

## Interview

「不

動産投資による過度な相続節税」を否認した4月

19日の最高裁判所の判決が不動産業界に波紋を呼んでいる。業界シェア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クも手がける、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決  
が下ったと考えられる。

2つ目は判決文にもあるとおり、  
一般的な納税者については、通達  
評価額による評価をこれからも国  
税当局が認めるということだ。

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ったら、徴  
収側もたいへん苦労がかかる。

通達評価があるメリットはすこ  
く大きい。今までどおり通達評価  
額に基づく評価で、国税当局は相

続・贈与を認めるし、それで納税  
してくださいと示している。

——明らかな「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  
っている。「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、運用益を残すことを目  
的にするのが、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。

## 直接的な影響はない

——今回の判決によって不動産運  
用にブレキがかかる懸念は。

ほとんどの人は贈与や相続をし  
た後、税務署員がやってきて追徴  
課税するなど、税のトラブルには  
巻き込まれたくない。だから今回  
の判例によって、「収益不動産を  
買うと相続のときにトラブルにな  
った誤った情報が、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  
がある。これを機に節度ある不動  
産運用が業界に広がってほしい。  
——青山財産は不動産小口化商品  
の最大手。影響はありますか。  
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

## 「節税対策」では

## 円滑な相続ができない



撮影：梅谷秀司

青山財産ネットワークス 社長

## 蓮見正純

はすみ・まさずみ 1956年岐阜県生まれ。  
80年慶応大学商学部卒業。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。

客から問い合わせの電話をいただ  
いた。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  
のニーズがあっても、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  
備することも含め、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）