

貸付用不動産の評価について（案）

標題のことについては、昭和39年4月25日付直資56、直審（資）17「財産評価基本通達」（法令解釈通達）（以下「評価基本通達」という。）第2章から第4章まで及び令和5年9月28日付課評2-74、課資2-16「居住用の区分所有財産の評価について」（法令解釈通達）の定めにかかわらず、下記により取り扱うこととしたから、令和9年1月1日以後に相続、遺贈又は贈与（以下「相続等」という。）により取得した財産の評価については、これによらるたい。

（趣旨）

近年における貸家等の市場価格と相続税評価額との乖離等の実態を踏まえ、評価の適正化とともに、予測可能性の向上を図るものである。

記

（課税時期前5年以内に取得等された貸付用不動産の評価）

- 1 土地及び土地の上に存する権利（以下「土地等」という。）並びに家屋及びその附属設備又は構築物（以下「家屋等」という。）のうち、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（以下「取得等」という。）された貸付用不動産（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（当該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。）又は当該家屋の敷地の用に供されている宅地若しくは宅地の上に存する権利（当該宅地又は当該権利とともに賃貸されている土地等を含む。）をいう。以下同じ。）（当該貸付用不動産が相続等により取得された場合における当該貸付用不動産を含み、課税上弊害がない限り、当該貸付用不動産に係る土地等又は家屋等が次表に掲げる土地等又は家屋等に該当する場合における当該貸付用不動産を除く。）の価額は、課税時期における通常取引価額に相当する金額によって評価する。

ただし、当該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取引価額に相当すると認められる場合には、次に掲げる区分に応じ、それぞれ次に定める金額の100分の80に相当する金額によって評価することができる。

- (1) 土地等

土地等の取得価額に地価変動率を乗じた金額

- (2) 家屋等

家屋等の取得価額から、当該家屋等の取得等の時から課税時期までの期間の償却費の額の合計額又は減価の額を控除した金額

	土地等又は家屋等
1	次のイからニまでに掲げる土地等又は家屋等（その取得価額に相当する金額が当該イからニまでに掲げる規定の適用を受けて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ものに限る。） イ 租税特別措置法（昭和32年法律第26号）第33条第1項（（収用等に伴い代替資産を取得した場合の課税の特例））に規定する収用等に伴い取得等された土地等又は家屋等で、同項の規定の適用に係るもの ロ 租税特別措置法第33条の2第1項（（交換処分等に伴い資産を取得した場合の課税の特例））に規定する交換処分等に伴い取得された土地等又は家屋等で、同項又は同条第2項の規定の適用に係るもの ハ 租税特別措置法第33条の3第1項（（換地処分等に伴い資産を取得した場合の課税の特例））に規定する換地処分により取得された土地等若しくは家屋等、同条第2項に規定する権利変換若しくは買取り若しくは収用に伴い取得等された土地等若しくは家屋等、同条第4項に規定する権利変換により取得された土地等若しくは家屋等、同条第6項に規定する権利変換により取得された土地等若しくは家屋等、同条第8項に規定する敷地権利変換により取得された土地等若しくは家屋等又は同条第9項に規定する換地処分により取得された土地等若しくは家屋等で、これらの規定の適用に係るもの ニ 租税特別措置法第33条の4第1項（（収用交換等の場合の譲渡所得等の特別控除））に規定する収用交換等（当該収用交換等により譲渡された土地等又は家屋等に係る譲渡所得について同項の規定の適用を受けたものに限る。）に伴い取得等された次に掲げる土地等又は家屋等（当該収用交換等のあった日以後2年を経過した日までに取得等されたものに限る。） （イ）同法第33条第1項（同法第33条の2第2項において準用する場合を含む。）に規定する収用等に係る補償金、対価又は清算金の額の全部又は一部に相当する金額をもって取得等された土地等又は家屋等である場合には、同法第33条第1項に規定する代替資産に該当するもの （ロ）同法第33条の2第1項に規定する交換処分等に伴い取得された土地等又は家屋等である場合には、同項各号に掲げる資産又は取得される土地等
2	所得税法（昭和40年法律第33号）第58条第1項（（固定資産の交換の場合の譲渡所得の特例））の規定の適用を受けた土地等又は家屋等（同項に規定する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る。）
3	租税特別措置法第37条第1項（（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））の規定の適用を受けた土地等又は家屋等（同項の表の第3号の上欄に掲げる資産に該当する土地等又は家屋等の譲渡（令和11年3月31日までの譲渡に限る。）に伴い取得等された同号の下欄に掲げる資産に該当するもので、その取得価額に相当する金額が当該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ものに限る。）

4	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当該増築又は改築に係る部分 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当該家屋等を除く。）
5	令和8年●月●日〔 <i>通達制定日</i> 〕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。） 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

- (注) 1 土地等又は家屋等の取得等の時期については、原則としてその引渡しの時とする。
- 2 「取得価額」とは、土地等又は家屋等の取得等に要した金額並びに改良費及び設備費の額の合計額をいう。
- 3 「地価変動率」とは、土地等の取得の時から課税時期までの期間に生じた土地等の価格の変動の割合をいい、次の算式により計算する。

(算式)

$$\text{地価変動率} = \frac{P_x}{P_N}$$

「 P_x 」＝ 課税時期の属する年に係る評価基準額

「 P_N 」＝ 土地等の取得の時の属する年に係る評価基準額

なお、上記算式における「評価基準額」とは、当該土地等の面する路線に評価基本通達14((路線価))に定める路線価が付されている場合には当該路線価、それ以外の場合には評価基本通達21((倍率方式))に定める方式により評価した当該土地等の価額に相当する金額(これらにより地価変動率を求めることが不適当と認められる場合には、公示価格(地価公示法(昭和44年法律第49号)第6条((標準地の価格等の公示))の規定により公示された標準地の価格をいう。)その他公的機関の価格情報で当該土地等と地価事情が類似すると認められるもの)をいう。

- 4 「償却費の額」は、所得税法施行令(昭和40年政令第96号)第120条の2第1項第1号イ(1)((減価償却資産の償却の方法))に規定する定額法により計算するものとし、その耐用年数は減価償却資産の耐用年数等に関する省令(昭和40年大蔵省令第15号)に規定する耐用年数による。なお、家屋等の取得等の時から課税時期までの期間に1年未満の端数がある場合には、その端数は1年とする。
- 5 「建築中」とは、令和8年●月●日〔*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。
- 6 土地等の価格の著しい変動その他本項ただし書に定める方法により難い事情がある場合には、当該事情を考慮して評価することに留意する。
- 7 評価基本通達185((純資産価額))に定める土地等又は家屋等を評価する場合における当該土地等又は家屋等には、本項の定め適用がないことに留意する。

(不動産特定共同事業等により小口化された貸付用不動産の評価)

2 次に掲げる権利(以下「特定小口化商品」という。)の目的となっている貸付用不動産の価額は、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。

- (1) 不動産特定共同事業法(平成6年法律第77号)第2条第3項((定義))に規定する不動産特定共同事業契約で、同項第1号又は第3号に掲げるもの(同項第4号又は第5号に掲げる契約で、同項第1号又は第3号に掲げるものに相当するものを含む。)に係る同条第2項に規定する不動産取引から生ずる収益の分配を受ける権利その他これに類するもの
- (2) 土地等又は家屋等(土地等又は家屋等を信託財産とする信託の受益権及び当該信託の受益権を信託財産とする信託の受益権を含む。以下(2)において同じ。)の管理及び処分を行うことを目的とする信託に係る信託受益権(金融商品取引法(昭和23年法律第25号)第2条第2項第1号((定義))に規定する信託の受益権で、事業関係者により分割(一の権利を共有に属するものにする行為を含む。以下同じ。)されたもの又は分割された土地等又は家屋等に係るものをいう。)

ただし、特定小口化商品の元本等相当額が適正な価格情報に基づくと認められる場合には、精通者意見価格、売買実例価額、定期報告書等の不動産の価格等(以下「精通者意見価格等」という。)を参酌して評価することができる(この場合、次に掲げる P_1 の金額によって評価するものとし、次に掲げる P_2 又は P_3 の金額が明らかであるときは、 P_1 、 P_2 又は P_3 の金額のうち最も低いものによって評価しても差し支えない。)。

「 P_1 」＝ 特定小口化商品の元本等相当額の100分の90に相当する金額(特定小口化商品が課税時期前5年以内に開始された事業に係るものである場合には、その元本等相当額を基として、前項の(1)又は(2)の定めに準じて修正した金額の100分の95に相当する金額によるものとし、特定小口化商品が課税時期前5年以内に開始された事業に係るもの以外のものである場合であつて、その元本等相当額によって評価することが不適当と認められるときは、売買実例価額、定期報告書等の不動産の価格その他これに類する価格情報で貸付用不動産の価格の変動の割合を明らかにするものに基づき、当該元本等相当額を修正した金額によることができる。)

「 P_2 」＝ 課税時期における貸付用不動産の精通者意見価格(事業者が有する適正な価格情報を含む。)

「 P_3 」＝ 課税時期前1年以内に行われた鑑定評価による貸付用不動産の鑑定評価額(事業者の依頼により不動産鑑定士が鑑定評価した価額で、当該課税時期に最も近い日におけるものに限る。)の100分の95に相当する金額

なお、事業者の破綻、許可又は登録の取消しその他の事情により、特定小口化商品に係る事業の継続が不可能又は著しく困難であると見込まれ、かつ、精通者意見価格等に該当するものがない場合には、前項の定めに準じて評価する。

(注) 1 「売買実例価額」とは、事業者が把握する売買実例価額で、例えば、事業者の媒介により特定小口化商品が十分な数量及び頻度で取引され、かつ、事業者により継続的に価格情報が提供されている場合における標準的な取引価格、貸付用不動産の近傍同種の不動産その他の貸付用不動産と条件の類似する不動産の取引価格などの個々の取引の時における通常の取引価額に相当すると認められるものをいう。

2 「定期報告書等の不動産の価格」とは、不動産特定共同事業法施行規則(平成7年大蔵省・建設省令第2号)第50条((財産管理報告書の作成及び交付))に規定する財産

管理報告書、信託業法施行規則（平成16年内閣府令第107号）第36条第1項第1号（（信託財産の状況に係る情報の提供））に規定する信託財産状況報告書その他財産の状況等を明らかにする書面等で、事業者から交付又は提供されるもの（以下「定期報告書等」という。）に記載又は記録された不動産の価格のうち貸付用不動産に係るものをいう。なお、当該価格は、その定期報告書等の基準時における通常取引価額に相当するとは限らず、例えば、鑑定評価額から償却費の額に相当する金額のみを控除した残額、固定資産税評価額などが記載又は記録されることがあるため、当該価格を参酌する場合には、その価格が当該基準時における通常取引価額に相当すると認められるかどうかを判定することに留意する。

- 3 「事業者関係者」とは、信託会社、金融商品取引業者等（金融商品取引法第34条（（特定投資家への告知義務））に規定する金融商品取引業者等をいう。）その他の信託に係る事業を営む者及び当該事業を営む者と関係を有する者をいう。なお、その者が事業者関係者に該当するかどうかは、個々の特定小口化商品の内容、その組成の経緯その他の事情等を総合勘案して判定することに留意する。
- 4 「元本等相当額」とは、特定小口化商品に係る事業の開始の時に設定された特定小口化商品の価格のうち、その元本（これに相当するものを含む。）の額を構成する貸付用不動産の価格に相当する部分の金額をいう。
- 5 「適正な価格情報」とは、事業者の依頼により不動産鑑定士その他の精通者が評価又は把握する貸付用不動産の価格に相当する金額で、特定小口化商品に係る事業の開始の時、課税時期その他の各価格時点における通常取引価額に相当すると認められるものをいう。
- 6 「事業者」とは、不動産特定共同事業法第2条第4項に規定する不動産特定共同事業、金融商品取引法第28条第2項（（通則））に規定する第二種金融商品取引業その他特定小口化商品に係る事業を営む者で、当該事業に係る許認可等（行政手続法（平成5年法律第88号）第2条第3号（（定義））に規定する許認可等をいう。）を受け、又は届出（同条第7号に規定する届出をいう。）をして上記(1)又は(2)に掲げる権利に係る取引を行うものをいう。
- 7 土地等の価格の著しい変動その他本項ただし書に定める方法により難い事情がある場合には、当該事情を考慮して評価することに留意する。