

# 事務所通信

令和4年夏号

こんにちは、立川です。  
いつもありがとうございます。

今回は、令和4年4月19日、最高裁判所で相続税申告の追徴課税を違法でないとして、納税者が敗訴した不動産節税事案に関してお話をさせていただきます。

この事案の概要は、次のとおりです。

- 1 91歳の札幌に住んでいた会社経営者甲が、金融機関から借金をして次の不動産を購入しました。これらの不動産はいずれも1棟の賃貸マンションで、A不動産は杉並区、B不動産は川崎市の物件です。購入時期、購入金額、金融機関からの借入金額は、次のとおりです。

	購入時期	購入金額	金融機関からの借入金額
A不動産	平成21年1月	837,000,000円	630,000,000円
B不動産	平成21年12月	550,000,000円	378,000,000円

- 2 平成21年1月、A不動産の融資にあたり、融資をした金融機関の稟議書には、「相続対策のため不動産購入を計画。購入資金につき借入依頼があったもの。」とありました。

また、平成21年12月、B不動産の融資にあたり、融資をした金融機関の稟議書には、「相続対策のため本年1月に630,000,000円の富裕層ローンを実行し不動産購入。前回と同じく相続税対策を目的として第2期の収益物件購入を計画。購入資金につき、借入依頼があったもの。」との記載がありました。

- 3 平成24年6月に甲が死亡しました。

- 4 平成25年3月7日、相続人がB不動産を売却しました。売却額は515,000,000円でした。

- 5 その後、平成25年3月11日、甲の相続人が相続税の申告をしました。

A不動産の、土地は路線価評価額、建物は固定資産税評価額を基に、相続税評価額を200,041,474円として申告しました。

また、B不動産の、土地は路線価評価額、建物は固定資産税評価額を基に、相続税

評価額を 133,664,767 円として申告しました。

- 6 所轄の税務署は、甲の相続税の調査をし、A不動産の相続税評価額、B不動産の相続税評価額を不動産鑑定士に依頼し、その不動産鑑定評価額で平成28年4月に追徴課税をしました。

これらの不動産鑑定評価額は、次のとおりです。

	不動産鑑定評価額
A不動産	754,000,000 円
B不動産	519,000,000 円

- 7 その後裁判となり、原審である東京地方裁判所の判決が令和元年8月27日にあり  
ました。

東京地方裁判所は、下記の理由で納税者を敗訴とし、税務署の主張を全面的に認め  
ました。

「金融機関の各借入れに係る貸出しに際し作成した各貸出稟議書の記載や証拠にも  
よれば、被相続人及び共同相続人による一連の行為は、各不動産の購入及び各借入れ  
を、事業承継の過程の一つと位置付けつつも、それが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、かつそれを期待して、あえてそれらを企画して実行と認められるから、財産評  
価基本通達の定める評価方法以外の評価方法によって評価することが許されるとい  
うべきである。」

- 8 それから、相続人は東京高等裁判所に提訴しましたが、令和2年6月24日に、  
納税者敗訴となりました。

- 9 その後、相続人は最高裁判所に提訴しました。令和4年3月15日口頭弁論が開か  
れ、最高裁判所は、お互いの主張を聞きました。

最終的に、令和4年4月19日に、納税者敗訴の判決となりました。

- 10 最高裁判所の判断は、次のとおりです。

- ① 不動産購入・借入れが行われなければ本件相続に関する課税価格の合計額は6  
億円を超えるものであった。にもかかわらず、こ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、  
2,826万1,000円にとどまり、基礎控除の結果、相続税の総額が0円になるとい  
うのであるから、相続税の負担は著しく軽減されることになるというべきである。

- ② 被相続人と相続人らは、本件購入・借入れに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、相続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行ったものといえる。
- ③ そして「各不動産の価額を不動産鑑定評価額に基づき評価したことは、適法である」と結論づけました。

ここで相続税の計算手順を簡単にお話いたします。

相続税の計算は、下記の手順で行います。

- 1 財産を合計して、財産総額を算出します。
- 2 次に、金融機関からの借入金などの債務総額を算出します。
- 3 財産総額から債務総額を差引いて、純財産を計算します。
- 4 その純財産から相続税の基礎控除を差引いて「相続税の課税価格の合計額」を計算します。
- 5 上記4に所定の方法で計算して相続税を算出します。

そして、相続税の財産を計算するときの財産評価は、「財産評価基本通達」で行います。簡単に申し上げますと、土地は路線価方式または倍率方式で評価をします。建物は固定資産税評価額で評価します。これが大原則です。

例外として、財産評価基本通達6項で「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評価は、国税庁長官の指示を受けて評価する。」と規定されています。

つまり行き過ぎた節税対策には、土地の評価は路線価方式や倍率方式で行わないとされているのです。

具体的には、国税当局は、タワーマンション節税などへの抑止策として、財産評価基本通達6項の適用を次のように示していました。

- 1 財産評価基本通達に定められた評価方法を形式的に適合することの合理性が欠如していること
  - 2 財産評価基本通達に定められた評価方法のほかに、他の合理的な評価方法が存在すること
  - 3 財産評価基本通達に定められた評価方法による評価額と、他の合理的な評価方法による評価額との間に著しい乖離が存在すること
  - 4 上記3の著しい乖離が生じたことにつき納税者の行為が介在していること
- 今回の最高裁判所の判断は、結果としてこの4つの条件を支持したという先例になった

と思います。

今後、相続税や贈与税の申告にあたりどのような影響が出てくるのかという、私、立川の個人的な意見を申し上げます。

おそらく、税務署の相続税の税務調査の段階で、なぜ（どのような目的で）91歳の方が新たに不動産賃貸物件を購入したのか、というこの1点が焦点であったと考えています。

その証拠のために、税務署は金融機関の稟議書を確認して、相続税対策のために行った、と結論づけたと考えています。

ここで、

- 1 積極的な事業の拡大という経済的合理性
- 2 単に将来の相続税を減らすだけの相続税対策だけのもの

との比較が大変重要になってくると思っています。

上記の1と2を比較して、税務署が1より2のウエイトが高ければ、行き過ぎた節税対策と判断されてしまうと思います。

通達評価と不動産鑑定評価との乖離の度合い、税負担の不公平が認定される判断基準が明確になっていません。

「金融機関からの借入れで賃貸用の不動産を購入する相続対策」がどこまでが安全であるかという答えは、引き続き出せないということになりそうです。

（代 表 立 川 勝 一）