

説 明 資 料

〔財産評価を巡る諸問題〕

令和 7 年11月13日（木）

国 税 庁

財産評価を巡る諸問題

● 現状

- ▶ 相続税においては、巷間、その節税と称して種々の相続税対策が喧伝されており、不動産や株式などの評価額を圧縮する租税回避等（スキーム）が広く利用されている状況
- ▶ 近年、社会経済情勢の変化等に伴い、スキームの態様が多様化

● 対応状況

- ▶ スキームに対しては、これまで評価通達 6 項（この通達の定めにより難しい場合の評価）に基づく課税処分を行うことなどにより個別に対応

■ 財産評価基本通達（抄）

（この通達の定めにより難しい場合の評価）

6 この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価額は、国税庁長官の指示を受けて評価する。

年分（事務年度）	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6	計
適用件数	2	0	4	0	1	1	0	6	11	2	27
不動産	1	0	1	0	0	1	0	3	5	2	13
株 式	1	0	3	0	1	0	0	3	6	0	14

○ 最高裁令和 4 年 4 月 19 日第三小法廷判決（民集 76 卷 4 号 411 頁）（抄）

「課税庁が、特定の者の相続財産の価額についてのみ評価通達の定める方法により評価した価額を上回る価額によるものとすることは、たとえ当該価額が客観的な交換価値としての時価を上回らないとしても、合理的な理由がない限り、上記の平等原則に違反するものとして違法というべきである。」

「もっとも、……相続税の課税価格に算入される財産の価額について、評価通達の定める方法による画一的な評価を行うことが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場合には、合理的な理由があると認められるから、当該財産の価額を評価通達の定める方法により評価した価額を上回る価額によるものとすることが上記の平等原則に違反するものではないと解するのが相当である。」

財産評価を巡る諸問題

● 問題（評価通達 6 項と納税者の予見可能性）

- ▶ 近年、評価通達 6 項による評価に係る訴訟等が増加傾向にあり、こうした個別の対応について、**納税者の予見可能性といった観点からの批判等があり、評価方法の明確化等が要請されている情勢**
- ▶ 他方、令和 4 年最高裁判決等を契機として、マンション通達を発出し、分譲マンション等の区分所有不動産の評価の適正化を図ったものの、依然として**同通達が適用されない一棟所有の賃貸用マンションをはじめとする貸付用不動産を利用したスキームが散見されており、個別に対応せざるを得ない状況**

■ 令和 8 年度税制改正に関する建議書（日本税理士会連合会）

Ⅲ 今後の税制改正についての基本的な考え方（相続税・贈与税）/ 2 財産評価について

「なお、評価通達の定めによって評価することが著しく不適当な場合には、同通達 6 項が適用されることがあり、近年その適否について争いが散見される。同通達 6 項の適用は評価の適正性を保つために必要となる場合もあるが、他方で、それが多用されることによって納税者の予測可能性が損なわれる。……各財産の評価方法について不断の見直しが図られるべきである。」

■ 令和 8 年度税制改正意見書（日本公認会計士協会）

Ⅱ 個別税制に関する意見 / 4 相続税・贈与税について / (5) 財産評価基本通達 6 項の適用に係る納税者の予見可能性確保をすること

「……財産評価基本通達 6 項の具体的な適用場面が納税者にとって明確になっているとは言えず、本来、申告納税方式の下では特に配慮されてしかるべき納税者の予測可能性の確保の点で納税者が不利益を被っている。

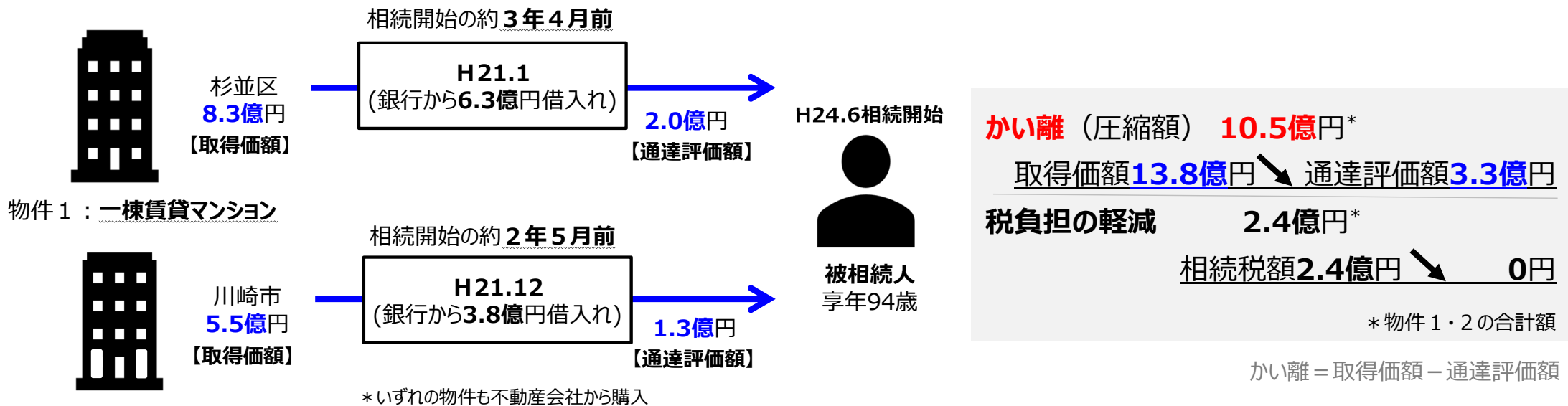
したがって、……通達の形式的適用が『実質的な租税負担の公平に反する』場面を生じさせないために、更に詳細な規定を財産評価基本通達に設けることといった施策を講じ、納税者の予測可能性が確保され当初から適正な申告を行うことができるよう努められたい。」

○ 最高裁令和 4 年 4 月 19 日第三小法廷判決の調査官解説（法曹時報 75 巻 12 号 178 頁）

「このようなかい離は、本来、評価通達の見直し等によって解消されるべきものといえよう。」

事例①【令和4年4月19日最高裁判決】

● 事案の概要



物件2：分譲マンション
(区分所有)

* いずれの物件も賃貸用

【概要】

- 被相続人は、銀行から10.1億円を借入れ、相続開始直前に一棟賃貸マンション及び分譲マンションを合計13.8億円で購入
- 相続人らは、各不動産を評価通達に基づき合計3.3億円と評価
- 相続人らは、各不動産の取得に係る借入金残高10億円を債務控除し、相続税額を0円(2.4億円減額)として申告

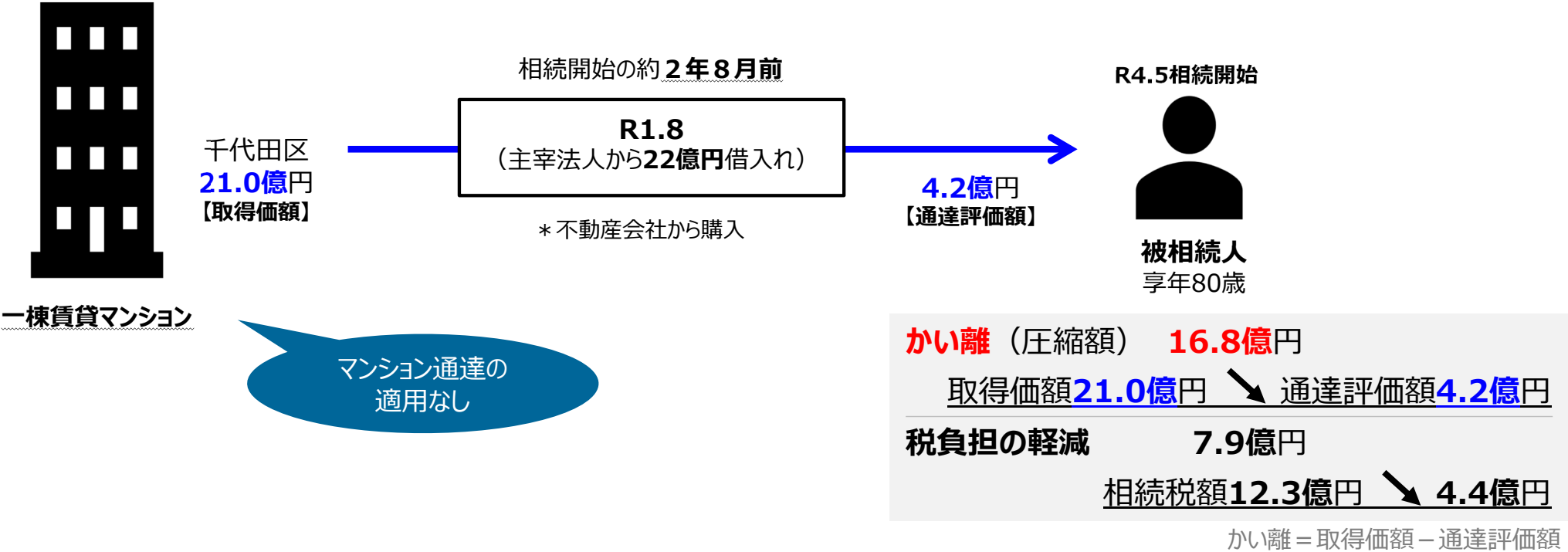
○ 各価額の比較

物件	種類	構造等	取得日	① 取得価額	② 通達評価額	③ 鑑定評価額	かい離額 (①-②)	かい離率	
								取得/通達 (①/②)	取得/鑑定 (①/③)
1	共同住宅 ・店舗	R C 8階	H21.1.30	8.3億円	2.0億円	7.5億円	6.3億円	4.18倍	1.11倍
2	居宅 (区分所有)	R C 7階	H21.12.25	5.5億円	1.3億円	5.1億円	4.2億円	4.11倍	1.06倍

* この事例等を契機として、マンション通達 (R5.9.28付課評2-74ほか1課共同「居住用の区分所有財産の評価について」(法令解釈通達)) を新設

事例②【相続開始の直前に一棟賃貸マンションの駆け込み取得を行ったケース】

● 事案の概要



【概要】

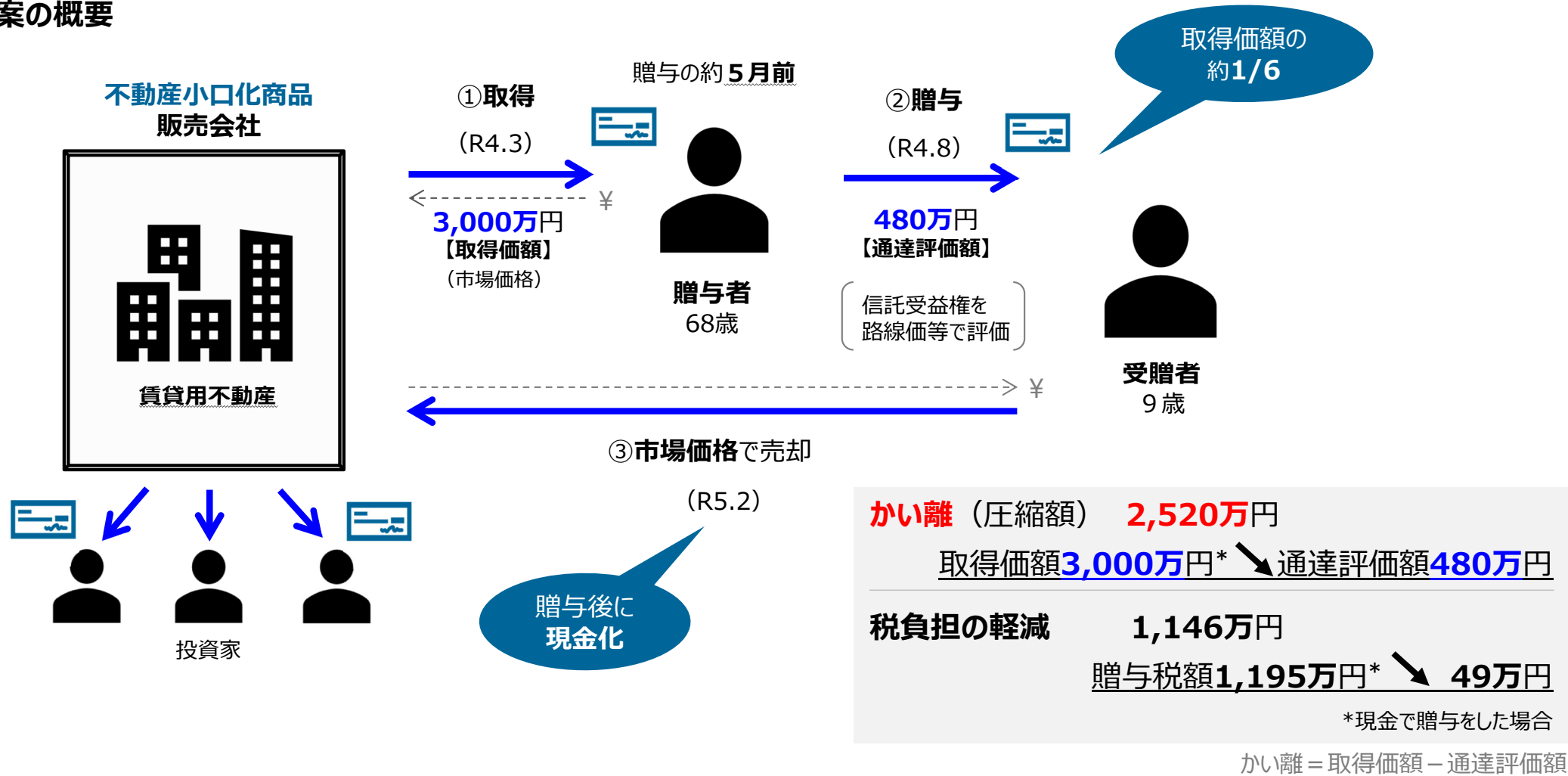
- 被相続人は、相続開始の約 2 年 8 か月前に主宰法人から22億円を借り入れて、一棟賃貸マンションを21億円で購入
- 相続人らは、その賃貸用マンションを評価通達に基づき4.2億円と評価
- 相続人らは、借入金残高22億円を債務控除し、相続税額を4.4億円（7.9億円減額）として申告

○ 各価額の比較

種類	構造等	取得日	① 取得価額	② 通達評価額	③ 鑑定評価額	かい離額 (①-②)	かい離額 (③-②)	かい離率	
								取得/通達 (①/②)	取得/鑑定 (①/③)
共同住宅	RC11階	R1.8.8	21.0億円	4.2億円	18.5億円	16.8億円	14.3億円	4.99倍	1.13倍

事例③【不動産小口化商品の贈与により相続税対策を行ったケース】

● 事案の概要

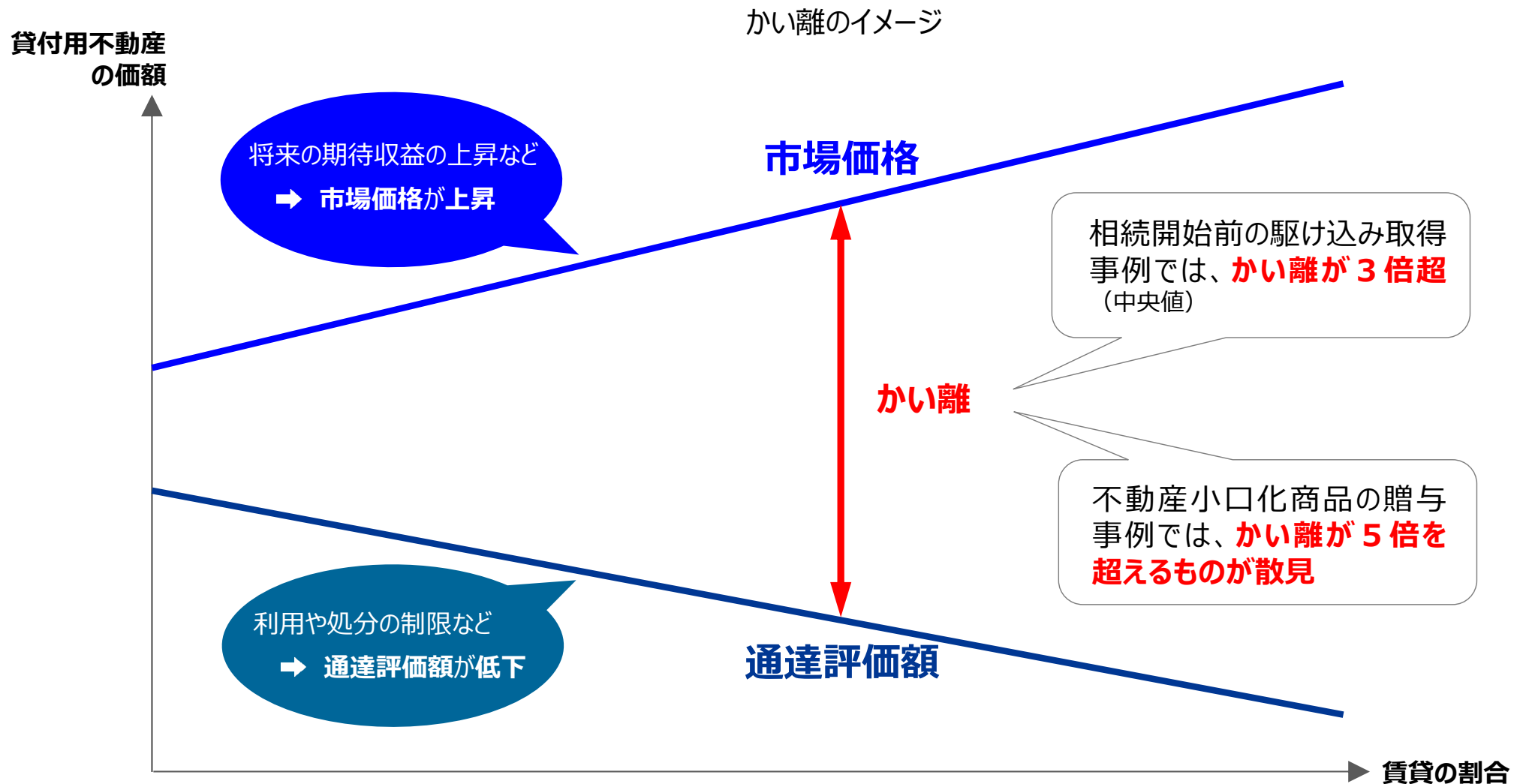


【概要】

- ・ 贈与者は、甲社（販売会社）から不動産小口化商品（信託受益権）を3,000万円で購入
- ・ 贈与者は、受贈者にその信託受益権を贈与
- ・ 受贈者は、その信託受益権を評価通達に基づき480万円と評価（贈与税額を1,146万円減額）
- ・ 受贈者は、その信託受益権を甲社に売却（この売却時、取得価額とほぼ同額で現金化）

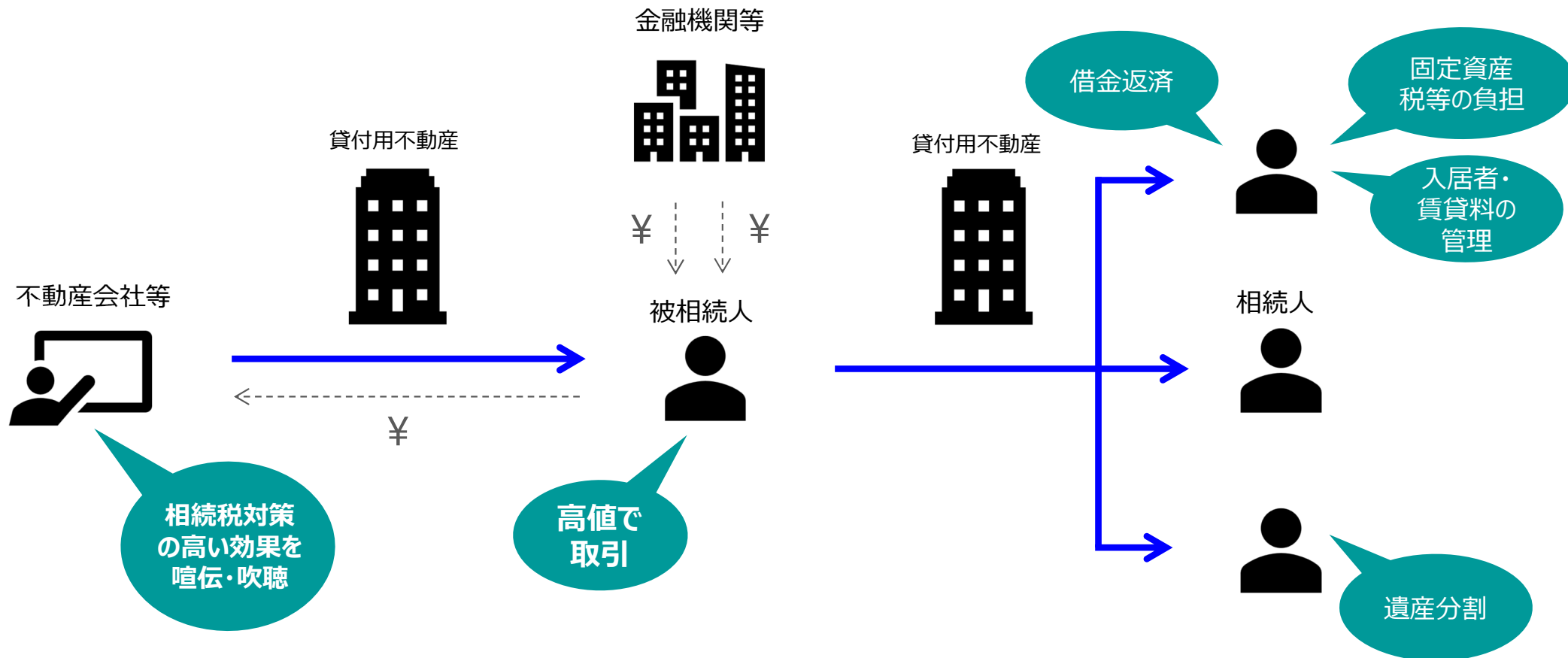
貸付用不動産の市場価格と通達評価額との関係

- ▶ 不動産市場における貸付用不動産の価額については、主に収益性によって価値判断が行われるため、一般的に貸家の稼働状況等が良好で、賃貸の割合が高くなると市場価格が高くなる
- ▶ 一方、評価通達における貸付用不動産の価額については、借家人の支配権による利用の制約等を考慮して評価するため、借家人がおり、賃貸の割合が高くなると通達評価額が低くなる



相続税対策に係る問題

- ▶ スキーム事例では、相続税対策を企図した駆け込み取得、物件の希少性等によって、高値で取引される傾向
- ▶ こうしたスキーム事例の中には、不動産会社や金融機関等から売買・借入などのあっせんを受け、貸付用不動産を購入後、貸室の稼働状況等が悪化し、借入金の返済等に窮する後継者がいることや、固定資産税等の納税が困難となるなど、相続税対策に関連した種々の問題が散見



不動産小口化商品の贈与事例

No.	贈与者 ^(注1)		受贈者 ^(注1)		物件 所在地	年分	財産の価額等		贈与税額等	
	住所	年齢	続柄	年齢			①取得価額	②通達評価額	③現金で贈与をした場合の税額	④贈与税額 (各年分の合計)
							評価額の減少割合 $\left(\frac{②-①}{①}\right)$		税負担の軽減割合 $\left(\frac{④-③}{③}\right)$	
1	愛知県	82歳	孫	12歳	東京都 大阪府	R1 ～ R6	37,500 万円	6,465 万円	12,194 万円	524 万円
			子 (外1名)	44歳			▲82.8% (①／② 5.80倍)		▲95.7% (④／③ 4.3%)	
2	高知県	49歳	子 (外2名)	13歳	東京都	R4 ～ R5	3,000 万円	484 万円	443 万円	5 万円
							▲83.8% (①／② 6.19倍)		▲98.7% (④／③ 1.3%)	
3	兵庫県	90歳	子 (外2名)	50歳	東京都	R4	15,000 万円	3,272 万円	^(注2) 3,000 万円	^(注2) 654 万円
							▲78.2% (①／② 4.58倍)		▲78.2% (④／③ 21.8%)	

(注1) 贈与者及び受贈者の年齢は、最初の年分の贈与時におけるもの
(注2) 受贈者は、相続時精算課税適用制度の適用者であり、①又は②の各価額に対して20%の税率を乗じて計算