

2014年 第3回勉強会 補助レジュメ

平成26年7月17日（木）

第3木曜会（税務／鑑定 土地評価研究会）

（事務局  セイワ不動産鑑定(株) 内）

本日のアジェンダ

趣旨説明外
(18:30~)

- ・目的/勉強会スケジュール
- ・メンバー紹介

グランドルール等の
確認

- ・グランドルール
- ・非常口・トイレ・Q&A

勉強会
(20:00まで)

- ・相続税法第7条「著しく低い価額の対価で財産の譲渡を受けた場合」について
- ・ケース・メソッド
- ・東京国税不服審判所H13.4.27裁決事例
- ・東京地裁 平19.8.23民事第2部判決（認容・確定）

懇親会
(20:15~)

- ・関内周辺

基本理念と目的

■ 基本理念

- 専門家として良質のサービスを提供し続けるために、互いに切磋琢磨する

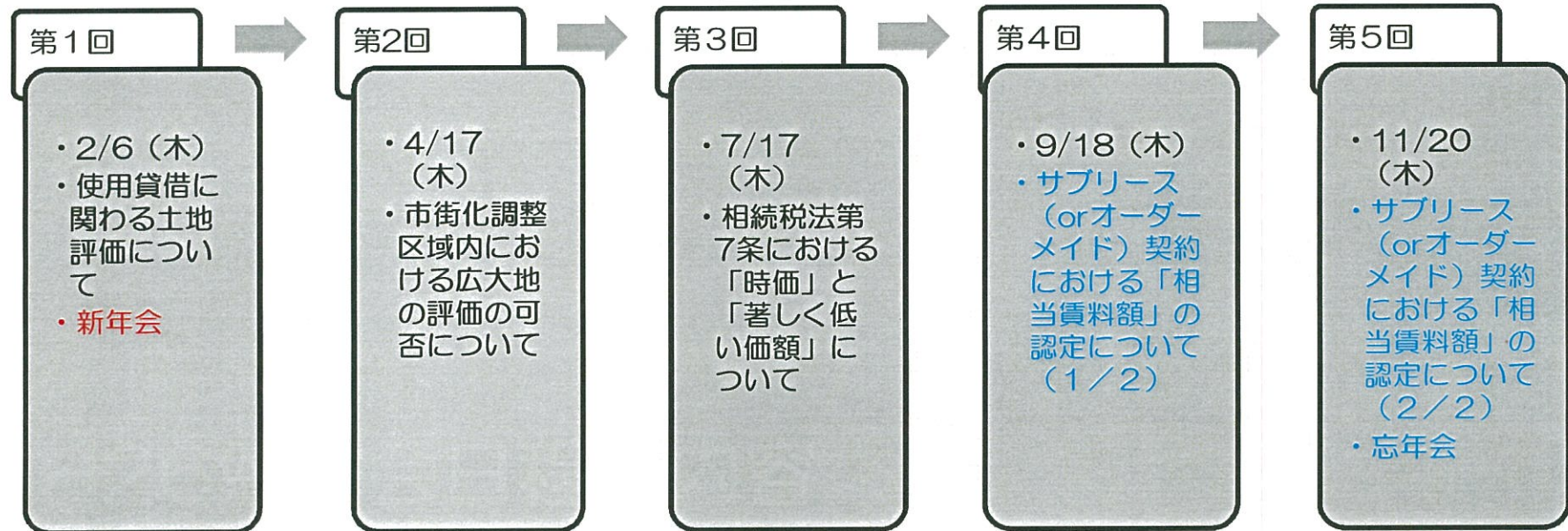
■ 目的

- **不動産**に関わる業務（例えば相続（税）等）で“**失敗しない（負けない）**”ための準備をする
- 職種や所属が異なる方々と意見交換を行うことにより、あらたな“**気付き**”を得てそれをビジネスに活かす

メンバー紹介

- あらたにご参加の方
- メンバー紹介

H26勉強会日程と内容



※勉強会でとりあげるテーマのリクエストお待ちしております

※各回第三木曜日を予定しています

※お知り合いの関係専門家をお誘いください

※内容は予告なく変更する場合がございますことを予めご了承ください

平成26年「第3木曜会」の日程等

	第1回	第2回	第3回	第4回	第5回
日 程	2/6 (木)	4/17 (木)	7/17 (木)	9/18 (木)	11/20 (木)
勉強会	18時30分 ～	18時30分 ～	18時30分 ～	18時30分 ～	18時00分～
懇親会	20時15分～ (新年会)	20時15分～	20時15分～	20時15分～	19時45分～ (忘年会)

※2回目以降はいずれも第3木曜日です

グラントルール

- ✓ トイレ休憩などは各自適宜ご自由にどうぞ
- ✓ ケータイは禁止
- ✓ おやつは食べてもOK
- ✓ 他人の発言を尊重する（否定しない）
- ✓ 積極的な発言を歓迎します！
- ✓ 参加者の意見を外部に持ち出さない

非常口・トイレ・Q&A

✓ 非常口

✓ トイレ

✓ Q&A

勉強会目次

1 相続税法第7条「著しく低い価額の対価で財産の譲渡を受けた場合」について 概要

- ・ 1.1問題の背景：通常の相続税評価額の算定と、今回のケースとの違いについて
- ・ 1.2時価と公示価格、鑑定評価額との関係について

2 ケースメソッド

- ・ 2.1（東京）H13.4.27判決「相続税法第7条における”時価”と”著しく低い価額”との関係について」
- ・ 2.2東京地裁H19.8.23判決（行ウ）第562号 「相続税評価額と相続税法第7条における”著しく低い価額”との関連が争点となった事例について」

3 まとめ

1.1問題の背景

- 相続税評価額の算定

- 通常：財産評価基本通達の規定に基づいて算定
- 例外：これによらない方法（不動産鑑定評価）
- 理由：個別的要因のとらえ方の相違により、

評価額に大幅な乖離をもたらすから

1.1問題の背景

● 今回のケース

- 特別のケースとして財産評価基本通達以外の方法によって時価（実勢価額）を求めることが条文上で明らかにされている場合である。
- 相続税法第7条に規定する「当該財産の時価を求める場合」がこれに該当する。
- 趣旨（H15.6.19裁決、裁決事例集NO.65 576頁 評価基本通達の制定された当時の状況を考慮）

（※付属資料参照）



1.1問題の背景

- そこで問題となるのが
 - 時価とは？

求められた時価の水準をめぐって、納税者と課税庁との間で見解の相違生ずる。
 - 著しく低い価額とは？

相続税法第7条の適用にあたり“著しく低い価額”とは時価に対して何割程度のものを指すのかが、明確化されていない。

1.2 時価と公示価格、鑑定評価額との関係

		特徴	評価・発表主体	知る方法
実 勢 価 格		<ul style="list-style-type: none"> 市場において現実に取引が成立した価格。マーケットプライス 正常価格のほか、売り急ぎ、買い進み等の特殊事情を含む場合もある。 	-	国土交通省HP 土地総合情報ライブラリ 不動産取引価格情報 http://www.land.mlit.go.jp/webland/servlet/MainServlet
	地価公示価格	<ul style="list-style-type: none"> 地価公示法に基づいて発表される、その年の1月1日時点の土地価格 土地の適正価格を判断する客観的な目安。適正な地価の形成に資する。 	国土交通省(土地鑑定委員会) →全国の 不動産鑑定士 が評価	国土交通省HP 土地総合情報ライブラリ http://www.land.mlit.go.jp/landPrice/AriaServlet?MOD=2&TYP=0
				
相続税路線価額		<ul style="list-style-type: none"> 相続税や贈与税の算定の基礎となる、その年の1月1日時点の土地価格 路線価とは宅地が面する道路に設定された標準的な価格。全国の殆どの道路に路線価が設定されている。 地価公示価格の80%を目標に決定される。 	国税庁(各税務署) →全国の 不動産鑑定士 が査定した標準価格を基に、各税務署が相続税路線価を設定する。	国税庁HP 路線図 http://www.rosenka.nta.go.jp/
固定資産税評価額		<ul style="list-style-type: none"> 固定資産税などを徴収するため、その算定の基礎となる、その年の1月1日時点の土地価格 3年に1度評価替えを行う。 地価公示価格の70%を目標に決定される。 	地方公共団体 →全国の 不動産鑑定士 が査定した標準価格を基に、各市町村の担当者が固定資産税路線価を設定する。	一般財団法人資産評価システム研究センター 全国地価まっぷ http://www.chikamap.jp/

2.1 東京国税不服審判所 H13.4.27 裁決事例

「相続税法第7条における時価と著しく低い価額との関係」について

(事案の概要と争点)

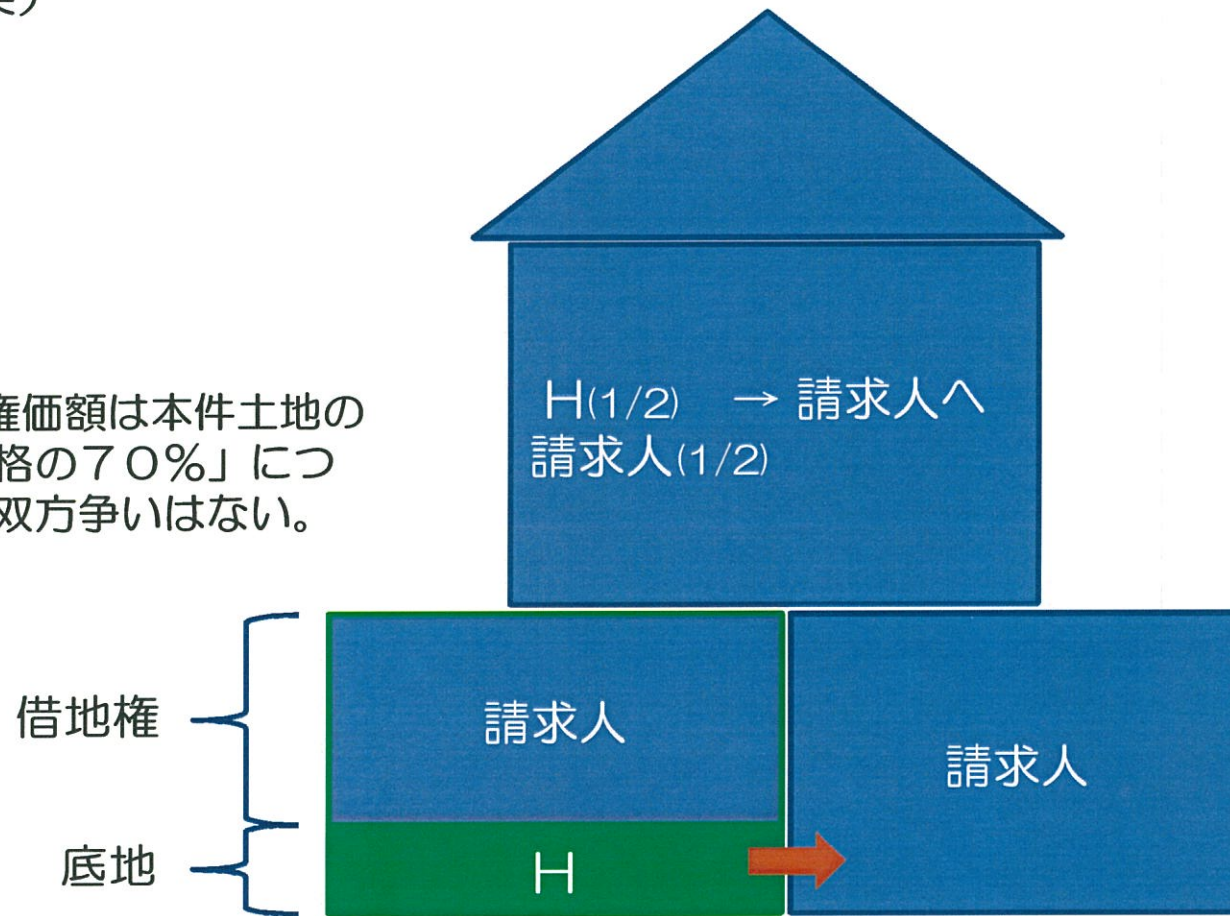
本件は審査請求人が父（以下H）から売買契約により土地を譲り受けたことについて、当該土地の時価に比して著しく低い対価で財産の譲渡を受けたとして、相続税法第7条の規定が適用されるか否かを争点とする事案である。

2.1 東京国税不服審判所 H13.4.27 裁決事例

「相続税法第7条における時価と著しく低い価額との関係」について

(基礎事実)

※「借地権価額は本件土地の更地価格の70%」については双方争いはない。



2.1 東京国税不服審判所 H13.4.27 裁決事例

「相続税法第7条における時価と著しく低い価額との関係」について

(相続税法第7条の規定の趣旨について)

相続税法第7条は、著しく低い価額で財産の譲渡を受けた場合においては、当該財産の譲渡があった時において、当該財産の譲渡を受けた者が、当該対価と当該譲渡があった時における当該財産の時価との差額に相当する金額を贈与により取得したものとみなす旨規定している。

2.1 東京国税不服審判所 H13.4.27 裁決事例

「相続税法第7条における時価と著しく低い価額との関係」について

(主張及び判断について)

当事者	本件時価	時価に対する割合
請求人	27,160,000円 (25,508,070円)	約59%
原処分庁	57,470,340円	約126%
審判所	45,661,363円	100%

2.1 東京国税不服審判所 H13.4.27 裁決事例

「相続税法第7条における時価と著しく低い価額との関係」について

(ポイント)

- 時価とは：

公示価格に基づき算定する方法は、審判所において相当と認める基準のひとつである。

- 著しく低い価額とは：

27,160,000円（約59%）は著しく低い価額の対価であると認めるのが相当である。

2.1 東京国税不服審判所 H13.4.27 裁決事例

「相続税法第7条における時価と著しく低い価額との関係」について

(次の疑問点)

時価に対して約60%の価額は、著しく低い価額の対価と判断された。

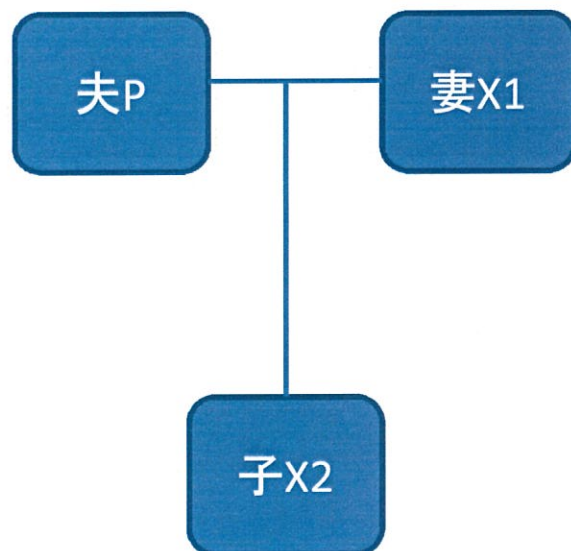
では、確かに低い価額の対価ではあるが、**著しく**低い価額の対価であるとはいえないのは、時価に対して何割程度なのか？

2.2東京地裁 H19.8.23判決（行ウ） 第562号

2.ケースメソッド

「相続税評価額と相続税法第7条における”著しく低い価額”との関連が争点となった事例」について

(事案の概要) ※一部省略



宅地

①H13.8 Pが宅地購入
(総額442,000,000円
(515,302円/㎡))

②H15.12
Pが宅地持分をX1に売却
(276,480円/㎡)

宅地

②H15.12
Pが宅地持分をX2に売却
(276,480円/㎡)

宅地

※ (X1,X2は贈与税の申告はしていない)

③②の直前にPが宅地持分をX2へ贈与
(X2贈与税の申告済)



2.2東京地裁 H19.8.23判決（行ウ）第562号

「相続税評価額と相続税法第7条における”著しく低い価額”との関連が争点となった事例」について

（事案の概要）

所轄税務署長：

Xらの前記購入代金額はいずれも相続税法第7条の「著しく低い価額」の対価に該当するとしてXらに課税処分をした。

Xら：

異議申立て及び審査請求を経て、本件課税処分の取消しを求めて提訴した。

2.2東京地裁 H19.8.23判決（行ウ）第562号

「相続税評価額と相続税法第7条における”著しく低い価額”との関連が争点となった事例」について

(主な争点)

①相続税法第7条の解釈

a.同条にいう時価の意義

b.同条にいう「著しく低い価額」の判定基準

②本件各売買の代金額は、X1購入持分及びX2購入持分の時価より「著しく低い価額」の対価であるか。

2.2東京地裁 H19.8.23判決（行ウ）第562号

「相続税評価額と相続税法第7条における”著しく低い価額”との関連が争点となった事例」について

（裁判所の判断）

①a 相続税法第7条にいう時価の意義

- ＝ 同法第22条にいう時価（不特定多数の当事者間で自由な取引が行われる場合に通常成立すると認められる価額）
- 同条にいう時価 ≠ 相続税評価額（課税実務上許容、しかし現実には時価との間に開差が存在する）

2.2東京地裁 H19.8.23判決（行ウ）第562号

「相続税評価額と相続税法第7条における”著しく低い価額”との関連が争点となった事例」について

（裁判所の判断）

①b 相続税法第7条にいう「著しく低い価額」の判定基準

- 時価より単に「低い価額」の対価での譲渡の場合は課税しない
（反対解釈）
- その対価に経済合理性のないことが明らかな場合
- 個々の財産の譲渡ごとに当該財産の種類、性質、その取引の決まり方、その取引の実情等を勘案して社会通念に従い時価と当該譲渡の対価との開差が著しいか否かによって行うべき
- 相続税評価額（80%）は低い価額だが、社会通念上、一般に著しく低い割合とは見られていないので、経済合理性のないことが明らかな対価ということとはできない

2.2東京地裁 H19.8.23判決（行ウ）第562号

「相続税評価額と相続税法第7条における”著しく低い価額”との関連が争点となった事例」について

（裁判所の判断）

②本件売買代金額が時価より「著しく低い価額」の対価であるか

- 本件売買時点（H15.12）の路線価は更地価格（基準地及び鑑定）の約81% ÷ 一般的な路線価決定基準（80%）
 - 本件各売買代金額は何れも時価の約78% = 相続税評価額
 - 本件土地については、相続税評価額が時価の80%の水準よりも低いことが明らかであるといえるような特別の事情は認められない
 - 相続税評価額と同程度かそれ以上の価額の対価によって譲渡が行われた場合、法7条にいう「著しく低い価額」の対価とはいえない
- ∴本件各売買の代金額は、いずれも「著しく低い価額」の対価にはあたらない

- では、時価を求めるには？

- ➡ ✓不動産鑑定士による不動産鑑定評価が有用となる。

- 不動産鑑定評価とは？

- ➡ ✓不動産鑑定士が合理的な市場になり代わって、不動産の市場価値（時価）を査定すること

- 相続税法第7条の時価の意義
- 同条にいう「著しく低い価額」の判定基準
- 同条にいう「著しく低い価額」とは時価に対して何割程度か

(付属資料)

(贈与又は遺贈により取得したものとみなす場合)

第七条 著しく低い価額の対価で財産の譲渡を受けた場合においては、当該財産の譲渡があつた時において、当該財産の譲渡を受けた者が、当該対価と当該譲渡があつた時における当該財産の時価（当該財産の評価について第三章に特別の定めがある場合には、その規定により評価した価額）との差額に相当する金額を当該財産を譲渡した者から贈与（当該財産の譲渡が遺言によりなされた場合には、遺贈）により取得したものとみなす。ただし、当該財産の譲渡が、その譲渡を受ける者が資力を喪失して債務を弁済することが困難である場合において、その者の扶養義務者から当該債務の弁済に充てるためになされたものであるときは、その贈与又は遺贈により取得したものとみなされた金額のうちその債務を弁済することが困難である部分の金額については、この限りでない。

本日のフィードバックをお願いします！

匿名でお一人1コ（特に▲歓迎です）

おつかれさまでした

懇親会へ行きましょう！