

# TMBニュース



税理士法人トータルマネジメントブレーン URL : <http://www.tsubota-tmb.co.jp/> 令和2年10月19日発行

有限会社トータルマネジメントブレーン Mail : [tmb@tkcnf.or.jp](mailto:tmb@tkcnf.or.jp)

〒530-0045 大阪府大阪市北区天神西町5-17アケイ南森町6F

担当：小林 俊雅

TEL : 06-6361-8301 FAX : 06-6361-8302

## 相続税対策として購入した不動産の評価

今回は、借入金で取得した賃貸不動産の財産評価基本通達に基づく評価額が不適正として東京高等裁判所において控訴棄却された事例をご紹介致します。

### 1. 借入金の債務控除等で相続税をゼロに

本件では、平成21年まで不動産賃貸業を営む法人の代表者であった被相続人が、「相続開始前3年5カ月前」に賃貸用不動産（甲不動産）を約8億3千万円で取得し、さらに、「相続開始前2年6カ月前」に賃貸用不動産（乙不動産）を約5億5千万円で取得しました。そして、これらの不動産を取得するために銀行から約10億円の借入れをしました。平成24年6月の相続開始後、相続人は各不動産を財産評価基本通達に基づき合計約3億3千万円と評価、さらに借入金合計約10億円を債務控除し、小規模宅地等の特例を適用したうえで、相続税をゼロとして申告しました。なお、相続人は相続開始の9カ月後に、乙不動産を約5億1千万円で第三者に譲渡しています。しかし、税務署はこれに対し、財産評価基本通達6項に基づき、鑑定評価額（甲：約7億5千万円、乙：約5億2千万円）による評価が適正として、平成28年4月に更正処分を行いました。相続人は国税不服審判所の裁決を経て、東京地方裁判所にて提訴しましたが棄却され、さらに、東京高等裁判所でも棄却されました。その後、最高裁判所へ上告検討中のようです。

### 2. 財産評価基本通達6項

「この通達の定めによって評価することが著しく不適当と認められる財産の評価は、国税庁長官の指示を受けて評価する。」とされています。

### 3. 東京地方裁判所の判断

東京地方裁判所は国の主張通り、本件での財産評価基本通達6項に基づく鑑定評価額を認めました。税制負担の実質的な公平を著しく害することが明らかな「特別の事情」がある場合には、評価通達で定める以外の合理的な方法で評価することが許されると解すべきとして、財産評価基本通達6項の定めを支持。各不動産について「特別の事情」があるか否かを検討しました。以下の事実関係の下で、各不動産の時価は収益還元法に基づく本件鑑定評価額と認められました。

(1) 価額の乖離……各不動産の財産評価基本通達の評価額（甲：約2億円、乙：約1億3千万円）と売買価格や鑑定評価額を比べ、4倍ほど乖離していることを指摘しました。不動産鑑定士が算定する不動産の正常価格は基本的に客観的な交換価値、つまり相続税法上の時価と考えられ、評価通達の評価方法は合理性がないと判断されました。

(2) 各不動産が相続財産となった経緯……借入金と本件各不動産の購入がなければ、本件相続の課税価格は6億円を超えるものであったが、借入金と本件各不動産の購入があったことで、相続税は課されないこととなりました。近い将来に予想される相続において相続税の負担を減じ、それを期待してあえて企画して実行したとされたのです。

### 4. 東京高等裁判所の判断

東京高等裁判所では原審の判断を維持したうえで、その判断理由を一部補正しています。東京地方裁判所では財産評価基本通達6項に基づき財産評価基本通達以外の評価方法で特定の納税者あるいは特定の財産を評価することが許されるかについて、財産評価基本通達の評価方法を形式的に用いることで、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である「特別の事情」があるか否かという観点で判断されるべきとしていました。

しかし、東京高等裁判所では、本件各不動産の鑑定評価額と財産評価基本通達評価額との3、4倍の乖離について、それ自体が大きなものと認められたのです。これで生じる税額の差や、被相続人や控訴人らがあえて、各不動産の購入や借入が近い将来発生することが予想される被相続人の相続で、相続税の負担を減じ又は免れさせるものであることを知り、それを期待して、各不動産の購入や借入れを企画、実行した結果、借入と不動産の購入がなければ、本件相続の課税価格は6億円超であったにもかかわらず、財産評価基本通達評価額を前提とする申告で課税価格は2,826万円にとどまり、基礎控除により相続税は課されないこととなったのです。

このため、原判決のとおり、本件各不動産は、財産評価基本通達の定める評価方法では適正な時価を適切に算定できないと認められ、財産評価基本通達の定める評価方法で評価した価額を時価とすることは、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と認められ、納税者の租税回避目的ではないという主張は、この判断を左右しないとされたのです。

### 5. まとめ

時価と相続税評価額にいきすぎた評価額の乖離がある場合には、本件のように財産評価基本通達に基づく評価が認められず、財産評価基本通達6項が適用されることも想定されますが、今後の最高裁判所への動向に注目したいものです。

ご不明点、ご質問等ございましたらいつでもお気軽に神藤までご相談ください。