

**最高裁判決で否決！**

**相続税対策で取得する  
賃貸アパートはダメ？**

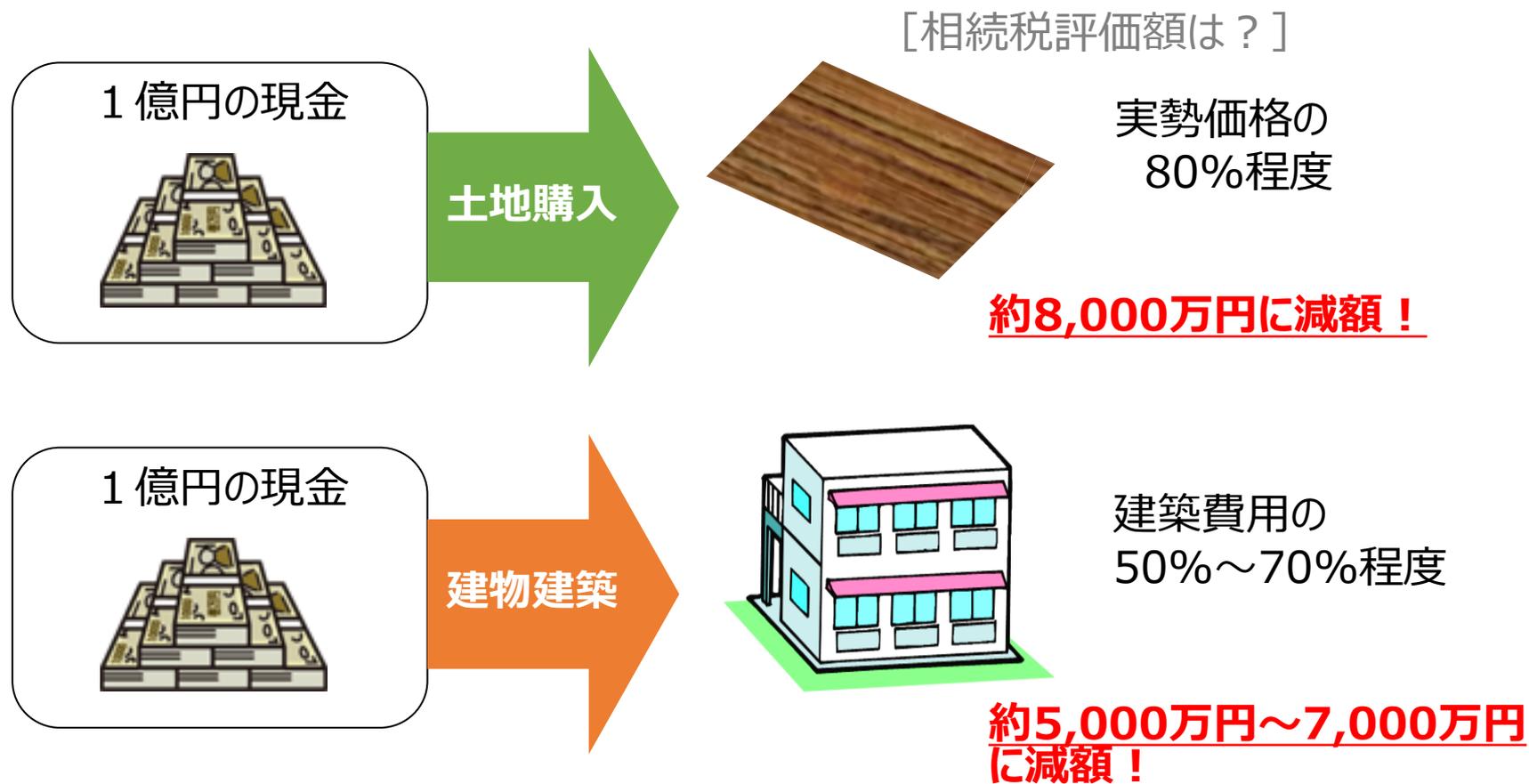


税理士法人 スマートシンク  
代表税理士 菊地 則夫  
社員税理士 宿谷 紫  
税理士 山内 孝宏  
税理士 漆谷 耕太



# 1. 相続対策としての不動産取得

## 1. 不動産の「資産圧縮効果」を最大限活用する①

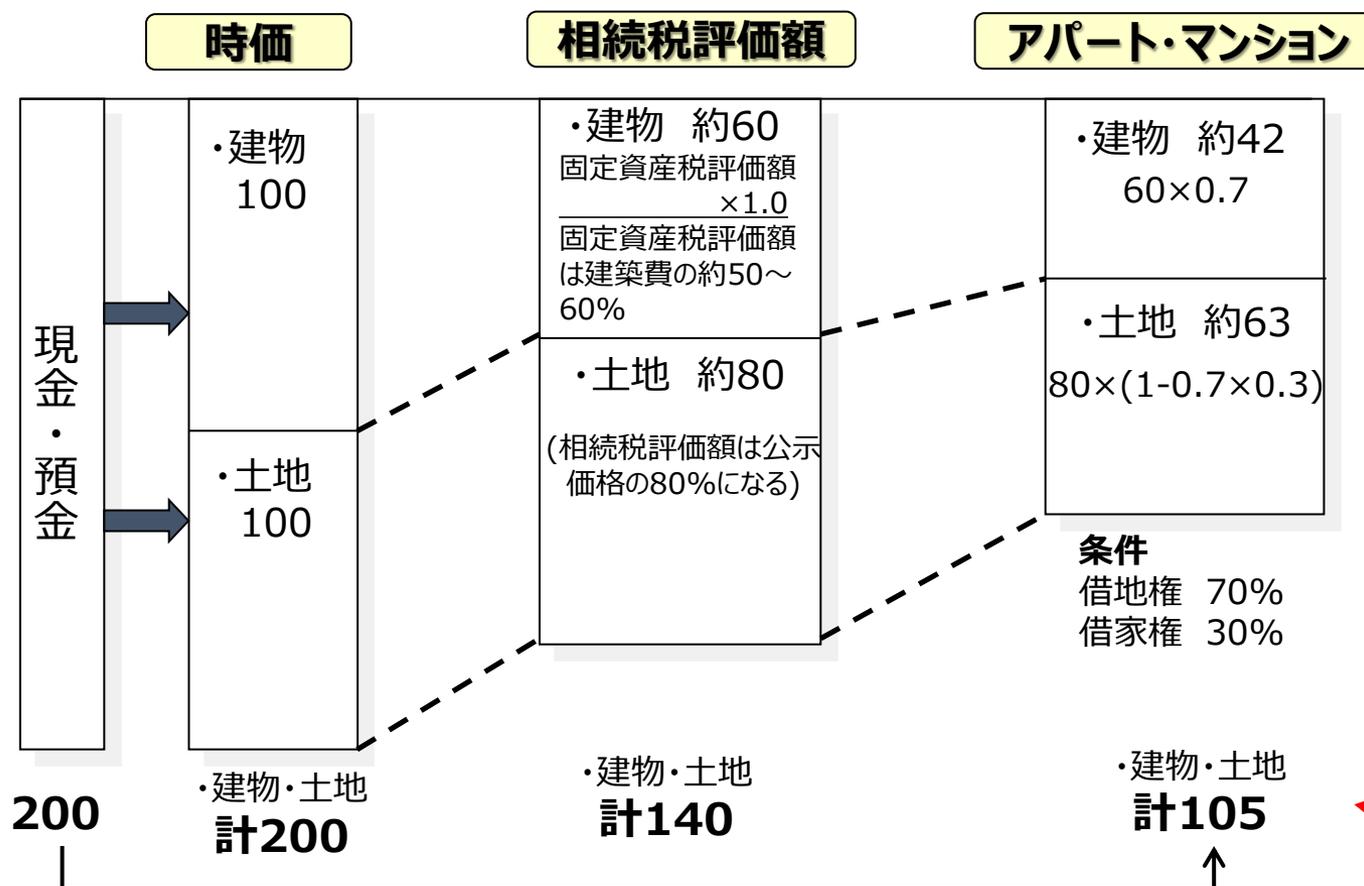


**相続税対策の変わらぬ王道！**

# 1. 相続対策としての不動産取得

## 1. 不動産の「資産圧縮効果」を最大限活用する①

### 現金・預金の不動産化で評価減



半減!

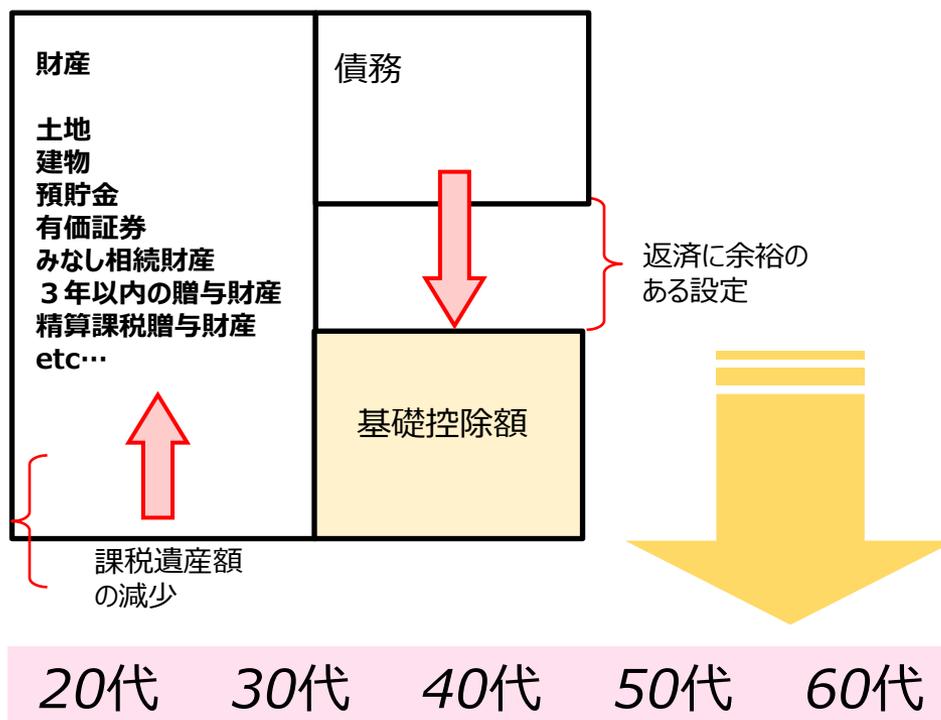
# 1. 相続対策としての不動産取得

## 1. 不動産の「資産圧縮効果」を最大限活用する①

【親が相続対策をして、子世代が承継する】

親世代

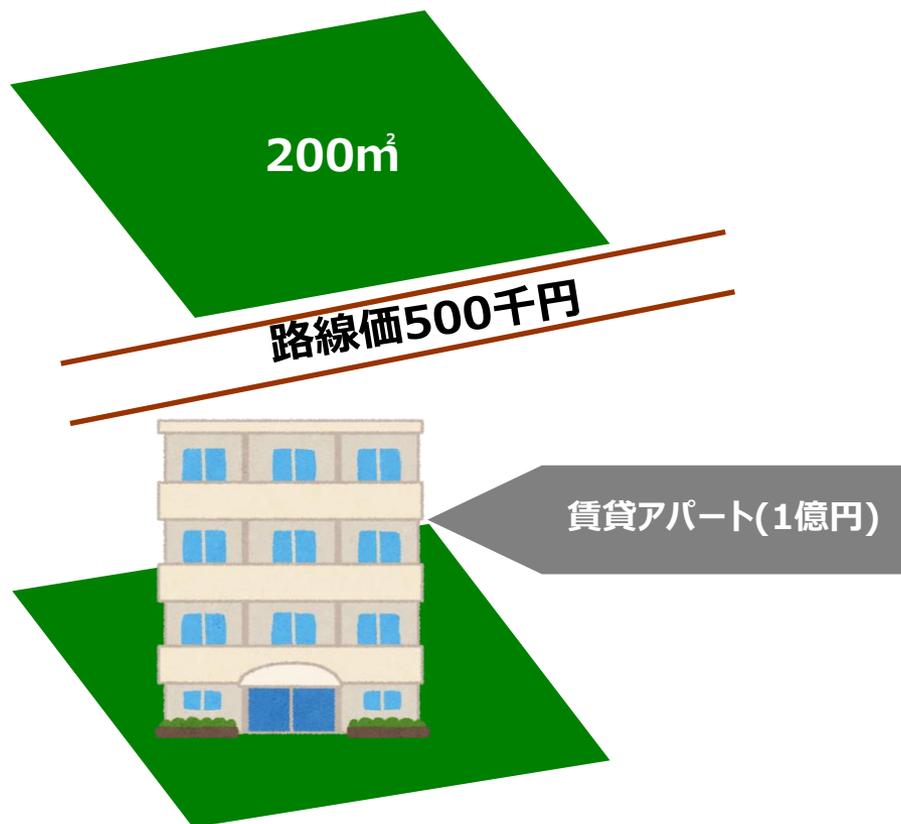
30代 40代 50代 60代 70代 80代 ~



**「親の老後資金」と、「相続税の圧縮」の両立が重要！**

# 1. 相続対策としての不動産取得

## 2. 不動産の「資産圧縮効果」を最大限活用する②



更地割合	1億円
借地権割合	70%
借家権割合	30%

$$1 \text{ 億円} \times (1 - 30\% \times 70\%) = 7,900 \text{ 万円}$$

$$7,900 \text{ 万円} + 4,200 \text{ 万円} - 1 \text{ 億円 (借入金)} = 2,100 \text{ 万円}$$

建物 (固定資産税評価額で計算)  
 $6,000 \text{ 万円} \times (1 - 30\%) = 4,200 \text{ 万円}$   
借入金 ▲ 1億円

↑  
7,900万円評価減

# 1. 相続対策としての不動産取得

## 2. 不動産の「資産圧縮効果」を最大限活用する②

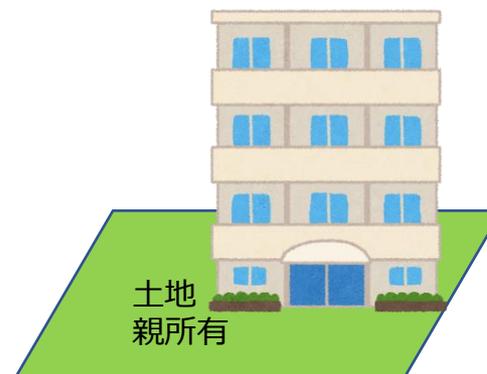
何もしない



相続税

1億円×30% = 3,000万円

借金してアパート建築



相続税

2,100万円×30% = 630万円

アパート建築で相続税**2,370万円減**

土地を売らないと相続税が払えない！

アパートの収入で相続税払えそう！

アパート建築で借金が**1億円増**

財産は減ったけど借金の心配はなし

借金返済まで家賃を稼がないと大変！

何もしないで相続税払うか、借金して建物建築して土地を守るか、  
鍵を握るのは「**継続して安定した家賃が入り続けるか**」にあり！

### 不動産を購入して相続税を節税するプランが否認された事例 (総則6項が適用された事例) 令和4年4月19日裁決

#### 《裁決の概要》

相続開始前に、銀行借入を利用して相続税対策として、不動産を2棟購入した。その後相続が発生し、取得した不動産のうち1棟を相続税の申告期限前に売却。相続した財産の価額について、財産評価基本通達に定める方法により、申告をしたところ、原処分庁が土地・建物の価額は、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として、国税庁長官の指示を受けて評価した価額（鑑定評価額）により相続税の更正処分を受ける

#### 《参考》（総則6項）

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。

### 《主な事実関係》

- 平成20年8月、被相続人は二男の長男である孫と養子縁組
- 平成21年1月、銀行借入により甲不動産を約8億3,700万円で取得
- 平成21年12月、銀行借入により乙不動産を約5億5,000万円で取得
- 平成24年6月、相続開始
- 平成25年3月、乙不動産を約5億1,000万円で売却
- 平成28年4月、税務署から更正処分等を受ける
- 平成28年7月、更正処分等に不服があるとして審査請求
- 平成29年5月、国税不服審判所が相続人の審査請求を棄却
- 平成29年11月、相続税更正処分などの取り消しを求めて東京地裁に提訴
- 令和元年8月、東京地裁判決、相続人が敗訴
- 令和2年6月、東京高裁判決、相続人が敗訴
- 令和4年3月、最高裁弁論
- 令和4年4月、最高裁判決、相続人が敗訴

## 2. 最高裁判例で否認された最近の事例

### 《不動産評価》

	甲不動産	乙不動産	合計
路線価	約2億円	約1億3000万円	約3億3000万円
取得価額	約8億3700万円	約5億5000万円	約13億8700万円
不動産鑑定評価	約7億5400万円	約5億1900万円	約12億7300万円

### 《国税不服審判所で問題となった相続財産の評価「乖離率」》

平成29年5月23日裁決において、総則6項が適用された要因となった「乖離率」は、どこまで認められるか？

国税庁の相続財産評価乖離率平均値 時価／相続税評価額	3.04倍
-------------------------------	-------

### 《判断のポイント》

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のが、上記の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。

→明らかに「ズルい」ことをしている事例には「制裁」が、、、

### ① 相続直前の対策

被相続人が不動産を取得したのは90歳、91歳の時です。そのため、相続開始の3年5ヵ月前、2年6ヵ月前の取得となり、節税目的の取引とみなされました。また、不動産の購入時期と養子縁組の時期が近接していたことも節税目的とみなされた要因になっていたと思われます。

### ② 短期の不動産売却

相続開始の9ヵ月後に乙不動産を売却してしまいました。不動産を売却するのであれば税務調査が入る可能性の高い時期を過ぎてから売却することをお勧めします。なお、税務調査は相続後2年から3年の間に入る可能性が高いです。

### ③ 銀行からの融資目的

銀行から融資を受ける際の貸出稟議書等に相続対策と記載されていました。融資目的が賃貸用の不動産購入等であれば節税目的の取引とみなされるリスクを下げることができます。

### ④ 取得価格との乖離

取得価格や不動産鑑定評価額と路線価評価に約4倍の乖離がありました。他の納税者との間での租税負担の公平を著しく害し、富の再分配機能を通じて経済的平等を実現するという、相続税の目的に反する場合、著しく不相当として他の合理的な時価の評価方法に基づき評価される可能性があります。

財産評価基本通達6項（総則6項）によって否認されるリスクを下げるには・・・

### ①相続税対策はお早めに

年齢が若く、相続開始までの期間が長いうちに相続税対策を済ますことをお勧めします。

### ②相続後すぐに不動産を売却しない

少なくとも相続税の申告期限前は不動産の売却は避けましょう。いつまで所有していれば良いかという基準はございませんが、確実にするには相続税の除斥期間である5年を経過するまで不動産を売却しないのが賢明です。

### ③節税だけの購入目的にしない

不動産を購入する場合は賃貸目的など、節税以外の合理的な目的を明確にしましょう。

1. 生前にやっておく相続対策 4 つ  
(分割・相続税対策・納税資金・老後の生活)
2. 持っている資産の棚卸を忘れずに
3. 不動産の資産圧縮効果を最大限活用する  
⇒安定した収入が確保できれば借入金返済も心配なし
4. 変化する時代の流れに合わせて資産の組み換え対策を
5. 土地建物を活用した相続対策は高齢期のほうが効果が高い
6. 先祖の土地を守ることに固執しないこと



# ありがとうございました。

相続税・所得税・法人税対策を別の視点から見直してみませんか？

- 賃貸経営に特化した税理士が、次世代への承継に向けて資産形成の見直しのお手伝いをします
- 税金相談では下記の方がご相談できます。
  - アパート経営をされている大家さんで法人化などの税金対策を考えられている方
  - 相続税の基礎控除縮小により相続対策を考えられている方
  - 相続が発生し相続税の申告が必要な方
  - 現在の不動産所得の申告に不安のある方
  - 老後の生活対策として住まいの買換えを検討されている方など
  - 実家や相続した不動産を売却されて負担する税金が気になっている方
- 不動産税務・相続の最前線で数多くの経験を積んだプロの税理士が、相談員として対応いたします。
- 税理士法人スマートシンクでは毎日税金相談を行っています。



〒163-0023

東京都新宿区西新宿1-1-6 12SHINJUKU1004

TEL:03-6300-9501 / FAX: 03-6300-9502

URL:<https://smtt.co.jp/>

MAIL:[kikuchi@smtt.co.jp](mailto:kikuchi@smtt.co.jp)

