

justax

No.65

DEC'98

東京税理士会データ通信協同組合情報事業資料

土地保有特定会社の株式の評価

—●物納した株式を10分の1の価額で買い戻した事例●—

バブル時代に創設された土地保有特定会社及び株式保有特定会社に関する通達は、資産デフレ下の現在において、改めてその意義が問い直されています。保有する土地のほとんどが事業の用に供されている株式の評価について、純資産価額方式による評価の是非が争われた事例をご紹介します。

なお、この事例は、物納した株式を相続開始から6年後に国から買い戻しましたが、その価額は相続税評価額の10分の1にすぎず、まさに、資産デフレが招いた皮肉な現象が生じています（平成10年10月30日東京地裁：一部取消し）。

◎平成3年4月10日に開始した相続において、S税務署長は取引相場のない株式であるH会社の株式評価に当たり、相続人らの評価額は過少であるとして、当該株式の価額を1株当たり**13万3828円**とする更正処分を行いました。相続人らは、本件株式の評価は類似業種比準方式によるべきであるとして当該更正処分等を取り消す旨の訴えを提起したものです。

不動産賃貸業を営む本件H会社は、大会社に該当し、相続人らの取得した株式は14万株であり、同族株主に該当します。総資産価額926億9630万6000円に占める土地等の価額は706億1347万2000円であり、その割合は76パーセントとなり評価通達189(2)に定める土地保有特定会社に該当すると認められ、同通達189-3の規定に従い評価通達185に定める純資産価額方式により評価することになります。

◎原告は、特定土地保有会社に係る評価通達は、節税目的で設立、運営されている会社に限り適用する趣旨であるとして、保有する土地の大半が事業目的である賃貸用ビルの敷地の用に供されている事業用資産である本件会社の場合は、その土地は棚卸資産のように処分を予定するものではないから、清算処分価額を前提とする純資産価額方式による評価は不適切であり、類似業種比準方式によるべきであると主張しました。裁判所は以下の理由により純資産価額方式による評価の合理性を認め、原告の請求を棄却しました。

1. 株式が会社資産の持分としての性格を有することからすると、理論上は純資産価額方式が株式の価額の評価に関する基本的な方式であることができ、少なくとも会社の経営に対し支配的地位を有する株主の保有する株式に

ついては、その最低限度の価額を把握する方式と行うことができる。

2. 取引相場のない株式の評価として評価通達の規定するところは、会社資産の割合持分という株式の性質に応じた純資産価額方式を基礎として、会社の規模による修正、資産内容による修正及び株式取得者の事業経営への影響力に伴う株式取得利益の大小を考慮したものであり、かかる基準は一般的合理性を有するものであって、土地保有特定会社の同族株主の株式を純資産価額方式により評価することは合理的なものといえる。

3. 転売を予定しない事業用資産であるとしても、企業が適切な収益を得て継続している以上、資産価値に対応した収益が想定され、評価通達に定める純資産価額方式による評価額は、一般的には事業継続を前提とした資産評価額を超えるものとは解されず、また、賃貸に供している土地を売却する経営判断も可能なのであるから、事業用資産であることをもって本件会社の評価において純資産価額方式を採用できないという理由はない。

4. 譲渡制限を廃止して物納した本件株式4万1300株を、平成9年4月25日の株主総会における譲渡制限復活の決議に伴い国から4億6830万700円（1株当たり1万1339円）で買い戻した価額をもって取引先例とすべきであるという原告の主張は、右売買価額が少数株主の買取請求権の行使という特殊事情に基づく事例であるから、客観的交換価値としての基礎を欠いて採用することはできない。

本件更正処分において未納固定資産税を負債の部に計上していないとして、更正処分の一部を取り消し、本件株式の評価額は1株当たり**13万2414円**と認定しました。

(資料提供 税法データベース編集室)