

## ★相続税等における貸付用不動産の財産評価方法の見直し

本年度の税制改正では、相続税や贈与税の課税価格を計算する際の、貸付用不動産の財産評価方法の見直しが盛り込まれました。この改正は、令和9年1月1日以降に相続等で取得する財産の評価に適用されますが、具体的な評価方法を定める通達は、現時点ではまだ公表されていません。

今後の相続税等の計算に大きな影響があると見込まれるため、今回は昨年12月の与党税制改正大綱の内容をもとに、改正の概要をご案内します。（塚越康仁）

## ◎評価方法の見直しの背景

近年、賃貸マンションに代表される貸付用不動産や不動産小口化商品の、市場価格と財産評価基本通達（以下、「通達」）による評価額との差額を利用した相続税や贈与税の圧縮が行われているとして、国税当局は問題視していました。

事例	事例の概要	税額に与えた影響
貸付用不動産を利用して相続税を圧縮した事例	相続開始の2年8か月前に22億円の借入を行い、21億円で一棟賃貸マンションを購入（通達評価額4.2億円）	取得価額による相続税額 12.3億円 通達評価額による相続税額 4.4億円 →7.9億円の税額減
不動産小口化商品を利用して贈与税を圧縮した事例	3,000万円で不動産小口化商品を購入し5か月後に贈与（通達評価額480万円）、翌年受贈者が購入額とほぼ同額で現金化	取得価額による贈与税額 1,195万円 通達評価額による贈与税額 49万円 →1,146万円の税額減

国税当局はこれまで、通達に定める原則的な方法により評価することが著しく不当と認められる財産の価額は、国税庁長官の指示を受けた評価によるとする総則6項を適用することで個別に対応してきましたが、納税者による税額の予測可能性の確保、評価の適正化及び課税の公平性の観点から、貸付用不動産と不動産小口化商品の評価方法の見直しが行われることになりました。

## ◎見直し内容

## (1) 貸付用不動産の評価方法

課税時期前5年以内取得（R9.1.1以後）	土地（貸家の敷地）	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。 $(\text{取得価額} \pm \text{時価の変動等}) \times \frac{80}{100}$
	貸家	※この改正を通達に定める日までに、5年前から所有する土地に新築をした家屋（同日において建築中のものを含む）には適用しない。（＝現行の評価方法による）
上記以外（現行の評価方法）	土地（貸家の敷地）	自用地評価額（路線価） $\times$ （1－借地権割合 $\times$ 借家権）
	貸家	固定資産税評価額 $\times$ （1－借家権割合）

## (2) 不動産小口化商品の評価方法

R9.1.1以後相続・贈与取得分	土地（貸家の敷地）	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。
	貸家	※課税上の弊害がない限り、事業者等が把握している適正な売買実例価額等を斟酌して求めた金額によって評価することができる。

## ◎まとめ

「居住用の区分所有財産」の評価方法の見直しについては、令和5年税制改正大綱で評価方法の適正化の検討が記載され、令和5年7月のパブリック・コメントの募集を経て、令和5年10月6日に個別通達が公表されました。今回の貸付用不動産等の評価方法の見直しについても同様に、夏ごろにパブリック・コメントの募集を経て通達が公表されると想定されます。今後の動向に注視が必要です。