

EX 不動産 実務アカデミー

～ 現場で差がつく 不動産実務の教科書 ～

第 4 章 特殊取引・金融知識編 第 8 回

不動産小口化商品（任意組合理型・匿名組合理型）

監修 株式会社 EX 不動産

制作 EX 不動産 実務アカデミー編集チーム

Ver.1.0 / プロジェクト開始日：2026 年 7 月 14 日

目次

1. 学習目標
2. 不動産小口化商品とは
3. 任意組合理の仕組み
4. 相続税対策としての活用（任意組合理の特徴）
5. 実務での留意点
6. 実務で確認すべきポイント
7. お客様への説明トーク集
8. よくある質問（FAQ）
9. ケーススタディ
10. EX 実務メモ
11. チェックテスト
12. 今日のまとめ

1. 学習目標

本講座を修了すると、以下ができるようになります。

- 不動産小口化商品の仕組みと、任意組合理型・匿名組合理型の違いを説明できる
- 任意組合理型が相続税対策として活用される理由を理解する
- 相続対策提案時の留意点を把握する

2. 不動産小口化商品とは

1つの不動産を小口（口数）に分割し、複数の投資家が共同で所有する仕組みの商品です。第7回で扱った不動産クラウドファンディングも広い意味でこの一種ですが、特に『任意組合理型』は、現物不動産としての性質を強く持つ点が特徴です。

3. 任意組合理型の仕組み

- 複数の投資家が任意組合契約を締結し、共同で不動産（現物）を購入・保有する
- 各投資家は不動産の共有持分（または準共有持分）を直接保有する
- 業務執行者（多くは不動産会社）が、組合員から委任を受けて物件の管理・運用を代行する

匿名組合理型（第7回）は投資家が事業者への『出資者』にとどまるのに対し、任意組合理型は投資家自身が不動産の『共有者』になる点が根本的に異なります。

4. 相続税対策としての活用（任意組合理型の特徴）

任意組合理型の不動産小口化商品は、投資家が現物不動産の共有持分を保有する形式のため、相続税評価において、現物不動産と同様の評価方法（路線価等に基づく評価）が適用される点が大きな特徴です。

資産の種類	相続税評価上の一般的な傾向
現金	額面通りに評価される
任意組合理型の不動産小口化商品 （共有持分）	現物不動産と同様、路線価・固定資産税評価額等に基づき、時価より低く評価される傾向がある

現金を不動産（またはその持分）に組み替えることで相続税評価額を圧縮する手法は、従来から行われてきた相続対策の一つですが、任意組合理型の小口化商品は、まとまった資金がなくても少額から同様の効果を得られる点で活用が広がっています。

5. 実務での留意点

- 相続税評価の圧縮効果は、税制改正や個別の評価方法により変動する可能性があるため、断定的な説明は避け、税理士への確認を促す
- 任意組合理は、投資家が共有者としての責任（管理費用の負担等）を一定程度負う点を理解してもらう必要がある
- 流動性は現物不動産よりは高いものの、上場 REIT（第5回）ほどの流動性はない点を説明する
- 業務執行者（不動産会社）の信頼性・実績を確認することが、商品選定上重要

6. 実務で確認すべきポイント

- お客様に任意組合理・匿名組合理の違いを正確に説明したか
- 相続税評価上のメリットについて、断定的な表現を避け、税理士確認を促したか
- 業務執行者の実績・体制を確認し、お客様に説明できる材料を持っているか
- 流動性の水準（現物不動産よりは高いが上場 REIT ほどではない）を正確に伝えたか

7. お客様への説明トーク集

トーク例：相続対策の相談で不動産小口化商品を案内するとき

「任意組合理の不動産小口化商品は、現物の不動産と同じように相続税評価の圧縮効果が期待できるとされていますが、具体的な評価や税務上の判断は税理士の先生にご確認いただくことをおすすめします。弊社では商品の仕組みと業務執行会社の実績についてご説明いたします。」

8. よくある質問（FAQ）

Q. 任意組合理と匿名組合理、相続対策にはどちらが向いていますか？

A. 一般的に任意組合理が、現物不動産と同様の評価方法が適用されるため相続対策として活用されやすいとされていますが、個別の税務判断は税理士にご確認いただく必要があります。

Q. 不動産小口化商品はいつでも解約できますか？

A. 商品により異なりますが、現物不動産に近い性質のため、上場 REIT のような即時売買はできないことが一般的です。解約・譲渡の条件を事前に確認する必要があります。

Q. 小口化商品の管理費用は誰が負担しますか？

A. 任意組合理では、共有者（投資家）が持分割合に応じて管理費用を負担するのが一般的です。

9. ケーススタディ

ケース：相続税評価効果を断定的に説明してクレームに

状況：相続対策としての小口化商品を『必ず相続税が下がる』と断定的に説明したところ、後日税務上の判断が異なり、お客様からクレームを受けた。

原因：税務上の評価は個別事情により変動する可能性があるにもかかわらず、断定的な表現を用いてしまった。

教訓：相続税評価に関する説明は、一般的な傾向として伝えるにとどめ、必ず税理士への確認を促す文言をセットで伝える。

10. EX 実務メモ

☐ 四街道市で実際にあった事例：

☐ 佐倉市で注意したいポイント：

☐ 千葉市での実務：

☐ お客様から受けた質問：

☐ 自社ルール：

11. チェックテスト

問1. 投資家が不動産の共有持分を直接保有する形態はどれか。 ①匿名組合理型 ②任意組合理型 ③投資信託型

問2. 任意組合理型が相続対策として注目される理由はどれか。 ①現物不動産と同様の評価方法が適用されやすいため ②必ず非課税になるため ③登記が不要なため

問3. 相続税評価に関する説明で適切な姿勢はどれか。 ①断定的に効果を保証する ②一般的傾向を伝え税理士確認を促す ③一切説明しない

解答：問 1＝② 問 2＝① 問 3＝②

12. 今日のまとめ

- 任意組合理型の不動産小口化商品は、投資家が現物不動産の共有持分を直接保有する
- 現物不動産と同様の評価方法が適用されやすく、相続税対策として活用される
- 税務上の効果は個別事情により変動するため、断定的な説明を避け税理士確認を促す
- 流動性は現物不動産より高いが、上場 REIT ほどではない点を正確に伝える

次回予告：第 9 回「不動産信託受益権売買」－ 信託の仕組みを活用した取引を扱います。