


# 2018年 第1回勉強会 補助レジュメ

2018年2月13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~)

- 目的／勉強会スケジュール
- メンバー紹介
- フィードバックメモの配布

## グラドルール等の

### 確認

- グラドルール
- 非常口・トイレ・Q&A

## 勉強会

(20:00まで)

- ケースメソッド：『本件相続にあたり、被相続人（医師）らが所有していた米国所在不動産の価額について争われた事例』（大裁（諸）平27第39号 平成28年2月4日裁決）

## 懇親会 (20:15~)

- 関内周辺

# 基本理念と目的

---

## ■ 基本理念

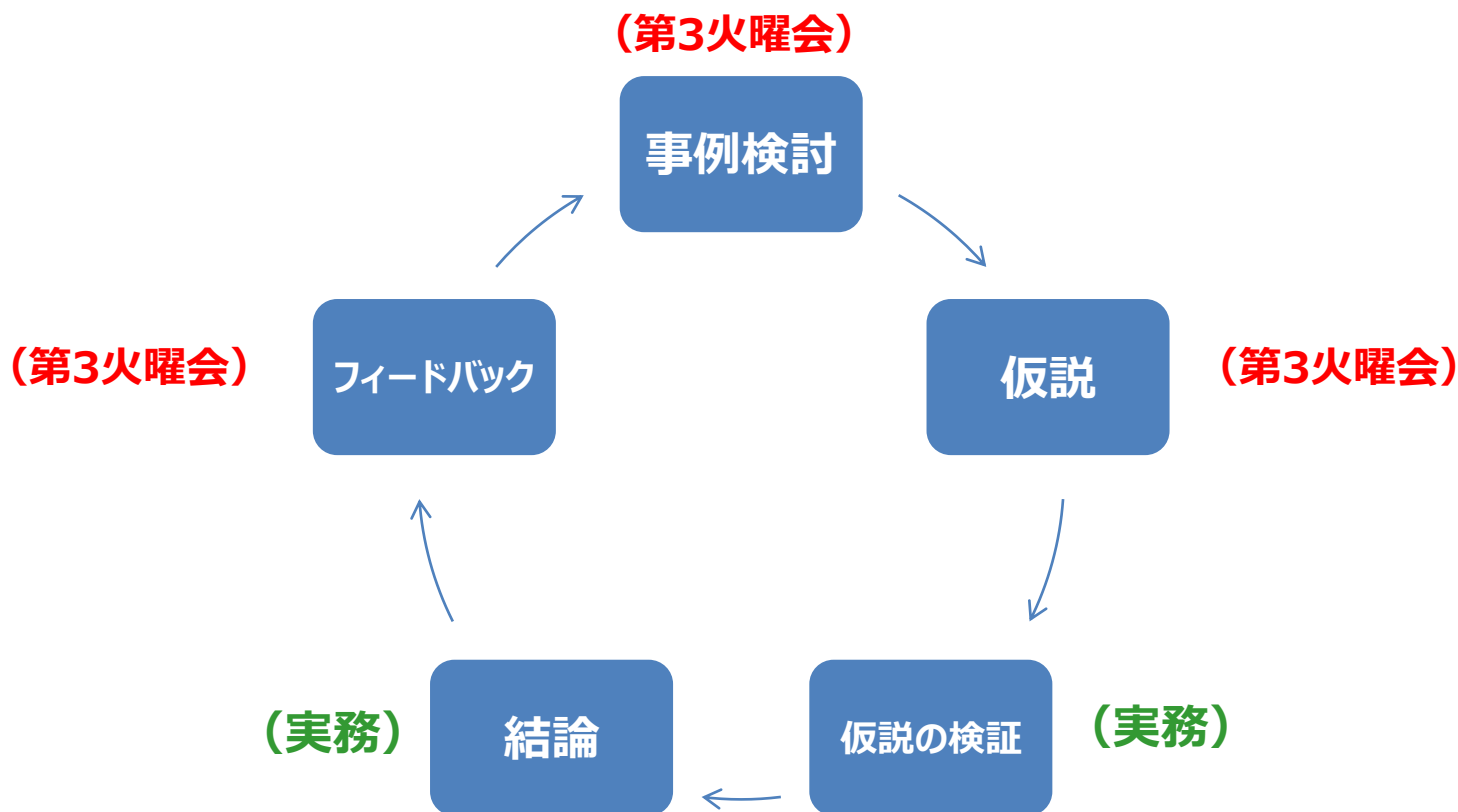
- 専門家として良質のサービスを提供し続けるために互いに切磋琢磨する

## ■ 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

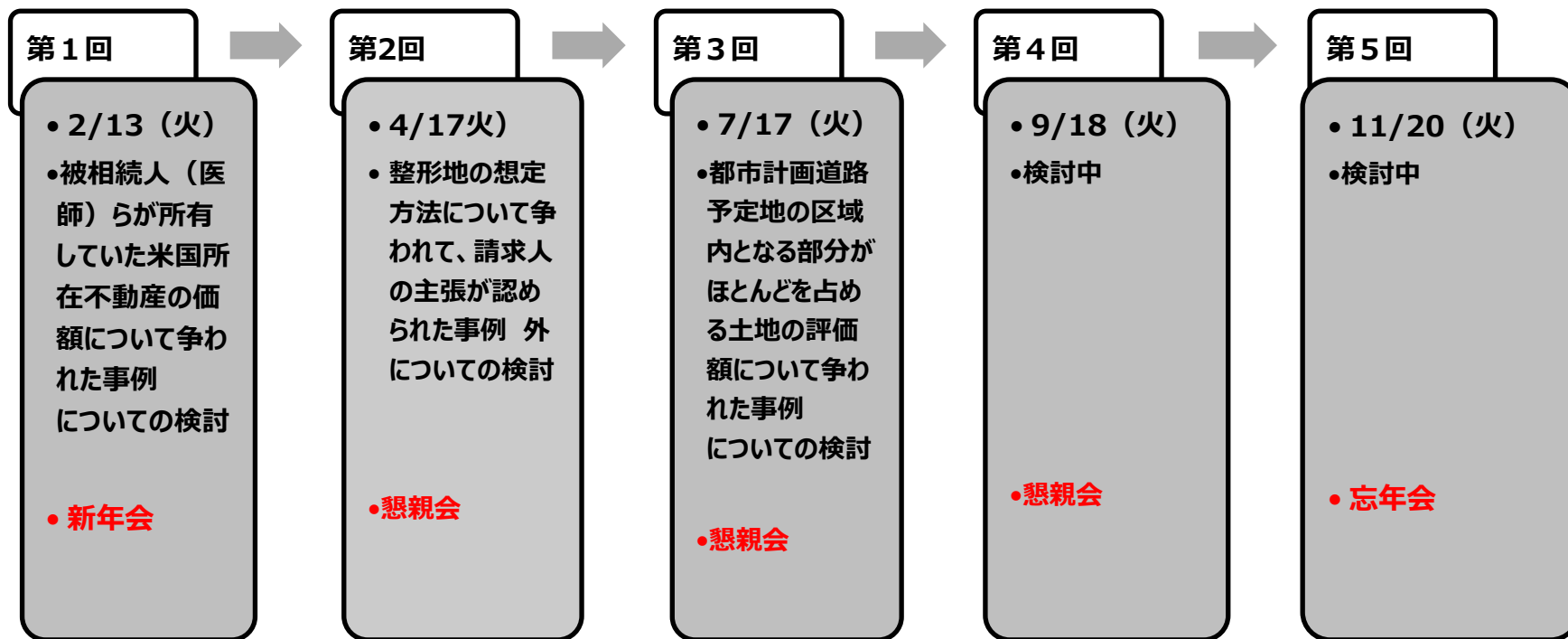


# メンバー紹介

---

- あらたにご参加の方
- メンバー紹介

# 2018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**（2月のみ**第2**）**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

# 2017年「第3火曜会」の日程等

|     | 第1回              | 第2回      | 第3回      | 第4回      | 第5回              |
|-----|------------------|----------|----------|----------|------------------|
| 日 程 | 2/13 (火)         | 4/17 (火) | 7/17 (火) | 9/18 (火) | 11/20 (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～<br>(新年会) | 20時15分～  | 20時15分～  | 20時15分～  | 20時00分～<br>(忘年会) |

※各回第3 (2月のみ第2) 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！
- ✓ SNSへの写真投稿はOK
- ✓ 参加者の意見は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

**フィードバックが命です！**

**匿名でお一人1コ（特にご批判 歓迎です）以上**

**ご協力をお願いいたします**

# (目次)

---

## • フィードバック用紙の配布

0-3

- ケースメソッド『被相続人（医師）らが所有していた米国所在不動産の価額』について争われた事例（大裁（諸）H27第39号 H28.2.24裁決）
- 背景→要約→事案の概要→双方の主張→判断

参考・4

- （参考）国外不動産評価実例
- 4まとめ

## • フィードバック用紙の回収

特集 国税は見ている
Special Feature

### もう逃さない！ 富裕層を捉える国税の徴税包囲網

#### 超富裕層監視プロジェクト 2015年7月試験運用スタート

東京国税局 名古屋国税局 大阪国税局

(区分の概要)

- A 問題あり。調査着手が必要
- B 問題はないが、多額の資産移動があり、注視が必要
- C 経過観察が必要

富裕層を網羅的に捕捉。さらにA、B、Cの3段階に区分して監視

#### 出国税 (国外転出時課税制度) 2015年7月スタート

日本 → 海外 (移住)

株 債権  
有価証券の含み益

実績: 43件 93億円 (16年4月)

1億円以上の有価証券を保有している場合、譲渡した見なして課税

#### 国外財産調書制度 2014年スタート

海外

- 預金
- 土地
- 建物
- 有価証券 株
- 自動車

提出件数: 2014年 5,539件 → 2015年 8,184件

500万円を超える国外財産を保有する個人は提出が**義務**

#### 財産債務調書制度 2016年スタート

国内・海外問わず

- 預金
- 土地
- 建物
- 有価証券 株
- 自動車

所得200万円かつ総資産3億円以上または有価証券等1億円以上を保有する個人は提出が**義務**

超富裕層 (資産5億円以上)

富裕層 (同1億円以上5億円未満)

準富裕層 (同5000万円以上1億円未満)

アッパーマス層 (同3000万円以上5000万円未満)

マス層 (同3000万円未満)

#### 自動的情報交換制度 2018年から強化

日本 国税

情報の交換

日本の金融機関: A国居住者の口座残高、利子、配当など

A国 国税務当局

A国金融機関: 日本居住者の口座残高、利子、配当など

#### 交換件数

| 年     | 日本から海外へ | 海外から日本へ |
|-------|---------|---------|
| 2012年 | 91      | 125     |
| 2013年 | 126     | 133     |
| 2014年 | 137     | 132     |

激増へ

\*区分は野村総合研究所による

Illustration by Saedochi Kojima

(2016年10月8日 週間ダイヤモンド 記事)

# 0.1背景

## <方向性：富裕層への課税強化>

法務

給与所得控除の見直しやたばこ増税、森林環境税の創設。2018年度の税制改正では比較的高所得のサラリーマンへの増税が目立った。一方、使えなくなるとみられていたある節税策が制限を免れた。海外不動産への投資を通じた発生させた赤字を、日本国の所得に合算して税負担を圧縮する手法だ。今回は優先度が高くなかったため見送られたが、今後は見直し対象になる可能性がある。

この手法は、米国や英国など海外の中古住宅を購入して賃貸収入を得つつ「減価償却費」(赤字)も発生させ、所得を圧縮するといふもの。海外不動産から生じた赤字を個人所得の繰上から差し引く対象にできるという、日本の所得税法の仕組みを活用している。

### 「海外不動産で節税」包囲も

18年度改正では制限見送り

海外不動産の購入による税金対策のイメージ

【課税対象の所得】から【投資で生じた損失】を差し引き  
→税負担を圧縮

耐用年数が長い物件は、耐用年数で割ると、年あたりの減価償却額は少なくなる。例えば、耐用年数27.5年の物件は、年あたりの減価償却額は、物件価格の約3.6%となる。

日本：所得税率は課税対象となる年間所得が1,000万円以下なら33%だが、特に効くのが高所得のこの額を超えて20%にサラリーマン。各国の資産課税に詳しいファイナンサーが、海外不動産投資で300万円ほど、代表税理士は「企業のイ

### 高所得者活用に当局注視

「社長より、外資系企業が、国外にある物件。今回は温存された。証券と高額給与所得者には適合していない恐れ。度々変更では他優先度の利用が多い」と話す。があるとし、富裕層が高い項目が多かったため、欧米の建物の平均寿命、多い東京・麹町税務署のようだ。減価償却制度は日本より長い。一方で、内閣の延べ2万8千人を海外不動産の耐用年数は日本の税法の計算方法で、超の確定申告書を分析し、海外不動産の耐用年数は、法律上の耐用年数として実態を調査した。には大幅な作業も伴い、過剰な中古建物の使用も、その結果、賃貸収入を「それなりの時間がかかれば、40年程度。上回る減価償却費を計上する。減価償却制度を担うことを欧米の物件にも当し損失を出している例が、当する財務省の税制第37条、おと10年以上は、多いとみられた。損益課。過去には、検査院使用の物件の価値を4年通算して所得税額が減るが10年に問題を指摘した程度でゼロにして書類上。ことになり、公益性を中小企業への租税特別措置の拡大を出すという節税。める検討が必要」と指摘。置の見直しが17年まで策が、富裕層を中心に活し、16年には見直しを求められたこともある。

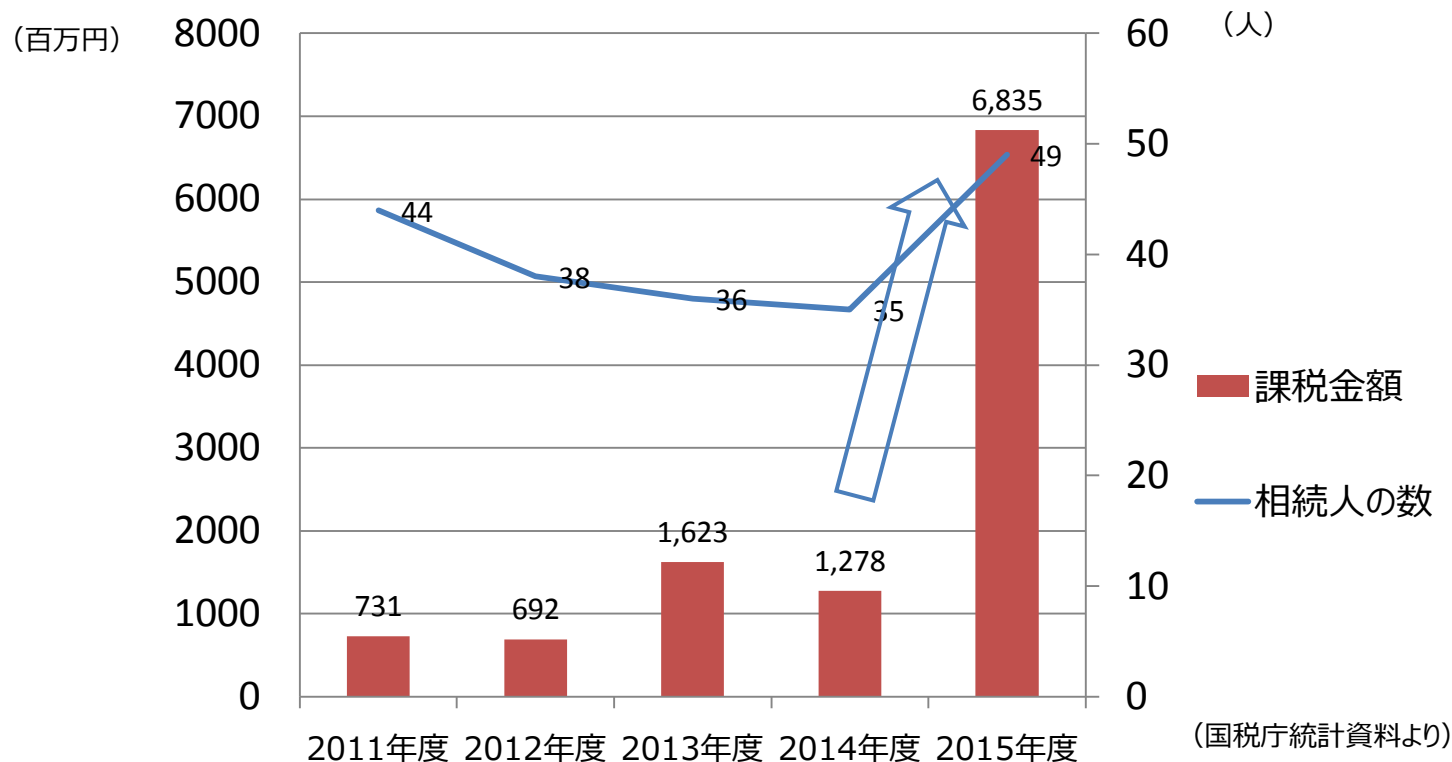
用れているという。める検査報告も出した。それでも財務省の担当欧米では建物の価値が、不動産業界はこの節者は「検査報告は重く日本より高く、賃料も稼。税策が間もなく使えなくなると、海外不動産は、不動産会社以外に、くなくなる可能性がある」と、不動産の把握が必ずしも「サラリーマンなどが、みて駆け込み営業を展開。要と強調。節税策を放置。参し、節税目的の海外。した。分譲大手が17年秋。するつもりはない。よう不動産投資が静かな盛り。に実施したセミナーに出た。数年単位の間がかかりを見せられた。席した男性投資家も「18。かりそだが、見直しが。こうした手を苦々し。年以降に制度が変わる可。表現すれば、日本の高所得。く見直したのが、会計検査。可能性の言及があった。得者層による海外不動産。査院、日本も税法での。話す。の取得動向も変化して。建物の使用可能年数の考。だが、多を開けたい。そだ。だ。(八十島綾平)

(2018年1月15日 日本経済新聞 記事)

# 0.2 今回のテーマについて

<なぜ、今回のテーマを選んだのか？>

## 相続税における外国税額控除の推移



海外所在不動産への需要増加

## 0.3要約

- ◆相続財産である米国所在の不動産の評価について争われた事例
- ◆請求人ら 米国における財産税の評価額に基づき申告
- ◆原処分庁 米国における遺産税の申告における価額（同国の鑑定評価額）

（関係法令等）

- 相続税法第22条「評価の原則」ほか
- 財産評価基本通達1「評価の原則」（2）「時価とは・・・」
- 財産評価基本通達5-2「国外財産の評価」
- 財産評価基本通達93「貸家の評価」
- 財産評価基本通達94「借家権の評価」
- 国税通則法第65条「過少申告加算税」

# 1. 事案の概要

- ◆本件は相続財産であるアメリカ合衆国所在の不動産の評価について争った事案
- ◆相続人である請求人らが、相続により取得した米国不動産の価額算定にあたり、米国における財産税の評価額に基づき、評価して相続税の申告をしたところ、
- ◆原処分庁が、当該不動産の評価額は、米国における遺産税の申告における価額（同国の鑑定評価額）によるべきであるとして、相続税の各更正処分及び過少申告加算税賦課決定処分をしたのに対し、
- ◆請求人らがこれらの処分の取り消しを求めた事案

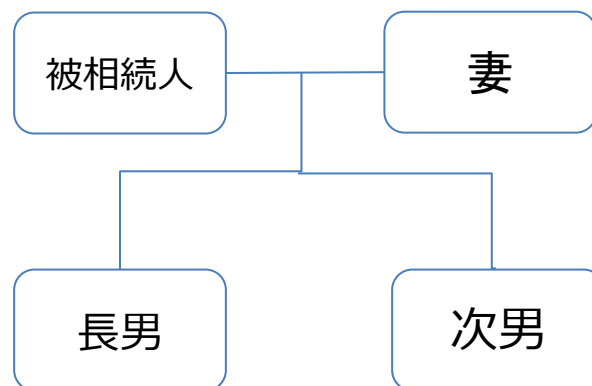
請求人ら（財産税評価額） < 原処分庁（鑑定評価額）



# 1. 事案の概要

## 【基礎事実】

- ◆被相続人は医師。S58頃より病院経営。請求人らも病院経営に参画。
- ◆被相続人は医療器具リース及び販売、不動産の売買、賃貸借等を行う法人の代表取締役
- ◆同社発行株式の全てを被相続人と請求人○が所有。
- ◆本件共同相続人（請求人）は、被相続人の妻、長男、次男



# 1. 事案の概要

## 【課税処分の経緯】

- ・S62.5.15 被相続人及び請求人らは、外国における不動産の売買、賃貸借等の事業を営む目的で、任意組合契約を締結し、任意組合を組成。
  - 主に外国所在の居住用不動産を賃貸する事業を営む。
  - 本件組合不動産のcity register（登記記録）上の所有権登記は、被相続人、請求人ほかである。

年月日不詳 被相続人死亡

年月日不詳 相続開始日後、不動産鑑定会社に本件対象不動産の鑑定評価を依頼

H22.12.19 本件鑑定評価額にて、次の申告を行った。（遺産課税方式）

- ・estate tax（〇〇遺産税）→ H23.4.13付closing letter発行⇨納付義務履行
- ・united states tax（連邦遺産税）→ 特例措置により、本件相続による課税なし

H22.12.28 請求人ら遺産分割協議成立

H23.1.4 上記分割に基づき相続税の申告（法定申告期限内の申告）

**（約2年半が経過）**

H25.7.30 原処分庁…本件相続に係る相続税の各更正処分及び過少申告加算税の各賦課決定処分をした。（否認内容は後述の対象不動産の評価）

H25.9.27 本件各更正処分等を不服として、異議申し立て

H27.1.14 異議審理庁…棄却の異議決定

H27.2.20 異議決定を経た後の原処分に不服があるとして、審査請求を行った。

# 1. 事案の概要

【本件申告における対象不動産の評価】

| 請求人ら  | 原処分庁   |
|---|--|
| <p>real property tax (●●財産税)<br/>の算定の基礎となる評価額<br/>(本件財産税評価額)</p> <p>本件財産税評価額 ×<br/>(1 - 借家権割合0.3)</p> | <p>本件鑑定評価額<br/>(米国における遺産税申告の評価基礎と<br/>なった価額)</p> <p>→ 本件対象不動産の財産評価基本通達<br/>5-2に定める売買実例価額、精通者意見<br/>価格等を参酌して得た価額は、請求人ら<br/>が主張する本件財産税評価額ではなく、<br/>本件鑑定評価額である。</p> |

# 1. 事案の概要

## 【財産評価基本通達5-2】

(国外財産の評価)

国外にある財産の価額についても、この通達に定める評価方法により評価することに留意する。

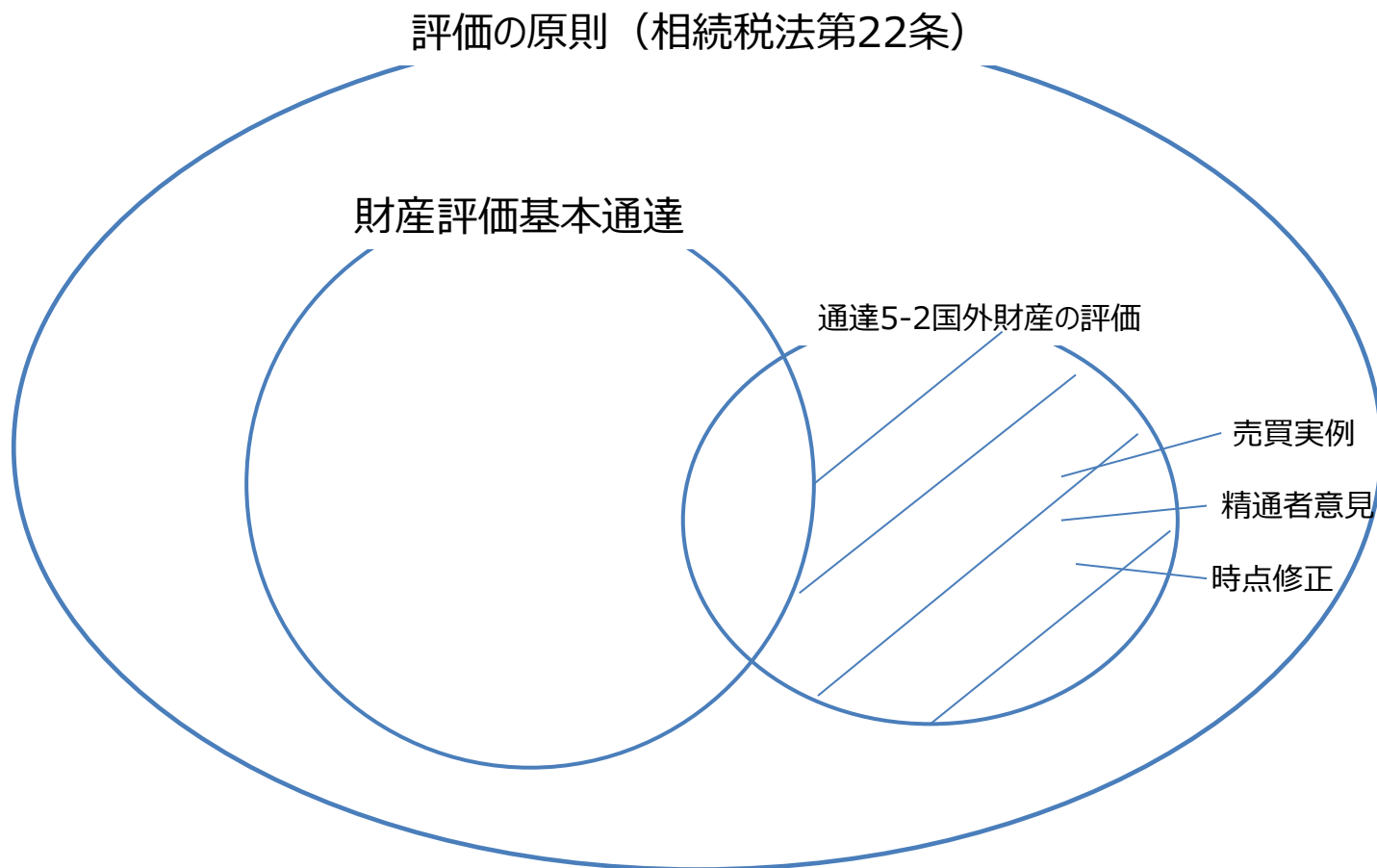
なお、この通達の定めによって評価することができない財産については、この通達に定める評価方法に準じて、または売買実例価額、精通者意見価格等 (注) を参酌して評価するものとする。

- 外国の法令や制度は国内と同一ではないことから、国外財産の中には、国内の法令や制度を前提として定められた評価通達をそのまま適用して評価することになじまないものあり。
- そのような財産については、①同通達に定める評価方法に準じて評価するか、②売買実例価額、精通者意見価格等 (注) を参酌して、当該財産の客観的交換価値を個別的に把握する、との趣旨。
- かかる取扱いは当審判所も相当と認める。

(注) 時点修正など

# 1. 事案の概要

【争点】 「本件対象不動産の価額」



## 2. 争点に対する当事者双方の主張

### 主張

|            | 請求人の主張   | 原処分庁の主張  |
|------------|--|--|
| 本件対象不動産の価額 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・<u>本件財産税評価額</u> – (本件財産税評価額×借家権割合100分の30) である。</li> <li>・仮に本件財産税評価額が認められない場合でも、借家権割合の控除は認めるべき。</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・鑑定評価によるべきである。</li> <li>・当該価格から借家権の価額を控除することはできない。</li> </ul>   |
| 理由         | <p>イ、<u>売買実例価額</u>として採用した比較事例が各3件程度と少数であり、特殊事情により価額が左右されている可能性を否定できない。</p> <p>→ 評価通達5-2に定める「<u>売買実例価額</u>、<u>精通者意見価格</u>等を参酌して評価するもの」として<u>不適當</u>。</p> <p>ロ、</p> <p>①本件財産税評価額は、本件鑑定評価額よりも、「<u>売買実例価額</u>、<u>精通者意見価格</u>等を参酌して評価するもの」として<u>適切</u>。</p> <p>→ 過去の近隣の売却物件の類似価格又は <u>Gross Income Multiplier(GIM)</u>の<u>売買実例価額</u>から導かれる数値を用い、多くの比較取引例の価額を考慮。</p> | <p>イ、●●の<u>不動産鑑定の精通者</u>によって評価されたもの評価通達5-2に定める「<u>売買実例価額</u>、<u>精通者意見価格</u>等を参酌して評価するもの」に該当する</p> <p>ロ、比較取引事例の財産税評価額は同物件の<u>売買実例価額</u>と比較して大きく乖離</p> <p>∴財産税評価額は時価とはいえず、評価通達5-2に基づいていない</p> <p>また、本件財産税評価額の算定上考慮された<u>売買実例価額</u>は、その状況等の類似性が不明</p> |

## 2. 争点に対する当事者双方の主張

主張

|    | 請求人の主張   | 原処分庁の主張   |
|----|--|---|
| 理由 | <p>②評価基準日の相違は問題ない。<br/>→ 不動産の取引価額は<u>短期間で大きく変動するもの</u>とは考えにくい。</p> <p>八、仮に、本件鑑定価額が評価通達5-2に定める価額と認められるとしても、納税者が適切な方法の中から、自己に最も有利な評価方法を選択して申告することが認められるべき。</p> <p>→ 同通達は、最も適切なある特定の方法により評価すべきとは定めていない。</p> <p>二、通達93及び94の（1）に準じて東京国税局長が定める100分の30の借家権割合を控除すべき。</p> <p>①本件財産税評価額は、借家権の負担がない物件をサンプルとして算出されたものと予測</p> <p>②本件鑑定価額は、算定にあたり考慮された比較取引事例には賃借権が設定されていない不動産が多く、賃借権の設定による不動産価額の減少は評価されていない。</p> | <p>さらに、本件財産税評価額の<u>評価基準日≠本件相続開始日</u></p> <p>八、請求人ら <u>本件米国申告においては、本件鑑定評価額</u>によっている。</p> <p>二、<u>そもそも本件対象不動産は、評価通達5-2に定める「この通達に定める評価方法に準じて」評価することができない財産</u></p> <p>よって、これにある部分についてのみ評価通達（通達93）を適用して評価することは背理であるから借家権の価額を控除することはできない。</p> <p>また、国外の不動産については、賃貸借による制約の有無や程度、価額への影響が不明 → 通達93を国外の不動産に適用する合理性は認められない</p> |

### 3. 判断

#### 【本件対象不動産の価格について】

|         |        |   |   |
|---------|--------|---|---|
| ① 法令解釈等 |        | ・評価の原則は <b>取得時における時価</b><br>・国外の不動産は <b>評価通達5-2で評価が相当</b> |   |
| ② 認定事実  | 鑑定評価   | 評価者   | 認定を受けた鑑定人                                 |
|         |        | 基準  | 米国鑑定評価基準                                  |
|         |        | 価格時点  | 相続開始時点                                    |
|         |        | 求める価格   | 市場価格                                      |
|         |        | 評価方法  | 物件毎に原価方式、収益方式、取引事例比較方式（案件によっては一手法のケースも有り） |
|         | 財産税評価額 | 評価者   | ●●（不明）                                    |
|         |        | 基準  | 財産税の評価方法に関するガイドライン等                       |
|         |        | 価格時点  | ○月○日（相続開始時点ではない）                          |
|         |        | 求める価格   | 財産税課税のための価格                               |
|         |        | 評価手法（※）   | クラス毎に収益方式のみで評価（GIM）<br>売買価格より5割～9割低い      |



### 3. 判断

(※評価手法についての補足)

※審判所は職権で不動産に係る財産税通知書、財務局発行の評価方法に関するガイドライン等を収集。その結果が以下の通り。

- ・評価方法はビル全体の総収入にGIMという係数を乗じて計算する収益方式
- ・●●発行の財産税報告書によると従前は財産税評価を売買事例に基づき評価していたが、収益方式に変更した結果、財産税評価額が低位となった。特に高価額のコンドミニアムについては売買価額と財産税評価額の乖離が顕著。
- ・●●発行の財務監査報告書によると財産の評価方法を変更した結果収益が不当に低く算定されて過小評価された不動産が見受けられる一方過大評価された不動産も見受けられる。
- ・評価方法が数回変更しているが変更の根拠が示されていない。
- ・クラス●に分類される不動産について財産税評価額は鑑定評価で選定した比較取引事例4件より5～6割低い。
- ・クラス●に分類される不動産について財産税評価額は鑑定評価で選定した比較取引事例3～5件より7～9割低い。

### 3. 判断

## 判断

#### 【本件対象不動産の価格について】

|     |   |
|-----|---|
| ③判断 | <ul style="list-style-type: none"><li>・<u>客観的交換価値を個別に把握</u>するのが相当。</li><li>・<u>鑑定評価</u>は不合理な点はない</li><li>・<u>鑑定評価を基にした●●遺産税の申告が州税当局によって是認</u>されていることを併せて考慮すれば市場価値を表すものと認められる。</li><li>・<u>財産税評価額は収益方式のみ</u>で、市場価格を指向するものとはいうことができず、低めの評価がうかがわれる。</li><li>・財産税評価は度重なる評価方法の変更や評価額の不安定性が指摘されている。</li></ul> |
|-----|---|

### 3. 判断

【本件対象不動産の価格について】（借家権について）

|      |   |
|------|---|
| ③ 判断 | <ul style="list-style-type: none"><li>・借家権控除については、<u>評価通達に準じて評価することができない財産なので借家権割合についてのみ同通達に準じることを許容すべき理由はない。</u></li><li>・賃貸物件なので<u>鑑定評価の算定過程で考慮されている。</u></li></ul> |
| 結論   | これらにより、請求人らの主張は採用することができない。   |

### ◆背景

### ◆国外不動産の評価について

- 原則
- 本件裁決事例について
- 請求人ら 何がだめだったのか
- では、どう対応したらよいのか

**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（特にご批判歓迎^^）**

**おつかれさまでした**

**懇親会へ行きましょう！**