
注目判例のご紹介

【東京地判令和元年8月27日】

通達評価ではなく鑑定評価で時価とされた事例
(賃貸用共同住宅による過度な相続税対策に警鐘か)

2019年11月

【留意事項】

紹介判例は地裁判決(第一審)になります。控訴されており、未確定のため結果が変わる可能性があります。

各専門誌が速報

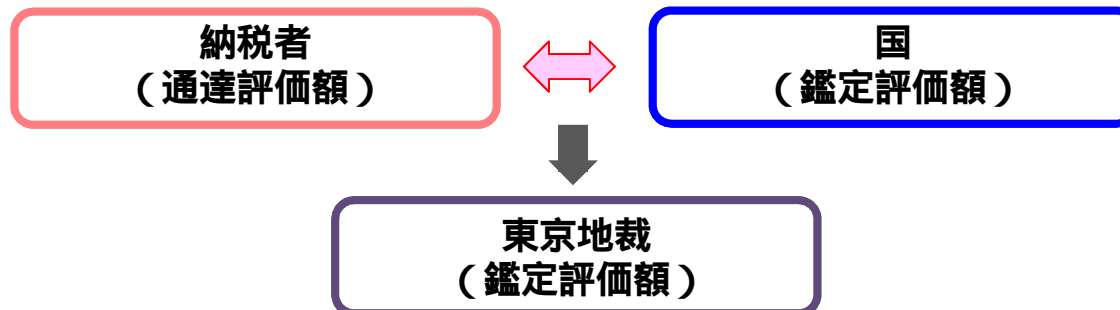
相続直前に借入金で賃貸物件を取得する節税策にストップ
東京地裁 財産評価通達6項の適用巡り納税者敗訴
通達評価額と物件取得額に4倍のかい離 (税務通信 3570 R1.9.2 P2)

経緯 (一連の行為) に総則6項の「特別の事情」
通達評価額に乗じた節税策に警鐘を鳴らす (T&Aマスター 802 R1.9.9 P40)
反響が大きかったため (T&Aマスター 804 R1.9.23 P24) にて全文公開

事案の概要

相続人である原告らが、本件相続により取得した財産の価額を財産評価基本通達の定める評価方法により評価して相続税の申告をしたところ、処分行政庁から、相続財産のうち一部の土地及び建物の価額につき通達評価の定めにより評価することが著しく不相当と認められるとして各更生処分等を受けたため各取消しを求める事案。

相続財産のうち一部の不動産 (賃貸用共同住宅) に係る評価が争点となった事案



関係法令等

相続税法第22条

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における**時価**により、当該財産の価額から控除すべき**債務の金額**は、その時の**現況**による。

財産評価基本通達の時価

財産の価額は時価によるものとし、時価とは課税時期において、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。

財産評価基本通達 第1章 総則6

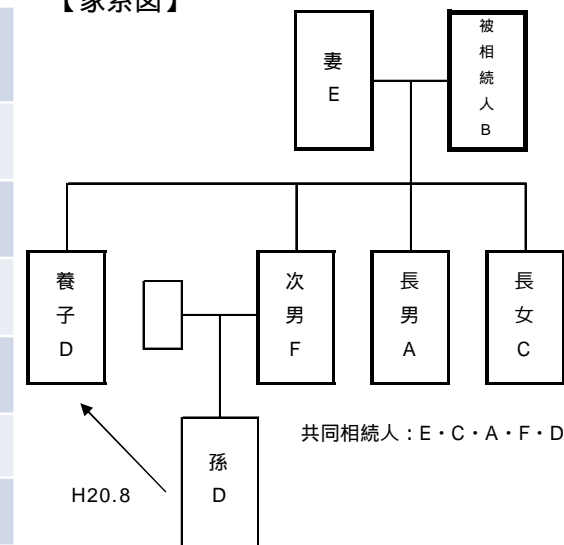
この通達の定めによって評価することが**著しく不適當**と認められる財産の価額は、国税庁長官の指示を受けて評価する。

- ✓ 今回の事案は、通達で評価することが著しく不適當とされ不動産鑑定評価で評価された。
- ✓ 「総則6項がどのような基準で適用されるのか」については、明確な基準やルールがない。
- ✓ 今回は投資用不動産（賃貸用共同住宅）を借入して取得していた相続税対策の典型的なケース。

主な事実関係

H20年頃	被相続人はH21年まで不動産等を営む法人の代表者。 X銀行に当該法人の事業承継に係る診断を申し込み。
H20.8	被相続人は、次男の長男である孫と養子縁組をした。
H21.1	被相続人は、法人から売買契約により甲不動産を取得。X銀行から借入。
H21.12	被相続人は、法人から売買契約により乙不動産を取得。X銀行から借入。
H24.6	被相続人が死亡。養子が本件各不動産を遺言により取得した。
H25.3	養子は、個人と売買契約により乙不動産を譲渡。
H28.4	税務署から相続税の更生処分等を受ける。

【家系図】

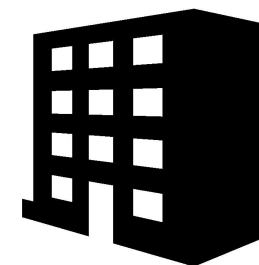
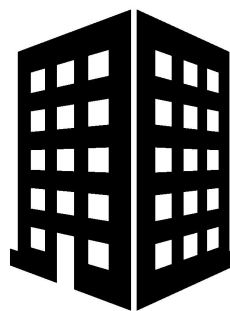


その他のポイント

- ✓ 銀行貸出稟議書には「[相続対策のため不動産購入](#)を計画。購入資金につき借入の依頼」と記載。
- ✓ ローンに係る債務控除により課税価格が基礎控除以下となり[相続税額ゼロの申告](#)をした。
(各不動産の購入・借入がなければ課税価格は6億円超。)
- ✓ 被相続人は死亡時94歳と高齢。各不動産購入時には90歳、91歳であった。
- ✓ 各不動産購入時から相続開始まで3年前後
- ✓ 乙不動産については、相続開始後1年以内に売却

不動産の内容

項目	【甲不動産】	【乙不動産】
所在	東京都X区	神奈川県X市
交通	JR中央線 X駅 徒歩約5分	JR東海道本線 X駅 徒歩約13分
用途	共同住宅（44戸） 保育園（1戸）	共同住宅（39戸）
最有効使用 （類型）	高層の賃貸用共同住宅 （貸家及びその敷地）	高層の賃貸用共同住宅 （貸家及びその敷地）
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・基準容積率をほぼ完全に消化 ・投資用不動産に該当 ・幹線道路の裏通り沿い 	<ul style="list-style-type: none"> ・基準容積率をほぼ完全に消化 ・投資用不動産に該当 ・幹線道路の裏通り沿い



不動産売買等の推移

項目	【甲不動産】	【乙不動産】
購入額	837,000,000円 (被相続人 H21.1.30)	550,000,000円 (被相続人 H21.12.25)
銀行借入額	630,000,000円 (X銀行)	378,000,000円 (X銀行)
売却額	-	515,000,000円 (養子D H25.3.7)

不動産評価の内容 (相続開始時点 H24.6.17)

項目	【甲不動産】	【乙不動産】
通達評価額 (納税者) : A	200,041,474円	133,664,767円
鑑定評価額 (国) : B	754,000,000円	519,000,000円
A/B	26.5% (鑑定評価額が約3.8倍)	25.8% (鑑定評価額が約3.9倍)
A/購入額	23.9% (購入額が約4.2倍)	24.3% (購入額が約4.1倍)

主要な争点の判示（特別の事情と不動産評価について）

	東京地裁の判示
特別の事情 一連の行為 について	<p>相続税法22条の時価は、客観的な交換価値。</p> <p>通達評価による画一的評価は、合理的なものであると認められる限り納税者の公平や便宜、効率的な徴税に資するものとして相続税法22条の規定を許容。</p> <p>通達評価で時価を適切に算定することができないなど、通達評価を全ての納税者に用いるという<u>形式的な平等を貫くことによって、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場合は</u>、他の合理的な方法で評価することが許される。</p> <p>当該事実関係の下では、本件各不動産の購入及び借入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。</p> <p>通達以外の評価が許される 裁判所は節税目的等の事実関係を認定しつつも、特別の事情の判断は租税負担の実質的な公平としている。</p>
不動産の 評価	<p>本件各不動産の売買につき市場価格と比較して<u>特別に高額又は低額な価格で売買が行われた旨をうかがわせる事情等が見当たらない。</u></p> <p>不動産鑑定士が鑑定評価基準に基づき算定する不動産の正常価格は、基本的に当該不動産の客観的交換価値を示す。</p> <p>本件各通達評価額が本件各不動産の客観的交換価値を示していること（評価通達の定める評価方法が合理性を有すること）については、相応の疑義があると言わざるを得ない。</p> <p>客観的交換価額を収益還元法による評価等により求めることが妥当性を欠くなどと解すべき法的根拠は見当たらない。</p>

判旨まとめ

- ✓ 通達評価することが著しく不適當で他の合理的な評価をすることが許される場合とは、「特別の事情」がある場合

「特別の事情」とは、通達評価を全ての納税者に用いるという形式的な平等を貫くことによって、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なるとき

- ✓ 今回判旨の「特別の事情」の要素

(1) 通達評価の合理性

通達評価額が鑑定評価額や購入額、売却額の約1/4とかい離が大きい。
(通達評価の合理性に相応の疑義)

(2) 経緯・事実関係

高齢での不動産購入と借入

借入に係る債務控除により課税価格が基礎控除以下となり相続税額ゼロの申告をした。

(本件各不動産の購入、借入の購入がなければ課税価格は6億円超。)

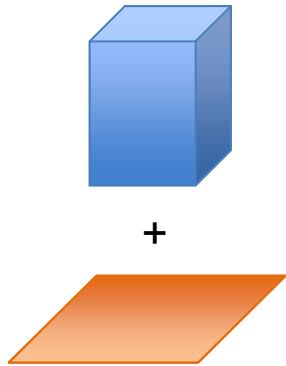
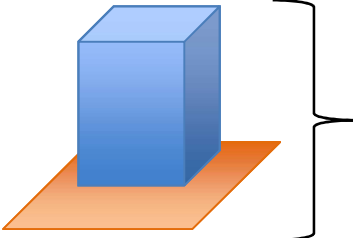
貸出稟議書などから借入は近い将来発生する相続税の負担を減じ又は免れさせるものであることを知り、期待してそれらを実行したと認められる。

事実関係、経緯も含め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判定された。

**【留意事項】 紹介判例は地裁判決（第一審）になります。
控訴されており、未確定のため結果が変わる可能性があります。**

通達評価と鑑定評価

賃貸用共同住宅は、賃料収入を得ることを目的とする投資用不動産に該当。

	通達評価	鑑定評価
評価上の種類	貸家建付地（宅地）と貸家（家屋） 土地と建物は別々の評価	貸家及びその敷地 土地と建物は一体評価
評価手法の概要	 <p>【建物】 固定資産税評価額×1.0 ×（1-30%） 借家権割合30%</p> <p>【土地】 路線価×各補正率×地積 ×（1-借地権割合×30%）</p>	 <p>【土地建物一体】 収益還元法（直接還元法）</p> <p>総収益 賃料・共益費・駐車場 収入など</p> <p>総費用 維持管理費・修繕費・ 固定資産税・保険料など</p> <p>純収益（ - ）</p> <p>純収益÷還元利回り = 収益価格</p> <p>DCF法（複数期間の純収益と復帰価格を明示して 割り引く方法）も今回適用されている。 原価法は今回重視されていない。</p>
特徴	<ul style="list-style-type: none"> 画一的な評価で個別性、特殊要因が反映されにくい。 賃貸されていると不動産の収益性にかかわらず一律に借家権の付着する減価額を控除（マイナスの方向） 通達評価は、評価の安全性から低めの評価額が算出される一方で、借入金額はそのまま控除できるので、借入金額の方が大きい場合は課税価格が圧縮される効果がある。 	<ul style="list-style-type: none"> 現実の市場価格を求める評価 不動産鑑定士が判断した価格で画一的でない 賃貸用不動産の場合、基本的に借家権の減価をしない。 収益性により価格が変動し、収益性、流動性が高ければプラスの評価。

評価の視点

- ✓ 投資用不動産について鑑定評価上は収益還元法による評価が主流となっている。マーケットでの取引価格の考え方も同様。画一的評価に馴染みにくい。
- ✓ 投資用不動産は前頁の通り通達評価と鑑定評価で評価のやり方、方向性が異なるためかい離が生じやすい。
- ✓ 収益性の高い投資用不動産は、通達評価では個別不動産の収益性を的確に価額へ反映させることが困難。

投資用不動産については、通達評価額とともに鑑定評価ベースでの価格水準も事前に把握することが有用
どの程度かい離があるのか事前に把握、リスクの確認。

税務の視点

- ✓ 事前に「特別の事情」の有無の確認とリストアップ
- ✓ 判例と類似する 評価額格差、 経緯・事実関係のケースでは通達評価額により申告するか要検討
(過少申告のリスクを納税者と共有)

【チェックリスト】

投資用不動産のリストアップ
評価額格差の把握
購入した時期、目的
借入する場合その目的（判例では銀行稟議書の内容も確認された）
相続税の軽減、回避の意図がないか。
通達評価額を利用すると実際相続税が減じ又は免れさせることにならないか

【免責事項】

当法人の許可を得ることなく、本書面の内容の一部あるいは全部に手を加えたり、第三者に送信、複製および配布することは、その方法の如何にかかわらず、一切禁止されております。

本書面に掲載された内容は、当社が信頼できると判断した情報源から入手しておりますが、その正確性または完全性を保証するものではありません。紹介判例は、地裁判決（第一審）になります。控訴されており未確定のため結果が変わる可能性があります。

また、本書面に記載された内容は情報提供にとどまり、特定の税務処理、税務申告を推奨するものではありません。

本書面の利用により生じた損害、損失につきましては当法人は一切の責任を負いません。利用者ご自身の責任と判断のうえで利用をお願いします。

以上



税務のご相談は「大和パートナーズ」へ
(税務相談・税務申告・税務コンサルティング)

〒102-0073
東京都千代田区九段北1-3-1 日宝九段下ビル9F
TEL : 03-6261-6456 FAX : 03-6261-6455
HP <https://daiwa-tax.or.jp/>
E-mail : contact-us@daiwa-tax.or.jp

【業務提携先】



不動産評価のご相談は「大和不動産鑑定」へ
(不動産鑑定・建物調査・土壌調査・不動産M&A)

〒100-0003
東京都千代田区一ツ橋1丁目1番1号 パレスサイドビル3F
TEL : 03-5219-3372 FAX : 03-5219-3221
HP <https://daiwakantei.co.jp/>
問い合わせ <https://daiwakantei.co.jp/contact/>