

【講演】

不動産税制に係る改正点・争点

佐々木 陽

YAC税理士法人・税理士

今ご紹介いただきました，YAC税理士法人で税理士をしております佐々木陽と申します。今日は小池先生よりご紹介いただきましたが，不動産税制に係る改正点，争点ということで宅地建物取引士の税に関わる紛争事例を題材としてということで，この内容についてお話しさせていただきたいと思います。

私がこのテーマを選んだ理由なんですけれども，私どもYAC税理士法人の本社は石巻，それから仙台に支店がありまして，東日本大震災でやはり大きな被害を受けたクライアントが多くいらっしゃいました。そのクライアントの方に税務申告をしていく中で，取用ですとか，土地の譲渡ですとか，そういった通常ではあまりないようなものがここ数年多く取り扱いましたので，私なりにその実務で気になった点についてお話しさせていただきたいと思います。

それでは目次のほうに進んでいただきまして，きょうは第1部，第2部というふうに分けまして，第1部ではタワマン節税の動向について，それから小規模宅地の特例の適用の最新ポイントについて，第2部では事例といたしまして，宅地建物取引士の税に関わる紛争事例と実務上の留意事項ということで三つほどケースを挙げさせていただいております。

それでは第1部，2ページのほうに進んでいただきまして，タワマン節税の動向について，こちらは税務通信の3383号，2015年11月9日という，こちらの記事をもとにまとめさせていただきました。では，読み上げさせていただきます。国税庁がタワマン節税に注意喚起，通達改正を要否検討しつつ，今後も6項で対応，近年いわゆるタワーマンション節税が雑誌等をにぎわす中，国税庁は今後も財産評価基本通達6項に基づき対応するとしております。国税庁は全国税局に対し，タワーマンション事案には6項の適用を含め，注意して検討することといった指示を出しているようで，行き過ぎた節税策に目を光らせているというふうに書かれております。

市場価格と相続税評価額との乖離を利用した節税策，相続税法上，相続財産は原則，相続で取得した際の時価を課税標準としており，その時価は財産評価基本通達で定められた方法で評価した価額とされております。

本通達によりますと，マンションは次のとおり評価することとなります。マンション，区分所有建物とその敷地の価格イコール区分所有建物の価格プラス敷地権の価格。具体的には区分所有建物の価格というのは建物の固定資産税評価額，もっと具体的に言いますと1棟の建物全体の評価額を専有面積の割合で案分して各戸の評価額を算定，敷地につきましては敷地の価格，マンショ

ンの敷地全体の価格、こちらにつきましては路線価方式または倍率方式で評価、この価格に共有持ち分、敷地権割合を乗じた金額で評価することになります。一般にマンションは高層階の部屋になるほど市場価格は高くなります。ところが、上記のとおり本通達に基づく相続税評価において、マンションは単に建物と敷地の価格を持ち分の割合で案分して計算するだけで、市場価格に影響する階層等の要素は考慮されておりません。

その結果、市場価格と相続税評価額に乖離が生じやすくなっているというふう的现状ではなっております。タワーマンション節税はこうした市場価格と本通達に基づく相続税評価額との乖離を利用し、相続財産の課税価格の圧縮を図るスキームであります。タワーマンションは今に始まったものではありませんが、平成27年1月からの相続税の課税ベースの拡大等に伴いまして、相続マーケットでも高い関心が寄せられており、雑誌等でも広く宣伝されているところです。

具体的な数字を用いたものは次の表なんですけれども、相続税評価額と市場価格、時価との乖離の実例ということで、市場価格、時価が1億円のマンションがあったとします、こちらを相続税評価額で評価した場合にはいくらのようになるのかということなんですけれども、この事例では建物については固定資産税評価額が1,600万円、土地につきましては路線価方式で1平米当たり100万円掛ける敷地面積が1万平方メートル、敷地権割合が500分の1、共有持分が500分の1ということになりますので、土地は2,000万円ということになります。ですので、建物と土地の合計の評価額ですけれども3,600万円ということで、約3分の1の評価になります。

次のページに進んでいただきまして、この乖離の幅ですけれども、国税庁の調査では乖離率が平均3倍になっております。国税庁はタワーマンションの市場価格、中古物件としての売却価格と本通達に基づく相続税評価額の乖離率の実態を把握するためサンプル調査を行ったところ、乖離率は平均で3.04倍、最大ですと6.93倍と市場価格と相続税評価額がおよそ7倍も乖離していたケースもあったということです。

○相続税評価額と市場価格（時価）との乖離の実例

【市場価格(時価)】 1億円	【相続税評価額】	
	建物	固定資産税評価額：1,600万円
	土地	路線価 敷地面積 共有持分 (敷地権割合) $100\text{万円} \times 10,000\text{m}^2 \times \frac{1}{500} = 2,000\text{万円}$
	合計	3,600万円

<かい離率の平均値等>

サンプル数	平均値	中央値	最大値	最小値
343	3.04	2.98	6.93	0.57

*平成23年～25年分の譲渡所得税の申告に係る20階建以上のマンションを基に調査。

こうした状況の中、2015年10月27日資産課税をテーマにした政府税制調査会でタワーマンション節税に関する指摘もあり、国税庁は同年10月29日に記者発表をしました。内容については以下のとおり見解を示しております。当庁としては、実質的な租税負担の公平の観点から、看過しがたい事態がある場合にはこれまでも財産評価基本通達6項を活用してきたところですが、今後も適正な課税の観点から財産評価基本通達6項の運用を行いたいと考えております。相続財産はあくまでも本通達に定められた方法で評価することが原則であります。ただし本通達を画一的に適用すると、適正な評価ができないケースも想定されます。ですので、本通達6項では例外的な評価の方法も設けられております。すなわち、『この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』というふうに定められております。

従って、たとえ本通達で定められた方法でタワーマンションを評価したとしても、それが著しく不相当と認められれば、否認されるリスクは潜んでいるということになります。この取り扱いにつきましても、タワーマンションのような不動産だけではなく非上場株式などの財産についても適用されることがあります。

次に、マンションの取得等の時期などに着目とあります。タワーマンションの購入が節税に、などをうたい文句にする不動産業者がいる一方、本通達6項があることなどから行き過ぎた節税ともいえるケースを国税側は見逃さないだろうと冷静な見方をする税理士も多いと聞いております。現に、不動産の市場価格と相続税評価額が乖離している事案で、その不動産の購入価格が適正な評価額であると判断されたものもあります。前ページの参考事例を見ると、本通達に基づく評価が著しく不相当か否かは市場価格と相続税評価額が大きく乖離している上、不動産の取得等の時期やその目的、使用状況などを含め総合的に判断するものと考えられます。

通達改正旧措置法69条の4の復活はあるのかということなのですが、現在のタワーマンションの評価では本通達に基づく評価が著しく不相当と認められるか否か、つまり本通達の、6項の適応の是非が争われることがありますけれども、一部ではタワーマンションは本通達の改正により何らかの評価方法が手当されるのではなどという声もあったようです。この点、国税庁は本通達の改正等の要否などは引き続き検討していくとするものの、家屋の評価方法は固定資産税評価に準拠しており、本通達を改正する場合は他の公的評価の取り扱いにも配慮する必要があるとし、前ページのとおりに、今後も本通達6項の運用を行いたいと考えていると発表しております。

また、タワーマンションの評価方法を定めるとしても、例えば何階以上のものを対象とするのか、そもそも具体的にどういった方法が適切なのかなどと、通達での手当は難しいのではと考え

る向きもあるようです。そこで旧措置法69の4、相続開始前3年以内に被相続人が取得等した土地は建物はその取得価格をもって相続税の課税価格に算入する規定の復活の可能性があるのではという声も出てきているようです。

本特例は昭和60年代当初、バブルに伴う土地の値上がりによる市場価格と本通達に基づく相続税評価額との乖離を利用し、相続直前に借入金で不動産を取得することにより相続税の負担軽減を図るスキームが横行したために創設されたものであります。しかし、当該特例はバブル崩壊後の地価の下落等により本特例の適用軒数が減少したことなどを背景に平成8年に廃止されております。

ですので、このように一度廃止された本特例がそのまま復活するとも考えにくいですので、現状ではタワーマンションの評価をめぐる法律、通達の改正の見通しは不透明のということになっております。同じく、税務通信で直近のものでまたこの原稿を作成した後に、タワーマンションについての記事が出てたので、参考に貼っておきます。平成29年度税制改正で見直す方向が検討されているので、早くも平成30年の固定資産税から改められる方向にあるとされています。今回の見直しでは固定資産税評価額の算定方法ではなく、こうした税額案分を補正する地方税法の規定を改正、または新たな補正方法を定める条文を新設するなどし、マンションの階層に応じて税額を補正するといったことが検討されているようです。

固定資産税評価額そのものには影響しないもようですので、これだけをもって相続税のタワーマンション節税封じにはならないだろうというふうな見解になっております。タワマン節税の対応につきましても、引き続き財産評価基本通達の見直しを検討することのようです。通達を改正する際にはパブリックコメント等がされると思いますので、その動向にも注目していきたいと考えております。

タワマン節税の参考事例ですけれども、一つ目が東京高裁、昭和56年1月28日判決です。こちらは、相続開始昭和47年11月25日までに本件土地の売買契約を結び、その内金1,600万円が支払われ、相続開始後の同年12月15日に売却に係る残り代金の支払いを受けております。本件土地の評価通達に基づく路線価格は2,018万円、相続開始時に近接した同年7月7日における売買価格は4,539万円です。相続開始時の土地の評価額が取引価格によって具体的に明らかでありますし、かつ、相続に近接した時期取引代金を全額取得しているような場合、取引価格が客観的に相当であり、しかもそれが評価通達による路線価格との間に著しい格差を生じているときには評価通達の基準により評価することは合理的とはいえないということで、本件は売買代金と同じ4,539万円を評価額と判断しました。従って相続税評価額2,118万円と、相続税評価額との乖離率約2.2倍という事例であります。

次の事例ですけれども、東京地裁平成4年3月11日判決です。こちらは被相続人は相続開始直前に借り入れた資金で本件マンションを購入しております。相続開始直後に相続人は本件マンションを当時の市場価格で売却し、その売却金で借入金を返済している、相続の前後を通じて実質を見ると、本件マンションはいわば一種の商品のような形で一時的に相続人および被相続人の

所有に帰属することとなったにすぎないとも考えられます。こうした場合でも画一的に評価通達で不動産の価額を評価すると不動産市場での現実の交換価格による評価に比べて著しい差を生じ、看過しがたい事態となる場合がある、こうした場合は、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あると判断され本件マンションの評価額は購入価格と同じ7億5,850万円と判断されました。相続税評価額は1億3,170万円ですので、相続税評価額との乖離率は約5.8倍という事例です。

最後に、答申平成23年7月1日東京国税不服審判所裁決です。本件マンションの購入目的は相続税の節税のために、相続人がたまに窓を開けるなどする程度で本件マンションを利用した事実は一切ない、また、被相続人が死亡して4カ月後には本件マンションの売却を依頼する契約を締結している。被相続人の本件マンション取得時と相続開始時が近接しており、その価格は相続開始時の前後においてほぼ横ばいであります。こうした場合に評価通達に基づき本件マンションを評価することは相続開始時前後の短期間に一時的に財産の所有形態がマンションであるにすぎない財産を実際の価格とは大きく乖離して過小に評価することになります。従って本件マンションの評価額は購入価格と同じ2億9,000万円と判断、相続税評価額は5,801万円ですので、相続税評価額との乖離率は約5倍といった事例です。

相続対策としての借入金による不動産取得の留意点ですけれどもタワーマンションの場合、このスキームはご周知のとおり、土地建物の取得価格と相続税評価額との大幅な乖離から生じる債務超過額で他の相続財産を減少させる手法であります。土地については路線価格公示価格の80パーセント程度であり、建物については市場価格の60パーセントぐらいが固定資産税評価額、相続税評価額となっているからです。最近では取得期に比べて相続税評価額が低いタワーマンションが目立っており、例えば、1億円で取得したタワーマンションの相続税評価額が4,000万円、貸し付けると2,000万円にもなるといわれております。その理由は同じ面積の土地に建つ建物は高層のため大きく、1室当たりの土地の占める面積が少なく、建物の割合が大きくなるからです。

では具体的事例を用いて、検証させていただきます。設例では、50階建てのタワーマンションで建築が平成15年、住宅の専有面積が59平方メートル、約17.8坪。バルコニーの面積も9平方メートル、約2.7坪、取得価格が3,800万円、平成15年新築で購入。不動産登記の内容は専有部分の建物は居宅56平方メートル、敷地権の割合は3,155,078分の5,900。平成26年固定資産税通知の内容が面積、土地が6.4平方メートル、家屋が103平方メートル。固定資産税評価額については土地が294万、家屋が934万7,000円、合計で1,228万7,000円となっています。

こちらでまず1番として自分で私用している場合、または空き家の場合ですけれども、土地、平成26年度の路線価は、正面路線価は63万円側方路線価は42万円、裏面路線価は61万円、面積全体の評価額が22億円となっています。持分が先ほど同様に3,155,078分の5,900。計算してみますと22億円掛ける3,155,078分の5,900イコール411万4,000円ですね。建物につきましては固定資産税評価額934万7,000円掛ける倍率1倍ということで934万7,000円、合計で411万4,000円足す934万7,000円ということで1,346万1,000円という相続税の評価額になります。従いまして、評価減の金

参考事例

① 東京高裁昭和56年1月28日判決（昭和53年（行コ）第75号）

○相続開始（昭和47年11月25日）までに本件土地の売買契約を結び、その内金1,600万円が支払われ、相続開始後の同年12月15日に売却に係る残代金の支払いを受けている。

○本件土地の評価通達に基づく路線価額は2,018万円。相続開始時に近接した同年7月7日における売買価額は4,539万円である。

→相続開始時の土地の評価額が取引価額によって具体的に明らかである。相続に近接した時期に取引代金を全額取得しているような場合、取引価額が客観的に相当であり、しかも、それが評価通達による路線価額との間に著しい格差を生じているときには、評価通達の基準により評価することは合理的とはいえない。

⇒本件土地の評価額は売買代金と同じ4,539万円と判断（相続税評価額2,018万円。相続税評価額とのかい離率約2.2倍）。

② 東京地裁平成4年3月11日判決（平成2年（行ウ）第177号）

○被相続人は相続開始直前に借り入れた資金で本件マンションを購入している。

○相続開始直後に相続人は、本件マンションを当時の市場価格で売却し、その売却金で借入金を返済している。

→相続の前後を通じて実質を見ると、本件マンションがいわば一種の商品のような形で一時的に相続人及び被相続人の所有に帰属することとなったに過ぎないとも考えられる。こうした場合でも、画一的に評価通達で不動産の価額を評価すると、不動産市場での現実の交換価格による評価に比べて著しい差を生じ、看過しがたい事態となる場合がある。こうした場合は、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ある。

⇒本件マンションの評価額は購入価額と同じ7億5,850万円と判断（相続税評価額は1億3,170万円。相続税評価額とのかい離率約5.8倍）。

③ 東審平成23年7月1日裁決

○本件マンションの購入目的は相続税の節税のためで、相続人がたまたま窓を開けるなどする程度で本件マンションを利用した事実は一切ない。また、被相続人が死亡して4か月後には本件マンションの売却を依頼する契約を締結している。

○被相続人の本件マンション取得時と相続開始時が近接しており、その価格は相続開始日の前後においてほぼ横ばいである。

→こうした場合に、評価通達に基づき本件マンションを評価することは、相続開始日前後の短期間に一時的に財産の所有形態がマンションであるに過ぎない財産を実際の価値とは大きくかい離して過少に評価することとなる。

⇒本件マンションの評価額は購入価額と同じ2億9,300万円と判断（相続税評価額は5,801万円。相続税評価額とのかい離率約5.0倍）。

額といたしましては、購入金額3,800万から評価額1,346万1,000円を差し引いた2,453万900円となり、64.5パーセントの評価減というふうになります。

次に賃貸している場合ですけれども、土地、貸家建付地としての評価、財産評価基本通達26に定める貸家建付地としての評価方法、具体的には自用地の価額引く自用地の価額掛ける借地権割合掛ける借家権割合掛ける賃貸割合ということになります。具体的には411万4,000円引く411万4,000円掛けるこの場合ですと借地権割合は0.8、借家権割合は0.3、賃貸割合が全て賃貸ということですので1になります。ですので312万6,640円、建物につきましては貸家として評価、財産評価基本通達93で定める貸家の評価方法に基づいて評価します。具体的には固定資産税評価額引く固定資産税評価額掛ける借家権割合掛ける賃貸割合、数字で、算式で求めますと934万7,000円引く934万7,000円掛ける借地権割合、借家権割合0.3、賃貸割合1ということとで654万2,900円、土地と建物合わせまして312万6,640円と654万2,900円の合計で966万9,540円という評価額になります。従いまして評価減の金額といたしましては3,800万円引く966万9,540円ですので2,833万460円ということで貸家として、貸家の場合には74.5パーセントの評価が下がるということになります。

<設例> タワーマンションの相続税評価額

【50階建てのマンション】

建築 平成15年

中層階 ○○○○号室

住居専有面積 59㎡（17.8坪） バルコニー面積 9㎡（2.7坪）

取得価額 38,000,000円

平成15年新築で購入

【不動産登記の内容】

専有部分の建物 居宅 56㎡

敷地権の割合 3,155,078分の5,900

【平成26年固定資産税通知の内容】

面積 土地 6.4㎡

家屋 103㎡

固定資産税評価額

土地 2,940,000円

家屋 9,347,000円

計 12,287,000円

【相続税評価額の計算】

① 自分で使用している場合、空き家の場合

・土地（平成26年度）路線価 正面 630,000円

側面 420,000円

裏面 610,000円

面積全体の評価額 22億円

持分 3,155,078分の5,900

$22\text{億円} \times 5,900 / 3,155,078 = 4,114,000\text{円}$

・建物 固定資産税評価額 倍率
 $9,347,000\text{円} \times 1.0 = 9,347,000\text{円}$

合計 土地 建物 マンションの相続税評価額
 $4,114,000\text{円} + 9,347,000\text{円} = 13,461,000\text{円}$

評価減額 = $38,000,000 - 13,461,000 = 24,539,000\text{円}$ (64.5%)

② 賃貸している場合

・土地 貸家建付地として評価
 財産評価基本通達26で定める貸家建付地の評価方法
 自用地の価額－（自用地の価額×借地権割合×借家権割合×賃貸割合）

土地 借地権割合 借家権割合 賃貸割合
 $4,114,000\text{円} - (4,114,000\text{円} \times 0.8 \times 0.3 \times 1.0) = 3,126,640\text{円}$

・建物 貸家として評価
 財産評価基本通達93で定める貸家の評価方法
 固定資産税評価額－（固定資産税評価額×借家権割合×賃貸割合）

建物 借家権割合 賃貸割合
 $9,347,000\text{円} - (9,347,000\text{円} \times 0.3 \times 1.0) = 6,542,900\text{円}$

合計 土地 建物 マンションの相続税評価額
 $3,126,640\text{円} + 6,542,900\text{円} = 9,669,540\text{円}$

評価減額 = $38,000,000\text{円} - 9,669,540\text{円} = 28,330,460\text{円}$ (74.5%)

◆貸家建付地の評価方法（別の計算方法）

自用地の価額×1－（借地権割合×借家権割合×賃貸割合）

◆貸家の評価方法（別の計算方法）

固定資産税評価額×（1－借家権割合×賃貸割合）

◆賃貸割合

実際に賃貸している部分だけが減額の対象になります。空き家、空室がれば、その部分は除きます。平成11年の財産評価基本通達の改正でこの割合が取り入れられ、それまでの実務が明確にされました。

次のページ見ていただきまして、タワーマンション節税のリスクも当然不動産ですのでありまして、具体的には相続対策財産の劣化というリスクがあります。近い将来に相続が発生した場合には今申し上げたとおり効果は非常に大きいとされていますけれども、マンションは長期間所有していると時価はどんどん下がります。

加えて、相続税評価額が低いというリスクもあります。バブル当時には法律による規制がありました。どのようなものかという、3年以内に取得した土地建物については路線価や固定資産税評価額によらず取得価格によるという規定がありました。こちらは昭和63年から平成8年まで存続してまして、また復活する可能性もあるかもしれません。同じことが取引相場のない株式の評価でも定められておまして、平成2年から現在まで継続しております。ただし株式につきましては、取得価格ではなく通常取引価格で評価することとなっておりますが、実質としては同じというふうになります。

次に、小規模宅地の特例適用の最新ポイントに移らせていただきます。小規模宅地の特例ですけれども、こちらは相続難民の救済制度で、一定の条件はありますが、土地の相続税評価額が80パーセントも引き下げられる制度であります。今回の改正で適用要件も緩和されております。

基礎控除の引き下げで、相続税に係る階層になった場合に、小規模宅地の特例の適用を受けると、課税されないこともありますし、財産が2億円程度までで小規模宅地特例を適用しますと相続税はゼロまでは下がりますが、大幅に減少するケースが多いようです。注意点といたしましては、通常分割を相続税の申告期限までにしなければなりません。仮にその分割ができなかったときには、申告期限3年以内を原則として、相続税の期限内に、分割見込書を相続税の申告書に添付して提出することが必要になります。遺族の分割に基づき小規模宅地特例適用した結果、相続税がゼロになった場合であっても相続税の申告書の提出義務は必要になります。

小規模宅地特例の適用要件の緩和ですけれども、こちらでも設例を用いてご説明させていただきますと、まずこの図としては、Aが事業用の建物の土地ということで、特定事業用等宅地等とあります。Bについては、居住用の建物の土地ですので特定居住用宅地等としております。こちらを改正前につきましては特定事業用宅地等については面積制限が400平方メートル、特定居住用宅地等については240平方メートル、両方を適用する場合には一定の調整計算により400平方メー

トルまでが適用対象とされておりました。

しかし平成27年度改正によって、特定事業用等宅地等については400平方メートルまで、こちらは変わらずですけれども、特定居住用宅地等については330平方メートルまで適用対象の面積が拡大されまして、さらに両方を適用する場合にはやはり調整計算は必要なんですけれども最大で730平方メートルまで適用が可能となりました。

具体的な事例を用いてご説明させていただきますと、この設例では特定事業用等宅地等につきましては400平方メートルで相続税評価額が2億円、特定居住用宅地等につきましては330平方メートルまでで相続税評価額が1億1,000万円という水準を用いて説明させていただきます。

改正前ではAを優先適用するのが有利でした。計算としては2億円掛ける400平方メートル分の400平方メートル掛ける80パーセント、1億6,000万円が減額金額となりまして、課税価格が2億円引く1億6,000万円プラス1億1,000万円、それで1億5,000万円でした。ところが改正後ですけれども、完全併用をしたケースの場合ですと、Aの課税価格は改正前と同じく1億6,000万、80パーセントで4,000万円、Bにつきましては同様に8割評価減ということで1億1,000万円が2,200万円という評価になりまして合計で6,200万円ということで大幅な減額になります。

改正前と改正後を比較してみますと、改正後の評価減額が1億5,000万円から6,200万円下げたら8,800万円ということで、大幅な減少になっております。

【設例】

(A)



特定事業用等宅地等	400㎡
相続税評価額	2億円

(B)



特定居住用宅地等	330㎡
相続税評価額	1億1,000万円

<改正前>

Aを優先適用するのが有利。

$$200,000 \text{千円} \times \frac{400 \text{m}^2}{400 \text{m}^2} \times 80\% = 160,000 \text{千円 (減額金額)}$$

$$\text{課税価格} = (200,000 - 160,000) + 110,000 = \underline{150,000 \text{千円}}$$

<改正後>（完全併用のケース）

Aの課税価格

$$200,000\text{千円} \times \left(1 - \frac{80}{100}\right) = 40,000\text{千円}$$

Bの課税価格

$$110,000\text{千円} \times \left(1 - \frac{80}{100}\right) = 22,000\text{千円}$$

合計 62,000千円

<比較>

改正後の評価減額

$$150,000 - 62,000 = \underline{88,000\text{千円}}$$

この小規模宅地の基本のスキームについてですけれども、フローチャートで挙げさせていただいてありますが、まず被相続人がその土地を所有していたか、次に被相続人がその土地の地上に建てた物に居住をしていたか否か。また分かれまして、被相続人と生計を一にする親族が居住していたか。または被相続人は一人暮らしだったか。それから、配偶者は土地を相続したか。イエスの場合にはケース1、ノーの場合には2にいきまして、同居親族が土地を相続したか。こちらもイエスの場合にはケース2、ケース2といたら所有要件、居住要件が課されます。同居親族が土地を相続しなかった場合でいきますと、被相続人と生計を一にする別居の親族が土地を相続した場合、イエスの場合にはこちらはケース2と同じくケース3、所有要件、居住要件が課されます。被相続人と生計を一にする別居の親族が土地を相続しなかった場合は次にまた右にいきまして、家なき子が土地を相続した場合、こちらの人はケース4、所有要件が課されます。ではそのケースごとに書かれました要件なんですけれども、所有要件とは被相続人の土地を相続してから相続税の申告期限まで所有し続けること、居住要件につきましては、被相続人が住んでいた建物に相続発生後、相続税の申告期限までに居住し続けることという条件が付きます。

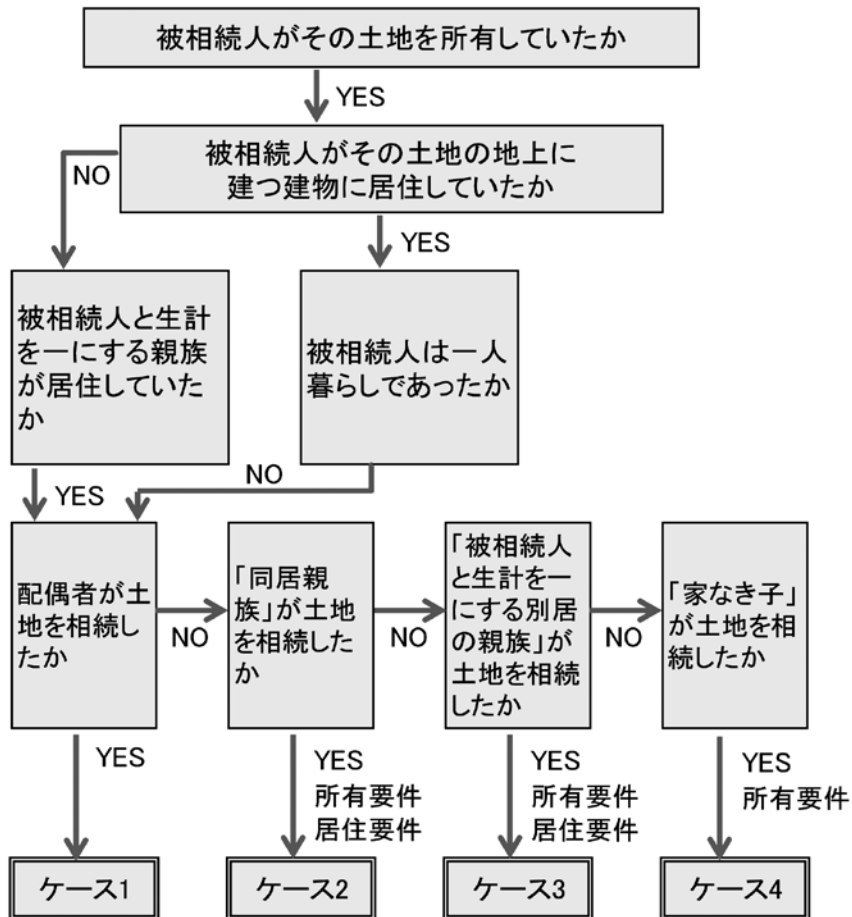
結論といたしまして、ケース1につきましては配偶者が被相続人の住んでいた土地を相続すれば無条件で小規模宅地の特例は適用可能です。ケース2の場合ですけれども、親と同居していた子どもが被相続人の土地を相続すれば小規模宅地の特例は適用可能になります。ケース3につきましても、親が住んでいた場所とは別の場所に親が土地と建物を所有していて、そこに生計を一にする親族、具体的には親から仕送りを受けている学生、老人ホームにいる親の面倒を見ている長男等が住んでいた場合、生計を一にする親族がその土地を相続すれば小規模宅地の特例は適用可能となります。ケース4ですが、親が一人暮らしまたは相続権のない親族と同居している場合には家なき子が被相続人の土地を相続すれば小規模宅地特例が適用できるので、家なき子にその準備と覚悟をうながすような場合です。

この家なき子とはどういうものかということなんですけれども、自分の持ち家のない者で配偶

者も持ち家がなく、かつ相続発生前の3年間、自分や配偶者の持ち家に住んだことがない者をいいます。借家住まいや社宅に住む者を想定していると考えられます。それにこの場合だけ日本の国内に住所があるか、外国に住んでいる場合は日本国籍があるという条件がついております。こちらは恐らくではありますが、親が日本で一人暮らしをしていて、子どもが外国にいることなどを想定してつけられているものだと考えられます。

家なき子は、将来親が住んでいた家に移り住むこともあるでしょうし、親が亡くなってすぐには住まなくてもよいとされています。所有さえしておけばよいということで、所有要件だけが課されています。

1 小規模宅地特例—居住用宅地のフローチャート



<要件>

- ① 所有要件：被相続人の土地を相続してから相続税の申告期限まで所有し続けること
- ② 居住要件：被相続人が住んでいた建物に相続発生後、相続税の申告期限まで居住し続けること。

<結論>・・・(以下、分かりやすくするために表現は不正確)

- ケース1 配偶者が被相続人の住んでいた土地を相続すれば無条件で小規模宅地特例が適用可
- ケース2 親と同居していた子供が被相続人の土地を相続すれば小規模宅地特例が適用可
- ケース3 親が住んでいた場所とは別の場所に親が土地と建物を所有していて、そこに「生計を一にする親族」（親から仕送りを受けている学生、老人ホームにいる親の面倒をみている長男等）が住んでいた場合、「生計を一にする親族」がその土地を相続すれば小規模宅地特例適用可
- ケース4 親が一人暮らし、または相続権のない親族と同居している場合には、「家なき子」が被相続人の土地を相続すれば小規模宅地特例が適用できるので「家なき子」にその準備と覚悟を促す。

- 「家なき子」とは、自分の持家のない者で、配偶者も持家がなく、相続発生前の3年間、自分や配偶者の持家に住んだことがない者をいう。借家住まいの者や社宅に住む者を想定している。それに、この場合だけ、日本の国内に住所があるか、外国にいれば日本国籍があるという条件が付いている。おそらく、親が日本で一人暮らしをしていて子供が外国にいることを想定している。

家なき子は、将来、親が住んでいた家に移り住むこともあるだろうが、親が亡くなってすぐには住まなくともよい。所有さえしておけばよい（居住要件はないが、所有要件は必要）。

次に2世帯住宅の場合の小規模宅地等の特例の適用についてお話しさせていただきます。建物内部で2世帯の居住スペースが繋がっていなくても、同居とみなして平成26年1月1日からこちらは平成27年税制改正に先駆けて適用が可能となりました。2世帯住宅の場合は同居といえるのかという点につきましては、これまで意見の分かれる部分がありましたけれども2世帯住宅であっても両親世帯と子ども世帯が1階と2階で分かれて住んでおり、1階と2階が外階段でしか繋がっていない場合には、これまでは原則同居とは認められませんでした。しかし、平成26年1月1日以降は、外階段でしか繋がっていない場合であっても同居と認められることになりました。こちらは理想的な2世帯住宅というふうに書かれているようです。

こちらにつきましてもフローチャートと設例を挙げさせていただきましたのでまたご説明させていただきます。2世帯住宅か、2世帯住宅で構造上独立部分に区分されているか否かということで構造上独立部分に区分されていない側には敷地全体が適用対象となります。独立部分に区分されている場合にはさらに進んでいきまして、区分所有登記されているかどうか。されていない

場合は同様に敷地全部が適用となります。区分所有登記されている場合には被相続人の居住部分のみが適用対象となります。図で見ていただくと、左のこの図で言うと父親が居住している部分のみについて適用になります。右につきましては区分登記されておりませんので、土地については全て適用の対象となります。

こちらにも具体的な設例を用いて説明させていただきますと、敷地が300平方メートルで約90坪、建物につきましては1階が延べ床面積面積が100平方メートルで約30坪、両親が居住、2階部分、延べ床面積が80平方メートル、約24坪で長男家族が居住ということにします。敷地の相続税評価額は1平方メートル当たりこちらにも路線価を用いまして20万円、1坪当たりに直しますと66万1,000円、全体では20万円掛ける300平方メートルですので6,000万円という評価額になります。これを基に1番、区分所有登記がない場合ですけれども、土地が全部対象になりますが、被相続人が父親、敷地の所有者も父親、敷地を相続した者が長男、こちらの場合には小規模宅地特例の対象は敷地全部300平方メートル、91坪ですが、300平方メートルは限度面積330平方メートル以内ですので全て特例の適用対象となります。減額される額としては6,000万円掛ける80パーセントで4,800万円、ですので減額後の評価額としては6,000万引く4,800万で1,200万円という評価額になります。

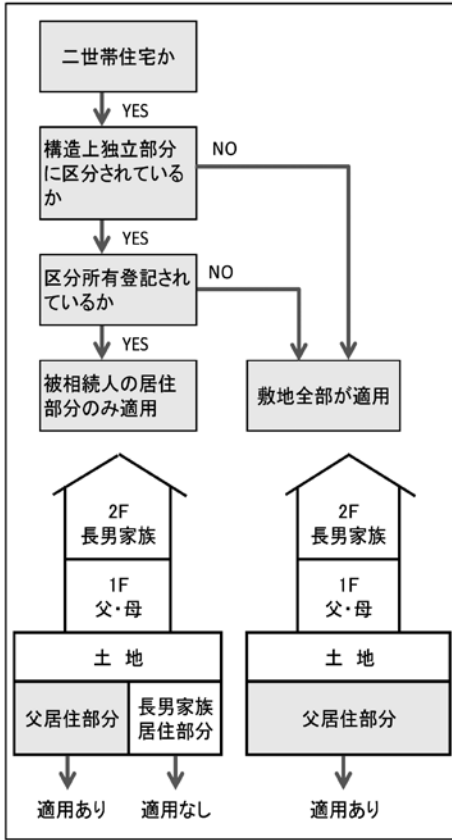
次に、区分所有登記がある場合ですけれども、こちらのケースですと被相続人が父親、敷地の所有者も父親、敷地を相続した者が母親、小規模宅地特例の対象となる土地ですけれども、敷地300平方メートルのうち、父の居住部分に対応する部分ということで300平方メートル掛ける建物の合計面積180平方メートル分の1階面積、100平方メートルということになりますので167平方メートルが対象となります。従いまして167平方メートルの相続税評価額は167平方メートル掛ける20万円ということで3,340万円でございます。減額される金額としては3,340万円掛ける80パーセントで2,672万円、従いまして減額後の評価額としては6,000万円、敷地全体の金額から2,672万円を差し引いた3,328万円ということで、区分登記のあるなしの場合で2,000万円強ほど評価額に差が出ますので、結論といたしましては2世帯住宅では区分所有登記は控えることが賢明であるかと思えます。

次に終身利用権の老人ホームにつきましても小規模宅地等の特例の適応が可能になりました。こちらにも2世帯住宅と同様平成26年1月1日以後から適用可となっております。従来の要件といたしましては自宅を居住用として利用しているか否かなんですけれども、具体的にはの四つ要件がありまして、介護の必要性があること、被相続人がいつでも自宅に戻って生活できるように自宅の維持管理が行われていること、自宅を賃貸等に出していないこと、介護施設の区分所有権、または終身利用権を取得していないことという要件が従来ありましたが、平成26年1月1日より、終身利用権を取得しても区分所有権を取得していなければ自宅を居住用に利用しているとみなすことになりました。

二世帯住宅の場合の小規模宅地の特例の適用についての設例とフローチャート

二世帯住宅

二世帯住宅の小規模宅地特例



【敷地】
300㎡(91坪)

【建物】
1階 延床面積 100㎡(30坪) 両親が居住
2階 延床面積 80㎡(24坪) 長男家族が居住

【敷地の相続税評価額】
1㎡当たり 200,000円(1坪当たり661,000円)
全体 200,000円×300㎡=60,000,000円

①区分所有登記がない場合

被相続人 父
敷地の所有者 父
敷地を相続した者 長男
小規模宅地特例の対象 敷地全部 300㎡(91坪)
(300㎡は限度面積330㎡以内なのですべて対象)

減額される額
60,000,000円×80%=48,000,000円
減額後の評価額
60,000,000円-48,000,000円=12,000,000円

②区分所有登記がある場合

被相続人 父
敷地の所有者 父
敷地を相続した者 母
小規模宅地特例の対象
敷地300㎡のうち父の居住部分に対応する部分
 $300\text{㎡} \times \frac{100\text{㎡}}{180\text{㎡}} = 167\text{㎡}$
167㎡の相続税評価額
167㎡×200,000円=33,400,000円
減額される金額
33,400,000円×80%=26,720,000円
減額後の評価額
60,000,000円-26,720,000円=33,280,000円

(結論) 二世帯住宅では、区分所有登記は控えることが賢明である。

(3) 終身利用権の老人ホームも小規模宅地等の特例の適用可

(平成26年1月1日以後から)

従来の要件（自宅を居住用として利用しているか）

- ① 介護の必要性があること
- ② 被相続人が生活できるよう自宅の維持・管理が行われていること

- ③ 自宅を賃貸等に出していないこと
- ④ 介護施設の区分所有権または終身利用権を取得していないこと



平成26年1月1日より、終身利用権を取得しても区分所有権を取得していなければ、自宅を居住用に利用しているとみなすことになりました。

まとめますと、小規模宅地等の特例のポイントですけれども、租税特別措置法には立法趣旨を実現するための具体的な保護法益があります。特定居住用宅地等であれば被相続人が起こした居住の保護です。基本は同居の親族が被相続人から自宅敷地を相続した場合の居住を保護するという、すなわち同居親族の特例、こちらは特定居住用宅地となります。

ではなぜに同居していた親族でなければならないのでしょうか、こちらにつきましては別居の親族にまで小規模宅地特例を認めると、同居していた親族を追い出して被相続人の自宅を相続することを税制が優遇してしまうことにもなりますので、現実には同居していた親族のみを保護する、これが小規模宅地等の特例のポイントでありまして、それは生計を一にする親族の特例につきましても同様であるというふうと考えられます。

しかし、やむを得ず別居していた場合にも保護すべき場合があります。例えば転勤中で別居していた子が実家を相続した場合を想定しているのが先ほどのケースで言うとケース4のいわゆる家なき子の特例になります。ただしこの場合も既に持ち家があったり被相続人に配偶者や同居する親族がいる場合には、転勤中の子が実家を相続しても家なき子の特例は使えません、つまりこの場合は配偶者や同居する親族が小規模宅地特例を適用すればよいと税法は考えているというふうに思われます。現実には同居している者を保護するのが小規模宅地等の特例のポイントでありますので、それゆえに家なき子特例には取得する親族に相続が発生前3年以上持ち家がないこと、さらに被相続人に配偶者と同居相続人がいないことという要件が課されているものというふうと考えられます。

さらに、やむを得ず同居できないというのは今申し上げた相続人が転勤した場合に限られず、被相続人が転勤で自宅を離れている場合もあります。それが前ページでフローチャートで、ケース3の場合なんですけれども、生計一親族の特例になります。

この場合は相続人は被相続人と生計を一にしていることを要件にしております。経済的に自立していながら、親の居宅にただで住んでいる子はそもそも保護に値しないと、生計一のこの特例は自宅に残した扶養をする未成年の子どもを想定しているというように考えられます。ここから生計一という要件の査定が見えてきます。経済的に自立した子が親名義の居宅に住む場合に生計一親族の特例を適用するためだけに親に生活費を送金するようなことはリスクを伴うこととなります。こちらも2015年12月の白井税理士の記事をもとにまとめさせていただきました。

では続きまして第2部の方に移らせていただきます。第2部では、冒頭申し上げたんですけれども、宅地建物取引士の税に関わる紛争事例と実務上の留意事項ということで三つのケースを挙げさせていただきました。一つ目としては税制上の特例を受けることができない、築後21年経過の中古住宅を勧めたケース、二つ目としては税制上適用要件について間違った説明をしたケース、最後に居住用財産に関する譲渡所得税を誤って説明したケースの三つです。

それでは一つ目の税制上の特例が受けられない築後21年経過の中古住宅を勧めたケースについてお話しさせていただきます。税制上の特例が受けられない築後21年経過の中古住宅を勧めたケース、購入した築後21年経過の軽量鉄骨造の中古住宅が各種税制上の特例を受けられなかったのは媒介業者の説明不足であったとして予定していた税額よりも増えた差額を損害賠償請求された事例です。こちらは紛争の内容といたしましては、買い主は、少々古くても通勤に便利な都心の中古住宅を購入すべく物件を探していました。物件探索中に住宅取得等資金に係る相続時精算課税の特例と、登録免許税の住宅用家屋の税率の軽減という税制上の特例制度があることを知りこれらの適用を受けたい旨の意向および購入資金計画を媒介業者Bに詰めていた。買い主Aは媒介業者Bの勧めた軽量鉄骨造の中古住宅を気に入り、売り主から売買価格3,000万円で購入し代金を支払った。購入資金の内容および税金関係の点については次の表にまとめてますけれども、父親、60歳からの住宅取得資金の贈与2,000万円それから買い主への自己資金1,000万円、合計3,000万円、税金関係の予定といたしましては贈与税は住宅取得等資金に係る相続時精算課税制度の適用を受けることによりゼロ円、不動産取得税につきましては住宅用、土地、建物を軽減措置の適用を受けてゼロ円、登録免許税につきましては建物につき1,000分の3の軽減税率を、これを受けることが予定されておりました。

媒介業者Bは買い主Aが前記税制上の特例の適用が受けられる物件を希望していることから、特例の適用要件、耐火建築物については取得の日以後25年以内、それ以外については取得の日以前20年以内に建築されたものであることに該当すると判断した本件中古住宅を買い主Aに勧めました。ところが、購入後に軽量鉄骨造は特例適用要件上の耐火建築物に該当しないため、対象となるのは取得の日以前20年以内に建築されたものでありますので、本件中古住宅は築後21年を経過しているため、予定していた税制上の特例が受けられないことが判明しました。

ただし買い主Aは築後20年、耐火建築物は25年を超える住宅の場合の特例措置に係る耐震基準適合証明書等取得の日、前2年に調査や評価が出されたものについて、売り主Cに確認したが、証明書等は取得していなかった。各種特例の適用は受けられない場合の税金関係ですけれども、次に挙げられてまして、贈与税につきましては2,000万円引く暦年控除の基礎控除額110万円を引いた残りに対して贈与税率が50パーセント、そこから控除額225万円を引いた720万円、この場合父親は65歳未満であるため、一般の相続時精算課税制度の適用もありません。

一般の相続時精算課税制度の適用要件は贈与者の年齢が60歳以上ですから、登録免許税については建物につき1,000分の3の軽減税率の適用は受けられません。従いまして建物の固定資産税評価額掛ける1,000分の20の登録免許税が掛かります。買い主Aは媒介業者Bに対して住宅取得

資金に係る相続時精算課税の特例や登録免許税の住宅用家屋の税率の軽減の適用を受けたい旨をあらかじめ伝えていたにもかかわらず、要件を満たさない物件を紹介し、購入を勧めたBの説明不足を理由に各種特例の特例を受けられなかったことによる納付税額の増差分相当額につき損害賠償請求をしました。

紛争関係図としては買い主Aが媒介業者Bに媒介依頼をしまして、Bが物件を紹介して売り主Cに売買契約を締結しました。買い主Aは税制上の特例を受けたい旨を媒介業者Bに伝えていました。各当事者の言い分ですけれども、買い主Aの言い分としては、住宅取得等資金に係る相続時精算課税制度の特例および登録免許税の住宅用家屋の税率の軽減を受けたい旨を伝えた上で媒介業者Bに依頼したのであるから、Bは物件の紹介に対し適切な物件の紹介をすべきであり、本中古住宅の紹介にあたっては、特例の適用要件を満たさない物件である旨をAに告げるべき媒介契約上の義務があるにもかかわらず、Bは説明を怠った。従って媒介業者BはAが税制上の特例が受けられなくなったことによる納税額の増差分相当額の損害を賠償すべきであるということになります。

媒介業者Bの言い分ですけれども、依頼者からの質問事項は調べるなどして回答するが、宅建業者は税金の専門家ではないので、税制上の特例の適用が受けられるか否かの要件は依頼者自身のことでもありますので、依頼者の責任で確認すべきであるというものです。

本事例の問題点ですが、媒介業者は依頼者から税制上の特例の適用を受けたいという意向を事前に聞いていた場合、媒介業者は税金の専門家ではないが、媒介業者でも簡単に確認できる事項について確認する必要があるかどうかということになります。本事例の現状としては媒介業者Bは、裁判で損害賠償請求をされております。裁判の結果、媒介業者Bが敗訴というようになっております。

本事例に学ぶことといたしましては、中古物件の媒介に関しては築年数に注意、中古物件の購入に係る税制上の特例の適用を受ける場合、建物を築年数、適用要件の一つとされるものがあることに留意する必要があります。例えばですが、住宅取得資金に係る相続時精算課税の特例や住宅ローン控除、不動産取得税、登録免許税では取得の日以前20年、マンションの耐火建築物であれば25年以内に建築されたものであることが要件とされております。耐火建築物とは登記簿に記録された家屋の主たる部分の構成材料が石造、レンガ造、コンクリートブロック造、鉄骨造、鉄筋コンクリート造または鉄骨鉄筋コンクリート造をいまして、軽量鉄骨造は含まれません。建築基準法における耐火建築物とは異なるので注意が必要です。建築基準法の耐火建築物というのは通常の火災の発生時に火災に対して主要構造部が非損傷性と延焼防止の性能を持ち、火災の規模によっては一部を修繕すれば再利用できるような建築物とされていますので、同じ軽量鉄骨造であっても中身が違っておりますので注意が必要になります。

建築も20年、耐火建築物は25年を超える住宅の場合であっても耐震基準適合証明書等の一定の証明書の添付が可能であれば特例の適用が受けられる措置もあります。不動産取得税についても昭和57年1月1日後に新築されたものであれば特例の適用は受けられることとなります。従いま

して、特例の要件確認は確実にしなければなりません。依頼者から購入資金計画や税金上の特例を受けたい旨の意向が告げられた場合、媒介業者は税金に関する専門家ではありませんが、媒介業者でも分かる事項に関しては事前に確認しておき、必要に応じて税務署の相談窓口や税理士へ確認するなどの対応が必要であると考えられます。媒介業者は税金に係る調査確認の会とともに依頼者自身が必ず確認するよう説明する必要もあるというふうと考えられます。さらに媒介業者は税制についての専門家ではありませんので、その業務の遂行において依頼者が不測の損害を被ることのないように注意する必要があると思います。

1 紛争の内容

① 買主A（30歳）は、少々古くても通勤に便利な都心の中古住宅を購入すべく物件を探していた。物件探索中に「住宅取得等資金に係る相続時精算課税の特例」と「登録免許税の住宅用家屋の税率の軽減」という税制上の特例制度があることを知り、これらの適用を受けたい旨の意向および購入資金計画を媒介業者Bに告げていた。

② 買主Bは、媒介業者Bの勧めた軽量鉄骨造の中古住宅を気に入り、売主Cから売買価格3,000万円で購入し代金を支払った。

購入資金の内容および税金関係の予定は次のとおりである。

<購入資金の内容>	
① 父親（60歳）からの住宅取得資金の贈与	2,000万円
② 買主Aの自己資金	1,000万円
<税金関係の予定>	
① 贈与税	：住宅取得等資金に係る相続時精算課税適用を受けることにより0円
② 不動産取得税	：住宅用土地・建物の軽減措置の適用を受けて0円
③ 登録免許税	：建物につき3/1,000の軽減税率の特例を受ける

③ 媒介業者Bは、買主Aが前記税制上の特例の適用が受けられる物件を希望していることから、特例の適用要件(耐火建築物については取得の日以前25年以内、それ以外については取得の日以前20年以内に建築されたものであること)に該当すると判断した本件中古住宅を買主Aに勧めたものである。

④ ところが購入後に、軽量鉄骨造は特例適用要件上の耐火建築物に該当しないため、対象となるのは取得の日以前20年以内に建築されたものであるが、本件中古住宅は建築後21年を経過しているため、予定していた税制上の特例が受けられないことが判明した(注)。

(注) 買主Aは、建築後20年(耐火建築物は25年)を超える住宅の場合の特例措置に係る耐震基準適合証明書等(取得の日前2年以内に調査や評価がなされたもの)についても、売主C

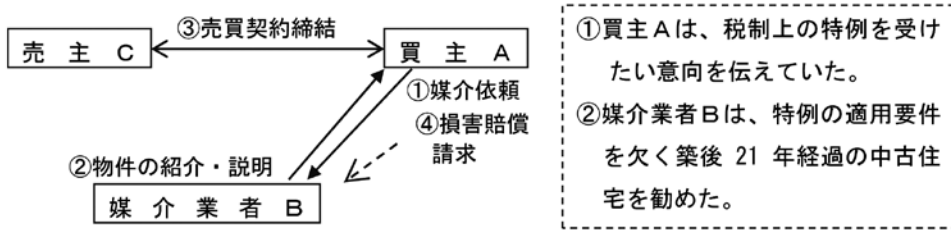
に確認したが、証明書等は取得していなかった。

各種特例の適用が受けられない場合の税金関係は次のとおりである。

<税金関係>	(基礎控除)	(税率)	(控除額)	(税額)
①贈与税	：(2,000万円－110万円) × 50%－225万円＝720万円 (父親が65歳未満のため、一般の相続時精算課税も適用されない。)			
②登録免許税	：建物につき3/1,000の軽減税率の適用なし (建物の固定資産税評価額×20/1,000)			

⑤ 買主Aは媒介業者Bに対して、「住宅取得資金に係る相続時精算課税の特例」や「登録免許税の住宅用家屋の税率の軽減」の適用を受けたい旨をあらかじめ伝えていたにもかかわらず、要件を満たさない物件を紹介し購入を勧めたBの説明不足を理由に、各種特例を受けられなかったことによる納付税額の増差分相当額について損害賠償の請求をした。

2 紛争関係図〈軽量鉄工造の中古住宅：築後21年経過〉



次ですね、税制上の適応要件について間違った説明をしたケース、こちらにつきましては取得したマンションの住宅ローンの年末残高がなかったため、居住用財産の買い替えの場合の譲渡損失の損益通算および繰越控除特例の適用が受けられなかったのは、媒介業者の間違った説明によるものであるとして、その税額の差額を損害賠償請求された事例です。

紛争の内容といたしましては、買い主兼売り主Cは平成12年4月にマンションを6,200万円で購入し、居住の用に供していたが、子どもも成長し手狭になったので広いマンションへの買い替えを考えていた、平成18年3月媒介業者Bに買い替えの相談をしたところ、Bから中古マンションの市場価格は下がる一方であり、住宅ローンを組んで新しいマンションに買い替えれば居住用財産の買い替えの場合の譲渡損失の損益通算および繰越控除等というんですけども、これを適用は受けられる旨の説明があったこちらは注意書きにありますけれども、一定の要件のもとで居住用財産の譲渡損失の金額について損益通算および翌年にも、3年間の各年分の総所得金額等から

の繰越控除は認められる特例制度です。

しかし、Cは将来のことを考えると新たに借入れをしてマンションを取得することに不安があり、そのことをBに伝えるとマンションの売却ができ次第その売却金額で住宅ローンの一括返済をすれば借入れの負担もなくなりますというアドバイスを受けました。そこでCは3,000万円の借入れをし、新しいマンションを取得しました。その後、平成18年10月にBの媒介で本件マンション、取得費が5,800万円、譲渡費用が2,000万円を買い主Xに4,000万円で売却し、売却代金のうち3,000万円を住宅ローンの返済に充て買い替えを完了しました。

買い主兼売り主Cの予定では、課税関係について次のようになるはずでありました。平成18年ですけれども、譲渡所得につきましては、取得費が5,800万円、こちらについては購入金額6,000万円から400万円の減価償却費相当額、それから譲渡費用は200万円ですので、売却代金4,000万円から5,800万円とそれから200万円を引いた人でマイナス2,000万円ということになります。

給与所得につきましては、Cは550万円の給与所得がありました。従いまして譲渡損失が2,000万円ありますので、損益通算をしまして課税所得はゼロ円となりまして、給与所得に係る源泉所得税の還付を受けられます。翌年の住民税もゼロ円になります。

次に平成19年ですけれども同じく給与所得が500万円、譲渡損失の繰越額が1,500万円、平成18年の2,000万円から500万使った残りですね。1,500万円繰越額がありますので、譲渡損失の繰越額を適用し、課税価格はゼロとなりまして、同じく給与所得の源泉所得税の還付を受けられます。平成18年と同様に翌年の住民税もゼロ円となります。平成20年ですけれども、やはり同じく給与所得は500万円、譲渡損失の繰越額が平成19年度に残っていた1,500万円から500万、適用した500万を差し引いた残り1,000万円ありますので、譲渡損失の繰越控除を適用し、課税所得はゼロ円となりまして、給与所得に係る源泉所得税の還付を受けられる、翌年の住民税もゼロとなります。最後平成21年ですけれども同じく給与所得が500万円、譲渡損失の繰越額が500万ですね。20年の繰越額1,000万円から適用した500万、残りが500万円ですけれども、譲渡損失の繰越額の適用をし、課税所得がゼロとなりまして、給与所得に係る源泉所得税の還付を受けられる、翌年の住民税もゼロとなるはずでした。

しかし、翌平成19年に買い主兼売り主が、平成18年分の確定申告のために参考資料を準備していたところ、買い替え資産を取得した年の年末においてその買い替え資産の取得に係る住宅借入金金を有することが適用要件であることを知り、借入金を一括返済したため、本家マンションを取得した平成18年の12月31日時点で借入金が残っていないので譲渡損失の繰越控除等の適用を受けることができないということが判明しました。

Cは媒介業者Bの間違った説明に従って売却金額を借入金の一括返済に充ててしまった結果、譲渡損失の繰越控除等の適用を受けることができなくなってしまいました。そこでCは媒介業者Bに対しBも説明どおりであれば受けられる予定だった譲渡損失の繰越控除との適用を受けられなかったことにより還付を受けることができなくなった所得税および納付することとなった住民税相当額について賠償を求めました。

紛争関係図は買い主兼売り主が媒介業者に買い替えを相談して、購入売却依頼をしているというものです。各当事者の言い分ですけれども、買い主兼売り主Cの言い分「正確な適用要件を聞いていれば借入金の一括返済などしていなかった、借入金の返済をしてしまったのは媒介業者Bのアドバイスによるものである。間違ったアドバイスにより譲渡損失の繰越控除等の適用を受けられなくなったのだから、適用を受けられなかったことにより還付を受けることができなくなった所得税および納付することとなった住民税相当額について媒介業者Bに賠償責任がある」というものでした。

媒介業者Bの言い分ですけれども「Cへのアドバイスは借入金の負担を減らすという観点から言ったことであり税制上の適用要件とは別問題である、税金はC本人の問題であり買い替えに際しCが注意を払うべき問題である」というものでした。

本事例の問題点としては、本事例は居住用財産の譲渡損失の繰越控除等の適用要件を媒介業者Bが勘違いしていたため、その不正確な知識をもとにしてアドバイスをしたことがトラブルの原因となっております。税金の問題については税務署あるいは税理士に確認を取った上で顧客に正確な情報を伝えるべきであったと考えられます。本事例の現状といたしましては、媒介業者Bは裁判で損害賠償の請求をされておりまして、その後の結果でやはりBが敗訴というふうになっております。

本事例に学ぶことですけれども、税制上の適用要件に注意、居住用財産の譲渡損失の損益通算および繰越控除制度における適用要件のうち、買い替え資産の取得に係る住宅借入金等を有することというのは、買い替え資産を取得した年の年末、繰越控除を受ける年についてはその年の年末についても、有していなければならないため、注意が必要であるということです。

居住用財産の譲渡損失の損益通算および繰越控除制度についてはその適応要件が細かく定められておりますので、念のため税務署や税理士に確認した上で回答するか直接本人に回答してもらうこととするのがよいと思われます。正確な適応要件を知らず、曖昧な知識だけで間違ったアドバイスをしまい、そのことで譲渡年の損益通算および翌年にも3年間の繰越控除の特例が受けられなくなることによる税額の差は多大でありますので、やはり税務署ないし税理士に確認をするなど正確な調査を行う必要があったのではないかと考えられます。

1 紛争の内容

- ① 買主兼売主Cは平成12年4月にマンションを6,200万円で購入し、居住の用に供していたが、子供も成長し、手狭になったので、広いマンションへの買換えを考えていた。
- ② 平成18年3月、媒介業者Bに買換えの相談をしたところ、Bから「中古マンションの市場価格は下がる一方であり、住宅ローンを組んで新しいマンションに買い換えれば、居住用財産の買換えの場合の譲渡損失の損益通算および繰越控除（以下、「譲渡損失の繰越控除等」という。）の特例の適用(注)が受けられる。」旨の説明があった。しかし、Cは将来のことを考えると新たに

借入れをしてマンションを取得することに不安があり、そのことをBに伝えると「マンションの売却ができ次第その売却金額で住宅ローンの一括返済をすれば、借入れの負担もなくなる。」旨のアドバイスを受けた。

③ そこでCは、3,000万円の借入れをして新しいマンションを取得した。その後、平成18年10月にBの媒介で本件マンション(取得費5,800万円，譲渡費用200万円)を買主Xに4,000万円で売却し，売却代金のうち3,000万円を住宅ローンの返済に充て，買換えを完了した。

(注) 一定の要件の下で，その居住用財産の譲渡損失の金額について，損益通算および翌年以後3年内の各年分の総所得金額等からの繰越控除が認められる特例制度

④ 買主兼売主Cの予定では，課税関係について次のようになるはずであった。

平成18年	譲渡所得 取得費5,800万円（400万円の減価償却費相当額を控除後），譲渡費用200万円 4,000万円－（5,800万円＋200万円）＝△2,000万円 ----- 給与所得：500万円，譲渡損失：2,000万円 ∴ 損益通算し，課税所得は0円であり，源泉所得税の還付を受けられる。翌年の住民税も0円である。
平成19年	給与所得：500万円，譲渡損失の繰越額：1,500万円（＝2,000万円－500万円） ∴ 譲渡損失の繰越額を適用し，課税所得は0円であり，源泉所得税の還付を受けられる。翌年の住民税も0円である。
平成20年	給与所得：500万円，譲渡損失の繰越額：1,000万円（＝1,500万円－500万円） ∴ 譲渡損失の繰越額を適用し，課税所得は0円であり，源泉所得税の還付を受けられる。翌年の住民税も0円である。
平成21年	給与所得：500万円，譲渡損失の繰越額：1,000万円（＝1,000万円－500万円） ∴ 譲渡損失の繰越額を適用し，課税所得は0円であり，源泉所得税の還付を受けられる。翌年の住民税も0円である。

④ 翌平成19年に，買主兼売主Cが平成18年分の確定申告のために参考資料を準備していたところ，買換資産を取得した年の年末においてその買換資産の取得に係る住宅借入金等（金融機関，住宅金融公庫などからの償還期間10年以上のもの）を有すること（繰越控除を受ける年については，その年の年末において買換資産の取得に係る住宅借入金等を有すること）が適用要件であることを知り，借入金を一括返済したため本件マンションを取得した平成18年の12月31日時点で借入金が残っていないので，譲渡損失の繰越控除等の適用を受けることができないということが判明した。

⑤ Cは，媒介業者Bの間違った説明に従って，売却代金を借入金の一括返済に充ててしまった結果，譲渡損失の繰越控除等の適用を受けることができなかった。

⑥ そこでCは媒介業者Bに対し、Bの説明のとおりであれば受けられる予定であった譲渡損失の繰越控除等の適用を受けられなかったことにより、還付を受けることができなくなった所得税および納付することとなった住民税相当額について損害賠償を求めた。

2 紛争関係図（中古マンション）



最後のケースですけれども、居住用財産に係る譲渡所得税を誤って説明したケースです。こちらについては媒介業者が居住用財産に関する譲渡所得税を誤って説明したため、その税額の差額分を損害賠償請求された事例であります。

紛争の内容といたしましては、売り主は昭和54年より所有する戸建住宅、本物件に居住していたが、平成6年4月に転勤により勤務先の近くに住宅を購入し転居した。本物件はその後、知人に賃貸した。平成8年4月売り主は本物件の賃借人が退去したのを機に本物件を売却するため媒介業者Bに相談した。Bは平成9年12月末までに譲渡すれば居住しなくなった平成6年4月から数えて3年目の12月末までに譲渡したことになる、居住用財産の3,000万円特別控除および軽減税率の特例の適用は受けられる旨の説明をした。売り主は媒介業者Bの説明に従いBに売却の依頼をしたが、しばらくしても買い主は現れなかった。

その後平成8年10月売り主は最後の媒介業者に相談したところ、家屋を取り壊して更地にしたほうが売りやすいのではないかとというアドバイスを受けたため、直ちに家屋を取り壊し、更地にしてBに再度売却の依頼をした。しかしその後も買い主は表れず平成9年11月媒介業者Bは平成9年中に譲渡しないと特例の適用は受けられなくなるため課税価格を大幅に引き下げてでも譲渡すべきである旨の説明をしました。売り主は媒介業者Bの説明に従い、譲渡価格を大幅に引き下げて売却の依頼をし、平成19年12月に本物件を買い主Aに売却することができました。売り主は翌年確定申告するために税務署に行ったところ、税務署の担当官から家屋を取り壊した日から1年以内にその敷地の売買契約が締結されていないので、3,000万円の特別控除および軽減税率の特例の適用は受けられないと言われ、多額の税金を納めることになりました。

売り主Cは特例を適用できた場合の税額と実際の納税額との差額を媒介業者Bに賠償するように迫ったが、Bは重要事項説明書には税金の負担について記載していないし、税金の問題はC自身の問題という理由で応じなかった。

各当事者の言い分ですけれども、媒介業者Bのアドバイスにより家屋を取り壊したため1年以内に売買契約を締結しなければ特例の適用を受けられなくなった、しかしBはそのことを伝えることもなく、さらにその期限を過ぎて特例の適用を受けられなくなっていたにもかかわらず平成9年中に譲渡すれば居住用財産を譲渡した場合の特例は受けられるというので、価格を引き下げてまで平成9年中に譲渡したのに、意味のないことになってしまった。媒介業者Bがレポート用紙に試算してくれた手取り額のメモの金額と実際の手取り額との開きがあまりにも大きく、媒介業者Bは責任を負うべきであるというものでした。

一方媒介業者Bの言い分ですけれども、売り主の相談を受けており、家屋を取り壊した場合だったとしても、Cが本物件に居住しなくなってから3年目の12月末までに売却すれば有利になると思いアドバイスしたことは事実だが、税金のことは重要事項説明書には何も書いていない、もともと税金の問題はC自身の問題でありC自身が事実関係や適応要件にもっと注意を払うべきであるというものでした。

本事例の問題点ですけれども、本事例では媒介業者Bが当初より相談を受けており売り主Cの事情も把握していたにもかかわらず、居住用財産の譲渡に関する特例の不正確な知識をもとにしてアドバイスをしたことがトラブルの原因になっております。税務署あるいは税理士に確認することなく取引を進めたことに問題があったと考えられます。

本事例の現状といたしましては売り主が媒介業者Bを相手に裁判で損害賠償請求をすることになりまして、先ほどの二つのケースと同じように、媒介業者Bが敗訴というふうになりました。

本事例から学ぶことですけれども、更地にして売却する場合は家屋を取り壊してから1年以内に売買契約を締結しなければ、居住用財産の譲渡所得の特例は適応されません。自己の居住用財産を譲渡する場合に家屋を取り壊して更地しておいたほうが売りやすい場合もあることからそのままであっても下記の要件を満たすことにより例外的に特例適用が受けられることになっております。

Aといたしまして、その家屋を取り壊した日から1年以内に敷地の譲渡に関する契約が締結されていること。Bとしてその家屋の取り壊し後、その敷地の譲渡契約締結時までの間、その敷地を貸し付けその他の用に供していないこと。居住用財産の譲渡所得の課税の特例についてはその適用要件が細かく定められておりますので、念のため税務署や税理士に確認した上で回答するか、または直接本人に回答してもらうのがよいと考えられます。

本事例では家屋を取り壊した場合、売買契約を締結するための期限があることを知らなかったために、その期限が過ぎたのでも居住用財産の譲渡の特例の適用を受けられると判断する誤りを媒介業者Bがおかしてしまいました。

このように不動産に関する税金については居住用のものに限らず、その適用要件が細かく定められておりますので、税務署や税理士に確認してから回答すればいい、顧客に対しても念のため税務署や税理士に確認してもらうようアドバイスをする必要があったと考えられます。

最後に、宅地建物取引士としての対応についての意見ですけれども、基本的に税務申告を専門

家である税理士に委任することで、宅地建物取引士の税金に関する責任は免責されます。上記1の申告時委任をしなかった場合でも税務調査時において税理士に委任すること、租税特別措置法の適用においては必ず宥恕規定がありまして、その瑕疵を補填することにより救済される可能性はあります。

すなわち、本事例における租税優遇措置は土地取引の促進、土地事情の活性化、居住条件の改善、住宅市場の活性化促進等の政策目的の実現のために、特定の要件に該当する場合に税負担を軽減する租税特別措置でありまして、税負担を重課することを目的とする租税重課措置とは異なりますので、税務署長がやむを得ない事情があると認めるとき、宥恕規定については救済の余地が残されているのではないかと考えられます。

1 紛争の内容

① 売主Cは昭和50年より所有する戸建て住宅(本物件)に居住していたが、平成6年4月に転勤により勤務先の近くに住宅を購入し、転居した。本物件は、その後知人に賃貸した。

② 平成8年4月、売主Cは、本物件の賃借人が退居したのを機に、本物件を売却するため媒介業者Bに相談した。

Bは、「平成9年12月末までに譲渡すれば、居住しなくなった平成6年4月から数えて3年目の12月末までに譲渡したことになり、居住用財産の3,000万円特別控除および軽減税率の特例の適用が受けられる」旨の説明をした。

③ 売主Cは、媒介業者Bの説明に従い、Bに売却の依頼をしたが、しばらくしても買主は現れなかった。

④ 平成8年10月、売主Cは、再度媒介業者Bに相談したところ、「家屋を取り壊して、更地にしたほうが売りやすいのではないか」とのアドバイスを受けたので、直ちに家屋を取り壊し、更地にしてBに再度売却の依頼をした。

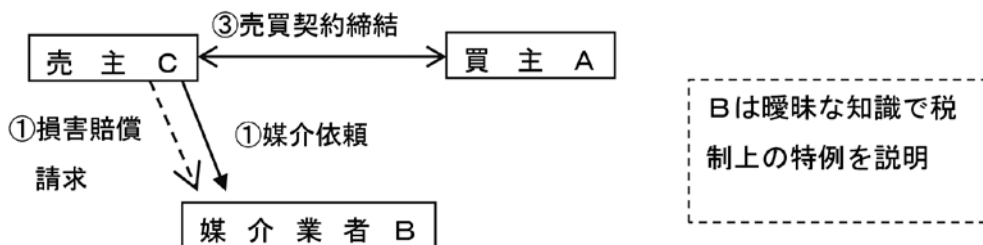
⑤ しかしその後も買主は現れず、平成9年11月、媒介業者Bは「平成9年中に譲渡しないと特例の適用が受けられなくなるため、譲渡価格を大幅に引き下げてでも譲渡すべきである」旨の説明をした。

⑥ 売主Cは、媒介業者Bの説明に従い、譲渡価格を大幅に引き下げて売却の依頼をし、平成9年12月に本物件を買主Aに売却することができた。

⑦ 売主Cは、翌年、確定申告をするために税務署に行ったところ、税務署の担当者から「家屋を取り壊した日から1年以内にその敷地の売買契約が締結されていないので、3,000万円特別控除および軽減税率の特例の適用は受けられない。」といわれ、多額の税金を納めることになった。

⑧ 売主Cは、特例を適用できた場合の税額と実際の納税額との差額を媒介業者Bに弁償するように迫ったが、Bは「重要事項説明書には税金の負担について記載していないし、税金の問題はC自身の問題」という理由で応じなかった。

2 紛争関係図〈戸建住宅〉



従いまして税理士を通じて三者連携して課税当局との対応を図ることは有用でありますし、依頼人との関係も良好になるのではないかと考えられます。

ケース1の場合ですけれども、築後21年課税要件を充足しなかったので一度取り消しをして要件を充足してからあらためて贈与すればよかったとも考えられます。ケース2については制度の趣旨が居住条件の改善と住宅市場の活性化にあるんですから、本質的に借入金の残高の存在が必要だという理由はよく分からないと考えられます。仮にですけれども、住宅借入金の残高が1円であったらよいのだろうかということも考えられますので、十分対応の余地はあるのではないかとこのように考えられます。ケース3ですけれども、こちらは取り壊しは平成8年の10月、売却が平成9年の12月なんですけれども、何をもって取り壊し日とするのか、売却日や所有権移転日、入金日でありますので、契約日がそれより以前であります。従いまして課税要件事実を再吟味すれば1年の要件をもしかすると満たしていたかもしれません。ただし本件三つのケースは限界事例でありまして、職業的専門家である税理士に事後的にでも依頼していれば、もしかすると局面は変わっていたかもしれません。

最後に税理士法第2条についてですけれども税理士は他人の求めに応じ租税に関して、次に掲げる事務を行うことを業とする。1、税務代理。税務官公署に対する租税に関する法令もしくは行政不服審査法の規定に基づく申告、申請、請求、もしくは不服申し立てにつきまたは当該申告等もしくは税務官公署の調査もしくは処分に関し、税務官公署に対してする主張、もしくは陳述につき代理または代行することを言うというふうにされております。

以上、私の不動産税制に係る改正点、争点という内容で私の発表させていただきました。長時間のご清聴ありがとうございました。