

## 相続・贈与時の貸付用不動産の評価

令和8年度税制改正大綱において、「貸付用不動産(賃貸アパートやマンション等)」の相続税評価の見直しが行われます。

一定期間内に取得した貸付用不動産について、評価額を実勢価格に近付けさせる新たなルールが適用されます。

今回のTAXNEWSでは、その概略と開始時期について解説させていただきます。

### I 概略

これまでの相続税評価額は、路線価や固定資産税評価額を用いた評価がされ、実際に売買される金額(実勢価格)の4~5割くらいになるケースもありました。

今後はこの評価が見直され、一定の条件に当てはまる不動産については、市場価格と相続税評価額の差が近づく見通しです。



貸付用不動産とは、他人に貸し出して賃料(家賃や地代)を得ることを目的として所有する不動産をいいます。

- ・家屋(建物)だと、賃貸マンション・アパート、貸しオフィス、貸店舗 等
- ・土地だと、駐車場、駐輪場、資材置き場、貸地(他人に家を建てさせている土地) 等

### II 改正内容

原則、相続等発生日(死亡日、贈与日)前5年以内に取得(購入)、新築した貸付用不動産について、**取得価額(地価上昇調整後) × 80%**として評価されます。(例外もあります。)  
評価に用いる取得価額は、購入時からの地価上昇を調整する係数を加味したものを使用します。

### III いつから?(注意点)

**令和9年1月1日以後に開始する相続、贈与**により取得した貸付用不動産に適用があります。

### IV 相続税評価の例

5,000万円(取得価額)で購入した駐車場(貸付用土地)を持っていた方が亡くなった場合で、相続により、該当の駐車場を取得した人(相続人)について  
・改正前だと…

貸付用土地の所在地の路線価と、広さ(㎡)を基に評価。  
正方形の土地で、路線価が400千円、面積36㎡の土地だとすると、  
 $400\text{千円} \times 36\text{㎡} = 14,400\text{千円}$ (1,440万円)と土地が評価されます。

・改正後だと…

取得価額に地価上昇を加味し、5,500万円となった場合、  
 $5,500\text{万円} \times 80\% = 4,400\text{万円}$ と土地が評価されます。

貸付用土地の相続税評価額：改正前と改正後の比較

改正前	改正後
<p>路線価</p> <p>広さ(面積)</p> <p>評価方法：路線価 × 広さ</p> <p><math>400\text{千円} \times 36\text{㎡} = 14,400\text{千円}</math></p> <p>評価額 <b>1,440万円</b></p>	<p>取得価額</p> <p>地価上昇</p> <p>80%</p> <p>評価方法：取得価額(地価上昇加味) × 80%</p> <p><math>5,500\text{万円} \times 80\% = 4,400\text{万円}</math></p> <p>評価額 <b>4,400万円</b></p>

今回の改正により、今まで以上に、相続に対しての準備(遺言書、財産目録の作成等)と、コミュニケーション(家族で生前に話し合っておく等)がより重要なものとなってきます。

今回の内容に関して該当するのかどうか、相続に関してお悩みがある方は、まずはお気軽にご相談ください！

