

クローズ  
アップ

# 税額にも多大な影響

## 知っておきたい土地評価 ②

前回、土地の公的価格に関する概要や注意点について紹介した。今回は、過去の地裁・高裁判決などを参考にしながら、特に税理士が評価にかかわる場合のポイントなどについて述べてもらう。

アドバイザー/河野 栄一

### みなし時価の申告はリスクも

#### 2.不動産鑑定評価と財産評価基本通達に基づく土地評価

##### (1)不動産鑑定評価とは

不動産の価格は、りんごなどの一般財とは異なる特殊な要因を内在しており、一般の人が不動産の時価を判定することは容易ではない。そのため、不動産鑑定士が不動産の価格を査定させる制度が不動産鑑定評価である。

不動産鑑定評価に基づく価格は、評価過程や形式などに誤りがない限りにおいては、合理的な時価となり得るものである。しかし、誤りや不合理性がある場合には、その結論である鑑定評価額も正しくないと推認される可能性がある。出てくる不動産鑑定評価書は必ずしも均一の品質ではなく、レベル差があるのは紛れもない事実であるので、注意を要したい。

##### (2)土地評価との異同

財産評価基本通達に基づく土地評価も時価を求めている点において鑑定評価と変わりはない。しかし、表の諸点において両者は相違しており、この違いを理解する必要がある。特にチェックしたいのが、「結論の相違」である。結論である土地価格については、財産評価基本通達に基づく場合、原則的には一致する。これは、判断要素を極力排除した計算によるためである。

一方、鑑定評価の結論は現実的には一致することはほとんどない。なぜならば、鑑定評価の本質は不動産鑑定評価基準に明記されている通り、「不動産の価格に関する専門家の判断であり、意見である」からである。不動産の鑑定評価には鑑定評価基準という評価基準があるが、これはいわば骨子を示しているにすぎず、細かな数値は一切明記されてい

【表】土地評価・不動産鑑定評価の相違点

	土地評価	鑑定評価
評価担当者	税理士	不動産鑑定士
評価基準	財産評価基本通達	不動産鑑定評価基準
判断要素	ほとんどない	ある(ほとんどが判断)
数値基準	ある	ない
結論の相違	原則は生じない	現実的には一致することはほとんどない
価格の性格	みなし時価	時価

ない。したがって、たとえば角地の加算率が3%なのか5%なのかは、担当する不動産鑑定士の判断領域なのであって、「これではいけない」というような数値は一切ないのである。そのため、複数の不動産鑑定士に同じ土地の鑑定評価を依頼すると、複数の結論が出てくるという事態が生じるのであるが、これは、鑑定評価は個人個人の判断である以上、むしろ当然の帰結である。

##### (3)みなし時価の注意点

財産評価基本通達で求めた時価は税務上の規定に基づくものであり、『みなし時価』として認識すべきである。みなし時価は、あくまでも税

務上は時価と見なされるということであり、これが本来の時価と同じになる根拠は有していないことから、次の点に注意しなければならない。①税務上は平等の遺産分割をしたつもりでも、現実には(本来の時価ベースでは)不平等の遺産分割となってしまう可能性がある。②時価がみなし時価を下回っている場合に、みなし時価に基づき申告すると、過大納税として専門家責任を追及される可能性がある。

したがって、財産評価を行う際には、財産評価基本通達によるみなし時価でいくべきなのか、本来の時価を求めるべきなのかを見極める必要がある。

##### (4)財産評価基本通達以外の評価方法は認められるか?

財産評価基本通達は法律ではなく、あくまでも時価の算定方法の指針を示したものにすぎない。したがって、財産評価基本通達は基本的計算方法であるものの、次の通り、それ以外の評価方法も認められる可能性が高い。

通達の内容が法令の趣旨に沿った合理的なものである限り、これに従った課税庁の処分は、一応適法なものであるとの推定を受けるであろうし、逆に、課税庁が、特段の事情がないにもかかわらず、通達に基づくことなく納税者に対して不利益な課税処分を行った場合には、当該処分は、租税法の基本原則の一つである公平負担の原則に反するものとして違法となり得るというべきである。しかしながら、通達の意義は以上に尽きるものであり、納税者が反対証拠を提出して通達に

## 税理士が不動産評価を理解すべき理由

基づく課税処分の適法性を争うことは何ら妨げられないというべきであり、その場合には、通達の内容の合理性と当該証拠のそれとを比較して、どちらがより法令の趣旨に沿ったものであるかを判断して決すべきものである。そして、本件で問題となっている(相続税)法22条の時価は、不特定多数の者の間において通常成立すべき客観的な交換価値を意味するから、通達評価額が、この意味における時価を上回らない場合には、適法であることはいままでの間、他の証拠によって上記時価を上回ると判断された場合には、これを採用した課税処分は違法となるというべきである。

平成16年8月30日、名古屋地裁平15(行ウ)10号

ここで重要なのは、前記判例のいう「他の証拠」とはなんであるかという点だ。これは、不動産であれば不動産鑑定評価を指す。そのため、ここに税理士が鑑定評価の活用方法を理解しなければならない必然性があるのである。

##### (5)税理士の専門家責任

税理士の中には、必ず財産評価基本通達に基づいて申告しなければいけないというような考えを持たれている方もいるようであるが、それはむしろ危険であると認識させる判決がある。

次に記したのは、相続税申告に関して、税理士に善管注意義務違反の責任が認められた事例である。この中で裁判官は、「他の証拠」としての鑑定書を活用すべき注意義務がある旨を判示しており、税理士の専門家責任の厳しさを示している。

右価額が適正であることを裏付ける不動産鑑定士の鑑定書を用意するように助言・指導をするべきであったのであって、それを説明せず、また、不動産鑑定士の鑑定書の作成を勧めなかったことは、税務の専門家としての注意義務に違反したものであるというほかはない。

平成10年11月9日、東京高裁平10(ネ)23号

(つづく)

##### <プロフィール>

河野 栄一(こうの えいいち)  
不動産鑑定士、二級建築士、宅地建物取引主任者。㈸よつば鑑定(事務所は東京と埼玉。http://www.yotsuba-kantei.jp/)代表。『不動産鑑定士 鑑定理論の要点整理』(住宅新報社)など著書多数。

