

相続に関する相談事例

～貸付用不動産の評価方法の見直し～

その6

シリーズで、相続に関する相談事例について解説しています。第6回目は、貸付用不動産の評価方法の見直しの動向などについて解説します。

【改正の概要】

相続税法の時価主義の下、貸付用不動産の市場価格と相続税評価額との乖離の実態を踏まえ、その取引実態等を考慮し、次の見直しを行うこととされました。

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によって評価します。この課税時期における通常の取引価額に相当する金額については、課税上の弊害がない限り、被相続人等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など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します。

また、商品として小口化された貸付用不動産（注）については、取得時期にかかわらず、通常の取引価額に相当する金額によって評価することとするものとしました。

（注）「商品として小口化された貸付用不動産」とは、不動産特定共同事業契約（任意組合理型・賃貸借型）又は信託受益権に係る金融商品取引契約（信託型）に基づく権利の目的となっている一定の不動産をいいます。

上記の改正は、令和9年1月1日以後に相続等により取得をする財産の評価に適用されます。ただし、貸付用不動産の評価方法の改正については、当該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り、）に新築をした家屋（同日において建築中のものを含みます。）には適用しません。

●適用関係の本則

被相続人等が課税時期前5年以内に対価を伴う取引又は新築した一定の貸付用不動産	令和9年1月1日以後に相続等により取得する財産の評価に適用
--	-------------------------------

●経過措置

当該改正の内容が通達に定められる日までに、被相続人が所有する土地のうち、	同日の5年前から所有する土地に	新築した（又は建築中の）家屋については、	新通達の適用対象外
	上記以外の土地に		新通達の適用対象

●通達発遣日が令和8年10月1日と仮定した場合の改正法の取扱いの判定

	土地の 取得日	建物 新築日	課税時期	判定（注）		摘 要
				土地	建物	
①	R2.5.1	R8.3.31	R9.1.1	×	×	通達発遣日の5年前から所有している土地に、通達発遣日以前に建物は新築されている
②	R3.6.1	(※) R8.11.1	R9.2.1	×	×	通達発遣日の5年前から所有している土地に、通達発遣日以前に建物は建築着工されている
③	R4.7.1	R5.3.31	R10.3.5	×	○	土地は課税時期から5年を経過しているので新通達の適用対象外とされ、建物の取得日は課税時期から5年以内なので、新通達の適用対象となる
④	R5.8.1	R8.4.30	R10.6.1	○	○	課税時期の5年以内に取得した土地に建物が新築され、土地及び建物の取得日は課税時期から5年以内なので、新通達の適用対象となる

（※）②の建物の建築の着工日はR8.6.30。（注）×…改正法適用なし、○…改正法適用あり

（文責：山本和義）