2022年　第1回勉強会
補助レジュメ

2022年2月8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㈱　内）

(C)2022 Seiwa Real Estate Appraisal Co.,Ltd.

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
グランドルール等の確認	• グランドルール • 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）	• 相続税の節税対策としての銀行借入れによる収益不動産の取得について争われた事例の検討-2 • （令和2年6月24日東京高裁判決　控訴棄却【上告･上告受理申立て】）
懇親会（19：30頃から）	• 状況に応じて開催

(C)2022 Seiwa Real Estate Appraisal Co.,Ltd.

基本理念と目的

■ 基本理念

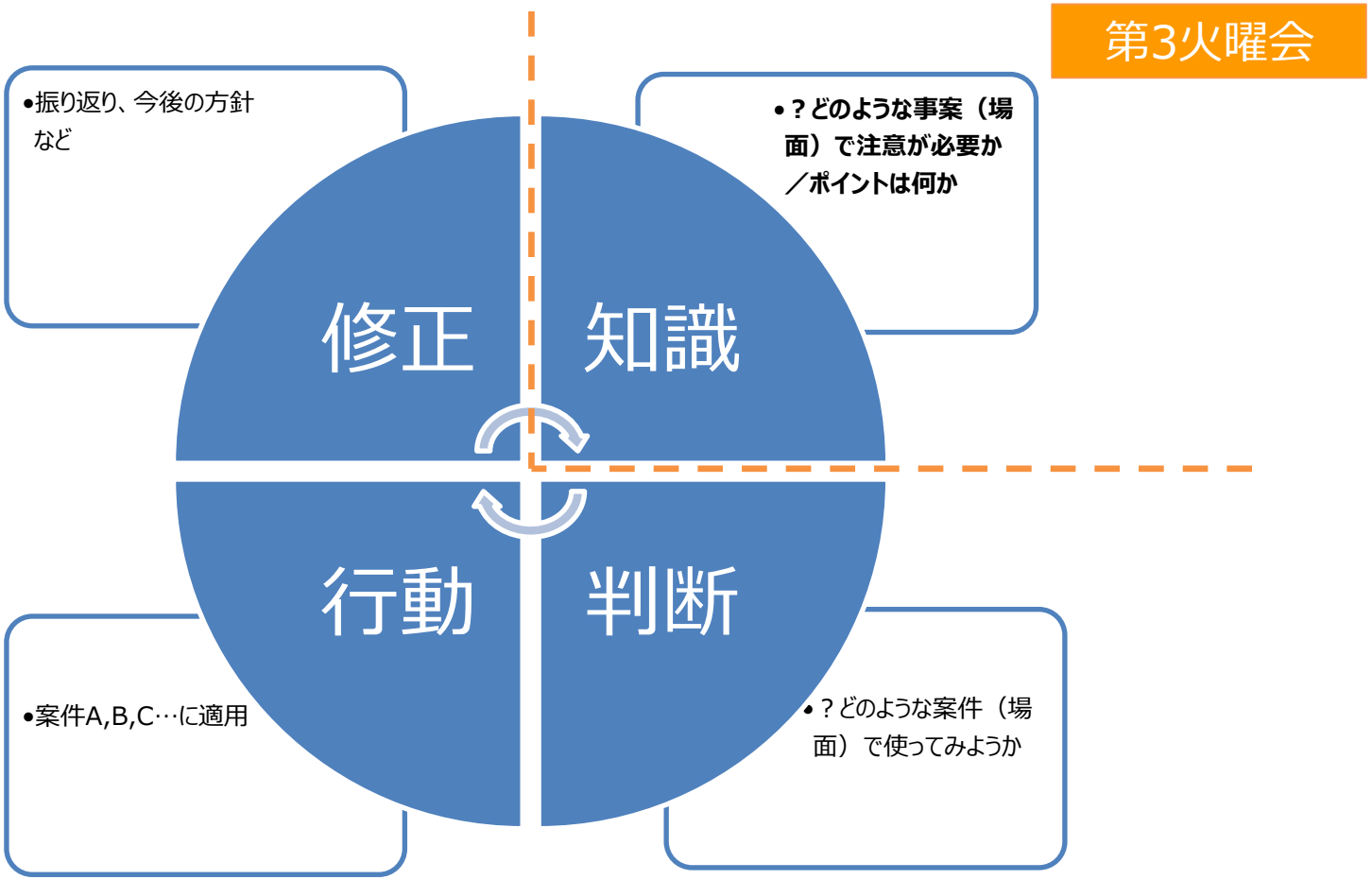
- 専門家として良質のサービスを提供し続けるために互いに切磋琢磨する

■ 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

(C)2022 Seiwa Real Estate Appraisal Co.,Ltd.

第３火曜会のコンセプト



(C)2022 Seiwa Real Estate Appraisal Co.,Ltd.

メンバー紹介

- あらたにご参加の方
- メンバー紹介

(C)2022 Seiwa Real Estate Appraisal Co.,Ltd.

2022年 勉強会日程と内容

第１回

- 2/8（火）
- 相続税の節税対策としての銀行借入れによる収益不動産の取得について争われた事例の検討
- 新年会（状況に応じて）

第2回

- 4/19火）
- 河川を隔てて所在する宅地の評価額について争われた事例の検討

第３回

- 7/19（火）
- 鉄道騒音の影響を理由として利用価値が著しく低下している宅地の評価の定め（10%減額）の適用の可否について争われた事例の検討

第４回

- 9/20（火）
- テーマ検討中

第５回

- 11/15（火）
- テーマ検討中
- 忘年会

※勉強会でとりあげるテーマのリクエストお待ちしています

※各回第3火曜日（2月のみ変則）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

(C)2022 Seiwa Real Estate Appraisal Co.,Ltd.

2022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	2/8（火）	4/19（火）	7/19（火）	9/20（火）	11/15（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+リアルの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。

(C)2022 Seiwa Real Estate Appraisal Co.,Ltd.

グランドルール（オンライン版）

- 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
  - ✓ ケータイ
  - ✓ 録画

(C)2022 Seiwa Real Estate Appraisal Co.,Ltd.

Q&A 、フィードバック（オンライン版）

- 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。

(C)2022 Seiwa Real Estate Appraisal Co.,Ltd.

（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）

(C)2022 Seiwa Real Estate Appraisal Co.,Ltd.

1. 事案の概要

概要

（案件全体）

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。

（R2.6.24東京高裁判決　控訴棄却【上告】、原判決R1.8.27東京地裁判決　棄却）

(C)2022 Seiwa Real Estate Appraisal Co.,Ltd.

1.なぜ、今回のテーマを選んだのか？

0.テーマ

- 確かに、相続税の節税対策として銀行借り入れによる収益不動産の購入は、日常的に行われている。しかし、純粋に投資目的で銀行借り入れによる収益不動産を購入した方が、その後たまたま相続が発生するケースもある。
- 目的に関係なく納税者側が行った原則評価額（路線価評価）が否認される場合がある。これをどう捉えればよいのか。。。
- 本事例　当初2017札幌国税不服審判所（棄却の裁決）　→　その後納税者側が訴訟を提起　東京地裁で請求棄却　本件は原判決に対する控訴を棄却した控訴審判決（控訴棄却　上告）　→　現在　2022.3.15に最高裁第三小法廷が上告審弁論を行う予定（2021.12.21日経新聞記事）
- 最高裁でどのような判断がなされるか注目 モデルケースになると思われる。

(C)2022 Seiwa Real Estate Appraisal Co.,Ltd.

1. 事案の概要

概要

（案件全体）

当事者等	内容等
被相続人	T7生まれ H24.6　94歳で死亡
共同相続人5名	妻、長女、長男、二男、養子（二男の長男）

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６の適用）

(C)2022 Seiwa Real Estate Appraisal Co.,Ltd.

1. 事案の概要

概要

【基礎事実】

〈物件の概要〉

	甲不動産	乙不動産	備　考
所在	東京都杉並区	川崎市川崎区	（被相続人の居住地は北海道）
類型	貸家及びその敷地	区分所有建物及びその敷地（貸家）	乙不動産は区分所有建物の全専有部分の可能性が高い
地積	378.67㎡	281.65㎡	
建物構造	RC8階	RC7階	
種類	共同住宅・店舗	駐輪場・居宅	
延床面積	1,448.86㎡	928.04㎡	

(C)2022 Seiwa Real Estate Appraisal Co.,Ltd.

1. 事案の概要

概要

〈物件の概要〉

	甲不動産	乙不動産
購入時期・金額	平成21年1月30日 （相続開始日 H24.6） 購入額 8億3,700万円 （借入額 6億3,000万円）	平成21年12月25日 （相続開始日 H24.6） 購入額 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）	平成25年3月7日 5億1,500万円

(C)2022Seiwa Real Estate Appraisal Co.,Ltd.

1. 事案の概要 【経　緯】

概要

H20(2008).5

被相続人●●診断申込、相談

甲・乙不動産取得　（金融機関から借入）

相続開始

- 法定申告期限までに申告（財産評価基本通達の定めに従う）
- ※相続税はゼロで申告
- 乙不動産のみ売却

原処分庁　各更正処分等（不動産鑑定評価額）

請求人ら　審査請求　→　棄却の裁決

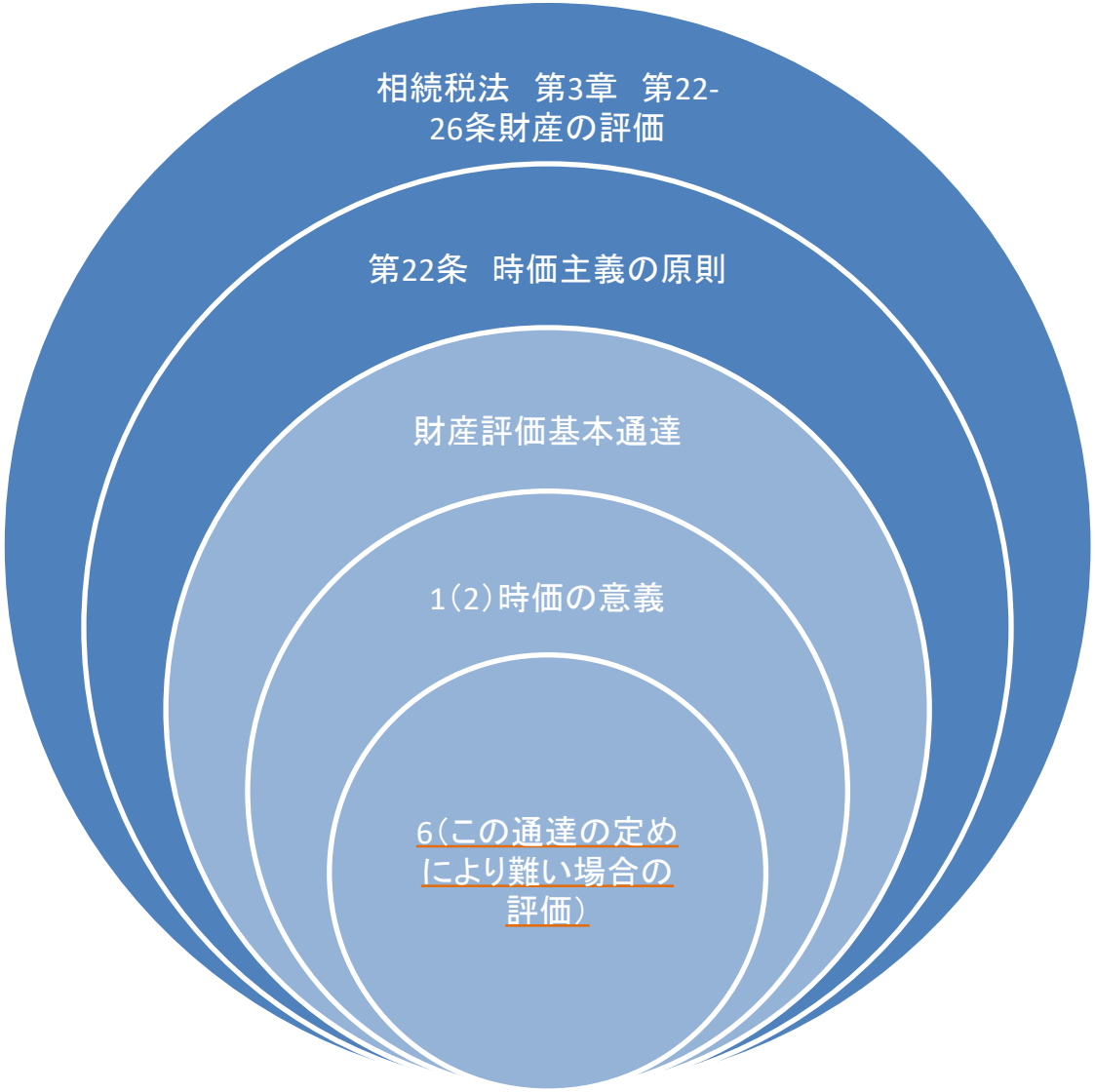
・請求人ら訴訟提起
　・東京地裁判決R1.8.27　請求棄却
　・東京高裁判決R2.6.24　控訴棄却（上告）
　・最高裁第3小法廷　R4.3.15上告審弁論を予定（日経新聞記事）

R4(2022).3

(C)2022 Seiwa Real Estate Appraisal Co.,Ltd.

（参考）関係法令等の要旨

概要



(C)2022 Seiwa Real Estate Appraisal Co.,Ltd.

2. 主な争点（メイン論点）

主張の要旨

■財産評価基本通達の定める評価方法以外の方法によって、相続財産の評価をすることが許される場合とは

- ✓ 原則：財産評価基本通達の定める評価方法
- ✓ 例外：上記以外の方法（通達6）
- ✓ 選択適用する場合の判断基準が示されたのか。
- ✓ 原則通り評価し申告したにもかかわらず否認された。違法だからか。

(C)2022 Seiwa Real Estate Appraisal Co.,Ltd.

2.当事者の主張

＜地裁での主張＞

	原　告 （納税者）	被　告 （税務署）
争点　1 **評価通達の定める評価方法によらないことが相当と認められる特別の事業があるか否か**	1　想定外の時価の下落事情が事後的に生じた場合ではないにもかかわらず、評価通達6を適用した点で、制定趣旨に反する。 2　評価通達の定める評価方法によって評価を行い、申告した原告らの信頼を裏切った点で、法の一般原則たる信頼保護法理に違反する。 3．収益還元法を用いて土地及び建物を一括評価しているから、乖離が生じることは、評価手法が異なる以上当然である。	1 評価通達6（財産評価基本通達の定めによって評価することが著しく不適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。）は通達評価額が時価を上回る場合だけではなく下回る場合も含まれる。 2　本件は鑑定評価額の30%にも満たない評価額となっており**著しい**価格の乖離がある。 3　取得から借り入れまでの一連の行為で価額を減少させ、債務を増加させている。その結果**相続税額が全く算出されておらず**租税負担の公平を著しく害する。富の分配機能を通じて経済的平等を実現するという相続税の機能に反する。

(C)2022 Seiwa Real Estate Appraisal Co.,Ltd.

2.当事者の主張

＜地裁での主張＞

	原　告 （納税者）	被　告 （税務署）
争点　1 **評価通達の定める評価方法によらないことが相当と認められる特別の事業があるか否か**	4　通達や土地の路線価について改定が行われていないことから、特別の事情に該当しないことは明らかである。 5　相続税法22条に規定する時価を本件鑑定評価額とすることは許されない。	4　本件鑑定評価額は客観的で信頼性が高い 5. 以上より評価通達を形式的に適用することにより、実質的な公平が著しく害されることが明らかなので評価通達に定める評価方法によらないことが相当と認められる特別の事情がある。 6 評価通達6は公的見解として明示している。したがって評価通達6の定めに基づき本件各更正処分等を行うことは信義則に反するものとは認められない。

(C)2022 Seiwa Real Estate Appraisal Co.,Ltd.

2.当事者の主張

＜高裁での主張＞

	控訴人 （納税者）	被控訴人 （税務署）
争点 1 **評価通達の定める評価方法によらないことが相当と認められる特別の事業があるか否か**	1　特別な事情については、その要件に該当する評価根拠事実を特定することができる程度の一般化した**判断基準**を示す必要。 2　特別な事情とは固有の実情を指し、**時価評価**に全く影響しない相続開始前後の事情や租税回避又は租税負担の減少意図などは特別の事情に当たらない。	1．評価通達6は評価通達の補完的な役割であり、通常想定していない例外的な場面（特別な事情）でのみ適用される。普遍化できる**評価基準**を具体的に示すことは著しく困難。 2．評価通達の定めによらない評価は実質的な租税負担の公平を**著しく**害することが明らかな場合に認められる。 原処分庁は税負担の軽減を結果としてもたらす行為を防止するための根拠又はツールとして評価通達6を適用しているわけではなく、実質的な租税負担の公平を**著しく**害する場合を特別な事情としている。 特別な事情がある場合に評価通達6を用いることは租税平等主義や租税要件明確主義に反しない。

(C)2022 Seiwa Real Estate Appraisal Co.,Ltd.

2.当事者の主張

＜高裁での主張＞

	控訴人 （納税者）	被控訴人 （税務署）
争点 1 **評価通達の定める評価方法によらないことが相当と認められる特別の事業があるか否か**	3　鑑定評価額と通達評価額が3ないし4倍の開差は特に異常なものではないから、特別の事情にあたらない。	3. 本件各不動産は、評価通達の定めによっては適正な時価を適切に評価することができない。特別な事情が認められるため鑑定評価を時価としている。これは適法である。

(C)2022 Seiwa Real Estate Appraisal Co.,Ltd.

3.裁判所の判断

判断

争点1

財産評価基本通達の定める評価方法以外の方法によって、相続財産の評価をすることが許される場合について

＜東京地裁＞	＜東京高裁＞
評価通達の定める評価方法によっては適正な時価を適切に算定することができないなど，評価通達の定める評価方法を形式的に全ての納税者に係る全ての財産の価額の評価において用いるという形式的な平等を貫くことによって，かえって租税負担の実質的な公平を著しく害することが明らかである特別の事情（評価通達6）がある場合には，他の合理的な方法によって評価することが許されるものと解すべきである。	評価通達の定める評価方法によっては適正な時価を適切に算定することができないなど、評価通達の定める評価方法を形式的に全ての納税者に係る全ての財産の価額の評価において用いるという形式的な平等を貫くことによって、かえって実質的な租税負担の公平を著しく害し、法の趣旨及び評価通達の趣旨に反することになるなど、評価通達に定められた方法によることが不当な結果を招来すると認められるような特別の事情がある場合には、他の合理的な方法によって評価することが許されるものと解すべきである。

(C)2022 Seiwa Real Estate Appraisal Co.,Ltd.

3.裁判所の判断

判断

争点1

財産評価基本通達の定める評価方法以外の方法によって、相続財産の評価をすることが許される場合について

＜東京地裁＞	＜東京高裁＞
各通達評価額は，それぞれ，各鑑定評価額の**約4分の1**（本件甲不動産につき**約26.53%**，本件乙不動産につき**約25.75%**）の額にとどまっている。 鑑定評価は， ①原価法による積算価格を参考にとどめ，収益還元法による収益価格を標準に鑑定評価額を求めたものであること、 ②不動産鑑定士が不動産鑑定評価基準に基づき算定する不動産の正常価格は，基本的に，当該不動産の客観的な交換価値（相続税法22条に規定する時価）を示すと考えられることを勘案すれば，各通達評価額が相続開始時における本件各不動産の客観的な交換価値を示していることについては，相応の疑義がある。	

(C)2022 Seiwa Real Estate Appraisal Co.,Ltd.

3.裁判所の判断

判断

争点1

財産評価基本通達の定める評価方法以外の方法によって、相続財産の評価をすることが許される場合について

＜東京地裁＞	＜東京高裁＞
各不動産の購入及び各借入れを，被相続人及びＨの事業承継の過程の一つと位置付けつつも，それらが近い将来発生することが予想される本件被相続人の相続において原告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，それを期待して，あえてそれらを企画して実行したと認められる。 **以上にみた事実関係の下では，** 相続における各不動産については，評価通達の定める評価方法を形式的に全ての納税者に係る全ての財産の価額の評価において用いるという形式的な平等を貫くと，本件のような不動産の購入や借入れに相当する行為を行わなかった他の納税者との間で，かえって租税負担の実質的な公平を**著しく**害することが明らかであり，評価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。	各通達評価額が、各鑑定評価額、各取引額及び乙不動産売却額と相当程度かい離していることに加え、これによって、相続税額にも相当額の差を生じており、これらについて、被相続人及び控訴人らが意図してあえて実行したものと認められることからすると、各不動産については、評価通達の定めによって適正な時価を適切に算定することが困難であると認めるのが相当である。

(C)2022 Seiwa Real Estate Appraisal Co.,Ltd.

3.裁判所の判断

判断

争点1

財産評価基本通達の定める評価方法以外の方法によって、相続財産の評価をすることが許される場合について

＜東京地裁＞	＜東京高裁＞
各鑑定評価の適正さに疑いを差し挟む点が特段見当たらないことから、各不動産の相続税法22条に規定する時価は，各鑑定評価額であると認められる。	

(C)2022 Seiwa Real Estate Appraisal Co.,Ltd.

（参考）類似裁判例との比較

比較検討

	R2.6.24東京高裁（本事例）	H5.3.15東京高裁
取得物件	甲不動産（杉並区） 乙不動産（川崎区） 共に投資用収益物件（共同住宅）	本件土地（更地） 貸駐車場として利用
取得時期	甲…相続開始３年半前 乙…相続開始2年半前	相続開始3か月前
取得価額（借入額）	甲…837百万円（630百万円） 乙…550百万円（378百万円）	1661百万円（1820百万円）
売却物件	乙のみ売却（甲は所有継続）	本件土地（更地）
売却時期	相続開始9か月後	相続開始１１か月後
売却価額	515百万円	1800百万円
申告価額…A	甲…約200百万円 乙…約133百万円	約121百万円
全遺産合計	1001百万円	–
債務等の額合計	997百万円	–
相続人ら主張相続税額	ゼロ	約50百万円

(C)2022 Seiwa Real Estate Appraisal Co.,Ltd.

（参考）類似裁判例との比較

比較検討

	R2.6.24東京高裁（本事例）	H5.3.15東京高裁
税務署主張評価額根拠…B	鑑定評価額 甲…754百万円 乙…519百万円	取得価額 1661百万円
乖離率 （A申告価額／B税務署額）	26.53% 25.75%	7.28%
全遺産合計	188７百万円	–
債務等の額合計	997百万円	–
税務署主張相続税額	286百万円	約815百万円

(C)2022 Seiwa Real Estate Appraisal Co.,Ltd.

（参考）類似裁判例との比較

比較検討

＜経緯等＞

時期	内容
S56頃より	被相続人病臥
S57.10	被相続人入院（脳動脈硬化性痴呆症）…死去に至るまで退院することなし
S62.2.24	被相続人、相続人Xを代理人として、銀行より1820M借り入れし、 本件土地を1661Mで購入（相続開始3カ月前）
S62.7.16	被相続人死去（86歳）
S63.6.14	本件土地を1800Mで売却、銀行借入金返済に充当（相続開始9か月後）
不詳	相続人Xら、基本通達に基づき本件土地を約121Mとして、その他の財産と併せて相続税申告
不詳	税務署更正処分 税務署は本件土地を基本通達によらず、その取得額である1661Mが相当と主張
不詳	相続人Xら、その取り消しを求めて提訴。

(C)2022 Seiwa Real Estate Appraisal Co.,Ltd.

（参考）類似裁判例との比較

比較検討

＜原判決（地裁判決）＞

判断	相続税の課税価格となる相続財産の価額は原則として基本通達によるべきであるが、画一的にこれを適用することにより、富の再配分を通じて経済的平等を実現しようとする相続税の目的に反し、実質的な租税負担の公平を著しく害することが明らかである等の特別な事情がある場合は、例外的に他の合理的な方法によることができる。
ポイント①	銀行に対する債務の金利負担は被相続人の経常所得の二倍をこえること、本件土地は取得直後に駐車場として賃貸されたが、その収入は金利負担の1/20程度に過ぎないこと → 本件土地の購入は経済合理性を無視した異常ともいうべき取引
ポイント②	その結果、700M以上の相続税の圧縮がなされることになった。 →これは被相続人が多額の財産を保有していたために多額の債務を負担しながら本件土地を購入できたからであり、 →本件のような多額の相続税圧縮という効果を享受する余地のない納税者との負担の公平からみて看過できない。
ポイント③	税負担の累進性による富の再配分機能を通じて経済的平等を実現するという相続税法の立法趣旨から著しく不適当であるとして、税務署主張の方法により本件土地の評価をすべきとした。

(C)2022 Seiwa Real Estate Appraisal Co.,Ltd.

（参考）類似裁判例との比較

比較検討

＜高裁判決）＞

判　断	相続税の課税価格となる相続財産の価額の算定に当たっては、原則として基本通達によるべきであるが、これによらない特段の合理的な理由があり、かつ、その評価方法が客観的で妥当性を有する場合にはそれによることが許されると解すべきであり、本件はまさにそのような場合に該当。 →　原判決の理由に若干の付加をしただけで、原判決の理由をほぼ全文引用して、被相続人らの控訴を棄却した。

(C)2022 Seiwa Real Estate Appraisal Co.,Ltd.

4. 全体まとめ

まとめ

■ 財産評価基本通達の定める評価方法以外の方法によって、相続財産の評価をすることが許される場合とは

ポイント	本件事例	過去事例	考　察
評価額（税額）の差	・約25～27% ・税額　**ゼロ**	・**約7%** ・約5,000万円	通達に定める評価方法の問題（課題）ではないのか
購入から相続開始までの時期	約2.5～3.5年前	**3ヶ月前**	
購入等目的の経済合理性	約9か月後１棟売却 **１棟保有中**	約11か月後売却	LTVは約80%、1棟保有中で転売目的ではない。一定程度の経済合理性はある。
主目的が相続税の負担軽減か否か	負担軽減目的もある	**主目的**	1棟保有中であり、投資目的ともいえ主目的とまではいえないのでは。

(C)2022 Seiwa Real Estate Appraisal Co.,Ltd.

4. 全体まとめ

まとめ

■ 財産評価基本通達の定める評価方法以外の方法によって、相続財産の評価をすることが許される場合とは

ポイント	
評価額（税額）の差	確かに、10%未満の場合は**著しく**不適当と考えられる。では約25%の場合も**著しく**不適当といえるのか。そもそも通達に定める評価方法の問題（課題）ではないのか。乖離の程度が何%ならば**著しく**不適当なのかは示されていない。また、納税を行っていても否認されている。
購入から相続開始までの時期	確かに、相続発生3か月前に購入は？である。では、３年前購入でも不適当か。何年間保有していればよいのか、は示されていない。
購入等目的の経済合理性	確かに、賃料収入では金利負担分を支払えない等の場合は経済合理性は低いと考えられる。しかし、資産としての運用保有目的で安定的な賃貸収入を得るための事案もある。または、相続税の節税対策と資産運用保有の両方を目的とする場合も考えられる。目的の判断基準は示されていない。
主目的が相続税の負担軽減か否か	判断材料（ex）「相続税軽減目的事業計画書」、金融機関の稟議書「相続税節税目的・・・」、○○作成「相続税節税プロジェクト・・」などの存在

判断基準は示されず判断の余地があるまま　→　否認された事案に違法性があるのか？

(C)2022 Seiwa Real Estate Appraisal Co.,Ltd.

4. 全体まとめ

まとめ

（2022.1.8 週刊東洋経済）

なりふり構わぬ税務調査 「伝家の宝刀」を抜く国税

- 路線価での評価まで否認
- 法ではなく**秩序**を守るため
  - ✓ 「法を守るためではなく、**秩序**を守るためにやっている」

    （国税当局の姿勢を表現する際によく使われるフレーズ）
  - ✓ 『裁判で負けてもいいから、節税目的のスキームはとにかく否認しろ。そのうち法律が変わるから』（国税局出身の税理士コメント）

(C)2022 Seiwa Real Estate Appraisal Co.,Ltd.

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^^）

(C)2022 Seiwa Real Estate Appraisal Co.,Ltd.

おつかれさまでした

懇親会へ行きましょう！
（落ち着いたら）

(C)2022 Seiwa Real Estate Appraisal Co.,Ltd.