

税 務

貸付用不動産の評価見直しで通達案公表

対象となる「一定の貸付用不動産」や取得等の時期などが明らかに

要
約

- 貸付用不動産の評価見直しに係る評価通達案を国税庁が公表。10月18日までパブコメを実施。
- 5年以内に取得等された借家権の目的となる家屋やその敷地の用に供されている宅地等が対象に。
- 特定の事業用資産の買換え特例等により取得する一定の家屋・土地等は今回の評価見直しの対象外。

国税庁は9月18日、「貸付用不動産の評価について」の法令解釈通達（案）を公表した（今号32頁参照）。令和8年度税制改正大綱では、評価の適正化を図る観点などから、「被相続人等が課税時期前5年以内に対価を伴う取引により取得又は新築をした一定の貸付用不動産については、課税時期における通常の取引価額に相当する金額によって評価する。」と明記されていた（本誌1102号4頁等参照）。今回の通達案では、大綱でいう「一定の貸付用不動産」について、その全部又は一部が借家権の目的となっている家屋やその敷地の用に供されている宅地等と定められた。土地等又は家屋等の取得等の時期は、原則としてその引渡しの時とされた。そして貸付用不動産に係る土地等又は家屋等の取得価額がその取得等の時における通常の取引価額に相当すると認められる場合には、①土地等の場合

はその取得価額に地価変動率（課税時期の年に係る評価基準額÷取得の年に係る評価基準額）を乗じた金額の80%相当額、②家屋等の場合はその取得価額から償却費の合計額等を控除した金額の80%相当額により評価することができるとされた。

課税上弊害がない限り、特定の事業用資産の買換え特例（措置法37①三）により取得する土地等で、その買換え資産の取得価額が譲渡資産の譲渡価額の120%以内である場合などは、今回の通達案による評価の対象から除かれることとされた。また、被相続人等が通達制定日の5年前から所有している土地等について、通達制定日までにその土地等に新築された家屋等（建築中を含む）も経過措置により除外される。建築中とは、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、同日においてその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た。なお、マンション通達の対象となる貸付用不動産については、同通達にかかわらず今回の通達案が優先して適用される。

今回の通達案は、10月18日まで意見公募手続（パブコメ）が実施される。パブコメ後に発遣される改正通達は、令和9年1月1日以後に相続、遺贈又は贈与により取得した財産から適用される予定だ。