daily コラム

2026年10月20日(火)

〒308-0842　茨城県筑西市一本松624-3
税理士法人和敬会筑西事務所　TEL 0296-22-3689　FAX 0296-25-0627
Email tfc@wakei-kai.com

令和９年１月以後の相続等より改正
不動産小口化商品の評価の見直し

不動産小口化商品の評価の見直し

不動産小口化商品とは､1つの不動産を複数の口数に細かく分割し、多くの投資家から集めた資金で共同購入・運用する投資商品です。これまで個人が投資できなかった大型の賃貸オフィス（銀座や六本木など都市部の商業ビルなど）を投資対象として取り込み、販売を拡大してきました。近年の貸付用不動産は、市場価格と相続税評価額が大きく乖離しており、不動産小口化商品は、大きな節税商品としても注目されていました（税制調査会の専門家会合では「評価が時価の2～3割」という事例が紹介されています)。この節税メリットが、今回の通達改正で封じられることになります。

改正前の評価方法は「相続税評価額」

令和８年までの実務では、不動産特定共同事業法に基づく①任意組合型や②賃貸借型、金融商品取引法等に基づく③信託型のものは、小口化された貸付用不動産の相続税評価額で評価していました。

商品の種類	財産種類	評価
任意組合型	不動産	相続税法上の評価額（路線価等）
賃貸借型	不動産	
信託型	信託受益権	

令和９年１月以後は「通常の取引価額」に

令和８年９月に「貸付用不動産の評価について（案)」のパブリックコメントが公表されました（10/18まで意見募集)。これによると、令和９年１月１日以後の相続・贈与より、特定小口化商品（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の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貸付用不動産の価額は、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」により評価されることとなります。

年内の「駆け込み贈与」は慎重に検討を

ただし、特定小口化商品の元本等相当額が適正価格に基づくと認められる場合には、販売会社が提示した適正な処分価格などの精通者意見価格等を参酌して評価できるとされています（この場合、特定小口化商品の元本等相当額×90％等で評価できます)。

この改正を見越し「駆け込み贈与」の増加が予想されます。現行の通達評価が過度な節税とみなされるリスク（総則６項）はなくなっていないという意見もありますし、不動産取得税等の負担もあります。専門家に相談しながら検討していきましょう。

