

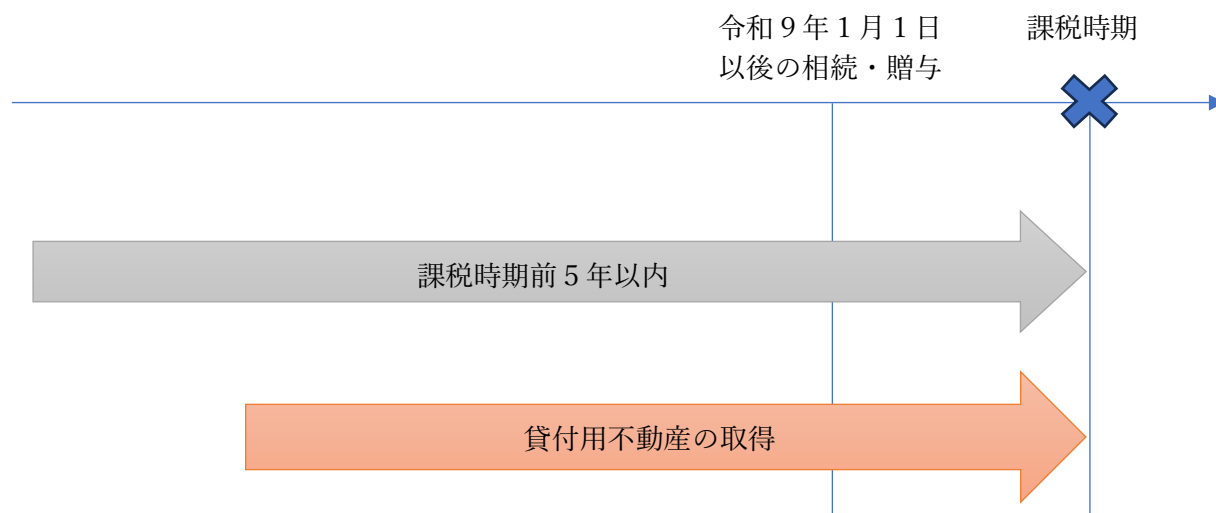
貸付用不動産の評価方法の見直し

課税時期前5年以内に有償で取得した貸付用不動産及び不動産小口化商品については、通常の取引価額に相当する金額で評価する方法に見直されます。

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、次の見直しが行われます。

- (1) 課税時期前5年以内に有償で取得又は新築をした一定の貸付用不動産について、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こととされ、課税上の弊害がない限り、貸付用不動産の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%に相当する金額で評価することができます。

【具体的事例】 課税時期前5年以内に貸付用不動産について対価を払って取得した場合
通常の取引価額に相当する金額で評価



(注) 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に適用されます。

- (2) 不動産小口化商品（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もの）については、その取得時期にかかわらず、課税時期における通常の取引価額に相当する金額によって評価することとされます。

課税上の弊害がない限り、以下のイ、ロ又はハに掲げる価格等を踏まえて算定されます。

- イ 出資者等の求めに応じて、販売会社等から提示される適正な処分・買取価格等
- ロ 販売会社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

(注) 上記イ～ハに該当するものがない場合には、(1)に準じて評価します。