



東京税理士会データ通信協同組合情報事業資料

マンションの評価／売却価額を時点修正した価額を時価と認定！

～財産評価基本通達により難い特別の事情があるとして、原処分を一部取消し～

相続税法 22 条は、相続等により取得した財産の価額はその取得の時ににおける時価による旨規定しています。課税実務上は、財産評価基本通達に基づく評価方法により算定された評価額をもって、当該財産の時価と取り扱っていますが、その財産が有する固有の事情によっては相続税評価額が適正な時価を表していない場合もあります。今回ご紹介する判決は、相続開始日から 6 か月後に売買契約が締結された中古マンションの評価に係る事例です（平成 22 年 9 月 27 日非公開裁決・一部取消し・F0-3-249）。

∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞

請求人らは、平成 20 年 3 月 29 日に死亡した被相続人甲の相続により取得した新宿区市谷砂土原町に所在する本件マンションを、A 不動産販売を介して、買受人に対し、相続開始日のおおよそ 6 か月後である同年 9 月 27 日に売却価額 3800 万円で売り渡す売買契約を締結しました。請求人らは、当該売却価額を基に時点修正した価額が相続開始時の時価であるとして、各更正の請求をしたところ、原処分庁は更正をすべき理由がない旨の各通知処分を行いました。

審判所は、財産の相続税評価額が相続開始時における時価を上回っているなど、評価基本通達により難い特別の事情がある場合には、評価基本通達により財産を評価せず、他の合理的な方法により財産を評価すべきものと解するのが相当であるとして、請求人らが主張する本件マンションの売却価額を基に時点修正する方法には合理性があると判断しました。しかし、時点修正率については、請求人らの主張を採用せず、審判所独自に時点修正率を採用して本件マンションの時価を算定しています。

【審判所の判断】

- 1 本件マンションは、種々の固有の事情が認められるところ、A 不動産販売による価格の査定、同社との媒介契約の状況及び売買契約に至るまでの経緯やその状況等からすれば、本件マンションの売却価額 3800 万円は、これらの事情を十分考慮した上で決定された価額であると認められる。そして、その売却価額に恣意的な要素が入る余地はなく、本件マンションの売却価額は売却時における本件マンションの適正な時価を反映していると認められる。
- 2 請求人らは、その時点修正の基となる不動産の価格の変動率について、国土交通省地価調査課が平成 20 年 11 月に発表した「主要都市の高度利用地地価動向報告」（地価調査課レポート）を基に、地価変動率を 3% の下落として本件マンションの価額を求めているが、地価調査課レポートは、四半期ごとの地価変動率に基づくものであり、この数値は中古マンションの価額の変動率を表したのではないと認められることから、当該地価変動率をもって時点修正することは相当でない。
- 3 当審判所が中古マンションの価額変動率について調査したところ、相続開始日から売買契約時までの本件マンションの時価変動率は、国土交通省・水資源局が平成 21 年 3 月 24 日付で発表した新宿区の住宅地における「東京圏の市区の対前年変動率」に基づき求めた変動率マイナス 4.4%（1 年間の変動率マイナス 8.8%×6 か月／12 か月）を採用するのが相当であると認められる。

そうすると、本件マンションの時価は、39,748,953 円（3800 万円÷（1-0.044））であり、本件マンションの相続税評価額 43,810,958 円は、相続開始時におけるその財産の時価を上回っている
…（税法データベース編集室 正木洋子）

◇以上の判決例について詳細（全文・A4判11頁）が必要な方は、送料実費とも 1,500 円（税込み）で頒布しますので下記あてご一報ください。

JUSTAX 第 210 号(平成 23 年 1 月 10 日号)／編集・発行 東京税理士会データ通信協同組合・広報部
〒151-0051 東京都渋谷区千駄ヶ谷 5-10-2 モリタビル／TEL(03)3350-6300 FAX (03)3350-4628