

4 検討

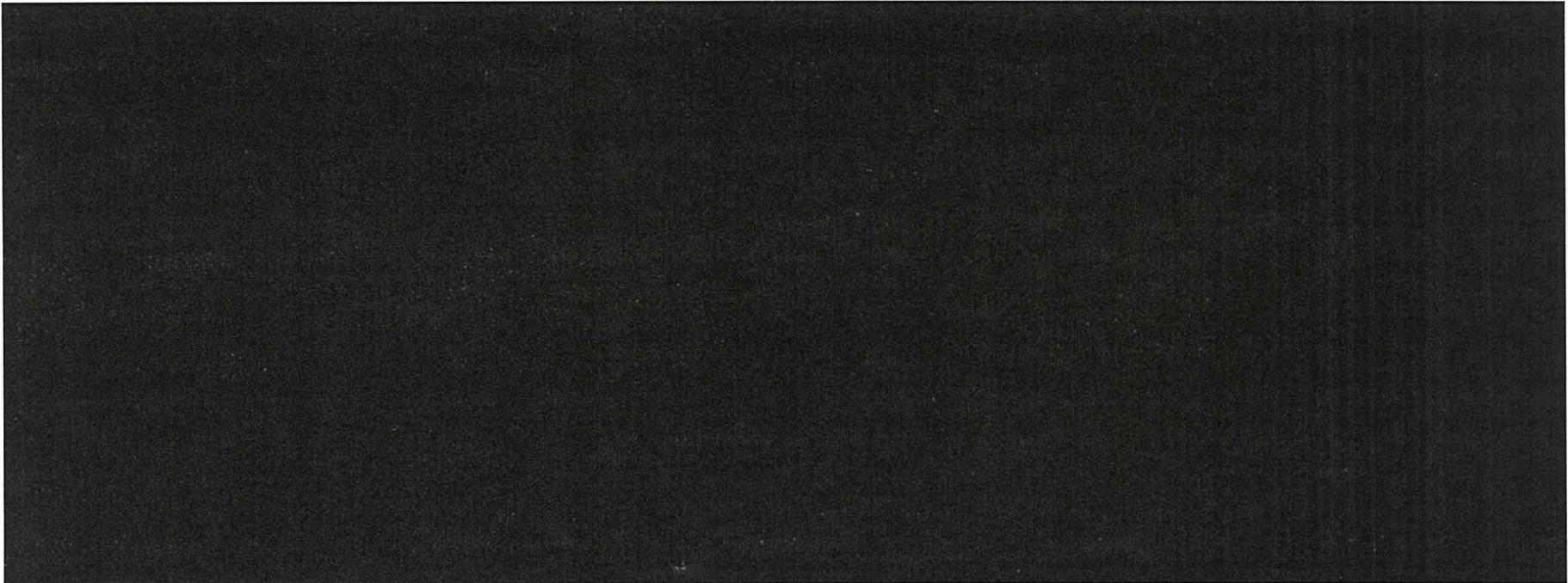
(1) 評価通達の定める評価方法以外に、他の合理的な評価方法が存在するか

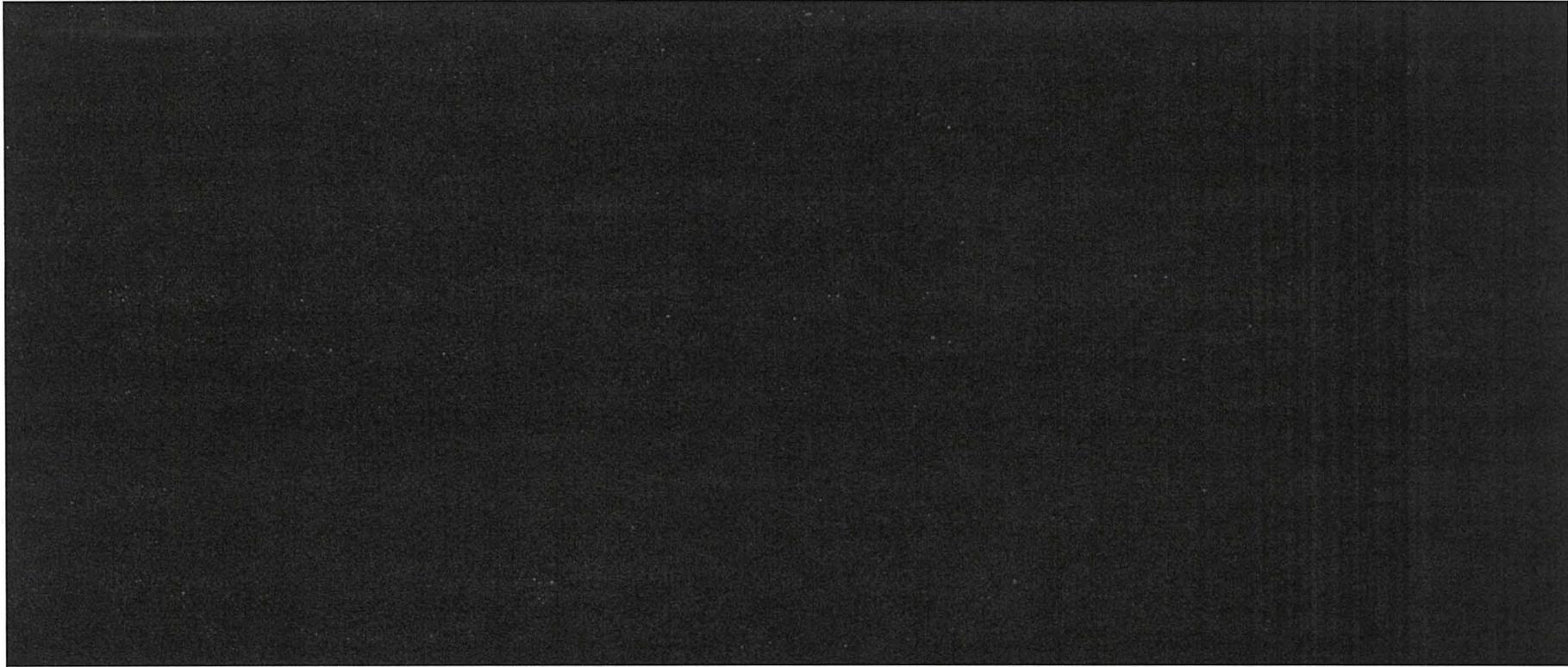


(2) 評価通達の定める評価方法による評価額と他の合理的な評価方法による評価額との間に著しい乖離が存在すること



(3) 事案不動産の評価額が、客観的交換価値としての時価を上回らないとしても、評価通達の定めによって評価した価額と異なる価額とすることについて合理的な理由があるか

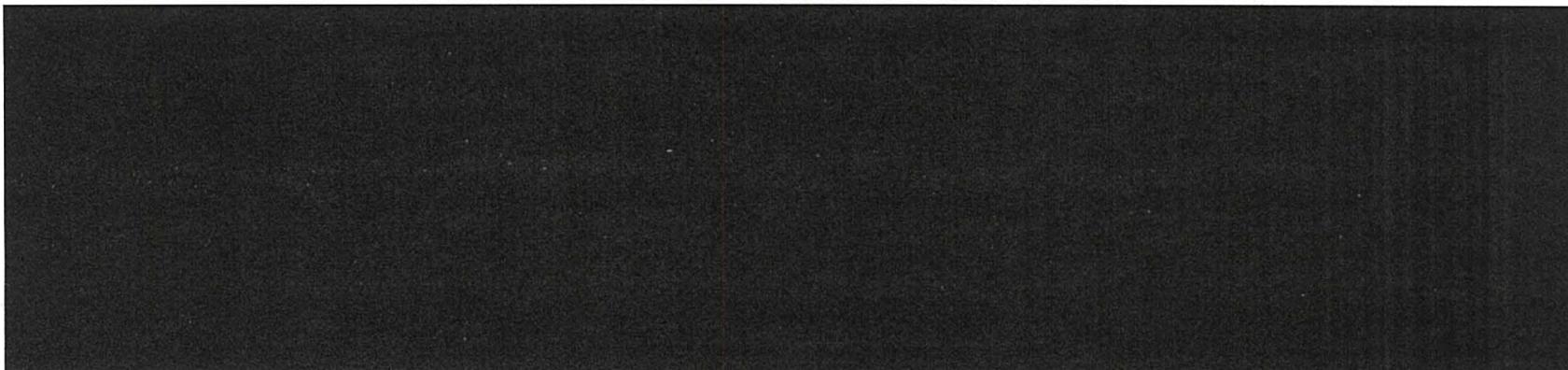




(4) 結論

以上のとおり、■事案不動産については、総合的に勘案して評価通達の定めによって評価することが著しく不相当であると認められることから、評価通達6項を適用し、評価通達に定められた評価方法によらずに他の合理的な評価方法により評価した価額（■円）によって評価するよう、東京国税局に対して指示することとしたい。

【別添 1】



最高裁判決（令和4年4月19日）の事例

H21 マンション2棟購入

マンション2棟
購入価格
約13.9億円

銀行借入れ
約10億円

H24.6 相続開始 ⇒ 申告

その他資産
約7.0億円

マンション2棟
相続税評価額
約3.3億円 (①)

銀行借入れ
約10億円

相続税額 0円

H25.3
マンション1棟売却

マンション1棟
約5億円

H28 更正処分（6項適用）

その他資産
約7.0億円

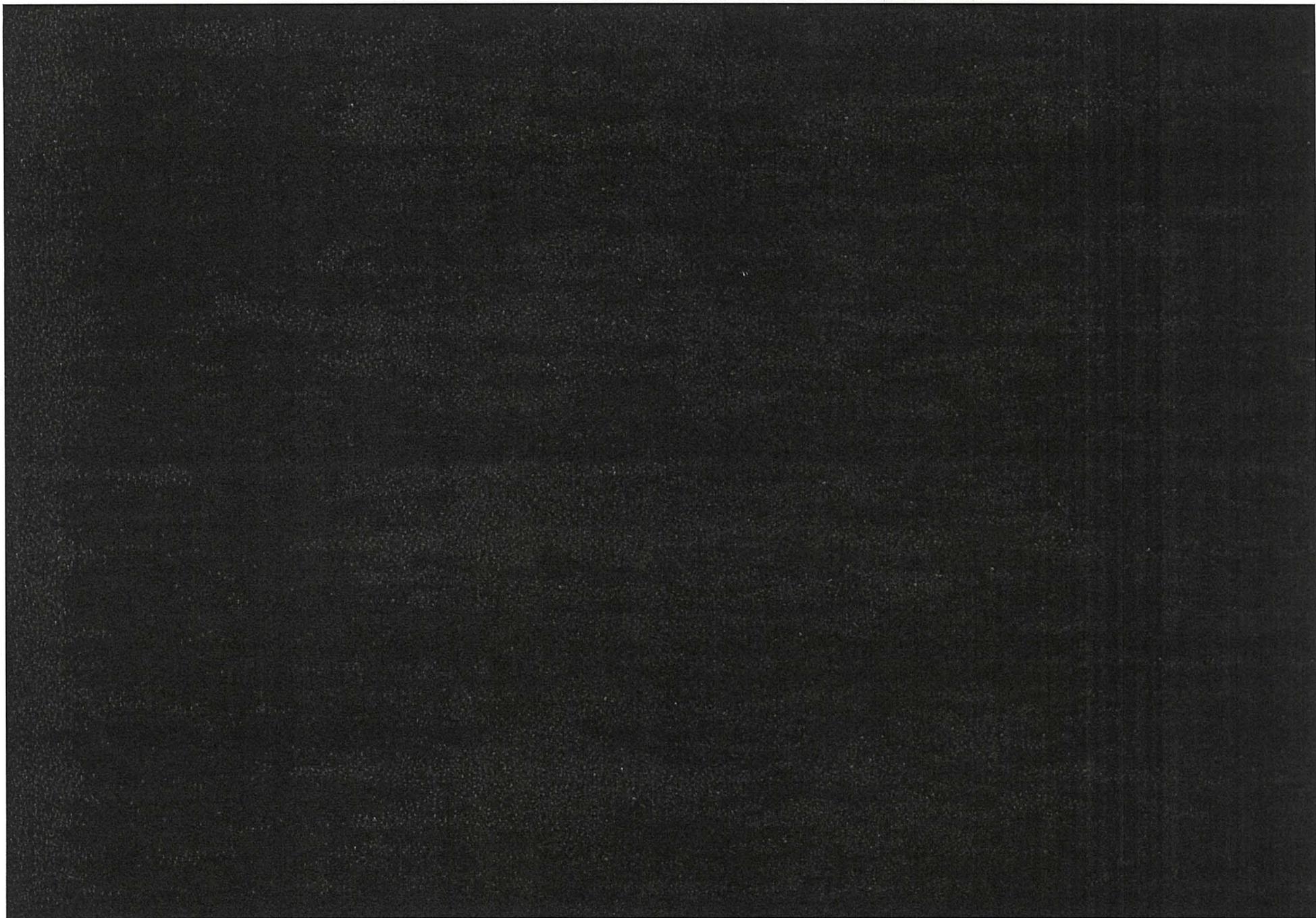
マンション2棟
鑑定評価額
約12.7億円 (②)

銀行借入れ
約10億円

相続税額 約2.4億円

令和4年4月19日付最高裁判決要旨

- 課税庁が評価通達に従って画一的に評価を行っていることは公知の事実であるから、課税庁が、特定の者の相続財産の価額についてのみ評価通達の定める方法により評価した価額を上回る価額によるものとすることは、たとえ当該価額が客観的な交換価値としての時価を上回らないとしても、合理的な理由がない限り、租税法上の一般原則としての平等原則に違反するものとして違法である。
- 相続税の課税価格に算入される財産の価額について、評価通達の定める方法による画一的な評価を行うことが実質的な租税負担の公平に反するというべき事情がある場合には、当該財産の価額を上記通達の定める方法により評価した価額を上回る価額によるものとすることは租税法上の一般原則としての平等原則に違反しない。
- 相続税の課税価格に算入される不動産の価額を財産評価基本通達の定める方法により評価した価額を上回る価額によるものとすることは、次の(1)、(2)など判示の事情の下においては、租税法上の一般原則としての平等原則に違反しない。
 - (1) 当該不動産は、被相続人が購入資金を借り入れた上で購入したものであるところ、上記の購入及び借入れが行われなければ被相続人の相続に係る課税価格の合計額は6億円を超えるものであったにもかかわらず、これが行われたことにより、当該不動産の価額を上記通達の定める方法により評価すると、課税価格の合計額は2,826万1,000円にとどまり、基礎控除の結果、相続税の総額が0円になる。
 - (2) 被相続人及び共同相続人であるXらは、上記(1)の購入及び借入れが近い将来発生することが予想される被相続人からの相続においてXらの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、かつ、これを期待して、あえて当該購入及び借入れを企画して実行した。



4 検討

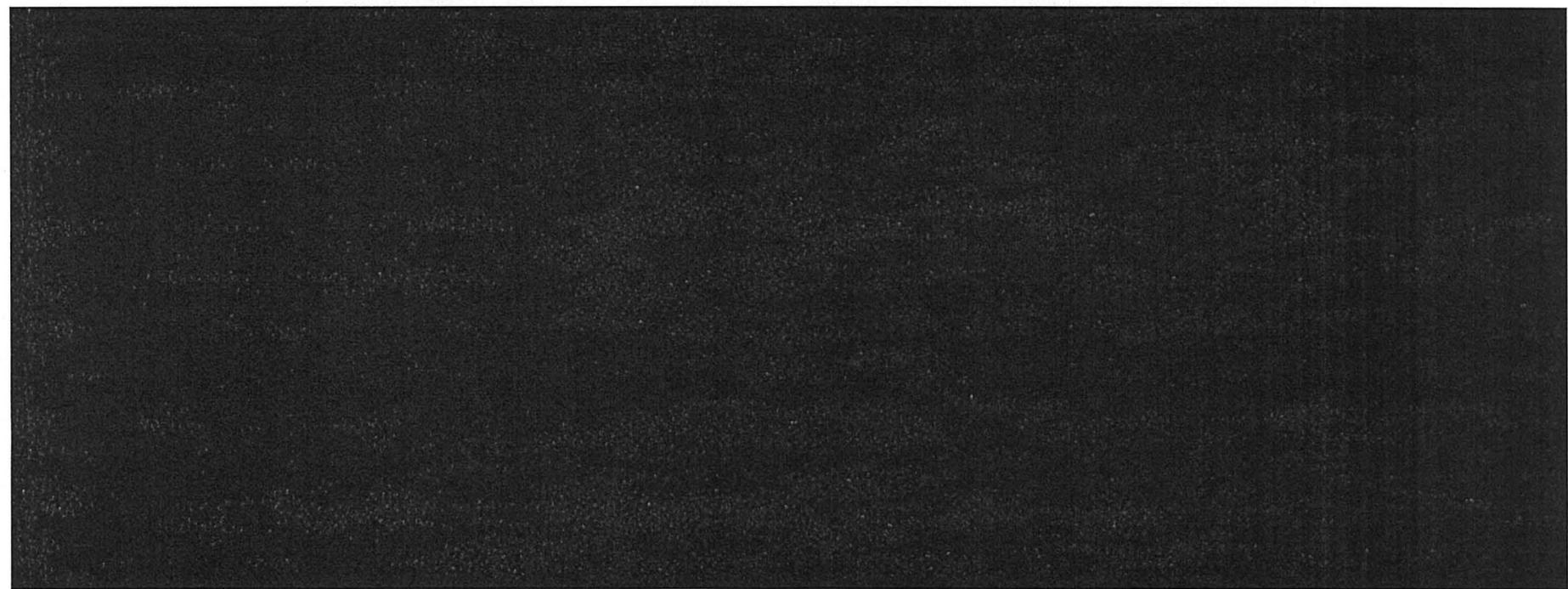
(1) 評価通達の定める評価方法以外に、他の合理的な評価方法が存在するか



(2) 評価通達の定める評価方法による評価額と他の合理的な評価方法による評価額との間に著しい乖離が存在すること



(3) 事案不動産の評価額が、客観的交換価値としての時価を上回らないとしても、評価通達の定めによって評価した価額と異なる価額とすることについて合理的な理由があるか





(4) 結論

以上のとおり、■事案不動産については、総合的に勘案して評価通達の定めによって評価することが著しく不相当であると認められることから、評価通達6項を適用し、評価通達に定められた評価方法によらずに他の合理的な評価方法により評価した価額（■■■■円）によって評価するよう、東京国税局に対して指示することとしたい。

【別添 1】



最高裁判決（令和4年4月19日）の事例

H21 マンション2棟購入

マンション2棟
購入価格
約13.9億円

銀行借入れ
約10億円

H24.6 相続開始 ⇒ 申告

その他資産
約7.0億円

マンション2棟
相続税評価額
約3.3億円 (①)

銀行借入れ
約10億円

相続税額 0円

H25.3
マンション1棟売却

マンション1棟
約5億円

H28 更正処分（6項適用）

その他資産
約7.0億円

マンション2棟
鑑定評価額
約12.7億円 (②)

銀行借入れ
約10億円

相続税額 約2.4億円

令和4年4月19日付最高裁判決要旨

- 課税庁が評価通達に従って画一的に評価を行っていることは公知の事実であるから、課税庁が、特定の者の相続財産の価額についてのみ評価通達の定める方法により評価した価額を上回る価額によるものとすることは、たとえ当該価額が客観的な交換価値としての時価を上回らないとしても、合理的な理由がない限り、租税法上の一般原則としての平等原則に違反するものとして違法である。
- 相続税の課税価格に算入される財産の価額について、評価通達の定める方法による画一的な評価を行うことが実質的な租税負担の公平に反するというべき事情がある場合には、当該財産の価額を上記通達の定める方法により評価した価額を上回る価額によるものとすることは租税法上の一般原則としての平等原則に違反しない。
- 相続税の課税価格に算入される不動産の価額を財産評価基本通達の定める方法により評価した価額を上回る価額によるものとする場合は、次の(1)、(2)など判示の事情の下においては、租税法上の一般原則としての平等原則に違反しない。
 - (1) 当該不動産は、被相続人が購入資金を借り入れた上で購入したものであるところ、上記の購入及び借入れが行われなければ被相続人の相続に係る課税価格の合計額は6億円を超えるものであったにもかかわらず、これが行われたことにより、当該不動産の価額を上記通達の定める方法により評価すると、課税価格の合計額は2,826万1,000円にとどまり、基礎控除の結果、相続税の総額が0円になる。
 - (2) 被相続人及び共同相続人であるXらは、上記(1)の購入及び借入れが近い将来発生することが予想される被相続人からの相続においてXらの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、かつ、これを期待して、あえて当該購入及び借入れを企画して実行した。