

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3

今回は、総則6項の規定によって否認された事例で、令和1年8月27日：東京地裁判決（控訴）⇒令和2年6月24日：東京高裁判決（棄却・上告）で納税者が敗訴した事案を紹介します。事案の概要や東京地裁の判決の内容から、相続対策のコストなどについて推測を交え解説することとします。

【事案の概要】

1. 被相続人 父（平成24年6月17日死亡：94歳）
2. 相続人 母・長女・長男・二男・二男の子（平成20年8月19日養子縁組）
3. 賃貸不動産の取得と評価額（平成25年3月11日申告） （単位：万円）

	取得日	取得価額	借入金	相続税評価額		更正処分（鑑定評価額）	
				土地	建物	土地	建物
甲不動産	平成21年1月30日	83,700	銀行63,000	(※) 11,367	8,636	30,800	44,600
乙不動産	平成21年12月25日	55,000	銀行37,800 母 4,700	5,816	7,550	51,900	

(※) 小規模宅地等の特例適用前の相続税評価額

4. 取得した不動産の売却 乙不動産（二男の子が相続）平成25年3月7日 51,500万円
5. 相続対策の効果

	対策前	対策（賃貸不動産取得）後	更正処分（鑑定評価額）
純資産価額	69,787万円	(※) 102,532万円	188,581万円
債務	△3,394万円	△99,706万円	△99,706万円
課税価格	66,393万円	2,826万円	88,874万円
基礎控除額（5人）	△10,000万円	△10,000万円	△10,000万円
相続税の総額	20,896万円	0万円	24,049万円
過少申告加算税	-	-	4,296万円

(※) 判決で公表されている数値を基に表を作成し、対策後の純資産価額については、小規模宅地等の特例の適用額を推測して逆算した。

【東京地裁：判決要旨】

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と、本件各不動産の購入及び本件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。

6. 賃貸不動産取得による相続対策のコスト（推定）

M信託銀行主導による賃貸不動産取得に伴う相続対策のコストとして、以下のような費用が発生したと思われます。

- ① 抵当権設定・登録免許税 403万円
- ② 取得の仲介手数料（3%+消費税） 4,494万円
- ③ 所有権移転登録免許税（固定資産税評価額35,000万円と仮定） 700万円
- ④ 不動産取得税 1,050万円
- ⑤ 乙不動産譲渡の仲介手数料（3%+消費税） 1,668万円
- ⑥ 乙不動産の譲渡損失（51,500万円で譲渡） 3,500万円
- ⑦ 信託銀行（遺言執行報酬・遺言信託を依頼している場合） 756万円
- ⑧ 過少申告加算税4,296万円（母は財産を取得していない）及び延滞税（4.3%） 1,233万円（概算）
- ⑨ 合計（①～⑧） 18,100万円

この対策が是認されたと仮定しても、①～⑥のコストの総額は11,815万円で、甲不動産が取得価額で譲渡できた場合でも仲介手数料などを加算すると14,600万円ほどで、相続税の軽減効果の70%ものコストがかかる結果となります。

この事例では、課税庁によって鑑定評価額により課税処分を受けたことで、過少申告加算税や延滞税及び弁護士費用の負担が生じて、この対策で利益を得たのは、不動産仲介会社、信託銀行及び弁護士などで、相続人は金銭的な負担だけでなく、精神的なダメージも大きなものであったと予想されます。

（文責：山本和義）