



東京税理士会データ通信協同組合情報事業資料 節税目的で取得した不動産に評価通達6項を適用

財産評価基本通達（評価通達）の評価額と取引価額との乖離を利用し、相続税対策として不動産を取得することは広く行われています。今回は、相続開始3年5月前及び2年6月前に、銀行からの借入金等で取得した賃貸用不動産について、評価通達6項に基づき、通達評価額が否認された事例をご紹介します。

（令和元年8月27日東京地裁・棄却・控訴・TAINSコード：Z888-2271）

∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞

<事案の概要>

被相続人（平成24年6月17日、94歳で死亡）は、平成21年1月30日、甲不動産を8億3700万円（銀行借入6億3000万円）で購入し、平成21年12月25日、乙不動産を5億5000万円（銀行借入3億7800万円、個人借入4700万円）で購入しました。この事案は、相続人である原告らが、相続により取得した財産の価額を評価通達の定める評価方法により評価して相続税の申告をしたところ、処分行政庁から、各不動産の価額につき評価通達の定めにより評価することが著しく不適当と認められるとして、各鑑定評価額（甲不動産7億5400万円、乙不動産5億1900万円）に基づき、相続税の各更正処分等を受けたため、その取消しを求めるものです（金額等は、国税速報6602号2頁参照）。

<裁判所の判断>

東京地裁では、次のとおり判断し、各不動産の相続税法22条に規定する時価は各鑑定評価額であるとして、原告の請求を棄却しました。

- ① 評価通達の定める評価方法によっては適正な時価を適切に算定することができないなど、評価通達の定める評価方法を形式的に全ての納税者に係る全ての財産の価額の評価において用いるという形式的な平等を貫くことによって、かえって租税負担の実質的な公平を著しく害することが明らかである特別の事情（評価通達6参照）がある場合には、他の合理的な方法によって評価することが許される。
- ② 各通達評価額は、それぞれ、各鑑定評価額の約4分の1（甲不動産につき約26.53%、乙不動産につき約25.75%）の額にとどまっている。そして、実際に被相続人又は原告Aが各不動産を売買した際の価格をみると、各通達評価額からのかい離の程度は、各鑑定評価額よりも更に大きいもの又は同程度であった。
- ③ これらに加え、被相続人又は原告Aの各不動産の売買につき、市場価格と比較して特別に高額又は低額な価格で売買が行われた旨をうかがわせる事情等が見当たらないことや、各鑑定評価は、いずれも、原価法による積算価格を参考にとどめ、収益還元法による収益価格を標準に鑑定評価額を求めたものであることなどをも勘案すれば、各通達評価額が相続開始時における各不動産の客観的な交換価値を示していること（相続開始時における各不動産の客観的な交換価値を算定するにつき、評価通達の定める評価方法が合理性を有すること）については、相応の疑義があるといわざるを得ない。
- ④ B銀行からの各借入れ及び各不動産の購入がなければ、本件相続に係る課税価格は、6億円を超えるものであったにもかかわらず、各借入れ及び各不動産の購入がされたことにより、相続税の申告による課税価格は、2826万1000円にとどまるものとされ、基礎控除（1億円）により、本件相続に係る相続税は課されないこととされたものである。
- ⑤ 上記の経緯等に加え、B銀行が各借入れに係る貸出しに際し作成した各貸出稟議書の記載や証拠にもよれば、被相続人及び原告らは、各不動産の購入及び各借入れを、被相続人の相続税対策として実行したと認められる。
- ⑥ 以上にみた事実関係の下では、各不動産の購入及び各借入れに相当する行為を行わなかった他の納税者との間で、かえって租税負担の実質的な公平を著しく害することが明らかというべきであり、評価通達の定める評価方法以外の評価方法によって評価することが許されるというべきである。

……（税法データベース編集室 依田孝子）

◇以上の裁判例について詳細（全文・A4判31頁）が必要な方は、送料実費とも2,000円（税抜）で頒布しますので下記あてご一報ください。

JUSTAX 第321号(令和2年4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5-10-9 更生保護会館／TEL(03)3350-6300 FAX (03)3350-4628