

令和元年（行コ）第 239 号

相続税更正処分等取消請求控訴事件

（原審・東京地方裁判所平成 29 年（行ウ）第 539 号）

第 92 回 2020 年 11 月 9 日（月）

発表者 西村 美智子

※MJS 租税判例研究会は、株式会社ミロク情報サービスが主催する研究会です。

※MJS 租税判例研究会についての詳細は、MJS コーポレートサイト内、租税判例研究会のページをご覧ください。

<MJS コーポレートサイト内、租税判例研究会のページ>

<https://www.mjs.co.jp/seminar/kenkyukai/>

2020年11月9日
税理士 西村美智子

令和元年（行コ）第239号相続税更正処分等取消請求控訴事件
（原審・東京地方裁判所平成29年（行ウ）第539号）

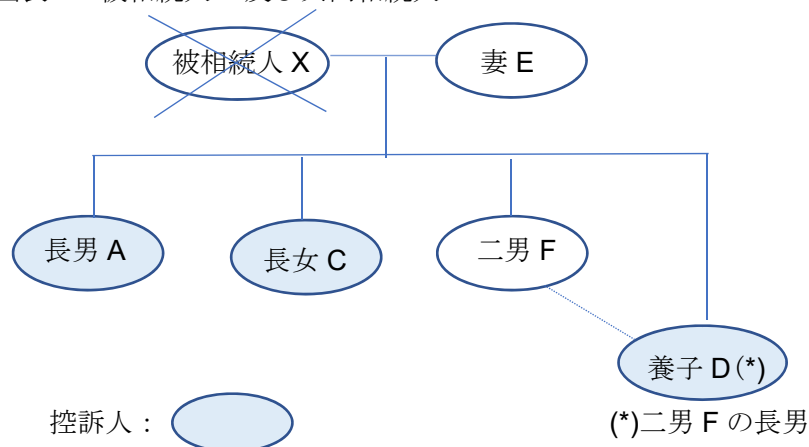
はじめに

- 本件は、本件被相続人の相続人である控訴人らが、本件各不動産について、評価通達の定めによって評価することが著しく不相当とは認められず、本件相続開始時における相続税法 22 条に規定する時価を本件各鑑定評価額とすることは違法であるなどとして、被控訴人に対し、本件相続税について処分行政庁から受けた本件各更正処分及び本件各賦課決定処分（本件各更正処分等）の各取消しを求める事案である。
- 原審である令和元年 8 月 27 日東京地裁判決では納税者敗訴となったが、控訴審である令和 2 年 6 月 24 日東京高裁判決でも納税者敗訴となった。
- 本件は、相続開始の比較的直前に借入金で不動産を取得することによる相続税対策が総則 6 項により否認され、不動産、特に土地についての評価が問題となった。
- 過去のバブル期から、相続税評価額と取引価額の開差を利用した相続税対策を巡る税務訴訟は多く、判示内容もある程度収束する傾向にあるものの、理論的根拠や具体的なガイドラインが示されているとは言えず、未だ納税者の予見可能性が高い状況に至っていると言いはし難い。

I. 事実の概要

1. 前提事実

<図表 1：被相続人 X 及び共同相続人>



<図表 2 : 時系列の事実の概要>

年月日	被相続人 X		事実の概要等
大正 7.3.17 (1918.3.17)	出生		
	歳		
平成 20.8.19 (2008.8.19)	90	養子縁組	二男 F の長男 D を養子に
平成 21.1.30 (2009.1.30)		甲不動産（東京都杉並区上荻 1 丁目）の購入	I 社から 8 億 3700 万円で購入 M 信託銀行から 6 億 3000 万円を借入 (貸出稟議書の採上理由欄には「相続対策のため不動産購入を計画。購入資金につき、借入の依頼があったもの。」との記載)
平成 21.6.26	91	G 興業の代取辞任	G 興業は、不動産の売買、賃貸借及び管理等を目的とする株式会社。長男 A が代取就任
平成 21.10.16		遺言	公正証書遺言
平成 21.12.25 (2009.12.25)		乙不動産（神奈川県川崎市川崎区貝塚 1 丁目）の購入	L 社から 5 億 5000 万円で購入 妻 E から 4700 万円、M 信託銀行から 3 億 7800 万円を借入 (貸出稟議書の採上理由欄には「相続対策のため本年 1 月に 630 百万円の富裕層ローンを実行し不動産購入。前回と同じく相続税対策を目的として第 2 期の収益物件購入を計画。購入資金につき、借入の依頼があったもの。」との記載)
平成 24.6.17 (2012.6.17)	94	死亡	【相続開始】
平成 24.10.17	/		遺産分割協議 本件各不動産は、X の遺言により、D が取得
平成 25.3.7			D は H に対し、乙不動産を 5 億 1500 万円で売却
平成 25.3.11 (2013.3.11)			【相続税申告：評価通達額】 甲土地 1 億 1367 万 6734 円（小規模前） 建物 8636 万 4740 円 合計 2 億 0004 万 1474 円 乙土地 5816 万 2741 円（小規模前） 建物 7550 万 2026 円

	合計 1億 3366万 4767円
平成 28.2.17 (2016.2.17)	札幌国税局長が国税庁長官に対し、各不動産について評価通達 6 を適用し評価通達の定める評価方法によらずに他の合理的な評価方法によって評価することとしたい旨の上申
平成 28.3.10	国税庁長官が札幌国税局長に対し、本件上申について「貴見のとおり取り扱うこととされたい」との指示
平成 28.4.27	<p>処分行政庁が、各不動産の価額は評価通達の定めによって評価することが著しく不相当と認められるとして、更正処分等を行った。</p> <p>【更正処分：鑑定評価額（注）】</p> <p>甲土地 3億 0800万円（小規模前） 建物 4億 4600万円 合計 7億 5400万円</p> <p>乙不動産 5億 1900万円</p> <p>（注）各鑑定評価額は、いずれも、不動産鑑定士により、不動産鑑定評価基準に基づき、本件相続開始時における各不動産の正常価格として算定された。</p>
平成 28.7.27	Aらは更正処分等の全部の取消しを求めて、審査請求をした。
平成 29.5.23 (2017.5.23)	国税不服審判所長は、平成 29年 5月 23日付で審査請求を棄却する旨の裁決をした。
平成 29.11.22	原告らが訴えを提起
令和元.8.27 (2019.8.27)	札幌地裁判決（請求棄却）
	控訴人らが訴えを提起
令和 2.6.24 (2020.6.24)	東京高裁判決（控訴棄却）

<図表 3 : 不動産の各評価額と開差>

不動産	購入 (A) 借入	評価通達 (B)	鑑定評価 (C) (正常価格)	開差
甲	H21.1.30 購入 8.3 億円 借入 6.3 億円	甲土地 1.1 億円 甲建物 0.8 億円 合計 2 億円	甲土地 3 億円 甲建物 4.4 億円 合計 7.5 億円	(B)/(A)=23.9% (B)/(C)=26.5 %
乙	H21.12.25 購入 5.5 億円 借入 4.2 億円 (銀行 3.7 億円)	乙土地 0.5 億円 乙建物 0.7 億円 合計 1.3 億円	合計 5.1 億円	(B)/(A)=24.3% (B)/(C)=25.8 % (B)/売却価格(*) =26%
合計	購入 13.8 億円 借入 10.5 億円	3.3 億円	12.6 億円	

(*) 売却価格=5.1 億円

2. 争点

- (1) 本件相続開始時における本件各不動産の時価（財産を評価通達の定めによらずに評価することが許される場合及び本件各不動産におけるその有無。争点①）
- (2) 評価通達 6 の定める国税庁長官の指示に関する手続上の違法の有無（争点②）
- (3) 本件各更正処分等の理由の提示に関する違法の有無（争点③）

II. 東京高裁の判断

1. 控訴棄却及びその理由

当裁判所は、本件各更正処分について、本件各不動産に係る相続税法 22 条に規定する時価を、評価通達の定めによって評価した本件各通達評価額とせず、本件各鑑定評価に基づく本件各鑑定評価額としたことは適法であり、また、控訴人らの主張する国税庁長官の指示の有無は、本件各更正処分の効力を左右するものではなく、さらに、本件各更正処分等については、行政手続法 14 条 1 項本文の趣旨が求める程度に理由が提示されているものと認められるから、本件各更正処分等は適法であり、これらの取消しを求める旨の控訴人らの請求はいずれも棄却すべきものと判断する。その理由は、当事者の主張に対する判断（下記 2 を参照）を加えるほか、基本的に原判決の「事実及び理由」に記載の通りである。

(1) 争点(1)について

ア 相続税法 22 条に規定する時価について

相続税法 22 条は、同法第 3 章において特別の定めがあるものを除くほか、相続等

により取得した財産の価額は、当該財産の取得の時ににおける時価による旨を定めているところ、ここにいう時価とは、当該財産の客観的な交換価値をいうものと解される。

ところで、相続税法は、課税実務においては、評価通達において財産の価額の評価に関する一般的な基準を定めて、画一的な評価方法によって相続等により取得した財産の価額を評価することとされている。

このような方法が採られているのは、相続税等の課税対象である財産には多種多様なものがあり、その客観的な交換価値が必ずしも一義的に確定されるものではないため、相続等により取得した財産の価額を上記のような画一的な評価方法によることなく個別事案ごとに評価することになると、その評価方法、基礎資料の選択の仕方等により異なった金額が時価として導かれる結果が生ずることを避け難く、また、課税庁の事務負担が過重なものとなり、課税事務の効率的な処理が困難となるおそれもあることから、相続等により取得した財産の価額をあらかじめ定められた評価方法によって画一的に評価することとするのが相当であるとの理由に基づくものと解される。

このような課税実務は、納税者間の公平、納税者の便宜、効率的な徴税といった租税法律関係の確定に際して求められる種々の要請を満たし、国民の納税義務の適正な履行の確保（国税通則法1条、相続税法1条参照）に資するものとして、相続税法22条の規定の許容するところであると解される。

評価通達の定める評価方法が形式的に全ての納税者に係る全ての財産の価額の評価において用いられることによって、基本的には、租税負担の実質的な公平を実現することができるものと解されるのであって、特定の納税者あるいは特定の財産についてのみ、評価通達の定める評価方法以外の評価方法によってその価額を評価することは、原則として許されない。しかし、評価通達の定める評価方法を形式的に全ての納税者に係る全ての財産の価額の評価において用いるという形式的な平等を貫くことによって、かえって実質的な租税負担の公平を著しく害し、法の趣旨及び評価通達の趣旨に反することになるなど、評価通達に定められた方法によることが不当な結果を招来すると認められるような特別の事情がある場合には、他の合理的な方法によって評価することが許されるものと解すべきである。

イ 本件各不動産について評価通達の定める評価方法によらないことが相当と認められる特別の事情があるか否かの検討

本件各不動産の評価においては、以下のとおり、評価通達の定める評価方法によらないことが相当と認められる特別の事情がある。

(ア) 本件各通達評価額と本件各不動産の時価との間に著しい乖離

・甲不動産

評価通達額／鑑定評価額(*1)=26.5% (約 1/4)

(*1) 鑑定評価額＝購入額－8300 万円 (購入額は鑑定評価額を超える)

本件鑑定評価額は、原価法による積算価格を参考にとどめ、収益還元法による収益価格を標準に鑑定評価額を求めたもの

・乙不動産

評価通達額／鑑定評価額(*2)=25.8% (約 1/4)

(*2) 鑑定評価額＝売却額＋400 万円 (売却額は鑑定評価額と同程度)

＝購入額－3100 万円 (購入額は鑑定評価額を超える)

本件鑑定評価額は、原価法による積算価格を参考にとどめ、収益還元法による収益価格を標準に鑑定評価額を求めたもの

(イ) 本件各不動産が本件相続に係る相続財産に含まれることとなった経緯等

X は、当時 90 歳であった平成 21 年 1 月、M 信託銀行から 6 億 3000 万円を借り入れた上で、甲不動産を第三者から購入するとともに、当時 91 歳であった同年 12 月にも、同銀行から 3 億 7800 万円、E から 4700 万円を借り入れた上で、乙不動産を第三者から購入している。

(ウ) 相続税の負担の軽減

本件各借入れ及び本件各不動産の購入がなければ、本件相続に係る課税価格は、6 億円を超えるものであった (基礎控除の額は 1 億円) が、本件各借入れ及び本件各不動産の購入がされたことにより、本件申告による課税価格は、2826 万 1000 円にとどまるものとされ、上記基礎控除により、本件相続に係る相続税は課されないこととされた。

<図表 4 : 更正処分 (一部推測) >

(単位 : 千円)

	被相続人 X	配偶者 E	長男 A	長女 C	二男 F	養子 D
甲乙不動産	1,187,942					
その他不動産	201,546	}				
有価証券	24,647					
現預金	75,968					
その他の財産	395,712					
債務	-995,034	}	債務等の合計額 997,066 千円のうち、本件借入れの残債務 : 963,125 千円			
葬式	-2,032		それ以外の債務等 : 33,941 千円			
課税価格	888,749					
基礎控除	-100,000					
課税遺産総額	788,749	394,374	98,593	98,593	98,593	98,593

相続税の総額	240,498	150,187	22,578	22,578	22,578	22,578
遺産分割(*)		0	8,261	20,000	0	860,488
相続税額		0	2,235	5,412	0	232,850
2割加算						46,570
未成年者控除						-180
相続税額	286,888	0	2,235	5,412	0	279,241

(*)税額から逆算して計算

<図表 5： 甲乙不動産がないとした場合及び購入した場合の課税価格（一部推測）>

(単位：千円)

	甲乙不動産がないとした場合	甲乙不動産を購入した場合 (当初申告)	差異
甲乙不動産	—	327,453	327,453
自己資金(*)	332,000	—	-332,000
その他財産	697,874	697,874	
債務等	-33,941	-997,066	-963,125
課税価格	995,933 (=6億円超)	28,261	-967,672
基礎控除	-100,000	-100,000	
課税遺産総額	895,933	0	-895,933

(*)自己資金＝甲乙不動産の購入価額－借入金 として計算

(エ) 銀行の各貸出稟議書によれば、**X** や本件共同相続人は、本件各不動産の購入及び本件各借入れを、**X** 及び **G** 興業の事業承継の過程の一つと位置付けつつも、それらが近い将来発生することが予想される **X** の相続において相続税の負担を減じ又は免れさせるものであることを知り、かつ、それを期待して、あえてそれらを企画して実行したと認められ、これを覆すに足りる証拠は見当たらない。

そして、このような事情は、本件各不動産について、評価通達の定める評価方法によっては適正な時価を適切に算定することができず、実質的な租税負担の公平を著しく害し、法の趣旨及び評価通達の趣旨に反することになるなど、評価通達に定められた方法によることが不当な結果を招来すると認められるような特別の事情の存在を示すものといえる。

ウ 本件各通達評価額は、

- ・本件各鑑定評価額、本件各取引額及び本件乙不動産売却額と相当程度乖離していることに加え、これによって、相続税額にも相当額の差を生じており、

- これらについて、X 及び控訴人らが意図してあえて実行したものと認められることからすると、
 本件各不動産については、評価通達の定めによって適正な時価を適切に算定することが困難であると認めるのが相当であるから、本件相続における本件各不動産については、評価通達の定める評価方法を形式的に全ての納税者に係る全ての財産の価額の評価において用いるという形式的な平等を貫くと、本件各不動産の購入及び本件各借入れに相当する行為を行わなかった他の納税者との間で、かえって実質的な租税負担の公平を著しく害し、法の趣旨及び評価通達の趣旨に反することになるなど、評価通達に定められた方法によることが不当な結果を招来すると認められるような特別の事情がある場合に当たるものと認められるから、評価通達の定める方法以外の他の合理的な方法によって評価することが許されるものと解される。

(2) 争点(2)について 省略

(3) 争点(3)について 省略

2. 当事者の主張に対する判断

(1) 争点(1)について

<図表 6：控訴人らの主張に対する高裁の判断>

控訴人らの主張	東京高裁の判断
<p>ア 財産を評価通達の定めによらずに評価する要件である特別の事情」については、処分行政庁のみならず、納税者にとっても、その要件に該当する評価根拠事実を特定することができる程度の一般化した判断基準が示されていないければ、時価評価の予測可能性と法的安定性を害し、租税法律主義に違反する。</p>	<p>・時価とは、課税時期において、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こととした上で、評価通達 6 において、評価通達の定めによって評価することが著しく不相当と認められる財産については、評価通達の定めによって評価されない場合があることを定めていることからすると、</p> <p>・相続により取得した財産について、<u>評価通達の定める評価方法を形式的に全ての納税者に係る全ての財産の価額の評価において用いるという形式的な平等を貫くことによって、かえって実質的な租税負担の公平を著しく害し、法の趣旨及び評価通達の趣</u></p>

	<p><u>旨に反することになるなど、評価通達に定められた方法によることが不当な結果を招来すると認められるような特別の事情がある場合に、評価通達の定める評価方法以外の方法によって評価した価額を当該財産の時価とすることについて、それがどのような場合であるかについて通達等によってあらかじめ示されていなかったからといって、租税法律主義に違反するものとは解されない。</u></p> <p>・付言するに、甲不動産の通達評価額は 2 億円、乙不動産の通達評価額は 1.3 億円であるところ、X が本件相続開始の約 3 年半前に甲不動産を購入した額は 8.3 億円であり、その約 2 年半前に乙不動産を購入した額は 5.5 億円であって、こうした事実を照らすと、控訴人らにおいて、通達評価額が時価と乖離していることを想定することは、可能であったというべきであり、本件各更正処分等が時価評価の予測可能性を侵害しているとはいえない。</p>
<p>イ 時価評価に全く影響しない相続開始前後の事情や租税回避又は租税負担の減少の意図などは、財産を評価通達の定めによらずに評価する要件である「特別の事情」に当たらず、租税回避の否認のための特段の規定もない以上、評価通達 6 を租税回避措置の否認のために用いることは租税法律主義に反する。</p>	<p>・評価通達の定める評価方法以外の評価方法によって特定の納税者あるいは特定の財産について評価することが許されるか否かは、評価通達の定める評価方法を形式的に全ての納税者に係る全ての財産の価額の評価において用いるという形式的な平等を貫くことによって、かえって租税負担の実質的な公平を著しく害することが明らかである特別の事情があるか否かという観点から判断されるべきものであるから、控訴人らの主張はその前提を異にするものである。</p> <p>・また、処分行政庁は、飽くまで、<u>通達評価額と鑑定評価額との間の著しい乖離から、本件各不動産を評価通達の定めによって評価することが著しく不相当であるなどとし</u></p>

	<p>て、本件各不動産を評価通達の定めによって評価しないものとしたのであって、単に税負担の軽減を結果としてもたらず行為を阻止するために評価通達 6 を適用したものと認められないから、控訴人らの主張はその前提を誤るものというべきである。</p>
<p>ウ(ア) 本件各不動産に係る鑑定評価額と通達評価額との 3 ないし 4 倍の開差について、特に異常なものではなく、本件各不動産の周辺の同種又は類似する物件についても同じく普遍的に存在することからすると、本件各不動産についての「特別」な事情とはいえず、本件各不動産を評価通達の定めによって評価しない「特別の事情」に当たらない。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・その開差は、それ自体が大きなものと認められるし、 ・それによって生ずる税額の差や、X 及び控訴人らが、あえて、<u>本件各不動産の購入及び X の本件相続開始時の残債務に係る各借入れが近い将来発生することが予想される X の相続において控訴人らの相続税の負担を減じ又は免れさせるものであることを知り、かつ、それを期待して、本件各不動産の購入及び本件各借入れを企画して実行し、その結果、本件各借入れ及び本件不動産の購入がなければ、本件相続に係る課税価格は 6 億円を超えるものであったにもかかわらず、本件各通達評価額を前提とする本件各申告による課税価格は 2826 万 1000 円にとどまり、基礎控除により本件相続に係る相続税は課税されないことになること</u>などからすると、本件各不動産については、評価通達の定める評価方法によっては適正な時価を適切に算定することができないものと認められ、評価通達の定める評価方法によって評価した価額を時価とすることは、かえって租税負担の実質的な公平を著しく害することが明らかであると認められる。 ・しかるに、控訴人らの提出する証拠によっても、本件各不動産の周辺の同種又は類似する物件についても同じく普遍的に存在するとまでは認められない。 ・また、仮に、<u>本件各不動産の周辺の同種又</u>

	<p>は類似する物件について、<u>評価通達の定めによる評価と実際の取引額等の間に本件各不動産と同様の開差が生じる可能性がある物件が存在し、あるいは、実際、同様の開差が生じているのに評価通達による課税がされた物件が存在したとしても、そのような物件が存在することによって、直ちに、本件各不動産について評価通達の定めによらずに評価したことが租税平等の原則に違反する違法なものになるとは認められない。</u></p>
<p>(イ) 相続税に係る財産評価は、相続財産の評価であり、将来収益を見込むフローの財産評価ではなく、相続開始時点の財産評価であり、土地について路線価を、建物については固定資産評価基準に基づく固定資産評価額を、採用することが合理的であると評価通達が定めているのであって、本件鑑定評価額は評価における根本的な考え方が異なるので、両者を比較して開差が大きいとすること自体が不合理である。</p>	<p>相続税法 22 条に規定する時価、すなわち当該財産の客観的な交換価値は、不特定多数の当事者間で自由な取引が行われた場合に通常成立すると認められる価額をいうものと解されるところ、収益還元法を用いた本件各鑑定評価額もこの価額に相当し得るものであるから、その価額と本件各通達評価額を比較してその開差を考慮することが不合理なものであるなどとは認められない。</p>
<p>エ 本件相続開始前後の本件各不動産に係る一連の取引は、G 興業の次世代への事業承継のための経営効率の改善を目的としたものであって、租税回避を目的としたものではなかった。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・処分行政庁は、飽くまで、通達評価額と鑑定評価額との間の著しい乖離から、本件各不動産を評価通達の定めによって評価することが著しく不相当であるなどとして、本件各不動産を評価通達の定めによって評価しないものとしたのであって、単に税負担の軽減を結果としてもたらす行為を阻止するために評価通達 6 を適用したものとは認められない。 ・X 及び控訴人らは、本件各不動産の購入及び本件各借入れを、X 及び G 興業の事業承継の過程の一つと位置付けつつも、それらが近い将来発生することが予想される X の相続において控訴人らの相続税の負担を減じ又は免れさせるものであることを知り、かつ、それを期待して、あえてそれらを

企画して実行したと認められ、これを覆すに足る証拠は見当たらない。

(2) 争点(2)について 省略

(3) 争点(3)について 省略

III. 解説

1. 総則 6 項の適用の基準についての考察

(1) 財産評価基本通達 第 1 章 総則

(この通達の定めにより難い場合の評価)

6 この通達の定めによって評価することが著しく不相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。

(2) 財産評価基本通達総則 6 項の趣旨等

税務通達立案・策定に関与された品川芳宣先生の『租税法律主義と税務通達—税務通達をめぐるトラブルの実践的解決への示唆』（平成 15 年 12 月 25 日）によると、以下の記述がある（一部変更）。

① 評価基準制度等の補完

- ・財産評価基本通達では、相続税法上の時価が客観的交換価額を意味することを標榜しながらも、その時価を各財産について一律に定め、評価基準制度等を設けている。そして、評価基準制度等に基づく評価額は、課税時期ごとに各財産の個別事情に応じて評価されているわけではないので、当該財産の客観的交換価額から乖離することがあり得る。
- ・このような乖離から生じる弊害を防止するためには、財産評価基本通達等の取扱いの中でも、いわば自動安全装置的な措置が設けられている。
- ・例えば、財産評価基本通達 4-2（不動産のうち棚卸資産に該当するものの評価）では、「土地、家屋その他の不動産のうち棚卸資産に該当するものの価額は、地価税の課税価格計算の基礎となる土地等の価額を評価する場合を除き、第 6 章（動産）第 2 節（棚卸商品等）の定めに基づいて評価する。」とある。これは、不動産業者等が棚卸資産の操作によって基準価額と取引価額の開差を利用して節税（租税回避）を行うことを封鎖することも意味している。
- ・このように、路線価等の基準価額によらずに個別に評価する方法は、取引相場のない株式の価額を純資産価額方式で評価する場合に、課税時期前 3 年以内に取得した土地等を通常取引価額で評価すること（評基通 185）や、土地等及び家屋等を負担付贈与等で取得した場合に、当該取得時の通常取引価額で評価すること（個別通達平元直評 5）等でも採用されている。

- 以上のように、評価基準制度等に基づく評価額と客観的交換価額（又は取引価額）との開差から生じる弊害を除去するために、個別に通達で措置することは、その措置の内容の当否は別として、納税者側の予測可能性の保障には適うものである。もともと、このような評価基準制度等の補完的措置は、常に時機を得て採用できるとは限らない。
- そのため、財産評価基本通達総則 6 項では「この通達の定めによって評価することが著しく不相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」と定めている。
- これは、財産評価基本通達に基づく評価基準制度等による各財産の評価額が著しく不相当と認められる時には、客観的交換価額に近づけるために個別評価を行う趣旨すなわち評価基準制度の補完措置であると解され、財産評価基本通達上の包括的限定条項であると言える。

②適用の要件と限界

- したがって、同通達に関しては、これらの規定を総合した上で、課税処分が通達に反しているものか否かの判断を要する。特に、総則 6 項の適用基準が明らかにされていないと、その判断も困難となり、租税法律主義の機能である納税者側の予測可能性の保障も困難となる。
- そのため、総則 6 項に定める「著しく不相当」及び「国税庁長官の指示」については、税務官庁側と納税者側の共通の認識が必要であると考えられる。
- まず、実体的要件たる「著しく不相当」とは、財産評価基本通達が相続税法 22 条に規定する「時価」を解釈・適用するための通達として存在しているのであるから、当該財産の通達上の評価額と客観的交換価額との開差が客観的にみて著しく不相当と認められる場合、すなわち、財産の客観的価値に関する事項に限定すべきであって、租税回避を企画したか否かというような主観的要素は本来当該判断の要素とすべきではないと考えられる。そのような租税回避事案は、相続税法 64 条の規定によって、税務署長が当該行為計算を否認すれば足りるものと考えられる。
- また、財産評価基本通達の規定の構造上予測し難い事項については、総則 6 項を適用すべきではないものと考えられる。
- 次に、手続要件たる「国税庁長官の指示」の要否については、多くの裁判例等が、当該指示の有無は課税処分の効力に影響を及ぼさないものであり、当該指示の存否を明らかにするまでもないとしている。しかしながら、このような考え方については、
(i)税務通達は法源ではなくても税務官庁の職員を法的に拘束するものであること、
(ii)税務通達に反する課税処分が信義則違反、平等原則違反に問われること、
(iii)総則 6 項の適用には国税庁長官の指示が必要であるから余程のことがない限り同項の適用はないであろうと予測する納税者側の予測可能性を保障する必要があること等を

考えると、法的に問題（違法性）があるものと考えられる。

(3)本件高裁判決における判示

- ① 時価とは、当該財産の客観的な交換価値をいう。
- ② 相続税法は、課税実務においては、評価通達において財産の価額の評価に関する一般的な基準を定めて、画一的な評価方法によって相続等により取得した財産の価額を評価することとされている。
 このような方法が採られているのは、相続税等の課税対象である財産には多種多様なものがあり、その客観的な交換価値が必ずしも一義的に確定されるものではないため、相続等により取得した財産の価額を上記のような画一的な評価方法によることなく個別事案ごとに評価することになると、その評価方法、基礎資料の選択の仕方等により異なった金額が時価として導かれる結果が生ずることを避け難く、また、課税庁の事務負担が過重なものとなり、課税事務の効率的な処理が困難となるおそれもあることから、相続等により取得した財産の価額をあらかじめ定められた評価方法によって画一的に評価することとするのが相当であるとの理由に基づく。
- ③ このような課税実務は、納税者間の公平、納税者の便宜、効率的な徴税といった租税法律関係の確定に際して求められる種々の要請を満たし、国民の納税義務の適正な履行の確保（国税通則法1条、相続税法1条参照）に資するものとして、相続税法22条の規定の許容するところである。
- ④ 評価通達の定める評価方法が形式的に全ての納税者に係る全ての財産の価額の評価において用いられることによって、基本的には、租税負担の実質的な公平を実現することができるものと解されるのであって、特定の納税者あるいは特定の財産についてのみ、評価通達の定める評価方法以外の評価方法によってその価額を評価することは、原則として許されない。

しかし、評価通達の定める評価方法を形式的に全ての納税者に係る全ての財産の価額の評価において用いるという形式的な平等を貫くことによって、かえって実質的な租税負担の公平を著しく害し、法の趣旨及び評価通達の趣旨に反することになるなど、評価通達に定められた方法によることが不当な結果を招来すると認められるような特別の事情がある場合には、他の合理的な方法によって評価することが許される。

(4)本件高裁判決における「特別の事情」

- ・評価通達の定める評価方法によらないことが相当と認められる特別の事情として、①評価通達による評価額と時価との著しい開差があること、②不動産の取得時期に被相続人が高齢であること、③借入により不動産を取得した結果、相続税の負担が減免となったこと、④相続税の負担の減免となる取引を企画し、敢えて実行したこと等が

挙げられている。

- しかしながら、具体的な適用基準の判断要素については、地裁判決と同様、必ずしも明らかではなく、判示されていない。
- 但し、控訴人からの「本件各不動産に係る鑑定評価額と通達評価額との3ないし4倍の開差について、特に異常なものではなく、本件各不動産の周辺の同種又は類似する物件についても同じく普遍的に存在することからすると、本件各不動産についての「特別」な事情とはいえず、本件各不動産を評価通達の定めによって評価しない「特別の事情」に当たらない」との主張に対しては、その開差は、それ自体が大きなものと認められること、また、仮に、本件各不動産の周辺の同種又は類似する物件について、評価通達の定めによる評価と実際の取引額等の間に本件各不動産と同様の開差が生じる可能性がある物件が存在し、あるいは、実際、同様の開差が生じているのに評価通達による課税がされた物件が存在したとしても、そのような物件が存在することによって、直ちに、本件各不動産について評価通達の定めによらずに評価したことが租税平等の原則に違反する違法なものになるとは認められないとして、斥けている点、留意を要する。

(5)考察

- 本件高裁判決では、本件の課税処分が通達に反していないと判断しているが、総則6項における実体的要件たる「著しく不相当」とは、財産評価基本通達が相続税法22条に規定する「時価」を解釈・適用するための通達として存在しているのであるから、当該財産の通達上の評価額と客観的交換価額との開差が客観的にみて著しく不相当と認められる場合、すなわち、財産の客観的価値に関する事項に限定すべきであって、租税回避を企画したか否かというような主観的要素は本来当該判断の要素とすべきではないとの考え方に照らした場合、相続税の負担の減免を目的とした取引を企画し、敢えて実行したかという点が考慮要素として重要視されていることが妥当なのか否かについては疑問が残るところではある。
- 過去のバブル期から、相続税評価額と取引価額の開差を利用した相続税対策を巡る税務訴訟は多く、判示内容もある程度収束する傾向にあるものの、理論的根拠や具体的なガイドラインが示されているとは言えず、未だ納税者の予見可能性が高い状況に至っているとは言い難い。

2. 過去の総則6項が適用された判例等の分析

- (1)過去、バブル経済を背景とした地価高騰時において、不動産の取引価額と相続税評価額の開差を利用した相続税の節税策（租税負担回避策）が横行し、相続開始直前に借入金で取得した不動産の評価について総則6項が適用された事案や、行き過ぎたタワマン利用による節税策等において総則6項が適用された事案が存在した。これらの事案において

判示等された「特別の事情」から、以下の適用基準を想定してみた。

- ① 著しい開差（評価通達による評価額と時価との間に著しい開差があるか？開差は4倍か？）
- ② 取得時期（不動産の取得時期における被相続人の年齢が高齢か、被相続人の入院後に取得したか、相続開始直前に取得したか、取得の経緯は？）
- ③ 税負担減免（相続税の負担を減少又は免れたか）
- ④ 企画・実行（相続税の負担の減免となる取引を企画し、敢えて実行したか）
- ⑤ 借入（借入による取得により相続税の課税価格を圧縮したか）
- ⑥ 借入返済（借入返済額が多額であり賃貸収入からの返済が不可であるため、売却を前提とした取得であると推定されるか）
- ⑦ 売却前提（税負担の減免のみを目的としており、相続後の売却が前提となっているか）

(2)過去の総則6項が適用された判例等

上記の基準を以下の過去の判例等に当てはめて該当性を検討する。

ア 東京高裁 平成5年1月26日判決・平成4年（行コ）33

東京地裁 平成4年3月11日判決・平成2年（行ウ）177

（要旨）

・被相続人甲が相続開始直前に借り入れた資金で不動産を購入し、相続開始直後に不動産が相続人によってやはり当時の市場価格で他に売却され、その売却代金によって借入金が返済されているため、相続の前後を通じてことがらの実質をみると当該不動産がいわば一種の商品のような形で一時的に相続人及び被相続人の所有に帰属することとなったに過ぎないとも考えられるような場合についても、画一的に評価通達に基づいてその不動産の価額を評価すべきものとする、他方で右のような取引の経過から客観的に明らかになっているその不動産の市場における現実の交換価格によってその価額を評価した場合に比べて相続税の課税価格に著しい差を生じ、実質的な租税負担の公平という観点からして看過し難い事態を招来することとなる場合がある。そのような場合には、評価通達によらないことが相当と認められる特別の事情がある場合に該当するものとして、右相続不動産を右の市場における現実の交換価格によって評価することが許されるとするのが相当である。

・Xらは、本件マンションの購入は転売利益を図ることを目的とした通常の経済取引であり、相続税の税負担回避行為ではない旨主張するが、借入金による不動産の取得が転売利益を図ることを目的として行われたからといって、このことによって右不動産を評価通達によらずに評価することが許される特別の事情が肯定されなくなるものとするべき根拠は乏しい。のみならず、甲はかねてから相続税対策に関心を有し、当時病床にありしかも

<p>95歳という高齢にありながら、8億円の資金を月利息480万円で借入れ、本件マンションを月166万円余という利息返済額の半額に満たない金額で訴外会社に貸付けていたというものであるから、本件マンションの購入は相続税評価額と購入価額との差額について課税価格の圧縮を図り税負担を回避しようとしたことが優に推認できる。</p>			
<p>上記基準の有無の検討（✓は該当性あり）</p>			
1	著しい開差（評価通達による評価額と時価との間に著しい開差があるか？開差は4倍か？）	<ul style="list-style-type: none"> ・評価通達額 1.3億円 ・総則6項（取得価額）7.6億円 	✓
2	取得時期（不動産の取得時期における被相続人の年齢が高齢か、被相続人の入院後に取得したか、相続開始直前に取得したか、取得の経緯は？）	<ul style="list-style-type: none"> ・被相続人は昭和62年9月9日に入院 ・入院後1ヶ月の10月9日、95歳の時に不動産を借入により取得 ・取得の2ヶ月後、昭和62年12月19日に死亡 	✓
3	税負担減免（相続税の負担を減少又は免れたか）		✓
4	企画・実行（相続税の負担の減免となる取引を企画し、敢えて実行したか）	<ul style="list-style-type: none"> ・被相続人はかねてから相続税対策に関心を有し、意図的に実行した 	✓
5	借入（借入による取得により相続税の課税価格を圧縮したか）	<ul style="list-style-type: none"> ・借入金 8億円 	✓
6	借入返済（借入返済額が多額であり賃貸収入からの返済が不可であるため、売却を前提とした取得であると推定されるか）	<ul style="list-style-type: none"> ・賃貸収入（月額166万円）＜利息返済額（月額480万円） 	✓
7	売却前提（税負担の減免のみを目的としており、相続後の売却が前提となっているか）	<ul style="list-style-type: none"> ・不動産が一種の商品に過ぎないとも考えられる ・昭和63年1月末から2月初めにかけて総額7.7億円で売却 	✓

イ 東京高裁 平成5年12月21日判決・平成5年（行コ）35

東京地裁 平成5年2月16日判決・平成2年（行ウ）92

（要旨）

・Xらは、本件評価係争物件の取得の主たる目的は、購入した物件をその後転売して利益を上げる等の合理的な資産運用にあり、相続対策の目的は従的なものであったと主張するが、本件不動産の購入の経緯等に照らせば、本件評価係争物件の取得の主たる目的は、

相続税負担の軽減を図ることであることが優に認定できる。右物件の取得行為については、一面において資産運用目的もあったことは否定できないが、係る目的が従的に併存していたとしても、そのことは、前記のような他の納税者との間での実質的な税負担の公平を図るという見地から客観的な交換価格によって相続財産としての評価を行うことの正当性を否定すべき理由にはならない。

・本件の一連の事実、とりわけ本件不動産の取得時期、その資金借入行為及びその額、本件不動産の取得行為の基となった「甲家相続財産対策のための事業計画」の記載、本件相続の開始直後、本件不動産の大部分が売却され、その取得に要した借入金も返済されていること等に照らせば、本件不動産の取得は、本件相続の開始が近いことを予期した甲及びXらによって、主として、本件不動産の評価通達に定められた方法による評価額と現実の取引価額との間に生じている開差を利用して相続税の負担の軽減を図るという目的で行われたものであることが明らかであるというべきである。

・右のように経済合理性なくして、相続開始直前に借り入れた資金で不動産を購入するという行為が行われた本件の場合についても、画一的に評価通達に基づいてその不動産の価額を評価すべきものとする、右の購入行為をしなかった場合に比べて相続税の課税価格に著しい差を生じ、本件不動産以外に多額の財産を保有している甲の場合には、結果としてその他の相続財産の課税価格が大幅に圧縮されることになる。このような事態は、他に多額の財産を保有していないため、右のような方法によって相続税負担の軽減という効果を享受する余地のない他の納税者との間での実質的な租税負担の公平を著しく害し、富の再分配機能を通じて経済的平等を実現するという相続税の目的に反するものである。したがって、本件不動産については、その評価を評価通達によらないことが相当と認められる特別の事情がある場合に該当するものとして、本件不動産を市場における客観的な交換価格によって評価することが許されるものと解するのが相当である。

特別の事情の有無の検討（✓は該当性あり）

1	著しい開差(評価通達による評価額と時価との間に著しい開差があるか?開差は4倍か?)	・評価通達額 12.7 億円 ・総則 6 項 (取得価額) 55.7 億円 (値引後の金額)	✓
2	取得時期(不動産の取得時期における被相続人の年齢が高齢か、被相続人の入院後に取得したか、相続開始直前に取得したか、取得の経緯は?)	・昭和 61 年 4 月 25 日から同年 9 月 25 日まで 9 回にわたり借入により取得 ・被相続人は昭和 61 年 8 月 19 日、心不全のため入院 ・同年 9 月 19 日に退院後、昭和 62 年 1 月 26 日再入院 ・同年 2 月 14 日に 88 歳で死亡	✓
3	税負担減免(相続税の負担を減少又は免れ)		✓

	たか)		
4	企画・実行(相続税の負担の減免となる取引を企画し、敢えて実行したか)	・相続税節税のため種々の対策	✓
5	借入(借入による取得により相続税の課税価格を圧縮したか)	・借入金 56.5 億円	✓
6	借入返済(借入返済額が多額であり賃貸収入からの返済が不可であるため、売却を前提とした取得であると推定されるか)	・利息返済額(月額 3,000 万円) 経常収入からの返済不可 ・経済合理性を無視した異常取引	✓
7	売却前提(税負担の減免のみを目的としており、相続後の売却が前提となっているか)		✓

ウ 東京高裁 平成 5 年 3 月 15 日判決・平成 4 年(行コ) 93

東京地裁 平成 4 年 7 月 29 日判決・平成 2 年(行ウ) 184

(要旨)			
<p>・Xらは、甲の前記借入金による本件土地の取得は、転売利益を図ることをも目的として行われた通常の経済取引行為であって、経済的合理性無視した異常な取引ではないと主張する。しかしながら、この借入れに伴う右の定めによる金利負担の年額 8,918 万円は、甲の経常所得の 2 倍を超えることが認められ、本件土地は、その取得後、駐車場用地として賃貸されるに至っているが、その賃料は月額 39 万 6,000 円(委託管理費用を除いた実収入月額 36 万 3,000 円)であるため、本件土地から得られる収入額は、右金利負担額の 20 分の 1 程度にすぎないことが認められる。</p> <p>・さらに銀行からの資金の借入れに際しては、銀行との間での折衝に当たった X が、銀行の担当者に対し、右借入れの目的について、甲が多くを財産を所有しているため相続の際には税負担が重くなるので、甲名義で資金を借り入れて不動産を購入することにより、相続税の負担の軽減を図りたいとの説明を行っていた。</p> <p>・これらの事情諸事情を総合すれば、甲の前記借入金による本件土地の取得は、これを資産として運用しあるいは保有するといった目的から行われたものではなく、経済的合理性を無視し、本件土地の評価基本通達に定められた方法による評価額と現実の取引価額との間に生じている開差を利用して相続税の負担の軽減を図るといって行われたものであることが優に認められる。</p>			
特別の事情の有無の検討(✓は該当性あり)			
1	著しい開差(評価通達による評価額と時価との間に著しい開差があるか?開差は 4 倍か?)	・評価通達額 1.2 億円 ・総則 6 項(取得価額) 16.6 億円	✓

2	取得時期(不動産の取得時期における被相続人の年齢が高齢か、被相続人の入院後に取得したか、相続開始直前に取得したか、取得の経緯は?)	<ul style="list-style-type: none"> 被相続人は昭和 57 年 10 月に入院 昭和 62 年 2 月 24 日、86 歳の時に借入により取得 取得の 5 ヶ月後、同年 7 月 16 日に 86 歳で死亡 	✓
3	税負担減免(相続税の負担を減少又は免れたか)		✓
4	企画・実行(相続税の負担の減免となる取引を企画し、敢えて実行したか)		✓
5	借入(借入による取得により相続税の課税価格を圧縮したか)	<ul style="list-style-type: none"> 借入金 18.2 億円 	✓
6	借入返済(借入返済額が多額であり賃貸収入からの返済が不可であるため、売却を前提とした取得であると推定されるか)	<ul style="list-style-type: none"> 利息返済額(年額 8,918 万円) > 地代(駐車場、月額 36 万円) 被相続人の経常所得の 2 倍を超えており返済不可 経済合理性を無視した異常取引 	✓
7	売却前提(税負担の減免のみを目的としており、相続後の売却が前提となっているか)		✓

エ 審判所 平成 23 年 7 月 1 日裁決

(要旨)			
<ul style="list-style-type: none"> 審判所は、評価基本通達による不動産評価額が実勢価格よりも低く、本件マンションの購入価格と評価額との差額が多額であることを認識しながら、当該差額について、本件相続税の課税価格を圧縮し、相続税の負担を回避するためと認定した。 購入してから譲渡するまでの間、被相続人が本件マンションを訪れたことはなく、相続人がたまたま窓を開け水を流しに行く程度で、本件マンションを利用した事実はない。 相続開始日前後の短期間に一時的に財産の所有形態がマンションであるにすぎない財産。 			
特別の事情の有無の検討(✓は該当性あり)			
1	著しい開差(評価通達による評価額と時価との間に著しい開差があるか?開差は4倍か?)	<ul style="list-style-type: none"> 評価通達額 0.6 億円 総則 6 項(取得価額) 2.9 億円 	✓
2	取得時期(不動産の取得時期における被相	<ul style="list-style-type: none"> 被相続人は平成 19 年 7 月 4 日 	✓

	続人の年齢が高齢か、被相続人の入院後に取得したか、相続開始直前に取得したか、取得の経緯は?)	に入院 ・平成19年8月16日に全額自己資金により2.9億円で取得 ・取得の1ヶ月足らず後、同年9月上旬死亡	
3	税負担減免(相続税の負担を減少又は免れたか)		✓
4	企画・実行(相続税の負担の減免となる取引を企画し、敢えて実行したか)		✓
5	借入(借入による取得により相続税の課税価格を圧縮したか)	・借入なし	—
6	借入返済(借入返済額が多額であり賃貸収入からの返済が不可であるため、売却を前提とした取得であると推定されるか)	N/A	—
7	売却前提(税負担の減免のみを目的としており、相続後の売却が前提となっているか)	・平成20年7月24日に2.9億円で売却 ・相続開始日前後の短期間に一時的に財産の所有形態がマンションであるにすぎない。	✓

本レポート中の意見にわたる記述は個人的な見解であり、所属する組織の見解ではありません。また、本レポートでは、対象とした判例の争点や論点の検討内容に不足の点や改善すべき点があると思いますが、その旨ご了承くださいませと幸甚です。

以上