

貸付用不動産の評価方法の見直し

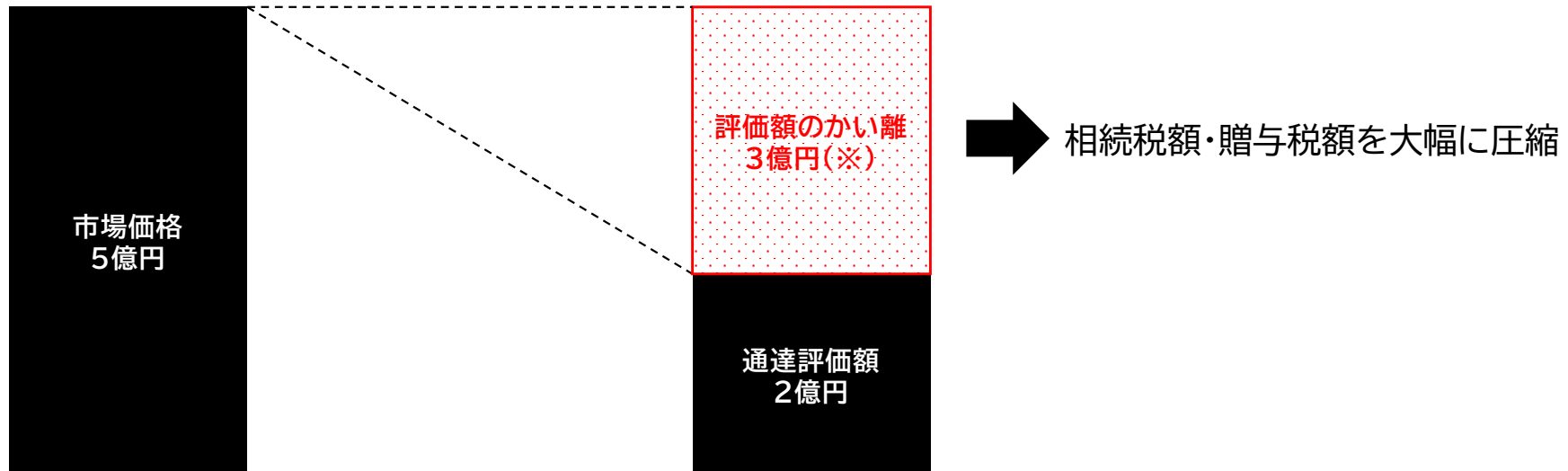
1. 改正のポイント

(1)趣旨・背景

貸付用不動産の市場価格と通達評価額とのかい離を利用し、相続税額・贈与税額を大幅に圧縮している事例が散見される中、現行の財産評価基本通達では、同通達に定める原則的な方法により評価することが著しく不適当と認められる財産の価額は、国税庁長官の指示を受けて評価すること（財産評価基本通達総則6項）によって対応している。しかし、一方でこれを多用すると納税者の予測可能性が損なわれるという批判も出ている。

そのため、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ることとなった。

【市場価格と通達評価額のかい離のイメージ】



(※) 通達評価額には、個々の不動産の収益性などが反映されていないことがかい離の主な要因

貸付用不動産の評価方法の見直し

1. 改正のポイント

(2)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。

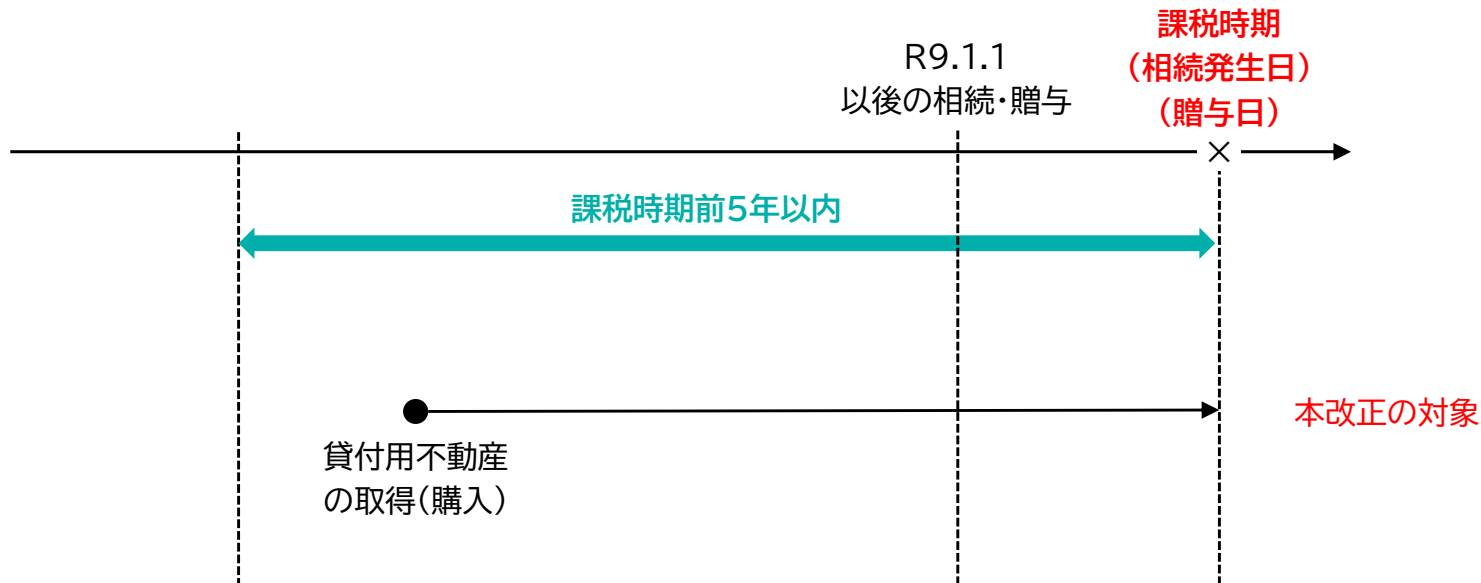
（※2）本改正を通達に定める日までに、被相続人等が同日の5年前から所有している土地の上に新築をした家屋（同日において建築中のものを含む。）には適用しない。

貸付用不動産の評価方法の見直し

1. 改正のポイント

(2)内容

【適用対象例①】 課税時期前5年以内に貸付用不動産（土地及び家屋）を対価を払って取得した場合



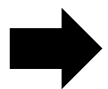
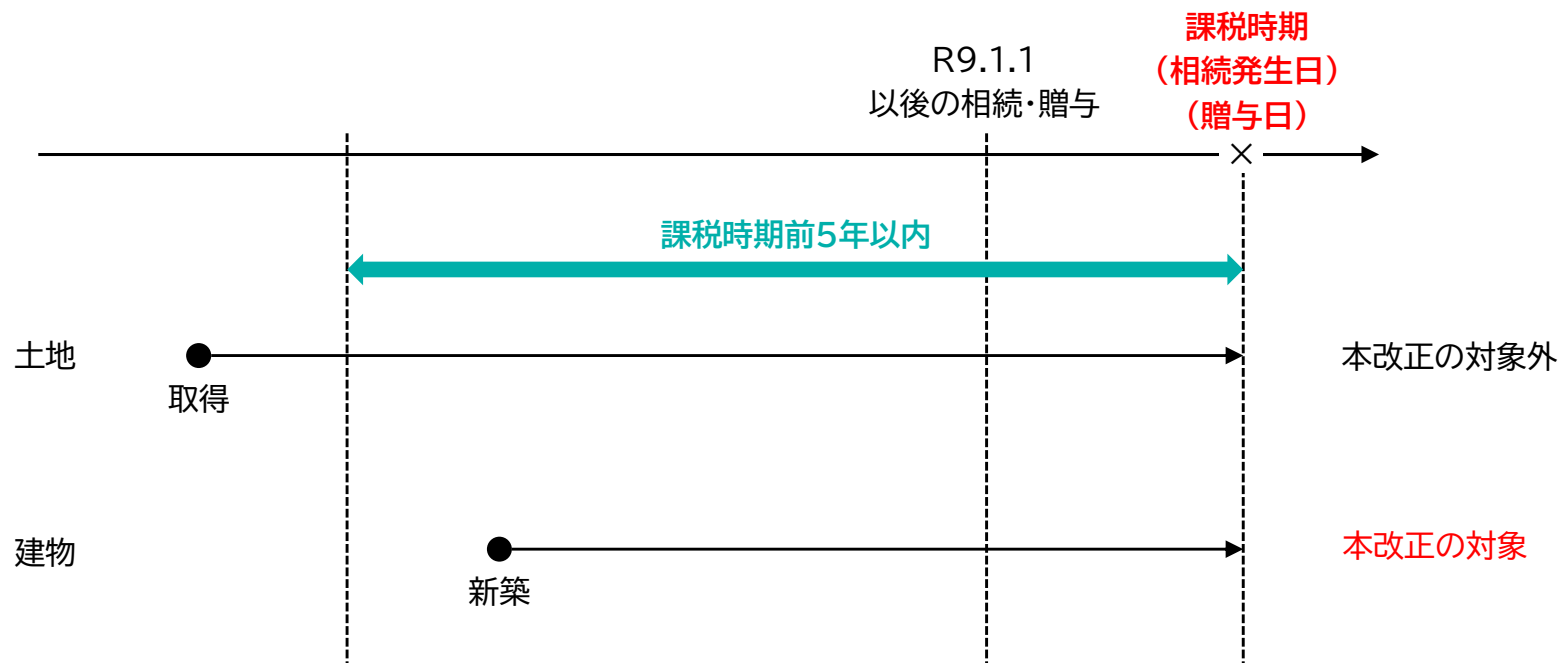
➡ 土地: 課税時期前5年以内に取得した貸付用不動産に該当するため、本改正の対象となる。
家屋: 課税時期前5年以内に取得した貸付用不動産に該当するため、本改正の対象となる。

貸付用不動産の評価方法の見直し

1. 改正のポイント

(2)内容

【適用対象例②】 課税時期前5年を超えて所有している土地に、課税時期前5年以内に貸付用建物を新築した場合



土地：課税時期前5年以前から所有しているため、本改正の対象とならない。

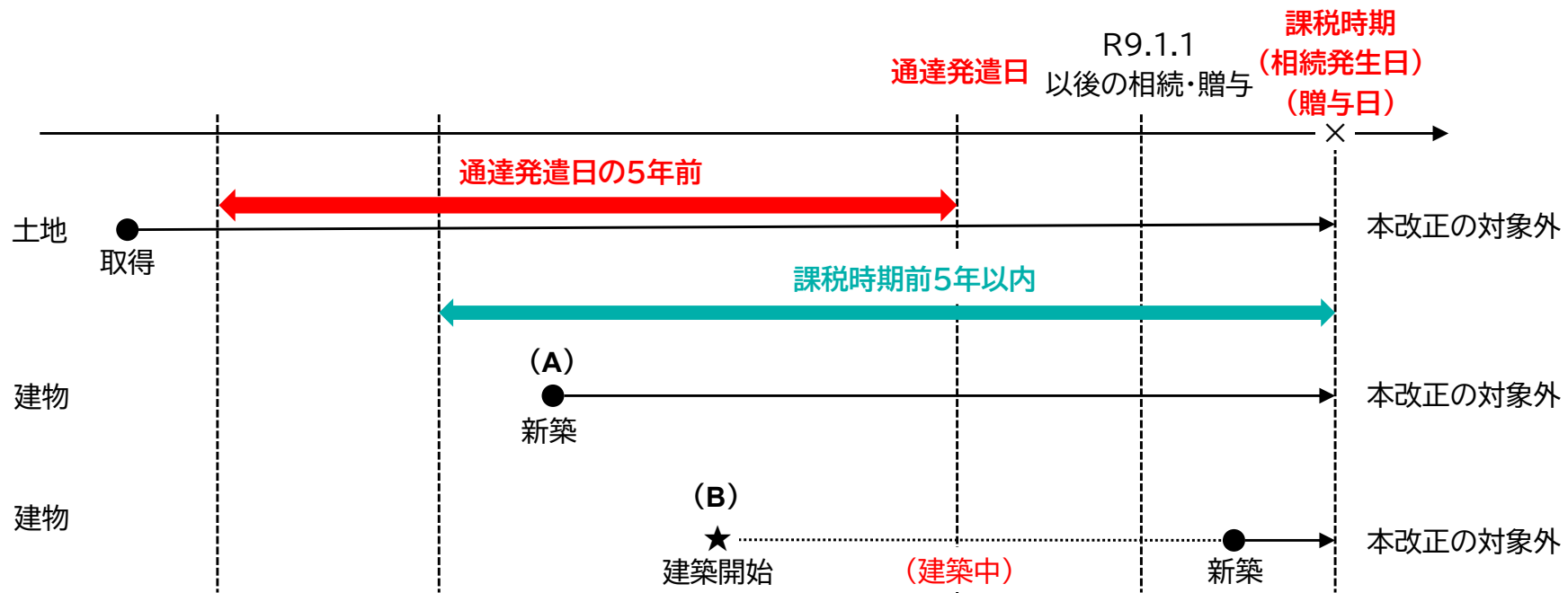
家屋：課税時期前5年以内に取得した貸付用不動産に該当するため、本改正の対象となる。

貸付用不動産の評価方法の見直し

1. 改正のポイント

(2)内容

【経過措置】 通達発遣日の5年前から所有している土地の上に、本通達の発遣日前に新築した貸付用建物(A)、又は、本通達の発遣日に建築中の賃貸用建物(B)は本改正の対象外とする。



貸付用不動産の評価方法の見直し

2. 適用時期

2027(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

3. 影響・対応策

取得又は新築後5年以内の相続や贈与の場合、想定していた税務上のメリットが享受できない可能性がある。

4. 今後の注目点

- ・「貸付用不動産」の具体的な範囲
(貸付先による適用有無の違いはあるか、使用貸借は含まれるか、同時に取得する構築物は含まれるか、等)
- ・被相続人等の具体的な範囲(被相続人、遺贈者、贈与者の他に範囲に含まれる者がいるか)
- ・地価の変動等の考慮方法等を含め、具体的な評価額の計算方法
- ・貸宅地、貸家建付地、貸家の評価減の適用は受けられるか？
- ・取引相場のない株式を評価する際の純資産価額の算定についても同様の見直しがされるのか？
- ・通達の発遣日(本改正を通達に定める日)はいつか？