

相続開始直前における個人による不動産取得

講演者 公認会計士：近藤 亮輔

目次	次
1 はじめに.....17	イ 争点の概要.....24
2 事例㊦.....18	ロ 争点①-1 「相当と認められる場合」とは何か.....25
(1) 概要.....18	ハ 争点①-2 「特別の事情」が存在するか.....25
(2) 争点.....20	5 むすびに.....26
イ 争点の概要.....20	(1) 事例㊦、㊧及び他の裁判例における各要素の比較.....26
ロ 争点①-1 「特別の事情」とは、どのようなものか.....20	(2) コンサルティング上の留意点.....27
ハ 争点①-2 本件各不動産における「特別の事情」の有無.....21	イ 不動産の取得時期と売却時期と被相続人の年齢.....27
3 「3年ルール」.....22	ロ 通達評価額と時価の乖離の程度.....28
4 事例㊧.....23	ハ 借入による不動産の取得.....28
(1) 概要.....23	
(2) 争点.....24	

1 はじめに

「相続開始直前における個人による不動産取得」について解説いたします。解説は、最近の注目すべき、東京高裁令和2年6月24日判決（金融商事判例1600号36頁、以下「事例㊦」といいます。）^{*1}、及び東京高

裁令和3年4月27日判決（判例集未登載、以下「事例㊧」といいます。）^{*2}を題材に進めて参ります。

両事例とも争点は共通しています。一般に、財産評価基本通達（以下「評価通達」といいます。）の定める評価方法によって相続財産を評価することは、相続税法22条

*1 一審は、東京地裁令和1年8月27日判決となります。

*2 一審は、東京地裁令和2年11月12日判決となります。

の規定の許容するところであると解されています。一方で、評価通達6があることから、評価通達の定める評価方法によっては時価を適切に算定することができないなど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ことも課税実務では認識されています。両事例とも争点は、この「特別の事情」とはどのようなものかという点と、事例㉗及び㉘における各不動産に「特別の事情」は存在しているのかという点の2点です。

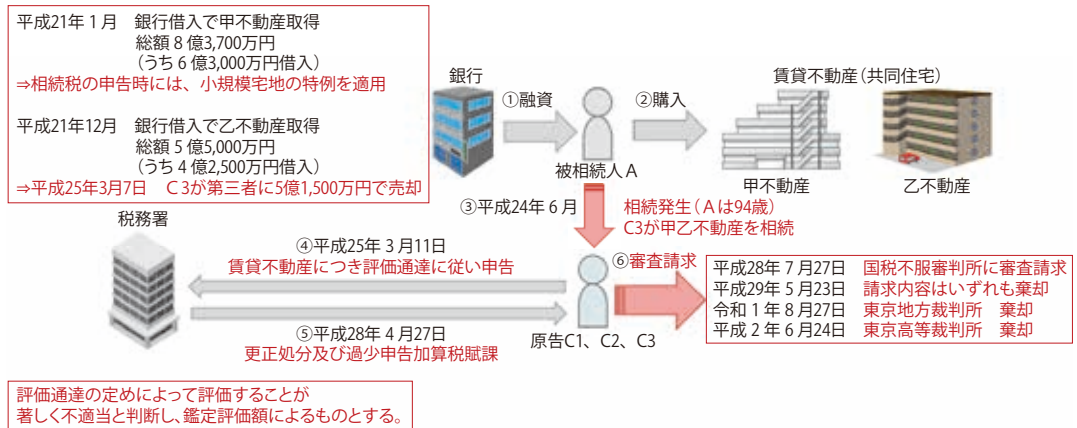
2 | 事例㉗

(1) 概要

事例㉗は、相続人である原告らが、相続により取得した財産の価額を評価通達の定める評価方法により評価して相続税の申告をしたところ、課税庁から、相続財産のうち一部の土地及び建物の価額につき評価通達の定めにより評価することが著しく不相当と認められるとして、相続税の各更正処分及び過少申告加算税の各賦課決定処分を受けたため、同更正処分等の取消しを求めた事例です。

概要は、図表1及び図表2のとおりです。

図表1 事例㉗の概要



(出所) 東京地裁令和1年8月27日判決 (金判1583号40頁)
東京高裁令和2年6月24日判決 (金判1600号36頁)

図表2 事例⑦の時系列

年		平成20年(2008年)			平成21年(2009年)			……		平成24年(2012年)		平成25年(2013年)									
		5	8		1	10	12			6	10	3									
イベント		銀行に事業承継を相談		Rの長男と養子縁組		甲不動産を取得／銀行借入		公正証書遺言書作成		金銭消費貸借契約書		乙不動産を取得／銀行借入		相続発生		遺産分割協議一部終了		乙不動産を売却		相続税の申告	
										約2年半											
A	被相続人		○	○		○	○	○	○				○								
B	Aの妻													○							
C1	Aの長男													○							
C2	Aの長女													○							
R	Aの次男													○							
C3	Rの長男			○										○	○	○					

(出所) 公表資料を基に筆者作成

図表2を見ますと、Aは90歳を超える年齢で高額な不動産を、多額の借入をして2件も取得したことになります。また、甲不動産については、相続開始のおよそ3年半前に取得し、乙不動産についてはおよそ2年半前に取得しており、甲及び乙不動産ともそれなりに取得から相続開始までの期間が空いています。特に甲不動産については、取得から評価までの期間が3年半となっている中で評価通達による評価が否認されており、不動産の評価実務における、暗黙的な指標とされている「3年ルール」*3とは異なった判断がされていることにお気付

きになられた方もいらっしゃるかもしれません。その一方で、乙不動産の売却が相続税の申告前になされるなど、納税者の性急な動きも見てとれます。

甲不動産*4及び乙不動産の評価は、図表3のとおりです。いずれの不動産も、納税者が主張する評価通達による評価額と、課税庁が主張する不動産鑑定評価額に、かなりの開差があります。さらに、乙不動産については、C3が譲渡した際の譲渡価額と不動産鑑定評価額との間にかい離は、ほとんどありません。後ほど触れますが、この事実は裁判において、納税者にとって不

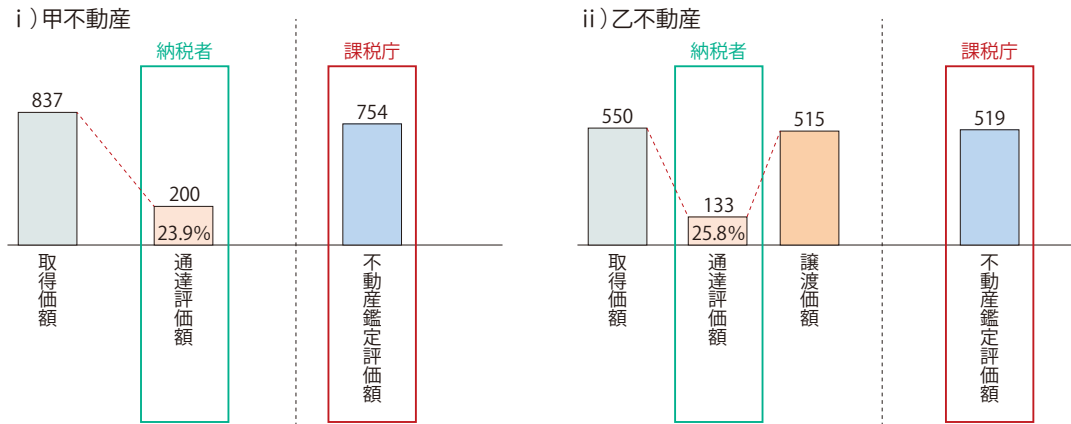
*3 「3年ルール」については、3にて後述します。

*4 甲不動産は、小規模宅地等の特例を適用して申告がなされていますが、裁判ではこの特例適用前の価額について争われています。

利な事実として作用します。

図表3 事例㉗における各不動産の評価

単位:百万円



(出所) 公表資料を基に筆者作成

(2) 争点

イ 争点の概要

争点は、「1 はじめに」で記載しましたとおり評価通達の定める評価方法によらない評価が許されるための「特別の事情」とは、どのようなものか(争点①-1)と、本件各不動産における「特別の事情」の有無(争点①-2)です*5。

ロ 争点①-1 「特別の事情」とは、どのようなものか

(イ) 納税者の主張

納税者は、特別の事情を、想定外の時価の下落事情が事後的に生じた場合に限るべきと主張し、特別の事情の具体例として、災害、地盤沈下、土壤汚染等の客観的事情の発生を挙げています。加えて、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の意図などは、財産を評価通達の定めによらずに評価する要件である特別の事情には当たらないとの主張を展開しました。

(ロ) 課税庁の主張

これに対し、課税庁は、評価通達の定める評価方法を画一的に適用す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な場合には、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情があると主張しました。このような主張は、特別の事情を認めた従前の判決で用いられてきた主張であり、他の判決として東京地裁平成4年3月11日判決(判例時報1416号73頁)が挙げられます。

*5 事例㉗については上記以外の争点もありますが、それらの争点は本セミナーのテーマと直接関係しないため、解説を割愛しています。

(ハ) 判決の内容

判決は、特別の事情を、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事情がある場合と判示しました。

ハ 争点①-2 本件各不動産における「特別の事情」の有無

(イ) 納税者の主張

納税者は、前述(2)の□(イ)で述べた特別の事情に関する解釈に基づき、本件各不動産に特別の事情は存在しないと主張しています。本件各不動産に想定外の時価の下落が事後的に生じていないので、特別の事情はないという整理です。その上で、本件各不動産の周辺と同種又は類似する物件には同程度のかい離が普遍的に存在する、被相続人Aの銀行借入による不動産の購入等の一連の行為は次世代への事業承継のための経営効率の改善を目的としたものであって、租税回避を目的としたものではないとも主張しています。

(ロ) 課税庁の主張

一方、課税庁は、本件各通達評価額と本件各不動産の時価との間に著しいかい離があること、本件各不動産に係る本件被相続人及び本件共同相続人による一連

の行為が専ら相続対策を目的とするものであったことの2点が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情に当たると主張しています。

(ハ) 判決の内容

判決は、以下の3つの事情を指摘しています。

- ① 本件各不動産における通達評価額と鑑定評価額や取引価額との3ないし4倍の開差はそれ自体が大きなもの
- ② 本件各不動産に係る被相続人A及び共同相続人による一連の行為は、相続税の負担を減じることを期待して、あえて被相続人A及び共同相続人が実行したもの
- ③ 3ないし4倍の開差と一連の行為によって、2億4,000万円を超える課税額の差が生じている

その上で、このような事情は、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の存在を示すものといえるとしています。

被相続人A及び共同相続人による一連の行為が、相続税の負担を減じることを期待して、あえて被相続人A及び共同相続人が実行したものと認定されていることに注意が必要です。この認定には、各借入に際して銀行の担当者が作成した各

貸出稟議書の記載^{*6}が影響しています。また、3つの事情を総合しての判断となりますが、一連の行為は、特別の事情の存在を示す要素として扱われていることにも注意する必要があります。

裁判の中では、鑑定評価額の適正性についても争われていますが、ここでは、乙不動産の売却価額5億1,500万円と鑑定評価額5億1,900万円は非常に近似した値であることが、鑑定評価額が適正であることの1つの証左として扱われ、納税者にとって不利に働きました。そして、甲不動産については、C3は売却せず保有し続けていますが、裁判では鑑定評価額が時価として相当であるとされた点にも留意が必要です。

3 「3年ルール」

「3年ルール」ですが、本セミナーでは、不動産を取得して「3年」を経過したらその不動産の評価通達上の評価額と時価とのかい離については、課税上不問にされる可能性が高くなることを期待して、暗黙的に3年を1つの指標としている意味で用いています。

この「3年ルール」のルーツは、平成8年度税制改正前の租税特別措置法69条の4（以下「旧措置法69条の4」といいます。）と評価通達185かっこ書に求められると考えられます。旧措置法69条の4は、**図表4**に記載のとおり、平成7年10月17日の大阪地裁判決等を受けて、平成8年度税制改正において廃止されていますが、評価通達185かっこ書は現在でも存置されています。

次に、これらにおいて3年とされた経緯ですが、課税時期前3年以内の取得価額が「時価」に近似していること、制定時の節税策が銀行から借入をして不動産を購入するという手法であり、当時の利息5～10%を考慮すると、課税時期3年以上前に不動産を取得しても、節税策が成立しなくなるということの2点を考慮したものとされています^{*7}。

近時の超低金利を踏まえますと、この2つ目の前提は崩れているように思いますが、これらの3年以内というルールが、納税者に不動産を取得して3年を経過したら評価通達上の評価額と時価とのかい離については不問にされるという予測を与えているとも考えられます。

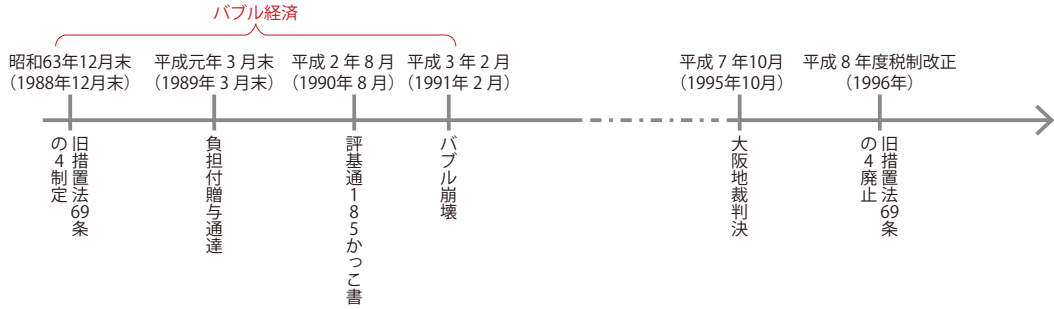
^{*6} 甲不動産の借入に際して、銀行が作成した貸出稟議書には「相統対策のため不動産購入を計画。購入資金につき、借入の依頼があったもの。」との記載があります。

同様に、乙不動産に関する貸出稟議書には「相統対策のため本年1月に630百万円の富裕層ローンを実行し不動産購入。前回と同じく相統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。」との記載があります。

^{*7} 品川芳宣「相統開始3年5月前に取得した不動産の評価と評価通達6項の適用」（T&Amaster No.827 2020年3月16日）27頁

図表4 「3年ルールの変遷」

- 昭和末期の土地バブル下における節税策に対処するため、旧措置法69条の4（相続開始前3年以内に取得等した土地等の課税価格の特例）を制定
- 平成2年8月に評価通達185（純資産価額）について、かつこ書が追加
- バブル経済崩壊後、地価等が暴落
- 平成7年10月17日の大阪地裁判決等で同規定を適用した課税処分は違憲状態になる旨の判示があり、平成8年度税制改正により、旧措置法69条の4は廃止



(出所) 筆者作成

4 事例①

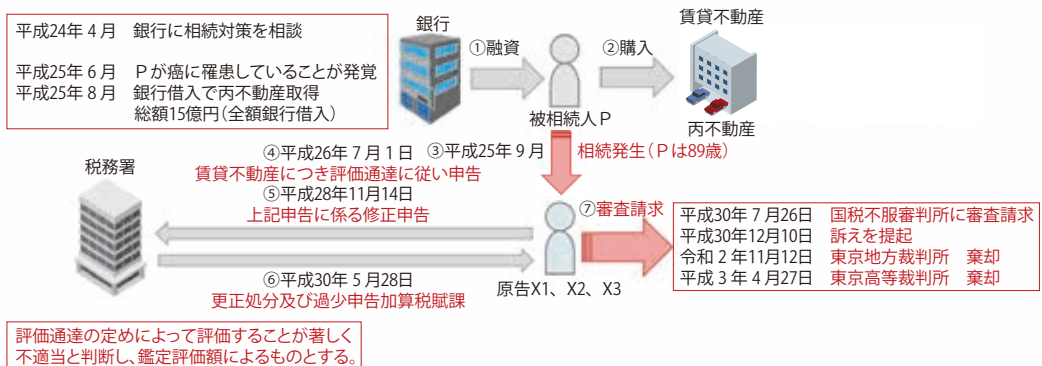
(1) 概要

事例①も、相続人である原告らが、相続により取得した財産の価額を評価通達の定める評価方法により評価して相続税の申告をしたところ、課税庁から、相続財産の一

部の土地及び建物の価額につき評価通達の定めにより評価することが著しく不適当と認められるとして、相続税の各更正処分及び過少申告加算税の各賦課決定処分を受けたため、同更正処分等の取消しを求めた事例です。

概要は、図表5及び図表6のとおりです。

図表5 事例①の概要



(出所) 東京地裁令和2年11月12日判決(裁判所HP参照)(平成30年(行ウ)546号)
東京高裁令和3年4月27日判決公刊物未登載(令和2年(行コ)242号)

図表6 事例①の時系列

年	平成24年(2012年)			平成25年(2013年)				平成26年(2014年)			平成27年(2015年)			平成28年(2016年)		
月		4		6	7	8	9		7			8				11
イベント		銀行に相続税対策を相談		Pが癌に罹患していることが発覚	丙不動産に関する売買契約を締結	丙不動産を取得／銀行借入	Pに係る相続発生 約1ヶ月		相続税の申告			Qに係る相続の発生				修正申告(※)
P	被相続人	○		○	○	○	○									
Q	Pの妻								○			○				
X1	Pの長男								○							
X2	Pの長女								○							
X3	Pの次男								○							

※ 修正申告は、平成26年7月の相続税の申告に関するもの。
本件土地以外の土地の価額に評価誤りがあるとして修正申告を行った。

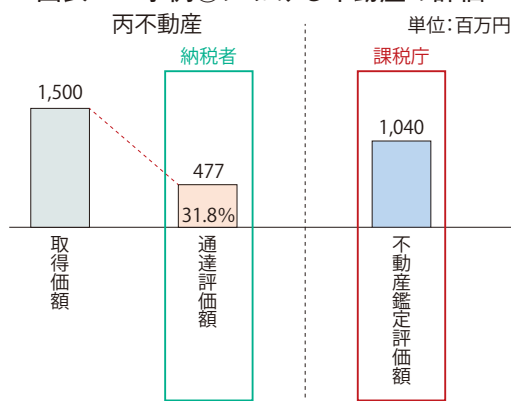
(出所) 公表資料を基に筆者作成

事例①では、事例②とは異なり、不動産の取得が相続開始の1ヶ月前ということになり、「3年ルール」の考えに照らしても、評価通達による評価が否認されかねないタイミングということになります。

また、事例①の特徴として、丙不動産の売却が行われていないという点が挙げられます。事例②では、相続後に取得した不動産の売却が行われています。通常、不動産の売却で得た資金で不動産取得に係る借入金を返済することで相続税負担の軽減スキームが完了すると思われませんが、事例①は一連の行為という観点でいいますと、スキームの要素が全て揃っているわけではありません。

丙不動産の評価は、図表7のとおりです。

図表7 事例①における不動産の評価



(出所) 公表資料を基に筆者作成

(2) 争点

イ 争点の概要

争点は、「1はじめに」で記載しましたとおり事例②と同じです。すなわち、評価

通達によらないことが「相当と認められる場合」とは何か（争点①-1）と、丙不動産に評価通達によらないことが相当と認められる「特別の事情」が存在するか（争点①-2）の2点です。これらは、事例㉗の争点と実質的に同じと思われます。

□ 争点①-1 「相当と認められる場合」とは何か

(イ) 納税者の主張

納税者は、事例㉗と異なり、「相当と認められる場合」について、具体的な主張を行っていません。一方で、相続財産は評価通達の定めに基づいた評価額によるのが国民一般にとって周知の事実になっており、どのような場合に評価通達に定める評価方法以外の方法によって評価するか基準が明らかでないといった租税法律主義の機能である納税者側の予測可能性の保障の観点から主張を行っていません。

(ロ) 課税庁の主張

これに対し、課税庁は、「相当と認められる場合」とは、評価通達の定める評価方法を画一的に適用す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な場合をいい、このような特別の事情が存在する場合には、他の合理的な時価の評価方法によることが許されると主張しました。このような主張は、事例㉗における課税庁の主張とほぼ同じ主張であることがいえると思います。

(ハ) 判決の内容

判決は、特別の事情を、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することが明らかといえるような特別の事情がある場合には、他の合理的方法によって評価されるものと解すべきであると判示しました。

この判決は、特別の事情が、実質的な租税負担の公平性を著しく害することが明らかな場合とされており、事例㉗の判決文にあった、「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」の一文がない違いがあります。

ハ 争点①-2 「特別の事情」が存在するか

(イ) 納税者の主張

納税者は、丙不動産に特別の事情は存在しないと主張しています。その理由として、丙不動産のように路線価等と実際の取引価格との間にかい離がある例はいくらでも存在すること、被相続人Pによる丙不動産の購入には経済合理性があることを主張しています。納税者の主張によれば、Pは昭和51年から不動産賃貸業を営み、継続的に管理物件を増やしてきました。丙不動産の購入もその一環であり、銀行からの借入もレバレッジ効果を引き出すための当然の行為であると主張しています。

(ロ) 課税庁の主張

一方、課税庁は、本件通達評価額と丙不動産の売買価額との間に著しいかい離が存在すること、丙不動産を購入し、通達評価額を基に相続税申告を行うことで、

丙不動産を購入しなかった場合に比べ、相続税の額が3億円以上軽減することの2点から、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情が存在すると主張しています。

(ハ) 判決の内容

判決は、以下のように判断しています。

- ① 丙不動産における通達評価額と鑑定評価額を比較すると、通達評価額は鑑定評価額の2分の1にも達しておらず、金額としても5億円以上の著しいかい離が生じている。このような著しいかい離が一般的であると認めることはできない
- ② 被相続人Pと相続人は、相続税の負担を減じさせるものであることを認識し、かつ、これを期待して本件不動産の取得及び借入を実行したものと認められる
- ③ そして、被相続人Pらが、相続税の圧縮を認識し、本件不動産を購入等したことは、特別の事情を基礎付ける事実にあたるというべきである

事例④でも、課税庁の主張が全面的に認められました。また、ここでも被相続人Pによる一連の行為が、相続税の負担を減じることを期待して、あえて実行したものと認定されていることに注意が必要です。この認定には、事例⑦と同様に借入に際して銀行の担当者が作成した相続税対策という趣旨の貸出稟議書等の記載も影響しています。

また、事例⑦と同じく、一連の行為は、特別の事情の存在を基礎付けるものとされていることにもやはり留意が必要です。

裁判の中では、鑑定評価額の適正性についても争われていますが、納税者の主張は退けられ、鑑定評価額が、丙不動産の客観的な交換価値を示すものとして合理性を有すると判断されています。なお、売買価額15億円と鑑定評価額10億4,000万円との間には、概ね5億円の開差が存在しますが、時価は鑑定評価額とされました。

5 | むすびに

(1) 事例⑦、④及び他の裁判例における各要素の比較

事例⑦、④及び他の裁判例における各要素の比較は図表8のとおりです。

事例⑦については、やはり、不動産の取得時期が目を引きます。甲不動産は、取得から3年超経過していたからです(3の「3年ルール」参照)。これは、今後の実務に影響を及ぼすものと思われます。また、不動産取得時の被相続人の年齢や、この裁判において時価とされた鑑定評価額との開差も目を引きます。

事例④については、不動産の取得価額の全額を借入でまかなっていること、取得した不動産の売却が行われていないこと、金額ベースでの開差は約5億6,000万円ありますが、通達評価額と鑑定評価額のかい離が約2.2倍と他の案件と比較して小さいことなどが挙げられます。しかし、やはり、相続開始後に丙不動産の売却が行われていないということに最も注目すべきと考えられます。また、事例④においても、不動産取得時の年齢は89歳と平均寿命を越す年齢での取得となっています。

図表 8 事例㊦、㊧及び他の裁判例における各要素の比較

	事例㊦		事例㊧	東京地裁 平成4年3月11日 判決
	甲不動産	乙不動産		
不動産の取得時期	平成21年1月 (相続開始の3年 5ヶ月前)	平成21年12月 (相続開始の2年 6ヶ月前)	平成25年8月 (相続開始の1ヶ 月前)	昭和62年10月9日 (相続開始の2ヶ 月前)
不動産の取得価額	8億3,700万円	5億5,000万円	15億円	7億5,850万円
不動産取得時の 被相続人の年齢	91歳～92歳(推定)		89歳	95歳
借入の有無	6億3,000万円	4億2,500万円	15億円	8億円
借入返済	不明		不明	返済している
売却時期	—	平成25年3月 (相続の9ヶ月後)	—	相続の開始直後、 売却
売却金額	—	5億1,500万円	—	7億7,400万円
通達評価額	2億円	1億3,366万円	4億7,761万円	1億3,170万円
鑑定評価額	7億5,400万円	5億1,900万円	10億4,000万円	—
時価(鑑定評価額) とのかい離	5億5,400万円 (約3.8倍) ^{注1}	3億8,534万円 (約3.9倍)	5億6,239万円 (約2.2倍)	7億5,850万円 (約5.8倍) ^{注2}

注1 小規模宅地等の特例の適用前での比較

注2 この裁判では、時価は不動産の取得価額とされた

(出所)「税のしるべ(2020年11月30日号)」2面を基に筆者作成

(2) コンサルティング上の留意点

イ 不動産の取得時期と売却時期と被相続人の年齢

近い将来、相続発生が見込まれるような状況において、不動産を取得することは、不動産の時価という観点から留意が必要です。例えば、東京地裁平成4年3月11日判決では、取得時期と相続開始までの間が2ヶ月と短期間であることから、適正な時価は取得価額であるとされました。東京地裁平成5年2月16日判決(判例タイムズ845号240頁)でも、購入の際の取引価額により評価すべきとされています。

また、事例㊦においては、相続開始の3年5ヶ月前に取得した甲不動産についても、

相続税の負担を減じることを期待して、あえて実行したものと認定されていますので、もはや実務上の「3年ルール」ととられ、取得と借入から3年超経過しているので問題ないとするのは早計のように考えられます。

同様に、不動産の売却時期についても留意が必要です。不動産を相続開始直後に売却した場合には、節税の意図があることがより鮮明になり、また、売却金額が適正な時価と認定されてしまう可能性が生じるからです。また、事例㊦の乙不動産においては、売却金額と鑑定評価額が非常に近似していることが、鑑定評価額の適正性を表しているとされ、納税者にとっては不利に働

きました。

□ 通達評価額と時価のかい離の程度

かい離は、倍率という観点だけでなく、金額での開差がどの程度あるかという点にも留意することが重要です。事例④においては、通達評価額と時価とされた鑑定評価額とでは2.2倍の差となっており、他の案件と比較すると小さな倍率となっていますが、金額での開差は約5億6,000万円となり、事例⑦の甲不動産と同水準になっています。

ハ 借入による不動産の取得

借入により不動産を取得する場合、保有する金融資産を超えた不動産の取得が可能となるため、借入額が大きくなる程、評価通達による評価額を圧縮する効果も大きくなり、かつ、その借入が被相続人の債務として、相続財産から控除されるため、相続税負担がかなり軽減されることとなります。節税以外の合理的な目的がない場合はもちろん、たとえ節税効果が副次的に過ぎない場合でも、その効果が著しいものであれば、「特別の事情」を基礎付けるものと認定されてしまう可能性が高まると思われます。

また、不動産取得に係る借入の返済を、

その不動産の売却資金によって実施する場合は注意が必要です。例えば、不動産の賃貸収入に基づく元本の返済が長期に及んでおり、被相続人の年齢を考えると現実的ではないといった場合は、その取引自体の経済合理性を疑われてしまいます。その場合、別の意図、つまり相続税負担の軽減の意図のために実施したと認定されてしまう可能性が高まります。事例④において、被相続人Pは89歳で借入を行っていますが、借入期間は27年間となっており、弁済時の年齢は116歳となります。事例④の判決では触れられてはいませんが、このような点も判決に影響しているのではないのでしょうか。

解説は以上ですが、不動産を活用したコンサルティングを行う上で、今回の内容が少しでも皆様のお役に立つと幸いです。

近藤 亮輔

(こんどう・りょうすけ)

野村資産承継研究所 主任研究員

- ◆**経歴** EY新日本有限責任監査法人を経て、現職。公認会計士・中小企業診断士
- ◆**現職** 株式会社野村資産承継研究所 主任研究員