

貸付用不動産の評価方法の見直し ～ 貸付用不動産の範囲等 ～ その3

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、貸付用不動産の範囲等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貸付用不動産の範囲等】

1. 貸付用不動産の範囲

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で、その全部若しくは一部が借家権の目的となっている家屋とその家屋とともに賃貸されている附属設備又は構築物を含むこととされました。

そのことから、アパートなどの場合で、例えば10室のうち2室が空室であっても、取得後5年以内であればすべて貸付用不動産として評価することになります。

一方、借家権の目的となっていない駐車場の土地等は貸付用不動産の通達改正の適用はありません。

2. 貸付用不動産の判定

貸付用不動産の判定は、課税時期の現況で判定するとした場合、例えば、居住用の区分所有マンションを令和6年1月から賃貸していたが、令和9年1月に賃借人が退去して次の賃借人が決まるまでの間に相続が開始したら貸付用不動産の評価の適用はないことになります。しかし、令和9年11月に新たな賃借人が決まった直後に相続が開始したら、取得してから5年以内に該当し、貸付用不動産の評価の適用を受けることになります。

3. 相続等によって取得した貸付用不動産

被相続人から相続等によって取得した貸付用不動産について、通達改正の対象とされました。その場合、被相続人から取得した不動産の取得日は被相続人の取得日を引継ぐことから、第二次被相続人の取得期間の判定については、第一次被相続人が貸付用不動産を取得等したときから5年を経過したか否かで判定することになると思われます。

4. 家屋等の増改築があった場合

課税時期前5年以内に、次に掲げる家屋等が増築又は改築された場合における増築又は改築に係る部分については、通達改正の適用はないこととされました。

イ 課税時期前5年以内に取得等された家屋等以外のもの

ロ 課税時期前5年以内に相続等により取得された家屋等（当該家屋等が課税時期前5年以内に対価を伴う取引により取得等された場合における家屋等を除きます。）

5. 経過措置

令和8年●月●日（通達制定日）までに、次に掲げる土地等に新築された家屋等（同日において建築中のものを含む。）については、通達改正の適用はないこととされています。

イ 同日前5年以内に取得された土地等以外のもの

ロ 同日前5年以内に相続等により取得された土地等

※ 「建築中のもの」とは、通達制定日までに、家屋等の請負契約その他新築に係る契約が締結され、同日において、当該家屋等の新築に係る工事が行われており、かつ、その費用の全部又は一部が支払われていることをいうとされました。