

2015年 第4回勉強会 補助レジユメ

2015年9月15日（火）

第3火曜会（税務／鑑定 土地評価研究会）
（事務局  セイワ不動産鑑定(株) 内）

本日のアジェンダ

趣旨説明外 (18:30~)	<ul style="list-style-type: none">• 目的／勉強会スケジュール• メンバー紹介
グラドルール等の 確認	<ul style="list-style-type: none">• グラドルール• 非常口・トイレ・Q&A
勉強会 (20:00まで)	<ul style="list-style-type: none">• 相続税対策としてのタワーマンション購入の是非について• ケース・メソッド• 東裁（諸）平23第1号 平成23年7月1日 裁決
懇親会 (20:15~)	<ul style="list-style-type: none">• 関内周辺

基本理念と目的

■ 基本理念

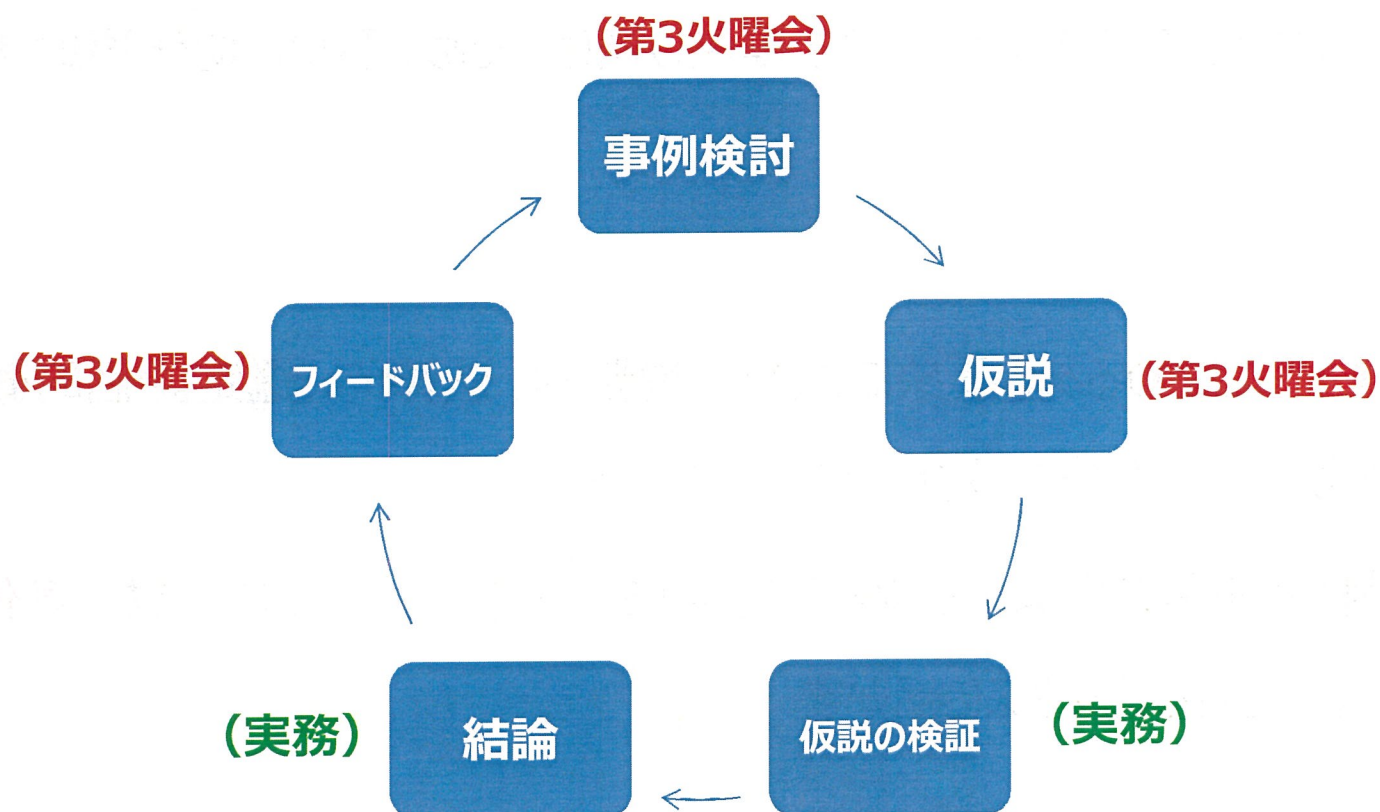
- 専門家として良質のサービスを提供し続けるために互いに切磋琢磨する

■ 目的

- **不動産**に関わるある事象について、税務的、法律的、鑑定評価的観点から検討し、実務に役立てるヒントを得る
- 職種や所属が異なる方々と意見交換を行うことにより、あらたな**“気付き”**を得てそれをビジネスに活かす

第3火曜会のコンセプト

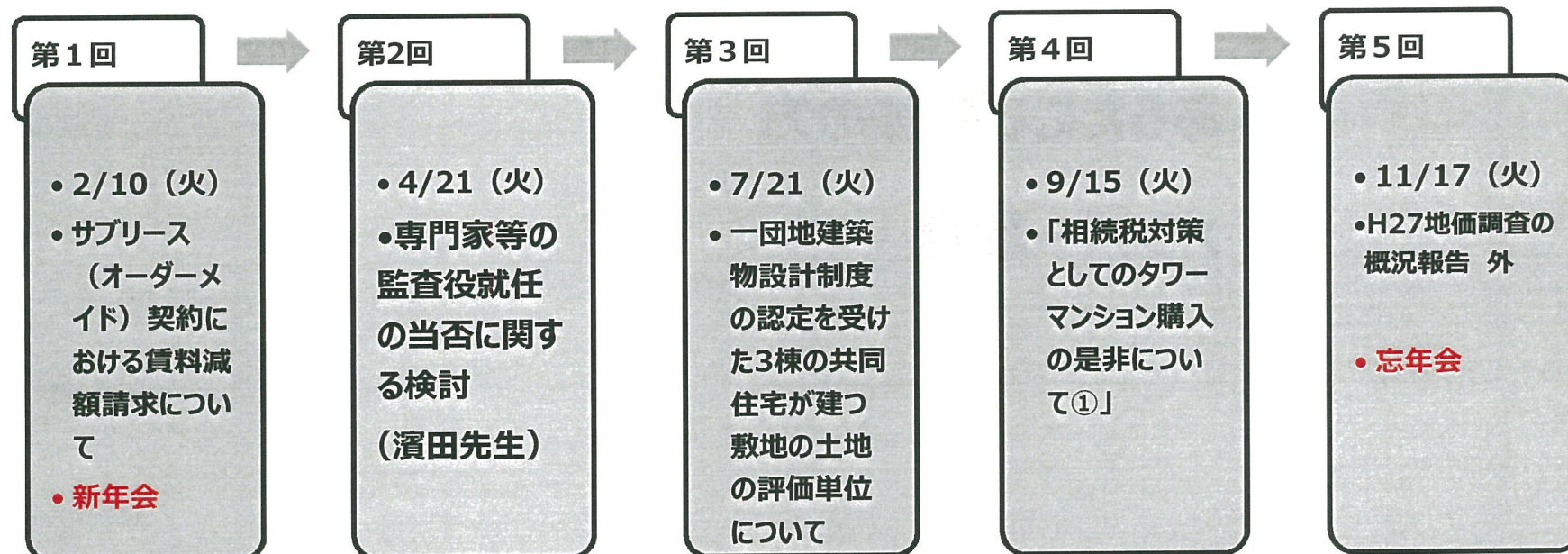
- ある事例を検討し、一つもしくは複数の仮説をたてる



メンバー紹介

- あらたにご参加の方
- メンバー紹介

2015年 勉強会日程と内容



※勉強会でとりあげるテーマのリクエストお待ちしております

※各回**第3火曜日**を予定しています

※お知り合いの**関係専門家**をお誘いください

※内容は予告なく変更する場合がございますことを予めご了承ください

2015年「第3火曜会」(第3木曜から変更)の日程等

	第1回	第2回	第3回	第4回	第5回
日 程	2/10 (火)	4/21 (火)	7/21 (火)	9/15 (火)	11/17 (火)
勉強会	18時30分～	18時30分～	18時30分～	18時30分～	18時15分～
懇親会	20時15分～ (新年会)	20時15分～	20時15分～	20時15分～	20時00分～ (忘年会)

※2回目以降はいずれも第3火曜日です

グラドルール

- ✓ トイレ休憩などは各自適宜ご自由にどうぞ
- ✓ ケータイは禁止
- ✓ おやつは食べてもOK
- ✓ 他人の発言を尊重する（否定しない）
- ✓ 積極的な発言を歓迎します！
- ✓ 参加者の意見を外部に持ち出さない

非常口・トイレ・Q&A

✓ 非常口

✓ トイレ

✓ Q&A

勉強会目次

1

- **相続税対策としてのタワーマンション購入の是非** について
 - 概要説明

2

- **ケースメソッド**
 - タワーマンション購入後相続が発生し①相続財産はタワマンか現金か②タワマンが相続財産であるとした場合の評価方法は何か、について争われた事例

3

- **まとめ**
 - ポイント

1.0問題の背景：

●なぜこのネタを取り上げたのか？

- 税理士吉田先生の記事を読んで（月刊税理2015.3）
- タワマンを活用した相続税対策が活況を呈している
- しかし、その節税効果ばかりが注目され、税務リスク等が語られたこと、
もしくはそれを聞き及んだことはほとんどない

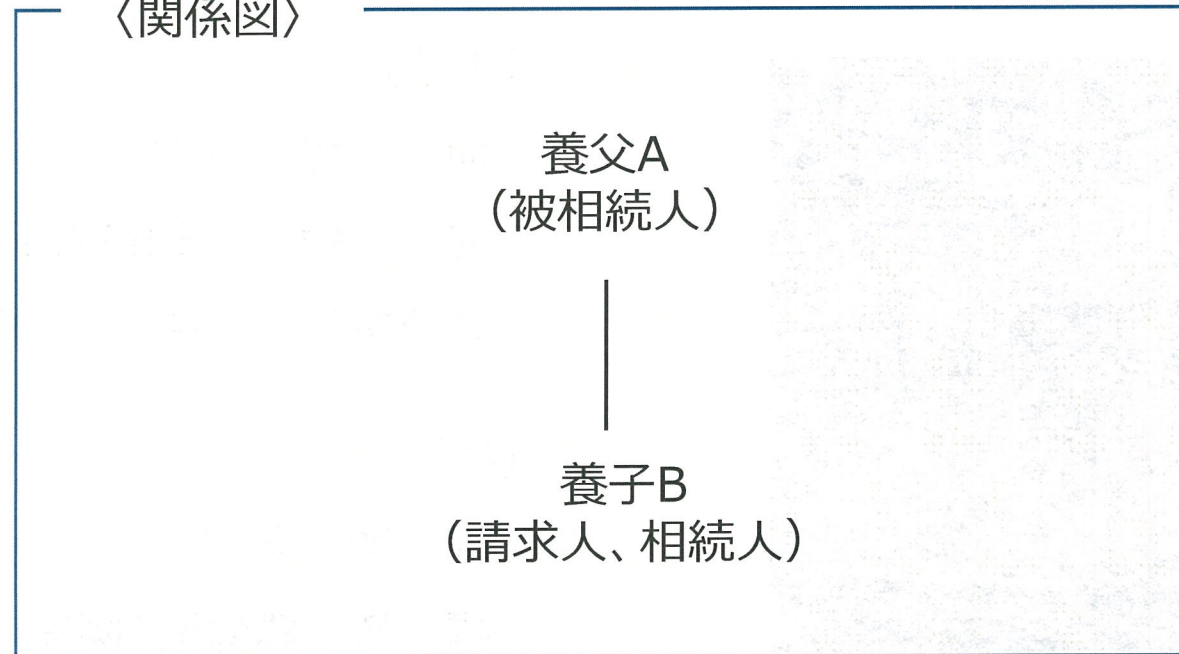
1.1 今回の勉強会の目的：

- **国税不服審判所裁決事例をもとに以下の事項について検討し、
実務に活かす**
 - 相続評価基本通達「総則第6項」（「この通達の定めによって評価することが著しく不相当と認められる財産の価額は、国税庁長官の指示を受けて評価する」）とは何か。実務上どうとらえておくのがいいのか。
 - 活況を呈しているタワマンを活用した節税効果とはどんなものか。
 - 通達評価は、タワマンの時価をあらわしているのか。

2.1 事案の概要と争点

1. 事案の概要

〈関係図〉



2.1 事案の概要と争点

1. 事案の概要

〈物件（本件タワーマンション）の概要〉



(イメージ写真)

【土地】

地目	宅地
地積	16,649.47m ²
共有持分	1億分の102452

【建物】

種類	居宅
構造	鉄骨造1階建
床面積	30階部分 91.59m ²

2.1 事案の概要と争点

1. 事案の概要



2.1 事案の概要と争点

(経緯)

年月日	内容
H18.6頃	養父A認知症を発症・・・1年後(H19.7.4)、悪性腫瘍発見、手術
H19.7.20	養子Bが養父Aの銀行取引に関わる委任状を作成
H19.8.1	養父Aと仲介業者との間でタワマン購入に係る一般媒介契約締結
H19.8.2	養父A名義の定期預金口座から300百万円の持参人払小切手が振り出される
H19.8.4	養父Aを買主としたタワマン売買契約締結 (293百万円) ※売買契約書の買主欄：養父Aの代理人Bと記載あり
H19.9.8	養父Aが公正証書遺言を作成
H19.9下旬	養父Aに 相続発生
H19.11.13	本件タワマンについて相続人Bへ相続を原因とする所有権移転登記

2.1 事案の概要と争点

(経緯)



H19.11.13	本件タワマンについて相続人Bへ相続を原因とする所有権移転登記
H20.2	本件タワマンを328百万円で売出開始
H20.7	本件タワマンを285百万円で第三者に売却

※被相続人Aが本件タワマンを購入してから相続人Bが売却するまで、被相続人Aは当該タワマンを訪れたことはない。

※相続人Bは、本件タワマンの窓をたまに開けたり、水を流しに行く程度で自身が居住したことはない。

2.2事案の概要と争点

2. 争点

- ◆争点1：相続財産はタワーマンションか、それとも現金か？
- ◆争点2：タワーマンションが相続財産であるとした場合の評価方法は

2.3.1 主張（争点1：相続財産はタワマンか現金か）

	請求人（納税者）	原処分庁（税務署）
主張	タワマンである！	現金である！
主張要旨	<ul style="list-style-type: none"> ●養父Aの意思能力は問題ない。 ●養父Aの指示に基づきタワマンを購入した。 ●相続人Bはタワマン購入につき養父Aから委任を受けていた。 ●タワマン売買の効力は養父Aに帰属する。 ●タワマンは相続財産に該当する。 	<ul style="list-style-type: none"> ●養父Aは意思能力が欠缺していた。 ●相続人Bを代理人とする旨の委任状の信ぴょう性に疑問あり。 ●相続人Bは被相続人Aにタワマン購入意思があったかのように委任状を作成し、相続税の節税を意図して被相続人Aの財産を現金からタワマンに化体させた。 ●タワマンの相続税評価はタワマン購入資金に充当した現金で評価するのが相当 ●タワマン購入資金は養父Aの口座から相続人Bが払い出しその時点で相続人Bが自由に費消できる状態になっている。 ●相続税法第9条（みなし相続財産）に定める相続人Bが受けた利益にあたる。

2.4.1 判断（争点1：相続財産はタワマンか現金か）

タワーマンションである。

- 被相続人である養父Aの意思能力は欠缺した状態であった。
- 相続人Bが養父Aの代理として行ったタワマン売買契約は無権代理行為。（※）
- 無権代理人である相続人Bは、代理行為の本人である養父Aの地位を相続。
- 相続人Bは養父Aの資格において無権代理行為の追認拒絶権を行使することは信義則上認められない。
- 無権代理行為は当然有効になりタワマン売買の効力は養父Aに帰属する。
- ∴タワマンは相続財産に該当する

（※）無権代理（民法第113条～118条）

民法第113条第1項：「代理権を有しない者が他人の代理人としてした契約は、本人がその追認をしなければ本人に対してその効力を生じない」

(ここで補足) タワマン購入の節税効果とは

～節税といっても保有資産額によって有効性が異なる～

資産 1 億円以下の場合	資産 1 億円超の場合 (1億～5億円程度)
□生前贈与等の活用	□金融資産でタワマンを購入 □保有する不動産のうち低収益物件 (底地等) を処分してタワマンを購入

(ここで補足) タワマン購入の節税効果とは

～では、なぜタワーマンションが良いのか？～

1. 時価と相続税評価額との差（評価減）が大きいから

- 評価減：

- 首都圏 居住用平均 約▲63% (※)
- 首都圏 貸家平均 約▲80% (※)

(※) データ：『タワーマンション節税！相続対策は東京の不動産でやりなさい』（沖 有人）より

(ここで補足) タワマン購入の節税効果とは

～では、なぜタワーマンションが良いのか？～

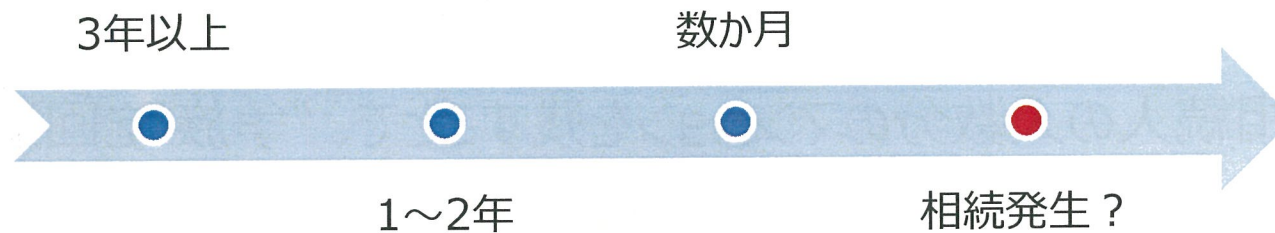
2. マンションであれば納税などのための換金が容易だから
(特にタワーマンションは換金性が高い)
3. 相続人の人数分のマンションを残すことで、“争族”を回避
することができる

(ここで補足) タワマン購入の節税効果とは

～いつ・どのようなマンションを購入したら良いのか？～

いつ：相続がいつ発生するか時間軸によって異なる

(相続発生まで)



収益性を優先

評価減が大きいもの

完成済で資産性高いもの

(ここで補足) タワマン購入の節税効果とは

～いつ・どのようなマンションを購入したら良いのか？～

どのような：資産性が高い（値下がりしにくい）物件

項 目	内 容
タイプ	ファミリー向け
エリア	都心部・人気立地・最寄駅近
規模	総戸数大きい
専有面積	45～70㎡

(ここで補足) タワマン購入の節税効果とは

～相続税対策物件の出口戦略～

出口 \ 入口		相続対策物件	投資用物件
		期待利回り	○低くても可
	投資用	×低すぎる	○範囲内
需要者		相続税対策	<ul style="list-style-type: none"> ・投資用 ・相続税対策

(ここで補足) タワマン購入の節税効果とは

～本件ケースメソッドへのあてはめ～

項 目	内 容
いつ	相続発生の約2カ月前
どのような	タワーマンションの30F部分 約91㎡ 293百万円 (10,600千円/坪)
節税効果	通達評価額：約58百万円 (▲80%)
出 口	285百万円で売却 (値下がり率約▲3%)

2.3.2 主張（争点2：タワマンの評価方法）

	請求人（納税者）	原処分庁（税務署）
主 張	財産評価基本通達で評価	タワマンの取得に充当した現金として評価
主張要旨	<ul style="list-style-type: none"> ●相続財産はタワマンである。 ●本件は、租税負担の公平を著しく害することが明らか な場合には該当しない。 ●財産評価基本通達に基づいて評価しないとマン ションを相続した他の納税者と異なる方法になり公平で はない。 	<ul style="list-style-type: none"> ●タワマン取得の経緯から、財産評価基本通達の定め によって評価することは相当ではない。

2.4.2 判断（争点2：タワマンの評価方法）

- ◆ タワマンの時価は取得価額293百万円とするのが妥当
 - 相続人Bは、財産評価基本通達による不動産評価額が実勢よりも低く、タワマン購入価額と評価額との差額が多額であることを知りながら、相続税評価額を圧縮し、相続税負担を回避するために、意思能力を欠いていた被相続人Aの名義を無断で使用し、本件売買契約を行った。
 - このような場合において、財産評価基本通達に基づいてタワマン評価をすることは、納税者間の実質的な租税負担の平等を害する。

∴本件は、財産評価基本通達によらないことが正当として是認されるような「特別の事情」に該当する。

(ここで補足) タワーマンションの評価方法

～通達評価と鑑定評価は何かどう違うのか～

通達評価		鑑定評価 (時価)	
土地	路線価をもとに	土地建物	①原価法
	×奥行×側道等 各種補正		②取引事例比較法
	×共有持分割合		③収益還元法
建物	固定資産税評価額		3手法を併用適用

(ここで補足) タワーマンションの評価方法

～違う物件で具体例 (想定) 評価額を算出～

所 在 : 横浜市西区みなとみらい4-10-1

MMタワーズイースト 30F

土地面積 (全体) : 16,341.28㎡

建物面積 (全体) : 108,164.53㎡

専有面積 (内法) : 68.65㎡



(ここで補足) タワーマンションの評価方法

(不動産鑑定の場合)

①原価法

1棟全体の土地・建物価格を算定

土地：16,341百万円

建物：21,200百万円

全体：37,541百万円

30F	+28
29F	+27
28F	+26
27F	+25
26F	+24
25F	+23
24F	+22
～	
6F	+4
5F	+3
4F	+2
3F	+1
2F	±0
1F	-5

N			
+3	±0	±0	+34
+1	EV EV EV		+30
+1	EV EV EV		+30
+5	+3	+3	+36



配分率：0.0017

$(68.65\text{m}^2 \times 1.28) \div \text{全フロア効用積数} \doteq 0.0017$

積算価格：63,800千円 (929千円/㎡)

37,541百万円 \times 0.0017 \doteq 63,800千円

(ここで補足) タワーマンションの評価方法

(不動産鑑定の場合)

②取引事例比較法

事例等	所在	階数	築年等	取引単価
対象不動産		30		
A	同じ	20	同じ	929千円/㎡
B	隣り	30	5年新	1,080千円/㎡
C	隣り	27	5年新	1,050千円/㎡


比準価格 : 70,100千円 (1,021千円/㎡)

$1,021\text{千円/㎡} \times 68.65\text{㎡} \div 70,100\text{千円}$

(ここで補足) タワーマンションの評価方法

(不動産鑑定の場合)

③収益還元法

項 目	内 容	備 考
収入	4,560,000円	月額家賃 380,000円 
支出	維持管理費、公租公課等	
純収益	3,063,571円	収入 - 支出
キャップレート	5.0%	
収益価格	3,063,571円 ÷ 5.0% ≒ 61,300千円	

収益価格 : 61,300千円 (893千円/㎡)

(ここで補足) タワーマンションの評価方法

(不動産鑑定の場合)

④鑑定評価額

項 目	試算価格
①積算価格	63,800千円
②比準価格	70,100千円
③収益価格	61,300千円
④鑑定評価額	70,100千円



(ここで補足) タワーマンションの評価方法

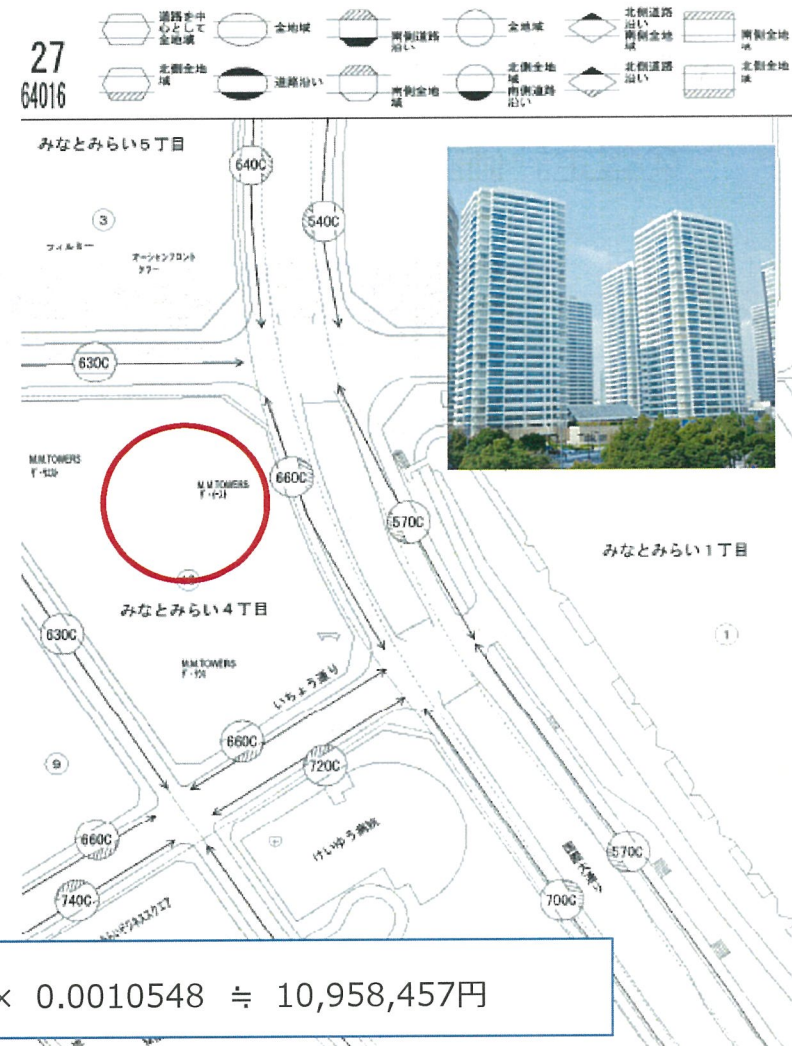
(通達評価の場合)

①土地の評価

$$\begin{aligned}
 &660\text{千円} \times 0.8 + 660\text{千円} \times 0.8 (\text{※1}) \times 0.08 (\text{※2}) \\
 &+ 630\text{千円} \times 0.8 (\text{※1}) \times 0.08 (\text{※2}) \\
 &+ 630\text{千円} \times 0.8 (\text{※1}) \times 0.05 (\text{※3}) \\
 &= 635,760\text{円}
 \end{aligned}$$

- (※1) 奥行価格補正率
- (※2) 側方路線影響加算率
- (※3) 二方路線影響加算率

土地の評価額 : $635,760\text{円/m}^2 \times 16,341.28\text{m}^2 \times 0.0010548 \approx 10,958,457\text{円}$



(ここで補足) タワーマンションの評価方法

(通達評価の場合)

②建物の評価

建物の評価額： 11,520,344円 (固定資産税評価額)

(※単価は同じマンションであれば同じ)



(ここで補足) タワーマンションの評価方法

(通達評価の場合)

③相続税 (通達) 評価額

項 目	評価額
①土 地	10,958,457円
②建 物	11,520,344円
合 計	22,478,801円



(ここで補足) タワーマンションの評価方法

(通達評価額と鑑定評価額の比較)

事 案	通達評価額 (円)	鑑定評価額 (時価) (円)	通達/鑑定 (%)	減価率 (%)
想定例	22,478,801	70,100,000	32.1	▲70
本件裁決	58,000,000	293,000,000	19.8	▲80



◆タワーマンションの節税効果の有効性

- 有効
- ただし、**過度で大きい**
- 通常 ▲20% × ±個別性
- 広大地補正率 ▲65% (最大)
- ※公平か否か？

◆そこで相続評価基本通達「総則第6項」を実務上どうとらえておくのがいいのか？

- **過度**な節税効果を生み出す（求める）場合には、「総則第6項」の適用可能性に留意する。

3.まとめ

3.まとめ

◆否認されないためのポイントは

項目	一般	あてはめ	ポイント
いつ	相続直前～数年前	相続約2ヶ月前	直前も可
誰が	本人、 親族（代理人）	養子（代理人）	本人
どのような状態で	本人元気・判断○× 本人病気・判断○×	本人認知症	本人の判断
いくらで購入	できるだけ安く	293百万円	相場
購入後の使用状況	自己使用 賃貸 未使用	未使用	自己使用 賃貸
相続後どうしたか	継続使用 継続賃貸 売却	相続の 約2ヶ月後に売却活動	売却はOK

◆ 通達評価と鑑定評価

項目	通達評価	鑑定評価
目的	課税実務上 (形式的)	時価の把握
相続税法第22条の要請	時 価	

◆ 今後の見通し

- 時価と相続税評価額の乖離が大きく過度な節税効果を生み出してしまつタワマン節税を国税当局がそのまま放っておくとは考えられない。
- そもそも相続財産の評価は「時価」（相続税法第22条）
- 通達（原則）であれば、法改正は不要でいつでも変更可能である。

◆最後に

- 以上のことを踏まえて、タワーマンション購入（一般マンション）ビジネス及びその周辺ビジネスに関わっていくことが必要
- 顧客への説明は当然必要

本日のフィードバックをお願いします！

匿名でお一人1コ（特に▲歓迎です）

おつかれさまでした

懇親会へ行きましょう！

