

コロナショックが賃貸用不動産オーナーの資産承継に与える影響

税理士・公認会計士：永安 栄棟

目次	
1 はじめに.....	54
2 コロナ禍における不動産取引（価格）の状況と相続税路線価の評価問題.....	55
(1) 不動産取引（価格）の状況.....	55
(2) 令和2年分相続税路線価.....	59
イ 路線価の意義.....	59
ロ 令和2年分路線価の概要.....	59
ハ 路線価修正の報道.....	61
(3) 令和2年分路線価の問題点.....	62
3 空室となった賃貸用不動産の財産評価とその問題点.....	63
(1) 評価通達に基づく賃貸用不動産の評価.....	63
イ 評価通達による評価.....	63
ロ 貸家の評価.....	63
ハ 貸家建付地の評価.....	64
(2) 評価の問題点とコロナ禍の影響.....	64
イ 賃貸中の不動産の経済価値.....	64
ロ 「継続的に賃貸されてきたもので、課税時期において、一時的に賃貸されていないと認められる」の解釈.....	65

1 はじめに

新型コロナウイルス感染症の流行は、実体経済に大きな影響をもたらしている。6月以降、史上最大規模の金融緩和策等の影響を受けて、株価は前年度末水準まで回復^{*1}を見せる一方で、内閣府が8月17日に発表した4～6月期のGDPは年率換算-27.8%^{*2}と戦後最大の落ち込みを記録し

た。なかでも、特に顕著な影響を受けているのが飲食業や旅行業等であるが、不動産賃貸業への影響も大きい。

緊急事態宣言が発出される等して、大幅な外出自粛が呼びかけられた結果、消費者の購買機会（意欲）が激減している影響が商業系テナントを直撃しているし、新型コロナウイルスの感染拡大を契機に、各企業において働き方に関する意識変革が起き、

*1 日経平均株価の2019年の年末終値は23,656円であった。3月19日には16,358円（前年末値比-30%）まで落ち込んだが、執筆時点（9月10日）では、23,235円（前年末値比-1%）である。

*2 9月8日に-28.1%に下方修正された。

テレワークや拠点の分散といった形でオフィステナントに影響をもたらしつつある。さらに、最も安定的と考えられていた住居系においても、2020年5月には東京都への転入、転出人数がともに前年同月比で大幅な減少となり、2013年7月以来初めて東京都の人口が転出超過になるなどのイレギュラーな動きが見られる。

このように、新型コロナウイルス感染症の流行は、テナントの環境に変化をもたらし、次第に不動産賃貸業へと、その影響を広げつつある。

本稿では、新型コロナウイルス感染症の流行が、賃貸用不動産を所有するオーナーの資産承継に与える影響のうち、特に重要と考えられる次の2項目に焦点を当てて解説することとする。

- ① コロナ禍における不動産取引（価格）の状況と相続税路線価の評価問題
- ② 空室となった賃貸用不動産の財産評価とその問題点

2 コロナ禍における不動産取引（価格）の状況と相続税路線価の評価問題

(1) 不動産取引（価格）の状況

執筆時点（9月10日）で公開されている、最新の不動産市場の動向として、東日本不動産流通機構（東日本レインズ）の「月例マーケットウォッチ」によると、景気変動に比較的早く反応するとされている東京都の中古マンションの取引状況は、成約件数・成約単価共に2月までは前年同月比プラスのトレンドとなっていたが、新型コロナウイルス感染症の感染拡大の影響が本格

化した3月以降は、成約件数が大幅に下落しており、4月には前年同月比で-55.3%と、1990年の記録開始以来過去最高の落ち幅となっている。しかし、6月以降は大幅に成約件数を取り戻し、7月にはほぼ前年同月並みに回復している。

成約平米単価についても、前月比では3月、4月は前年比・前月比ともにマイナス圏で推移したものの、5月になるとプラスに転じて、以降前年同月比プラス水準で推移している。

図表1 東京都中古マンション成約件数と成約平米単価の推移

○東京都

年/月	件数（件）		㎡単価（万円）		
		前年比（%）		前年比（%）	前月比（%）
19/08	1,376	16.0	71.33	4.4	2.1
09	1,904	13.8	70.67	1.8	-0.9
10	1,421	-6.5	71.67	5.9	1.4
11	1,715	6.1	72.25	5.5	0.8
12	1,494	-3.0	72.53	6.4	0.4
20/01	1,407	2.3	74.82	10.3	3.2
02	2,000	9.8	71.76	2.4	-4.1
03	1,930	-9.1	71.05	-1.1	-1.0
04	812	-55.3	70.18	-0.9	-1.2
05	882	-37.6	70.57	2.5	0.5
06	1,615	-10.7	70.19	0.6	-0.5
07	1,682	-3.7	74.36	6.5	5.9
08	1,576	14.5	72.38	1.5	-2.7

（出所） 東日本不動産流通機構（東日本レインズ）「月例マーケットウォッチ（令和2年9月版）」

次に、他府県の中古マンション取引データ（例として愛知県、大阪府を掲載）を見ると、ややバラつきはあるものの、年初ま

で好調であった取引件数・成約平米単価は、3月以降大幅に落ち込み、6月以降回復す

るトレンドは、東京都と類似したものとなっている。

図表2 他府県中古マンション成約件数と成約平米単価の推移

○愛知県

年/月	件数 (件)		㎡単価 (万円)		
		前年比 (%)		前年比 (%)	前月比 (%)
19/08	337	15.0	28.04	-0.8	3.8
09	422	-5.8	27.92	2.6	-0.4
10	346	-7.5	27.24	-0.9	-2.5
11	350	-6.9	26.92	-1.1	-1.2
12	358	5.6	27.05	2.0	0.5
20/01	302	-4.1	28.89	4.9	6.8
02	436	-1.8	27.86	0.7	-3.5
03	432	-15.5	28.76	8.5	3.2
04	238	-40.9	26.54	-4.3	-7.7
05	260	-14.8	25.41	-7.6	-4.3
06	391	-2.0	29.02	3.6	14.2
07	357	-1.4	29.20	8.1	0.6
08	367	8.9	29.00	3.4	-0.7

○大阪府

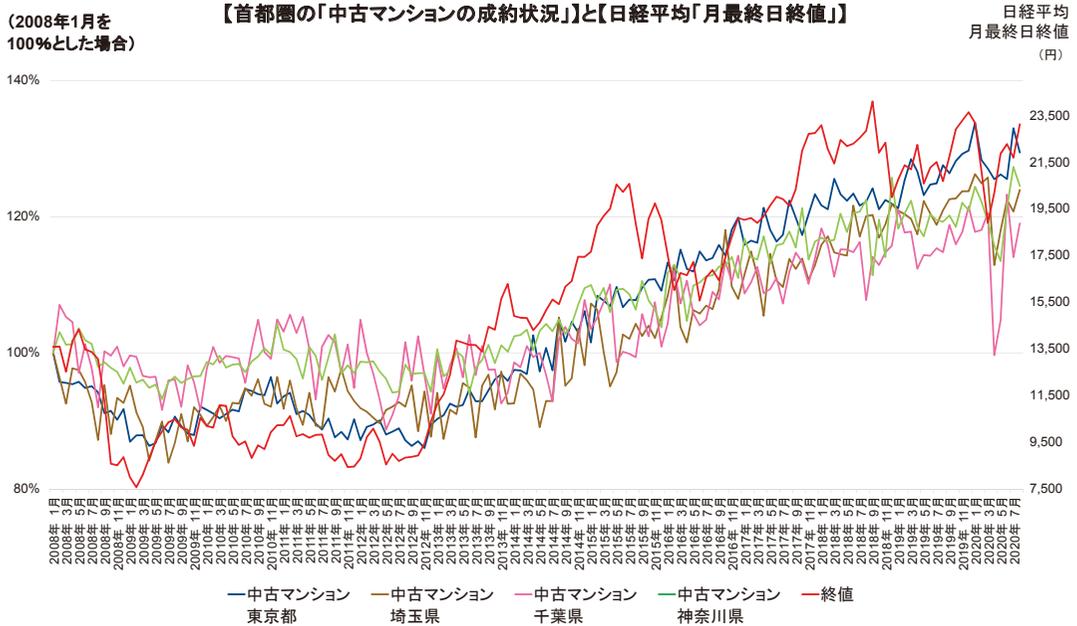
年/月	件数 (件)		㎡単価 (万円)		
		前年比 (%)		前年比 (%)	前月比 (%)
19/08	552	-2.8	36.37	5.5	1.6
09	854	13.9	37.07	3.5	1.9
10	738	-2.4	37.04	6.5	-0.1
11	785	2.5	37.12	9.8	0.2
12	708	-8.2	36.09	3.3	-2.8
20/01	542	-11.3	40.18	7.8	11.3
02	844	-6.8	37.19	-1.2	-7.4
03	985	3.5	36.00	0.2	-3.2
04	480	-41.7	35.68	-0.2	-0.9
05	392	-34.4	33.02	-6.9	-7.5
06	796	4.6	36.06	1.3	9.2
07	731	0.0	37.07	3.5	2.8
08	701	27.0	36.76	1.1	-0.8

(出所) 東日本不動産流通機構 (東日本レインズ) 「月例マーケットウォッチ (令和2年9月版)」

そもそも、中古マンションの成約価格は、2008年のリーマンショック以降、アベノミクスによる株価上昇と息を合わせるように上昇しており、実体経済との連動性よりも、むしろ日経平均株価との連動性が強い傾向にある。直近の中古マンション市場の成約

価格についても、今回の新型コロナウイルス感染症拡大による実体経済の落ち込みとは裏腹に、日経平均株価の上昇と併せて回復してきていることから、これらの連動は、コロナショックの影響を受けても失われていないと考えられる。

図表3 首都圏中古マンション価格と日経平均株価の推移

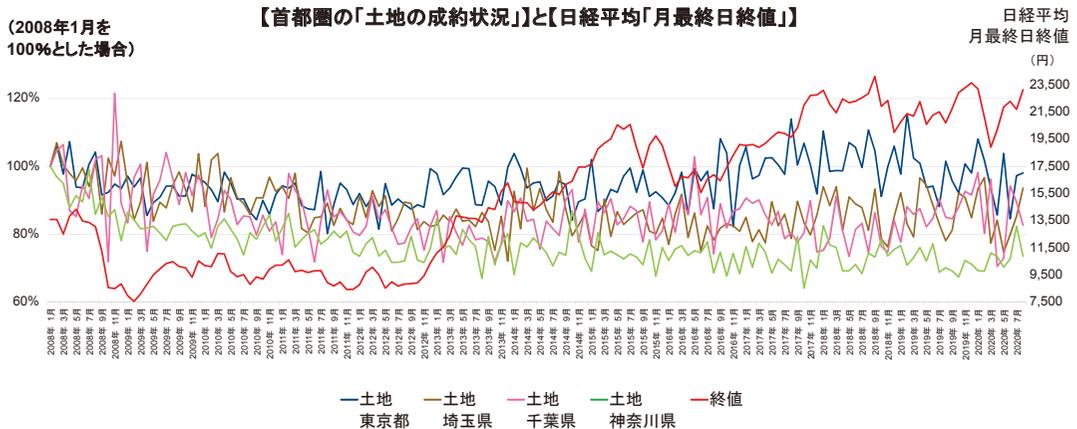


(東日本不動産流通機構 (東日本レインズ) の「月例マーケットウォッチ」と日経平均株価から筆者作成)

一方で、首都圏の宅地 (100平米~200平米) の成約価格は、2008年のリーマンショック以降、横ばい若しくはやや下落トレンドを続けており、日経平均株価との連動性

は殆ど認められないが、コロナショック後の取引状況については、中古マンション市場にやや遅れる形で回復してきている。

図表4 宅地価格と日経平均株価の推移



(東日本不動産流通機構 (東日本レインズ) の「月例マーケットウォッチ」と日経平均株価から筆者作成)

図表5 首都圏の宅地（100平米～200平米）成約件数と成約平米単価の推移

○東京都

年/月	件数（件）		㎡単価（万円）		
		前年比（%）		前年比（%）	前月比（%）
19/08	123	-5.4	34.93	-8.3	15.1
09	183	9.6	32.96	-8.5	-5.6
10	154	8.5	31.73	1.1	-3.7
11	131	-5.8	34.67	0.9	9.3
12	109	-18.0	33.75	-7.4	-2.7
20/01	100	-16.0	37.18	10.5	10.2
02	152	-2.6	35.05	-11.7	-5.7
03	167	-25.4	32.21	-8.6	-8.1
04	91	-34.1	29.50	-15.1	-8.4
05	77	-43.4	35.73	10.7	21.1
06	116	-31.4	29.11	-10.2	-18.5
07	158	6.0	33.47	10.3	15.0
08	154	25.2	33.74	-3.4	0.8

○埼玉県

年/月	件数（件）		㎡単価（万円）		
		前年比（%）		前年比（%）	前月比（%）
19/08	86	32.3	12.31	-3.8	-6.0
09	140	19.7	12.80	-12.9	4.0
10	103	-2.8	14.52	17.1	13.4
11	93	-15.5	14.32	19.1	-1.4
12	90	-23.7	13.38	-0.4	-6.5
20/01	79	3.9	14.72	1.2	9.9
02	91	-12.5	15.24	16.3	3.6
03	161	24.8	12.20	-2.3	-19.9
04	80	-14.9	13.26	-12.9	8.6
05	90	-8.2	11.78	-20.8	-11.1
06	106	-21.5	12.60	-9.8	6.9
07	113	2.7	13.45	2.7	6.8
08	126	46.5	14.75	19.8	9.6

○千葉県

年/月	件数（件）		㎡単価（万円）		
		前年比（%）		前年比（%）	前月比（%）
19/08	97	10.2	10.44	13.8	-6.0
09	115	16.2	10.39	-2.0	-0.5
10	84	-18.4	10.80	15.0	3.9
11	122	2.5	11.38	24.0	5.4
12	105	4.0	11.25	8.9	-1.2
20/01	73	-12.0	12.06	26.3	7.2
02	110	-7.6	9.86	-8.9	-18.3
03	136	-6.8	11.82	12.1	19.9
04	80	-24.5	8.67	-19.4	-26.7
05	68	-25.3	8.96	-11.3	3.3
06	105	19.3	11.57	11.3	29.2
07	108	-1.8	10.99	-1.0	-5.0
08	92	-5.2	10.16	-2.7	-7.5

○神奈川県

年/月	件数（件）		㎡単価（万円）		
		前年比（%）		前年比（%）	前月比（%）
19/08	93	-10.6	16.97	-5.8	1.9
09	111	-30.2	16.74	-5.6	-1.4
10	104	-29.7	16.31	-13.9	-2.5
11	124	-20.0	17.49	-1.8	7.2
12	131	4.0	17.22	-5.8	-1.6
20/01	108	0.9	16.76	-9.6	-2.7
02	142	-0.7	16.72	-2.5	-0.2
03	148	-24.5	18.02	1.9	7.8
04	89	-34.1	17.77	-3.5	-1.4
05	91	-15.0	17.01	-2.5	-4.3
06	134	4.7	17.60	-5.8	3.5
07	141	6.0	19.91	19.5	13.1
08	148	59.1	17.79	4.8	-10.7

（出所） 東日本不動産流通機構（東日本レインズ）「月例マーケットウォッチ（令和2年9月版）」

住宅系不動産マーケットは総じて、不動産の成約価格は3月以降新型コロナウイルス感染症の感染拡大の影響を受けて大幅に落ち込み、6月以降は回復するトレンドにあると考えられる。

ただし、ここ数年盛況であったインバウンド需要に後押しされる形で上昇してきた観光地エリアの商業地等を中心に、今回のコロナショックの影響を受け、大きく下落している個別事例は存在すると考えられる。また、新型コロナウイルス感染症の今後の動向如何では、それ以外の物件にも大きな変化を与える可能性があるため、引き続き、株価の水準と取引の推移を慎重に見守る必要がある。

(2) 令和2年分相続税路線価

イ 路線価の意義

相続税及び贈与税（以下「相続税等」という）において土地等の相続した財産の価額は、時価により評価することとされているが（相法22）、納税者が土地等について時価を把握することは必ずしも容易ではない。そこで、国税庁は、財産評価基本通達（以下「評価通達」という。）に基づき、相続税等の執行・申告の便宜及び課税の公平を図る観点から、毎年、土地等の評価額の

基準となる路線価等を定めて、相続税路線価を公開している^{*3}。

そして、その評価水準は「路線価等は、1月1日を評価時点として、1年間の地価変動などを考慮し、地価公示価格等を基にした価格（時価）の80%程度を目途に評価しています。」^{*4}と公表されている。これは課税実務における実行可能性を考慮して、評価の安全性を図ったと考えられている。すなわち、実際の土地の取引が全て公示価格水準以上で成約する訳ではなく、特に相続税等の納税期限までに売却を完了しなければならない事情の存在などを加味すると、公示価格水準以下での取引が考えられる。このような前提で、公示価格に基づく課税を実行すると、納税者の不満が高まり、不服申立等が多発し、課税実務が混乱する恐れがあるための措置である。

ロ 令和2年分路線価の概要

令和2年7月1日に公表された相続税路線価は、令和2年1月1日時点の評価として全国平均で前年比1.6%上昇（5年連続の上昇）となった。都道府県別に前年比上昇率を見ると沖縄県が10.5%で首位、評価時点で好調であったインバウンド需要が見込まれる地域や、再開発が進む都市部の上昇率が高い傾向にある。

^{*3} 国税庁は「1 相続税や贈与税において土地等の価額は、時価により評価することとされています。しかし、納税者の皆様が相続税等の申告に当たり、土地等についてご自分で時価を把握することは必ずしも容易ではありません。そこで、相続税等の申告の便宜及び課税の公平を図る観点から、国税局（所）では毎年、全国の民有地について、土地等の評価額の基準となる路線価及び評価倍率を定めて公開しています。」としている（国税庁「令和2年分の路線価等について」（令和2年7月）より）。

^{*4} 平成3年分までは公示価格水準の70%が目安とされていたが、相続税課税上の歪みや節税を目的とする不要不急の土地需要が問題とされ、平成4年分以降は現行の80%目安と改正されている。

図表6 各都道府県別最高路線価の上昇率の高い地域

都道府県庁所在地の最高路線価 変動率ランキング (1㎡当たり、単位千円)

変動率 順位	最高路線価の所在地		最高路線価	
	県庁所在地	所在地	価格	変動率
1	那覇	久茂地3丁目国際通り	1,450	40.8%
2	大阪	北区角田町御堂筋	21,600	35.0%
3	横浜	西区南幸1丁目横浜駅西口バスターミナル前通り	15,600	34.5%
4	奈良	東向中町大宮通り	800	21.2%
5	京都	下京区四条通寺町東入2丁目御旅町四条通	6,730	18.1%
6	神戸	中央区三宮町1丁目三宮センター街	5,760	17.6%
7	札幌	中央区北5条西3丁目札幌停車場線通り	5,720	17.2%
8	熊本	中央区手取本町下通り	2,120	16.5%
9	さいたま	大宮区桜木町2丁目大宮駅西口駅前ロータリー	4,260	15.1%
10	宇都宮	宮みらい宇都宮駅東口駅前ロータリー	290	13.7%
11	名古屋	中村区名駅1丁目名駅通り	12,480	13.0%
12	福岡	中央区天神2丁目渡辺通り	8,800	11.8%
13	仙台	青葉区中央1丁目青葉通り	3,180	9.7%
14	千葉	中央区富士見2丁目千葉駅前大通り	1,140	9.6%
15	岡山	北区本町市役所筋	1,480	8.0%
16	広島	中区胡町相生通り	3,290	7.9%
17	金沢	堀川新町金沢駅東広場通り	960	6.7%
18	福井	中央1丁目福井駅西口広場通り	320	6.7%
19	大分	末広町1丁目大分駅北口ロータリー	520	6.1%
20	高松	丸亀町高松丸亀町商店街	360	5.9%
21	佐賀	駅前中央1丁目駅前中央通り	195	5.4%
22	松江	朝日町駅前通り	140	3.7%
23	長野	大字南長野長野駅前通り	295	3.5%
24	徳島	一番町3丁目徳島駅前広場通り	310	3.3%
25	青森	新町1丁目新町通り	160	3.2%
26	津	羽所町津停車場線通り	200	2.6%
27	福島	栄町福島駅前通り	195	2.6%
28	高知	帯屋町1丁目帯屋町商店街	215	2.4%
29	新潟	中央区東大通1丁目新潟駅前通り	450	2.3%
30	鹿児島	東千石町天文館電車通り	920	2.2%
31	岐阜	吉野町5丁目岐阜停車場線通り	470	2.2%
32	盛岡	大通2丁目大通り	250	2.0%
33	甲府	丸の内1丁目甲府駅前通り	275	1.9%
34	大津	春日町JR大津駅前通り	275	1.9%
35	松山	大街道2丁目大街道商店街	660	1.5%
36	長崎	浜町浜市アーケード	760	1.3%
37	静岡	葵区紺屋町紺屋町名店街呉服町通り	1,210	0.8%
38	東京	中央区銀座5丁目銀座中央通り	45,920	0.7%
39	富山	桜町1丁目駅前広場通り	490	0.0%
40	和歌山	友田町5丁目JR和歌山駅前	360	0.0%
41	宮崎	橘通西3丁目橘通り	230	0.0%
42	山形	香澄町1丁目山形駅前大通り	170	0.0%
43	山口	小郡黄金町山口阿知須宇部線通り	145	0.0%
44	前橋	本町2丁目本町通り	130	0.0%
45	秋田	中通2丁目秋田駅前通り	125	0.0%
46	鳥取	栄町若桜街道通り	105	0.0%
47	水戸	宮町1丁目水戸駅北口ロータリー	225	-2.2%

(出所) 公表路線価・報道資料より筆者作成

ハ 路線価修正の報道

路線価が発表される直前の6月24日の日本経済新聞朝刊に「路線価の減額修正検討 コロナ影響で地価下落なら国税庁、実態と乖離防ぐ」と題した記事が掲載された。過去にも、災害等により大幅な地価変動が発生した場合には、調整率を用いた路線価の調整が行われており*5、今回のコロ

ナショックによる地価変動でも調整率を用いた路線価修正が検討されている。

執筆時点（9月10日）において、国税庁から公式発表は無いものの、各種報道において示されている路線価修正の概要は以下のとおりであり、その内容は、直近「令和元年東日本台風被害」時の調整と概ね整合している。

図表7 報道されている路線価修正と令和元年東日本台風被害時の調整の内容

報道されている路線価の修正の情報 (令和2年9月10日時点)		令和元年東日本台風(台風19号)時の調整
概要	広域な地域で地価が概ね20%以上下落した場合、路線価を減額修正する措置を導入	令和元年台風第19号に係る租税特別措置法に基づき、特定地域内にある土地等の価額は、取得の時の時価によらず、「令和元年台風第19号の発生直後の価額」によることができる。 (令和元年10月初旬に台風被害発生)
対象期間	令和2年1月1日以降の相続等	① 平成30年12月10日から令和元年12月31日の相続等 ② 平成31年1月1日から令和元年12月31日の贈与
修正の方法	路線価に補正率等を乗じる方法など	路線価に調整率等を乗じる方法 (最大調整率0.6)
修正の単位	市区町村単位を想定	市区町村単位
補正率の公表時期	少なくとも2回を想定 ① 令和2年10月頃 ② 令和3年1月頃	令和2年2月26日
補正率の指標	① 国土交通省が発表する都道府県地価調査 (令和2年7月1日が評価基準日) ② 国土交通省の発表する「地価LOOKレポート」 (令和3年1月1日が評価基準日)	非公開
相続税等の申告期限	延長を検討	延長措置

(出所) 報道資料及び国税庁「令和元年台風第19号に係る特定土地等の評価方法等の概要」より筆者作成

*5 災害による調整は過去、阪神・淡路大震災、東日本大震災、熊本地震、西日本豪雨、令和元年東日本台風(台風19号)に対応して行われている。

①の補正率の指標とされている都道府県地価調査（国土交通省）は9月下旬に公表予定だが、四半期ごとの地価動向を示した「地価LOOKレポート（令和2年第1・2四半期）」（国土交通省）が既に公表されている。

「地価LOOKレポート」では、主要都市の地価動向を先行的に表しやすい高度利用地等の地区について、四半期毎に地価動向を把握することにより先行的な地価動向を

明らかにすることを目的としており、都道府県地価調査では、土地の取用等に関して対価の額の指標とすることを目的としていることから、評価地点等に違いがあるものの、類似した結果になることが予想される。

「地価LOOKレポート（令和2年第1・2四半期）」によると、主要都市の高度利用地等100地区の令和2年第1四半期及び第2四半期の変動は以下の通りであった。

図表8 「地価LOOKレポート（令和2年第1・2四半期）」のサマリー

期間	上昇			横ばい	下落				
	6%以上	3%以上 6%未満	0%超 3%未満		0%超 3%未満	3%以上 6%未満	6%以上 9%未満	9%以上 12%未満	12%以上
令和2年第1四半期 (令和2年1月1日～ 4月1日の動向)	0	4	69	23	4	0	0	0	0
令和2年第2四半期 (令和2年4月1日～ 7月1日の動向)	0	0	1	61	30	8	0	0	0

(出所) 国土交通省 「地価LOOKレポート（令和2年第1・2四半期）」

これらの結果を見ると、第2四半期に入り下落しているエリアは増加しているものの、いずれも6%未満に留まっており、仮に20%以上の下落が認められた場合に路線価の修正が行われるとするならば、該当する地域は相当限定されると考えられる。

(3) 令和2年分路線価の問題点

上述のとおり、路線価は評価の安全性を確保するために、公示価格の80%相当とし

て評価されている。しかし、だからといって、常に実際の取引価額が評価額を上回るわけではない。事実、平成初期のバブル崩壊時には、そのような逆転現象が生じ、国税庁では地価の下落に応じて路線価を修正した課税処分の実施を行っている*6。

令和2年分の路線価では、コロナショックの影響を加味していない高水準の路線価が公表された*7。上記(1)で述べたとおり、現在の不動産取引は、取引件数・成約平米

*6 東京地裁平成9年9月30日判決（税資228号829頁）及び東京高裁平成11年8月30日判決（税資244号400頁）（品川芳宣『重要租税判決の実務研究 第三版』（大蔵財務協会 平成26年）813頁等参照）

*7 路線価の算出の基礎となる、「公示価格（令和2年）」（令和2年1月1日を基準日として令和2年3月19日発表）の傾向を見ると、全国平均、三大都市圏、地方圏のすべてで地価が上昇している。中でも東京23区や大阪市、名古屋市といった都心部の商業地見ると、全国平均は7%超の大きな上昇となっている。これらは、景気回復や外国人観光客をはじめとした訪問客の増加の影響であると分析されており、コロナショック後では全く当てはまらない経済状況を反映したものである。

単価共に实体经济の落ち込みとは裏腹に回復傾向にある。しかし、個別적으로는、ここ数年盛況であったインバウンド需要に後押しされる形で上昇してきた観光地エリアの商業地等を中心に、今回のコロナショックの影響を受け、大きく下落して回復していないケースが存在すると考えられる。そして、このようなエリアは、令和2年分路線価では高く評価されている。

最終的に逆転現象が多発してしまうか否かは、上記(2)ハに記載した修正がどのように機能するか左右されることになるが、個別の土地評価において、路線価による評価が時価を上回るような場合には、納税者としては、評価通達6の定める「特別の事情」が存ずるとして、評価通達の定めによらない評価額を主張することができる。

具体的には、地価下落率等を考慮した「時価」を自ら求め、当該「時価」に基づき相続税等の申告を行い、もし増額更正された場合には不服申し立て等で争う方法がある。もう一つは、一旦「路線価」に基づく申告を行った上で、地価下落率等を考慮した「時価」による納税を主張する、更正の請求を行う手段が考えられる。

いずれについても、それなりの手間と一定のリスクを負うことになるため、効果との比較をしながら実行を検討する必要がある。

3 空室となった賃貸用不動産の財産評価とその問題点

(1) 評価通達に基づく賃貸用不動産の評価 イ 評価通達による評価

既述のとおり、相続税等の計算において相続した財産の価額は、時価により評価す

ることとされている（相法22）。そして、納税者が土地や建物について時価を把握することは必ずしも容易ではないことを理由として、評価通達の定めによる評価が一般化している。

評価通達に基づく財産評価は、税負担の公平、効率的な租税行政を実現するため、一定の前提を置き、ある種、簡便的・画一的に財産を評価することになるが、それが故に、時に、本来の時価と評価通達による評価額が乖離する場合がある。もっとも、評価通達でもその場合を予期して評価通達6《この通達の定めにより難い場合の評価》が定められている。

ここでは、新型コロナウイルス感染症の拡大の影響を受けて、保有している賃貸用不動産の入居者が退去した場合、空室が増えることにより実際の不動産価値は低下（担税力が低下）するのに対して、評価通達の定めによると、評価額が上昇（税額も増加）してしまう問題点について解説する。

ロ 貸家の評価

まず、93《貸家の評価》で貸家の価額については、以下の計算式で計算することとされている。

89《家屋の評価》、89-2
《文化財建造物である家屋の評価》又は前項の定めにより評価したその家屋の価額(A)

$$-A \times \left(\begin{array}{l} 94 \text{《借家権の} \\ \text{評価》に} \\ \text{定める借家} \\ \text{権割合} \end{array} \right) \times \left(\begin{array}{l} 26 \text{《貸家建付} \\ \text{地の評価》の} \\ \text{(2)の定めによ} \\ \text{るその家屋に} \\ \text{係る賃貸割合} \end{array} \right)$$

ここで、89《家屋の評価》では「家屋の価額は、その家屋の固定資産税評価額（略）に別表1に定める倍率を乗じて計算した金額によって評価する。」と定め、別表1は、当該倍率を1.0と定めている。

また、94《借家権の評価》に定める借家権割合は現在全国一律30%とされている。さらに、26《貸家建付地の評価》に定める賃貸割合は、次の算式による。

Aのうち課税時期において賃貸されている各独立部分の床面積の合計

当該家屋の各独立部分の床面積の合計(A)

(注1) 上記算式の「各独立部分」とは、建物の構成部分である隔壁、扉、階層(天井及び床)等によって他の部分と完全に遮断されている部分で、独立した出入口を有するなど独立して賃貸その他の用に供することができるものをいう。したがって、例えば、ふすま、障子又はベニヤ板等の堅固でないものによって仕切られている部分及び階層で区分されていても、独立した出入口を有しない部分は「各独立部分」には該当しない。

なお、外部に接する出入口を有しない部分であっても、共同で使用すべき廊下、階段、エレベーター等の共用部分のみを通して外部と出入りすることができる構造となっているものは、上記の「独立した出入口を有するもの」に該当する。

(注2) 上記算式の「賃貸されている各独立部分」には、継続的に賃貸されていた各独立部分で、課税時期において、一時的に賃貸されていなかったと認められるものを含むこととして差し支えない。」

これらを総合すると、89-2《文化財建造物である家屋の評価》を除く家屋の価額の算定は、以下のとおり言い換えられる。

$$\text{固定資産税評価額(A)} = A \times 30\% \times \frac{\text{Bのうち課税時期に賃貸されている各独立部分の床面積の合計}}{\text{当該家屋の各独立部分の床面積の合計(B)}}$$

ハ 貸家建付地の評価

次に、26《貸家建付地の評価》で、貸家(94《借家権の評価》に定める借家権の目的となっている家屋をいう。以下同じ。)の敷地の用に供されている宅地(以下「貸家建付地」という。)の価額は、次の算式により計算した価額によって評価するとされている。

$$\text{その宅地の自用地としての価額} - \text{その宅地の自用地としての価額} \times \text{借地権割合} \times \frac{\text{94《借家権の評価》に定める借家権割合}}{\text{賃貸割合}}$$

「借地権割合」は、27《借地権の評価》の定めによるその宅地に係る借地権割合(同項のただし書に定める地域にある宅地については100分の20とする。次項において同じ。)によるとされており、具体的には土地ごとに路線価図等を見て確認することになる。

「94《借家権の評価》に定める借家権割合」及び「賃貸割合」は、前述の貸家の評価で述べたとおりである。

これらを総合すると、貸家建付地の価額の算定は、以下のとおり言い換えられる。

$$\text{その宅地の自用地としての価額(A)} - A \times \text{借地権割合} \times 30\% \times \frac{\text{Bのうち課税時期に賃貸されている各独立部分の床面積の合計}}{\text{当該家屋の各独立部分の床面積の合計(B)}}$$

(2) 評価の問題点とコロナ禍の影響

イ 賃貸中の不動産の経済価値

このように、賃貸中の不動産は貸家及び貸家建付地(以下「貸家建付地等」とする。)として、自用地よりも借家権割合分(30%)又は借地権割合×借家権割合分(30%)割引かれて評価されることになる。この理由について、相続財産である賃貸用新築マンション1棟の家屋と敷地(貸家建付地)の価額の評価(方法)が争われた、横浜地裁平成7年7月19日判決(税資213号134頁)では、当時の評価通達26等の規

定^{*8}について、「建物が借家権の目的となっている場合には、賃貸人は一定の正当な理由がない限り、建物賃貸借契約の更新拒絶や解約申し出ができないため、立退料等の支払いをしなければ、右借家権を消滅させられず、また借家権が付いたままで貸家及びその敷地を譲渡する場合にも、譲受人は建物及び敷地利用が制約されることなどから、貸家建付地等の経済的価値がそうでない土地及び建物に比較して低下することを考慮したものと解され、合理的なものと認められる。」と判示しており、賃貸中の不動産については、自用地と比べて経済的価値が低下しているとの前提に立っていると考えられる。

しかし、この考え方は必ずしも現実に即しているとはいえない。昨今のように、賃貸用建物が飽和状態となっている市場環境において、不動産賃貸業の経営においては如何に空室を少なく抑えるかが最重要となっている。その結果、特に賃貸の用に供することを目的として建築された物件^{*9}については、満室の状態が最も高い価値があるとされ、空室が多いほど価値が低下するとの前提で、不動産取引が行われている^{*10}。

評価通達による評価の前提と現実の取引の前提が相違していることが、そもそもの問題であるが、今回のコロナ禍で、保有している賃貸不動産の入居者が退去した場合、

実際の不動産価値は低下（担税力が低下）する一方で、上述の評価通達の定めにより計算すると、賃借割合が低下するため評価額が上昇（税額も増加）してしまうケースが発生し得る。

□ 「継続的に賃貸されてきたもので、課税時期において、一時的に賃貸されていなかったと認められる」の解釈

ただし、コロナ禍で退去した区画が、直ちに賃貸割合を引き下げるわけではない。

評価通達26《貸家建付地の評価》に定める賃貸割合の注意書きには、「「賃貸されている各独立部分」には、継続的に賃貸されていた各独立部分で、課税時期において、一時的に賃貸されていなかったと認められるものを含むこととして差し支えない。」とした記載がされており、さらに、国税庁の質疑応答事例で「継続的に賃貸されてきたもので、課税時期において、一時的に賃貸されていなかったと認められる」部分に該当するかどうかの判断は、以下の事実関係から総合的に判断すると回答している。

- ① 各独立部分が課税時期前に継続的に賃貸されてきたものかどうか
- ② 賃借人の退去後速やかに新たな賃借人の募集が行われたかどうか
- ③ 空室の期間、他の用途に供されていないかどうか
- ④ 空室の期間が課税時期の前後の例えば

^{*8} 当時の評価通達26では、貸家建付地の価額を次の算式により評価することとしていた。

$$\text{貸家建付地の価額} = \text{自用地としての価額} - \text{自用地としての価額} \times \text{借地権割合} \times \text{借家権割合}$$

現行の通達と比べて、賃貸割合の概念が算定式に組み入れられていないが、実務上は、賃貸されている部分の床面積の割合により、借家人の有する敷地に対する支配権に相当する金額を算定して、これを自用地としての価額から控除して評価していた。その後、当該裁判の結果などを受けて、実務上の処理が明文化され現在の通達に至っている。

^{*9} 自己利用を前提として建築された物件と対比する意味で用いている。

例えば、賃貸用マンションが賃貸の用に供することを目的として建築された物件の典型例であり、分譲マンションが自己利用を前提として建築された物件の典型例である。

^{*10} 一方で、例えば都心部の分譲マンション等の様に、賃貸中の部屋が空室の物件と比べて一般的に安価で取引されている例が無いわけではない。

1ヶ月程度であるなど一時的な期間であったかどうか

⑤ 課税時期後の賃貸が一時的なものではないかどうか

また、最近の裁判例では、大阪地裁平成28年10月26日判決（平成27年（行ウ）第238号）及び大阪高裁平成29年5月11日判決（平成28年（行コ）第329号）が、貸家8棟で貸室191室のうち、73室が空室となっており、当該各空室部分の空室期間が最短5か月、最長59か月となっている事案につき、評価通達26（注）2は例外的な取り扱いを定めたものにすぎない旨判示したうえで、「例外的な取扱いが認められるか否かを判断するに当たっては、賃貸されていない期間（空室期間）が重要な要素となることは明らかである。そうすると、一時的空室部分該当性の判断に当たっては、現実の賃貸状況、取り分け、空室期間の長短を重要な要素として考慮しなければならないのであって、これを考慮せずに、本件各空室部分が「継続的に賃貸の用に供されている」状態にあるという理由のみで上記例外的な取扱いを認めることはできない。また、本件各空室部分の空室期間は、最も短い場合でも5か月であり、「例えば1か月程度」とどまらずに、むしろ長期間に及んでいるといえるから、「一時的」なものであったとはいえない。」として、評価通達26を適用した課税処分を適法である旨判示（納税者敗訴）している。

しかし、空室の期間が1か月程度である

かという指標については、現実的には満たすことが相当困難であると考えられる。通常、賃貸借の退去後には原状回復などの作業が必要となり、その後、新賃借人が内部を確認した後に入居となる。そのため、原状回復が短期間に完了し、かつ間もなくして即時入居を希望する入居者が見つかり、何のトラブルも発生しなかったという、相当限定的なケースでなければ、1か月程度の空室期間での再入居は実現できない。まして、コロナ禍では、原状回復の期間や入居者募集の期間が相当程度長くなることも予想される。最終的には、コロナ禍の影響を含めた個別事案ごとに判断されることになるが、それらの判断に納得がいかない場合は、2(3)で記した、評価通達6の定める「特別の事情」が存するとして、評価通達の定めによらない評価額を主張することができる。



永安 栄棟

(ながやす・ひでむね)

野村資産承継研究所
主任研究員

- ◆**経歴** PwCあらた有限責任監査法人を経て、現職。税理士・公認会計士・宅地建物取引士
- ◆**現職** 株式会社野村資産承継研究所 主任研究員、早稲田大学大学院会計研究科 非常勤講師
- ◆**共著** 「事業承継対策ガイドブック」(ぎょうせい) 「社団・財団・信託を活用した資産・事業承継対策」(大蔵財務協会)