

# 貸付用不動産の相続税評価額が見直しに

先日公表された税制改正大綱によると、不動産の相続税評価に見直しが入るとされています。見直し後は一定の貸付用不動産につき、取得から5年間は取得価額の8割程度で評価とされるようです。



## 改正の概要

【令和8年度 税制改正大綱より】

### 1. 見直し対象と、見直し後の評価額

- ①対象：被相続人等が課税時期前5年以内に取得した一定の貸付用不動産  
 評価額：通常の取引価額。尚、課税上弊害がない限り通常の取引価額は取得価額を基に地価の変動等を考慮して計算した金額の100分の80
- ②対象：小口不動産  
 評価額：取得時期にかかわらず事業者が示した買取価格等（ない場合①に準ずる）

### 2. 開始時期

令和9年1月1日以後の課税時期（相続等の発生）に係る対象不動産へ適用

但し、①については改正を通達に定める日（発出日不明）までに、同日の5年以前より被相続人等が所有する土地へ新築した家屋（同日において建築中も含む）には適用無し

## 上記①の改正イメージ

改正開始

R8

R9

R10

※課税時期（相続等の発生）がR8.12.31以前の場合は対象外

### ■土地直近取得



### ■土地長期保有



今回、貸付用不動産の評価額が見直しとなる予定ですが、見方を変えればご相続を長期的な目線で早めに検討するいい機会ではないかと思われます。ぜひ前持った事前準備で、最適な資産承継の計画を進めていきたいですね。