

不動産小口化商品の評価方法の見直し(相続税・贈与税)

<改正のポイント>

1. 趣旨・背景

- ・貸付用不動産の市場価格と通達評価額とのかい離を利用し、相続税額・贈与税額を大幅に圧縮している事例が散見される。
- ・通達評価額が著しく不相当と認められる場合、国税庁長官の指示を受けて評価すること(財産評価基本通達総則6項)によって対応しているが、納税者の予測可能性が損なわれるという批判も出ている。
- ・納税者の予測可能性を確保しつつ、評価の適正化及び課税の公平性を図る観点から、評価方法について見直しが行われることとなる。

2. 内容

取得の時期に関わらず、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。

3. 適用時期

2027(令和9)年1月1日以後に相続・贈与により取得をする財産の評価について適用する。

4. 影響

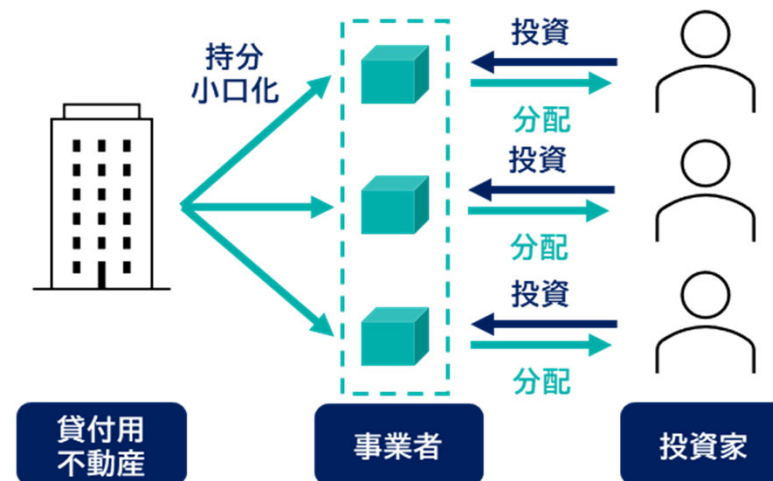
- ・「取得の時期に関わらず」通常の取引価額に相当する金額で評価することになるため、当初想定していた税務上のメリットが享受できない可能性がある。
- ・小口化不動産市場における価格に影響する可能性がある。

<改正のポイント>

5. 実務のポイント

- ・事業者等から適正な処分価格等の提示を受けることができるか？
- ・取引相場のない株式を評価する際の純資産価額の算定についても同様の見直しがされるのか？

【不動産の小口化イメージ】



1. 改正の趣旨・背景

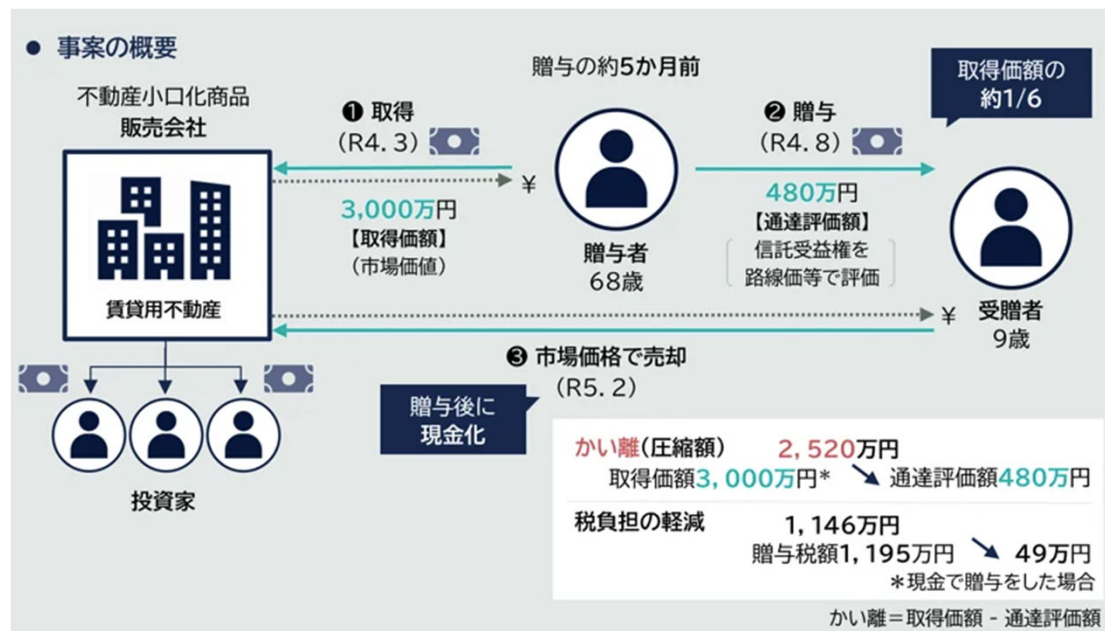
貸付用不動産の市場価格と通達評価額とのかい離を利用し、相続税額・贈与税額を大幅に圧縮している事例が散見される中、従来の財産評価基本通達では、同通達に定める原則的な方法により評価することが著しく不適当と認められる財産の価額は、国税庁長官の指示を受けて評価すること(財産評価基本通達総則6項)によって対応している。一方で、これを多用すると納税者の予測可能性が損なわれるという批判も出ている。

そのため、納税者の予測可能性を確保しつつ、評価の適正化及び課税の公平性を図る観点から、貸付用不動産の評価方法について見直しが行われることとなる。

(1) 事例: 不動産小口化商品の贈与により贈与税の節税を行ったケース

現金ではなく不動産小口化商品を贈与することにより、市場価格と通達評価額との差を利用して贈与税額を大幅に圧縮し、受贈者は贈与後すぐに不動産小口化商品を市場に売却して現金を受領した事例。

この事例では、実態は現金の贈与と大差ないにも関わらず、税負担が大幅に圧縮されている。



< 概要 >

- ① 贈与者は、甲社(販売会社)から不動産小口化商品(信託受益権)を3,000万円で購入
- ② 贈与者は、受贈者(9歳)にその信託受益権を贈与
- ③ 受贈者は、その信託受益権を評価通達に基づき480万円と評価し、贈与税を申告
- ④ 受贈者は、その信託受益権を甲社に売却(取得価額とほぼ同額で現金化)

出典: 2025年11月13日 税制調査会 第4回経済社会のデジタル化への対応と納税環境整備に関する専門家会合 国税庁説明資料

1. 改正の趣旨・背景

(2)不動産小口化商品の贈与事例

No.	贈与者 ^(注1)		受贈者 ^(注1)		物件 所在地	年分	財産の価額等		贈与税額等	
	住所	年齢	続柄	年齢			①取得価額	②通達評価額	③現金で贈与を した場合の税額	④贈与税額 (各年分の合計)
							評価額の減少割合 $\left[\frac{②-①}{①}\right]$		税負担の軽減割合 $\left[\frac{④-③}{③}\right]$	
1	愛知県	82歳	孫	12歳	東京都 大阪府	R1 ～ R6	37,500 万円	6,465 万円	12,194 万円	524 万円
			子 (外1名)	44歳			▲82.8% (①／② 5.80倍)		▲95.7% (④／③ 4.3%)	
2	高知県	49歳	子 (外2名)	13歳	東京都	R4 ～ R5	3,000 万円	484 万円	443 万円	5 万円
							▲83.8% (①／② 6.19倍)		▲98.7% (④／③ 1.3%)	
3	兵庫県	90歳	子 (外2名)	50歳	東京都	R4	15,000 万円	3,272 万円	3,000 万円 ^(注2)	654 万円 ^(注2)
							▲78.2% (①／② 4.58倍)		▲78.2% (④／③ 21.8%)	

(注1) 贈与者及び受贈者の年齢は、最初の年分の贈与時におけるもの

(注2) 受贈者は、相続時精算課税適用制度の適用者であり、①又は②の各価額に対して20%の税率を乗じて計算

出典:2025年11月13日 税制調査会 第4回経済社会のデジタル化への対応と納税環境整備に関する専門家会合 国税庁説明資料

(相続・贈与税:不動産小口化商品の評価方法の見直し)

2. 改正の内容

小口化された貸付用不動産(注1)については、**その取得の時期に関わらず**、課税時期における**通常の取引価額に相当する金額(注2)**によって評価することとする。

(注1) 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貸付用不動産

(注2) 通常の取引価額に相当する金額については、課税上の弊害がない限り、次のいずれかの金額によって評価することができることとする。

- ・出資者等の求めに応じて事業者等が示した適正な処分価格・買取価格等
 - ・事業者等が把握している適正な売買実例価額
 - ・定期報告書等に記載された不動産の価格等
- } を参酌して求めた金額

ただし、これらに該当するものがないと認められる場合には、貸付用不動産の評価方法に準じて評価(取得時期や評価の安全性を考慮)する。

【不動産小口化商品の種類と評価方法】

		不動産特定共同事業契約			不動産信託受益権型
		任意組合型(※1)	匿名組合型(※2)	賃貸型(※3)	
不動産の帰属		投資家の共有	事業者	投資家の共有	投資家
評価方法	改正前	相続税評価額	純資産価額方式を準用して評価	相続税評価額	相続税評価額
	改正後	通常の取引価額に相当する金額	純資産価額方式を準用して評価	通常の取引価額に相当する金額	通常の取引価額に相当する金額
改正の影響		○	×	○	○

(※1)複数の投資家が出資を行い、その出資による共同の事業として、そのうちの一人又は数人の者にその業務の執行を委任して不動産取引を営み、当該不動産取引から生ずる収益の分配を行うことを約する契約をいう。

(※2)投資家が事業者の行う不動産取引のため出資を行い、事業者がその出資された財産により不動産取引を営み、当該不動産取引から生ずる利益の分配を行うことを約する契約をいう。

(※3)投資家が事業者の行う不動産取引のため自らの共有に属する不動産の賃貸をし、又はその賃貸の委任をし、事業者が当該不動産により不動産取引を営み、当該不動産取引から生ずる収益の分配を行うことを約する契約をいう。

3. 適用時期

2027(令和9)年1月1日以後に相続・贈与により取得をする財産の評価について適用する。

4. 影響

- ・「取得の時期に関わらず」通常の取引価額に相当する金額で評価することになるため、過去に節税目的で不動産小口化商品を購入し、改正後も保有している場合は、当初想定していた税務上のメリットが享受できない可能性がある。
- ・小口化不動産市場における売却圧力の増加や価格への影響の可能性がある。

5. 実務のポイント

- ・実務上、相続または贈与が発生する都度、事業者等から適正な処分価格等の提示を受けることができるか？
- ・取引相場のない株式を評価する際の純資産価額の算定についても同様の見直しがされるのか？

6. 参考(財産評価基本通達における不動産の評価方法)

「貸付用不動産の評価方法の見直し」6. 参考(財産評価基本通達における不動産の評価方法)を参照