

貸付用不動産の評価方法の見直し ～ 土地等及び家屋等の評価の見直し ～ その2

貸付用不動産の評価方法について、令和8年9月18日に法令解釈通達が公表されました。そこで、シリーズで、国税庁が公表した貸付用不動産の通達改正のパブリックコメントを基に改正の概要を解説することとします。今回は、貸付用不動産の土地等及び家屋等の評価の見直しについて解説します。

【公表された通達によって明らかになった土地等及び家屋等の評価方法】

1. 土地等

取得価額を基に評価額を算出する場合には、取得時から課税時期までの地価変動の影響等を加味する、としています。

【算式】 土地等の取得価額×地価変動率(※)×0.8(斟酌割合)

(※)「地価変動率」とは、土地等の取得の時から課税時期までの期間に生じた土地等の価格の変動の割合をいい、次の算式により計算します。

(算式) 地価変動率 = $P_x \div P_n$

「 P_x 」= 課税時期の属する年に係る評価基準額

「 P_n 」= 土地等の取得の時の属する年に係る評価基準額

なお、上記算式における「評価基準額」とは、当該土地等の面する路線に評価基本通達14((路線価))に定める路線価が付されている場合には当該路線価、それ以外の場合には評価基本通達21((倍率方式))に定める方式により評価した当該土地等の価額に相当する金額(これらにより地価変動率を求めることが不適当と認められる場合には、公示価格(地価公示法第6条((標準地の価格等の公示))の規定により公示された標準地の価格をいいます。))その他公的機関の価格情報で当該土地等と地価事情が類似すると認められるもの)をいいます。

地価変動率は、課税時期の年に係る評価基準額を土地等の取得した年の評価基準額で除して求めることから、評価基準額が上下したらその変動率に応じて土地の評価額も上下することになる。

2. 家屋等

家屋等については、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し、原則として、取得時から課税時期までの定額法による減価償却費を控除した残額で評価するとしています。さらに、通常の取引価額に相当する金額で評価する場合には、評価の安全性を考慮して、課税上弊害がない限り、斟酌割合0.8を乗じて評価することができるとされました。また、家屋とともに賃貸されている附属設備又は構築物は家屋に含むこととされました。なお、減価償却費の計算において経過年数が1年に満たない期間については1年として計算します。

留意すべき点は、土地等を取得して賃貸建物を新築した場合、土地等の取得時は「自用地」、課税時期は「貸家建付地」とあるときの通常の取引価額は「貸家建付地」として評価することができるのか、また、建物の取得時は「自用家屋」、課税時期は「貸家」とあるときに、通常の取引価額の計算において「借家権割合(30%)」は控除されるかについては、法人の純資産価額の計算とは異なり、借家権などは考慮されないこととされました。

(文責：山本 和義)