

# TMBニュース



税理士法人トータルマネジメントブレーション URL : <https://www.tsubota-tmb.co.jp/> 令和4年12月15日発行  
 有限会社トータルマネジメントブレーション Mail : [tmb@tkcnf.or.jp](mailto:tmb@tkcnf.or.jp) 担当 : 吉田  
 〒530-0045 大阪府大阪市北区天神西町5-17 アカティ南森町6F TEL : 06-6361-8301 FAX : 06-6361-8302

## 財産評価基本通達6項の今後の運用体制

令和4年4月19日の最高裁判決(No.566 参照)を受け、国税庁は財産評価基本通達6項(以下総則6項)運用について改めて指示を出しました。の適用にあたり利用される新たなチェックシートの詳細や、総則6項の規定そのものの運用体制についてご説明させていただきます。

### 1. 担当者はチェックシートで総則6項の適用を検討

税務署や国税局の担当者は従前からチェックシート使用して総則6項の適用を検討しており、総則6項のチェックシートは元号の記載(「平成」から「令和」)のほかに、最高裁判決を踏まえ3つの適用基準を指示されたことに伴い、「判断」の項目の記載が下表の通り一部見直されました。

<改正前>

3 判断
(1)「この通達の定めによって評価することが著しく不相当である」かどうか
① 評価通達に定められた評価方法を形式的に適用することの合理性が欠如しているか
② 評価通達に定められた評価方法以外に、他の合理的な評価方法が存在するか
③ 評価通達に定められた評価方法による評価額と他の合理的な評価方法による評価額との間に著しい乖離が存在するか
④ 上記のほか、第6項を適用すべき特別な事情があるか

<改正後>

3 判断
(1)「この通達の定めによって評価することが著しく不相当である」かどうか
① 評価通達に定められた評価方法以外に、他の合理的な評価方法が存在するか
② 評価通達に定められた評価方法による評価額と他の合理的な評価方法による評価額との間に著しい乖離が存在するか
③ 課税価格に算入される財産の価額が、客観的交換価値としての時価を上回らないとしても、評価通達の定めによって評価した価額と異なる価額とすることについて合理的な理由があるか

### 2. 総則6項の規定の見直しではなくチェックシートによる適用

今回、国税庁は、総則6項の運用について上記のように改めて指示をしました。「数字等を用いた明確な適用基準を設けるべきでは」といった声もあるようですが、数字等の基準を設けるとかえって適用を避けるような行為が行われることも考えられ、特段の見直しは検討されていません。

### 3. 今後の不動産投資による節税対策の注意点

本判決は、平等原則違反につき事案に即した検討を行い、まず本件各通達評価額と本件鑑定評価額との間に大きな乖離については、実質的な租税負担の公平に反するというべき事情には当たらないとしました。全ての不動産の評価額を総則6項に基づいて、課税庁が通達評価額から鑑定評価額に更正することはできませんので、本件については下記①②の事情があったため、例外的に通達評価額を上回る価額である鑑定評価額によることが適当であるとされたのです。

①本件購入・借入の結果、通達評価額による相続税の負担が著しく軽減されること

②本件購入・借入が租税負担の軽減をも意図して行われたこと

通達評価額によることは、このような購入・借入れをすることのできない他の納税者との間に著し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あるとされたのです。裁判所は、このように不動産の購入時期、購入原資、利用状況等の事情を総合的に考慮して判断することになります。なお、本判決で問題となっているのは、時価に係る事実の(平等な)認定であり、いわゆる租税回避行為の否認ではありませんのでご注意ください。

### 4. まとめ

財産評価基本通達が改正されたわけではありませんので、今まで通り財産評価基本通達に定められた評価方法により評価することになります。ただし、本事例の判決を踏まえ、相続税の申告を行う際には一般常識に照らし合わせて著しく平等原則に違反していないか検討する必要があるかもしれません。また、今後財産評価基本通達の改正も予定されています。相続税申告に関するご質問等がございましたら、ご遠慮なく弊社までお問い合わせ下さい。