KACHIEL

不動産・相続税における
節税スキームのリスク解説事例集

井上 幹康
井上幹康税理士不動産鑑定士事務所

目次

第 1 章：不動産購入による相続税節税スキーム否認事例 3
○事例 1　6 項否認事例（一棟賃貸マンション）.....4
○事例 2　6 項否認事例（一棟賃貸マンション）.....9
参考：一棟賃貸マンションの時価と通達評価額が乖離する理由.....14
○事例 3　6 項否認事例（タワーマンション住戸）.....16
参考：タワーマンション住戸の時価と通達評価額が乖離する理由.....21
○事例 4　相続人所有建物の購入スキームに係る債務控除否認事例.....23
○事例 5　同族会社所有建物の購入スキームに係る同族会社等の行為計算否認事例.....27
参考：不動産の売主・借入先別にみる相続税対策の主な否認リスク.....31
第 2 章：建物法人化による所得税節税提案 32
○事例 6　簿価 1 円の建物の譲渡時価.....33
参考：固定資産税評価額の最終残価率 20%の考え方.....38
○事例 7　あえて無償返還届出書を提出しない方がよい場合.....39
参考：無償返還届出書の提出要件.....42
○事例 8　相続開始時まで想定した地代設定.....43
○事例 9　無償返還届出書の提出されている底地の借地人への譲渡時価.....46
参考：相当の地代を収受している底地の借地人への譲渡時価.....50
参考：底地の譲渡時価マトリックス.....51
○事例 10　預かり敷金および保証金（建設協力金相当）のある貸店舗の法人化.....52
第 3 章：賃貸アパート・マンション建築による相続税節税提案 55
○事例 11　アパートの建て方により異なる土地の相続税評価額.....56
参考：賃貸アパート・マンション建築の収支計画に役立つツール.....58
○事例 12　駐車場の利用形態により異なる土地の相続税評価額.....60
参考：建物の敷地と駐車場の評価単位（資産税審理研修資料）.....62
○事例 13　複数棟建築後に一括借り上げする場合の土地評価.....64
第 4 章：相続税申告の場面における節税提案 68
○事例 14　通達評価額より低い鑑定評価額での時価申告の提案.....69
参考：通達評価額より低い鑑定評価による時価申告が認められた事例.....75
○事例 15　鑑定評価による時価申告について税務調査の指摘から読み取る実務上の注意点.....83
○事例 16　使用貸借か賃貸借かの判断力.....86
第 5 章：その他行き過ぎた相続税節税スキーム 90
○事例 17　意図的に所有権移転登記を遅らせた不動産贈与スキーム.....91

○事例 18　合名会社・合資会社を用いた相続税節税スキーム.....93
参考：受益権複層化信託を用いた行き過ぎた相続税節税スキーム.....99

略語

財産評価基本通達　→　評価通達
評価通達 6 項による否認　→　6 項否認
評価通達による評価額　→　通達評価額
判例タイムズ　→　判タ

第１章：不動産購入による相続税節税スキーム否認事例

○事例１　６項否認事例（一棟賃貸マンション）

東京地判 令和元年８月 27 日 TAINS：Z269-13304（以下『地裁』という。）
東京高判 令和２年６月 24 日 TAINS：Z888-2346（以下『高裁』という。）
最判 令和４年４月 19 日 TAINS:Z888-2406（以下『最高裁』という。）

本裁判例は、90 歳の被相続人が相続開始の約３年半前と約２年半前に相続税対策として借入れにより一棟賃貸マンションを２件購入し、うち１件は相続人らが相続[illegible]保有継続していましたが、国税から６項否認を受けてしま[illegible]ものです。

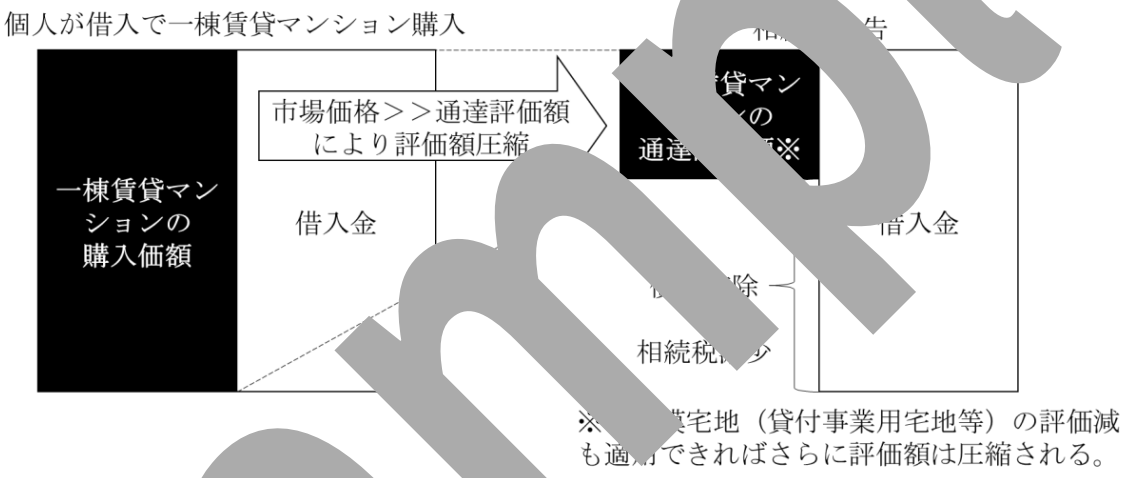
図表 1-1　時系列表（出典：筆者作成）

年月日	出来事
平成 21 年１月 30 日 相続開始時の約３年半前	✓ 被相続人当時 90 歳 ✓ 株式会社Ｊから[illegible]不動産（[illegible]宅・保[illegible]）を総額８億 3700 万円[illegible] ✓ 同日付で[illegible]託銀行か[illegible]3000 [illegible]借入れ ✓ 同銀行[illegible]稟議書の[illegible]には『相続対策[illegible]動産購入[illegible]画。購入[illegible]につき、借入の依[illegible]もの。』と[illegible]載あり
平成 21 年 12 月 25 日 相続開始時の約２年半前	[illegible]相続人当[illegible]歳 ✓ [illegible]会社Ｍから[illegible]乙不動産（共同住宅）を総額５億 500[illegible]で購入 同月 21[illegible]けで、訴外Ｅから 4700 万円を借入れ ✓ [illegible]月 25 日付けでＫ信託銀行から３億 7800 万円を借入 [illegible]銀行作成の貸出稟議書の採上理由欄には『相続対策のため本年１月に 630 百万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、借入の依頼があったもの。』との記載あり
平成 24 年６月 17 日 相続開始	✓ 被相続人は 94 歳で死亡
平成 25 年３月７日 相続開始時の約９か月後	✓ 相続人は本件乙不動産を総額５億 1500 万円で売却

Sample

図表 1-2　本件各不動産の概要（出典：筆者作成）

本件各不動産	概要
本件甲不動産	✓　東京都杉並区に所在 ✓　JR 中央線 I 駅（最寄駅）から徒歩 5 分の距離に位置 ✓　共同住宅（44 戸）保育園（1 戸）及びその敷地 ✓　基準容積率をほぼ完全に消化した状態
本件乙不動産	✓　神奈川県川崎市に所在 ✓　JR 東海道本線 L 駅（最寄駅）　徒歩 13 分の　離に位 ✓　共同住宅（専有部分 39 個）及び　敷地 ✓　基準容積率をほぼ完全に消化した状



図表 1-3　一　賃貸マ　購入に　相続税節税スキーム（出典：筆者作成）

図表　告（納税者　被告　税務署）が主張する本件各不動産の評価額等（出典　者作成）

	本件甲不動産	本件乙不動産
通達評価額（原告　）	約 2 億 4 万円	約 1 億 3366 万円
鑑定評価額　主張）※	7 億 5400 万円	5 億 1900 万円
実際の購入価額	8 億 3700 万円	5 億 5000 万円
実際の売却価額	―（保有継続）	5 億 1500 万円

※評価通達 6 項を適用し、（財）日本不動産研究所による鑑定評価額を採用

Sample

裁判所の判断

地裁、高裁、最高裁いずれも納税者の主張は認められませんでした。地裁、高裁、最高裁において、通達評価額によらず鑑定評価額で評価できる場合の判断基準がそれぞれ示されています（図表 1-5）。最高裁の判断を踏まえると、具体的判断基準 2 が特に重要であると考えられます。

図表 1-5　地裁、高裁、最高裁の判断（出典：筆者作成）

比較項目	地裁・高裁の判断	最高裁の判断
通達評価額によらず鑑定評価額で評価できる場合	評価通達 6 項の適用がある場合 ⇔特別の事情がある場合 ⇔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、[illegible]租税負担の実質的な公平を著しくすることが明らかであ[illegible]	租税平等原則（租税法の一般原則）に違反し[illegible]合理的な[illegible]る場合 ⇔評価通達の定める[illegible]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みるべき事情がある場合
具体的判断基準 1	本件通達評価額と鑑定評価額との間に大幅な乖離があり、これに課税額[illegible]な差異が生じていること	本件通達評価額と本件各鑑定評価額との間に大きな乖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はできない。
具体的判断基準 2	①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、相続税の総額が０円になること ②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、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こと	①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、相続税の総額が０円になること（租税負担の著しい軽減の存在） ②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、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こと（租税負担軽減の意図の存在）

Sample

今後の実務上の注意点

具体的判断基準 2①：租税負担の著しい軽減の存在について

判タ掲載の調査官解説によれば、『本判決は、具体的な租税負担の軽減の程度につき形式的な基準を示していないが（このような基準をあらかじめ設定することは理論的に困難である。）、軽減される相続税の額やその割合が総合的に考慮されているものと思われる。』（判タ No.1499、68 頁）と述べられています。

事例 1 では、本件購入・借入れを実行したことで 6 億超の相続税が 0 円に軽減されていますので、軽減額の大きさ、軽減割合のいずれから見ても租税負担の著しい[illegible]れてもやむを得ないと思われます。

具体的判断基準 2②：租税負担軽減の意図の存在について

判タ掲載の調査官解説によれば、『本判決では、原審の認定事実に[illegible]き、本件[illegible]借入れが租税負担の軽減をも意図したものといえるとし[illegible]記の意[illegible]存在が事実審において争われる場合、裁判所は、当該不動産の購入時[illegible]購入[illegible]利用[illegible]の事情を総合的に考慮してその存否を認定することになる[illegible]判タ No.1[illegible]68 頁）（下線は筆者）と述べられています。

不動産の『購入時期』について

平成 8 年税制改正で廃止された[illegible]69 条の 4[illegible]個人が[illegible]開始前 3 年以内に取得した土地等・建物等は通達評[illegible]で取得価額[illegible]価すると[illegible]れていたこと及び非上場株式の評価では課税時[illegible]年以内に[illegible]た土地等・建物等は時価評価することとされていることもあり、相続開[illegible]3 年以内の[illegible]は 6 項否認リスクがあるが、3 年以上前であれは大丈[illegible]認識を[illegible]ている専門家も多かったかと思われます。

しかし、事例[illegible]は相続[illegible]約 3 年[illegible]購入した不動産（本件甲不動産）について 6 項否認を受けて[illegible]ます[illegible]、[illegible]『相続開始の 3 年以上前に購入してれば大丈夫』といった認[illegible]は危険であ[illegible]いえま[illegible]

等[illegible]しては、相続開[illegible]何[illegible]、何カ月前に不動産を購入したかという期間的な長短だ[illegible]なく、不動産購入時[illegible]続人の年齢や病状から、具体的判断基準 2②の起点となる[illegible]されるか否かの判断が重要であると考えます。年齢に関しては、令和 2 年男性平均寿[illegible]1.64 歳、女性平均寿命 87.74 歳（厚生労働省 HP『令和 2 年簡易生命表の概要 [illegible]の平均寿命』）ですので、少なくとも 80 歳以上の場合には、近い将来相続が予測される年齢と判断される可能性が高いと思われます。また、例えば年齢は若くても癌をはじめとした生死に関わる病気を患っており、余命宣告を受けているような状況でも、近い将来相続が予測される状況と判断される可能性が高いと思われます。不動産購入時の被相続人の年齢や病状という動かし難い事実から 被相続人の相続が近い将来予想される状況下での相続税対策というストーリーが認定されやすく、6 項否認リスクが顕

Sample