

2022年分の路線価について

国税庁は7月1日、相続税や贈与税の算定基準となる2022年分の路線価（1月1日時点）を公表しました。今回のCBCANEWSで概要をお伝えします。加えて、路線価と相続対策に関して注目を集めた最高裁判判についても解説します。

🚩 2022年分の路線価の概要

調査対象となった全国およそ約32万3千地点の平均は前年比+0.5%で、前年の△0.5%から2年ぶりに上昇しました。新型コロナウイルス禍の影響が薄まり、全体としては上昇傾向となりましたが、観光需要の回復はまだ途上にあり、テレワークの定着によるオフィス需要の縮小も相まって、下落が続く観光地や商業地もありました。

都道府県別では、上昇したのは20都道府県となり、前年の7道県から大幅に増加しました。上昇率トップは北海道の+4.0%で、再開発が進んでいる札幌市の伸びが大きくなりました。次いで上昇率が高いのは福岡の+3.6%、宮城の+2.9%でした。一方、下落したのは27県となり、前年の39都府県から減少しました。下落率が最も大きかったのは和歌山の△1.3%でした。

都道府県庁所在地の最高路線価をみると、上昇したのは15都市で、前年の8都市から大きく増加しました。上昇率上位は千葉市の+5.1%、次いで札幌市の+4.8%、広島市の+3.5%でした。一方、下落したのは16都市で、前年の22都市から減少しました。下落率が最大だったのは神戸市の△5.8%でした。

首都圏では東京都（+1.1%）、千葉県（+0.8%）、神奈川県（+0.6%）、埼玉県（+0.4%）の1都3県全てで上昇しました。千葉県はコロナ禍の前年も上昇しており、千葉駅周辺の再開発により上昇率が高くなった「千葉駅前大通り」をはじめ、東京都心にアクセスしやすい地域で路線価が上昇しました。テレワーク定着を受けた都心郊外での住宅需要の高まりが、路線価を押し上げたと考えられています。

都道府県庁所在地別の地価ランキングでは、東京都中央区銀座5丁目の「鳩居堂」前が1平方メートルあたり4224万円（△1.1%）で、2年連続下落ながらも、37年連続の日本一となりました。なお、2位が「大阪市北区角田町（御堂筋）」で1896万円（△4.0%）、3位が「横浜市西区南幸1丁目（横浜駅西口バスターミナル前通り）」で1656万円（+3.0%）、4位は「名古屋市中村区名駅1丁目（名駅通り）」1248万円（+1.3%）、5位は「福岡市中央区天神2丁目（渡辺通り）」880万円（+0.0%）と続きます。

東京都心では、テレワークの定着によるオフィス需要の縮小により、千代田区や中央区などでオフィスの空室率が上昇し、路線価も2年連続で下落するところが見受けられます。また、大阪の繁華街は、インバウンドへの依存度が高いことから、観光需要回復の遅れを受け、路線価の下落が東京都心より大きくなっています。

🚩 路線価による相続税算定に、最高裁が「不相当」の判決

路線価は、「相続税及び贈与税の財産を評価する場合に適用」するため国税庁が公表するものですが、その路線価の妥当性を否定するような最高裁の判決があり、注目を集めました。

路線価に基づき算定した相続マンションの評価額が実勢価格より低すぎるとして、別途再評価し追徴課税した国税当局の処分の妥当性が争われた訴訟の上告審判決で、最高裁は2022年4月19日、国税当局の処分を適法とし、相続人側の上告を棄却しました。つまり、最高裁は、路線価に基づき算定した課税価額を不相当と判断したわけです。

相続の経緯は次の通りです。

- ① 被相続人は生前の2009年に、金融機関から約10億円を借入れ、13.8億円でマンションを購入
- ② 被相続人は2012年に94歳で他界。相続人は①の借入とマンション、及び他の資産を相続
- ③ 相続人は路線価を基に①のマンションを3.3億円と評価、課税価格2826万円、相続税0円で申告
- ④ 国税当局は③のマンション評価額を「著しく不相当」と判断、不動産鑑定に基づき12.7億円と再評価し、約3億円を追徴課税

相続税法は、相続財産は「時価」で評価すると規定しています。国税庁は利便性などのため、原則として路線価で評価するとした通達を出していますが、その評価額が「著しく不相当」な場合は国税庁長官の指示で再評価できるとしています。今回のケースはこの例外規定を適用したものです。

最高裁の判決理由のポイントは次の通りです。

- A 国税当局が路線価ではなく不動産鑑定評価を用いることは相続税法上違法ではない
- B ただし、路線価より高い評価とするには、合理的な理由がない限り、平等原則に反し違法
- C 路線価による評価を行うことが実質的な租税負担の公平に反するというべき事情がある場合には、合理的な理由があると認められる
- D 路線価と不動産鑑定評価との間には大きな離れがあるが、これは合理的な理由とはいえない
- E 本件は、①の取引が無い場合、課税価格は6億円超となる。上告側の行為は、近い将来の相続を予想し、租税負担の軽減を意図したもの。こうした行為を行わない納税者との看過し難い不均衡を生じさせ、実質的な租税負担の公平に反する
- F Eの事情はCに照らして合理的な理由と認められることから、国税当局の処置は違法ではない

つまり、節税を意図した相続案件に対して、国税当局が例外規定である不動産鑑定による再評価を用いることを最高裁が容認した判決と言えます。

判決は、節税行為そのものに対してネガティブなものを受け止められます。加えて、どの程度の節税行為に対して例外規定の適用が許されるかの基準が示されていません。「今後は、例外規定が適用されやすくなった。近い将来、相続が発生する高齢での不動産取得は気をつけるべきだ」と指摘する専門家もいます。

路線価と実勢価格の乖離の大きさも気になります。通常は1.3~1.5倍程度のかい離があると認識されていますが、本件では4倍弱のかい離です。路線価そのものの妥当性にも疑問符を感じさせる案件となりました。

一般社団法人全国経営診断士協会

〒112-0004

東京都文京区後楽 2-2-17 NBD 三義ビル

TEL : 03-3812-8211 FAX : 03-3812-8213

mail@cbca.jp

http://www.cbca.jp

お問い合わせ先