令和８年10月26日　№450

Family Tax Express

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　～　特例適用を受けて譲渡し買換取得した不動産等　～　その４

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、特例適用を受けて譲渡し買換取得した不動産等の取扱いについて解説します。

1.　特例適用を受けて譲渡し買換取得した不動産等

以下の特例の適用を受ける土地等又は家屋等で、その取得価額が譲渡された土地等又は家屋等の譲渡価額の100分の120に相当する金額を超えない場合には、通達改正の適用はないこととされました。

1）収用等に伴い取得等された土地等又は家屋等（措法33①）
2）交換処分等に伴い取得された土地等又は家屋等（措法33の2①）
3）換地処分により取得された土地等又は家屋等（措法33の3①②④⑥⑧⑨）
4）収用交換等に伴い取得等された一定の土地等又は家屋等（措法33の4①）
5）特定の事業用資産の買換えの場合の譲渡所得の課税の特例の適用を受けた一定の土地等又は家屋等（措法37①）

また、固定資産の交換の場合の譲渡所得の特例の適用を受けた土地等又は家屋等（譲渡資産の取得等が課税時期前５年以内であるものとの交換により取得された土地等又は家屋等以外のものに限ります。）（所法58①）についても、通達改正の適用はないこととされます。

なお、負担付贈与によって取得した貸付用不動産は、対価を伴う取引によって取得したものとなることから、贈与によって取得した日から５年間は通常の取引価額によって評価することになると思われます。

2.　小規模宅地等の特例

貸付用不動産の敷地について、小規模宅地等の特例について見直しがされていないことから、貸付事業用宅地等として小規模宅地等の特例の適用を受けることができます。しかし、相続開始前３年以内に新たに貸付事業の用に供された宅地等（「３年以内貸付宅地等」といいます。）については、貸付事業用宅地等として小規模宅地等の特例の適用を受けることができない（措法69の4③四）とされています。

なお、相続開始前３年以内に新たに貸付事業の用に供された宅地等であっても、相続開始の日まで３年を超えて引き続き特定貸付事業（貸付事業のうち準事業以外のものをいいます。）を行っていた被相続人等のその特定貸付事業の用に供された宅地等については、３年以内貸付宅地等に該当しないとされています（措令40の2⑨）。

（文責：山本　和義）