

路線価否定を巡る裁判がついに決着！  
いきすぎた節税スキームに国税当局が「待った！」

2022年4月19日、3年に及んだ裁判に決着がつけました。不動産業界に関わるすべての人の注目を集めた、不動産取得を利用した節税スキームの是非を問うた審判になりました。

△原告(上告人)▽  
相続人Aさん  
△被告(被上告人)▽  
国税当局(税務署長)  
△事実の概要▽  
Aさん(相続人)が相続財産の価額を財産評価基本通達の定める方法(路線価による評価)により相続税の申告をしたところ、税務当局から不動産の一部の価額が上記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ことから、鑑定評価額を用いた評価をすべきであるとした。それに対しAさんは異議を唱え、国税当局を相手に、その取消しを求めた事案

最高裁は、国税当局が相続人に対して追徴課税した処分を「適法」とし、二審、三審の判決と同様に相続人側の上告を棄却。つまり、路線価を基にした計算が、市場価格と比べて低すぎる場合は、不動産鑑定士による鑑定評価額をもとに計算することが認められたことになりました。



Vol.47  
2022.7

ニッポンインシュア  
株式会社

発行人：坂本 真也

〒810-0001

福岡市中央区天神

2丁目14番2号

福岡証券ビル6階

TEL:0570-05-1080

FAX:092-726-1082

取材・編集

株式会社 Hello News

これにより、上告人である相続人には、追徴課税3億円の支払いが求められることになりました。今回は、本裁判の経緯について改めて振り返りたいと思います。

この発端は、Aさん(原告)の祖父(89歳)が、自身が死亡した際、多額の相続税が発生するのを知ったことです。そこで祖父は、孫であるAさんを養子にした後、借金をしてアパート2棟を約14億円で購入。祖父の死後、Aさんはそれらを相続しましたが、相続税の申告前にアパートを1棟売却していました。

相続税について、Aさんは一般的な評価方法である路線価を用いて、相続財産を約3億3000万円と評価し、銀行からの借り入れ等による控除を適用して相続税額を0円と申告しました。しかしそこで、国税当局がその計算方法に「待った！」をかけたのです。

国税当局は、Aさんが祖父の養子となり相続税額を圧縮したこと、相続後すぐにアパートを1棟売却したことなど、不動産の取得を投資活動の一環としてしていることを理由に、これまで当然とされてきた路線価による評価ではなく、鑑定評価額(約13億円)を適用しました。そのため、追徴課税としておよそ3億円をAさんに求めましたが、これにAさんは反発。Aさんは課税処分の取り消しを求めて訴訟を行ったのです。

結果、2019年8月に行われた東京地方裁判所による判決で、裁判所は「不動産の取引価格と路線価評価の乖離を利用し、節税のみを目的とした一連の不動産売買である」と判断。路線価以外の合理的な方法として不動産鑑定士による金額での再計算」と結論づけました。その後、2020年6月に行われた東京高等裁判所による二審でもその判断が維持されています。

今回行われた最高裁判所での裁判の行方に注目が集まっています。たが、国税当局が勝訴したこと、今後不動産の取得や養子縁組など、節税を目的とした節税スキームが明らかだった場合は、国税局が「待った！」をかけることも出てくるかもしれません。

路線価と市場価格が乖離した不動産を相続する場合は、市場価格による相続税評価額の算出を求められるケースも出てくるでしょう。節税を目的とした不動産投資にも影響を及ぼす可能性があります。



Withコロナ時代  
各地に広がる

移住支援制度



新型コロナウイルス感染症の感染拡大により、テレワークなど場所にとらわれない働き方に注目が集まっています。そんな中、国や自治体では、地方移住や地方での起業を後押しする動きが広がってきています。本コーナーでは、全国各地で行われている様々な移住支援制度について紹介します。

千葉県  
香取市



香取市テレワーク  
活用移住者奨励金

テレワークを活用する労働者で、令和3年度に市外から香取市へ転入した方に対し、市が移住奨励金(単身で5万円、世帯で10万円)を支給する制度です。

千葉県  
木更津市



LINE公式アカウントで  
移住相談

コミュニケーションアプリ「LINE」を活用し、県内で初めて、移住・定住相談窓口専用のLINE公式アカウントを開設しました。友だち追加すればすぐに相談が開始できる手軽さに加え、チャット機能によるスピーディーなやりとり、ビデオ通話による直接対面が不要なオンライン相談、移住・定住に特化した情報の受け取りが可能となります。

福岡県



ふくおかよかところ  
移住相談センター

首都圏等からの移住を促進するため、東京及び福岡に移住相談窓口を設置しました。移住コーディネーター(東京3名・福岡1名常駐)がそれぞれの思いに寄り添い、オーダーメイドで福岡県への移住を提案します。

# 不動産DXって何？ 主なサービスをご紹介



コロナ禍でリモートワークや非  
対面サービスが推奨されるなか、  
不動産業界にも急速にDX（※1）  
の波が押し寄せ、ITを駆使した  
サービスが次々に登場しました。  
オーナーはもちろん、入居者や管  
理会社、仲介会社など、賃貸経営に  
関わる方に対して、多くのメリッ  
トを生み出しています。今回は、代  
表的な不動産DXをご紹介します。

（※1）DXとは、デジタルトラン  
スフォーメーションの略で、デー  
タとデジタル技術を活用して人々  
の生活をより良いものに変化させ  
るという意味

△契約促進  
Web会議システムによるオン  
ライン接客、VRゴーグルを使用す  
るVR内見、電子ファイルで契約を  
行う電子契約などがあります。

△物件管理  
オーナー向けアプリなど、Web  
上で物件の管理状況や管理会社か  
らの支払明細の報告、営業担当への  
メッセージ機能などが行えるサー  
ビスです。

△入居後サポート  
入居者向けアプリなど、Web上で  
管理会社とのコミュニケーションや、  
退去・更新などの各種申請、設備の不  
具合報告などを行えるサービスです。

## △査定分析

不動産売買における適正価格や  
賃料の査定・分析等を行うサービス  
です。膨大な過去の取引事例をまと  
めたビッグデータから、AIが正確  
に数値を導き出します。

## △マッチング

オーナーと金融機関、保険会社、  
各種支援サービス会社とをオンラ  
イン上でご紹介しあうサービスで  
す。希望条件を入力するだけで、自  
動的に最適な会社が紹介されます。

## △業務支援

RPAを利用した物件登録や顧  
客情報のデータ化をPC上で一元管  
理できるサービスです。業務の大幅  
な効率化につながります。

不動産DXにより、これまでより  
も安定した賃貸経営を行えるよう  
になりました。DXが浸透していく  
ことで、今後もより多くのメリッ  
トを享受できることになっていく



木村 さくら  
(きむら さくら)

所属部署 審査課  
趣味・休日の過ごし方 お酒を飲むこと、釣り

### Q1

担当業務で意識されていることを教えてください

審査業務を担当しています。お申込みの内容は多種多様にも関わらず、一定の審査基準に沿って判断を行うため、一見簡単そうに見えますが、とても奥が深い仕事です。これまで

の経験を元に、様々な方面にアンテナを張り巡らせながら審査の判断を行うことに、やりがいを感じています。業務を行う上では、なぜそのような審査結果になったのかを課員に説明することを意識しています。審査課は保証契約をいただくまでの過程で1番最初に取扱店様や契約者様と関わりを持つ部署です。丁寧さはもちろんですが、スピード感も意識しています。

### Q2

ニッポンインシュアに入社してよかったことは？

福利厚生の一環で、大学に通うことができる制度があることに驚きました。私はさっそくこの制度を活用して、3年次編入で大学に入学し、今年の3月に無事に卒業することができました！勉強が苦手な

私が、まさか大学へ通うとは…と入学当初は不安も大きかったですが、仕事では学べないことを学ぶことができ、感謝しかありません！

### Q3

休日はどうのように過ごされていますか？

月に1~2回、釣りをしに海に出たり、何も予定がなくてもドライブに出かけたり、登山やジョギングをしたり、かなりアクティブに過ごしています。じっとしていることが苦手なんです(笑)。ちなみに、コロナ前は社会人バスケットで汗を流して仲間とお酒を飲んだり、一人旅をしたりもしていました。最近は趣味が高じて免許を取るための勉強もしています。あとは、仕事の日に手を抜いている家事を休みの日にまとめて隔々までしています(笑)。

## 知って得する豆知識

### 短冊の色を使い分ける

七夕に飾る短冊の色には意味があるのをご存じでしたか？緑は人間力を高める、赤は父母や祖先への感謝、黄色は知人・友人を大切に、黒は学業の向上など、願いごとの種類によって色を使い分けてみましょう。

## オススメ書籍

### いつ死んでも後悔しないお片づけ



PHP研究所  
杉之原富士子(著)

子どもの独立、親との同居、夫の退職など、50代に訪れるさまざまな転機こそ、暮らしを見つめ直すチャンス。「わが家のモノと向き合い、片づける」ということを意識し、これからの快適に楽しく暮らすための「お片づけ」を学べる一冊です。

## 写真で世界一周



~ 2013年から2016年にかけて世界各地を巡った旅の記録を写真と共に紹介します ~



▲コース周辺は観客ですし詰め状態に

### サン・フェルミン祭

牛追い祭りは通称で、正式名称はサン・フェルミン祭という。毎年7月6日から14日までの9日間にわたって開かれる。12世紀頃、牧場から闘牛場まで牛を移動させるようになり、これが祭りの起源になったといわれている。ランナーの大半は男性だが、18歳以上であれば誰でも参加できる。期間中は毎朝牛追いで始まり、日中はパレードやコンサート、闘牛が行われる。



▲祭りの正装は、白いシャツとパンツ、首に赤いバンダナ、腰に赤い腰もと決められている



▲観客も正装姿の人が多く、むしろ普段着のほうが少数派である



▲柵で囲われたコースを走る牛、柵によじ登っているのは大会関係者。観客はさらにその外側の柵から観戦する

### #023

## スペイン バンプローナ



### 牛に追われて

パンプローナに着くやいなや、おびただしい人出に圧倒された。牛追い祭りをひと目見ようと、人口19万人の街に100万人もの観客が殺到しているのだ。

観戦場所を探すため開始1時間前にコースへ向かうと、よさそうな場所はおかた埋まっていた。唯一確保できたのが、見通しの悪い路地裏の一角。2m近くある安全柵が二重にそびえ、柵と柵の間は救護スタッフや警備員が入り込める場所だった。

祭りのルートは旧市街から始まり、825m先にある闘牛場がゴールとなっていた。原宿の竹下通りほどの狭い通りで、そこを2000人近くのランナーが走るというから驚いた。案の定、コースはランナーの肩がぶつかり合うほど混雑している。こんな状況では迫り来る牛から身を守るには至難の業だ。

朝8時、扉が開くと、12頭の牛の群れがランナーを蹴散らしながら突き進んでいく。スタートからゴールまでの約4分間は本場にあつという間だった。街頭ビジョンでは、ランナーと牛の一手一足が克明に映し出されていた。角で飛ばされ宙を舞う人。突進してくる牛を間一髪でかわし避難口へ駆け込む人。ランナーたちが渋滞しているところに牛が突っ込み将棋倒しになる一幕もあった。ハラハラする漫画のような展開が最後まで続く。

牛追い祭りのおもしろいところは、牛の前を走ることができるだけ長く走った者が勇者としての名誉を得られるということ。そんなわけでもみんなが競うように牛の前を走ろうとしている。かすり傷で済めばまだ良いほうで、中には命を落とすという危険なことだということ。

ここで気づいた人もいるだろう。「牛追い」と呼ばれる祭りの実態は真逆だということ。こんな狂乱のイベントが伝統行事として90年以上にわたり受け継がれているのは驚きを超えて、もはやすごいといしか言いようがない。おまけに、その様子興奮しながら観戦できるのは、火よりも熱いスペイン人の血が流れているからこそできることなのだろう。



### えみ

1987年生まれ 東京都出身。10代、20代にかけて112の国と地域を訪れる旅に専念すべく、大学卒業後に5年ほど勤めた教育系出版社を退職、貯めた資金を元手に約3年かけて90ヶ国を巡る。帰国後は通信社の編集者として10年間を過ごし、現在は都内の特許事務所に勤務。

▲2014年7月訪問

NIPPON INSURE & CO

ニッポンインシュア(株) 営業事業部

TEL:03-6212-2766

FAX:03-6212-2767

担当 喜納(きのう)

インシュア通信の送付をご希望される方は、お届け先のご住所、会社名、ご担当者名、電話番号をご記入の上、送信してください。

## お役立ちセミナー・イベント情報

### 賃貸住宅フェア2022

主催 全国賃貸住宅新聞社  
日程 7月26日(火)~7月27日(水)  
会場 東京ビッグサイト(西1・2ホール)  
東京都江東区有明3-11-1  
料金 無料(要登録)  
詳細 <https://zenchin-fair.com/>

### あいち住まいるフェア2022

主催 愛知ゆとりある住まい推進協議会  
日程 9月3日(土)~9月4日(日)  
会場 オアシス21  
愛知県名古屋市東区東桜1-11-1  
料金 無料  
詳細 <https://www.chukei-news.co.jp/housing/>

### LIVING&DESIGN 2022

主催 ビジネスガイド社  
日程 9月7日(水)~9月9日(金)  
会場 東京ビッグサイト(東4ホール)  
東京都江東区有明3-11-1  
料金 無料(要登録)  
詳細 <https://www.living-and-design.com/>

※新型コロナウイルス感染症の影響により、こちらのセミナー・イベントは、中止または延期になる可能性がございます。詳しくは主催者までお問い合わせください。(2022年6月30日現在)