

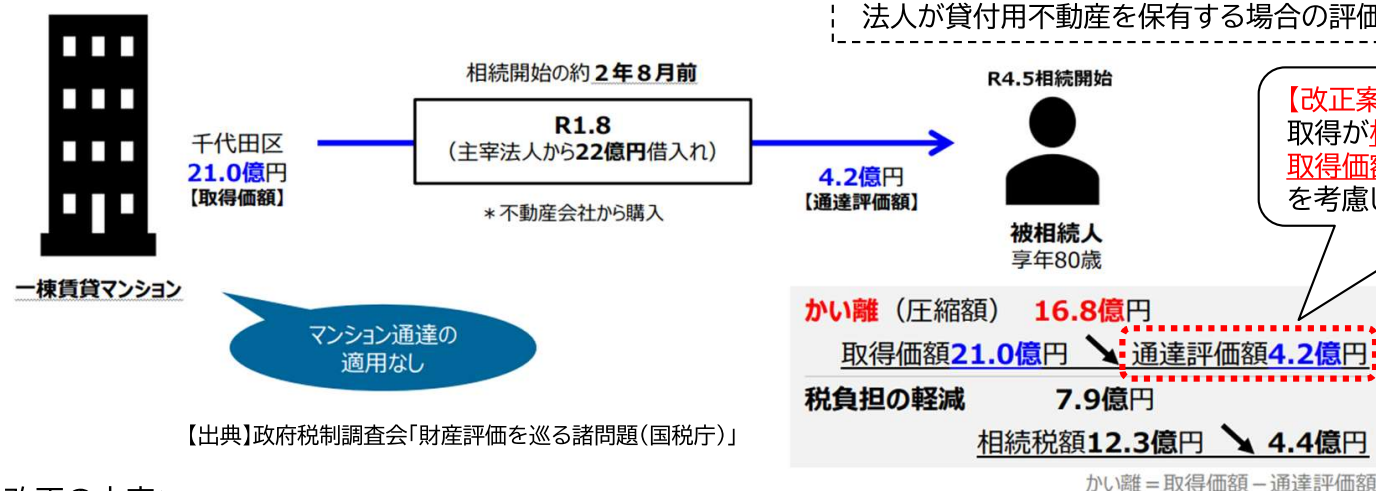
貸付用不動産の評価方法の見直し①

相続等の直前に取得した貸付用不動産の「市場価格」と「通達評価額」がかけ離れていることを利用した相続税・贈与税の節税スキームに対応するため、貸付用不動産の評価方法が見直される。

【適用時期】原則、**令和9年1月1日以後**に相続等により取得をする財産の評価

① 相続等の直前に取得した貸付用不動産

● 事案の概要



《実務上のポイント》

- ・この改正を通達に定める日までに、被相続人等が同日の5年前から所有している土地の上に新築・建築中の家屋は「適用しない」とあるため、今後の通達の改正時期に注意
- ・大綱で特に記載がないが、「小規模宅地等の特例」が引き続き適用できるか、自社株評価で法人が貸付用不動産を保有する場合の評価方法がどうなるかは今後注意が必要

【改正案】

取得が相続直前(5年以内)なら、取得価額を基に、地価の変動等を考慮し、2割低く評価

大綱では「一定の貸付用不動産」とあるのみで、具体的な対象は改正通達で要確認

<改正の内容>

対 象	相続開始・贈与前5年以内に対価を伴う取引により取得または新築をした一定の貸付用不動産	
評 価	現 行	路線価等による評価
	改正案	課税期間における通常の取引価額に相当する金額※によって評価 ※課税上の弊害がない限り、取得価額を基に地価の変動等を考慮して計算した価額の80%相当で評価可能

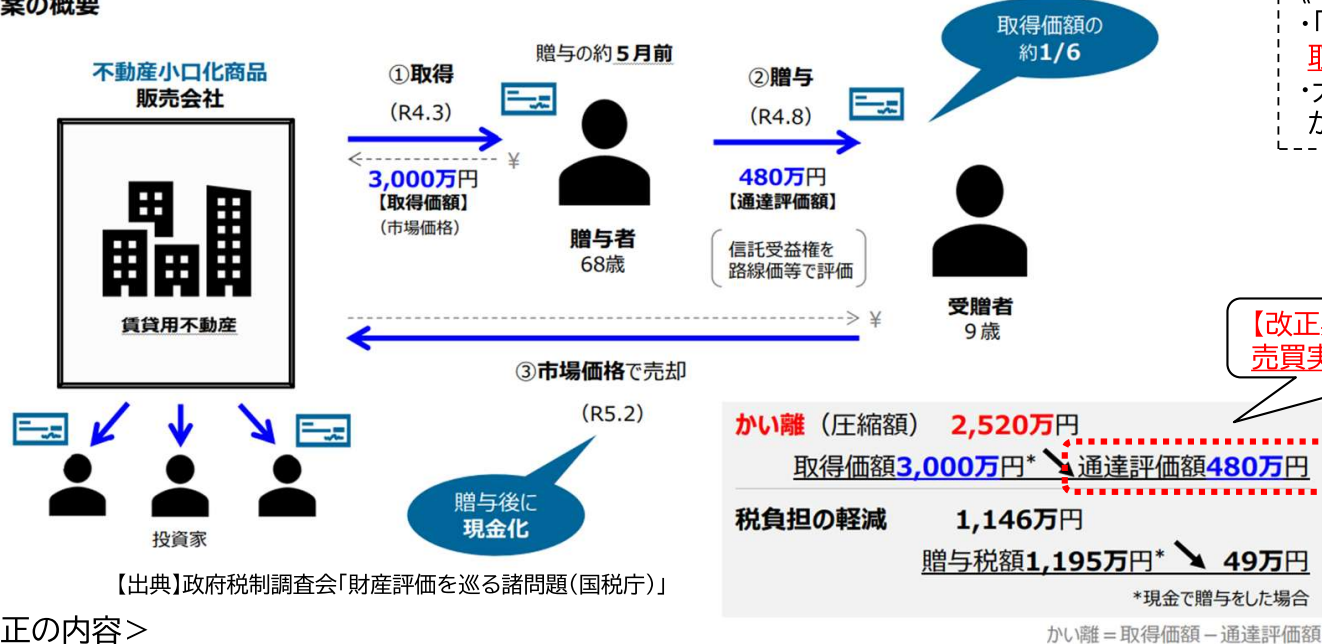
貸付用不動産の評価方法の見直し②

商品として小口化された貸付用不動産の「市場価格」と「通達評価額」がかけ離れていることを利用した相続税・贈与税の節税スキームに対応するため、貸付用不動産の評価方法が見直される。

【適用時期】令和9年1月1日以後に相続等により取得をする財産の評価

② 商品として小口化された貸付用不動産(いわゆる「不動産小口化商品」)

● 事案の概要



《実務上のポイント》

- ・「相続等の直前に取得した貸付用不動産」と異なり、**取得時期を問わない**点に注意
- ・大綱で特に記載がないが、「小規模宅地等の特例」が引き続き適用できるか、今後注意が必要

【改正案】**売買実例価額等**をもとに評価

<改正の内容>

対象	取得時期にかかわらず、商品として小口化された貸付用不動産	
評価	現行	路線価等による評価
	改正案	課税期間における 通常の取引価額に相当する金額 によって評価

課税上の弊害がない限り、下記で評価可能

- イ 出資者等の求めに応じて事業者等が示した適正な処分価格・買取価格等
- ロ 事業者等が把握している適正な売買実例価額
- ハ 定期報告書等に記載された不動産の価格等を参酌して求めた金額

上記に該当するものがない場合、「相続等の直前に取得した貸付用不動産」に準じて評価