

相続税制のゆがみと賃貸住宅市場の非効率性

専修大学 商学部 教授 瀬下 博之
せしも ひろゆき

1. はじめに

日本の相続税制では、不動産による相続が金融資産による相続と比較して優遇されている。金融資産の相続では市場価格や額面額がそのまま課税評価額になるのに対して、不動産を相続する場合には、通常、土地については相続税路線価、建物部分については固定資産税評価額に基づいて評価される。相続税路線価は公示価格の概ね8割程度、固定資産税評価額も新築時の価格から3割程度割り引かれて評価されていると言われており、これだけでも相続財産としての不動産の評価額は金融資産よりも低く評価されることが分かる¹。

さらに不動産の中でも賃貸住宅は自家居住用の不動産よりも減額されて評価される。ここで借入れをして貸家を建築または購入すると、借入れは金融負債であるために、残高がそのまま評価額となるため、貸家との資産評価額との間に差額が生じる。この差額を他の相続資産から差し引くことによって、相続財産の純額を減額でき、大幅な節税が可能になる。このような不動産を利用した相続税の節税対策は広く認識されており、それゆえ、広範に利用されている。本稿は、このような相続税評価の仕組みが、賃貸住宅市場に及ぼしている影響を検討することを目的としている。

以下では、次節で借入れをとまなう賃貸住宅

の供給が、相続税の節税で大きな効果を持ちうることを数値例によって説明し、3節ではその賃貸住宅市場への影響を整理し、最後に結論を述べる。

2. 相続税における賃貸住宅（数値例）

不動産の相続税評価における税制上の措置を簡単に説明しておこう。相続税制における土地の資産評価額は、相続税路線価に基づいて行われる。この相続税路線価は、固定資産税評価額よりは高くなるが実勢価格に近いとされる公示価格の8割程度になるといわれている²。そのため預金として5000万円を相続した場合には、額面額がそのまま相続財産の評価額となり課税される。これに対して、同額の市場価値がある土地を保有している場合には、その相続税評価額は5000万円の8割程度で評価され、4000万円程度となる。

賃貸住宅を建設すると、土地の評価は借地権割合によってさらに割り引いて評価される。例えば5000万円の土地であれば、まず路線価評価で4000万と評価されたうえで、この価額に

$$1 - (\text{借地権割合}) \times (\text{借家権割合}) \times (\text{賃貸割合})$$

の係数をかけることで評価される³。すべて賃貸住

¹ 公示価格自体も完全な市場評価額ではなく、特に地価上昇時には大きく割り引かれて評価される可能性があるが、ここではその影響は基本的に考えずに議論を進める。

² 正確には、相続税路線価に基づいて、土地の形状や奥行きなどに基づいた補正率をかけて評価される。詳しくは国税庁ホームページ、[相続税 No. 4602 土地家屋の評価] <https://www.nta.go.jp/taxes/shiraberu/taxanswer/sozoku/4602.htm> (最終確認日 2019年06月09日) を参照。

³ 国税庁ホームページ [財産の評価 No. 4614 貸家建付地の評価] <https://www.nta.go.jp/taxes/shiraberu/>

宅として供給されており、賃借人がいれば賃貸割合は（空室があっても、一時的とみなされれば）1として換算される⁴。借家権割合は東京都で0.3であり⁵、また、借地権割合は路線価図上で確認できるが、たとえば世田谷区上馬4丁目周辺では0.7である⁶。したがって、このようなケースでは、賃貸住宅の敷地の評価は相続税路線価に $1-0.7 \times 0.3 \times 1 = 0.79$ をかけて評価され、その評価額はわずか3160万円になり、実勢価格から見ると 0.8×0.79 倍の6割強程度の課税評価額になるのである。

また建物部分についても、固定資産税評価額に基づいて決まるが、固定資産税評価額自体が新築価格の概ね6割から7割程度になると言われている。そこから貸家の場合には借家権割合として30%割り引いて評価される。仮に固定資産税評価額が新築時の価格の7割程度で評価されとしても、2段階で割り引かれる結果、相続税評価額は新築時でも5割 $(0.7 \times (1-0.3) = 0.49)$ 未満でしか評価されない⁷。

たとえば、いま、2億5000万円の資産を相続するケースを考えてみよう。すでに相続人の配偶者は他界しており、相続人は子供1人だけとする⁸。この場合、相続税の相続財産に対する基礎控除は

3600万円であるので、これに基づいて計算している⁹。相続財産2億5000万円がすべて預金である場合の相続税額は以下のように算出される。

（1）2億5000万円をすべて預金で相続した場合

- ① 資産評価額：2億5000万円（＝預金額）
- ② 課税評価額：2億1400万円（＝2億5000万円－基礎控除3600万円）
- ③ 相続税額：9630万円（＝税率(0.45)×(2億1400万円－控除2700万円)¹⁰

次に市場価値が2億5000万円の不動産を相続する場合を考えよう。5000万円は自宅であり、土地は1区画1億円で2区画保有とする。そのままでも土地の相続税評価額は約0.8倍となるので、概ね両方で1億6000万円として評価されるが、相続に先立って、借り入れをして保有する土地の半分の部分に1億円かけて賃貸住宅を建設したとしよう。土地の評価額は路線価評価で、実勢価格の0.8倍で、借地権割合は0.7で評価されるとする。建物の評価に使われる固定資産税評価額は新築価格および自宅の実勢価格のいずれも0.7倍とする。借家権割合は0.3、賃貸割合は1とする。この場合の相続税額は以下ようになる。

（2）2億5000万円を不動産（自家用土地（土地1億円・自宅建物5000万円）＋空地（1億円）を相続する場合

（上記空地1区画分に1億円借り入れて賃貸住宅を建設したとする。）

- ① 資産評価額（1億2720万円）
- 自家用不動産：1億1500万円
- （＝1億円×0.8＋5000万円×0.7）

taxanswer/hyoka/4614.htm（最終確認日2019年06月09日）を参照。

⁴ 国税庁ホームページ[質疑応答事例・財産評価・貸家建付地等の評価における一時的な空室の範囲] <https://www.nta.go.jp/law/shitsugi/hyoka/04/12.htm>（最終確認日2019年06月09日）

⁵ 財産評価基準表 路線価図・評価倍率表 http://www.rosenka.nta.go.jp/main_h30/tokyo/tokyo/others/d220100.htm（最終確認日2019年06月09日）

⁶ 財産評価基準表 路線価図・評価倍率表 http://www.rosenka.nta.go.jp/main_h30/tokyo/tokyo/prices/html/37063f.htm（最終確認日2019年06月09日）

⁷ 後で説明するように、これに実際の相続時まで減価償却されるので、相続時の課税評価額はさらに低くなる可能性がある。

⁸ もし、配偶者がいれば1億6千万か、あるいは法定相続分までは課税を免除されるので、この枠を使ってさらに大きな節税を得ることも可能となるが、ここではこの効果が無くとも、賃貸住宅を建設することで大きな節税が可能になることを説明するために、配偶者の控除枠は考慮しない設定で説明する。

⁹ 「3000万円＋600万円×法定相続人の数」までは、基礎控除分として相続税の課税対象資産とならない。

¹⁰ 相続税の速算表（平成27年1月1日以降） <https://www.nta.go.jp/taxes/shiraberu/taxanswer/sozoku/4155.htm>（最終確認日2019年06月09日）によると、3億以下の相続額に対する税率は45%、控除額は2700万円となる1億以下の相続額に対する税率は30%、控除額は700万円となる。

貸家用土地：6320 万円

(=1 億円×0.8×(1-0.7×0.3×1))

貸家用建物：4900 万円

(=1 億円×0.7×(1-0.3))

借り入れ：1 億円

② 課税評価額：9120 万円

(=1 億 2720 万円-基礎控除 3600 万円)

③ 相続税額：2526 万円

(=税率(0.3)×(9160 万円-控除 700 万円))

従って、すべて不動産で相続する際には、それに先立って、敷地の一部に借り入れをして賃貸住宅を建築しておけば、納税額はわずか 2526 万円となる。全て預金で相続した場合と比較すると 7104 万円も節税できる。これは借り入れがその残高の額面額で評価されることを利用した節税方法を組み合わせることで実現できる。

さらに自家用不動産について被相続人と居住用に供された土地の一部として小規模宅地の特例が利用できるなら¹¹、面積は一定限度までに制限されるが土地の評価が大幅にされるので、上記の数値例では相続税は完全に免除されることになる¹²。本来 9630 万円支払うはずの相続人が全く支払わなくて済むのである。

¹¹ 国税庁ホームページ、[相続税 No. 4124 相続した事業の用や居住の用の宅地等の価額の特例(小規模宅地等の特例)] <https://www.nta.go.jp/taxes/shiraberu/taxanswer/sozoku/4124.htm> (最終確認日 2019 年 06 月 09 日)

¹² 上記の宅地で小規模宅地の特例を適用できるケースでは、以下ようになる(以下の計算式の下線部が減額を反映した評価割合を示している)。

① 資産評価額 (3460 万円)

自家用不動産：5420 万円

(=1 億円×0.8×0.2+5000 万円×0.7)

貸家用土地：3160 万円

(=1 億円×0.8×0.5×(1-0.7×0.3×1))

貸家用建物：4900 万円

(=1 億×0.7×(1-0.3))

借り入れ：1 億円

② 課税評価額：3460 万円-基礎控除 3600 万円<0

従って、相続税は支払う必要がなくなる。

3. 賃貸住宅市場への影響

3. 1 不動産経営のインセンティブ

このような相続税制の歪みが賃貸住宅市場に与えている影響を考えていこう。通常の賃貸経営では、しばしば家賃収入の粗利率として 6%程度が必要であると言われる。先ほどの数値例で考えると、貸家の土地と建物の建築価格は 2 億円であったから、その 6%の粗利率が必要であるとする、1200 万円程度の家賃収入が必要となる。10 部屋分を建築したとしても、一部屋あたり月額 10 万円以上の家賃収入がなければ、通常の貸家経営では採算がとれない計算となる。

これに対して相続税の課税が予想される主体は、上記のような基本的な賃貸経営以外の節税効果を考慮する。そのため相続税の軽減効果が予想される主体の方が、それが予想されない主体よりも低い家賃で賃貸経営をしようとするインセンティブがはたらく。先の例では、2 億円(土地 1 億+建築費 1 億)の購入のうち、(小規模宅地の特例を考えなくても)7100 万円ほどの相続税の節税効果を考えれば、購入に必要な金額はたかだか 1 億 2900 万円に過ぎないと換算できる。そうであれば粗利率が 6%としても年間 774 万円程度の家賃収入があれば、十分に採算がとれている計算になる。この場合、10 部屋建築すれば、一部屋あたり、6 万 5000 円程度の家賃で採算がとれる計算となる。通常の賃貸経営では 10 万円でも採算がとれないのに、相続税対策では 6 万 5000 円強で採算がとれることになる。さらに小規模宅地の特例を利用して相続税課税を完全に免除されるのであれば、さらに低い家賃でも採算が取れることになる。

通常の賃貸経営者と相続税対策による賃貸経営者が、同じ市場で賃貸住宅を供給するとき、当然相続税対策の家主は低い家賃での貸家の供給に耐えられる。しかし、競合する通常の賃貸経営者は太刀打ちできない。この結果、通常の賃貸経営者は賃貸住宅市場に参入しようとはしなくなる。

3. 2 賃貸住宅の質への影響

さらに、通常の賃貸経営であれば、建物の耐用

年数は、耐用年数を高めることによる将来の賃料収入の増加（の割引現在価値）と耐用年数を高めるためにかかる費用との関係で決めることになる。賃貸需要が旺盛な地域に（それが最適な利用法と予想して）建設するのであるから、転売する可能性があるとしても、耐用年数が長いほど高く売却できる。そのため、転売する可能性は耐用年数の決定には影響を与えない。

これに対して節税目的の賃貸住宅の建設は、相続税制における建物評価が固定資産税の評価額を基準に決まるため、固定資産税の評価額を考慮しながら耐用年数を定めることになる。相続時までの経年劣化分は、経年減点補正率を用いて反映される¹³。この補正率については、一般に廉価で品質が高くない方が早期に減価するため、補正率も早期に大きく低下し、建物の評価を早期に低下させることができる。そのため、節税を目的として課税評価を下げたい経営者にとっては、賃貸住宅の品質を高めるインセンティブは大きく削がれることになる。

さらに、相続税の節税対策として賃貸住宅を供給する場合には、賃貸住宅での利用がその土地にとって最も効率的な利用法ではないかもしれない。たとえば、相続が終われば、戸建て住宅に転用して早期に転売しようとするなど別の利用法を考えているかもしれない。その場合には、賃借人ができるだけ確実に短期に退室してくれる方が望ましい。このため居住期間が必ずしも明確ではないファミリー向け賃貸住宅よりも、居住期間と退出時期が明確な学生向けのワンルームマンションの賃貸住宅を建築しようとするだろう。このように考えると、相続税対策による賃貸住宅経営がその節税効果を利用して市場で支配的になっているために、日本では、品質が決して高くはないワンル

ムマンションの供給が支配的になっていると考えることができる。

3. 3 法人による賃貸住宅供給の可能性

法人は不動産を保有していても、そもそも相続が発生しない。このような法人による賃貸住宅経営に、相続税はどのような影響を与えるだろうか。すぐにわかるように、法人には相続税が発生しないのであるから、同時に相続税の節税効果も存在しない。賃貸経営の法人の株式を保有している個人についても、金融資産として保有株式の評価は市場の株価に依存する。そのため、不動産会社も一般の賃貸経営のケースと同様に、相続税対策で賃貸経営する貸家に対して競争上不利な立場に置かれるため、その供給を大きく阻害しているといえるだろう¹⁴。

3. 4 地価を通じた波及

相続税対策によるワンルームマンション経営が支配的なのであれば、ファミリー向けの賃貸住宅が、（相続税を課税されない個人や法人などの）一般の賃貸住宅経営として比較優位を持ちそうである。しかし、相続税対策で土地保有が進む結果、最終的には地価にその効果が反映（capitalize）される。そのため、一般の賃貸住宅経営者が賃貸住宅を供給しようとしても、地価が節税効果を反映して高くなってしまっているために、ファミリー向けの賃貸住宅の供給の採算性も低めてしまう。この結果、ファミリー向けの良質な賃貸住宅の供給をも阻害する要因になる。

また、地価が高まる効果は、一般の（相続税を考慮しない）持ち家の購入者に対しても影響を与える。地価が高まることによって、持ち家の規模や品質を低下させざるを得なくなるからである。以上のように考えてくると、日本の住宅事情の悪さの大きな要因の一つとして、相続税の課税の歪みが影響していることは間違いないだろう。

¹³ 詳しくは、資産評価システム研究センター(2018)『平成 30 基準年度 固定資産税評価のあらましー土地家屋を中心にー』http://www.recpas.or.jp/new/jigyo/report_web/h30_hyouka_aramashi.pdf や総務省ホームページ「固定資産税評価基準」http://www.soumu.go.jp/main_sosiki/jichi_zeisei/czaisei/czaisei_seido/ichiran13/ichiran13_00.html などを参照。

¹⁴ 本稿では事業継承税制における非上場株式の納税猶予の議論については、議論が複雑になる一方で、本稿の議論の本質的な問題ではないので考えていない。

4. おわりに

本稿では相続税制における不動産評価の優遇が賃貸借市場を大きく歪め、さらには日本の住宅事情の悪化を招来していることを説明した。相続税課税の問題は、基本的には金融資産と不動産の間の課税評価の違いにある。そのため、相続税制における不動産の評価を金融資産の評価方法に近づけ、不動産保有と金融資産保有で相続税が中立的になるように相続税制を改正する必要がある。

そもそも、賃貸住宅の評価が、自家用不動産よりも低くなる論拠は全くない。賃貸している部分は相続時に相続人が利用できず、借家権として借り手の資産として評価することになるから、家主と借り手の間で不動産の価値を按分する必要があるという点はその理由なのかもしれない。しかし、不動産の利用が制限されて借家権に価値が発生するとしても、家主は賃料債権を同時に取得しており、この債権価値の評価を相続資産の評価に同時に反映させなければならないはずである。そして、この借家権の価値と賃料債権の差額部分は、結局不動産価格に反映されているはずであるから、これらの理由は、評価を減額する理由には全くならない。

相続税課税時における不動産評価の問題は、さらに、その優遇ゆえに売却時期を相続税後に延期するなどの問題や、都市農地の評価価格の優遇による転用や有効利用の阻害などの問題も引き起こしており、固定資産税などの不動産保有税や譲渡所得税制などとの整合性、中立性のあり方も問われている。また相続税制は、経済主体の保有資産の再分配を通じて、所得分配の公平性を追求しよう。この点で、本稿で議論したような水平的な公平性の議論だけでなく、垂直的公平性の観点からの改正の議論も必要とされている。

【謝辞】本稿は2019年度専修大学研究助成・個別研究「研究課題：不動産関連法制改正の長期的な影響に関する経済学的な評価と検証」の研究成果の一部である。