Family Tax Express
令和８年11月２日　№451
税理士法人ファミリィ
http://taxfamily.or.jp

貸付用不動産の評価方法の見直し　～　貸付用不動産の判定に係る疑問点　～　その５

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、貸付用不動産の判定に係る疑問点について解説します。

1.　貸付用不動産の判定

貸付用不動産の範囲については、借家権の目的となっている家屋又はその敷地となっている土地等とされています。そうすると、借家人が退去し賃貸が一時中断している間に相続が開始した場合には、その家屋（独立家屋）やその敷地については貸付用不動産に該当しないことになり、通達改正の対象とはならないことになるとも思われます。

しかし、貸付用不動産に該当するのか否かの判定は、課税時期だけで行うのか、それとも賃貸前でも「将来賃貸することが予定されていると合理的に想定される物件」は課税時期において貸付の用に供されていない場合でも通達の改正の対象となるのか不明です。

2.　合理的に賃貸予定と認められる例

・賃貸用建物の建築が完了しているが、課税時期に入居者がいない
・賃借人が退去後速やかに賃貸募集を開始している（広告・仲介依頼など）
・賃貸用設備が整っている（間取り・設備が明らかに賃貸仕様）
・賃貸事業の収支計画が存在する
・過去に同様の賃貸事業を行っており、継続性が認められる

⇒（私見）これらの事情にある不動産は「課税時期に賃貸されていなくても貸付用不動産」と判定される可能性が考えられます。

例えば、小規模宅地等の特例の適用に当たって、新たに貸付事業の用に供されたか否かの判定における通達では、継続的に賃貸されていた建物等につき賃借人が退去をした場合において、その退去後速やかに新たな賃借人の募集が行われ、賃貸されていたときは、貸付事業が継続していたものとする、としています（措通69の4-24の3）。

このことから、貸付事業用宅地等についても同様に判定することになると思われます。

一方、質疑応答事例・財産評価（国税庁：貸家が空き家となっている場合の貸家建付地の評価）では、借家人が立ち退いた後、空き家となっている家屋（独立家屋）の敷地について、以前は貸家であっても空き家となっている家屋の敷地の用に供されている宅地は、自用地価額で評価するとしていることから、貸付用不動産に該当しないとして通達改正の適用はないとも考えられます。

●　質疑応答事例・財産評価（国税庁：貸家が空き家となっている場合の貸家建付地の評価）

【照会要旨】　借家人が立ち退いた後、空き家となっている家屋（独立家屋）の敷地についても、貸家建付地として評価することができますか。

【回答要旨】　貸家建付地の評価をする宅地は、借家権の目的となっている家屋の敷地の用に供されているものに限られます。したがって、以前は貸家であっても空き家となっている家屋の敷地の用に供されている宅地は、自用地価額で評価します。

また、その家屋がもっぱら賃貸用として新築されたものであっても、課税時期において現実に貸し付けられていない家屋の敷地については、自用地としての価額で評価します。

（文責：山本　和義）