

不動産小口化商品「V シェア®」に係る 貸付用不動産の評価方法の見直し案に関するご案内

平素は弊社商品「V シェア®」をご愛顧いただき、誠にありがとうございます。国税庁より、貸付用不動産および不動産特定共同事業等により小口化された貸付用不動産の相続税・贈与税における評価方法を見直す通達案が公表されました。現時点では意見募集段階であり、今後、内容が変更される可能性があります。

今回の見直し案について

本通達案では、不動産小口化商品の目的となっている貸付用不動産は、原則として相続、遺贈または贈与時の「通常の取引価額に相当する金額」で評価することとされています。一定の要件を満たす場合には、商品の元本等相当額の **90%** に相当する金額を評価の目安とし、事業開始から **5 年以内** の商品については、元本等相当額を一定の方法で修正した金額の **95%** に相当する金額による案が示されています。

また、課税時期における精通者意見価格や、課税時期前 **1 年以内** に行われた不動産鑑定士による鑑定評価額の **95%** に相当する金額が明らかな場合には、それらを含めた金額のうち、最も低い金額により評価できる案となっています。適用は、**2027 年 1 月 1 日以後** に相続、遺贈または贈与により取得する財産の評価から予定されています。

「小規模宅地等の特例」について

今回の通達案は財産の「評価方法」を見直すものであり、「小規模宅地等の特例」そのものを変更する内容は示されていません。このため、相続または遺贈により V シェア®を取得した場合も、一定の要件を満たすときは、保有持分に対応する土地部分について「貸付事業用宅地等」として同特例を適用できる可能性があります。

貸付事業用宅地等に該当する場合、対象となる土地部分について、**200 ㎡まで**、相続税評価額を **50%減額** できる制度です。ただし、特例の対象は建物部分ではなく土地部分であり、相続税の申告期限まで貸付事業および保有を継続することなど、所定の要件があります。また、相続開始前 **3 年以内** に新たに貸付事業の用に供された宅地等は原則として対象外となり、自宅の敷地など他の宅地にも特例を適用する場合には、適用面積の調整が必要です。

今後のご案内・お問い合わせ

弊社では、正式な通達の制定内容および V シェア®における具体的な取扱いを確認のうえ、必要に応じて改めてご案内いたします。本ご案内に関するご質問は、弊社担当営業もしくは下記窓口までお問い合わせください。なお、個別の税務上の取扱いや小規模宅地等の特例の適用可否については、税理士等の専門家にご確認くださいようお願いいたします。

リテール・事業開発本部 直通電話 03-6893-5311 受付時間 平日 9:00~18:00

※本資料は、公表された通達案および現行税制の概要をお知らせするものであり、個別の税務上の取扱いを助言するものではありません。