

## 不動産の価額（財産評価基本通達総則6項適用に関する判決等）

その2

今回は、総則6項の規定によって否認された事例を二つ紹介することとします。

## 1. 平成5年2月16日：東京地裁判決（平成5年12月21日：東京高裁）

## 【事案の概要】

- ① 被相続人 甲（昭和62年2月14日死亡：88歳）。甲は、昭和61年8月19日に入院し1か月後に退院。
- ② 相続人 養子A・養子B
- ③ 取得不動産の明細（不動産の取得資金の大半は、銀行借入金によっている。）

取得物件所在地	取得日	取得価額①	相続税評価額②	評価割合②÷①
中野区中野	昭和61年4月25日	16,500万円	6,411万円	38.85%
横浜市緑区	昭和61年7月30日	70,000万円	15,874万円	22.67%
中野区丸山	昭和61年8月2日	51,000万円	10,502万円	20.59%
目黒区目黒本町	昭和61年8月18日	15,000万円	4,913万円	32.75%
横浜市栄区	昭和61年8月21日	30,590万円	14,540万円	47.53%
川越市新宿	昭和61年8月21日	22,870万円	12,616万円	55.16%
横浜市緑区	昭和61年8月21日	60,576万円	5,776万円	9.53%
川崎市宮前区	昭和61年9月3日	39,712万円	8,463万円	21.31%
大田区田園調布	昭和61年9月25日	278,012万円	48,298万円	17.37%
合計	—	584,260万円	127,398万円	21.80%

## ④ 更正処分

相続人は、財産評価基本通達による評価額によって相続税の申告を行い、課税庁は、相続開始直前に取得した不動産の相続税評価額は、取得価額によるものとして更正処分をし、東京地裁もその処分を容認した。

## 【東京地裁：判決要旨】

経済的合理性なくして、相続人によって相続開始直前に借り入れた資金で不動産を購入するという行為が行われた場合についても、画一的に評価基本通達に基づいてその不動産の価額を評価すべきものとする、購入行為をしなかった場合に比べて相続税の課税価格に著しい差を生じ、当該不動産以外に多額の財産を保有している被相続人の場合には、結果としてその他の相続財産の課税価格が大幅に圧縮されることになる。このような事態は、他に多額の財産を保有していないため、このような方法によって相続税負担の軽減という効果を享受する余地のない他の納税者との間での実質的な租税負担の公平を著しく害し、富の再分配機能を通じて経済的平等を実現するという相続税の目的に反するものである。したがって、本件評価係争物件については、その相続財産としての評価を評価基本通達によらないことが相当と認められる前記の特別の事情がある場合に該当するものとして、相続不動産を市場における客観的な交換価格によって評価することが許されるものと解するのが相当である。

## 2. 平成23年7月1日：審判所裁判（非公開）

## 【事案の概要】

- ① 被相続人 甲（平成19年9月?日死亡）。マンション契約時、甲は入院中。
- ② タワーマンション取得と譲渡

取得年月日	取得価額	取得原資	相続税評価額	マンションの譲渡日	譲渡価額
平成19年8月24日	29,300万円	甲の普通預金	5,801万円	平成20年7月24日	28,500万円

## ③ 更正処分

相続人は、相続税評価額によって相続税の申告書を提出したが、課税庁は取得価額によって更正処分を行い、審判所も課税庁の処分を支持した。

## 【裁判要旨】

相続税の課税価格を圧縮し相続税の負担を回避するために、自己の行為の結果を認識するに足る能力を欠いていた被相続人の名義を無断で使用し、本件売買契約に及んだものであるような場合に、評価基本通達に基づき本件マンションを評価することは、相続開始日前後の短期間に一時的に財産の所有形態がマンションであるにすぎない財産について実際の価値とは大きく乖離して過小に財産を評価することとなり、納税者間の実質的な租税負担の平等を害することとなるから、このような事情は、評価基本通達によらないことが正当として是認されるような特別の事情に該当するというべきである。（文責：山本和義）