

大都市圏と地方圏で大きく異なる不動産の相続を巡る課題

株式会社日立アーバンインベストメント 不動産本部 部長 山崎 暢之
やまさき のぶゆき

1. はじめに

「あなたは、土地は預貯金や株式などに比べて有利な資産であるとお考えですか」、国土交通省が、毎年、継続的に調査している土地問題に関する意識調査の一項目だ。

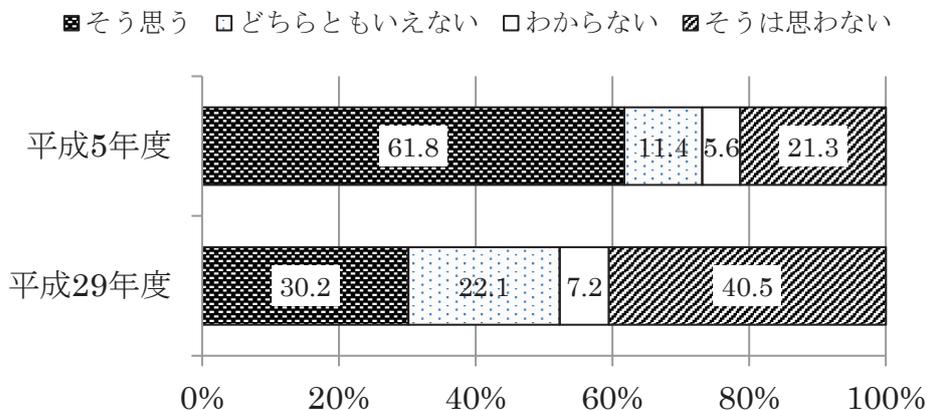
平成29年度の調査では、全体で「そう思う」との回答が30.2%、「そうは思わない」との回答が40.5%となっている。平成5年度の調査では、「そう思う」が61.8%、「そうは思わない」が21.3%であったことから、平成の30年間で国民の意識が大きく変わり、必ずしも土地や不動産は他の資産と比べて有利ではないとの意識が広がってきたことが分かる（図表1-①）。

但し、平成29年度の調査を細かく見てみると、大都市圏と地方では、土地に対する有利さの意識に差が見られる。東京圏では、土地が有利な資産と思うとの回答が32.0%、有利と思わないとの回答が33.9%と両者がほぼ拮抗しているのに対し、地方圏の中核都市以外の市町村においては、土地が有利と思う28.6%に対し、有利と思わない42.7%と差が広がっている（図表1-②）。

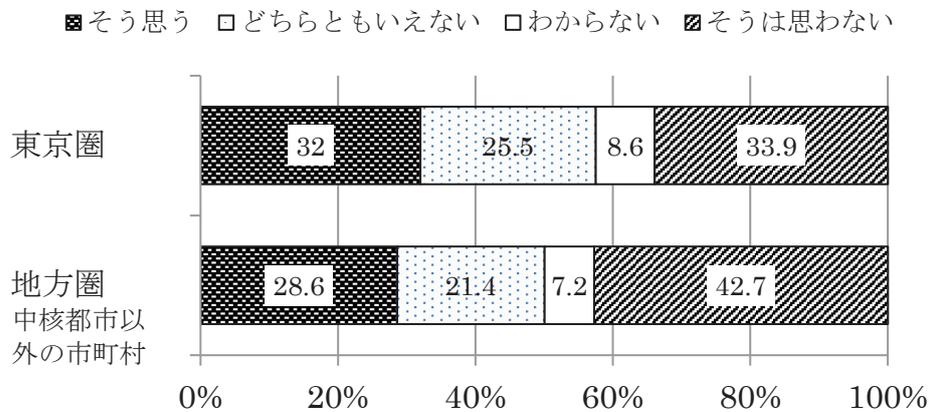
本稿では、このような意識の差も念頭に、不動産の相続をめぐる大都市圏と地方圏の課題をそれぞれとりあげてみたい。なお、本稿の内容は、筆者が所属する組織を代表するものではなく、筆者個人の見解である。

図表1：国土交通省・土地問題意識調査「土地は有利な資産か？」

① 時系列比較



② 地域別比較（平成29年度調査）



2. 大都市圏の課題

(1) 相続税対策として購入される賃貸不動産

大都市圏においては、個人資産家による所有地へのアパートの建築や賃貸マンション等の賃貸不動産購入が盛んに行われている。マイナス金利が続く中で貸出を増やし、収益を確保したい金融機関が積極的に個人資産家に対して賃貸不動産の購入代金や建築資金の融資を進めてきたこともその背景にあるが、個人資産家側の最大の動機は相続税対策だと考えられる。

もちろんマイナス金利の下での資産運用の一環として、不動産投資による収入確保を目指したいということもあろう。不動産賃貸によるインカム収益の利回りは、全額自己資金で購入したケースで、減価償却前・税引き前で大都市部においても3%程度は確保できることから、預貯金や債券等の金融資産と比較しても表面的には有利に見える。当然、不動産投資に元本保証はなく、大幅なキャピタルロスを生ずる可能性もはらんでいる訳だが、2013年以降のアベノミクスや異次元金融緩和に後押しされて、平成最後の5年間及び令和に入ってから大都市部の不動産価格は緩やかな上昇局面が続いているため、キャピタルロスが顕在化している訳ではない。とは言うものの、不動産価格は、リーマンショック前と比較してもかなり高値圏となり、マーケットでは相応に警戒感が広がっている。昭和のような地価神話が続いていた時代

と異なり、平成最初のバブル崩壊後の地価長期下落や2008年のリーマンショック後の不動産価格暴落等を経験している個人資産家は、不動産価格は変動するものであり、今の価格はかなり高いという認識を持っているであろう。このような意識が冒頭に紹介したように、不動産は他の資産と比べて有利と思わない人が有利と思う人よりも多くを占めていることにも反映しているものと思われる。

今は高値圏にあり、将来的に不動産価格が下がるかも知れない思いながらも、個人資産家等が賃貸不動産の購入を積極的に進めるのはなぜか。その最大の理由は、相続が発生したときに、預貯金や国債、上場株式といった金融資産で持っているよりも、賃貸マンション等の賃貸不動産で持っていた方が、相続税が圧倒的に少なくなるからである。より分かりやすく言えば、仮に4億円で買った賃貸マンション一棟の価格が1割の4千万円下がっても、当該賃貸マンションを買ったことにより相続税が5千万円減れば、トータルでは損はしないとの判断が成り立つためである。このような事態が生じるのは、相続税評価上、大都市部の賃貸不動産は、時価よりも低く評価されることが一般的なためだ。

(2) 賃貸不動産の時価と相続税評価がかい離する理由 その1～収益価格と積算価格の違い～

賃貸不動産について時価と相続税評価にかい離が生じている理由は、大別して2つあると思われる。

1 点目は、実際の不動産マーケットでの価格形成と相続税評価における価格算定手法の違いである。不動産鑑定評価の世界において土地と建物で構成される複合不動産の評価には、積算価格と収益価格という2つの考え方がある。

積算価格は、原価法により求められる価格である。不動産鑑定評価基準によれば、原価法は、「価格時点における対象不動産の再調達原価を求め、この再調達原価について減価修正を行って対象不動産の試算価格を求める手法」とされており、建物及びその敷地の再調達原価は、「まず、土地の再調達原価（中略）に発注者が直接負担すべき通常の付帯費用を加算した額を求め、この価格に建物の再調達原価を加算して求める」ものとされている。簡単に言うと、積算価格とは、「土地いくら、建物いくら、合わせていくら」というアプローチである。

一方、収益価格は、収益還元法により求められる価格である。同じく、不動産鑑定評価基準によれば、収益還元法は、「対象不動産が将来生み出すであろうと期待される純収益の現在価値の総和を求めることにより対象不動産の試算価格を求める手法」とされており、基本的な手法として、「一期間の純収益を還元利回りによって還元する」直接還元法がある。大胆に簡略化して言うと、収益価格とは「年間の収益÷利回り」で価格を求めるアプローチである。

個人資産家が相続税対策等の目的で購入する賃貸マンションなどの賃貸不動産の価格は、主とし

て収益価格で決まっている。売買の仲介を行う不動産業者は、「年間賃料収入または経費控除後の純収益はいくらです。今、このあたりの賃貸マンションの利回り相場は〇%なので、それで割ると、これくらいの価格で売却可能です」と売主に査定価格の根拠を説明し、購入希望者にも「この賃貸マンションを買うと利回り何%で回る」ということでセールスをしているのだ。ここには、土地が坪いくらで、建物の建築費がいくらという積算价格的な考え方が入り込む余地はない。

一方、相続財産評価上の賃貸不動産は、積算价格的なアプローチで評価される。賃貸マンションのような土地建物が一体として効用を発揮している複合不動産についても、土地は土地、建物は建物で個別に評価され、他の相続財産も含めて合計されて相続財産として評価され、相続税計算がされる。

それでは、収益価格と積算価格の違いはあるのだろうか？相続財産評価における技術的な減額はのちに述べることとして、ここでは、不動産鑑定評価上の収益価格と積算価格の差について触れておくことしたい。

原価法も収益還元法も一つの不動産の価格を求める、違う方向からのアプローチであるため、理論上は同一価格に収斂すべきとされているが、現実にはそうはなっていない。Jリートによる賃貸不動産の売買や決算発表に際して、不動産鑑定評価のエッセンスが公開されているが、その多くで収益価格が積算価格を上回っているのだ。

例えば、賃貸マンションが主な運用資産となっている、ある住宅特化型リーートの決算短信で、所有物件123件について直接還元法による収益価格と積算価格を比較したところ、図表2のと通りの分布となっていた。

図表2：Jリート所有物件の鑑定評価における収益価格と積算価格の関係

直接還元法による収益価格÷積算価格	1未満	1～1.25	1.25～1.5	1.5～1.75	1.75～2	2以上
	5件 (4.1%)	23件 (18.7%)	29件 (23.6%)	23件 (18.7%)	16件 (13.0%)	27件 (22.0%)

収益価格が積算価格を下回る物件(上記1未満)もわずかに存するものの、過半の物件は収益価格が積算価格の1.5倍以上で、収益価格が2倍以上の物件も2割超見られる。平均では、収益価格は積算価格の1.63倍となっている。

このように、現実には収益価格で決定されている賃貸不動産を、現下の不動産マーケットでは収益価格より低くなる積算価格的手法で評価しているところに、相続税評価上の第一の問題がある。

(3) 賃貸不動産の時価と相続税評価がかい離する理由 その2～様々な減額措置、路線価と実勢価格とのかい離～

2点目は、賃貸不動産については、相続財産評価の過程において様々な減額措置があることに加えて、現在のような地価上昇局面では相続税路線価が現実の更地価格よりもかなり割安になっていることで、「積算価格」としても低位に求められることだ。

再び、賃貸マンションを例にとって具体的な相続税評価の考え方を説明しよう。

まず、土地については、市街地においては道路ごとに設定された相続税路線価に基づき評価されるが、相続税路線価は、全国的に地価公示価格に対して8割水準に設定されることになっている。地価公示価格は、自由な取引が行なわれるとした場合におけるその取引において通常成立すると認められる価格、すなわち当該土地の「正常な価格」とされているため、路線価は「正常な価格」に対し2割引になっているということである。

さらに、賃貸マンションや賃貸アパート、貸店舗、テナントビル等、「貸家の敷地の用に供されている宅地」は、貸家建付地と称され、「借地権割合×借家権割合」が控除される。借地権割合は、一般的に住宅地で5～7割、商業地で7～9割の範囲で地域ごとに設定され、借家権割合は全国一律で3割となっている。したがって、借地権割合6割の地域においては、 $0.6 \times 0.3 = 18\%$ を土地の評価から控除できることとなる。地価公示価格を100とすると、相続税路線価は $100 \times 0.8 \times (1 - 0.18)$

$= 65.6$ と3分の2弱の評価となるのだ。加えて、一定の要件を満たす場合には、いわゆる小規模宅地等の評価減の特例の適用も受けることができ、貸付事業用宅地等として200㎡までの部分について50%減額となりうる。

次に、建物については、相続財産としては固定資産税評価額で評価されることとなっている。建物の固定資産税評価額は、地方税法は「適正な時価」とされているが、実際には、当初建築費の5～6割程度になっていることが多い。ここでは、仮に再調達原価(建築費等の初期コスト)の6割としておこう。賃貸マンションや賃貸アパート等の貸家については、前述した借家権割合を控除することができるため、再調達原価を100とすると、 $100 \times 0.6 \times (1 - 0.3) = 42$ と4割強の水準となる。

土地建物を合算した場合の水準は、土地と建物の割合や小規模宅地の適用の有無に応じて変化することとなるが、以上の減額措置によって、相続税評価額は、地価公示や建築費を基準とした「積算価格」の半分程度となることが理解できよう。

このような不動産マーケットとは無関係な相続財産評価の仕組みに加えて、近年のように不動産マーケットが上昇局面にある際には、実際の土地の取引価格が地価公示価格を大きく上回ることで、更に実勢価格を基準とした「積算価格」と相続税評価額との差が大きくなる傾向が見られる。三菱UFJ信託銀行が調査したデータによれば、2018年度に取引又は公開されたマンション等の開発用地の取引価格を相続税路線価と比較したところ、「取引価格の単価÷相続税路線価」は、平均して上期は2倍、下期は1.9倍だったとのことである。相続税路線価は地価公示価格の8割水準であるため、時価の理論値は路線価の1.25倍であり、そのかい離度合が大きいことが分かる。

このような土地の実勢価格と相続税路線価とのかい離により、相続税評価額は、実勢価格に基づく積算価格の4割程度にまで低下することになりうる。

(4) 不動産市場を歪めかねない相続税対策

以上のような理由により、収益価格に基づき決定される賃貸不動産の売買価格と保守的な積算手法で算出される相続税評価額は、大きくかい離することとなる。積算価格が収益価格の6割(前述のJリートの例では収益価格は積算価格の平均1.63倍)、相続税評価額が積算価格の4割とすると、相続税評価額は収益価格の24%が理論値となるが、実際に賃貸不動産の購入価額に対して相続税評価額が2~3割という例も多いと聞く。

例えば、現金10億円で購入した賃貸不動産の相続税評価が3億円だったと仮定しよう。そうすると相続税評価は7億円減少することとなる。相続税は累進課税のため、これにより減少する相続税の見込み額は、他の相続財産額や相続人の状況にもよるが、仮に最高税率である相続税率55%の範囲とすると、3億85百万円も相続税額が減少することとなるのだ。いかに効果が大きいかわかりいただけるだろう。

このような相続税対策による賃貸不動産の取得が不動産の需給バランス、ひいては不動産市場における正常な価格形成を歪めているとの指摘もある。築年数の新しい都心部等の賃貸マンションについては、相続税負担軽減を目論む個人富裕層のほか、Jリートをはじめとした国内外の不動産投資ファンドの購入が競合することとなる。

プロの不動産ファンドは、その背後にいる投資家への配当利回り等を意識して取得価格を決定せざるを得ない。Jリートであれば、現下の配当利回りを向上させることが第一義となるため、自ずと購入価格には限界が生ずる。Jリートは、投資口価格に基づく分配金利回り、例えば4.0%を維持するためには、賃貸マンションを減価償却前・税引き前利回り(以下、「NOI利回り」という)3%で取得することはできず、NOI利回り4.5%以上といった価格目線を維持せざるを得ないのだ。一方、富裕層は、運用期間中の利回りもさることながら、上述のような相続税軽減効果を重視するため、NOI利回り3%でも2%でも気に入れば、

当該賃貸マンションを購入することとなる。

Jリートも現物不動産である賃貸マンションも不動産投資という面では共通であり、教科書的に言うと、それぞれの投資に対するリスクの差がリスクプレミアムに反映されて、利回りの差として現れることとなる。個人投資家にとっては、理論的には、投資対象が分散しており、かつ、上場されているため換金性・流動性が高いJリート投資口への投資の方が、個別の現物不動産投資よりもリスクプレミアムが小さいため、期待利回りは小さくなるはずである。しかし、上場されているJリートの投資口は、相続税計算上、市場での取引価格で評価されるため、相続税軽減効果はない。一方、個人富裕層にとっては、相続税軽減効果が現物不動産投資のリスクプレミアムを大きく圧縮する方向に働き、結果として、プロの不動産ファンドにとっては不合理と判断せざるを得ない低い利回り、高い価格で個人資産家による取引が成立することとなり、市場を歪めかねないと言えよう。

(5) 賃貸不動産の相続税評価がもたらす他の問題

総務省が2019年4月に発表した「平成30年住宅・土地統計調査 住宅数概数集計」によれば、平成30年の空き家数は846万戸と平成25年と比べ、26万戸(3.2%)増加し、空き家率は13.6%と0.1ポイント上昇、過去最高となった。将来的には空き家率が3割を超えると予測も出されるなど、空き家の増加は、地方のみならず、都市部においても問題となりつつある。

かかる状況下で、個々人が自分の相続税を減らすという個別最適を追及して、遊休地等に賃貸マンションや賃貸アパートを建築することが、中長期的には需要を大きく上回る戸数の住宅供給をもたらし、更なる空き家の増加により全体最適に反する結果を招いていることにも注意が必要だろう。

また、不動産の時価と相続税評価とが大きく異なることは、大都市部において相続人間の財産分配や相続税の負担で揉める種を生みかねない。遺産分割する場合、賃貸不動産については、時価、

すなわち不動産マーケットで売却が見込まれる価格と相続税評価のどちらを基準とすればいいのか。預貯金や有価証券等、他の資産も含めた相続財産全体を、複数の相続人間で適正に配分するためには、不動産は、相続税評価ではなく、時価評価を基準とすべきであろう。なお、このような相続財産たる不動産の適正価格の評価は、不動産鑑定士のみに認められた独占業務であることに注意が必要だ。

遺産分割に際しては、不動産を時価で評価したとしても、相続税の総額や各人ごとの相続税額の計算においては、相続税評価に基づくことになる。賃貸不動産の相続税評価が時価よりも低いことで相続税総額が減少することに文句を言う相続人はいないだろうが、各人の相続税額は、相続した財産の評価額に応じて割り振られることから、賃貸不動産を相続した人が納税すべき金額が相対的に少なくなることに不満を持つ人がいるかもしれない。

(6) 見直しの方向性

以上のようなことを総合的に勘案すると、相続税評価上、賃貸不動産の評価手法は見直されるべきであろう。そもそも自用の建物及びその敷地としての価格から貸家建付地や貸家分を控除できる仕組みは、第三者に賃貸している不動産は、自己利用の不動産よりも価値が低いとの基本的考え方に基づくものと思われる。確かに土地神話が根付いていた昭和や平成のはじめまではそうだったかも知れないが、21世紀になって日本でも収益還元法が定着した状況においては時代遅れの感は否めない。先ほども述べた積算価格と収益価格の差が示しているように、今や適正賃料で賃貸している不動産が自己利用のものよりも高価格になることも一般的な時代だ。

様々な実務的な課題はあろうと思うが、相続税評価においても、少なくとも大都市圏における賃貸不動産については、収益還元法的なアプローチで評価すべき時が来ているのではないだろうか。

3. 地方圏の課題

(1) 空き地、空き家として放置される地方の相続不動産

前章で述べてきた相続税軽減対策に使用されているのは、利用価値が高く、個人資産家のみならず、不動産ファンド等の投資家やデベロッパーとも需要が競合するような都市部に存する不動産であり、その評価手法や課税テクニックの問題である。一方、今後、ますます問題となる可能性が大きいのは、所有者不明土地問題に象徴されるような、地方圏の郊外に所在しており、ほとんど需要が見られない土地ではないだろうか。

所有者不明となる前段階として、地方では、老朽化した空き家、建物が取り壊された後の空き地や耕作放棄地等が増加している。国土交通省の調査によれば、世帯が所有する空き地は、平成25年の調査では981 km²と10年前から44%増となっているが、そのような世帯が所有する空き地の71%は、相続・贈与で取得したものとなっている。高度経済成長期以降に、進学、就職等に伴い地方から大都市に転居した世代やその子供が相続人となる時代を迎えており、実家も含む故郷で相続した不動産を利活用する見込みがないままに、空き地や老朽化した空き家として放置される事例が増加しているものと思われる。

空き地、荒地の状態で登記がなされないまま、相続が何度も繰り返されると、実質的な所有者が不明な所有者不明土地問題に発展しかねない。かかる意味では、地方の空き地問題、所有者不明土地問題は、地方圏における不動産相続に密接に関係する問題と言えよう。このような地方に所在する土地を相続時にどう取り扱っていくべきだろうか。

(2) 放置されたままの土地に価値はあるのか

まず、このような地方に多く所在する空き地、耕作放棄地のまま何も利活用されず放置され、そのうち所有者不明土地になりかねない土地について、その価値の側面から検討してみたい。

異常な地価高騰がピークを迎えていた平成元年

に制定された土地基本法は、「土地は、現在及び将来における国民のための限られた貴重な資源であること、国民の諸活動にとって不可欠の基盤であること」(第2条)から土地には相応の需要があることを前提に、「適正な利用及び計画に従った利用」(第3条)、「投機的取引の抑制」(第4条)や「価値の増加に伴う利益に応じた適切な負担」(第5条)といった基本理念を規定し、事業者や国民に、「土地の利用及び取引」に当たっては基本理念に従うことや基本理念を尊重することを求めている。

かかる土地基本法の基本的な考え方の下、国土交通省が定める不動産鑑定評価基準においては、「不動産の価格は、一般に、(1) その不動産に対するわれわれが認める効用、(2) その不動産の相対的希少性、(3) その不動産に対する有効需要の三者の相関結合によって生ずる不動産の経済価値を、貨幣額をもって表示したものである。」としたうえで、「不動産の価格は、最有効使用(その不動産の効用が最高度に発揮される可能性が最も富む使用)を前提として把握される価格を標準として形成される」としている。

つまり、不動産鑑定評価基準においては、土地は自ずと利活用されるはずとの前提に立った土地基本法の下で、土地には最有効使用というその効用を発揮できる利活用方法が必ず存在し、その土地に対する需要者が現れることを前提として、土地評価の考え方や評価手法が定められている。そして、この不動産鑑定評価基準に基づき、地方や山間部等においても公共事業での用地買収や宅地の固定資産税評価額算定の基準となる鑑定評価が行われている。しかし、土地を取り巻く環境の変化により、かかる土地評価の考え方の前提が変わりつつあるのではないだろうか。

国土交通省では平成31年2月に国土審議会土地政策分科会特別部会のとりまとめを発表した。本とりまとめは、所有者不明土地問題について必要な制度改正を行う一環として、「人口減少社会における土地に関する制度の在り方」を検討したもので、「積極的な利用・取引が期待できない土地も増

加」し、「このような土地について最もふさわしい利用を追求することが困難な中で、どのような規律が求められるかは現行の土地基本法においては明確でなく、人口減少社会に対応した土地政策の基本理念をどう示していくのかについて再検討すべき段階に来ている。」としている。具体的には、「特に、規律が不明確になっている、所有者に利用意向が無い土地を含め、土地の利用・管理に関して所有者が負うべき責務や、その責務の担保方策について検討することが必要である。」とされている。

ここでは、土地基本法の改正自体について論じるものではないが、郊外や地方等で典型的な需要者や最有効使用が想定できない一方で、所有者としてその管理義務を負わなければならない土地の価格をどう評価すべきだろうか。その土地を利用することにより収益が生み出されることを前提とする収益還元法の適用はそもそもナンセンスであるし、取引が極端に少ないであろう地域に存することが多いであろうから、取引事例比較法が適正に適用できるか否かも疑わしい。

(3) 地方では不動産は金融資産よりも相続上不利な場合も

このような地方圏に存在する利用需要がない土地を相続した場合、相続税評価上はどうなっているのだろうか。土地の相続税評価は、都市部においては前述のとおり相続税路線価によるが、郊外部等は倍率地域と呼ばれ、固定資産税評価額の1.1倍等で評価されることになる。では、地方圏の郊外等においても、前述した都心部と同様に預貯金等の金融資産よりも土地で相続した方が相続税評価上有利なのだろうか。

残念ながら、そうではないケースが大半だと思われる。固定資産税評価額は、全国的に地価公示価格に対して7割水準とされていることから、1.1倍とされても、地価公示価格の水準に対しては77%なので一見有利に見える。但し、思い起こしていただきたいのは、そもそも購入需要がなく、有効な利用方法も想定できない土地ということだ。

したがって、相続した場合、価格や賃料にかかわらず買い手や借り手を見つけることは困難な一方、所有しているだけで継続的に固定資産税や管理コストがかかってしまうこととなるため、費用の持ち出しが生ずることになる。売却することも賃貸することもできず、毎年の負担が生ずる不動産とマイナス金利時代でも持ち出しになることはない預貯金のいずれが有利かは明らかであろう。

(4) 地方の土地評価のありかたの再検討を

有効な利活用方法が見当たらず、固定資産税や管理コストのみが生ずるこのような土地は、実質的な価値はマイナスとも考えられる。現在の不動産鑑定評価基準は、日本国内のすべての土地に対しては利活用する需要があり、その需要を踏まえて所有者は適切に利活用すべきという土地基本法の考え方を前提にして組み立てられているが、土地基本法における前提が変化し、利活用需要の乏しい土地について所有者の管理義務に重点が置かれようとしている状況に応じて、このような土地の価格評価のあり方を新たに検討する必要がある。

2018年12月には、埼玉県深谷市で旧小学校体育館及びその敷地について「マイナス入札」が行われ、話題となった。これは土地の価値よりも地上建物の取り壊し費用が上回ったため、マイナスとなったものだが、今後は土地についても、利用価値よりも維持管理コストが上回るため、資産価値としてはマイナスという考え方が当たり前になるかもしれない。

そのような実質的に価値がない、またはマイナスと評価される土地を固定資産税評価や相続税評価上、どう取り扱うか、土地所有権の放棄が認められるとした場合でも無償でよいのかなど種々検討すべき課題があると思われる。