

貸付用不動産「5年以内ルール」

貸付用不動産の相続時の評価に対し、新制度「5年以内ルール」が導入されました。「5年以内ルール」とは、亡くなる5年以内に購入した貸付用不動産は、相続時の評価が、通常の評価方法でなく、購入した金額の80%で評価するというルールです。通常の評価方法ですと、時価の30～50%で評価できたものが、この「5年以内ルール」の対象になると時価の80%の評価となります。貸付用不動産を利用した節税効果が大幅に制限されることとなります。

通常の評価方法

通常の評価方法は以下の①+②の合計金額となります。

①土地の評価 = 路線価評価 × (1 - 借地権割合 × 借家権割合)

②建物の評価 = 固定資産税評価 × (1 - 借家権割合)

路線価評価は公示地価（時価）の80%、固定資産税評価は時価の50～70%、借地権割合 × 借家権割合は約20%、借家権割合は30%となり、結果として、時価の30～50%の評価となり、大きな節税効果を得ることができます。

いつから対象になる？

「5年以内ルール」は、令和9年（2027年）1月1日以降の相続から適用されます。改正前の令和8年中に購入した物件であっても、相続発生日が令和9年以降であり、かつ取得から5年以内であれば、従来の路線価評価ではなく「取得価額の80%」をベースとした新ルールで評価されることとなります。



5年以内ルールの対象外不動産の評価方法は？

5年を超えて保有する貸付用不動産や自己居住用の不動産については、5年以内ルールの評価方法は、適用されません。

まとめ

「5年以内ルール」の対象となる貸付用不動産でも、現金で相続するよりは節税効果はあります。ただ、「5年以内ルール」対象外の貸付用不動産に比べると節税効果が見劣りします。いつ相続を迎えるかは、誰にもわかりませんが、何らかの相続税対策が必要な方は、早めに貸付用不動産の購入をご検討されることをおすすめします。