

## 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1

相続、遺贈又は贈与により取得した財産の価額は、当該財産の取得の時における時価による（相法22）と定め、時価とは、課税時期（相続、遺贈若しくは贈与により財産を取得した日）において、それぞれの財産の現況に応じ、不特定多数の当事者間で自由な取引が行われる場合に通常成立すると認められる価額をいい、その価額は、この通達の定めによって評価した価額による（評基通1）としています。

財産評価基本通達では、不動産の価額などについて定めていて、実務では評価通達に基づいて土地や建物などを評価しています。

しかし、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（評基通6）としています。

そこで、今回から4回シリーズで、節税目的で取得した不動産の価額について、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するとして、総則6項の規定によって否認された事例を紹介することとします。

否認事例に共通する前提条件には、以下のような事由があります。

- ① 取得日と相続開始日が近い
- ② 相続開始後すぐに譲渡し、譲渡価額は取得価額と近似している
- ③ 利用する意思がみられない
- ④ 明らかに節税目的と推測される
- ⑤ 租税負担の実質的な公平を著しく害している

そこで、不動産を取得し、財産評価基本通達に定める相続税評価額によって申告する場合には、最低限、以下のような対応が求められます。

- ① 不動産の取得目的を明確にし、目的に従った利用をしておく（節税目的だけではないことを明確にしておく）。
- ② 著しく不相当と認められるような金額以上の取得は避ける。
- ③ 相続税の税務調査は、申告してから約1年経過後に実施されると思われることから、税務調査が終了するまで利用し、かつ、保有し続ける。

今回は、平成4年3月11日：東京地裁判決（平成5年1月26日：東京高裁⇒平成5年10月28日：最高裁）で、相続開始直前に取得した不動産を財産評価通達による価額ではなく、総則6項に基づき課税庁が取得価額によって評価し更正処分され、納税者敗訴となった事案です。

## 【事案の概要】

1. 被相続人 甲（昭和62年12月19日死亡）
2. 相続人 4人
3. 不動産（マンション11戸）の取得及び評価額

取得日	取得価額	借入金	相続税評価額	更正処分
昭和62年10月9日	75,850万円	80,000万円	13,170万円	75,850万円

4. 不動産の譲渡 相続人によって昭和63年4月～7月に77,400万円で譲渡されている。

## 【東京地裁：判決要旨】

被相続人が相続開始直前に借り入れた資金で不動産を購入し、相続開始直後にその不動産が、相続人によってやはり当時の市場価格で他に売却され、その売却金によって借入金が返済されているため、相続の前後を通じて、ことからの実質を見ると、その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ついても、画一的に評価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、他方で、そのような取引の経過から客観的に明らかになっているその不動産の市場における現実の交換価格によってその価額を評価した場合に比べて、相続税の課税価格に著しい差を生じ、実質的な租税負担の公平という観点からして、看過し難い事態を招来することとなる場合があるものと言うべきであり、そのような場合には、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ものとして、その相続不動産を市場における現実の交換価格によって評価することが許されるとするのが相当である。

（文責：山本和義）