



東京税理士会データ通信協同組合情報事業資料

## 不動産の評価／評価通達の定めにより難い「特別の事情」の有無

### ～銀行借入れによる不動産取得と相続税の負担軽減～

相続財産の評価は、原則として、特別の定めのある場合を除き、財産評価基本通達（評価通達）に定める評価方法によりますが、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」がある場合は、鑑定評価等ほかの合理的な評価方法によることができると解されています（評基通6）。今回は、相続税の負担を軽減する目的で購入した不動産の評価に当たり、「特別の事情」があるか否かが争われた裁決をご紹介します。（平成29年5月23裁決・棄却・TAINSコード：J107-4-07）

∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞

#### <事案の概要>

この事案は、請求人らが、各不動産（甲不動産及び乙不動産）について、評価通達に定める方法により評価して相続税申告をしたところ、原処分庁が、評価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として、国税庁長官の指示を受けて評価した価額（鑑定評価額）により相続税の各更正処分等をしたことから争われたものです。なお、甲不動産の通達評価額は、取得価額及び鑑定評価額のそれぞれ約23.9%、約26.5%の価額であり、また、乙不動産の通達評価額は、取得価額及び譲渡価額並びに鑑定評価額のそれぞれ約24.3%、約26.0%、約25.8%の価額です。

#### <審判所の判断>

審判所では、次のとおり、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と認めました。

- 1 被相続人及び請求人らなどによる各不動産の取得から借入れまでの一連の行為は、各通達評価額と各鑑定評価額との間に著しい乖離のある各不動産を、借入金により取得し、相続税申告において評価通達に定める評価方法により評価することにより、借入金債務合計額が各不動産はもとよりほかの積極財産の価額からも控除され、請求人らが本来負担すべき相続税を免れるという結果をもたらすこととなる。
- 2 被相続人は、①Q社（不動産の売買・賃貸借・管理等を目的として設立された会社）の事業承継に伴う遺産分割や相続税の負担を懸念し、R銀行に対しその診断を申し込んだこと、②R銀行から、借入金により不動産を取得した場合の相続税の試算及び相続財産の圧縮効果についての説明を受けていたこと、③各不動産の購入資金の借入れの目的が、相続税の負担の軽減を目的とした不動産購入の資金調達にあると認識していたこと、及び④Q社の事業承継のための方策の一環として請求人Kと養子縁組した時期と近接した時期に、各不動産を取得していることを総合すれば、被相続人の各不動産の取得の主たる目的は相続税の負担を免れることにあり、被相続人は、各不動産の取得により本来請求人らが負担すべき相続税を免れることを認識した上で、各不動産を取得したとみるのが自然である。
- 3 各不動産について、各通達評価額を課税価格に算入すべきものとする、請求人らが、各不動産を取得しなかったならば負担していたはずの相続税を免れる利益を享受するという結果を招来する。これは、被相続人が、相続税の負担の軽減策を採ったことによるものであり、このような事態は、同様の軽減策を採らなかったほかの納税者との間の租税負担の公平はもちろん、被相続人が多額の財産を保有していないため、同様の軽減策によって相続税負担の軽減という効果を楽しむ余地のないほか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著しく不公平なものであるといえる。
- 4 したがって、各不動産については、評価通達に定める評価方法を画一的に適用するという形式的な平等を貫くことによって、相続税の目的に反し、かえって実質的な租税負担の公平を著しく害することが明らかであることから、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と認められ、各不動産の価額は、ほかの合理的な時価の評価方法である不動産鑑定評価に基づいて評価することが相当である。

……（税法データベース編集室 依田孝子）

◇以上の裁判例について詳細（全文・A4判13頁）が必要な方は、送料実費とも2,000円（税抜）で頒布しますので下記あてご一報ください。

JUSTAX 第295号(平成30年2月10日号)/編集・発行 東京税理士会データ通信協同組合・広報部  
〒151-0051 東京都渋谷区千駄ヶ谷5-10-9 更生保護会館/TEL(03)3350-6300 FAX (03)3350-4628