

2023年 第5回勉強会 補助レジュメ

2023年11月24日（金）

第3火曜会（税務／鑑定 不動産評価研究会）

（事務局  セイワ不動産鑑定(株) 内）

本日のアジェンダ

趣旨説明外

(18:30~)

- 目的／勉強会スケジュール
- メンバー紹介

グラドルール等の

確認

- グラドルール
- Q&A・フィードバック

勉強会

(オンライン+リアル)

(19:10頃まで)

- 「相続人が通達評価額を下回る売却価格を相続財産の価額とした更正の請求に係る可否」について
- (2023.2.9裁決 名古屋国税不服審判所 (諸)令4第8号【棄却】)

忘年会 (19:30頃から)

- 開催します

基本理念と目的

■ 基本理念

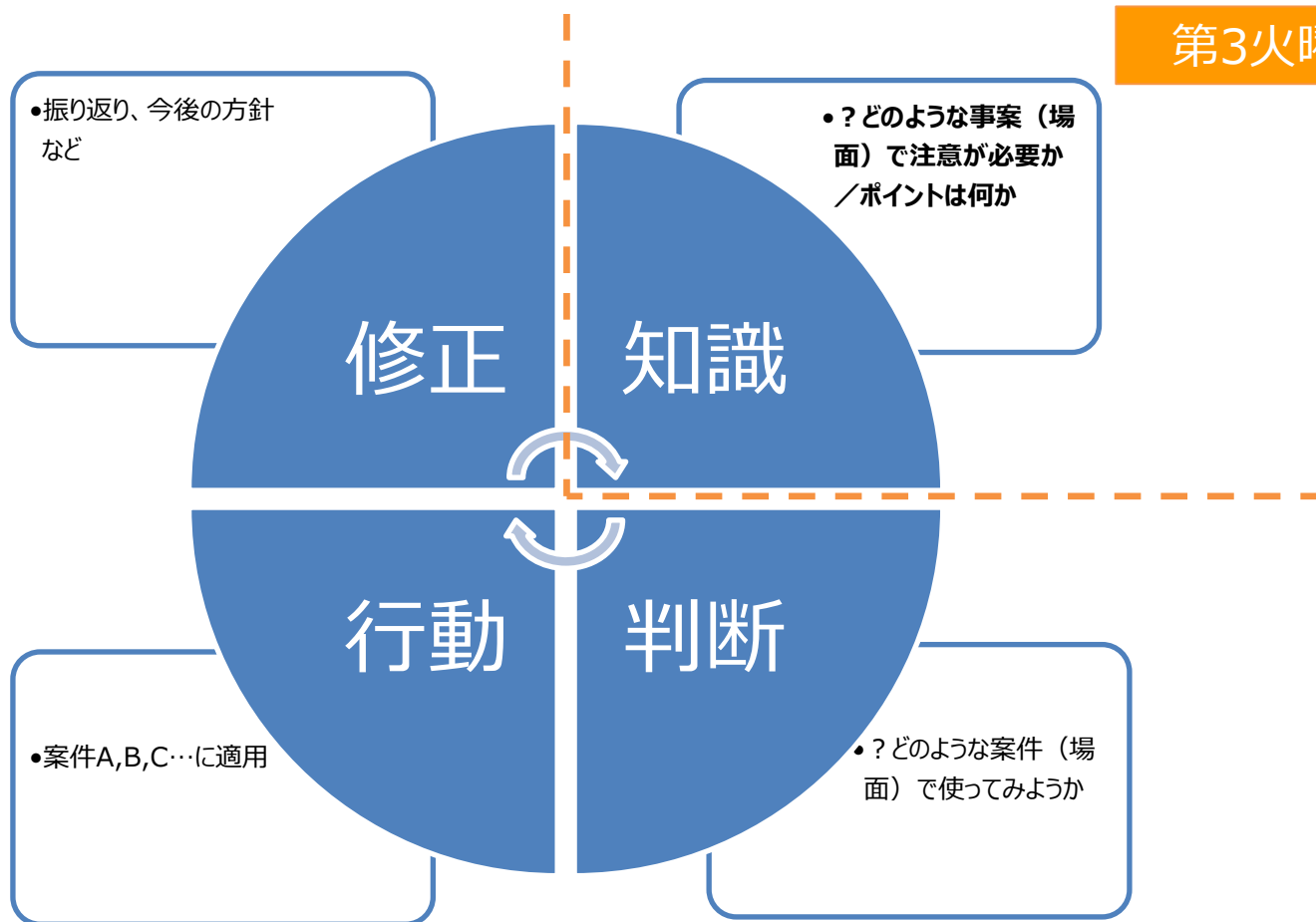
- 専門家として良質のサービスを提供し続けるために互いに切磋琢磨する

■ 目的

- 不動産に関わるある事象について、税務的、法律的、鑑定評価的観点から検討し、実務に役立てるヒントを得る
- 職種や所属が異なる方々と意見交換を行うことにより、あらたな“気付き”を得てそれをビジネスに活かす

第3火曜会のコンセプト

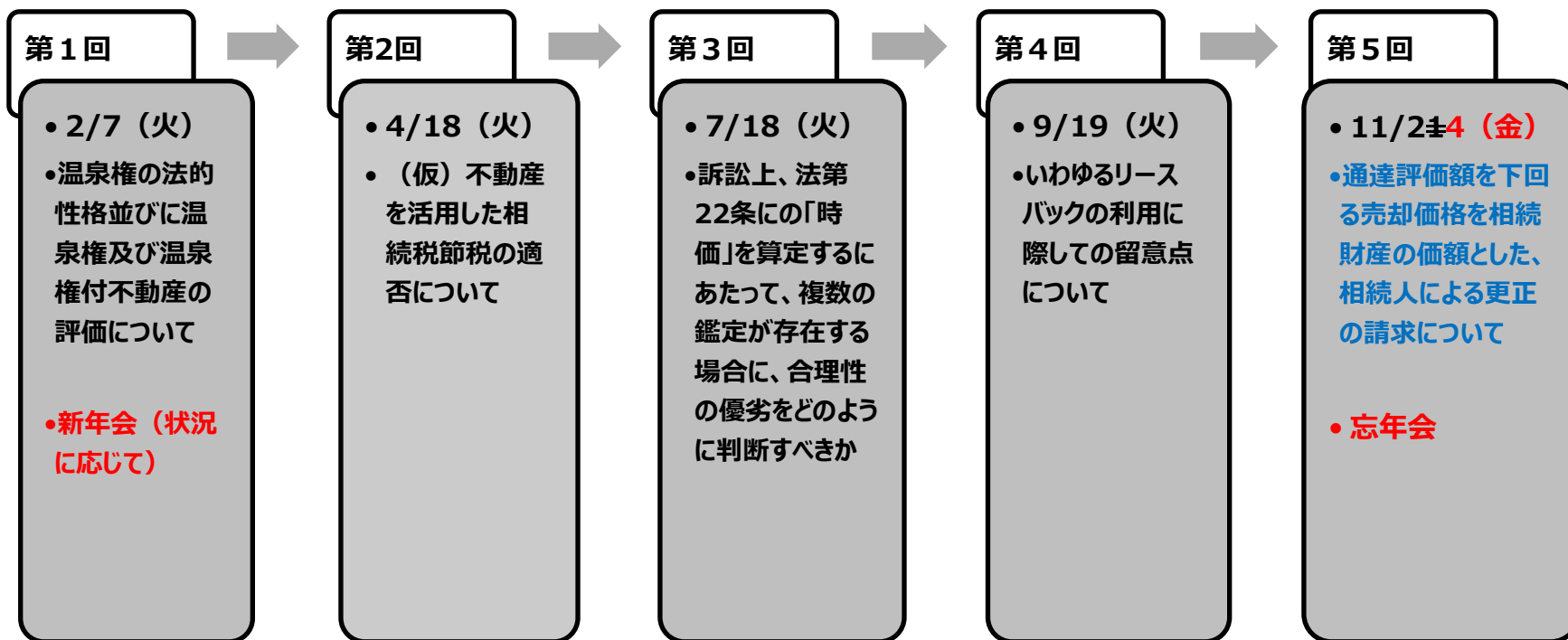
第3火曜会



メンバー紹介

- あらたにご参加の方
- メンバー紹介

2023年 勉強会日程と内容



※勉強会でとりあげるテーマのリクエストお待ちしております

※各回第3火曜日 (2月のみ変則開催) を予定しています

※お知り合いの関係専門家をお誘いください

※内容は予告なく変更する場合がございますことを予めご了承ください

2024年「第3火曜会」の日程等

	第1回	第2回	第3回	第4回	第5回
日程	2/13 (火)	4/16 (火)	7/16 (火)	9/17 (火)	11/19 (火)
勉強会	18時30分～ 19時10分	18時30分～ 19時10分	18時30分～ 19時10分	18時30分～ 19時10分	18時30分～ 19時10分
懇親会	19時30分～ (新年会)	19時30分～	19時30分～	19時30分～	19時30分～ (忘年会)

※各回第3火曜日です（2月のみ変則）★勉強会はオンライン+リアルハイブリッド形式にて開催いたします。

★日程は諸般の事情を考慮し予告なく変更させていただく場合がございますので、予めご了承ください。

グランドルール (ハイブリッド版)

- トイレなどは各自適宜ご自由にどうぞ
- 他人の発言を尊重する (否定しない)
- 積極的な発言を歓迎します！
- SNSへの写真投稿はOK
- 禁止事項
 - ✓ 参加者の意見の外部持ち出し
 - ✓ スマホ (マナーモード)
 - ✓ 録画

Q&A、フィードバック (ハイブリッド版)

□ Q&A

- ✓ 解説終了後にご質問等をお願いします。

□ フィードバック

- ✓ フィードバックが大切だと考えています！
- ✓ お一人1コ（特にご批判 歓迎です）以上、ご協力をお願いいたします。

(目次)

0

- **本日の流れ**

1-3

- **補足説明**
- **Summary (事案の概要、論点など)**
- **事例研究**

4

- **まとめ (今回のポイント)**

0.なぜ、今回のテーマを選んだのか？

- 相続財産の価額は、相続税法により「時価」によると規定されている。

確かに税務実務上は、財産評価基本通達評価額によるものとされている。

しかし、実際に不動産取引市場で売買されたのであれば、まさにそれが「時価」といえるのではないか。

- そこで、今回、相続人が通達評価額を下回る実際売却価格を相続財産の価額としたことについて、棄却とされたことは疑問に思ったため。

① 主要論点

- 本件に関する法令解釈
 - ✓ 「時価」をどう捉えたらよいか

- 裁決事例研究
 - ✓ 事案の概要等
 - ✓ 当事者の主張
 - ✓ 審判所の判断

- まとめ（今後の注意点について）

法令解釈

評価の原則 時価とは何か

財産評価 第1章 総則1に以下の記載がある（財産評価の最初に書いてある）

1 財産の評価については、次による。（平3課評2－4外改正）

(1) 評価単位

財産の価額は、第2章以下に定める評価単位ごとに評価する。

(2) 時価の意義

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、遺贈若しくは贈与により財産を取得した日若しくは相続税法の規定により相続、遺贈若しくは贈与により取得したものとみなされた財産のその取得の日又は地価税法第2条《定義》第4号に規定する課税時期をいう。以下同じ。）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、この通達の定めによって評価した価額による。

法令解釈

	相続税法	不動産鑑定評価
評価単位	一画地の宅地	一画地の宅地
時価とは	時価 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	正常価格 市場性を有する不動産について現実の社会経済情勢の下で合理的と考えられる条件を満たす市場で成立するであろう市場価値を表示する適正な価格
現実の評価方法	財産評価基本通達 (時価の80%を目途)	3手法を適用して鑑定評価額を決定 (時価の100%を目途)

上記より相続税法の時価 = 鑑定評価額（正常価格）と現実的には解されている。

法令解釈

以下のような取引は時価の要件があるか（金額にもよるが）

売主	買主	取引内容	根拠
個人	個人	戸建住宅を仲介で第三者へ売却	○ 売り急ぎ等がなければ時価の要件がある
個人	不動産業者	戸建住宅を買取業者へ売却	× 転売目的なので合理的と考えられる条件を満たす市場ではない
		2,000㎡の開発用地を売却	○ 市場参加者が不動産業者に限定される場合は時価の要件がある。
不動産業者	個人	建売住宅を販売	○ 売り急ぎ等がなければ時価の要件がある

法令解釈

以下のような取引は時価の要件があるか（金額にもよるが）

売主	買主	取引内容	根拠
個人	個人	買主所有地の隣が売りに出て買うことによって形状がよくなるため買った。	× <u>一体地に増分価値</u> を見込んでいたら合理的と考えられる条件を満たす市場での取引とは言えない。
個人	法人	個人が自分が社長の会社に売却	× 合理的と考えられる条件を満たす市場ではない。但し <u>鑑定評価額等適正金額に基づく売買</u> なら○
法人	法人	M&Aで自動車整備工場の事業と複数不動産を合わせて売却	× 評価単位が一画地ではない。 <u>不動産と事業にそれぞれ内訳があり、適正金額に基づくものであれば○</u> の可能性もある。
		経営しているホテル不動産を事業ごと売却	○ <u>ホテル用の不動産はホテル事業者が市場参加者</u> となるため

②事案の概要等

本件は、

請求人が、相続により取得した不動産等の価額について、財産評価基本通達に定める方法により評価して相続税の申告をした後、

実際の売却価格が当該不動産等の時価であるとして更正の請求をしたところ、

原処分庁が、財産評価基本通達に定める評価方法によらないことが正当と是認されるような特別な事情がないとして、更正をすべき理由がない旨の通知処分をしたことから、

請求人が当該通知処分の全部取り消しを求めた事案

②事案の概要等

○当事者

- 請求人：長女又は次女（片方は相続放棄、どちらかは不詳）
- 被相続人：母
- 原処分庁

②事案の概要等

○不動産

土地	建物	売主	買主	売却日
1 から 4	5	請求人	買主 1 不動産業者	R2.10.22
6 から 8	9	請求人	買主 2 不動産業者	R2.10.22
1 0 と 1 1	なし	請求人	買主 3 個人	R3.3.28
1 2 (貸家建付借地権)	1 3 と 1 4	不詳	買主 3 個人	R3.3.28

②事案の概要等

○経緯

年月	内 容
R2月日不詳	被相続人死亡。相続開始。（少なくともR2.6.10以前に死亡）
R2.10.22	土地1～土地4、建物5を本件買主1（不動産業者）に売却する旨の <u>売買契約締結</u> 。 土地6～土地8、建物9を本件買主2（不動産業者）に売却する旨の <u>売買契約締結</u> 。
R3.3.28	土地10～土地11を本件買主3（個人）に売却する旨の <u>売買契約締結</u> 。 土地12（貸家建付借地権）、建物13～建物14を本件買主3（個人）に売却する旨の <u>売買契約締結</u> 。
R3.7.15	請求人：本件相続に係る相続税の申告書を原処分庁に提出。 <u>不動産評価は財産評価基本通達</u> の定めに基づく。 請求人：「災害による申告、納付等の期限延長申請書」を原処分庁に提出。上記申告書を期限内申告書として受理。

② 事案の概要等

○ 経緯

年月	内 容
R3.9.8	請求人：本件各不動産等の価額については、 <u>本件各売却価格がその評価額として適正であるから、提出済の申告書記載の各不動産の価額には誤りがあったとして、原処分庁に対し、更正の請求を行う。</u>
R3.12.8	原処分庁：更生すべき理由がない旨の通知処分（原処分）。
R4.3.1	請求人：原処分に不服があるとして審査請求を行う。

②事案の概要等

○争点

本件各通達評価額は、相続税法第22条に規定する時価を上回る違法があるか否か

(各通達評価額 > 時価 ?)

③当事者の主張

	請求人の主張	原処分庁の主張
相続税法第22条の時価とは	<p>○相続税法第22条の時価とは客観的な交換価値「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」ということができれば、その金額をもって時価とすべき。</p> <p>○評価通達の定める方法によって評価した価額が「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」を上回る場合、評価通達の定める方法によって評価した価額は時価を上回るものとして違法である。</p>	<p>○評価通達の内容は、財産の時価を算定するうえで一般的な合理性を有すると認められるから、評価通達の定める評価方法によらないことが正当と認められるような特別の事情がある場合を除き、<u>評価通達の定める評価方法によって評価した価額が、相続税法第22条に規定する時価、すなわち客観的な交換価値と認められる。</u></p>

③当事者の主張

	請求人の主張	原処分庁の主張
各不動産の時価	○各不動産等については、 <u>各売却価格の合計額が、各不動産等の「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」</u> であるといえ、相続税法第22条に規定する時価といえる。	○各不動産等について、評価通達の定める評価方法によらないことが正当と是認されるような <u>特別の事情は認められない</u> から、各通達評価額が各不動産等の時価である。

③当事者の主張

	請求人の主張	原処分庁の主張
各不動産の売却価格	<p>(1) 順号1ないし9の各不動産に係る各業者売却価格は、請求人が売却手続を依頼した不動産会社が、地域事情に明るい不動産業者11社に各不動産の買取価格の査定依頼を行い、買取価格を付けた6社のうち、各不動産の全てを買い取る旨回答した買主1及び買主1の紹介で取引に参加することになった買主2に対し、それぞれまとめて実際に売却した金額。<u>売り急ぎもなく、何らの事情補正等を必要としない経済合理性がある価額である。</u></p> <p>各業者売却価格の合計額は、各不動産の一番高い買取査定額の合計額より20万円少ないものの、<u>まとめて売却しなければ、今後、売却できる保証のない不動産を抱えるリスクが請求人に残るので、まとめて売却したもの。</u></p>	<p>(1) 売却時における<u>当事者間の諸事情を反映して決定される現実の売却価格は、何らの事情補正等を行うことなく、客観的な交換価値を表すものとみることはできない。</u></p>

③ 当事者の主張

	請求人の主張	原処分庁の主張
各不動産の売却価格	(2) 順号10ないし14の各不動産及び権利に係る各個人売却価格は、 <u>純然たる第三者である買主3が提示した金額であり、路線価を基として計算されている上、売り急ぎもなく、広告宣伝を行った場合の予想売却金額と比較検討した上で、実際に合意に至った金額</u>	

③ 当事者の主張

	請求人の主張	原処分庁の主張
近隣の 売買実例	(3) 各売却価格の合計額は、 <u>路線価や近隣の売買実例と比較しても、合理的な価額である。</u>	(2) 請求人が主張する近隣の売買実例についても、 <u>売却時における当事者間の諸事情が明らかではないことから、当該売買実例をもって、各売却価格が時価であると判断することは相当ではない。</u>
各通達評 価額は 時価を上 回るか	○各通達評価額の合計額は時価を上回るから、各通達評価額は、相続税法第22条に規定する時価を上回る違法がある。	○各通達評価額は、相続税法第22条に規定する時価を上回る違法はない。

④ 審判所の判断

	審判所
相続税法第22条の時価とは	<u>評価通達の定める方法によるべきではない特別の事情がない限り、評価通達の定める方法によって 評価するのが相当である。</u>
各不動産の時価	<p>本件各業者売却価格が<u>実際の売却価格であるとしても、当該売買の当事者間における合意金額にすぎないから、直ちにそれが時価と認められるものではない。</u></p> <p><u>評価通達の定める評価方法によらないことが正当と是認されるような特別の事情は認められないから、各通達評価額が各不動産等の時価である</u></p>

④ 審判所の判断

	審判所
各不動産の 売却価格	<p>・順号1ないし9の各不動産について</p> <p><u>本件買主1が本来は買取りを希望していなかった別表1の順号1及び2の各土地を併せて買い取ることを条件に決定された金額であり、このことからすれば、本件各業者売却価格は一定の条件が付加された上で決定された価格。</u></p> <p><u>転売することを前提にし、かつ、実際に転売が行われていたことからすれば、転売により自らに損失が生じない価格で購入するため、利益が見込まれる金額を購入希望金額とし、結果、本件各業者売却価格で不動産を購入したものであることは容易に推認できる。</u></p>

④ 審判所の判断

	審判所
各不動産の 売却価格	<p>請求人は、売却できる保証のない不動産を抱えるリスクが請求人に残るのでまとめて売却した旨も主張するが、<u>当該事情は、まとめて売却をした場合と、そうでない場合の利害得失を考量した結果の請求人自身の判断を述べるものであり、請求人の主観的な事情であるから、各不動産の客観的な交換価値に影響を及ぼす事情とは認められず、かえって売り急ぎを推認させる事情といえる。</u></p> <p>さらに、別表1の順号1ないし9の各不動産については、<u>不動産業者11社に買取りの打診先が限定されていたものの、当該11社の中だけでも、別表1の順号3ないし9の各不動産については、本件買主1以外に、買い取りたい旨の回答をした不動産業者が複数存在していた上、本件買主1及び本件買主2が、いずれも購入した各不動産を数か月程度で個別に第三者に転売しており、客観的にみて、請求人が、その取引方法を本件買主1及び本件買主2に一括で売却することに限定しなければならなかった事情は認められない。</u></p>

④ 審判所の判断

	審判所
各不動産の 売却価格	<p>以上のことから、本件各業者売却価格は、請求人が、専らその主観的事情により、別表1の順号1ないし9の各不動産を不動産業者に対して一括して売却するという取引方法を選択した結果、本件買主1及び本件買主2の転売することを前提に決定されたものであるといえ、その売却時点における取引当事者の事情に基づく価格というべきものである。</p>

④ 審判所の判断

	審判所
各不動産の 売却価格	<p>・順号10ないし14の各不動産について</p> <p><u>請求人と本件買主3との間の直接の取引であり、当初から売買の相手方は本件買主3に限定されていた。</u></p> <p>請求人の主張によれば、別表1の順号10及び11の各土地は、路線価に基づいて売却価格が決定されたとのことであるが、<u>路線価を基に定められる評価通達による評価額と当該各土地の売却価格との間には、別表1の「申告における評価額」欄と「売却価格」欄のとおり、その金額に開きがある。</u></p> <p>本件買主3は、<u>請求人の父が設けていた税理士事務所に勤務していた者であり、売買の時点においては別表1の順号13の家屋を賃借して自身の税理士事務所を設けていたことからすれば、「純然たる第三者」とは認め難く、本件各個人売却価格は取引当事者の主観的事情に基づき形成された金額というべきである。</u></p>

④ 審判所の判断

	審判所
近隣の売買実例	請求人が主張する近隣の売買実例における売却価格については、取引事情や個別的要因の比較が可能でないから、当該売買実例の示す価額が適正な時価といえるか否かを検証することは困難
各通達評価額は時価を上回るか	請求人の主張する各事情は、いずれも評価通達に定める評価方法によるべきではない特別の事情に該当するものとは認められない。 その他、当審判所の調査及び審理の結果によっても、本件各通達評価額について、評価通達の定める評価方法によるべきではない特別の事情があるとは認められないことから、本件各通達評価額は、相続税法第22条に規定する時価を上回る違法があるとは認められない。

全体まとめ

◆ 時価とは

- 不特定多数の当事者間
- 自由な取引が行われる

◆ 通達評価額

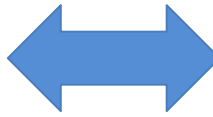
- 時価の80%を目途

全体まとめ

◆ 時価とは

◆ 本件売却価格 < 通達評価額（80%目途）

◆ 本件売却価格は時価といえるのか

- | | | |
|---|--|---|
| <ul style="list-style-type: none">• 指名競争入札• 一括売却• 通達評価額より低額• 購入後 個別に転売 |  | <ul style="list-style-type: none">• 不特定多数の当事者間• 自由な取引が行われる• 通達評価額
(時価の80%を目途) |
|---|--|---|

全体まとめ

◆ 今後の注意点

- 本件最初に売却（納税資金の不足？）
 - ・ 不動産業者さんの相続実務リテラシーはどうだったのか
 - ・ 通達評価額を試算してみたのか
 - ・ レインズ等へupしていたらどうだったのか
 - ・ 鑑定評価をしていたらどうだったのか
 - ・ 当初申告から売却価格 + 鑑定評価額という考え方はなかったのか
- 更正の請求について
 - ・ 税理士さんはどの段階から関与していたのか
 - ・ 鑑定評価をしていたらどうだったのか
 - ✓ 事情補正
 - ✓ 近隣売買事例の妥当性

ご質問等がございましたら、どうぞ！

本日のフィードバックをお願いします！

お一人1コ（特にご批判歓迎^^）

おつかれさまでした

忘年会へ行きましょう！