

貸付用不動産の評価方法の見直し ～ 法人が取得した貸付用不動産の評価方法の見直し ～ その1

貸付用不動産の評価方法について、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見直しが行われ、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。

【公表された通達によって明らかになった点】

1. 法人が取得した貸付用不動産の評価方法の見直し

法人が、課税時期前3年以内に取得した土地等及び家屋等の価額は、課税時期における通常の取引価額で評価すると定められています（評基通185かっこ書き）。

個人が課税時期前5年以内に取得した貸付用不動産の評価方法についての見直しが行われることに伴い、法人が取得した貸付用不動産についても、3年縛りが5年に延長されるのではないかと予想されていましたが、法人が所有する不動産の評価方法は見直しされません。そのため、法人が取得した不動産（貸付用不動産に限定されていません。）の評価方法については、従前どおり課税時期前3年以内の不動産について、通常の取引価額によって評価することになります。

● 不動産の評価方法（取得者：法人対個人）

		法人が取得した不動産（※）	個人が取得した不動産
取得原因		不問	対価を伴う取引により取得又は新築
対象不動産		すべての不動産（構築物を含む）	貸付用不動産（構築物を含む）
通常の取引価額によって評価する期間		課税時期前3年以内に取得した不動産	課税時期前5年以内に取得した貸付用不動産（相続等により取得された貸付用不動産を含む）
通常の取引価額	土地	取得価額（取得時は「自用地」、課税時期は「貸家建付地」であるときは「貸家建付地」）によって評価される	取得価額×地価変動率×0.8によって評価することができる（「貸家建付地」として評価しない。）
	価額下落時の斟酌	地価変動の影響等を加味することができる可能性がある	地価変動の影響等を加味する
	アパート等の新築以外の家屋	アパート等を新築した場合を除き、課税時期における未償却残高によって評価される	課税時期における未償却残高×0.8によって評価することができる（「貸家」として評価しない。）
	新築のアパート等	新築のアパート等は、課税時期における未償却残高を基に「貸家」として評価される	
小規模宅地等の特例		適用はできない	一定の要件を満たせば、課税時期前5年以内に取得した貸付用不動産についても適用することができる

（※）法人が取得した不動産については、課税時期前3年以内に取得したものは、通常の取引価額によって評価するとしているが、土地を取得（自用地）し、その上にアパート等を建築した場合に、課税時期においては、その土地の利用状況が「自用地」から「貸家建付地」に、アパート等は新築直後の「自家用屋」から「貸家」に利用状況が変化している。この場合、それぞれの状況に応じた評価とすることが、「株式・公社債評価の実務」（大蔵財務協会）令和7年版240頁に示されている。この本は課税庁の担当者が執筆し、木村夕香編となっている。（文責：山本 和義）