

## 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（第4回）終了後の記者会見議事録

日 時：令和7年11月13日（木）14時42分～

場 所：財務省国際会議室

### ○事務局

本日、「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」の第4回会合を開催しました。

本日の会合では、「事業者のデジタル化と記帳水準の向上」、「税務執行に関する諸課題」及び「財産評価を巡る諸問題」について、財務省及び国税庁から説明が行われ、委員の皆様から様々な御意見をいただきました。

次回の専門家会合の開催については決まり次第、追って事務局よりお伝えする予定です。

### ○記者

一棟マンションのバリュエーションがあまり高くない、乖離が大きいというのは、令和6年1月1日からの新たな通達で網がかかっているところに網をかけるべきだというメッセージですか。

### ○事務局

今回は一棟マンションにフォーカスを当てて話をしているわけではなく、賃貸用不動産全体の話をしていただきました。よって、一棟マンションを賃貸に出すのであれば、この議論の対象になることがあるかと思いますが、本日は、マンション通達では一棟マンションが見直しの対象になっていないといった指摘がある、そのような一棟マンションについては相続税の負担圧縮に使われている事例が実際にある、という話をさせていただきました。また、貸付用不動産の相続税評価が収益性を踏まえた形になっていない、収益性を踏まえて価格が決まる市場価格とのギャップについて、議論をさせていただきました。

### ○記者

令和6年の区分所有マンションの見直しは、統計を基に実勢価格が4割ぐらいにとどまっていたのを6割ぐらいに引き上げるように計算式を作られたと思います。仮に、賃貸マンションのバリュエーションを見直すとしたら、会議でもありましたが、DCFのような概念を入れる改正の方向になるのか、それとも、例えば取得価格に一定の係数を掛けるとか、3年縛りの話も出ていましたが、改正の方向性はどのようなのでしょうか。

### ○事務局

今回はすぐに見直しをするという話をしたわけではなく、問題意識としてこのような課題があり、委員の方からは、こういった状況に対して一般的におかしいのではな

いかという御指摘をいただきました。問題意識を持っているところではありますが、今回は、目の前の改正としてこれをやるといった決まった形で議論をしているということではございません。

#### ○記者

小口化商品は、信託受益権にするものと、不動産ではないような形にするものと2種類ぐらいあるのではないかと思います。今問題視されているのは、信託受益権になって、その評価を財産評価基本通達で評価できてしまう事例ということでしょうか。

#### ○事務局

信託形式は代表的なものの一つと思っていますが、それに限らず、大型の商業施設を均等に数千、数万といった形で分割しているものもあれば、バルクで幾つかの収益物件を均等に分割しているものもあり、その根拠となる法律は、信託だけではないと思っています。そのような形で一定のものを均等に割り、加えて、インターネットなどで広告を出して買ったり売ったりといった形のものは、不動産として持っているのかどうか、まさに投資商品の形になっているのではないかと、といった問題意識は持っています。それについて、路線価ないしは固定資産税評価で評価することによるギャップにより、相続税ないしは贈与税の負担圧縮に使われているものがあるのではないかと、といった話をさせていただきました。外縁について、今回議論になっているわけではございません。

#### ○記者

マンション通達はあくまでも一戸単位での措置であって、一棟単位の賃貸用不動産については適用されていません。なぜ当時は一戸単位しか措置しなかったのでしょうか。

#### ○事務局

当時は、賃貸かどうかは関係なく、いわゆる分譲マンションについて、何階建ての何階のような形で、加えて、場所を限定せず、非常に多くの売買事例を踏まえた上で、その評価を重回帰分析的に補正しました。

様々なデータについて、何階建ての何階の部屋のような形で重回帰分析を実施しましたが、一棟の場合は重回帰分析をするのは難しいという面がありました。重回帰分析を行う場合、かなりの分母が必要となり、それに対する均質性が一定程度必要になってくるため馴染まなかったということです。

#### ○記者

足元において、賃貸用不動産の一棟買いの場合は、重回帰分析に耐え得るようなデータ量になっているのでしょうか。

#### ○事務局

今回の議論では、賃貸用不動産で個別性の強いもの、特に一棟モノであれば、近い過去に取引をされたその額は、少なくとも収益性を踏まえた形で取引されているのでは

ないか、あるいは、期待収益を踏まえて割り返すといったインカムアプローチ的な考え方もあるのではないか、といった御意見がありました。そういった御意見も踏まえて、今後検討していきたいと考えております。

**○記者**

事例②と事例③は、訴訟には至ってないのでしょうか。

**○事務局**

個別の事案に関することになるため、それぞれの事例に関する詳細については、お答えは差し控えたいと思います。

[閉会]