

# 2023年 第2回勉強会 補助レジュメ

2023年4月18日（火）

第3火曜会（税務／鑑定 不動産評価研究会）

（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

## グラドルール等の

確認

- グラドルール
- Q&A・フィードバック

## 勉強会

(オンライン+リアル)

(19:10頃まで)

- 「(仮) 不動産を活用した相続税節税の適否」について
- (2022.4.19判決 最高裁第三小法廷 2020年(行ヒ)第283号【上告棄却】)

懇親会 (19:30頃から)

- 開催します

# 基本理念と目的

---

## ■ 基本理念

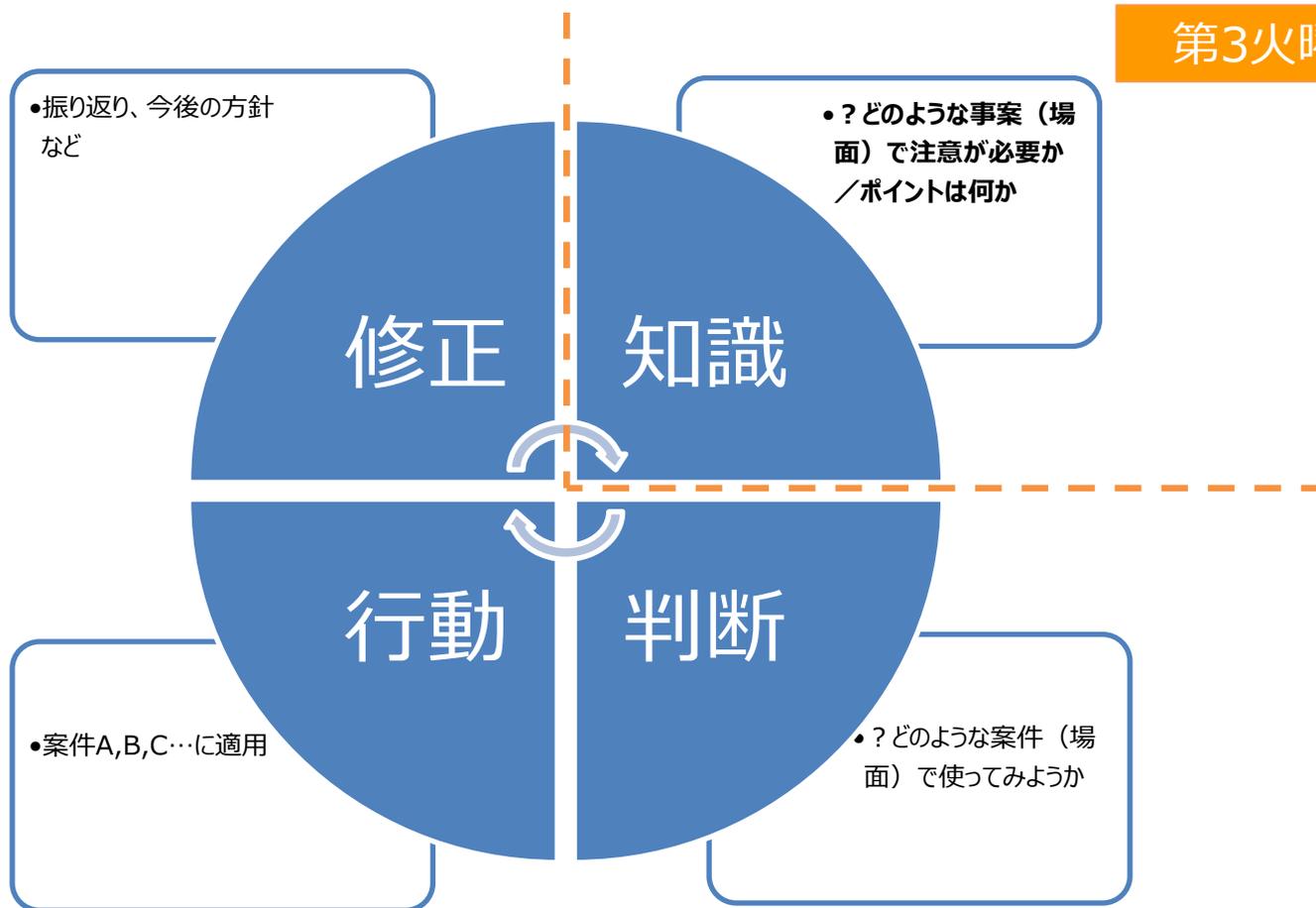
- 専門家として良質のサービスを提供し続けるために互いに切磋琢磨する

## ■ 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

第3火曜会

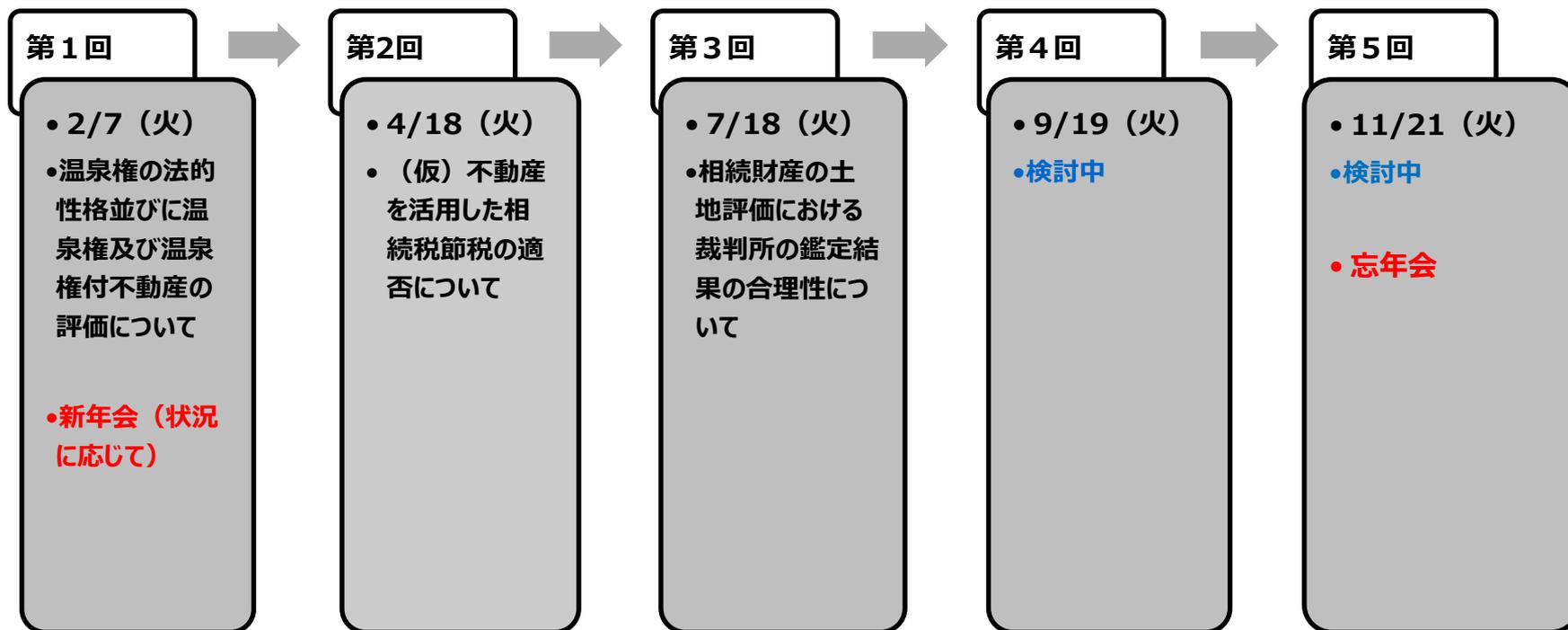


# メンバー紹介

---

- あらたにご参加の方
- メンバー紹介

# 2023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 (2月のみ変則開催) 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

# 2023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	2/7 (火)	4/18 (火)	7/18 (火)	9/19 (火)	11/21 (火)
勉強会	18時30分～ 19時10分	18時30分～ 19時10分	18時30分～ 19時10分	18時30分～ 19時10分	18時30分～ 19時10分
懇親会	19時30分～ (新年会)	19時30分～	19時30分～	19時30分～	19時30分～ (忘年会)

※各回第3火曜日です（2月のみ変則）★勉強会はオンライン+リアルハイブリッド形式にて開催いたします。

★日程は諸般の事情を考慮し予告なく変更させていただく場合がございますので、予めご了承ください。

# グランドルール (ハイブリッド版)

---

- トイレなどは各自適宜ご自由にどうぞ
- 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
- 禁止事項
  - ✓ 参加者の意見の外部持ち出し
  - ✓ スマホ (マナーモード)
  - ✓ 録画

# Q&A、フィードバック (ハイブリッド版)

---

## □ Q&A

- ✓ 解説終了後にご質問等をお願いします。

## □ フィードバック

- ✓ フィードバックが大切だと考えています！
- ✓ 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)

---

0

- **本日の流れ**

1-3

- **Summary (事案の概要、論点など)**
- **補足説明**
- **事例研究**

4

- **まとめ (今回のポイント)**

## 0.なぜ、今回のテーマを選んだのか？

- 昨年2022.2.8の勉強会で取り上げている。
  - ✓ その時は、最高裁判決前、（原審）東京高裁判決までの段階
- このスキームは、これまで特に違和感なく実務で行っていた方が多い。
- また、“節税”は経済合理性の観点からは当然考えるべきこと。
  - ✓ しかし、“節税”はどこまで許容されるのか。
- 結局、何が問題だったのか
  - ✓ 目的？ 評価額の乖離？ 借入等による圧縮？ 法の平等原則？

## 2022.4.19最高裁判決

### 「（仮）不動産を活用した相続税節税の適否について」

- ①問題の背景と主要論点の補足説明（加川）
- ②最高裁判決の概要等（松原）
- ③最高裁の判断（塚田）
- ④最高裁判決による今後の実務への影響（伊藤）

# ①問題の背景と主要論点

---

## i.求める不動産の価額についての関係法令等の要旨

- 相続税法第22条
- 財産評価基本通達に基づく原則的評価
- 同通達総則第6項に基づく例外

## ii.時価と相続税評価額との乖離を利用した節税対策

- 特に乖離が大きいマンション評価の特徴について

## iii.当局による通達総則第6項の適用

# ①問題の背景と主要論点

---

## i. 求める不動産の価額についての関係法令等の要旨

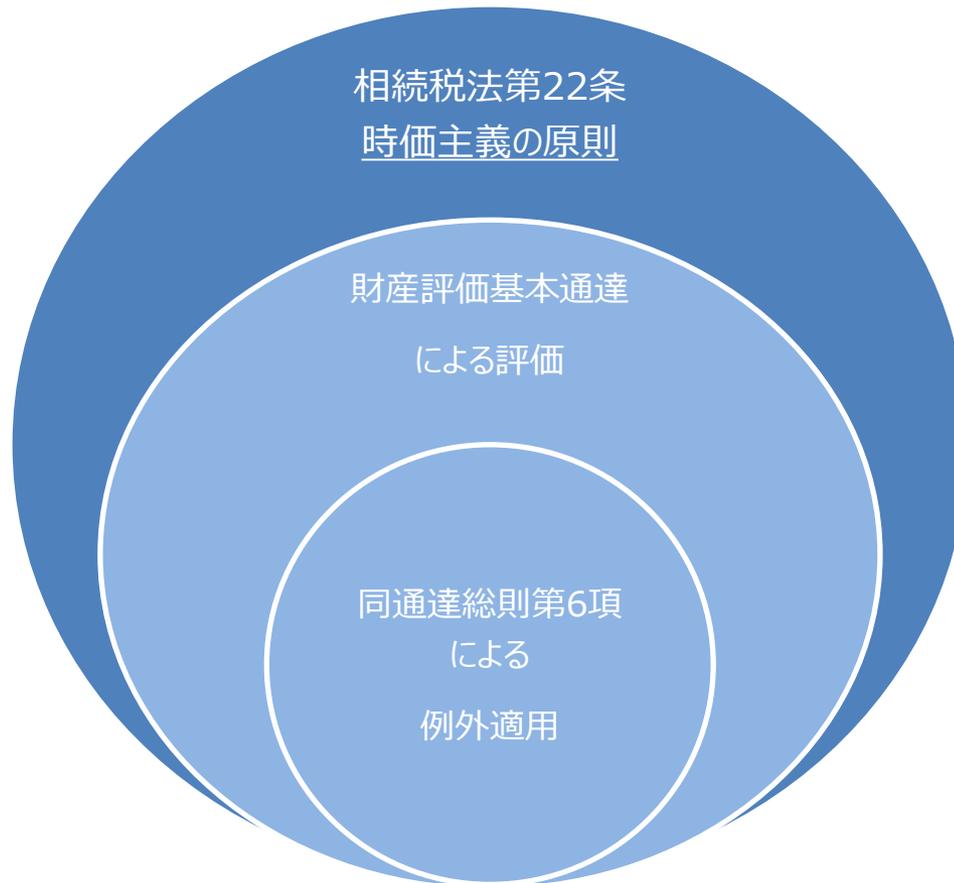
相続税法第22条は、相続等により取得した財産の価額は「当該財産の取得の時における時価（客観的な交換価値）」によるものと規定している（時価主義）。ただし、具体的な評価方法は定められていない。

そこで、国税庁は財産評価基本通達（以下「評価通達」という。）によって具体的な評価方法を定め、納税者は原則としてこの方法による評価を要請されている。

# ①問題の背景と主要論点

---

## i.求める不動産の価額についての関係法令等の要旨



# ①問題の背景と主要論点

---

## ii. 時価と相続税評価額との乖離を利用した節税対策

- 特に乖離が大きいマンション評価の特徴について

### ★問題のポイント

市場売買価格（時価） > 評価通達に基づく評価額

評価額が、大きく乖離することを利用した相続税の節税対策は一般的に行われている。

金融機関から多額の借入れを行って、マンション等の収益物件を購入することなどによる相続税の節税対策（+資産と▲負債など）は、ハウスメーカー、金融機関、税理士先生などの勧めにより、多くの納税者が利用している。

# ①問題の背景と主要論点

## ii. 時価と相続税評価額との乖離を利用した節税対策

- 特に乖離が大きいマンション評価の特徴について (想定具体例)

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 上層階

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㎡



# ①問題の背景と主要論点

## ii. 時価と相続税評価額との乖離を利用した節税対策

- 特に乖離が大きいマンション評価の特徴について (想定具体例)

時価はいくら? ≡ 鑑定評価額

専有面積 (内法) : 68.65m<sup>2</sup>

**鑑定評価額 100,000千円**

・積算価格 98,000千円

・比準価格 100,000千円

・収益価格 97,000千円



# ①問題の背景と主要論点

## ii. 時価と相続税評価額との乖離を利用した節税対策

- 特に乖離が大きいマンション評価の特徴について (想定具体例)

評価通達ではいくら？

専有面積 (内法) : 68.65m<sup>2</sup>

(評価方法)

マンション (1室) の評価額 (自用の場合)

= (イ) 区分所有建物の価額 + (ロ) 敷地 (敷地権) の価額



# ①問題の背景と主要論点

## ii. 時価と相続税評価額との乖離を利用した節税対策

- 特に乖離が大きいマンション評価の特徴について (想定具体例)

評価通達ではいくら？

専有面積（内法）：68.65m<sup>2</sup>



### (イ) 区分所有建物の価額

= 建物の固定資産税評価額 (※1) 10,250,841円

(※1) 単価は同一マンションであれば同じ

(※1)但し、H29年度改正により「階層別専有床面積補正率」

# ①問題の背景と主要論点

## ii. 時価と相続税評価額との乖離を利用した節税対策

- 特に乖離が大きいマンション評価の特徴について (想定具体例)

評価通達ではいくら？

専有面積（内法）：68.65m<sup>2</sup>

(□) 敷地（敷地権）の価額

= 敷地全体の価額（※2） × 共有持分（敷地権割合）

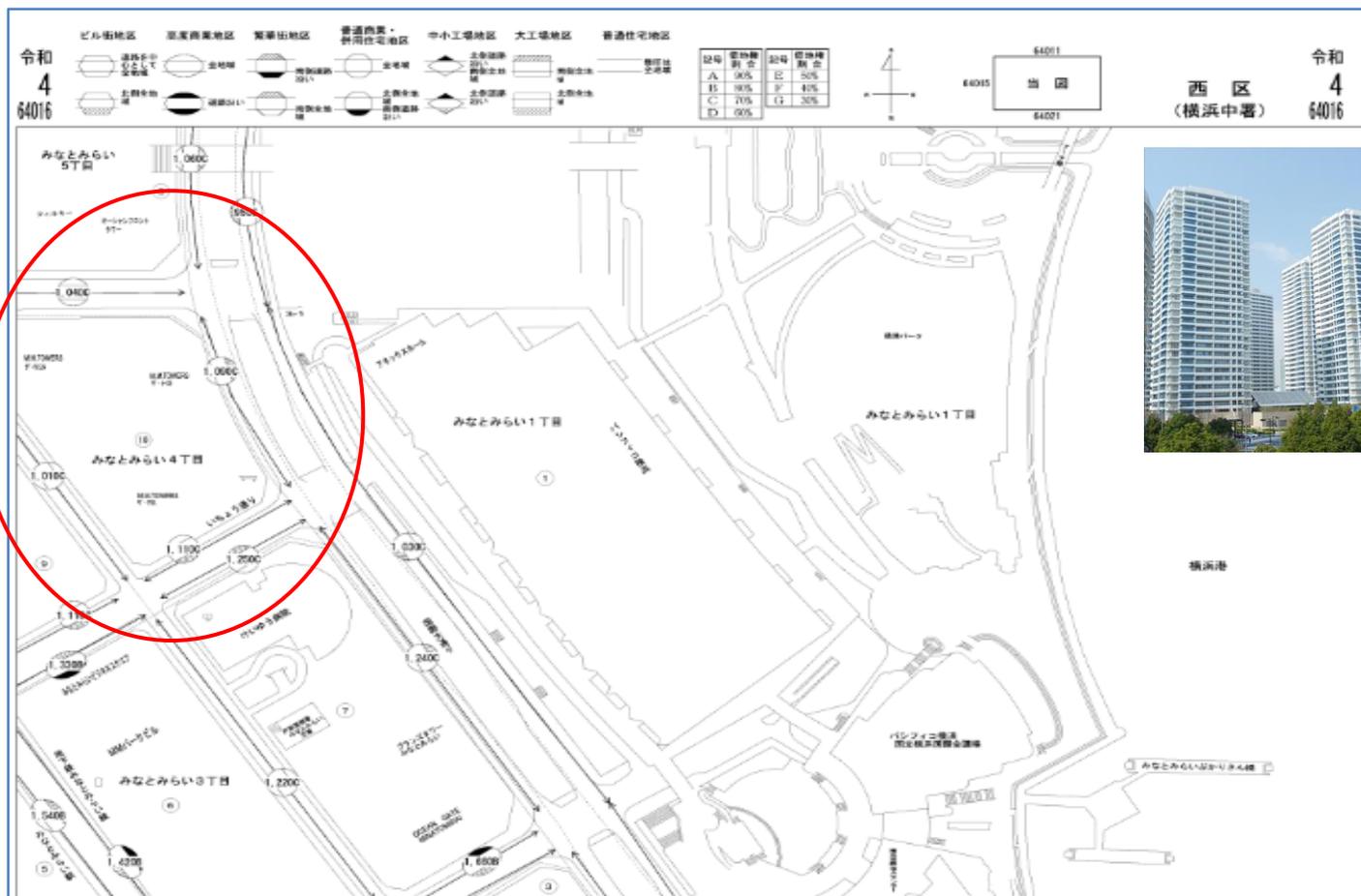
（※2）敷地全体の価額は、路線価方式又は倍率方式により評価



# ①問題の背景と主要論点

## ii. 時価と相続税評価額との乖離を利用した節税対策

- 特に乖離が大きいマンション評価の特徴について (想定具体例)



# ①問題の背景と主要論点

## ii. 時価と相続税評価額との乖離を利用した節税対策

- 特に乖離が大きいマンション評価の特徴について (想定具体例)



### 敷地の評価額

$$\begin{array}{l} \text{(敷地の単価)} \qquad \qquad \qquad \text{(敷地全体面積)} \qquad \qquad \text{(敷地の共有持分)} \\ \underline{1,064,720\text{円}/\text{m}^2} \times 16,341.28\text{m}^2 \times \underline{0.0010548} \div \underline{18,352,347\text{円}} \end{array}$$

(敷地の単価 計算例)

$$\begin{aligned} & 1,110\text{千円} \times 0.8 (\text{※3}) + 1,090\text{千円} \times 0.8 (\text{※3}) \times 0.08 (\text{※4}) \\ & \qquad \qquad \qquad + 1,040\text{千円} \times 0.8 (\text{※3}) \times 0.08 (\text{※4}) \\ & \qquad \qquad \qquad + 1,010\text{千円} \times 0.8 (\text{※3}) \times 0.05 (\text{※5}) \\ & = \underline{1,064,720\text{円}/\text{m}^2} \end{aligned}$$

(※3) 奥行価格補正率 (※4) 側方路線影響加算率 (※5) 二方路線影響加算率

# ①問題の背景と主要論点

## ii. 時価と相続税評価額との乖離を利用した節税対策

- 特に乖離が大きいマンション評価の特徴について (想定具体例)



### 評価通達に基づく評価額

項目	評価額
区分所有建物の価額	10,250,841円
敷地（敷地権）の価額	18,352,347円
合計	28,603,188円

# ①問題の背景と主要論点

## ii. 時価と相続税評価額との乖離を利用した節税対策

- 特に乖離が大きいマンション評価の特徴について (想定具体例)



### 時価（鑑定評価額）と通達に基づく評価額の比較

	評価額	乖離の程度
時価（鑑定評価）	100,000,000円	通達評価額の約 <u>3.5倍</u>
評価通達	28,603,188円	時価の約 <u>28.6%</u> (▲ <u>71.4%</u> )

# ①問題の背景と主要論点

---

## iii. 当局による通達総則第6項の適用

このような①評価額の大きな乖離があり、②課税価格が圧縮され、③相続税がゼロになるなどの極端な場合、には、相続税の申告後に国税当局から、路線価等に基づく相続税（通達）評価額ではなく、鑑定価格等による時価で評価し直したうえ、課税処分をされるというケースも発生している。

令和4年4月19日の最高裁のケース

令和4年4月19日の最高裁判決は、路線価などを基に算定された相続税（通達）評価額を国税当局が否認し、独自の不動産鑑定評価による評価額に基づき追徴課税を行ったことについて、最高裁が当局の処分を「適法」と判断したものです。

国税当局が相続税（通達）評価額を否認した根拠が、評価通達総則第6項です。

評価通達総則第6項は、『評価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評価額は国税庁長官の指示を受けて評価する』旨を定めています。

近年の評価通達6の適用件数は国税庁ホームページによれば下記のとおりです。

# ①問題の背景と主要論点

## iii. 当局による通達総則第6項の適用

### 近年の評価通達6項の適用件数一覧

年分 (事務年度)	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R 1	R2	R3	計
件数	0	1	0	2	0	4	0	1	1	0	9

## ②最高裁判決の概要等

---

### 事案の概要

相続人らが財産評価基本通達の定める路線価による評価に基づく相続税の申告をしたところ、処分行政庁が、鑑定評価額に基づき相続税額を算定して、相続税の更正処分および過少申告加算税の賦課決定処分をしたため、相続人らが上記各処分等の各取消しを求めた事案である。

(R4.4.19判決最高裁第三小法廷 原審R2.6.24東京高裁判決 原原審R1.8.27東京地裁判決)

---

#### 相続人ら

- ◆財産評価基本通達で評価・申告  
(原則通り)



#### 札幌南税務署

- ◆不動産鑑定評価額
- ◆各更正処分



(例外 通達総則第6項の適用)

## ②最高裁判決の概要等

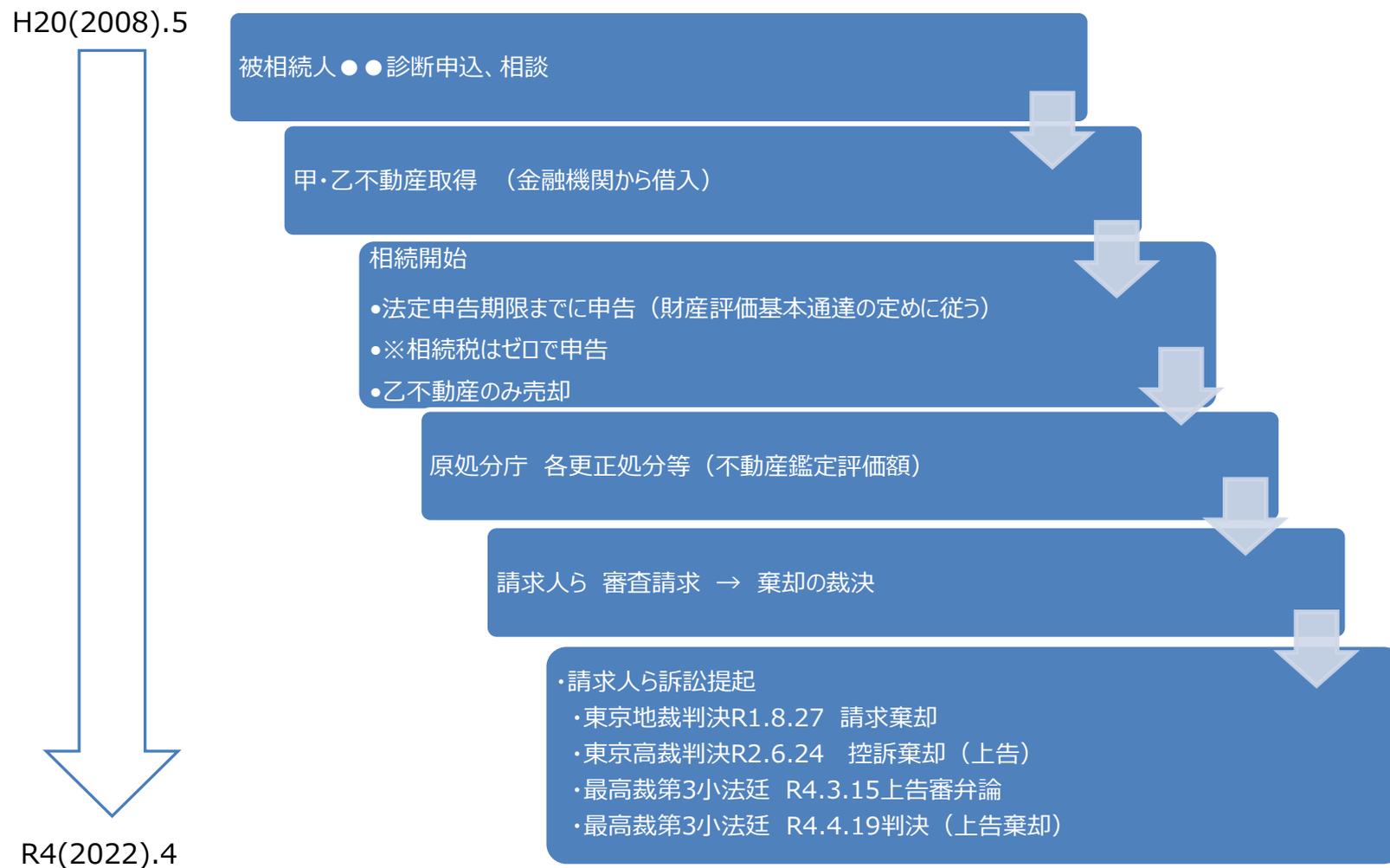
### 〈物件の概要〉

(相続開始日 H24.6)



	甲不動産	乙不動産
購入時期 金額	平成21年1月30日 8億3,700万円 (借入額 6億3,000万円)	平成21年12月25日 5億5,000万円 (借入額 3億7,800万円)
相続開始時 評価額	平成24年頃 (10月17日遺産分割協議成立) 通達評価額：約2億円	平成24年頃 (10月17日遺産分割協議成立) 通達評価額：約1億3300万円
売却時期 金額	(保有中で売却していない)	平成25年3月7日 5億1,500万円

## ②最高裁判決の概要等（経緯）



## ②最高裁判決の概要等（問題の所在）

---

本件の争点は、評価通達の定める方法により評価した額（以下「評価通達額」という。）を上回る額を相続財産の価額としてされた更正処分の適否である。

## ②最高裁判決の概要等

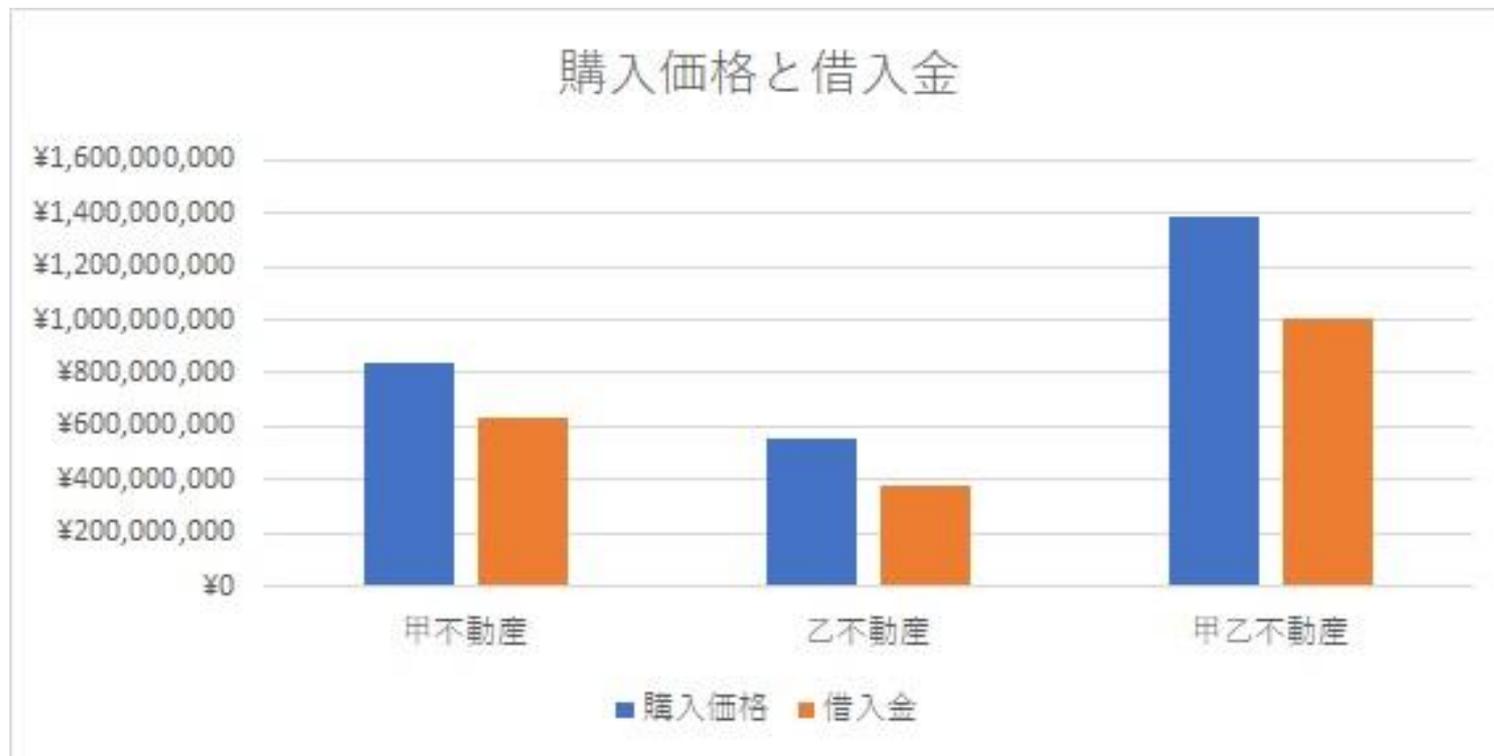
### ➤ 時価と通達評価額の乖離を利用した借入が大まかには資産と負債の加除による課税価格や税額にどう影響があるか

- 時価より著しく低い通達評価額で（時価に対応する）負債を差し引いた場合と、時価に近似する鑑定評価額で（時価に対応する）負債を差し引いた場合で課税価格や税額がどう変わるか

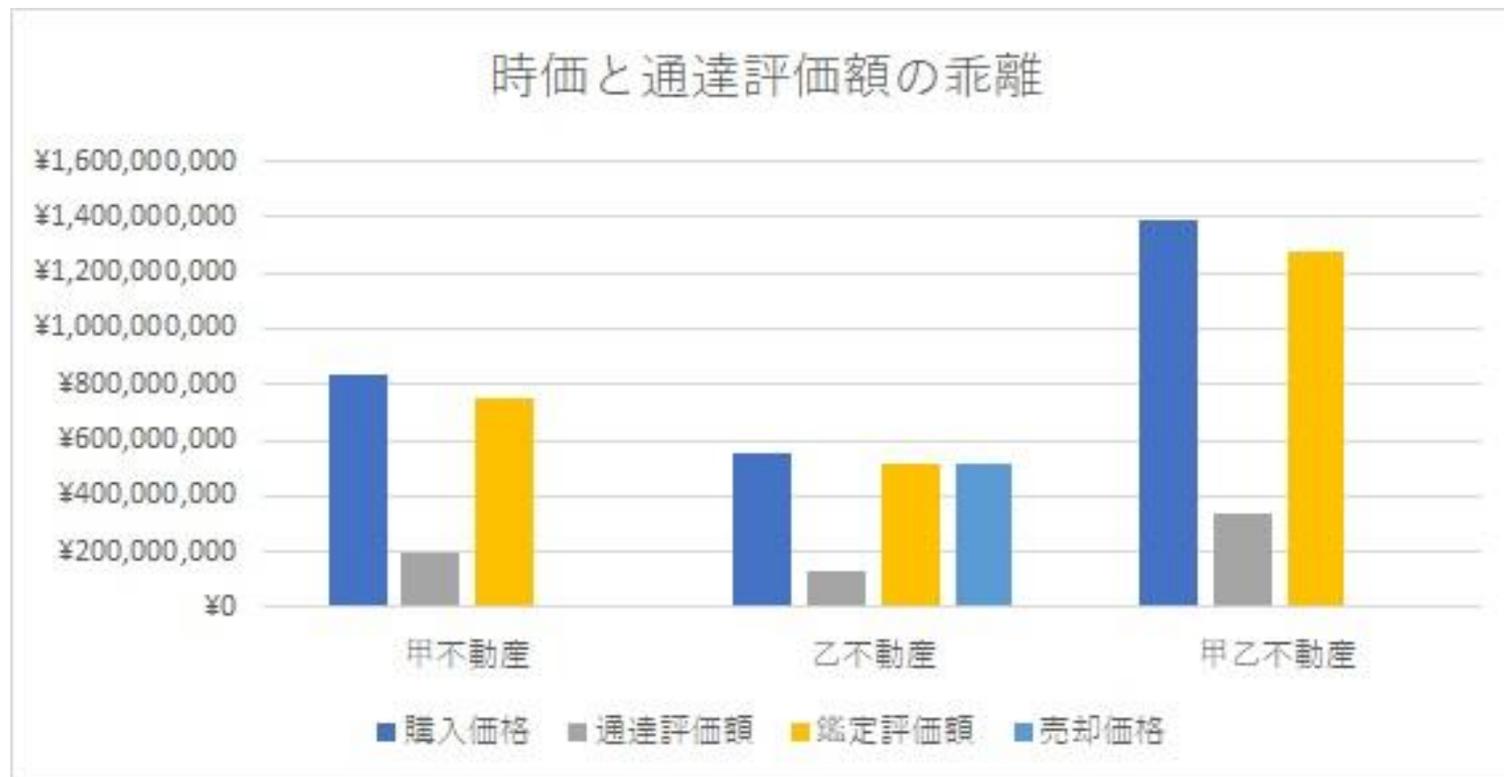
(千円)

	購入額	借入金	通達評価額	鑑定評価額	売却価格
甲不動産	837,000	630,000	200,041	754,000	-
乙不動産	550,000	378,000	133,664	519,000	515,000
合計	1,387,000	1,008,000	333,706	1,273,000	

## ②最高裁判決の概要等



## ②最高裁判決の概要等



## ②最高裁判決の概要等

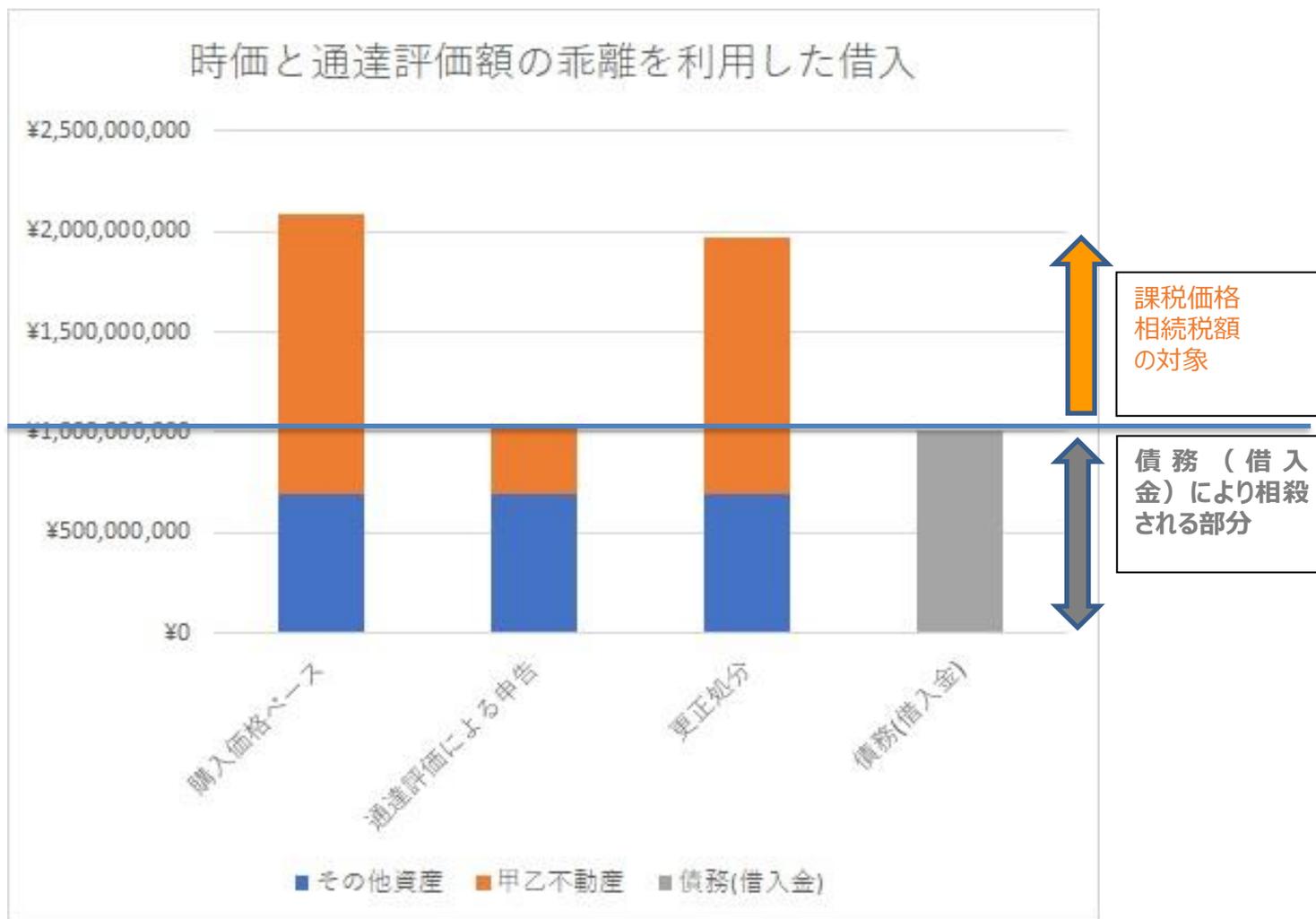
### 時価と通達評価額の乖離を利用した借入

	購入価格ベース	納税者 通達評価による申告	税務署 更正処分
その他資産	697,874,456	697,874,456	697,874,456
甲乙不動産	1,387,000,000	333,706,241	1,273,000,000
i 財産の価額	2,084,874,456	1,031,580,697	1,970,874,456
ii 債務（借入金）	1,008,000,000	1,008,000,000	1,008,000,000
i - ii	1,076,874,456	23,580,697	962,874,456
課税価格		28,261,000	888,749,000
相続税額		0	240,498,600

## ②最高裁判決の概要等



## ②最高裁判決の概要等



### ③最高裁の判断

---

- 通達評価額が時価を下回る場合において、国税庁が実勢価格を評価額として取り扱うことが相続税法22条に反しないか

相続税法22条は、相続等により取得した財産の価額を当該財産の取得の時に  
おける時価によるとするが、

時価 = 当該財産の客観的な交換価値

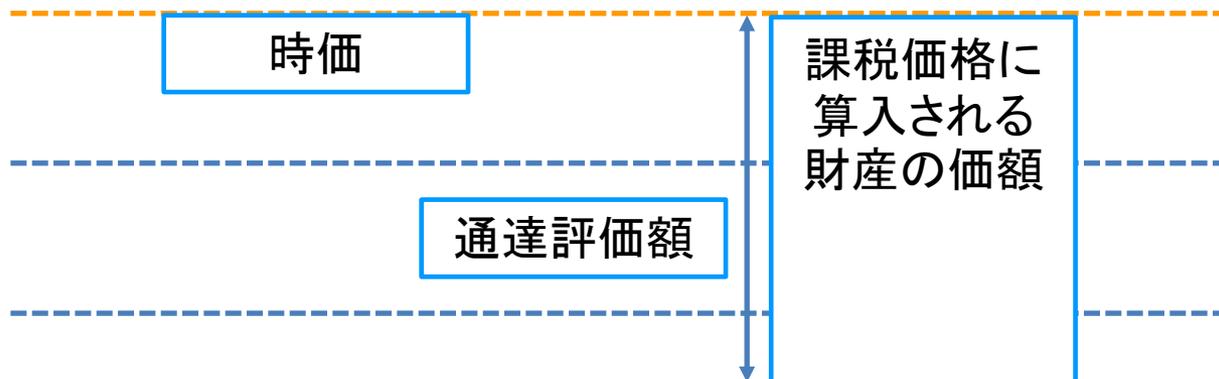
But 時価の評価方法規定されていない

そこで、原則：通達評価額

### ③最高裁の判断

---

#### 通達評価額について



### ③最高裁の判断

---

#### 通達評価額について

上級行政機関が下級行政機関の職務権限の行使を指揮するために発した**通達にすぎず**、これが**国民に対し直接の法的効力を有する**というべき根拠は見当たらない。

- 相続税の課税価格に算入される財産の価額は、当該財産の取得の時点における客観的な交換価値としての時価を上回らない限り、同条に違反するものではない。
- 相続税の課税価格に算入される財産の価額が**評価通達の定める方法により評価した価額を上回るか否かによって左右されない。**

本件各更正処分に係る課税価格に算入された**本件各鑑定評価額は、本件各不動産の客観的な交換価値としての時価であると認められる。本件各鑑定評価額が本件各通達評価額を上回るからといって、相続税法22条に違反するもの**ということとはできない。

## ③ 最高裁の判断

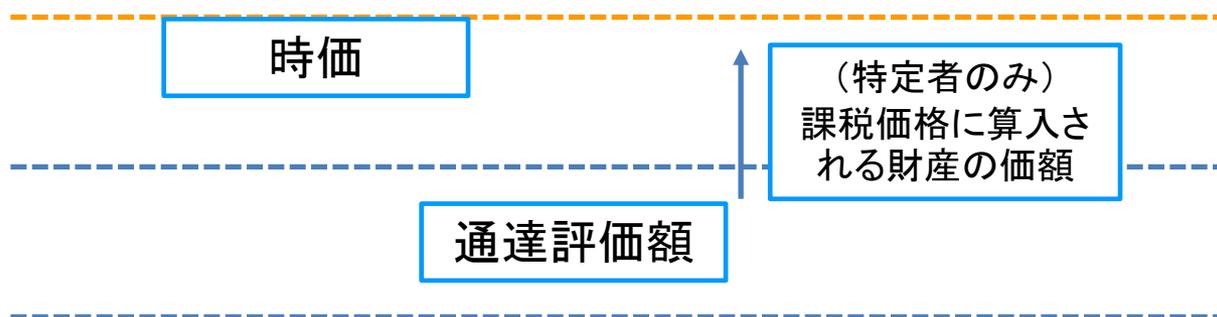
---

### ■ 通達評価額ではなく、実勢価格を基にして相続財産を評価することが平等原則に反しないか

- 租税法上の一般原則としての平等原則
  - 租税法の適用に関し、同様の状況にあるものは同様に扱われることを要求するもの
  - 評価通達は相続財産の価額の評価の一般的な方法を定めたもの
  - 課税庁がこれに従って画一的に評価を行っていることは公知の事実

### ③最高裁の判断

---



### ③最高裁の判断

---

- 課税庁が、特定の者の相続財産の価額についてのみ評価通達の定める方法により評価した価額を上回る価額によるものとすることは、たとえ当該価額が客観的な交換価値としての時価を上回らないとしても、合理的な理由がない限り、上記の平等原則に違反するものとして違法
- 相続税の課税価格に算入される財産の価額について、評価通達の定める方法による画一的な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から、当該財産の価額を評価通達の定める方法により評価した価額を上回る価額によるものとすることが上記の平等原則に違反するものではない

### ③最高裁の判断

---

➤ 本件各不動産についてみると、

本件各通達評価額と本件各鑑定評価額との間には大きなかい離があるということができるものの、このことをもって上記事情があるということとはできない。

本件購入・借入れが行われなければ本件相続に係る課税価格の合計額6億円超  
本件購入・借入れが行われたことにより、本件各不動産の価額を評価通達の定める方法により評価すると、課税価格の合計額は2826万1000円 基礎控除の結果、相続税の総額が0円になる。

### ③最高裁の判断

---

- 被相続人及び上告人らは、本件購入・借入れが近い将来発生することが予想される被相続人からの相続において上告人らの相続税の負担を減じ又は免れさせるものであることを知り、かつ、これを期待して、あえて本件購入・借入れを企画して実行したというのであるから、**租税負担の軽減をも意図してこれを行ったものといえる。**
- 本件各不動産の価額について評価通達の定める方法による画一的な評価を行うことは、**本件購入・借入れのような行為をせず、又はすることのできない他の納税者と上告人らとの間に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というべきであるから、上記事情があるもの**ということができる。
- 本件各不動産の価額を評価通達の定める方法により評価した価額を上回る価額によるものとすることが上記の平等原則に違反するということとはできない。

### ③最高裁の判断

---

- 本件相続に係る相続税の課税価格に算入される本件各不動産の価額を本件各鑑定評価額に基づき評価したことは、適法

※最高裁判決は、評価通達6には触れていない

国税庁の課税処分の適法性は、法律の解釈によらなければならない

最高裁も課税処分が通達に適合しているか、ではなく、法律に適合するかを判断している。

※最高裁は通達評価額と時価との間に大きな乖離があるというだけでは、「実質的な租税負担の公平に反するというべき事情」があるとはいえず、ただちに平等原則に違反するとはいえないと判断

## ④ 最高裁判決による今後の実務への影響

### 「実質的な租税負担の公平に反するというべき事情」の判断要素（私見）

#### ① 多額の借入れにより不動産を購入した場合

本件最高裁判決ケース

(全体の) 財産の価額 約20億円

借入金 約10億円

通達評価額 約10億円

相続税額 0円（債務（借入金）により相殺・基礎控除）

被相続人の手持ちの預貯金等（自己資金）で不動産を購入する場合でも、相続税の圧縮という効果を生じさせる点では同じ。一方、多額の借入れにより不動産を購入した場合、相続税額の計算の際に債務による相殺が行われる。（全体の）財産の価額に対する通達評価額と近い、もしくは極端な場合には同額の水準の借入金の借入れを行うことができれば、相続税額を著しく低額、極端な場合には0円にできることになる。このような購入・借入れを行わない、または融資を受けられない納税者との間で不均衡が生じる。通常では融資を受けられないような多額の借入れを、高齢の方に対して短期間の形式的な審査で貸し付けているケースは、「実質的な租税負担の公平に反するというべき事情」の判断要素の一つとなると考えられる。

## ④ 最高裁判決による今後の実務への影響

---

### 借入れによる不動産購入について各場面における対応策（私見）

#### ① 検討している

最高裁判決により、国税当局が評価通達6を適用する事例が増加する可能性があること、令和5年度与党税制改正大綱において「相続税におけるマンションの評価方法については、相続税法の時価主義の下、市場価格との乖離の実態を踏まえ、適正化を検討する。」と記載され、国税庁においてマンションに係る財産評価基本通達に関する有識者会議による審議がスタートしたことから、従来喧伝されていたような相続税の節税対策が見込めない場合もある。

## ④ 最高裁判決による今後の実務への影響

---

### 借入れによる不動産購入について各場面における対応策（私見）

#### ② 既に実行し、通達評価額での相続税申告を考えている

不動産の時価と通達評価額の乖離が著しく、借入金の割合が高い場合には、この最高裁判決にいう「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」に該当する可能性があり、このような場合には、鑑定評価額などの実勢価格による評価額での相続税申告を検討するケースが出てくる可能性がある。

# 全体まとめ

---

## ① 問題の背景と主要論点の補足説明

- ✓ 法の求める時価
- ✓ 時価を求める方法：原則と例外
- ✓ 時価と通達評価額との乖離（特にマンション）など

## ② 最高裁判決の概要

- ✓ 争点『評価通達の定める方法により評価した額（原則）を上回る額を相続財産の価額としてされた更正処分の適否』

## ③ 最高裁の判断

- ✓ 通達評価額 < 時価 国税庁が時価を採用することが相続税法第22条に反しないか
- ✓ 通達評価額ではなく実勢価格（時価）を基にして相続財産を評価することが租税法上の平等原則に反しないか

## ④ 最高裁判決による今後の実務への影響

- ✓ クライアントへの対応など
- ✓ 評価の方法について

**ご質問等がございましたら、どうぞ！**

**本日のフィードバックをお願いします！**

**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！**