

未公開 裁決事例紹介

最高裁令和4年判決後初の 不動産を巡る総則6項裁決

租税負担軽減の意図を認め鑑定評価額を支持



○不動産取得事案としては最高裁令和4年4月19日第三小法廷判決で示された評価通達総則6項の判断枠組みを用いた初の裁決（令和7年1月10日・東裁（諸）令6第103号）。審判所は、不動産取得の急速性や相続人の関与状況などを踏まえたうえで、①本件各不動産の取得・借入れにより相続人らの相続税負担は著しく軽減され、また、②本件各不動産の取得・借入れは相続人らの租税負担の軽減を意図して行われたものであるから、「実質的な租税負担の公平に反するというべき事情」があるとして、評価通達総則6項を適用した不動産鑑定評価額による課税処分を支持した（本誌1100号10頁参照）。

主 文

審査請求をいずれも棄却する。

基礎事実等

(1) 事案の概要

本件は、審査請求人×××、同×××及び同×××（以下、順に「請求人×××」、「請求人×××」及び「請求人×××」といい、これら3名を併せて「請求人ら」という。）が、相続により取得した不動産の価額を財産評価基本通達の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、一部の不動産の価額は同通達の定めによって評価することが著しく不適当と認められるとして、別途実施した鑑定による評価額に基づいて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しを求めた事案である。

(2) 関係法令等

イ 相続税法（令和5年法律第3号による改正前のもの。以下同じ。）第22条《評価の原則》は、同法第3章《財産の評価》で特別の定めのあるものを除くほか、相続により取得した財産の価額は、当該財産の取得の時における時価による旨規定している。

ロ 財産評価基本通達（昭和39年4月25日付直資56ほか国税庁長官通達。ただし、平成30年12月10日付課評2-49ほかによる改正前のもの。以下「評価通達」という。）1《評価の原則》の(2)は、財産の価額は、時価によるものとし、時価とは、課税時期（相続により財産を取得した日）において、それぞれの財産の現況に応じ、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をいい、その価額は、評価通達の定めによって評価した価額による旨定めている。

ハ 評価通達6《この通達の定めにより難い場合の評価》は、評価通達の定めによって評価することが著しく不適当と認められる財産の