

保存期間：10年
(令和15年末)
令和5年9月20日
長官説明資料
資産評価企画官
資産課税課
審理室
課税総括課

東京国税局からの財産評価基本通達6項に基づく上申予定事案(●事案)の処理について

1 財産評価基本通達6項に基づく上申の概要

東京国税局●で調査中の事案(相続税)において、相続財産である不動産(土地及び建物)の価額について、財産評価基本通達(以下「評価通達」という。)に定められた評価方法で評価することは著しく不相当であるため、評価通達6項《この通達の定めにより難しい場合の評価》により国税庁長官の指示を受けて評価することとしたい旨の上申が予定されている。

2 事案の概要

本件は、●
●
● 相続人ら(以下「相続人ら」という。)が、本件不動産を評価通達に定められた評価方法により評価する一方で、●
● 相続に係る相続税の申告を行った事案である。

3 評価通達6項の適用に係る判断枠組み

評価通達6項の適用については、最高裁令和4年4月19日判決を受け、次の(1)から(3)までを総合的に勘案して判断することとしている(同項の運用に関する事務運営指針(令和5年6月30日最終改正))。

- (1) 評価通達に定められた評価方法以外に、他の合理的な評価方法が存在するか。
- (2) 評価通達に定められた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か。
- (3) 課税価格に算入される財産の価額が、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(この場合において、評価通達の定めによって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ときには、当該合理的な理由があると認められる。)

4 検討

(1) 評価通達に定められた評価方法以外に、他の合理的な評価方法が存在するか

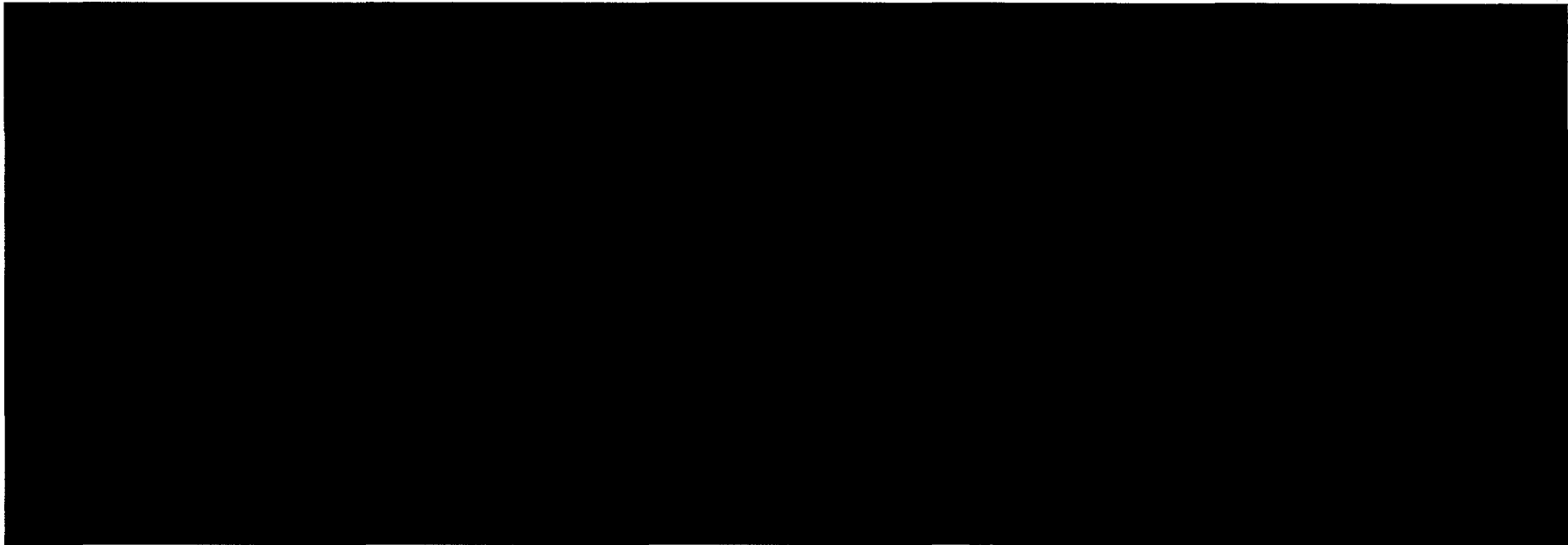


(2) 評価通達に定められた評価方法による評価額と他の合理的な評価方法による評価額との間に著しい乖離が存在するか




(3) 本件不動産の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、本件不動産の価額を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

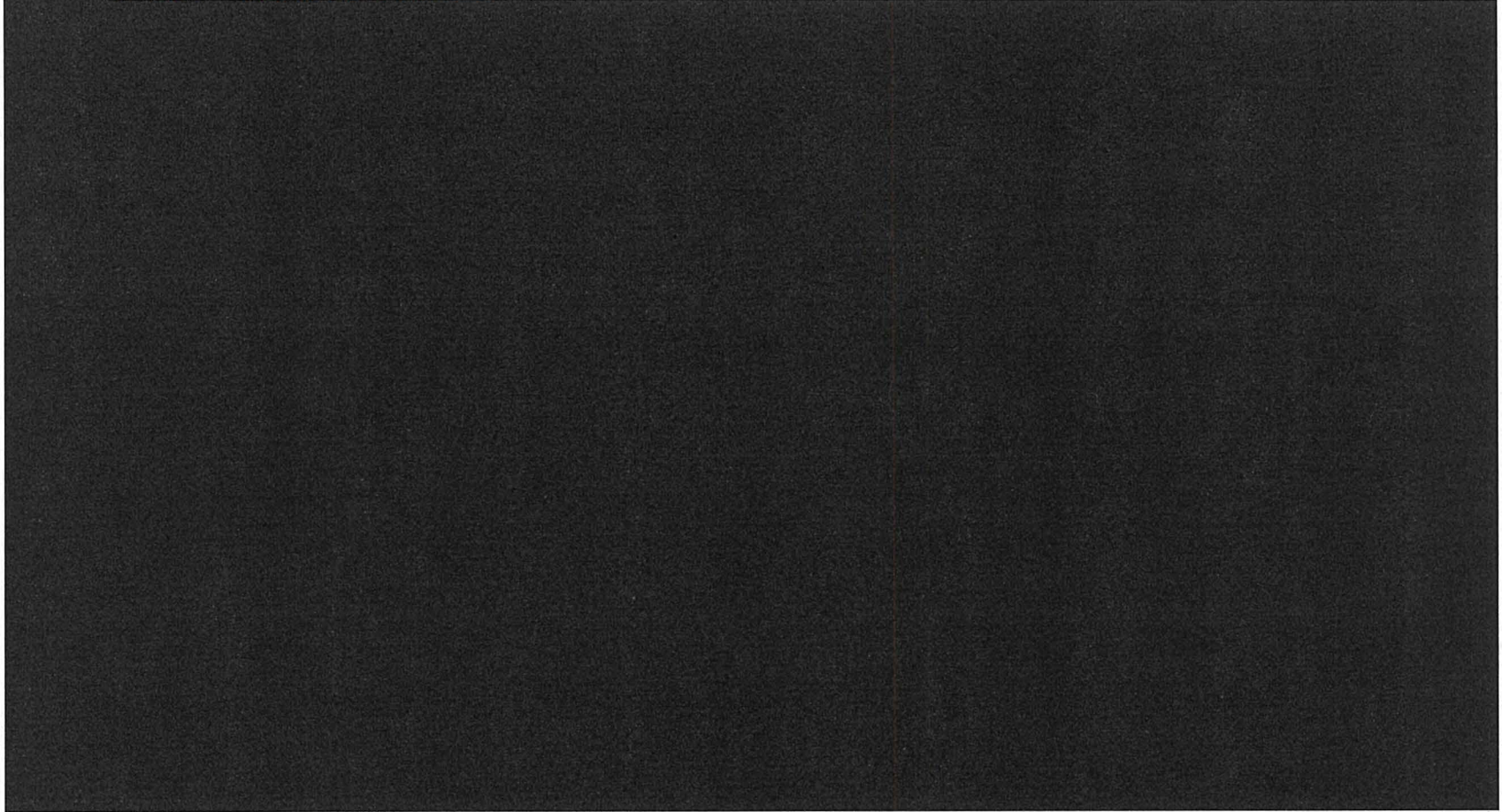




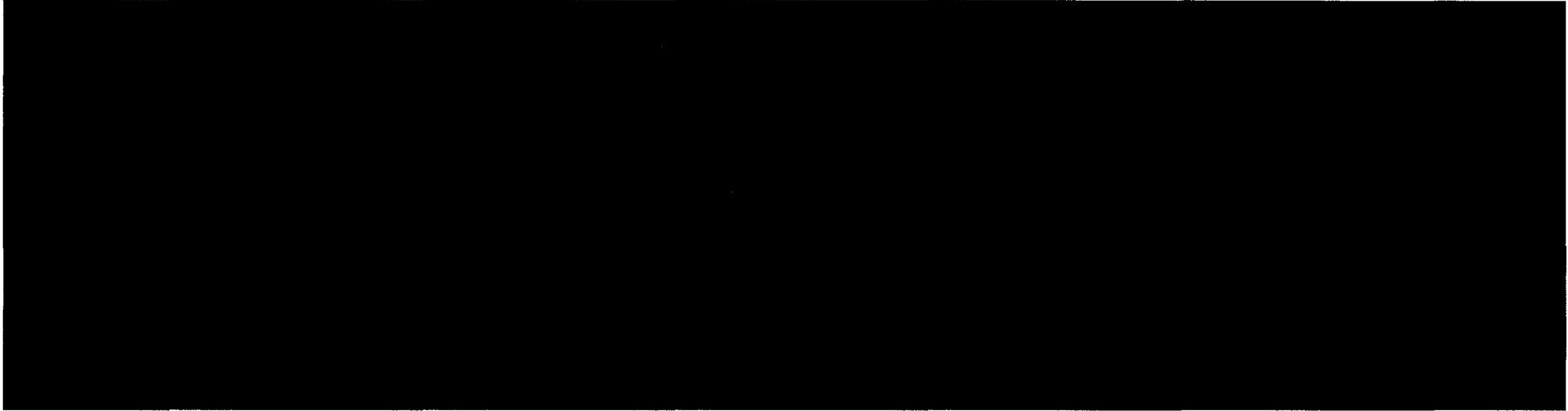
(4) 結論

以上のとおり、本件不動産については、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。

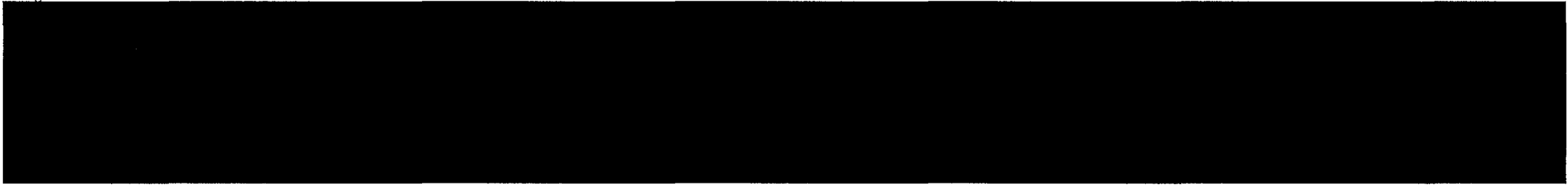
事案 相続関係図



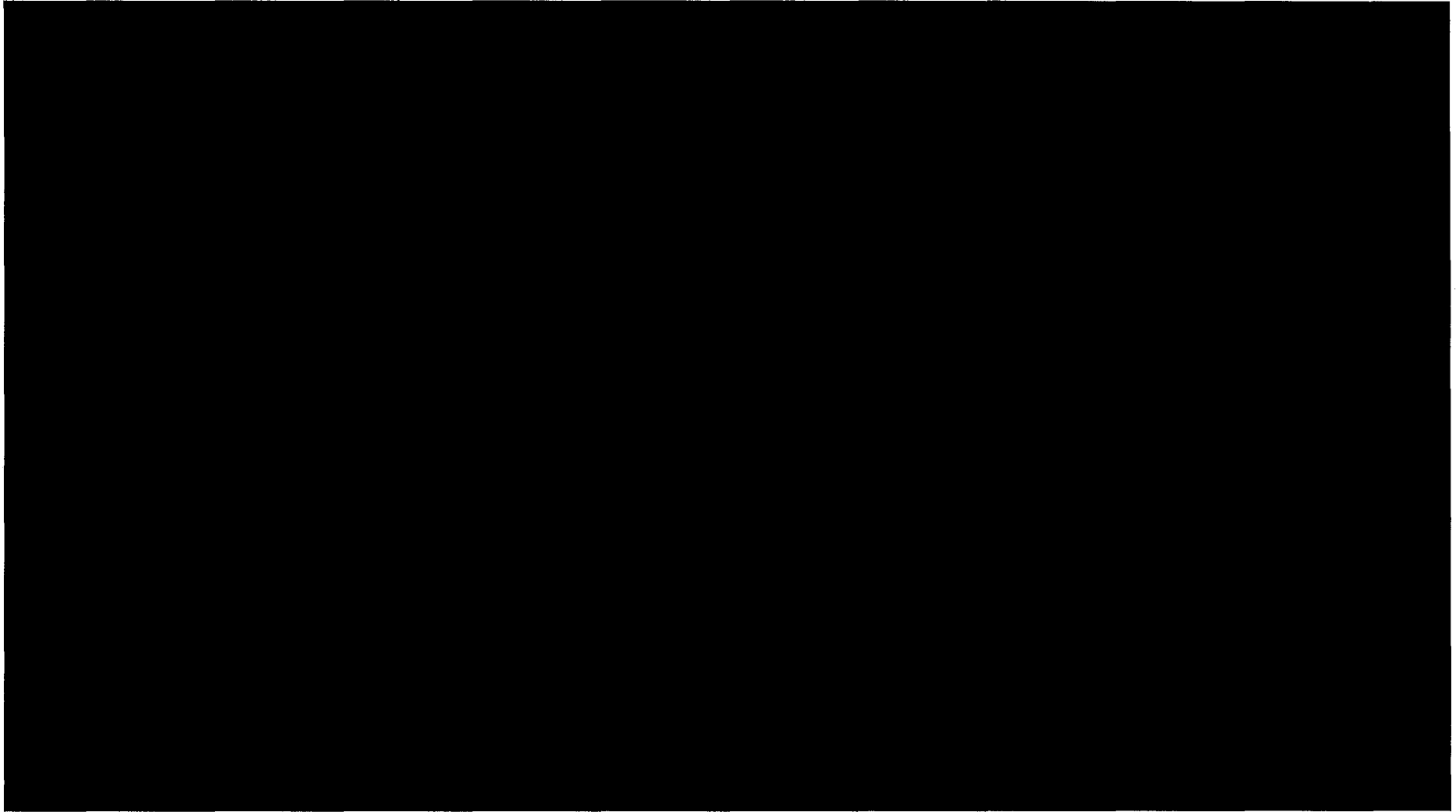
■ 事案の概要



本件不動産の概要



評価通達6項の適用について



最高裁判決における財産評価基本通達6項の適用事例

財産評価基本通達6項

((この通達の定めにより難しい場合の評価))

6 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

事案の概要

H21年 マンション2棟購入 ※ 7階建及び8階建	H24年 相続 ⇒ 申告	H25年 マンション1棟売却 ※ 7階建	H28年 更正処分 (6項適用)
マンション2棟購入 約13.9億円	その他資産 約7億円 マンション2棟 評価額 約3.3億円 (①)	マンション1棟 約5億円	その他資産 約7億円 マンション2棟 鑑定評価額 約12.7億円 (②)
銀行借入 約10億円	銀行借入 約10億円		銀行借入 約10億円
	課税価格 0円 相続税額 0円		課税価格 約8.9億円 相続税額 約2.4億円

R1年8月 東京地裁判決 国側勝訴
R2年6月 東京高裁判決 国側勝訴
R4年4月 最高裁判決 国側勝訴

最高裁判決 (令和4年4月19日) の要旨

- ① 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のは、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、平等原則に違反するものとして違法
- ② 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、合理的な理由があると認められるから、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のは租税法上の一般原則としての平等原則に違反しない。
- ③ 本件の(1)、(2)などの事情の下においては、本件各不動産の価額を評価通達を上回る価額にすることは、平等原則に違反しない。
 - (1) 本件各不動産 (マンション2棟) の購入・借入れが行われなければ本件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、基礎控除の結果、相続税の総額が0円になる。(相続税の負担が著しく軽減されること)
 - (2) 被相続人及び相続人は、本件各不動産の購入・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相続人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、あえて購入・借入れを企画して実行した。(租税負担の軽減をも意図して行ったものであること)