

★相続不動産の評価に関する評価通達6項の適用事案（最高裁判例）

令和4年4月19日、不動産の相続税評価を巡り、節税目的で取得したと認められる不動産の価額は財産評価基本通達に基づく評価額ではなく鑑定評価額によるべきとの最高裁判決が下されました。

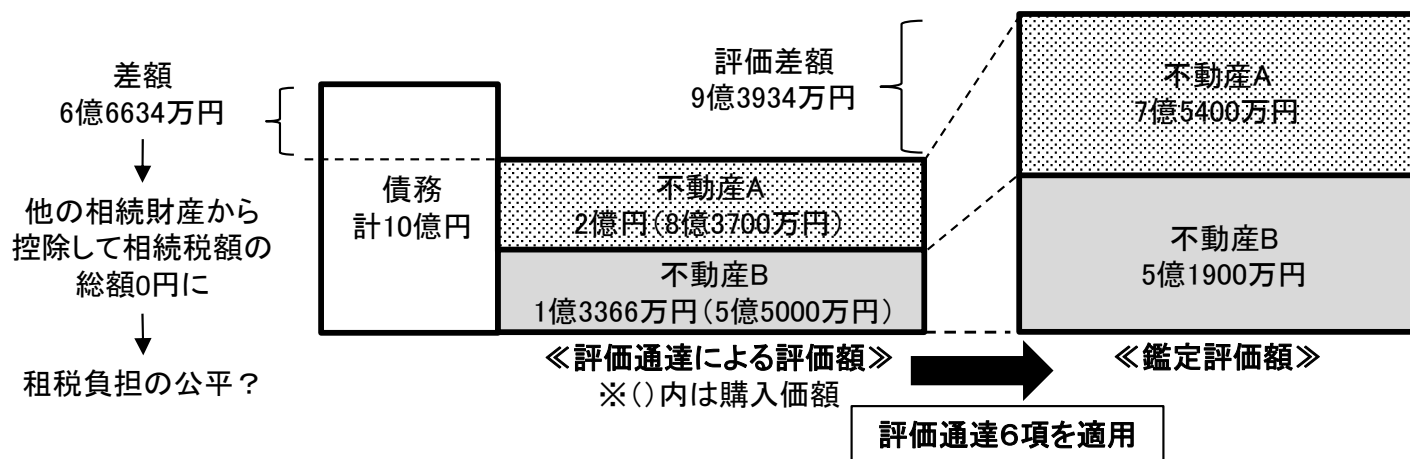
今回はこの判決の内容を、不動産の原則的な評価方法と比較しつつご案内します。（塚越康仁）

◎評価通達6項とは

相続税の申告にあたっては、通常、財産評価基本通達（以下、「評価通達」）に定められた方法により財産を評価します。ただし財産評価基本通達6項（以下、「評価通達6項」）において、上記の評価方法によって評価することが著しく不相当と認められる場合の財産の価額は、国税庁長官の指示を受けて評価するとされています。

◎事案の概要

被相続人は6億3000万円と4億2500万円の借入を行い、賃貸用不動産A・Bを取得したところ、その2年後に相続が開始し、相続人はその不動産を評価通達の定めに従いそれぞれ2億円、1億3366万円と評価しました。その結果、不動産の評価額が圧縮されたことで借入金債務を他の相続財産から控除することができ、相続税の総額がゼロとなりました。本件購入・借入がなかったとすれば、本件相続に係る相続税の課税価格の合計額は6億円を超えていました。なお相続人は相続開始の9か月後、下図不動産Bを5億1500万円で売却しました。これに対して課税庁（税務署）は評価通達6項を適用し、それぞれの不動産を下図鑑定評価額により評価して課税処分を行いました。



◎最高裁の判断

以下の判断から、最高裁は本件各不動産の価額を評価通達による評価額を上回る価額によるものとするのが、平等原則に違反するということとはできず、鑑定評価額に基づき評価したことは適法としました。

| 最高裁の考え方 | 本件へのあてはめ |
|--|--|
| 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、評価通達の定める方法による評価額を上回る価額によるものとするのが平等原則に違反するものではないと解するのが相当である。 | 本件購入・借入については被相続人及び相続人らが租税負担の軽減をも意図していた。本件不動産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は、他の納税者との間に看過しがたい不均衡を生じさせ、実質的な租税負担の公平に反するというべきである。 |

◎まとめ

最高裁は、「他の納税者との間に看過しがたい不均衡を生じさせ、実質的な租税負担の公平に反するかどうか」というあいまいな判断材料を提示するにとどめ、評価通達6項の具体的な適用基準は示しませんでした。

本判決は不動産の購入目的や購入者の年齢等を総合的に判断していると考えられるため、今後も相続税対策で不動産を取得する場合には、引き続き慎重な判断が求められると考えます。