

## 掲載内容

### 総論

#### 第1章 不動産

##### 第1 宅地

###### ◆評基通によらないとされた事例

- 納税者側是認事例 (宅地)
  - [1] 路線価方式によるべきことを定めた財産評価基本通達を形式的に適用するときには、かえって、実質的な税負担の公平を害することが明らかであるとされた事例
  - [2] 無道路で不整形な土地について財産評価基本通達を適用しない特別な事情があるとされた事例

###### ○課税庁是認事例

- (宅地)
  - [3] 財産評価基本通達の評価方式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実質的な税負担の公平を害し、害することが明らかである等の特別な事情があるとした事例

###### ◆評基通によるべきとされた事例

- 納税者側是認事例 (宅地)
  - [4] 本件土地は、請求人が贈与により取得したもので、その価額は買取予定価額ではなく評価通達により評価した価額によるべきであったとした事例

###### ○課税庁是認事例

- (宅地・一部山林含む)
  - [5] 本件土地の隣接地の取引事例等を基に評価したところ財産評価基本通達による評価が相当とされた事例

- (宅地)
  - [6] 請求人の主張する不動産鑑定評価額(使用借権控除)には合理性が認められず、財産評価基本通達等により難い特別な事情は認められないとした事例

- [7] 請求人が主張する本件土地の売却価額及び鑑定評価額をもって、本件土地の価額について財産評価基本通達の定めによらないことが正当と認められる特別な事情があるとは認められないとした事例

- [8] 路線価の時点修正の必要性はなく、相続開始時点の時価を上回っているような特別な事情に関する立証もないとして納税者の主張が排斥された事例

##### 第2 借地権・底地

###### ◆評基通によらないとされた事例

- 納税者側是認事例
  - [9] 貸宅地の評価につき、割合方式による価格と収益還元方式による価格の双方を調整した鑑定評価額を相当と認め、原処分者が主張する財産評価基本通達に基づく借地権価額控除方式による評価額の一部を取り消した事例

###### ◆評基通によるべきとされた事例

- 課税庁是認事例
  - [10] 請求人が、貸地を評価する場合の借地権価額控除方式は合理性がないとして鑑定評価による評価を主張したが、財産評価基本通達等により難い特別な事情は認められないとした事例

##### 第3 農地(耕作権を含む)・山林等

###### ◆評基通によらないとされた事例

- 納税者側是認事例 (農地)
  - [11] 納税者及び課税庁の行った両鑑定額と

- も採用できないとして、審判所において取引事例比較法による比準価格及び公示価格を基準とした価格により土地の価額を算定した事例

- (原野・雑種地)
  - [12] 財産評価基本通達に定められた評価方法により算定される価額が時価を上回る場合、同通達の定めにより難い特別な事情があると認められることから、他の合理的な評価方法により評価することが許されるとした事例

###### ◆評基通によるべきとされた事例

###### ○課税庁是認事例 (農地)

- [13] 農地法上の賃借権の設定がない貸付農地の評価について、財産評価基本通達により評価することが不相当と認められるような特段の事情は認められないから、貸付農地は自用農地として評価するのが相当であるとされた事例

- [14] 課税庁が、当該課税処分が財産評価基本通達等の定めに従って相続財産の価額を評価したものであることを主張・立証した場合は、その課税処分における相続財産の評価額は時価を適正に評価したものと事実上推認することができることとした事例

###### (山林)

- [15] 本件山林の評価において、財産評価基本通達によらないで算定するのを相当とするような特別な事情は認められないとされた事例

###### (農地・雑種地・耕作権)

- [16] 課税庁が、本件農地の価額を、財産評価基本通達に基づく更地価額から、東京国税局長が定める耕作権割合100分の35に相当する価額を控除して算定したことは、課税庁が提出した鑑定評価書及び近隣の耕作賃借契約を合意解除した事例における耕作権割合に照らして相当であるとされた事例

##### 第4 マンション

###### ◆評基通によらないとされた事例

- 課税庁是認事例
  - [17] 納税者が被相続人に無断で行った、タワーマンションの購入価額と相続税評価額との差額を利用した節税行為について、課税価格である相続開始時の時価とは、財産評価基本通達に基づく評価ではなく購入価額であるとした事例

- [18] 相続財産のうち一部の不動産については、財産評価基本通達によらないことが相当と認められる特別な事情があると認められることから、他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た事例

- [19] 当該不動産がいわば一種の商品のような形で一時的に相続人及び被相続人の所有に帰属することになったにすぎず、時価で評価すべきとされた事例

##### 第5 家屋

###### ◆評基通によるべきとされた事例

- 課税庁是認事例
  - [20] 1株当たりの純資産価額を計算する場合の家屋の価額は、固定資産税評価額により評価するのが相当であるとされた事例

- [21] 非上場株式の価額の算定に当たり、建物の価額は財産評価基本通達の定めにより固定資産税評価額を基礎として算定することが相当であるとされた事例

#### 第2章 株式等

###### ◆評基通によらないとされた事例

###### ○課税庁是認事例

- [22] 現物出資が行われた会社株式の評価に当り、純資産価額の計算上法人税等相当額の控除は認められないとされた事例

- [23] 法人に低額で資産の譲渡があった場合、時価との差額は類似業種価額の計算上、簿価純資産(計算要素D)に加算するとされた事例

- [24] 上場株式の評価に当り、財産評価基本通達169に定める評価方法を形式的に適用することなく、本来的に上場株式の客観的な市場価格であることが明らかでない証券取引所の公表する課税時期の最終価格による評価を行うことは合理性があるとされた事例

- [25] 純資産価額で買い取る事が保証されている場合、少数株主でも純資産価額での評価が相当とされた事例
- [26] 形式的には同族株主ではないが、実質的には同族株主と判断された事例

###### ◆評基通によるべきとされた事例

- 納税者側是認事例
  - [27] 非同族株主が株式を取得した際の価額が著しく低いとして、みなし贈与とされた更正処分(売買実例に基づく価額)が取消された事例

- [28] 同族株主以外の株主等が取得した株式を類似業種比準方式により評価することが正当と是認される特別な事情はないとされた事例

###### ○課税庁是認事例

- [29] 取引相場のない株式につき発行会社との間で譲渡価額を額面価額による旨を誓約している場合において、額面価額による評価は採用できないとした事例
- [30] 相続開始後の売買実例による価額を相続税評価額とすることはできないとされた事例

- [31] 出資額限度法人の出資持分の価額は、財産評価基本通達による評価額によるべきであるとされた事例

- [32] 類似業種比準価額の算定に当り、課税時期が直後期末に近いことから直後期末を基とする評価額が本件株式の時価に相当するというべきとの請求人主張が排斥された事例

- [33] 被相続人の所有する株式の評価に当り、従業員持株の買取価額は時価とは認められないとされた事例(財産評価基本通達上、中心的同族株主はいないと判断された内容含む。)

#### 第3章 その他

###### ◆評基通によらないとされた事例

- 課税庁是認事例 (船舶)
  - [34] 船舶の新造価額が不明である場合に、取得価額を基準として減価償却費の合計額を控除する方法を採用することも合理的であるとされた事例

###### ◆評基通によるべきとされた事例

- 課税庁是認事例 (庭園設備)
  - [35] 庭園設備の評価について財産評価基本通達に基づくべきとされた事例(ゴルフ会員権)
  - [36] ゴルフ会員権の評価は通達に基づき評価すべきとされた事例

#### 索引

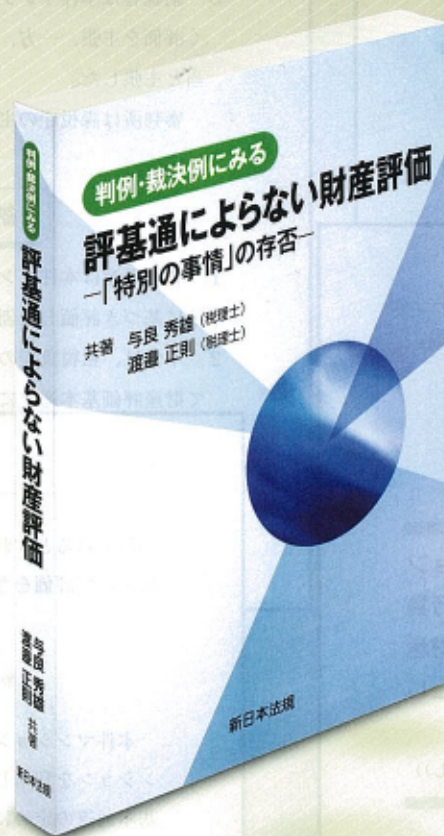
内容を一部変更することがありますので、ご了承ください。

## 判例・裁判例にみる

# 評基通によらない財産評価

## —「特別の事情」の存否—

共著 与良 秀雄(税理士)・渡邊 正則(税理士)



◆「特別の事情」の存否について争われた判例・裁判例を厳選し、相続財産の種類別に分類・整理しています。

◆各事例の問題点を明示した上で、「事案の概要」「納税者の主張」「課税庁の主張」「裁判所(審判所)の判断」を簡潔に掲げるとともに、判断のポイント等についてわかりやすく解説しています。

◆国税当局で税務行政に携わった著者が、豊富な実務経験と知識を活かして執筆しています。

A5判・総頁350頁  
定価4,290円(本体3,900円)  
送料460円

WEBサイト  
<https://www.sn-hoki.co.jp/>

0120-089-339  
受付時間:8:30~17:00(土・日・祝日を除く)  
E-mail [eigy@sn-hoki.co.jp](mailto:eigy@sn-hoki.co.jp)

電子書籍も発売!! (電子版)  
定価3,960円(本体3,600円)





◆評基通によるべきとされた事例

○納税者側是認事例  
(宅地)

〔4〕 本件土地は、請求人が贈与により取得したもので、その価額は買収予定価額ではなく財産評価基本通達により評価した価額によるべきであったとした事例

(平20・3・28裁決 裁事75・508 (一部取消し))

問題点

請求人が贈与により取得したものとした場合における本件土地の価額は、原処分庁が主張する市による買収予定価額によること

第4 マンション

◆評基通によらないとされた事例

○課税庁是認事例

〔17〕 納税者が被相続人に無断で行った、タワーマンションの購入価額と相続税評価額との差額を利用した節税行為について、課税価格である相続開始時の時価とは、財産評価基本通達に基づく評価ではなく購入価額であったとした事例

(平23・7・1裁決 (東裁 (諸) 平23-1) [非公開裁決] (一部取消し))

問題点

本件マンションが相続財産であるとされた場合の評価方法は、財産評価基本通達によるべきか。

(注) 本事例では、相続税対策のために相続開始直前に被相続人に無断で購入し相続開始後に売却したタワーマンションは相続財産となるか否かについても問題となったが、ここでは省略する。

事案の概要

※平成19年9月相続開始

1 本件マンションに関する取引の経緯は下記のとおりである。

〔取引の経緯〕

平19・7・4 被相続人が入院

- 平19・8・1 納税者が被相続人に無断で被相続人名義で本件マンションを対象とした媒介契約締結
  - 平19・8・4 本件マンションの購入 (購入価額2億9,300万円)
  - 平19・9末 相続開始
  - 平19・11・13 納税者が本件マンションの相続登記
  - 平20・2・2 本件マンションの一般媒介契約締結
  - 平20・7・23 本件マンションの売却 (売却価額2億8,500万円)
  - 平20・8・29 本件マンションの購入者は3億1,500万円で売却
- 2 本件マンションの購入価額は2億9,300万円であり、本件マンションを財産評価基本通達に基づいて評価すると、土地4,118万1,124円、建物1,683万7,100円の合計5,801万8,224円である。
- 3 納税者は本件マンションの評価について財産評価基本通達に基づく評価を主張、一方、課税庁は本件マンションの取得価額を時価相当と主張した。
- 審判所は課税庁の主張を認めた。

納税者の主張

- 1 相続財産は本件マンションであり、その評価額は財産評価基本通達に基づき評価した価額である5,801万8,224円とすべきである。
- 2 本件は、租税負担の公平を著しく害することが明らかであるとして財産評価基本通達によらないことが相当と認められる場合には該

が行われるとすれば、マンションを相続した他の納税者と異なる方法によって評価をされることとなり、公平ではない。

課税庁の主張

本件マンションの購入目的は、相続税の節税のためであり、本件マンションを利用した事実も一切ない。このような経緯等から財産評価基本通達の定めによって評価することは相当でなく、本件マンションの取得に充当した現金相当額として評価するべきである。

審判所の判断

- 1 判断
  - (1) 相続税法22条《評価の原則》は、相続財産の価額は、特別に定める場合を除き、当該財産の取得の時ににおける時価によるものと規定しており、ここでいう時価とは、
  - じ、不特定多数の当事者間で自
  - ると認められる価額、すなわち
  - しかしながら、財産の客観的
  - ものではないから、課税実務上
  - 基本通達によって定められ、原

新日本法規出版株式会社

本社 総務本部 〒460-8455 名古屋市中区栄1丁目23番20号  
東京本社 〒162-8407 東京都新宿区西谷砂土原町2丁目6番地

マンションの時価は、取得価額とほぼ同等と考えられるから、本件マンションは2億9,300万円と評価するのが相当である。

(4) この点、納税者は、本件につき、財産評価基本通達によらずに評価することは、他の納税者との公平を害する旨主張する。

しかしながら、上記のとおり、課税手続における形式的平等を貫くことにより、かえって納税者間の実質的な租税負担の公平を害することとなる場合には、実質的な租税負担の平等の実現のために、財産評価基本通達によらないでこれを評価することが正当として是認されるような特別な事情があると判断されるのであるから、納税者の主張には理由がない。

2 結論

本件マンションは財産評価基本通達の定めによらず、他の合理的な方法による評価が許されるものと解するのが相当である。

解説

- 1 審判所は、具体的な相続財産の価額の評価について、財産評価基本通達によらないことが正当として是認されるような「特別の事情」がある場合には、財産評価基本通達によらず、他の合理的な方式によってこれを評価することが相続税法22条の法意に照らして当然に許されるものと判断しています。
- 2 そして、本事例では、相続開始日後の短期間に一時的に財産の所有形態がマンションであるにすぎない財産について、財産評価基

〔23〕 法人に低額で資産の譲渡があった場合、時価との差額は類似業種比準価額の計算上、簿価純資産 (計算要素D) に加算するとされた事例

(平24・11・13裁決 (高裁 (諸) 平24-4) [非公開裁決] (一部取消し))

問題点

法人に低額で資産の譲渡があった場合、株式評価額の増加による譲渡者から法人の株主へのみなし贈与価額の計算上、類似業種比準価額の要素 (簿価純資産) に時価との差額を加算すべきか。

札幌支社 〒060-8516 札幌市中央区北1条西7丁目5番  
仙台支社 〒981-3195 仙台市泉区加茂1丁目48番地の2  
東京支社 〒162-8407 東京都新宿区西谷砂土原町2丁目6番地  
関東支社 〒337-8507 さいたま市見沼区南中野244番地1  
名古屋支社 〒460-8456 名古屋市中区栄1丁目26番11号

大阪支社 〒540-0037 大阪市中央区内平野町2丁目1番12号  
広島支社 〒730-8558 広島市中区国泰寺町1丁目5番9号  
高松支社 〒760-8536 高松市扇町3丁目14番11号  
福岡支社 〒810-8663 福岡市中央区大手門3丁目3番13号  
(2020.11)51000631

この印刷物は環境にやさしい「植物性大豆油インキ」を使用しています。