

TMBニュース



税理士法人トータルマネジメントブレーン URL : <http://www.tsubota-tmb.co.jp/> 令和3年3月5日発行
有 限 会 社 ト ラ ル マ ネ ジ メ ン ト ブ レ ー ン Mail: tmb@tkcnf.or.jp 担当: 池田
 〒530-0045 大阪府大阪市北区天神西町 5-17 アケイ南森町 6F TEL: 06-6361-8301 FAX: 06-6361-8302

新型コロナウイルス感染症に伴う一部の路線価下方修正

国税庁は令和3年1月26日に相続税、贈与税等の算定の際に使用される令和2年1月1日時点の路線価について大阪市内の繁華街3地点を対象に減額補正（下方修正）すると発表しました。減額補正是平成7年の制度開始以来の大規模災害時（阪神淡路大震災・東日本大震災等）を除き、景気変動に伴う対応は初めてです。

新型コロナウイルスの影響で地価が大幅に下落し路線価を下回る状況になり、その地域に限定した修正が必要と判断されました。

1. 下方修正の経緯

国税庁は今回の減額補正について「インバウンド（訪日外国人）がおもかにいた地域でコロナ禍による反動が大きく出た」と分析しています。大阪観光局によると、令和元年に大阪を訪れた外国人は1,231万人と3年連続で1,000万人を超えて過去最多を更新し、伸び率も東京や全国平均を上回っていました。大阪の中でミナミはインバウンドの人気が特に高かった地域であります。新型コロナウイルス感染拡大後の落ち込みは激しく、観光庁の宿泊旅行統計調査（外国人宿泊数）では令和2年1月～10月の大阪府が延べ233万人と前年同期比で85%減となりました。インバウンドに依存していたミナミの飲食店・ドラッグストア等店舗撤退が相次ぎ地価の下落圧力となりました。

貸店舗市場動向によると、心斎橋の令和2年9月末時点の空室率は5%と前の四半期に比べ3.7ポイント上昇しました。空室率は東京の銀座が2.6%、表参道・原宿で1.7%となっており、首都圏と比べても市況の低迷が目立ちます。空室率が上昇すると、テナントの賃料は引き下げの方向に動きやすく、賃料が低下すれば、その建物の収益性も落ちてしまい、実際の不動産取引額等を基に算出する路線価は下落傾向となります。

2. 路線価下方修正（令和2年7月～9月）

路線価は地価の80%程に設定されており、国税庁の調査による下図の3地点は令和2年1月～9月に地価が23%下落し、路線価を下回っていました。令和2年7月に公表された路線価には、新型コロナウイルス感染症の影響が反映されておらず、今回の減額補正は、いずれも大阪市中央区の繁華街・ミナミにある心斎橋筋2丁目、宗右衛門町、道頓堀1丁目の3地点が対象となっております。補正率は0.96となっており、金額としては4%下がります。心斎橋筋2丁目は令和2年1月時点の最高地点は2,152万円の路線価が2,065万円となります。宗右衛門町は2,087万円が2,003万円、道頓堀1丁目は1,865万円が1,790万円にそれぞれ修正されます（令和2年7月～9月の期間の相続・贈与等）。

	心斎橋筋2丁目	宗右衛門町	道頓堀1丁目
令和2年1月～6月	補正なし	補正なし	補正なし
令和2年7月～9月	0.96	0.96	0.96

3. 令和2年10月～12月の路線価について

令和2年10月以降は大阪市中央区の3地点に加え、下記地域についても路線価が時価を上回る可能性があるため、当該期間に以下の地域に所在する土地等を贈与により取得した方については、個別の期限延長により、路線価等の補正に係る公表の日から2カ月以内の申告・納付が認められています。なお、補正率が公表されるのは令和3年4月頃となっています。

路線価等の補正の公表前に申告を行い、その後、当該公表を受けて改めて計算した結果、納付すべき税額が過大であったことが判明した場合は、「更正の請求」により税額の減額を請求することができます。

また、上記2及び3の地域以外で、4月に新たに路線価等が時価を上回る地域として公表した場合について、その地域に所在する土地等の贈与を受け申告された方についても「更正の請求」をすることができます。

名古屋市中央区	綿3丁目	-	-
大阪市中央区	心斎橋筋2丁目	宗右衛門町	道頓堀1丁目
	千日前1・2丁目	道頓堀2丁目	難波1・3丁目
	難波千日前	日本橋1・2丁目	南船場3丁目

このように一部の特定商業地域のみ路線価下方修正が行われるため大多数の地域に変更はありません。路線価下方修正は時価が路線価を下回った、つまり20%以上の大幅下落があった地域のみ行われます。