



～「路線価」否定判決に波紋～

税理士・行政書士・ファイナンシャルプランナー
村尾 法生



2019年11月、「相続財産の算定評価基準『路線価』否定判決に波紋」という新聞記事が掲載されました。東京地裁が、路線価に基づく相続財産の評価を「不適切」と否定した判決です。路線価で評価して相続税を申告したところ、否認され裁判でも負けたというもので相続や不動産に関わる専門家の間では大きな話題になっています。

1. 相続税申告における土地・建物の評価

相続税の評価は、通常、土地の評価について「路線価」を、建物の評価については「固定資産税評価」を基準に評価します。しかし、この判例はこれを間違っているとしました。正しく評価したのに裁判で負けるとは、どういうことなのでしょう？正確には、不動産の相続税の評価はもともと「時価評価」が原則とされています。しかし、一般的に不動産の時価は、需供関係や評価する人によって価格が大きく変わるため、簡単に算定できるものではありません。簡単にできないもの評価するのは大変ですから、国税庁が毎年7月に発表する「路線価」を『時価とみなして』評価する。という事になっております。

2. 路線価評価が否定された理由

なぜ、この路線価評価が否定されることになったのでしょうか。

1. 男性が亡くなる2年半～3年半前に、マンション2棟を購入していること
2. 購入のための借入金をしていること
3. マンション2棟の購入価格は、13億8,700万円
4. 相続税申告時の路線価は、約3億3,000万円
5. 購入価格と路線価評価には4倍程度の開きがあり、約10億円の解離がある事
6. 国税当局の不動産鑑定価格は、12億7,300万円
7. 相続税は最終的にゼロとして申告

簡単に言うと、やり過ぎ!ということなのだと思います。相続税の節税対策自体は違法ではありません。また、この判決も路線価による評価を単純に否定しているわけではなく、相続税をゼロにするほどの過度な対策に対して『相続税の租税回避目的』として否認し警笛を鳴らしたということになります。過去にも似た事例で、タワーマンション購入による相続税の節税が否認された事例がありました。

3. 今後、検討すべきポイント

相続税の節税対策で、どこまでは大丈夫なの？どこから租税回避となるの？と聞かれても明確な答えはなかなか難しいところです。

1. 極端にしない : なにごとも、ほどほどが良い。。
2. 駆け込まない : 健康で元気なうちから、じっくり時間をかけて
3. 目的を明確に : 節税は目的ではなく手段。節税以外の明確な目的を

村尾法生税理士事務所(村尾法生行政書士事務所・合同会社村尾FP事務所)
〒604-8175 京都市中京区室町御池下ル円福寺町342-1 VOICE21ビル401号
TEL:075-708-5591 FAX:075-708-5592 E-mail:murao-kimio@tkcnf.or.jp