

## ★財産評価基本通達第6項の存在

お陰様で小職事務所通信が第100号を迎えることができました。独立開業後、個人事務所として少しでも皆様と接点を持つことができればとの思いでこれまで発行を続けてまいりました。ひとえに皆様のお力添えあってのものとお深謝いたします。

さて今回は、相続税や贈与税の申告にあたり、申告財産の評価方法を定めている「財産評価基本通達」の特例条文である第6項の存在についてご案内します。  
(長掛栄一)

### ◎財産評価基本通達第6項とは

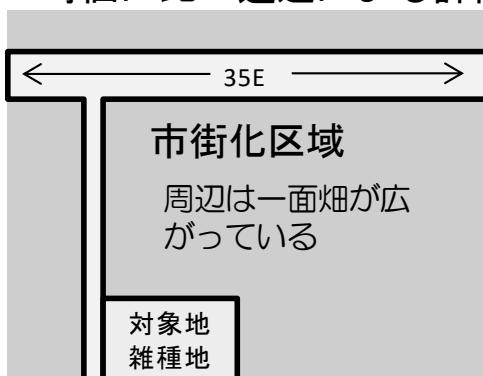
相続税や贈与税の申告にあたり、例えば、土地の評価については「路線価方式」や「倍率方式」により評価することになっています。これらは、「財産評価基本通達（以下「通達」といいます）」と呼ばれる国税庁長官が発達した通達により定められています。通常は所在地によって上記のいずれかの方法で評価すれば良いのですが、評価対象地の特性から、通達に定める評価方法で評価した評価額が著しく時価と異なる場合にはどうなるのでしょうか？ここで登場するのが通達第6項なのです。

(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。

### ◎通達第6項が適用される可能性がある場面（例）

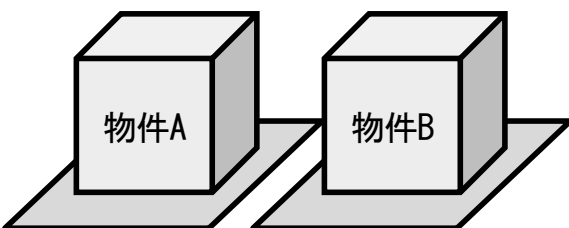
#### 1. 時価に比べ通達による評価額が著しく高額となる場合



対象地は郊外のX市に所在。周囲は畑となっている地域。バブル期に宅地化を期待し市街化区域に指定されたものの、バブル崩壊にともない宅地化されなかった。対象地は接道条件が悪く上下水道、電気等のインフラが未整備のため、通達に基づき評価した場合、時価に比べて著しく評価額が高くなってしまふ。

この場合、納税者が路線価方式により評価することが著しく不相当であると立証することができれば、通達第6項を適用し、不動産鑑定士による鑑定評価額の適用が認められる場合があります。

#### 2. 時価に比べ通達による評価額が著しく低額となる場合



被相続人Aは、90歳の時に相続税対策として多額の銀行借入金とともに賃貸用不動産（物件A、物件B）を2年連続して取得。その後94歳で死去。相続税申告では通達による評価、小規模宅地等の特例適用により相続税額はゼロに。この2物件の取得とそれに伴う銀行借入金がなければ、相続開始時の相続税の課税価格は約6億円となり、相続税がかかるところであった。

相続開始時	物件A	物件B
通達評価額	2.0億円	1.3億円
鑑定評価額	7.5億円	5.2億円
借入金残額	約10億円	

この事例は裁判となり、地裁判決では「評価通達を形式的に適用すると、本件各不動産の購入と借入に相当する行為を行わなかった他の納税者との間で、却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、評価通達以外の評価方法で評価することが許されるというべき」とされ、鑑定評価額が妥当とされた。

### ◎まとめ

通達第6項という存在を初めて目にした方も多いと思います。いろいろな相続（税）対策が提案され、上記2のような通達による評価額と時価の価格差、借入金債務の活用を節税メリットとして取り上げられることも多いかと思えます。しかしながら、通達による評価額が著しく時価に比べ低額の場合、最近ではこの第6項の適用を課税庁が主張するケースも多くなっています。過度な節税提案に対しては、このようなリスクの存在を十分に認識する必要があります。