

★居住用の区分所有財産の相続税評価の見直し（通達公表）

OSA通信第130号でもご案内したとおり、国税庁において居住用分譲マンションの相続税評価の改正が検討されてきましたが、パブリックコメントを経て9月28日付で「居住用の区分所有財産の評価について（法令解釈通達）」が発遣されました（以下この通達を「改正通達」といいます）。

これにより、正式に令和6年1月1日以後の相続、贈与により取得した財産について評価方法が見直されることになりました。

今回は、改正通達によってどの程度相続税評価額が変動するか試算してみました。（長掛栄一）

◎通達改正の対象となる物件

「一棟の区分所有建物に存する居住の用に供する専有部分一室に係る区分所有権及び敷地利用権」

※一棟の区分所有建物には、総階数2階以下の各部分及び区分所有されている居住用部分が3以下であって、かつ、その全てが親族の居住用である物件（いわゆる二世帯住宅等）に係る各部分は含まれません。

また、区分所有者が「イ 一棟の区分所有建物に存する全ての専有部分」「ロ 一棟の区分所有建物の敷地のいずれも単独で所有している場合には、「区分所有補正率」は1を下限とするとしています。

◎通達改正に伴う実際の評価額への影響（試算）

金額：円

所在	利用状況	築年数	総階数	所在階	令和5年 相続税 評価額	区分所有 補正率	改正後の 相続税 評価額	
新宿区	自用	41	10	9	2,267,357	1.078	2,444,664	★
目黒区	賃貸用	55	7	7	4,457,322	1.000	4,457,322	
多摩市	自用	18	15	7	10,539,980	1.504	15,847,914	★
杉並区	賃貸用	36	3	1	40,968,106	0.764	31,299,633	◎
杉並区	賃貸用	36	3	2	14,646,548	0.782	11,453,601	◎
杉並区	賃貸用	36	3	3	30,301,440	0.800	24,241,152	◎
町田市	自用	25	30	14	15,524,778	1.597	24,786,861	★
世田谷区	賃貸用	41	6	2	17,245,222	1.000	17,245,222	
品川区	自用	45	14	5	30,848,614	1.037	31,983,843	★
品川区	自用	17	28	19	41,627,995	1.814	75,529,834	★
杉並区	自用	22	5	1	16,454,370	1.000	16,454,370	

※相続税評価額は敷地権と建物の評価額の合計金額を表示しています

上記の表は小職事務所において相続税申告を行った事案で評価した居住用の区分所有財産について改正通達に基づき試算したものです。★が評価額が上昇、◎が評価額が下落した物件です。

表中の「区分所有補正率」は改正通達で定められた計算式にあてはめて算出したものです。

試算の結果、次のような傾向がありそうです。

<改正通達による影響（小職試算の範囲による）>

- 総階数10階以上の物件が通達改正で評価額が上昇（上記試算表★印の物件）。中でも所有物件の所在階が上層階の場合、改正前に比べて2倍近くなる物件（上記試算では品川区の物件で1.8倍）も出てくる。
- 低層マンションについては、改正通達による影響はほぼない模様。中でも総戸数が少ない物件（上記試算表◎の物件）については、改正後の方が相続税評価額が下落するものもあった。

◎まとめ

正式に改正通達が公表されたことにより、令和6年1月1日以降の相続、贈与の際に、居住用の高層マンションの区分所有権を中心に相続税評価額が大幅に上昇する物件が出てくることが予想されます。

一方、今回の改正対象はあくまで「居住用」のみで店舗、事務所など居住用以外の用途の物件についてはまだ評価見直しの手当てはされていません。これら物件について、今後どのような対応が国税当局からなされるか、引き続き注目したいと思います。