

# 中央大学 会計人会 会報

発行所 中央大学会計人会

〒116-0003 東京都荒川区南千住5-25-14

税理士法人 荻野会計事務所内

<http://chudai-kaikeijin.jp>

発行人 会長 荻野弘康



## 「財産評価基本通達総則6項」の 適用判決の紹介と論点の検討 ～通達評価額を適用しない「特別の事情」とは～

中央大学名誉教授 税理士 大淵博義

### 1. 本判決事例の問題点の本質

東京地裁令和元年8月27日判決（控訴審・東京高裁令和2年6月24日判決。上告中）は、相続財産である2棟の賃貸用マンションの時価評価につき財産評価基本通達（以下「評価通達」という。）の路線価等に基づく評価額（以下「通達評価額」という。）により行った納税者の相続税申告につき、課税庁が、同通達の総則6項を適用して、当該申告を否認して、不動産鑑定士が鑑定評価した収益還元価額を相続税法22条の「適正な時価」と認定して行った更正処分を支持する判決を言い渡した。

この事例では、相続財産のマンション一つは、賃貸用マンションとして小規模宅地の評価減の特例適用を受けて申告しており、相続開始後も継続してその貸付事業を行っているところである。しかる

に、各税務署管轄下における不動産精通者の助成を受けて国税庁長官が発遣した評価通達に定める通達評価額自体が「著しく不相当」であったというのであれば、まさに、国税庁長官が自ら定めた通達評価額が過少評価の誤謬を犯していたことを自認するものにほかならない。

そうであれば、本件事例の納税者だけではなく、同地域のみならず、通達評価額と実勢価格との間に著しい開差のある東京都区内はもとより、全国のすべての地域の賃貸用マンションの相続財産評価額は、収益還元価額で評価すべき旨の国税庁長官の通達の発遣により税務執行の統一を図るべきであろうが、かかる指示は出されていないから、本件判決の2棟のマンションに限定して総則6項を適用して、当該評価額の4倍に近い収益還元価額による評価額により課

税したものである。

ところで、当該総則 6 項による課税が不平等課税ではなく、合理的な公平課税であるというためには、本事例にのみ通達評価額による申告が「著しく不適當である」と認定する「特別の事情」の存在が不可欠であることはいうまでもない。

本件一審判決では、この「特別の事情」に該当するという事由で大きなウェイトを占めていると思われるのは、①通達評価額と鑑定評価額（収益還元価額）との 4 倍にも及ぶ著しい開差があり、それを利用するために、「借入金によりマンションを取得したことにより、通達評価額を上回る借入債務（以下「超過借入債務」という。）が他の相続財産の課税価格を減縮させて相続税を減少させていること、②それを意図して行ったマンション取得は租税回避の意図によることが明らかであること、というもののようである。

しかしながら、都内 23 区のほぼ満室の賃貸用マンションの通達評価額と収益還元価額との開差はむしろ当然のことであり、これを納税者に責任転嫁した上で、課税庁が自らの責任で公表した路線価等と固定資産税評価額の建物の評価額を否認して過年度に遡及する増額更正と過少申告加算税の賦課決定を行うことは、納税者の理解は

到底得られないことはいうまでもない。

## 2. 本判決の概要

### (1) 事実の概要

被相続人は、90 歳の平成 21 年 1 月に甲不動産（甲土地・甲建物）を 8 億 3,700 万円で取得、その原資はその 4 分の 3 程度の 6 億 3,000 万円を M 信託銀行からの借入を主としたものである。また、同年 12 月、乙不動産（乙土地・乙建物）を総額 5 億 5,000 万円で取得したが、その原資は約 79% が銀行借入れと妻子からの借入を主としたものである。

被相続人は、各不動産取得時から約 3 年半又は 2 年半後の平成 24 年 6 月に 94 歳で死亡し、その共同相続人は両不動産の時価を通達評価額に基づいて評価して相続税申告を行なった。ところが、課税庁は、この申告に対して、通達評価額による申告は「著しく不適當」であるから、当該評価額を適用しない「特別の事情」があるとして、評価通達総則 6 項に基づいて、国税庁長官の指示により鑑定評価額を時価とする更正処分を行った。原告主張の通達評価額と被告主張の鑑定評価額の内容は下記のとおりである。（原告主張の通達評価額と被告主張の鑑定評価額）

	通達評価額 (A)	被告主張鑑定評価 (B)	評価差額 (B-A)
甲不動産	200,041,474円 <sup>(注)</sup>	754,000,000円	553,958,526円
乙不動産	133,664,767円	519,000,000円	385,335,233円

(注) ・土地の評価額は小規模宅地等特例の適用前のもの  
 ・鑑定評価額は収益還元価額によるものである。

これから分かるとおり、被告主張の時価に対する通達評価額の割合は、甲不動産が26.5%、乙不動産が25.8%と約4分の1程度の評価額であり、これは、被相続人が取得した各不動産の取得価額とも近似したものとなっている。なお、乙不動産を相続した相続人は、平成25年3月に、第三者に同不動産を5億1,500万円で譲渡している。

## (2) 判決の要旨

### 〈一審判決〉

- 1 被相続人が取得した本件各不動産の売買価額や乙不動産の相続後の譲渡価額、さらに本件各不動産は、いずれも約40戸の共同住宅等として利用されていることから、本件各鑑定評価は、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、不動産鑑定士の不動産鑑定評価基準により算定する不動産の正常価格は、基本的には、当該不動産の客観的交換価値（相続税法22条の時価）を示すものと考えられていることをも勘案すれば、本件通達評価額が本件不動産の客観的な交換価値を示していることについては相応の疑義がある。 ➡「通達評価額と時価の開差要件」
- 2 借入金を原資とする本件不動産の取得は、被相続人及び原告らが、近い将来、被相続人に相続が発生することが予想されることから、本件被相続人の相続において原告等の相続税負担を減じ又は免れさせるものであることを知り、かつ、それらを企画して実行したと認められる。 ➡「相続税負担回避要件」
- 3 本件通達の評価額を形式的に、すべての納税者に係るすべ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と、本件不動産の購入及び各借入金を行わなかった他の納税者との間で、かえって、相続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。➡「実質的公平阻害要件」

そして、本件鑑定評価額の適正性が認められる以上、その鑑定評価額による更正処分は適法である。なお、控訴審判決は、やや表現が異なるものではあるが、その内容は一審判決と大きな相違はないので、ここでは省略する。

### 3. 本判決事例における「特別な事情」の存在とその検討

#### (1) 「総則6項」の性格

国税庁長官が発遣する評価通達による評価額を相続税法22条による時価として、それを統一的に適用することにより、財産評価の簡便性と公平性を維持するというのが法の又は評価通達の趣旨目的であるが、その評価に当たりあらゆる客観的事情を調査して把握して考慮した上で評価することには自ずと限界があることから、その総則6項では、「この通達の定めによって評価することが著しく不相当と認められる財産の価額は、国税庁長官の指示を受けて評価する。」と定めている。

このような「著しく不相当と認められる」とは、通達評価額算定の前提となる不動産精通者による調査の際に顕現されていなかった

客観的事情、例えば、地盤沈下や地震の液状化被害が報道され、それがその地域の土地取引の価額に影響していることが明らかになった場合等、納税者の相続税負担能力という点から、通達評価額によることが「著しく不相当と認められる」場合であると解するのが、この通達の自然な文理解釈である。それが「通達評価額により評価することが著しく不相当」という言葉の意味であると解される。

仮に、かかるやむを得ない物理的、客観的事実に起因した売買価額の低減ではなく、課税庁の売買実例の調査不足に起因した低額な評価額の公表価額を修正するために、総則6項を適用するということが不当であり、その修正は次の年の評価額の決定に際して考慮すべきものであり、これを総則6項により否認することは疑問である。

また、本判決の事例のように収益還元価額による評価額と比較して、路線価等の通達評価額が著しく低額である場合には、評価通達において、その旨を明示すべきことは容易に可能であろう。そのような対応もせずに、本件のような過去に遡及した課税処分が行われ過少申告加算税を賦課決定することが租税正義といえるのであろうか。納税者の予測可能性は皆無であり、それこそが著しく「不適

当である」と思料するが、いかがであろうか？

## (2) 先例判決にみる「特別の事情」

総則 6 項適用の先例判決として、東京地裁平成 4 年 3 月 11 日判決(判例時報 1416 号 73 頁、控訴審・東京高裁平成 5 年 1 月 16 日判決・税資 194 号 75 頁)がある。

この事例は、昭和 62 年 12 月の相続開始直前の同年 10 月に借入れにより 7 億 5,850 万円のマンションを取得、相続直後の翌年 1 月にマンションの購入先の不動産業者との間で本件マンションの売却の媒介契約を締結して、4 月から 7 月にかけて、本件マンションを総額 7 億 7,400 万円で売却し、借入金を返済したという事例である。

同判決は、「相続前後を通じて事柄の実質をみると、当該不動産がいわば一種の商品のような形で一時的に相続人及び被相続人の所有に帰属することとなったに過ぎない」とも考えられるような場合には、「前記の評価通達によらないことが相当と認められる『特別の事情』がある場合に該当する。」と判示し、この場合には、市場における現実の客観的交換価格によって評価されることが許されると判示している。

すなわち、その相続開始直前の不動産取得と相続開始直後の当該不動産の譲渡という行為により、

当該納税者は、事後的にみれば、何も行っていない(当該不動産取得を行っていない)相続開始前の経済実態の状態を作り出したものである。このことは、不動産所有による有効活用の目的が認められない相続税軽減のみを意図した一過性的な不動産取得と所有であるから、その通達評価額を否認して、取得価額を時価と認定する合理性が容認されるのである。

その後、同種の判決として、①東京地裁平成 4 年 7 月 29 日(行裁例集 43 卷 6・7 号 999 ページ、控訴審・東京高裁 5 年 3 月 15 日判決・行裁例集 44 卷 3 号 213 ページ)、②東京地裁平成 5 年 2 月 16 日判決(判例タイムス 845 号 240 頁、控訴審・東京高裁平成 5 年 12 月 21 日判決・税資 199 号 1302 頁)が言い渡されている。

その共通した特筆は、取得した土地建物等(マンション等)を賃貸して収益を獲得する本来の事業目的を予定していないこと、そのため多額な借入利息の支払いを継続することが困難であるから、その取得時から相続税申告後に当該不動産を売却することが計画されていたこと、現実には、相続直後に当該不動産を取得価額とほぼ同額で売却して借入金を返済しているというものである。

### (3) 先例判決と本判決の「特別の事情」の比較

#### ア 先例判決における「特別の事情」

ここで、先例判決の総則 6 項の適用は、①通達評価額と実勢価格との間に著しい開差があること、②これを利用して相続開始前に不要不急の不動産を取得して、相続開始後の近接した時期にその取得価額とほぼ同等の価額で譲渡したこと、③その結果、相続開始前後の当該不動産の取得がなかった経済実態を作出した上で、相続税の負担軽減のみを意図した一過性の不動産の取得であること、という極めて厳格な要件のもとで「特別な事情」が認定されているということである。

#### イ 先例判決と本判決の「特別の事情」の検討

前述した先例判決の「特別の事情」に比較すると、本判決の事例は、収益獲得を意図して現実にも、不動産賃貸業を相続前後を通じて行っているという点が決定的な相違である。なお、乙不動産は相続後 5 カ月で譲渡されているが、延べ 3 年の間、不動産賃貸を行っていたものであり、そもそも、収益獲得のための不動産取得の意思も実体もない先例判決とは、全く異なるものである。

### (4) まとめ

本判決の判示は、時価と評価額の開差が著しい場合には、5 年前に取得した財産であっても借入金が残っていれば、その割合のいかんを問わず、また、自己資金で取得した場合も否認されかねないというリスクを感じさせる判決である。

そもそも、現実の売買価額は千差万別の事情が絡み決定されるもので一義的な価額が決定されるものではない。そのために、静態的な評価である相続財産の時価評価は、実勢価格に比較して固めの評価によることを意図して評価されていることは周知の事実であって、そこに開差が生ずることは当初から予定されていることである。

現実には、相続税の通達評価と客観的交換価額に著しい開差がある場合には、次年度に向けた通達評価額の改定に向けた対応が行われるべきものであることはいうまでもないことである。

本件訴訟事件は最高裁に係属しているが、本件事例の論点を慎重に分析して、的確な最高裁判決を期待しているところである。