしましょう。



金や美術品の相続税は？ 「実物資産」の評価と落とし穴

金（ゴールド）や美術品・骨董品などの「実物資産」は、現金や不動産と同様に相続税の対象となりますが、その評価方法や税務調査には特有の注意点があります。今回は、実物資産を所有する際に知っておくべき、税務上のルールと実務のポイントを紹介します。

実物資産も立派な相続財産 評価の仕組みと税務署の視点

相続が開始すると、現金や株式などの金融資産や不動産のほかに、財産価値がある「実物資産」も原則として、相続税の課税対象となります。

対象となる主な資産は、以下のとおりです。

- ・金地金（インゴット）、金貨、プラチナ
- ・美術品（絵画、彫刻）、骨董品、刀剣
- ・宝石、時計
- ・書画、アンティーク家具、クラシックカー

相続したこれらの財産は、原則として「被相続人が亡くなった日の時価」で評価されます。

具体的な評価方法は、金地金、金貨、プラチナの場合は、「業者が公表している買取価格」を基準にしますが、国内で貨幣として通用する記念金貨は、「額面金額」で評価します。

美術品や骨董品などの場合は、専門家による鑑定評価や類似品の取引価格を参考に算出します。

なお、1個または1組の価格が5万円以下なのは、個別に評価計上せずに、ほかの家庭用財産などとまとめて「家財一式」として一括計上することが可能です。

注意すべきは税務署の視点です。

税務署は過去の確定申告や預貯金の入出金履歴、実地調査などを通じて、資産の保有状況を詳細に把握しています。

特に高額な資産は、購入や売却の経緯が確認されるケースが多く、意図的な隠匿や申告漏れは厳しく指摘されるリスクがあるため、正確な把握が欠かせません。

トラブルを防ぐための注意点 実務で押さえておきたい備え

実物資産の相続では、まず「誰の所有物か」という帰属が問われます。税務調査では、単なる名義だけでなく、誰が実質的に管理していたかという実態も重視されるため、相続人名義であっても被相続人の管理下であったものは、相続財産とみなされる可能性があります。また、鑑定書や購入時の領収書がないと、適正な評価が困難になり、申告後に税務署と見解が食い違えばペナルティを課されるおそれもあります。なお、生前に資産の「贈与」や、特定美術品の美術館や博物館への「寄託」を行う場合には、契約書の作成など適切な手続きが必要です。

こうしたトラブルを回避するため、次のような生前対策を推奨します。

- ①保有資産のリスト化
資産の所在と種類、購入価格、入手経路などを整理しておく。
- ②専門家による簡易鑑定
高額と思われる資産については、あらかじめ評価の目安を把握しておく。
- ③名義と管理の明確化
資産を家族に贈与した場合は「贈与契約書」を残し、実質的な管理も移転しておく。

実物資産は、インフレに強いという魅力がある一方で、相続時には税務当局から「隠し財産」と疑われやすいという側面もあります。特に、近年価格が高騰している金（ゴールド）などは、数年前の感覚とは異なる高額な評価になることも珍しくありません。適正な評価に基づき、漏れなく申告することが、大切な資産を次世代へ円滑に引き継ぐための近道となります。

遺言や普通の贈与とどう違う？ 「死因贈与」の基礎知識

「自分が死んだらこの財産を贈る」という約束を交わすことを「死因贈与」といいます。遺言による贈与（遺贈）よりも確実に、希望する相手に財産を託せるのが特徴です。今回は、特定の人に資産を譲りたい場合の有効な選択肢の一つである死因贈与を紹介します。

死因贈与の仕組みとメリット 「契約」だからその確実性

死因贈与とは、贈与者の死亡を条件に財産を譲ることを、贈与者と受贈者の双方が合意して結ぶ「契約」です。通常の贈与と異なり、効力発生が「死亡時」となるため、贈与者は存命中にその財産を使い続けることができます。

遺言書による遺贈も贈与者の死亡によって効力が生じますが、遺言は受遺者の承諾が不要で、贈与者の意思のみでいつでも書き直しできてしまいます。一方、死因贈与は、双方の合意に基づく契約であり、介護することなどを条件にした負担付の契約も行える点が異なります。

死因贈与には、主に以下のメリットがあります。

- ①贈与者の死後に受贈者は贈与を放棄できないので、渡したい相手に確実に財産を承継できる。
- ②負担付の場合、負担の履行後は原則として撤回できないので、受贈者の権利が守られる。
- ③不動産の場合は、生前に「仮登記」を行うことで、第三者への売却などのトラブルを防げる。

手続きする際の注意点 知っておきたい実務のポイント

一方で、死因贈与には注意すべきデメリットもあります。

- ①死亡後に受け取るため相続税の対象となる。不動産の「不動産取得税」や「登録免許税」は、法定相続人でも、贈与と同じ金額になる。
- ②契約である以上、相手の同意（受諾）がないと成立しない。
- ③負担付死因贈与は、負担が履行された後は、自由な撤回がむずかしくなる。

死因贈与を行う際は、死亡後の手続きを担う「執行者」をあらかじめ決めておきましょう。契約は口頭でも成立しますが、トラブル防止のため「公正証書」など書面の作成をおすすめします。

死因贈与は、介護をしてくれた親族への貢献に報いたい場合など、特定の目的を実現する場合に適しています。ただし、遺留分の侵害や税金の負担が増える場合など考慮すべき点も多いため、検討する際は最適な方法を選びましょう。