



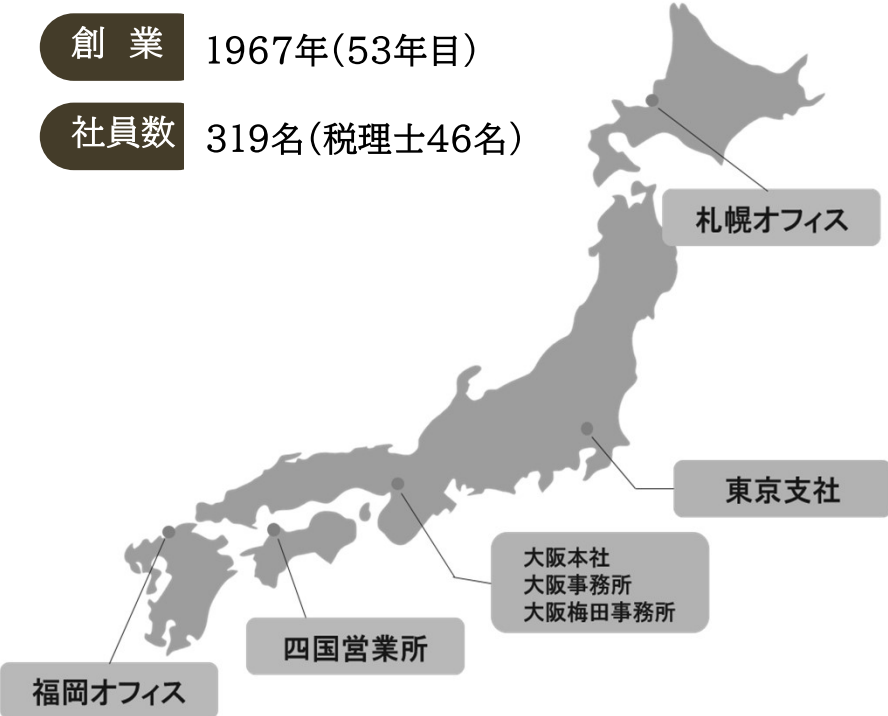
不動産投資(マンション2棟)を利用した相続税対策に係る最高裁判決について

日本経営ウィル税理士法人

# 日本経営ウィル税理士法人の紹介

創業 1967年(53年目)

社員数 319名(税理士46名)



## 事務所所在地

大阪本社(近畿税理士会所属)  
〒561-8510  
大阪府豊中市寺内2-13-3 日本経営ビル  
TEL : 06-6865-0331(代)  
<https://nktax.or.jp/>

大阪事務所(近畿税理士会所属)  
〒561-0872  
大阪府豊中市寺内2-4-1 緑地駅ビル6階  
TEL : 06-6868-1174

※税理士法人は大阪本社、東京支社のみ

東京事務所(東京税理士会所属)  
〒140-0002  
東京都品川区東品川2-2-20  
天王洲オーシャンスクエア22F  
TEL : 03-5781-0760(代)

大阪梅田事務所(近畿税理士会所属)  
〒530-0001  
大阪府大阪市北区梅田1-8-17  
大阪第一生命ビル11階  
TEL : 06-6485-8905  
<https://rexied.nktax.or.jp/lp/>

■弊社での申告業務をご希望の方は無料相談(WEB対応可)

相談内容を詳細にお伺いした上でお見積りをご提示させていただきます。  
ご相談の電話予約は月曜日～土曜日の10:00～17:00で受付けております。  
遠隔地の方や外出を控えている方は「来所なし」でWEBによる相談も可能です。



梅田相続サロンは「リラックス/くつろぐ」、「リリーフ/安心」という言葉の頭文字と当社の業態から「サクシード/受け継ぐ」という意味の言葉を合わせた「REXIED/レクシード」という造語をコンセプトにしました。誰もが安心して、次に繋いで行く事ができる、ラグジュアリーでありながらも、落ち着いた空間をご提供します。

## Salon access

大阪梅田駅から徒歩1分  
阪神百貨店とヒルトンホテルの間  
大阪第一生命ビルディングに  
ございます。



詳細については  
二次元コードへ  
アクセスください

## 担当者紹介

【資格】 税理士、行政書士、宅地建物取引士、CFP®、  
1級ファイナンシャル・プランナー技能士、日本証券アナリスト検定会員補

### 【経歴】

1990年 国税局入局  
国税庁資産課税課係長、国税局資産課税課課長補佐、税務署統括官など

2019年 税理士登録

2019年 日本経営ウィル税理士法人 入社

現在 日本経営ウィル税理士法人 大阪梅田事務所勤務



小林 幸生

税務署では、資産課税部門で統括官等に従事。  
国税局では、資産課税課で税務調査、税務調査の指導及び税務調査に関する  
法令審理事務に従事。  
国税庁では、資産課税課で相続税に関する通達作成、法令審理、公益法人等に  
対する寄附に係る審理事務に従事。

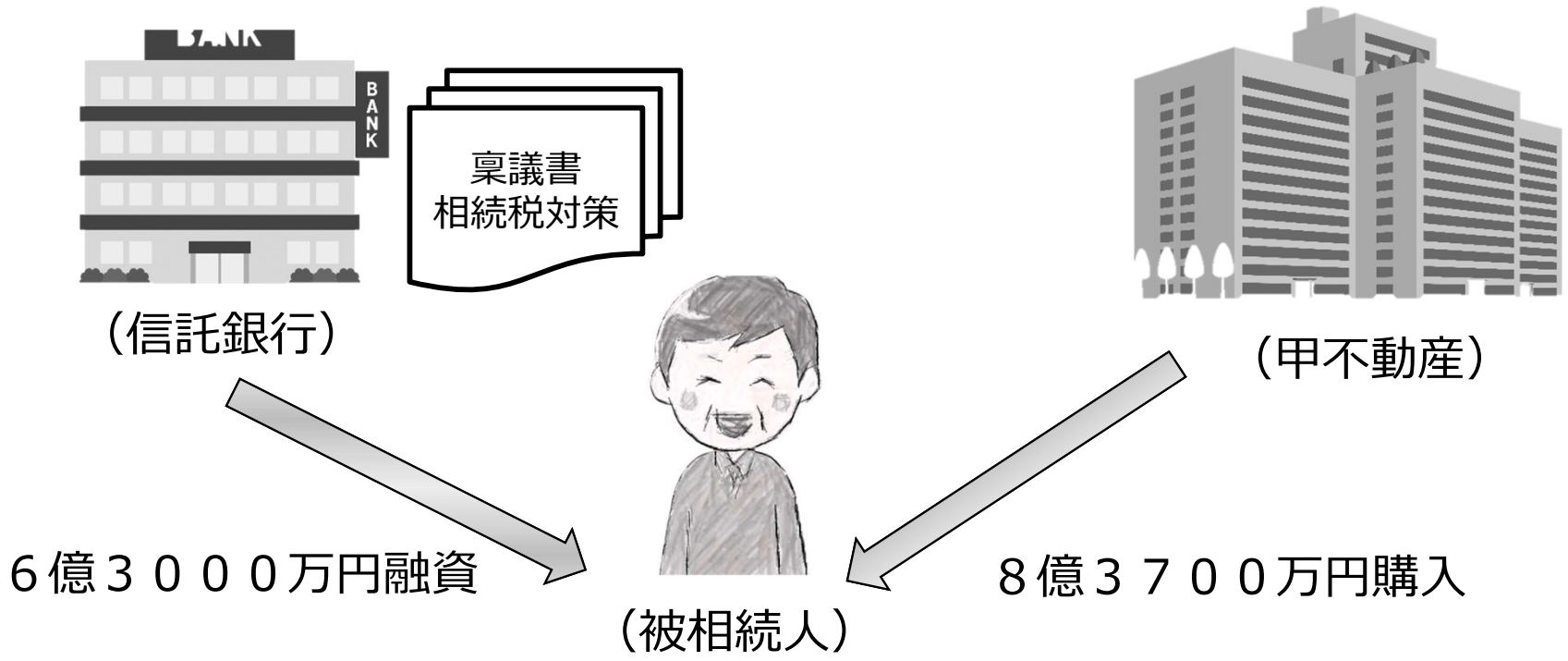


## 事件の概要

# ○ 事件の概要

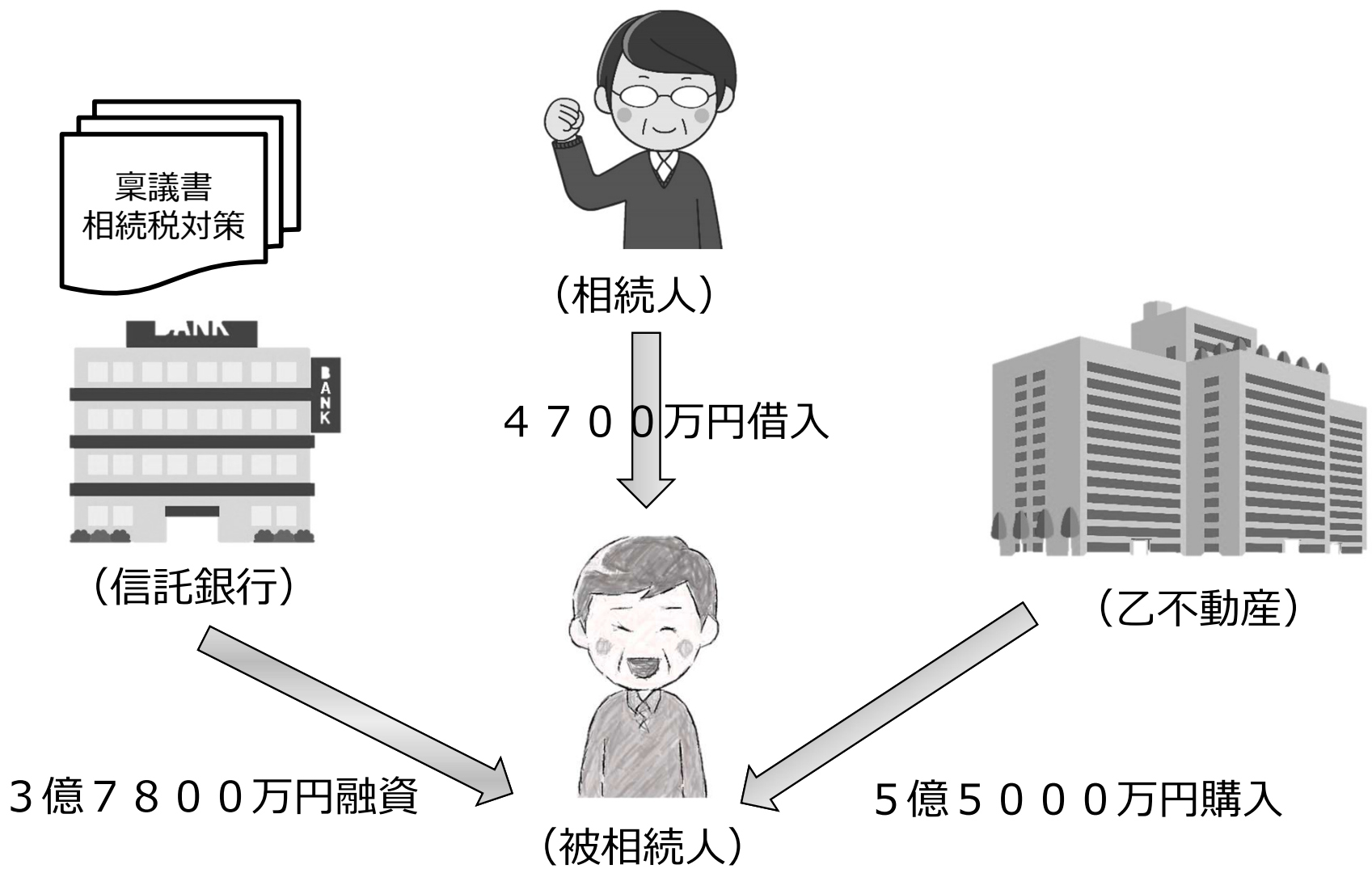
被相続人：平成24年6月17日に94歳で死亡  
共同相続人：2名

本件不動産が被相続人の相続財産に含まれるに至った経緯等は、次のとおり。  
《平成21年1月30日》



# ○ 事件の概要

《平成21年12月21日》

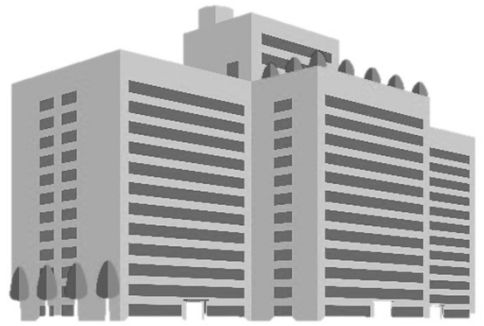


# ○ 事件の概要

《平成25年3月7日》



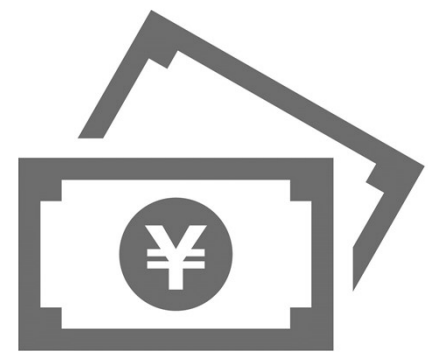
(相続人)



(乙不動産)

5億5000万円購入

(売却)



5億1500万円購入  
(△3500万円)

# ○ 事件の概要

《平成25年3月11日：相続税申告》



(共同相続人)



**【対策なし】**  
相続税の課税価格 = 約 6 億円  
相続税の総額 = 約 1 億円

**【対策後】**  
相続税の課税価格 = 2 8 2 6 万円  
相続税の総額 = 0 円



△ 1 億円の  
税負担減



# ○ 事件の概要

## 《裁判所の認定》

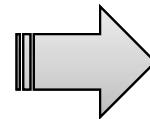
被相続人と共同相続人は、甲、乙不動産の購入及びその購入資金の借入を、被相続人及びその経営していた会社の事業承継の過程の一つと位置付けつつも、近い将来発生することが予想される被相続人の相続において相続税の負担を減じ又は免れさせるものであることを知り、かつ期待して企画して実行



(被相続人)

相続財産  
6億円超

【対策前】



評価通達に基づく評価額では・・・

相続財産  
6億円超

負債  
10億円程

甲不動産  
2億円超  
乙不動産  
1億円超

【対策後】

購入価格の  
概ね4分の1

# ○ 事件の概要

## 《税務署の調査》

国税庁長官は、国税局長からの上申を受け、平成28年3月10日付で同国税局長に対し、本件各不動産の価額につき、評価通達6により、評価通達の定める方法によらず他の合理的な方法（鑑定評価）によって評価することを指示



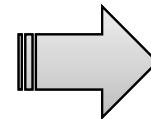
(被相続人)

当初課税価額：2826万円

調査後課税価額：8億8874万円

相続財産  
6億円超  
甲不動産  
2億円超  
乙不動産  
1億円超

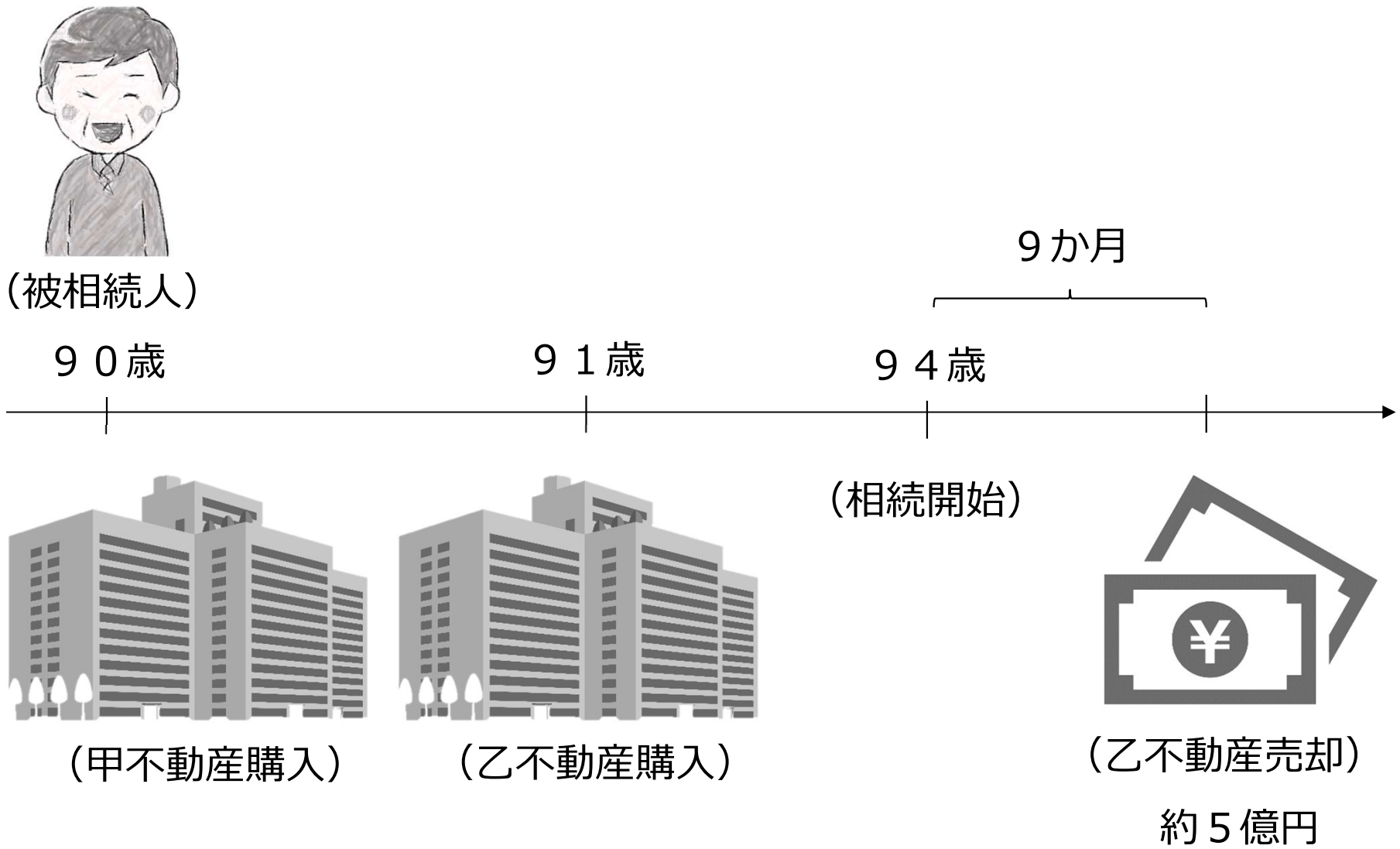
負債  
10億円程



相続財産  
6億円超  
甲不動産  
7億円超  
乙不動産  
5億円超

負債  
10億円程

# ○ 事件の概要





争点等

## ○ 共同相続人の主張

不動産の価額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から鑑定による評価額をもって評価すべきであるとしてされた更正処分及び加算税の賦課決定処分の取消しを求める。

《争点》

相続税法 22 条等の法令解釈（評価通達によらない評価の妥当性）



## 判 示 内 容

## ○ 判示内容

### 《令和4年4月19日付最高裁判決》

- ① 評価通達（「財産評価基本通達」のことをいいます。以下同じです。）は、時価の評価方法を定めたものだが、通達にすぎないので、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ににおける② 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。
- ③ 租税法上の平等原則は、租税法の適用に関し、同様の状況にあるものは同様に取り扱われることを要求するものだが、④ 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、評価通達の定める方法により評価した価額を上回ったとしても平等原則に違反するものではないと解するのが相当である。

## ○ 相続税の課税価格

相続税法第22条において、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」によること、当該財産の価額から控除すべき債務の金額はその時の現況によることが規定されています。

相続税法に定められているのは、「時価」で課税するということだけです。

ただし・・・「評価通達」において、「時価」とは、課税時期においてそれぞれの財産の現況に応じ不特定多数の当事者間で自由な取引が行われる場合に通常成立すると認められる価額をいい、その価額は評価通達の定めによって評価した価額と定めています。他方、評価通達総則6項では、「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価額は国税庁長官の指示を受けて評価する」と定めています。



## ○ 評価通達の位置付け (①)

評価通達・・・国税庁長官が税務職員等に対し、相続税法第22条に係る法令解釈（時価の判断基準）の統一を図るため発出した**通達**であり、通常、一般の納税者の方の判断を拘束するものではない

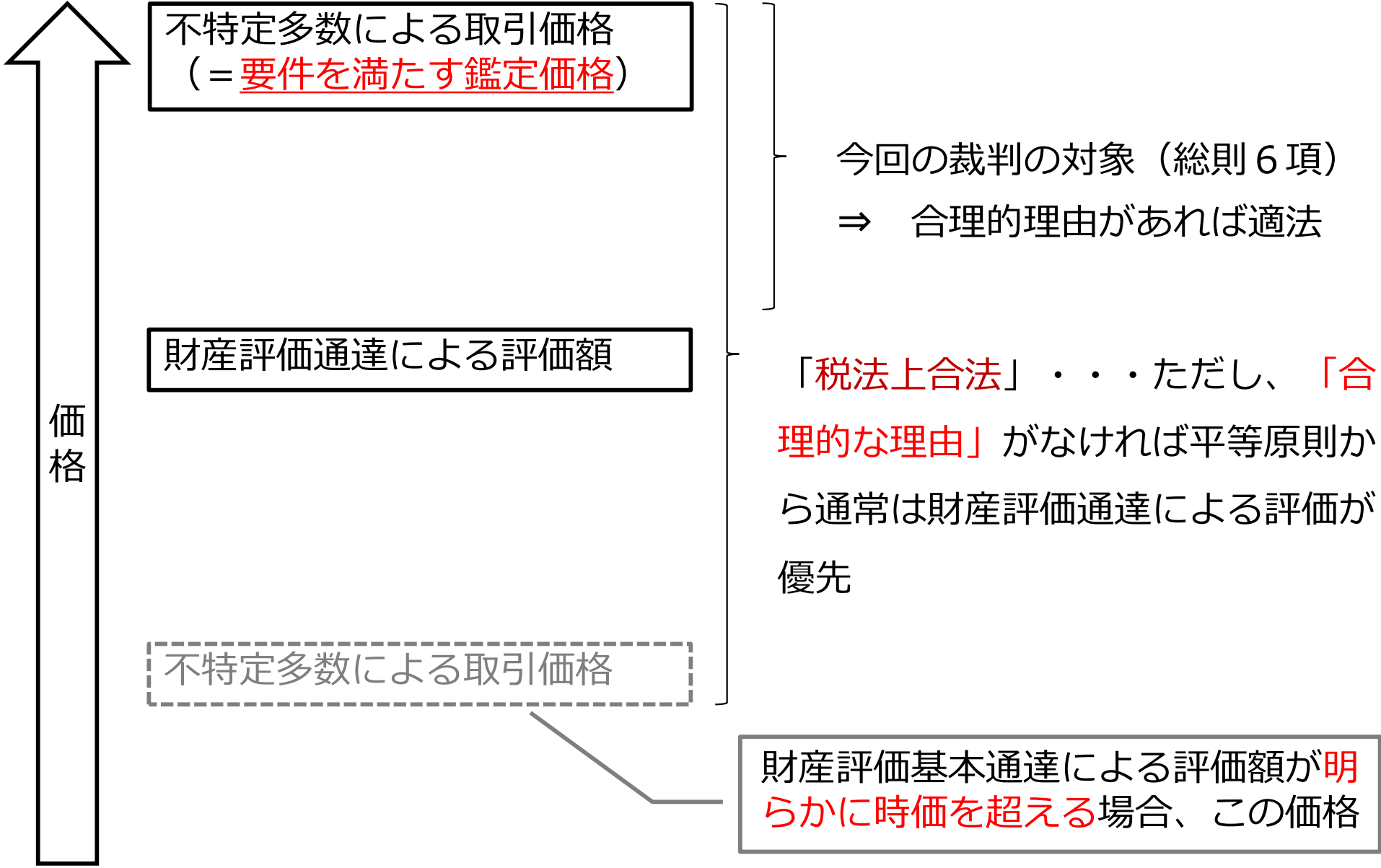
なお、過去において租税法上の**平等原則**や**税務行政の執行面**から重要視（過去の裁判例により間接強制力は容認）

容認理由は、

- ①課税の公平性確保
- ②税務行政の迅速な遂行
- ③法的安定性と予見可能性
- ④徴税コストの抑制

※ 評価通達により画一的に評価を行うことで、租税負担の実質的な公平を実現できるから、原則、評価通達に基づき評価すべき

# ○ 客観的交換価値としての時価（②）



## ○ 平等原則（③）

### 【過去の裁判例等から要旨引用】

- ✓ 通達に定められた画一的な評価方法によって相続財産等を評価することとしており、課税実務においては評価通達に従った評価が定着しているところ（間接的な強制力は容認）
- ✓ 納税者間の公平等の見地から評価通達が決める画一的な評価方法による財産の評価は、その評価方法が合理性を有し、相続税法22条にいう時価を超えないものである限り適法

## ○ 租税負担の公平に反するというべき事情（④）

- 単に一応公正妥当な鑑定理論に従った不動産鑑定評価額が存在するだけで直ちに「特別の事情」があるというわけではなく、他の諸事情をも考慮して、「特別の事情」が認められる（評価通達による評価方法が時価の算定方法として合理性を欠いていると評価できるケース）。 ← 「最高裁判決」
- 不動産鑑定評価基準の性格や精度に照らし、不動産鑑定が、一般的には客観的な根拠を有するものとして扱われるべきである。（不動産鑑定評価書等と評価通達の定める評価方法の内容と合理性を比較考量して決するケース）。

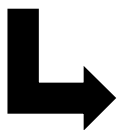
### 【「租税負担の公平に反するというべき事情」とは？】

不動産の購入や借入れが近い将来発生すると予想される被相続人からの相続において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、あえて不動産の購入や借入れを企画して実行したという事実

⇒ 具体的には・・・

## ○ 租税負担の公平に反するというべき事情

- 対策を行った被相続人が高齢  
被相続人が信託銀行に事業承継、相続対策の相談に行ったのが平成20年で年齢は90歳
- 相続税が0円  
購入不動産は2件であり、路線価評価額は購入金額の約1/4程度  
不動産による対策を講じなければ相続税の課税価格は6億円を超えていたが、節税対策により相続税額は0円に
- 不動産の売却  
不動産のうち1件は相続開始後9カ月で売却し、現金化
- 節税以外の経済合理性  
通常取引としてこのタイミングで借入れをしてまで不動産を購入する経済合理性なし  
(銀行の稟議書にも「相続税対策を目的」と記録)



他の納税者との間に看過し難い不均衡！

## ○ 判示事項まとめ

- ✓ 時価を下回る限り評価通達の定めを上回る額での課税は適法
- ✓ ただし、平等原則等により合理的な理由がない限り評価通達による評価が優先
- ✓ 評価通達を上回るか、下回るかに関わらず評価通達によらない場合は、その時価を採用する側が合理的な理由を立証することが必要
- ✓ 合理的な理由として「税負担の公平性から看過し難いケース」を明示（個別事例に対する各種事実を踏まえての判断）
- ✓ 節税を主目的とはせず、経済合理性に整合した投資目的が必要

今回の判決：法解釈的には従来の考え方を踏襲しているが、節税を主目的とした不動産取引は問題だということを明確に示した判決



今後の対策(案)

## ○ 今後の対策（案）

### 《前提》

- ✓ 相続税法は時価で課税するものであり、評価通達を利用しての節税スキームはすべて課税リスクを負うとの認識が必要（程度の問題）
- ✓ 財産評価基本通達総則 6 項は、税務当局としても諸刃の剣と思料（評価通達の自己否定にもつながるため、相当な理由がなければ総則 6 項の適用には慎重）



## ○ 今後の対策（案）

### 《今後の対策》

- ☑ 不動産投資は、相続対策ではなく資産運用が主たる目的ではなくてはならない。
- ☑ 不動産の値下がり（値上がり）リスクを取得者が負うことが、不動産投資であるので、近い将来相続の発生が見込まれる者が投資を行う（取得者となる）ことは特に留意する。
- ☑ 納税資金を適切に確保した上で、投資した不動産を、相続開始後直ちに売却しなければならないような不動産投資の計画はたてない。
- ☑ 不動産投資を行う際に金融機関の融資を利用する場合には、返済期間・融資額・投資物件・投資額などを総合勘案することとし、相続税対策を主たる目的とはしない。

〒530-0001大阪府大阪市北区梅田1-8-17 大阪第一生命ビルディング11階

日本経営ウィル税理士法人大阪梅田事務所

TEL.06-6485-8905 FAX. 06-6485-8907

担当 税理士・行政書士 小林 幸生 080-7256-4361

- 本資料でご紹介させていただいた内容のうち、判決要旨、法令解釈等に関するものを考え方を分かりやすく解説したものです。
- 実際の相続対策にあたっては、個々のケースに応じて個別具体的に検討する必要がありますので、**本資料を最終の判断材料とはなさないでください。**
- 本資料をもとに意思決定され、直接又は間接に損害を蒙られたとしても、一切の責任は負いかねます。
- 相続対策を具体的にご検討される場合には、税理士など専門家にご相談の上、最終判断をしていただけますよう、お願い申し上げます。