

## FPG が税制改正を踏まえた対応を公表－不動産小口化商品の需要動向を注視

以下は、株式会社 FPG（証券コード：7148）が令和8年度の税制改正大綱を踏まえた対応を公表したことについての株式会社日本格付研究所（JCR）の見解です。

### ■見解

- (1) 25年12月19日付で、自由民主党および日本維新の会より令和8年度税制改正大綱が公表され、不動産小口化商品について、従来の路線価ではなく、実際の取引価格をベースとする相続税評価額に改正されることとなった。この改正が実現した場合、27年1月1日より、不動産小口化商品の相続税や贈与税の税務面におけるメリットが大幅に減少または消滅する可能性がある。このため、当社は、顧客ニーズや市場の変化、不動産小口化商品の需要を精査し、業績へ大きな影響が見込まれることが判明した場合には適切に開示する方針としている。
- (2) 当社の格付には、不動産ファンド事業が拡大したことでの収益源の多様化が進んでいる点、収益性の高さ、充実した販売チャネルへの評価などを反映している。また、国内外の不動産ファンド事業の収益がリースファンド事業に匹敵する規模となりつつあり、収益の安定感が増していくこと、収益力が強化され期間損益での損失吸収力が高まること、在庫にかかるリスクの分散が進むことなどを勘案し、25年3月に格付の見通しを「ポジティブ」へ変更している。税制改正の影響により不動産小口化商品の需要へ大きな影響が出る場合、当社の収益およびその安定性、在庫にかかるリスクの分散度合いなどに影響が出ることが避けられないとJCRはみている。一方、リースファンド事業、国内の不動産小口化商品の販売が好調なことを背景に、自己資本と在庫のバランスは大きく改善している。JCRは、不動産小口化商品の需要動向を注視するとともに、当社の事業運営および在庫コントロールの方針などを確認していく。

(担当) 大石 剛・孕石 望

### 【参考】

発行体：株式会社 FPG

長期発行体格付：BBB

見通し：ポジティブ

### ■留意事項

本文書に記載された情報は、JCRが、発行体および正確で信頼すべき情報源から入手したものであります。ただし、当該情報には、人為的、機械的、またはその他の事由による誤りが存在する可能性があります。したがって、JCRは、明示的であると黙示的であると問わず、当該情報の正確性、結果、的確性、適時性、完全性、市場性、特定の目的への適合性について、一切表明保証するものではなく、また、JCRは、当該情報の誤り、遗漏、または当該情報を使用した結果について、一切責任を負いません。JCRは、いかなる状況においても、当該情報のあらゆる使用から生じうる、機会損失、金銭的損失を含むあらゆる種類の、特別損害、間接損害、付随的損害、派生的損害について、契約責任、不法行為責任、無過失責任その他責任原因のいかんを問わず、また、当該損害が予見可能であると予見不可能であると問わず、一切責任を負いません。また、JCRの格付は意見の表明であって、事実の表明ではなく、信用リスクの判断や個別の債券、コマーシャルペーパー等の購入、売却、保有の意思決定に関して何らの推奨をするものではありません。JCRの格付は、情報の変更、情報の不足その他の事由により変更、中断、または撤回されることがあります。格付は原則として発行体より手数料をいただいて行っています。JCRの格付データを含め、本文書に係る一切の権利は、JCRが保有しています。JCRの格付データを含め、本文書の一部または全部を問わず、JCRに無断で複製、翻案、改変等をすることは禁じられています。

### ■NRSRO 登録状況

JCRは、米国証券取引委員会の定める NRSRO (Nationally Recognized Statistical Rating Organization) の5つの信用格付クラスのうち、以下の4クラスに登録しています。(1)金融機関、ブローカー・ディーラー、(2)保険会社、(3)一般事業法人、(4)政府・地方自治体。

### ■本件に関するお問い合わせ先

情報サービス部 TEL: 03-3544-7013 FAX: 03-3544-7026

株式会社 日本格付研究所

Japan Credit Rating Agency, Ltd.

信用格付業者 金融庁長官（格付）第1号

〒104-0061 東京都中央区銀座5-15-8 時事通信ビル