

第2回 マンションに係る財産評価基本通達に関する有識者会議 議事要旨

日時：令和5年6月1日（木）11:00～12:00

場所：WEB開催

冒頭、座長について協議を行い、座長に吉田委員が就任した。

事務局から、委員の異動について説明を行った（一般社団法人不動産協会の税制委員長交代に伴い、本有識者会議の委員についても星野氏から宇杉氏に交代。）。

事務局から、配付資料に基づき説明を行い、その後、要旨以下のとおりのご意見をいただいた。

- マンション市場価格が急落した場合の対応を行う場合も、マンションだけを特別扱いする理由はなく、他の財産に係る従来からの取扱いと同様の対応を行う旨を明確にしていくべき。また、そうした対応は納税者に分かりやすいFAQ等の形で明示していくべき。
- 売買実例に基づき統計的手法を用いて評価していく場合には、流通性や価格形成要因等の点で分譲マンションとの類似性が認められるかに着目して、その具体的な適用対象の範囲・類型について定義していくべき。
- 市場売買価格に基づき評価する場合でも、足元のマンション市場は建築資材価格の高騰等による影響を排除しきれない現状にあり、そうした現状においては、コロナ禍以前の市場売買価格に基づき評価方法を定めることが妥当ではないか。
- 乖離の要因として考えられる数値を説明変数とした重回帰分析の結果に特段の問題点は認められないことから、この分析結果を用いて補正方法を検討していくべき。
ただし、時価と相続税評価額との乖離の程度はマンション市場の状況により変化するため、今回の評価方法見直し後においても、見直し方法のアップデートをしていく必要があるのではないか。

（以上）