

# 2019年 第2回勉強会 補助レジユメ

2019年4月16日（火）

第3火曜会（税務／鑑定 不動産評価研究会）

（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
- フィードバックメモの配布

## グラドルール等の

### 確認

- グラドルール
- 非常口・トイレ・Q&A

## 勉強会

(事例研究)

(20:00まで)

- 生前被相続人が、借入をして不動産（1棟マンションを2つ）を取得。
- 相続発生後に、請求人らがうち1棟を売却、相続税の評価にあたり、請求人（納税者）が財産評価基本通達で評価して申告したところ、原処分庁が評価通達6（この通達の定めにより難しい場合の評価）を適用し、ほかの合理的な時価の評価方法である不動産鑑定評価に基づいて評価することが相当であるとし、請求人らに対して相続税の各更正処分等を行った。これに対して、請求人らが当該各更正処分等の全部の取消しを求めた事案。≪2017.5.23判決 札幌国税不服審判所 H28第15号≫

## 懇親会 (20:15～)

- 関内周辺

# 基本理念と目的

---

## ■ 基本理念

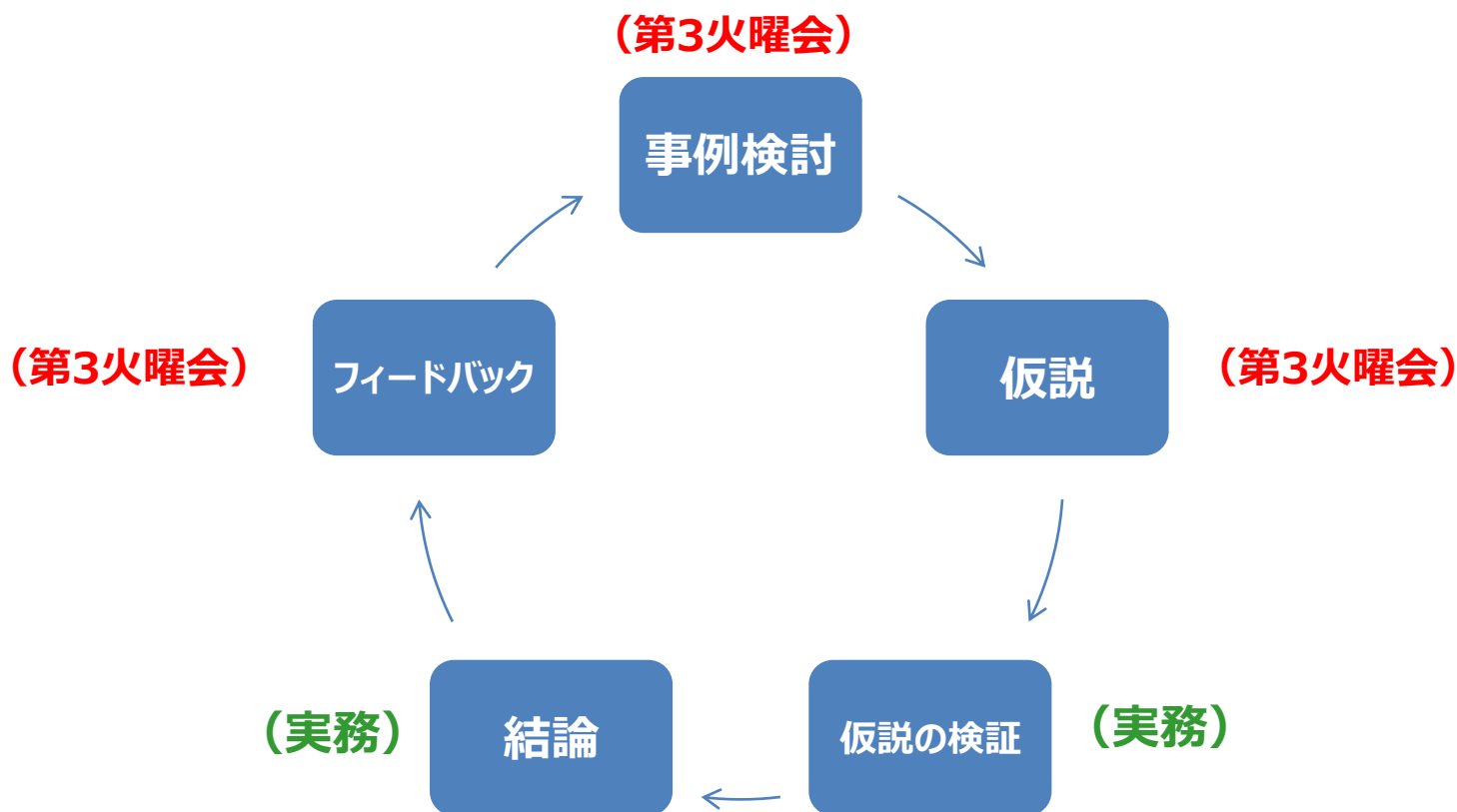
- 専門家として良質のサービスを提供し続けるために互いに切磋琢磨する

## ■ 目的

- 不動産に関わるある事象について、税務的、法律的、鑑定評価的観点から検討し、実務に役立てるヒントを得る
- 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

# 第3火曜会のコンセプト

- ある事例を検討し、一つもしくは複数の仮説をたてる

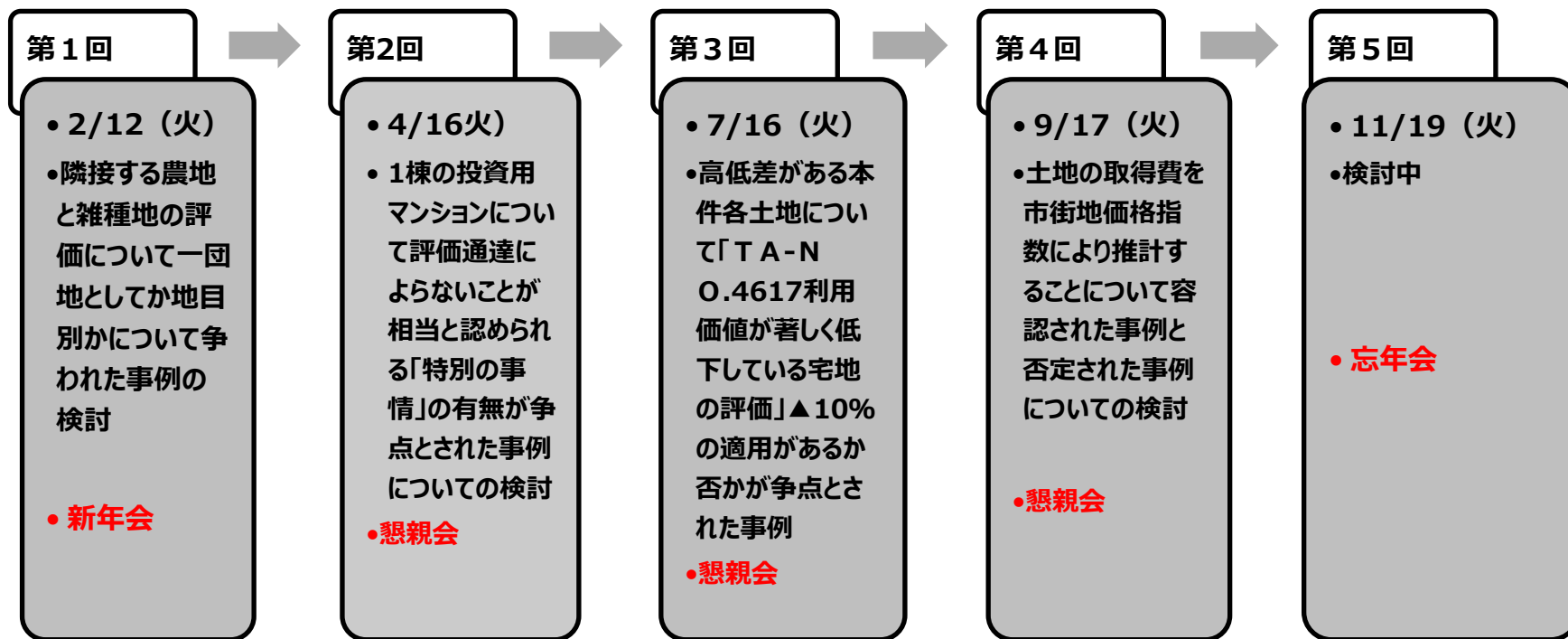


# メンバー紹介

---

- あらたにご参加の方
- メンバー紹介

# 2019年 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3** (2月のみ**第2**) **火曜日**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

# 2019年「第3火曜会」の日程等

	第1回	第2回	第3回	第4回	第5回
日 程	2/12 (火)	4/16 (火)	7/16 (火)	9/17 (火)	11/19 (火)
勉強会	18時30分～	18時30分～	18時30分～	18時30分～	18時15分～
懇親会	20時15分～ (新年会)	20時15分～	20時15分～	20時15分～	20時00分～ (忘年会)

※各回第3（2月のみ第2）火曜日です

# グラドルール

---

- ✓ 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！
- ✓ SNSへの写真投稿はOK
- ✓ 参加者の意見は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

**フィードバックが大切だと考えています！**

**匿名でお一人1コ（特にご批判 歓迎です）以上**

**ご協力をお願いいたします**

# (目次)

---

## • フィードバック用紙の配布

0-4

- なぜこのテーマを選んだのか？

- 事例研究

- 要約 → 事案の概要 → 両者の主張 → 判断 → では、実務上どうしたらいいのか？（代替案） → まとめ

5

- まとめ（今回のポイント）

## • フィードバック用紙の回収

## 0.1 今回のテーマについて

<なぜ、今回のテーマを選んだのか？>

- 1.あたり前に行われていることではないのか
- 2.それなのに本件はなぜ否認されたのか、主な原因は何か
- 3.今後注意すべきポイントは何か

## ◆今回とりあげる事例について

<p>裁決年月日</p>	<p>主な論点</p>	<p>論 点</p>	<p>結 論</p>
<p>2017.5.23 札幌国税 不服審判所</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・相続税法第22条（評価の原則）</li> <li>・評価通達                             <ul style="list-style-type: none"> <li>・1の（2）「評価の原則」</li> <li>・6「この通達により難しい場合の評価」</li> </ul> </li> <li>・その他</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・生前被相続人が、借入をして不動産（1棟マンションを2つ）を取得</li> <li>・相続発生後に、1棟を売却</li> <li>・相続税の評価                             <ul style="list-style-type: none"> <li>・請求人：財産評価基本通達</li> <li>・原処分庁：不動産鑑定評価（※通達6項を適用）</li> </ul> </li> </ul> <p>※「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場合……」とは</p>	<p>棄 却</p>

# 1. 事案の概要

(案件全体)

審査請求人らが、相続により取得した財産の価額について財産評価基本通達に定める方法により評価して相続税の申告をしたところ、

原処分庁が、一部の土地及び建物の価額は、評価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として、国税庁長官の指示を受けて評価した価額

(不動産鑑定評価)により相続税の各更正処分等をしたのに対し、請求人らが原処分の全部の取消を求めた事案

(札幌国税不服審判所、2017.5.23裁決)

請求人側の主張棄却

# 1. 事案の概要

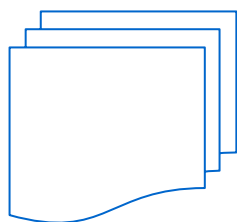
(案件全体)

審査請求人

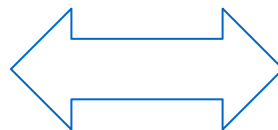
原処分庁

◆財産評価基本通達で評価

◆申告

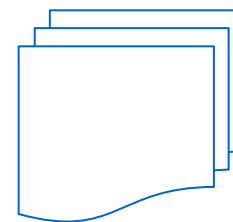


(原則)



◆不動産鑑定評価額

◆各更正処分



(例外)

# 1. 事案の概要

## 【基礎事実】

### 【関係者】

- ◆被相続人
- ◆共同相続人5名（妻、長女、長男、次男、養子＝次男の長男）
- ◆資産管理会社…不動産売買及び賃貸管理等を目的として設立
  - 代表取締役
    - ✓相続以前は被相続人
    - ✓相続以後は請求人●●



# 1. 事案の概要

## 概要

### 【基礎事実】

#### 〈物件の概要〉



	甲不動産	乙不動産	備考
所在	首都圏（価格から都内か？） （被相続人の居住地は北海道）		
種別	不明		
類型	貸家及びその敷地	区分所有建物及びその敷地（貸家）	乙不動産は区分所有建物の全専有部分の可能性が高い
地積	378.67㎡	281.65㎡	
建物構造	RC8階	RC7階	
種類	共同住宅・店舗	駐輪場・居宅	
延床面積	1,448.86㎡	928.04㎡	

# 1. 事案の概要

## 概要

### 【基礎事実】

#### 〈物件の概要〉



	甲不動産	乙不動産	備考
購入時期・金額	平成21年1月30日 (通達評価額の4.18倍)	平成21年12月25日 (通達評価額の4.11倍)	城南地区の1ルームの期待利回りが5.5%位であるため都内の比較的競争力の高い地域
相続開始時・評価額	平成24年頃（10月17日遺産分割協議成立） 762,000,000円程度（推定） (通達評価額の3.77倍) 利回り5.6%	平成24年頃（10月17日遺産分割協議成立） 521,000,000円程度（推定） (通達評価額の3.88倍) 利回り5.8%	世田谷区周辺の築浅の建物と推定 有効率を85%とした場合の専有面積単価は 甲：坪2,040,000円（推定） 乙：坪2,200,000円（推定）
売却時期・金額		平成25年3月7日 (通達評価額の3.85倍)	

# 1. 事案の概要

## 【経緯】

H20.5.13	<p>被相続人、資産管理会社の代表として、●●に対し、●●診断申し込み</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・次期後継者を請求人●●とすること</li><li>・請求人●●の後継者を請求人●●とすること</li><li>・孫である請求人●●の代まで事業を承継させたいこと</li><li>・当該事業承継に伴う遺産分割や相続税が心配であること</li></ul> <p>→その後、●●診断の結果報告あり《借入金により不動産を取得した場合の相続税の試算及び相続財産の圧縮効果について説明を受ける》</p>
H21.1.30	<p>被相続人と売主法人との間で、甲不動産取得。</p> <p>被相続人、●●との間で金銭消費貸借契約締結。請求人外が保証人となる。</p>
H21.10.16	<p>本件甲不動産を含む多くの財産を請求人●●に相続させる旨の公正証書遺言</p>

# 1. 事案の概要

## 概要

### 【経緯】

H21.12.25	被相続人と売主法人との間で、乙不動産取得。 被相続人、●●との間で金銭消費貸借契約締結。請求人外が保証人となる。 被相続人、請求人●●との間で金銭消費貸借契約締結。(12/18) 被相続人、●●との間で金銭消費貸借証書貸借契約を締結。(12/21)
H24頃	相続開始
H24.10.17	共同相続人の間で、公正証書遺言に係る本件財産の一部について遺産分割協議が成立、請求人ら本件相続に係る相続財産を取得。請求人●●は本件各不動産（甲&乙）を取得、本件被相続人の債務の全部を承継した。
H24～H25頃	法定申告期限までに共同して相続税申告。 →財産評価基本通達の定めに従い、本件甲&乙不動産の価額を評価した。
H25.3.7	買主である個人との間で、本件乙不動産を総額●●で売り渡す、売買契約を締結し、本件乙不動産を譲渡した。

# 1. 事案の概要

## 概要

### 【経緯】

H28.4.27	原処分庁は、請求人らに対し、相続税の各更正処分及び過少申告加算税の各賦課決定処分を行う。 →H27.4.22作成の不動産鑑定評価書（国税庁長官の指示を受けた価格）
H28.7.27	請求人ら、本件各更正処分に不服があるとして、審査請求を行った。

# 1. 事案の概要

## 概要

【経緯】

H20.5

被相続人●●診断申込、相談

甲・乙不動産取得

●◆◆から借入

相続開始

- 遺産分割協議成立
- 法定申告期限までに申告（財産評価基本通達の定めに従う）
- 乙不動産売却

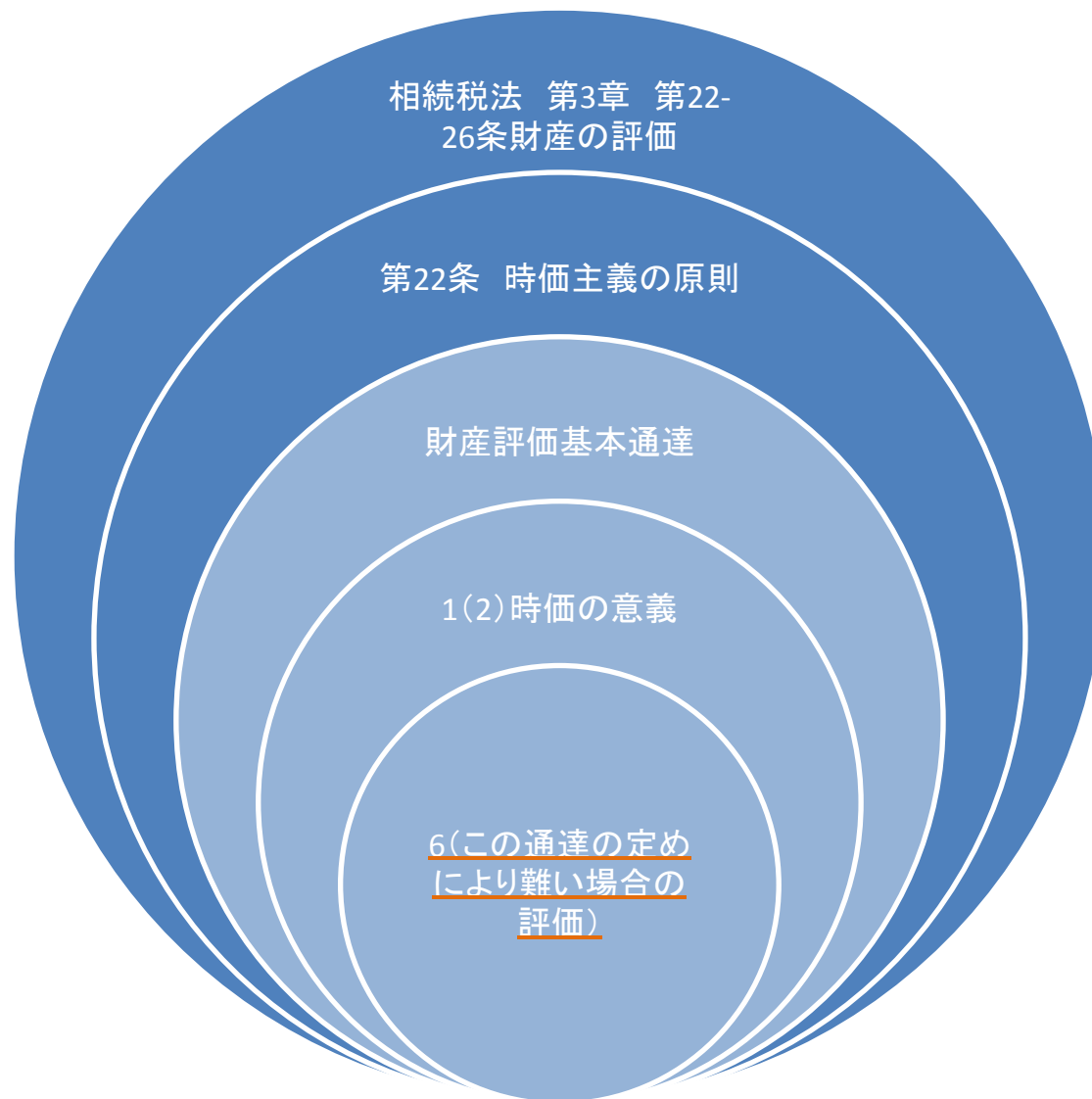
原処分庁 各更正処分等（不動産鑑定評価額）

請求人ら 審査請求

H28.7

## 2. 関係法令等の要旨

概要



### 3. 両者の主張の要旨

#### 主張の要旨

#### 【争点】

本件各不動産について、財産評価基本通達の定める方法によらないことが相当と認められる特別の事情があるか否か？



### 3. 両者の主張の要旨

〈争点1 評価通達に定める方法によらないことが相当と認められる特別の事情の存否について〉

	請求人の主張	原処分庁の主張
(イ) 評価通達6の趣旨	<p>路線価の決定において考慮されていなかった想定外の時価下落事情が事後的に生じた場合の救済措置</p> <p>(特別の事情とは)</p> <p>通達評価額と時価との乖離が著しいだけでは足りない</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・客観的な評価減の根拠事実が発生</li> <li>・時価が激変したことを具体的かつ客観的に立証できること</li> </ul>	<p>「評価通達に定める方法によらないことが相当」の射程には時価を上回る場合だけでなく下回る場合も含まれる。</p>
(ロ) 本件各不動産の取得価額（譲渡価額）及び鑑定評価額について		<ul style="list-style-type: none"> <li>・各価額の30%未満の僅少ななもの</li> <li>・著しい価額の乖離がある</li> </ul>
(ロ) 本件各更正処分について	<ul style="list-style-type: none"> <li>・特別の事情には、節税や租税回避の意図といった主観的要素は該当しない</li> <li>・節税や租税回避を阻止するための根拠として通達6を適用することは制度趣旨に反する運用</li> <li>・課税庁の恣意的な課税となり、租税法律主義に反する</li> </ul> <p>(C)2019 Seiwa Real Estate Appraisal Co.,Ltd.</p>	

### 3. 両者の主張の要旨

〈争点1 評価通達に定める方法によらないことが相当と認められる特別の事情の存否について〉

	請求人の主張	原処分庁の主張
(ハ) 本件被相続人の本件各不動産の合理的な取得理由	<ul style="list-style-type: none"> <li>・所有賃貸物件が建物の経年により投資運用効率が悪化</li> <li>・不動産事業の承継予定者請求人●●が将来居住予定の首都圏に賃貸物件の拠点を移す</li> <li>・投資と生活設計</li> <li>・相続税の節税や租税回避目的ではない</li> </ul>	
(ハ) 本件各不動産の取得から借入までの一連の行為について		<ul style="list-style-type: none"> <li>・<u>本件被相続人の財産の価額を減少させて</u></li> <li>・併せて<u>債務を増加させた</u></li> <li>・その結果として、<u>相続財産が全く算出されていない</u></li> <li>・同様の効果を楽しむ余地のない他の納税者との間で租税負担の公平を著しく害する</li> <li>・富の再配分機能を通じた経済的平等の実現という相続税の機能に反する著しく不相当な結果をもたらす</li> </ul>

### 3. 両者の主張の要旨

〈争点1 評価通達に定める方法によらないことが相当と認められる特別の事情の存否について〉

	請求人の主張	原処分庁の主張
(二) 課税庁の評価通達使い分け問題について	<ul style="list-style-type: none"> <li>・通常、納税者の申告額 <math>&lt;</math> 通達評価額より低い場合 通達によらないことを理由に課税処分</li> <li>・本件各更正処分が許容されるのであれば、課税庁による恣意的課税を許すことになる</li> </ul>	鑑定評価は信頼性が高い
(ホ) 評価通達に定める方法を採用しないことは租税公平主義に反する	<p>通達評価額と鑑定評価額との乖離が著しい場合はまれではない</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・その場合の全てに評価通達6が適用されるものではないこと</li> <li>・原処分庁は、<u>本件各不動産の近隣不動産の評価においても通達6が適用された事例を示して本件各更正処分の合理性を立証すべき</u></li> </ul>	上記より更正処分等を行うことは信義則に反するものとは認められない。

### 3. 両者の主張の要旨

〈争点1 評価通達に定める方法によらないことが相当と認められる特別の事情の存否について〉

	請求人の主張	原処分庁の主張
(ハ) 鑑定評価の妥当性について (二)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・最終還元利回りはあくまで見積もられたものであり、評価主体の恣意により大きく変動する</li> <li>・よって、<b>収益還元法による時価評価は唯一適正な時価とはいえない、など</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本件各鑑定評価額は、いずれも不動産鑑定評価基準に準拠</li> <li>・時価を合理的に算定していると認められる</li> <li>・<b>最終還元利回りは、信頼性の高いものである</b></li> </ul>
(ト) 評価通達とは別の評価方法によって評価して各更正処分を行ったことは、信頼保護法理に違背し違法	<ul style="list-style-type: none"> <li>・請求人らは、国税庁長官が発した評価通達に従って財産評価を行った</li> <li>・それをもとに申告を行った請求人ら納税者の信頼を裏切るもの</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本件各不動産の評価にあたって、評価通達6の定めに基づき本件各更正処分を行うことは、信義則に反するものとは認められない</li> </ul>

## 4. 判断

---

### ○法令解釈

- ・相続税法第22条の時価とは、「客観的な交換価値」である。
- ・あらかじめ定められた評価方法によりこれを画一的に評価する方が、納税者間の公平、納税者の便宜、徴税費用の節減という見地からみて合理的。
- ・特に租税平等主義という観点からして、評価通達が合理的なものである限り、これが形式的に全ての納税者に適用されることによって租税負担の公平をも実現できる。
- ・特定の納税者あるいは相続財産についてのみ評価通達に定める方法以外の方法によって評価することは、たとえその方法による評価額がそれ自体としては相続税法第22条に定める時価として許容できる範囲内のものであったとしても、納税者間の実質的負担の公平を欠くことになり許されない。

## 4. 判断

---

### ○法令解釈

- ・評価通達に定める評価方法を画一的に適用するという形式的な平等を貫くことによって、富の再配分機能を通じて経済的平等を実現するという相続税の目的に反し、かえって実質的な租税負担の公平を著しく害することが明らかな場合には、別の評価方法によることが許される。（評価通達6）
- ・相続財産の評価にあたっては、特別の定めのある場合を除き、評価通達に定める方法によるのが原則であるが、評価通達によらないことが相当と認めとめられるような特別の事情のある場合には、ほかの合理的な時価の評価方法によることが許される。

## 4. 判断

---

### ○認定事実

- ・本件被相続人が各不動産を取得した時期は、●●に対し相談し、事業承継のための方策の一環として、請求人●●と養子縁組した時期に近接した時期
- ・本件被相続人は、●●診断結果を受けた際、借入金により不動産を取得した場合の相続税の試算及び相続財産の圧縮効果について説明を受けている。
- ・金融機関の「貸出稟議書」の「採上理由」には相続税対策を目的として収益物件の購入を計画、購入資金につき借入の依頼があった旨の記載あり。
- ・本件被相続人は、金融機関との間で、金員の借入の目的が、相続税の負担の軽減を目的とした不動産購入の資金調達にあるとの認識を共有していた。
- ・本件各不動産及びそれ以外の不動産についても抵当権を設定した。

## 4. 判断

### ○認定事実

- ・本件各不動産の各評価額等との差額等について

項 目		甲	乙
各 価 額		通達評価額 ÷ 各価額	
通達評価額	取得価額 (価額差)	約23.9% (●●)	約24.3% (●●)
	譲渡価額 (価額差)	-	約26.0% (●●)
	鑑定評価額 (価額差)	約26.5% (●●)	約25.8% (●●)



## 4. 判断

---

○あてはめ (1/3)

- ・本件各不動産の取得から借入までの一連の行為は、通達評価額と鑑定評価額との間に著しい乖離のある本件各不動産を、借入金により取得し、評価通達に定める方法により評価することにより、本件借入金債務額がほかの積極財産の価額からも控除され、請求人らが本来負担すべき相続税を免れるという結果をもたらす。
- ・本件各不動産の取得の主たる目的は相続税の負担を免れることにあり、本来請求人らが負担すべき相続税を免れることを認識した上で、本件各不動産を取得したとみることが自然。

⇒「租税回避の意図」

## 4. 判断

---

○あてはめ (2/3)

・本件被相続人が多額の借入れをすることができたのは、本件被相続人の一族及び●●が保証人となり、かつ、本件各不動産に加え、●●が所有する不動産に抵当権を設定することができたため。

⇒「資産家だからこそできる取引」

## 4. 判断

---

○あてはめ (3/3)

- ・評価通達額を課税価格に算入すべきものとする、請求人らが本来負担していたはずの相続税を免れる利益を享受するという結果を招く。このような事態は、同種の軽減策によって、相続税負担の軽減という効果を享受する余地のないほかの納税者との間での実質的な租税負担の公平を著しく害し、富の再分配機能を通じて経済的平等を実現するという相続税の目的に反する著しく不公平なものである。

⇒「課税の公平」

## 4. 判断

---

### ○判断

評価通達に定める評価方法を画一的に適用するという形式的な平等を貫くことによって、相続税の目的に反し、かえって実質的な租税負担の公平を著しく害することが明らかであるから、「特別な事情」があると認められる。

本件各不動産は、ほかの合理的な時価の評価方法である、不動産鑑定評価に基づいて評価することが相当である

## 4. 判断

---

結論：審査請求はいずれも理由がないので、これを棄却することとし、主文のとおり裁決する

## 5. まとめ

1. 相続財産等の評価に関する考え方
  - 法令等と一般的基準
2. 本件は、なぜ否認されたのか 主な原因は何か
  - 評価通達 6 項の判断基準について
3. 今後注意すべきポイントは何か

**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（特にご批判歓迎^^）**

**おつかれさまでした**

**懇親会へ行きましょう！**