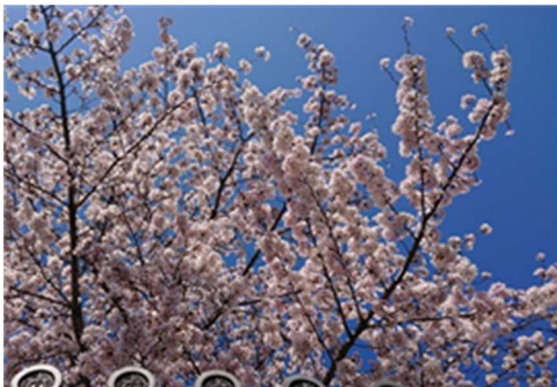


～西脇総合鑑定～ 事務所だより

R4.4号



<発行者>

〒600-8076

京都市下京区高辻通柳馬場西入泉正寺町 466 番地

西脇総合鑑定合同会社

不動産鑑定士 西脇則之

TEL 075-746-3825

Email nishiwaki@n-kantei.jp

コロナ禍の蔓延防止が解除され、終息には至っていないものの、満開の桜でひと時の安らぎを堪能された方も多いと思います。一方で、世界ではウクライナ情勢に連日心を痛み、身近では物価上昇、金利・為替など景気の後退局面がじわじわと押し寄せているような感覚を抱いています。

4月19日に、注目の最高裁の判決がありました。税務関係の皆様のみならず、不動産鑑定士にとっても注目の裁判です。最高裁判所の判決の重みは、ご周知のとおりであり、今後はこの判例に基づき、税務行政が行われるものと思います。そこで、今回は、この判例について不動産鑑定士の観点で纏めました。

<注目の判決!>相続税対策 最高裁令和4年4月19日判決—評価通達6項適用

<事案の概要>

・・・既にご存じの方も多いと思いますが・・・
平成24年6月相続開始、被相続人94歳
相続事業承継対策として平成21年1月、平成21年12月に購入した2棟の賃貸マンション及び購入資金の借入金残高を、評価通達に基づき評価し、相続税の申告を行ったもので、相続税額は0であった。
平成28年4月、評価通達6項に基づき、国税庁長官の指示により、評価通達によらず他の合理的な方法として、不動産鑑定士による鑑定評価額を時価として更正処分を行った。

この更正処分の取消を求めて、国税不服審判所の審査請求、地方裁判所への提訴、高等裁判所への控訴は、いずれも棄却され、最高裁判所への上告の結果、4月19日に棄却の判決が言い渡された。

甲不動産(小規模宅地適用前の土地建物評価額)

通達評価額(a)	鑑定評価額(b)	購入価格(c)
200,041,474円	754,000,000円	837,000,000円
	(a)/(b)=26.5%	(a)/(c)=23.9%

乙不動産(土地建物)

通達評価額(a)	鑑定評価額(b)	購入価格(c)
133,664,767円	519,000,000円	550,000,000円
	(a)/(b)=25.8%	(a)/(c)=24.3%

	購入価格(c)	通達評価額(a)	更正処分(b)
甲不動産	837,000,000円	200,041,474円	754,000,000円
乙不動産	550,000,000円	133,664,767円	519,000,000円
借入金	-1,055,000,000円	-963,125,600円	-963,125,600円
相続税の総額		0円	240,498,600円
2割加算の加算金額		0円	46,570,214円
未成年者控除		0円	-180,000円
納付すべき相続税額			286,888,600円
過少申告加算税			42,957,000円

本件では、乙不動産について、相続後の平成25年3月に、5億1500万円で売却していた。

<最高裁の判断>

「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。」

最高裁判所は、相続税法第22条に規定する「時価」および評価通達の意義は、従来からの判断を踏襲し、評価通達は公知の事実であるとした上で、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して、原審の判断を是認し、上告を棄却した。判旨には、注目されていた「6項適用の明確な具体的な判断基準」は示されていませんが、考え方を求めると次の通りです。

〈評価通達 6 項の判断基準について〉

○税務大学校山田重将氏の論叢「評価通達の定めによらない財産の評価について一特別の事情の検討を中心に」に記載された判断基準は次の通りである。

- [1] 評価通達による評価の合理性の欠如
- [2] 合理的な他の評価方法の存在
- [3] 著しい乖離の存在
- [4] 納税者の行為の存在

上記につき判旨に照らすと

[1]については、評価通達を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。=租税平等原則「本件購入、借入れのような行為をせず、またはすることができない他の納税者と、申告人らとの間に看過し難い不均衡を生じさせ、実質的な租税負担の公平に反する」

[2]については、「不動産鑑定士が不動産鑑定評価基準に基づき算定する不動産の正常価格は、基本的に当該不動産の客観的な交換価値(相続税法第 22 条に規定する時価)を示す」(原審)

[3]については、「通達評価額と鑑定評価額の乖離は、甲不動産 26.5%、乙不動産 25.8%、通達評価額と購入価格の乖離は更に大きい」

[4]については、「本件購入・借入れが行なわれなければ、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、相続税の総額が 0 となり、申告人らの相続税の負担は著しく軽減され、そして、被相続人及び申告人らは、本件購入、借入れが近い将来発生することが予想される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、あえて本件購入、借入れを企画し実行したというのであるから、租税負担の軽減をも意図してこれを行ったものといえる」

なお、この事実認定では、貸付銀行の相談履歴、相続税の試算、圧縮効果試算表の説明履歴、貸出稟議書の採上理由「相続対策のため不動産購入」など各種の証拠書類の下、事実認定されている。

〈注目すべき事項〉

○相続開始前、3 年の取引であること。取得した時点については判断の要素になっていない。

○乙不動産は、相続後、売却しているが、甲不動産はその後保有し続けていること。相続後に売却したか否かは判断の要素になっていない。

○著しい乖離の程度について明確な判断基準は示されていないこと。本件では約 4 倍程度の乖離であるが、他の判例(東京高裁令 2(行コ)242 号)では 2 倍程度である。前述の税務大学校の山田氏の論叢では、乖離について、「形式基準を設けることにより、それを奇貨として租税回避行為を誘発させることも想定される」の通り、総合的な判断になるとと思われる。

○他の合理的な時価の評価方法は、不動産鑑定士による鑑定評価基準に基づく正常価格である。その他の方法は示されていない。

○納税者の行為の事実認定は、その経緯について相談窓口の銀行などに対して綿密な調査が行われていること。他の判例においても同様である。

〈本件の所感〉

○本件不動産は、養子となった孫が取得し、孫は未成年者とみられます。孫は、更正処分により、2 億 3,300 万円の本税に 2 割加算(約 4600 万円)と過少申告加算(4200 万円)、合計約 3 億 2100 万円を納付することになりました。代飛ばしも含めた相続対策を意図したものと思われますが、本人の意思より親や周りの意思が働いていると思われ、親や周り、特別代理人の責任は重大です。

○乙不動産は、平成 21 年 12 月に 5 億 5000 万円で購入し、相続後の平成 25 年 3 月に 5 億 1500 万円で売却しています。約 3 年 4 ヶ月で 3500 万円減損し、購入時の仲介手数料、不動産登記費用、不動産取得税を勘案すると更に大きな減損です。特に仲介手数料は、甲乙不動産の購入時も含め支払った総額は 5700 万円にもなりません。結果的に儲けたのは・・・。

○収益不動産の客観的な交換価値について、本件のような需要者が最も高い価格で購入している傾向があります。それは、購入価格には、収益性の経済合理性以外の要素が含まれているからです。本件では、

- ・ 税圧縮効果が含まれていること
- ・ 価値判断について情報や知識が不足している個人であること

が考えられます。東京高裁令 2(行コ)242 号の判例では、短期間で転売された物件を取得し、7 億 5000 万円で不動産会社が購入した物件を、相続対策として個人が 15 億円で同年に取得しています。市場において高騰しているという程度を逸脱した投機的取引のレベルと言えます。

○収益不動産の構成要素である建物は、経年減価するものであり、時の経過とともに大規模修繕費等の資本的支出を投下して効用を維持していくものです。したがって、購入価格が維持される場合は、利回り(金利)が低下している時に限定的です。これまでは、前述のとおり、経済合理性以外の要素を含んだ需要者が市場参加者であったため、高値取引が見られましたが、本件判例が発出された今後は、これらの取引は激減するものと予測し、収益不動産は、専ら経済合理性に基づき取引されると思われます。現在の社会経済情勢では、金利上昇傾向であり、収益不動産は、時の経過とともに減損していく本来の状態になっていくものと思われます。

○すでに相続対策として同様のケースを実行している場合には、当初申告において時価評価として鑑定評価による申告を検討する場面が出てくると思います。6 項適用の明確かつ具体的な判断基準が示されていない現状では難しい判断となりますが、その判断には、不動産鑑定士と税理士が協働して総合的な判断を行うことが望ましいと言えます。

○これまでは、相続対策等を銀行、不動産コンサル会社に相談していたケースが多いと見られますが、一般の皆様には言いたいこと・・・

税金の相談は税理士に！

不動産の相談は不動産鑑定士に！