

税務

# 修正簿価純資産と類似業種の併用認めず

単独で評価された算定額に基づく原処分庁評価額は時価を上回らず

お知らせ：次号(11116号)は3月30日発行とさせていただきます。

- 要約
- ▶ 6項適用により評価会社保有の不動産を鑑定評価額とした上で修正簿価純資産法により非上場株式を評価した原処分庁評価額は時価を上回るものではないと判断した判決(東裁(諸)令6第170号)。
  - ▶ 審判所、不動産鑑定評価額を用いて計算した純資産価額と類似業種比準価額の併用方式による請求人主張の評価額を認めず。

非上場会社であるA社は、本件不動産を約18億円で購入する一方で、その購入資金として約9億円を借り入れていた。そしてA社は本件不動産を月額約540万円で賃貸していた。請求人が父からの贈与により取得したA社株式の価額は、評価通達の定めにより評価すると本件不動産の価額及び借入金等が考慮される結果、ゼロ円となった。原処分庁は、評価通達6項の適用によりA社株式の評価額は本件不動産の鑑定評価額14億円を使用して評価機関が修正簿価純資産法を単独で採用して算定した価額となる旨の調査結果を請求人に対して説明した。請求人は、本件不動産の鑑定評価額14億円を用いるなどして計算した純資産価額と評価通達180の類似業種比準価額の併用方式によりA社株式を評価して贈与税の期限後申告を行った。これに対し原処分庁

は、評価機関による株式価値算定額を根拠としてA社株式の価額を原処分庁評価額とする課税処分を行った。これを不服とした請求人は、A社が継続企業を前提とした営利企業であることからネットアセット・アプローチ(修正簿価純資産法)とマーケット・アプローチ(類似業種比準方式)との折衷法により評価した請求人评价額が合理的であると指摘して、原処分庁のネットアセット・アプローチのみによる評価額は合理性がないと主張した。

審判所は、A社が所有する有形固定資産は本件不動産のみで売上も賃料収入のみであるという事業特性と類似する上場会社が存在するという事実が認められないことなどから、評価機関がマーケット・アプローチ(今号42頁参照)を採用しなかったことは相当であるとした。そして審判所は、本件不動産は収益還元法による時価評価が行えると指摘したうえで、評価機関がA社株式の価値算定に当たりネットアセット・アプローチに属する時価純資産法(修正簿価純資産法)を単独で採用したことは相当であるとした。そのうえで審判所は、評価機関による株式価値算定額に基づいて算出された原処分庁評価額は客観的な交換価値を示すものであって、相続税法22条に規定する時価を上回るものではないとして審査請求を棄却する判決を下した。