

マンション節税も生前贈与もダメ

# 変わる相続法

「節税」はもはや禁句なのか。高額のマンション節税は裁判で否定され、毎年の生前贈与はいつまで続けられるか不透明。相続が変わっている。

本誌 大野和幸、宇都宮徹  
デザイン d-i-g(成宮成、山崎絢子、峰村沙那(坂本弓季)、進石香理、平野藍、岩原恵子)

**第1章 マンション節税にNG!**

- 決め手は“銀行内部文書”  
**実録 不動産節税の「失敗」** P.42
- 不動産節税、これ以上は“危ない” P.46
- ロレックス・バブルは終わる P.48
- 生前贈与ができる  
**相続税「節税額」シミュレーション** P.54

**第2章 110万円非課税は廃止?**

- 相続税と贈与税、一本化のシナリオ** P.56
- 「暦年課税は見直しの対象。  
**金融所得課税にも着手**」 P.59  
 自民党 税制調査会会長 宮沢洋一
- [Q&A]  
**知っているようで知らない生前贈与** P.60

**第3章 相続と登記をイチから知る**

- [図解]  
**相続の手続きから計算方法まで** P.70
- 相続登記は3年以内が義務** P.74

- 「株は全部売却した。  
**残す物は断捨離する**」 P.80  
 経済アナリスト 森永卓郎
- 初公開! 税務署別  
**全国相続税 課税割合ランキング** P.82

## 【節税】も「相続税対策」も打ち出しづらくなつた

ある税理士法人のトップはそう嘆く。今までグレーゾーンだった相続の節税に対し、近年、暗雲が垂れ込め、顧客の資産家から戸惑いの声が上がっているからだ。公式サイトであれほど宣伝していた「節税」などの文字は、いつの間にか目立たなくなつた。

その最大の理由となつた逆風は2つ。「マンション節税の否認」と「生前贈与の見直し」である。

### やりすぎた節税にNO

1つ目の逆風はある裁判におけるマンション節税の否認だ。

衝撃の判決が出たのは今年4月19日。最高裁判所が下したマンション節税をめぐる2件の事例である。相続人がはじいた相続財産の評価額を「低すぎる」として、国税当局が再評価。とともに億円単位の追徴課税を求められた。

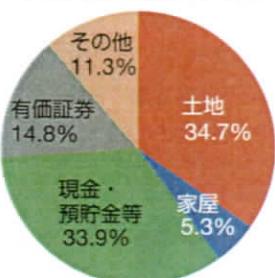
これに納得できない相続人は提訴したが、最高裁は国税当局の処分を「適法」と認め、いずれも相続人サイドが敗れたのである。

不動産を活用した節税策はよくあるやり方。土地を評価する際、時価より低い路線価を使うため、不動産を購入して持つほうが現預金を持つより、相続財産を低く抑

えられる。それを借金で賄えば、相続時、現預金や土地などプラスの財産から債務を差し引く「債務控除」も利用できる。賃貸用物件ならさらに節税効果は大きい。

だが今回ばかりは、その程度が極端すぎたようだ。2件とも被相続人は80代から90代とかなり高齢の親で、億円単位の借金をしてマンションを買っていた。うち1件は相続税をゼロと評価し、相続（死亡）後に2棟のうち1棟が売却、現金化されている。

### ◆相続財産の4割が不動産だ —相続財産の金額別構成比—



(出所)国税庁(2020年)

何より決定的だったのは、マンション購入の目的が実需や運用ではなく、「相続税対策」との証拠書などから明らかになった。

今回、国税当局があえて行使したのが、例外規定である。本来、路線価による評価は、ベースとなる財産評価基本通達に基づく（通達評価）。が、同通達の総則6項では、「著しく不適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」と例外扱いし、国税庁の個別の鑑定による再評価につながった（鑑定評価）。

実務上では相続財産のうち、土地や家屋などの不動産は全体の4割を占め、最も多い（上図）。遺産分割で親族ともめるのも、相続税の支払いが頭を悩ませるのも、たいてい不動産絡みである。

とくに地価上昇時には不動産節税が利用されやすい。購入価格と時価の乖離が大きくなるので、税負担を大きく軽減できるからだ。

「新しい資本主義」が看板の岸田文雄首相。分配重視、格差是正で、相続にも手を付けるか



2022.8.13-20 週刊東洋経済

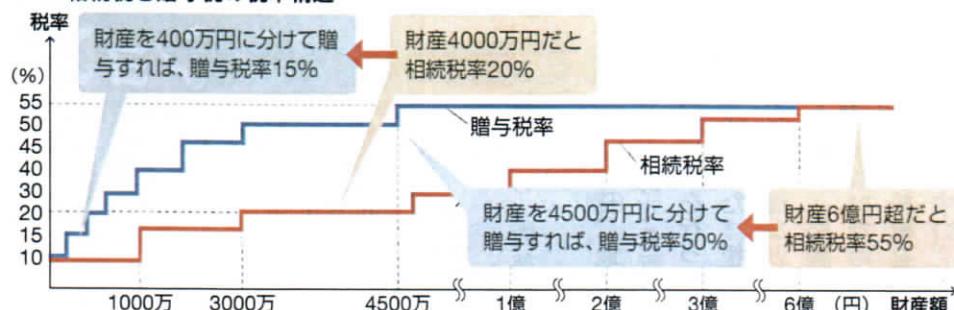
・40

# 相続で「節税」が行き詰まる対策で衝撃の司法判断で

19年度税制改正大綱で、「資産移

## ◆財産を分けて贈与すれば、相続税の累進負担を回避できる

—相続税と贈与税の税率構造—



(出所) 税制調査会の資料を基に東洋経済作成

転の時期の選択に中立な制度」を構築する方向で「検討する」と書かれたこと。20年度に「検討」と続いた後、21年度と22年度で「本格的な検討」に変わる。「生前贈与がなくなるのでは」と税理士かいわいがざわついた。

同大綱で明記されたのが、「相続税と贈与税の一体化」に向け、

「現行の暦年課税と相続時精算課税を見直す」との一文である。

## 相続も贈与も同じ?

暦年課税（暦年贈与）は、年間110万円までの贈与が非課税になる、生前贈与の王道だ。一方の相続時精算課税は、累計2500万円まで非課税だが、過去に贈与した財産が相続時にはすべて相続財産に加算され、課税対象になるという。ゆえに節税で選ばれるのは暦年課税である。

実際には110万円までの非課税枠だけでなく、相続税と贈与税の税率差を利用して、税負担を軽減するスキームも見逃せない。例えば、財産6億円超をそのまま相続する場合、相続税の限界税率は55%。が、これを相続前に4500万円分ずつ贈与すると、贈与税の税率50%で済む。同様に財産4000万円を相続する場合、相続税率は20%だが、400万円ごとに分けて贈与すれば、贈与税率は15%でいい（上図）。

つまり財産を分割して贈与することで、相続税の累進負担を回避でき、多額の財産を移転できるというわけだ。早く長く贈与するほど節税できる構造になっている。

しかし、こうした手法は格差の固定化につながると、政府はかねて問題視してきた。『本格的な検討』は2年続いており、最短なら、22年末発表の23年度税制改正大綱で踏み込んでおかしくない。

資産移転の時期に中立にするには、贈与税のうち、暦年課税を廃止し、相続時精算課税に一本化することだ。ただ暦年課税の課税人數は36万人と多い（20年度）。「非課税枠の110万円をなくすのは政治的にいって非常に難しい。額を縮小するのも、そこまでやるのはどうか」と宮沢洋一・自民党税制調査会会長は胸の内を明かす。

現実的にありうるのは、暦年課税でも採用されている、相続加算の期間を延長することだろう。

現状の暦年課税も、相続前の3年間に贈与した財産は、相続時に



は相続財産に加算されている。これを行った贈与は、すべて相続扱いになってしまう。暦年課税の節税効果は大きく減殺されよう。

岸田文雄首相は「新しい資本主義」を掲げている。成長より分配、財政規律の維持など、岸田カラーやこれから打ち出すだろう。マンション節税や生前贈与をはじめ、富裕層から狙い撃つ公算は高い。

ちなみに、米国では遺産税の非課税枠が1158万ドル（約15億円）もあり、課税割合はたった0・2%（日本は8%台）。関わるのは超金持ちのみ。富裕層から準富裕層、果ては中流層まで、相続税を心配する日本と対照的だ。

次回からは現実に起きたマンション節税での失敗例や、相続税・贈与税「一本化」のシナリオ、今から間に合う駆け込み贈与、さらには24年から義務化される相続登記について盛り込んだ。節税、受難、網羅したので、お盆休みに帰省したらぜひ親子で話し合ってほしい。

（大野和幸）

# 第1章

## マンション 節税にNG!

■決め手は「銀行内部文書」だった

### 決

め手は銀行の「内部文書」だった。

2022年4月19日、最高裁判

所。相続税対策をめぐる訴訟で、時価を基に追徴課税を行った国税

当局の勝訴が確定した。相続した不動産は通常、路線価などを基に評価額が算定される。路線価は時価より低いことが多いため、現金を不動産に換えて相続税を申告すれば税額を圧縮しやすい。

典型的な相続税対策に待つたをかけたのが、今回の最高裁で争われた事案だ。時価と評価額の著しい乖離を理由に、国税当局が不動産価格を独自に評価し、相続税額をはじくことが容認された。

実は同19日には相続税対策をめぐって、最高裁は「2件」の判断を下しており、いずれも原告である相続人が敗訴した。共通している

のは、融資を行った銀行の内部文書を国税当局が証拠として提出し、不動産購入が明らかな相続税対策だと裁判所が認めた点だ。

### 相続税ゼロの不可思議

「相続対策のため不動産購入を計画」——。国税当局が提出した証拠に差し挟まれた数枚の資料。作成者は三菱UFJ信託銀行で、不動産融資に際し行内で回覧された「稟議書」だ。裁判所は稟議書を理由に、不動産購入が「相続税の負担を減じまた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」ものと認めた。

1件目の訴訟は09年にさかのぼる。当時90歳の被相続人は1月に東京都杉並区のマンション、同年12月に神奈川県川崎市のマンショ

一部の資産家に広がっていた、マンション購入を活用した相続節税。しかし国税当局からは近年、厳しい視線が注がれている（写真と本文は関係ありません）

# 実録 不動産節税の「失敗」

◆ マンション購入と借入金で課税ゼロ  
—杉並・川崎の物件の被相続人による  
相続税圧縮—

	購入前	購入後	相続時の財産 全体の価額
相続財産額	6億9787万円	約10億3000万円	
債務控除等	3394万円	9億9706万円	
基礎控除	1億円	1億円	
相続税額	2億0896万円	ゼロ	

(注) マンション購入前の相続財産額は現金、有価証券等。控除額は当時。債務控除等は借入金のほか葬儀費等。基礎控除は法定相続人5人合計  
(出所) 判決文や取材を基に東洋経済作成

ンを購入した。被相続人は12年に94歳で死亡し、遺産を相続した妻や息子は翌13年、路線価を基に2棟の評価額を3億3370万円と算定(路線価に基づく通達評価)。借入金などを差し引いた相続税を「ゼロ」と申告したのである。

が、国税当局は時価と税額との著しい乖離を問題視し、独自の鑑定評価で、2棟の価格を12億7300万円と算出。16年に3・3億円の追徴課税をした。相続人は取り消しを求め16年に国税不服審判所に審査請求を行うが棄却され、その後東京地方裁判所に訴訟を提起した。訴訟は地裁、高裁、最高裁判所がゼロ円になつたのだ(上図)。

ガシイの大山広見税理士は「課税価額に影響を大きく及ぼす節税対策は否認されるリスクが高くなつた。遺産分割や事業承継などの節税以外の目的も併せて考える必要がある」と指摘する。

それでもう1つの注目として、訴訟の帰趨に影響を与えたとみられるのが、前出の稟議書だ。三菱UFJ信託は1棟目の杉並区のマンションへの融資で、「相続対策のため不動産購入を計画。購入資金につき、借り入れの依頼があつたもの」と記載していた。

同行は2棟目の川崎市のマンションにも融資をしたが、その稟議書でも、「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、借り入れの依頼があつたもの」と明記した。

ンを購入した。被相続人は12年に94歳で死亡し、遺産を相続した妻や息子は翌13年、路線価を基に2棟の評価額を3億3370万円と算定(路線価に基づく通達評価)。借入金などを差し引いた相続税を「ゼロ」と申告したのである。

裁いすれも原告が敗訴した。

裁判所が注目したのは、多額の資産を相続したにもかかわらず、相続税がゼロになつた点だ。被相続人には、2棟のマンション以外にも不動産や現預金、有価証券を

## 赤裸々なメモが命取りに

同じ4月19日には相続税対策をめぐる別の訴訟でも、最高裁は相続人である原告の上告を受理せず、国税当局の勝訴が確定した。2件目の訴訟では銀行の内部文書がより強力な物的証拠となつた。

13年に被相続人は神奈川県横浜市の大規模マンションを15億円で購入。購入資金は全額、千葉銀行から借り入れた。翌月に被相続人は89歳で死亡。妻や息子が相続すると、マンションを4億7761万円と評価し、翌14年に相続税を約2200万円と申告したのである。

だが、時価との乖離が目に留まつた国税当局は独自に鑑定評価を実施し、マンションの価値を10億4000万円と評価。18年に1億円の追徴課税をした。相続人は追徴課税の取り消しを求める訴訟を起こしたが、地裁、高裁、最高裁判所で国税当局が提出したのは融資した千葉銀の担当者が作成した「コンタクト履歴」。いつ誰とどんな話をしたか記した備忘録だ。

さらに国税当局は、融資を実行する支店と本店審査部とのやり取りも、証拠として提出していた。「投資対象としての合理性が見えだせません」。資料によれば、マンションの購入価格15億円に対し、千葉銀内での評価額は10億900万円。内部査定額との乖離や収支が赤字に陥る点を問題視した審査部は、支店に被相続人がマンションを購入する意図を尋ねた。

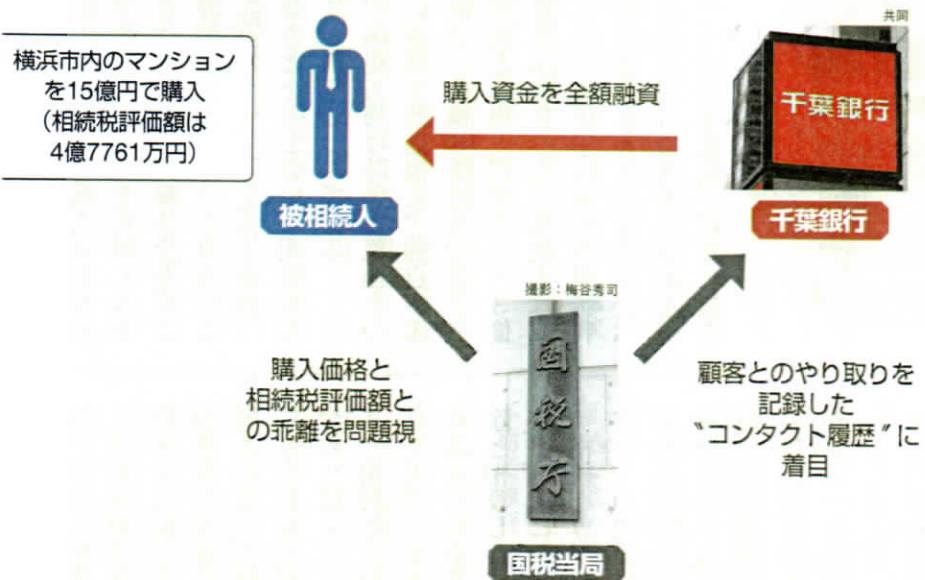
すると支店は「収益性の高さよりも相続税軽減効果がある物件に着目して探したが、相続税軽減効果が出る物件がなかなかなかつた」と回答。このマンションは家一般の賃貸マンションより付加価値が高いことも付言した。

稟議書のような正式な資料でなく顧客対応の振り返りや営業戦略の立案に用いられる(46-1図)。

同履歴には相続人や売り主の不動産会社とのやり取りが赤裸々に記されていた。「平成25年6月6日、○○(注:相続人の氏名)の勤務先を訪問。相続税概算計算書を利用し、相続対策の必要性について説明」。「即効性があるのは中古。新築だと建設中に相続が発生すると効果が得られない場合がある」。相続税対策として、マンション購入を勧める描写だ。

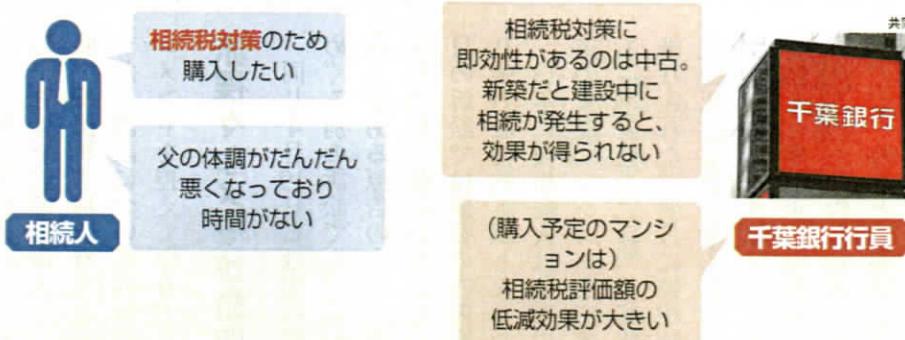
## 10億円もの乖離に目をつけられた

—横浜の物件における相続税対策裁判の構図—



## 行員が残した“メモ”が動かぬ証拠に

—コンタクト履歴に残されていた当事者の発言—



(出所) いずれも裁判資料等を基に東洋経済作成

このコンタクト履歴について、原告である相続人は「発言内容は記憶にないし、千葉銀担当者が大げさに表現した部分もある。信憑性は低い」と反駁した。しかし、裁判所は同履歴の表現の程度にかかわらず、被相続人家族が相続税の負担を減らす目的で

実に変わりはない、と判じた。訴訟の経緯に関し同行の広報は「コメントできない」としている。三菱UFJ信託の稟議書、千葉銀のコンタクト履歴といった内部文書を国税当局が手にした背景にあるのが、国税通則法だ。国税当

局は相続税の調査で、関係者に質問をしたり、資料の提出を求めたりできる。要求の拒否、虚偽の回答を行った際の罰則規定もあるため、銀行はむげにできない。

いずれの訴訟も問題となつたのは、「不平等」に厳しい姿勢だ。相続の現場には動搖が広がる。心証を少なからず悪化させた。

相続の現場には動搖が広がる。ある銀行関係者は「相続税対策を行う不動産購入は国税当局の目を引きやすくなつた」と語る。同法人では「近い将来相続が見込まれる場合、自己資金での購入を勧めている」(河合氏)。

ある銀行関係者は「相続税対策をうたわないと、物件の評価額が伸びず融資が下りにくくなる」と打ち明ける。相続税の圧縮効果は営業トークとして広く利用されている。内部文書を国税当局につかまれる事態が増えれば、営業姿勢の転換を余儀なくされそうだ。

2件目の訴訟で、地裁は路線価による評価は客観的だが、「形式的な平等を貫くことによってかえり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、時価を容認すると判定した。富裕層が享受してきた節税手法への包囲網は狭まっている。

(一井純)

## Interview

**「不**

動産投資による過度な相続税を呼んでいます。業界シニア6割の不動産小口化商品を組成販売、総合財産コンサルティングも手がける、青山財産ネットワークスの蓮見正純社長を直撃した。

——4月の最高裁判決をどのように受け止めましたか。

2つの示唆がある。1つ目は、租税負担の軽減を意図した不動産の購入・借り入れを行った納税者には、通達評価を上回る価額（鑑定評価）による課税処分を認めるということ。租税の平等性を考えたときにそれが妥当だという判断が下つたと考えられる。

2つ目は判決文に「一般的にするが、不動産運用なのではないか。近年は利回りも小さくなり、借り入れが大きすぎれば持ち出しになる。とくに高齢者が大きなレバレッジをかけ不動産を運用するのは、価格や賃料が急落したときに大切な財産をなくすリスクが大きい。合理的な理由がなく、「相続税を圧縮する」ことを念頭に置いて多額の借り入れを行うと、税トラブルになりかねない」とあります。親から子に不動産を贈与・相続するとき、もしも通達評価のルールがなければ、いくら贈与・相続税を払えばいいかわからず、納税者は尻込みしてしまう。すべて時価評価で納税するとなつたら、徴収側もたいへん労力がかかる。通達評価があるメリットはすごく大きい。今までどおり通達評価

統・贈与を認めるし、それで納税してくださいと示している。

——明らかに「節税」と「不動産運用」との線引きはどこですか。

総合的な判断であり、定量的な線引きは難しい。ただこの判例は例外的なケース。不動産の購入・借り入れで、相続税評価額が著しく小さくなり、納税額がゼロになつていて。「租税負担の軽減」を目的に提案した金融機関の内部書類も証拠で採用されている。いくら何でもやりすぎだろう。

一方で、運用益を残すこと自

的には、不動産運用なのではないか。近年は利回りも小さくなり、借り入れが大きすぎれば持ち出しになる。とくに高齢者が大きなレバレッジをかけ不動産を運用するのは、価格や賃料が急落したときに大切な財産をなくすリスクが大きい。合理的な理由がなく、「相続税を圧縮する」ことを念頭に置いて多額の借り入れを行うと、税トラブルになりかねない。

**直接的な影響はない**

——今回の判決によって不動産運用にブレークがかかる懸念は、ほとんどのは贈与や相続をし

た後、税務署員がやってきて追徴

課税するなど、税のトラブルにな

るから買わないと。だから今回の

判例によつて、「受益不動産を

買うと相続のときにトラブルにな

るから買わないと」いふた誤った情報が、これから不動

産を運用しようという人に伝わることをすごく危惧している。

今回の判決文は本当によく書かれている。極端な例は排除するが、一般の人には通達評価に基づく評価を継続する、というメッセージである。これを機に節度ある不動産運用が業界に広がつてほしい。

——青山財産は不動産小口化商品の最大手。影響はありませんか。

組成した商品は完売できているため直接的な影響はない。ただ、この判決が出たときは、多くの顧

客から問い合わせの電話をいたしました。われわれの商品は1円のレバレッジもかけていない。長期の資産運用を目的とし、金融のリスクから切り離している。

「相続対策」＝「相続税対策」ではない。顧客から明らかな節税のニーズがあつても、われわれは「それは不自然ですよ」と話をす

る。納税資金をいかに計画的に準備するかも含め、円滑に財産を承継することが大切だ。

(聞き手 秦卓弥、大野和幸)

## 青山財産ネットワークス 社長 蓮見正純

はすみ・まさづみ 1956年岐阜県生まれ。80年慶應大学商学部卒業、83年青山監査法人入所。96年プロジェクト設立。2008年船井財産コンサルタンツとプロジェクトが経営統合、社長就任。12年現社名に商号変更。

撮影:梅谷秀司

