

発行所

株式会社FPシミュレーション

大阪市中央区備後町2-4-6

Tel :06-6209-7678

編集発行人:税理士 三輪 厚二

Fax :06-6209-8145

## 不動産付リゾート会員権の評価

**Q** : 取引相場のある不動産の所有権が付いたリゾート会員権は、相続のとき、どのように評価されますか？

**A** : 通常の実価格の70%相当額により評価されます。

### 【解説】

取引相場のある不動産の所有権が付いたリゾート会員権は、通常、不動産売買契約と施設相互利用契約がセットになっており、不動産所有権と施設利用権を分離して譲渡することはできないようになっています。

リゾート会員権の取引は、上場株式のように公開された市場がなく、会員権取引業者が仲介したり所有者が直接譲渡したりしますので、価格に一定の基準がなく、バラツキが生じます。したがって、評価をする場合には、こうした評価上の安全性を考慮して評価することとなりますが、この場合には、同様の事情にあるゴルフ会員権の評価方法に準じて、通常の実価格の70パーセント相当額により評価することとされています。

なお、取引相場がある場合であっても、契約者の死亡により直ちに契約を解除することができることから、「契約解除する場合の清算金」に基づいて評価する方法も考えられますが、会員権に取引価格がある場合には、清算金の価額も結果的に、取引価格に反映されるものと考えられることから、特段の事由がない限り「取引相場のあるゴルフ会員権の評価方法」に準じて評価することとされています。

