

令和4年5月25日

財産評価基本通達6項めぐる 最高裁判決のポイント



税理士法人 タクトコンサルティング
情報企画部部長 税理士 山崎信義

最高裁は令和4年4月19日、相続した賃貸不動産の評価額について、財産評価基本通達（以下「通達」）に定める路線価等による通常の評価ではなく、通達6項による鑑定評価額により税務署が更正処分等をしたことが違法かどうかで争われた裁判で、納税者敗訴となった二審（東京高裁）の判断を支持して納税者側の上告を棄却し、納税者の敗訴が確定しました。

税理士は、資産家の顧客からその相続税軽減対策の相談を受けることがあり、この判決の内容は、今後の実務に大きな影響を与えるおそれがあります。そこで今回は、この最高裁判決の内容を踏まえ、賃貸不動産購入による相続税対策の留意点について考察しようと思います。

1 . 最高裁判決の概要

相続税は、相続により取得した財産の相続開始時点の時価を基に計算します。その時価の評価は、通常は国税庁の定める通達の規定に従って計算し、土地は路線価、建物は固定資産税評価額を基に評価します。

この評価の例外が通達6項で、「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。」と定められています。これは、通達に定める評価方法を画一的に適用した場合には、適正な時価評価が求められず、その評価額が不適切なものとなり、著しく課税の公平を欠く場合も生じるときには、通常に通達評価以外の評価を行うという趣旨の規定です。

本事件について二審は、納税者が相続税を0にする対策を講じたことなどについて「特別の事情がある」として、国税側が通達6項に基づき行った、通達評価以外の鑑定評価額による相続税の増額更正処分等を認めていました。今回、最高裁が本事件について3月15日に弁論を再開したため、納税者敗訴の判断が覆る可能性に期待がかかっていましたが、二審の判断が支持される結果となりました。

事件の概要

①個人Xは平成20年にY銀行に経営財務診断を申し込み、その際に相続に伴う遺産分割や相続税が心配であると伝え、診断結果の報告で借入金により不動産を購入した場合の相続税の試算や課税価格の圧縮効果の説明を受けた。

②平成21年1月末、XはY銀行から6億3,000万円を借り、それに親族からの借入金や自己資金を加え8億3,700万円の賃貸不動産（「甲不動産」）を購入し、同年12月にも同様にY銀行からの借入れで大半の資金を調達し5億5,000万円の別の賃貸不動産（「乙不動産」）を購入した。

③Xは平成24年6月に94歳で死亡し、その遺言により相続人Z（Xの孫養子）が甲・乙不動産を取得し、Xの約10億円の債務全部（その大部分が甲・乙不動産の購入に係るもの）を承継した。

④Zは平成25年3月に乙不動産を総額5億1,500万円譲渡し、相続から9ヶ月足らずで乙不動産は現金化され、その借入金は返済されてなくなった。

⑤相続人は、通達に従って甲・乙不動産を評価し相続税申告を行ったところ、平成28年4月に所轄税務署長は、甲・乙不動産を通達通り評価することが「著しく不相当」なので、通達6項に基づき通達評価額より大幅に高い鑑定評価額を甲・乙不動産のあるべき課税価格（時価）として相続税を再計算し、更正処分を行った。

不動産の購入価格（購入に伴う借入額）・売却価格・通達評価額・鑑定評価額

	甲不動産	乙不動産
購入時期	相続開始の約3年5ヶ月前	相続開始の約2年6ヶ月前
購入価格 (借入額*)	8億3,700万円 (6億3,000万円)	5億5,000万円 (4億2,500万円)
売却時期	売却せず	相続開始の約9ヶ月後
売却価格	売却せず	5億1,500万円
通達評価額	約2億0,004万円	約1億3,366万円
鑑定評価額	7億5,400万円	5億1,900万円

* 相続開始時点の借入金の残額は約9億6,312万円。

甲・乙不動産の通達評価額の合計が約3億3,700万円であることから、借入金による賃貸不動産購入により、Xに係る相続税の計算上、約6億2,612万円のマイナスを創出。

(出典：最高裁判所広報課資料を基に作成)

本事件の問題点

本事件には下記1～5の問題点があり、これが国税当局を挑発する結果となって更正処分を受けるに至ったと思われます。

1. 90歳の個人による駆け込みの相続税対策であったこと。
2. 上記1の対策が、相続税を0円（約2.4億円節税）にするために銀行借入れで約14億円の不動産（甲・乙不動産）を購入し、養子縁組をした孫に承継させるような、露骨な節税対策であったこと。
3. 上記2の銀行借入れについて、銀行の貸出稟議書には「相続（税）対策のため不動産購入を計画。購入資金につき、借入の依頼があったもの。」との記載があり、外部から容易に分かるほどの明確な意図をもった節税対策であったこと。
4. 上記2の甲・乙不動産の時価（鑑定評価額）と相続税評価額（通達評価額）の間には、大きな乖離（鑑定評価額が通達評価額の4倍超）があったこと。
5. 上記2の相続税対策のため購入した乙不動産を相続税申告期限前に売却し、購入に係る借入金を返済していること。

1. 基本的な考え方

最高裁は相続税計算上の財産の評価について、相続税法22条が「相続等により取得した財産の価額を当該財産の取得の時における時価による」と確認し、通達は時価の評価方法を定めるものの、国民に直接の法的効力を有するべき根拠は見当たらないとしたうえで、「相続税の課税価格に算入される財産の価額は、客観的な交換価値としての時価を上回らない限り、同条に違反するもの」ではないとしています。

その一方で最高裁は、平等原則（次頁参照）により、「特定の者の相続財産の価額についてのみ通達の定める方法により評価した価額を上回る価額によるものとすることは、たとえ当該価額が客観的な交換価値としての時価を上回らないとしても、合理的な理由がない限り、上記の平等原則に違反する」と指摘しています。

また、「相続税の課税価格に算入される財産の価額について、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、当該財産の価額を通達の定める方法により評価した価額を上回る価額によるものとするのが、上記の平等原則に違反するものではない」とも判断しています。

租税法の基本
(一般) 原則

1. 租税法主義

…租税の賦課・徴収は必ず法律の根拠に基づいて行われなければならない。
換言すれば、法律の根拠に基づくことなしには、国家は租税を賦課・徴収することはできず、国民は租税の納付を要求されることはない。
(注) 最高裁判決では、通達は法律ではないので、「国民に直接の法的効力を有するべき根拠は見当たらない」としています。

2. 租税公平(平等)主義

…税負担は国民の間に担税力に即して公平に配分されなければならない、各種の租税法
法律関係において国民は平等に(同様の状況にあるものは同様に)取り扱われなければならない。
(注) 最高裁判決では、上記下線部が「**平等原則**」として言及されています。

(出典：金子宏「第二十三版 租税法」(弘文堂) 78頁、89頁を基に作成)

2. 本事件へのあてはめ

本事件へのあてはめで最高裁は、**本件各不動産（講師注：甲・乙不動産）の通達評価額と鑑定評価額との間には大きな乖離があるものの、このこと（のみ）をもって、上記の「（実質的な租税負担の公平に反するというべき）事情」があるということとはできない**としています。

ただし、本事件について最高裁は、4頁②の対策が行われなければ相続税の課税価格の合計額は6億円超であったにもかかわらず、その対策が行われたことにより、本件各不動産の価額を通達の定める方法により評価すると相続税の総額が0円になり、被相続人及び相続人は4頁②の対策に近い将来発生することが予想される被相続人からの相続において、相続人の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、あえてその対策を企画して実行したのであるから、租税負担の軽減をも意図してこれを行ったものと指摘しています。

本件各不動産の価額について、通達の定める方法による画一的な評価を行うことは、**本件購入・借入れ（講師注：4頁②の対策）のような行為をせず、又はすることのできない他の納税者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**というべきで、実質的な租税負担の公平に反する事情があることから、7頁の「合理的な理由」があるものとして、通達6項の適用による鑑定評価額の採用が認められると判断しました。

3. 結論

「したがって、本件各不動産の価額を通達の定める方法により評価した価額を上回る価額とすることが上記の平等原則に違反するということとはできない」とし、国税当局による更正処分は適法としています。