

## 借家権割合 40%→30% !

8月に入り、いよいよ夏の高校野球も開幕しました。今年の梅雨明けは遅く、梅雨明け後は猛暑が続いています。婦人服販売店の店長さんが、「梅雨が長くて夏物衣料が不振だった上に、梅雨明け直後のこの猛暑、お店に並んでいるのは既に秋物だからねー。」と嘆いていました。

一方、中東情勢の悪化などによりガソリン価格が急騰しています。例年夏休みは需要が増えるので値段が下がるのですが、8月に入って逆にリッター当たり10円位上がりました。これで5週連続の値上げだそうで、この高値は当分続きそうです。家計や企業においても、自動車に乗る回数を減らしたり、低燃費の軽自動車やハイブリット車に乗り換えるなどの対策をしているようです。

さて、8月1日に恒例の「路線価」が国税庁より発表されました。「路線価」とは相続税や贈与税の計算の基礎となる土地の1㎡当りの価額のことです。毎年8月の初旬に公表されます。今回は、全国平均で+0.9%と14年ぶりに上昇し、大阪圏でも平均で上昇しています。大阪市内の梅田や難波などの一等地では15%以上の上昇がある一方、同じ大阪市内でも下落の地点もあり、さらに地方では下げているところも多く、格差が拡大しています。私が今抱えています相続税申告でも、神戸市や東大阪市の住宅地が前年と同じで、商業地では2%位とわずかながら上昇していました。

ところで、私は毎年8月初旬の路線価発表の日に国税庁のホームページにアクセスします。例年発表の日はアクセスが殺到するので、つながりにくいのですが、今回は割りとすんなりつながりました。しかし、今回の国税庁の路線価のページから驚くべき文章が飛び込んできました。「◎ 平成18年分の借家権割合は、大阪国税局管内全域で30%です」。これは、非常にサプライズな内容で、家主さんにとっては実質的な相続税等の増税になります。

借家権割合とは、賃貸で入居されている店子さんには通常「借家権」という権利が発生していますので、家主さんの都合で立ち退いてもらう場合には立退き料を請求されます。その「借家権」が家主さんにとっては潜在的な債務となり、自分で使っている建物と比べてその分財産的価値が減少しますので、相続税等の計算においてもその価値減少分を「借家権割合」として、大阪国税局管内(近畿2府4県)では2005年までは一律40%の控除を認めていました。例えば、建物の固定資産税評価額が5,000万円で店子が満杯の場合、相続税評価額は5,000万円×(1-40%)=3,000万円となり、2,000万円の評価減となっていたのが、2006年の相続・贈与からは、その減額幅が縮小され、5,000万円×(1-30%)=3,500万円となり、固定資産税評価額が同じでも500万円、率にして10%相続税評価額が上がってしまうこととなります。

これは、賃貸マンションなどの貸家の敷地についても影響します。「貸家建付地」といって、貸家の敷地は自分で使用している土地と比べて利用が制限されることから、一定の減額が認められています。借家権割合は通常住宅地の場合は60%ですので、2005年までは60%×40%=24%の減額が認められていたのが、2006年からは60%×30%=18%となり、従来より6%評価額が上がります。

東京圏内は従来から借家権割合は30%でしたので、それに足並みをそろえたといえれば聞こえはいいのですが、「路線価14年ぶり上昇」の報道の影に、このような実質的な相続税・贈与税の増税が行われていようとは・・・。法律の改正なしに増税が行われる税務執行の危うさというものを感じると同時に、デフレ脱却に便乗した東京と大阪の格差是正だと思います。

その昔、私が税理士試験の受験生だったころ、大阪の受験会場には8月というのに冷房が入っていませんでした。あくまでうわさでしたが、東京の受験会場にはクーラーが設置されていないので、同じ条件でないと不公平ということで、大阪の会場にはクーラーが設置されているにもかかわらず、電源を入れなかったことを思い出しました。当局は利用者に不利な方に是正するのでしょうか・・・。