



貸付用不動産及び不動産小口化商品の評価方法の見直し（1/3）

一言解説

貸付用不動産（課税時期前5年以内の取得等に限ります。）及び不動産小口化商品（取得時期を問いません。）について、通常の取引価額により評価されることになります。

1. 概要

- (1) 現行制度では、被相続人等が取得又は新築をした不動産については、原則として、取得時期にかかわらず、課税時期において財産評価基本通達に基づき評価を行います。
- (2) 本改正では、相続税法の時価主義の下、貸付用不動産の市場価格と通達評価額との乖離の利用によって相続税や贈与税の税額が大幅に圧縮されている事例が把握されていることを踏まえ、納税者の予測可能性を確保し、評価の適正化及び課税の公平性を図る観点から、貸付用不動産の評価方法の見直しが行われます。

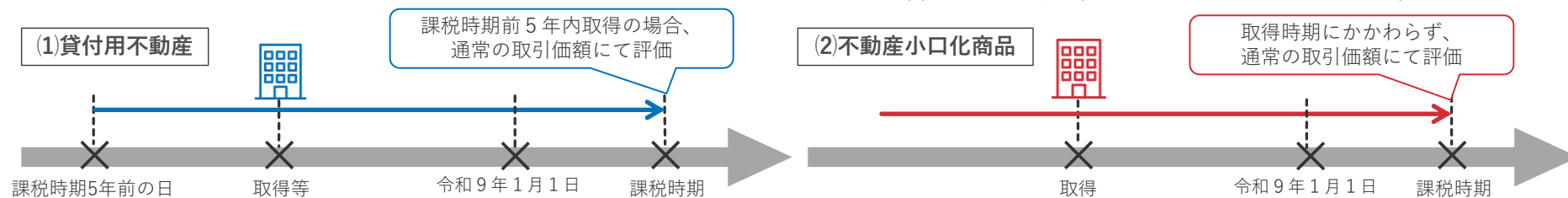
2. 改正の内容

- (1) 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は、課税時期における**通常の取引価額**に相当する金額（※1）によって評価します。

（※1）課税時期における**通常の取引価額**に相当する金額は、**課税上の弊害がない限り**、被相続人等が取得等をした貸付用不動産に係る取得価額を基地価の変動等を考慮して計算した価額の**100分の80**に相当する金額によって評価することが**できます**。

- (2) 不動産特定共同事業契約又は信託受益権に係る金融商品取引契約のうち一定のものに基づく権利の目的となっている貸付用不動産（不動産小口化商品）は、その**取得の時期にかかわらず**、課税時期における**通常の取引価額**に相当する金額（※2）によって評価します。

（※2）課税時期における**通常の取引価額**に相当する金額は、**課税上の弊害がない限り**、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、事業者等が把握している適正な売買実例価額又は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により評価することが**できます**。なお、これらに該当するものがないと認められる場合は、上記(1)に準じて評価（取得時期や評価の安全性を考慮）します。



適用時期

令和9年1月1日以後に相続等による取得財産の評価から

留意事項

通達改正日までに、同日の5年前から所有している土地に新築（建築中）をした家屋については従来のとおり評価



貸付用不動産及び不動産小口化商品の評価方法の見直し（2/3）

3. 利用区分に応じた評価方法（No. 4～8 は課税時期前5年以内に対価を伴う取引により取得等をした不動産等）

No.	種類	用途（利用区分）	従来の通達による評価方法	タワマン補正	今回の改正案	小規模宅地等の特例（※3）
1	戸建て住宅	被相続人の自宅 （自用地/自家用屋）	土地：路線価評価 建物：固定資産税評価額	—	土地：路線価評価 建物：固定資産税評価額	330㎡まで80％減額
2		相続人（子や孫）の自宅 （使用貸借/自用評価）	土地：路線価評価 建物：固定資産税評価額	—	土地：路線価評価（※1） 建物：固定資産税評価額	—
3	区分所有 マンション	被相続人の自宅 （自用地/自家用屋）	土地：路線価評価 建物：固定資産税評価額	補正あり	土地：路線価評価 建物：固定資産税評価額	330㎡まで80％減額
4		賃貸居住用マンション （貸家建付地/貸家）	土地：路線価評価 建物：固定資産税評価額	補正あり	土地：通常の取引価額（※2） 建物：通常の取引価額 （共に取得価額×80％）	200㎡まで50％減額
5		賃貸事業用マンション （貸家建付地/貸家）	土地：路線価評価 建物：固定資産税評価額	—	土地：通常の取引価額（※2） 建物：通常の取引価額 （共に取得価額×80％）	200㎡まで50％減額
6	一棟 マンション	賃貸居住用マンション （貸家建付地/貸家）	土地：路線価評価 建物：固定資産税評価額	—	土地：通常の取引価額（※2） 建物：通常の取引価額 （共に取得価額×80％）	200㎡まで50％減額
7		賃貸事業用マンション （貸家建付地/貸家）	土地：路線価評価 建物：固定資産税評価額	—	土地：通常の取引価額（※2） 建物：通常の取引価額 （共に取得価額×80％）	200㎡まで50％減額
8	不動産 小口化商品	投資運用商品 （利用区分に応じた評価）	土地：路線価評価 建物：固定資産税評価額	—	（取得時期にかかわらず） 土地：通常の取引価額（※2） 建物：通常の取引価額	200㎡まで50％減額

（※1）改正案にある一定の貸付用不動産の定義によっては、使用貸借されている不動産の評価も見直しをされる可能性があります

（※2）通常の取引価額の具体的な計算方法（取得価額を基に地価変動を考慮等）は、本改正案に言及がありませんでした

（※3）小規模宅地等の特例を適用するには、特定居住用宅地等や貸付事業用宅地等の各要件を満たす必要があります。









貸付用不動産及び不動産小口化商品の評価方法の見直し（3/3）

4. 利用区分に応じた評価額イメージ（前頁のNo.1、6、8）

（※1）小規模宅地等の特例を適用するには、各要件を満たす必要があります。

（※2）取得価額は、適正な売買実例価額又は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であると仮定しています。

	取得価額	従来の通達による評価方法 (路線価/固定資産税評価額)		小規模宅地等の特例	今回の改正案 (通常の取引価額)		小規模宅地等の特例
No.1 被相続人自宅 (戸建て) 【前提条件】 取得価額：5億円（配分は右記） 固定資産税評価額：6,000万円 路線価評価額：2億円 小規模宅地等の特例：80%減額（※1）	 1億円  4億円	▲2.4億円		▲4億円	▲2.4億円		▲4億円
		6,000万円		6,000万円	6,000万円		6,000万円
		2億円		4,000万円	2億円		4,000万円
No.6 居住用賃貸 一棟マンション 【前提条件】 取得価額：50億円（配分は右記） 固定資産税評価額：3億円 路線価評価額：12億円 通常の取引価額：取得価額×80% 小規模宅地等の特例：50%減額（※1）	 10億円  40億円	▲35億円		▲41億円	▲10億円		▲16億円
		3億円		3億円	8億円		8億円
		12億円		6億円	32億円		16億円
No.8 不動産小口化商品 【前提条件】 取得価額：1億円（配分は右記） 固定資産税評価額：500万円 路線価評価額：2,000万円 通常の取引価額：取得価額（※2） 小規模宅地等の特例：50%減額（※1）	 2,000万円  8,000万円	▲7,500万円		▲8,500万円	2,000万円		▲4,000万円
		500万円		500万円			2,000万円
		2,000万円		1,000万円	8,000万円		4,000万円