

# 相続税における財産評価と課税の公平に関する一考察

## ——最高裁令和4年4月19日判決を題材に——

岸 野 悦 朗

### 目 次

はじめに

- 1 相続税における財産評価制度の概要と沿革
- 2 不動産の評価に関して個別評価の適用が争点とされたこれまでの各種判例
- 3 最高裁令和4年4月19日判決の概要とその評価
- 4 財産評価と租税平等主義の関係

おわりに

### はじめに

相続税の課税対象とされる相続財産の評価に関しては、相続税法上、取得の特における時価で評価することとされているところである（相続税法22条）。そして時価の具体的な内容については地上権等一部の財産を除き法令上特段の規定はされていないが、過去の判例等において対象とされる財産の客観的な交換価値と解されている。しかしながら、この客観的な交換価値については金銭等その評価が明らかな財産を除き的確に評価することは容易でない。そこで国税庁では、財産の評価方法について定めた相続税財産評価通達を基に各種財産の評価基準を定めて、全国統一的な取扱いを行っている。

したがって、納税者は相続税の申告に際してはこの通達を基に自己に帰属する相続財産の評価を行い、その価格を算定することとなる。ただし、すべての財産について必ずしも通達の規定する評価された価額が実態としての客観的な交換価値であるとは限らない。場合によっては実際の取引において流通している価格（以下、「実勢価格」という。）と著しくかい離する可能性がある等、この通達を適用することにより財産評価を行うことが合理的でない場合が生じることが想定される。国税庁では、このような場合に備えて通達内において「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。」旨規定し、個別評価を行うことを容認している。

ところで、先般、通達によるマンションの評価額が実勢価格より著しく低額である状況において、ある高齢者が多額の借入れによりマンションを購入し、当該者の死亡

に伴い、相続人が取得したマンションについて通達に基づき評価するとともに、借入金による債務を計上することにより、相続財産の価格を0円にする相続税の申告を行ったところ、課税当局が当該財産評価通達によって評価することが著しく不適當であるとして不動産鑑定士による鑑定評価額に基づく個別評価をすることにより更正処分を行う事例が生じた。これに対して当該相続人は相続人の一連の行為は、個別評価を行うことができる事情には当てはまらない等主張し、上記処分の取消を求めて訴訟を提起した。この事例において最高裁令和4年4月19日判決では、要旨、①本件各更正処分に係る課税価格に算入された本件各鑑定評価額は、本件各不動産の客観的な交換価値としての時価であると認められるというのであるから、これが本件各通達評価額を上回るからといって、相続税法22条に違反するものということとはできない、②課税庁が、特定の者が所有する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のは、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、③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のが上記の平等原則に違反するものではない旨財産評価に関する基本的な考え方を示した。

そのうえで、上記不動産に関しては、本件各通達評価額と本件各鑑定評価額との間には大きな離があるということが出来るものの、このことをもって上記事情があるということとはできないとしつつ、本件各不動産の価額を評価通達の定める方法により評価すると相続税の負担は著しく軽減されること、被相続人及び申告人らは、相続税の負担減等を期待して、あえて本件購入・借入れを企画して実行したというのであり、評価通達の定める方法による画一的な評価を行うことは、本件購入・借入れのような行為をせず、又はすることのできない他の納税者と申告人らとの間に看過し難い不均衡を生じさせ、実質的な租税負担の公平に反するというべきであるとして上記事情の存在を認め、個別評価に基づく評価は上記平等原則に違反するものではなく更正処分を適法なものである旨判断した。

個別評価が適用可能となる特別な事情の適否に関しては、これまでも下級審の判決において同様の見解が示されてきたところであるが、最高裁において判断が示されたのは初めてである。そしてこの判決に対して数々の評釈が出されており、実務においてもこの判決内容は注目されている。この判決の中で、財産の評価に関する時価はこれまで客観的な交換価値であると解されてきたところ、上記最高裁の結論としての個別評価適用に際しての判断要素とされたのが、当事者における相続税の負担軽減の目

的や行為についてであり、この行為等により他の納税者との間に税負担の看過し難い不均衡を生じさせ、実質的な租税負担の公平に反するとして特別な事情として認め、個別評価を容認している。一般的に個別評価を容認する場合、通達評価額と個別評価額との間に大きなかい離が生じるとの客観的事実をもとに、通達による評価によったのでは租税負担の不公平につながるとの論理展開であれば、当該かい離は客観的事実であり、その事実により実質的な租税負担の公平に反すると評価したことになり、論理上特段の問題は考えられない。しかしながら最高裁の判決は、通達評価額と個別評価額との間のかい離ではなく、当事者の不動産の購入目的や借入れ等の行為といった主観的事実等に着目しつつ租税負担の公平性の評価をした上で判断している。この展開は一見すると、当該不動産の時価の評価とは別に当事者の意図や行為に関して租税回避の否認を行い、その結果個別評価を容認したかのよう受け止められる。しかしながら、課税当局が法令上の根拠なしに租税回避の否認を行うことは、これまで法解釈上容認されておらず、租税回避により判断したものとは考えられない。また、この判決において個別評価の適用要件とされる「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」とはどのようなものか、その考え方が具体的に示されておらず、先行研究の一部においても判決に対して種々の批判的な見解が示されており、その妥当性について検討する必要がある。

そこで、本稿において相続税における財産評価制度の概要と沿革、不動産の評価に関して争点とされたこれまでの各種判例について整理した後、最高裁令和4年4月19日判決について分析検討を行い、財産評価と課税の公平とはいかなる関係にあるのか等について考察を行うこととする。

## 1 相続税における財産評価制度の概要

### (1) 財産評価制度の概要

現在、日本においては相続又は遺贈（以下「相続等」という。）によって財産を取得した者のうち一定の要件に該当する者に対しては相続税が課されることとされている（相続税法1条の3）。そして、相続税の対象とされるのは相続等によって財産を取得した相続財産の合計額である相続税の課税価格とされている（相続税法11条の2）。この相続財産には、被相続人の有する一身専属的なものを除き、現金、動産、不動産等の有形資産やそれ以外に特許権等の無形資産等経済的に価値を有する一切の権利が含まれる。

相続税の課税対象とされる相続財産の課税価格の計算に当たっては、相続等による財産をどのように見積もるかとの財産の評価が必要となる。取得した財産が金銭等であれば、その金額をそのまま評価することが可能であるが、金額が明らかでない資産

である場合には何らかの方法で財産の評価を行わなければならない。財産の評価をどのような基準に則って行うかについて相続税法では、相続等により取得した財産の財産の価額は、その財産の取得の時ににおける時価により評価することとされている（相続税法22条）。すなわち、相続税法においては、所得税法や法人税法における期末資産の評価としての原価主義ではなく、時価主義を基本としている。ここでいう時価とは、実務上、「課税時期において、それぞれの財産の現状に応じ、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う。」とされており（財産評価基本通達（以下「評価通達」という。）1（2））、これは、課税時期である被相続人の死亡時における当該財産の客観的交換価値をいうものと解されている<sup>1)</sup>。

しかしながら、時価の解釈適用が困難なことから、国税庁では評価通達により各財産の評価について、財産評価の基本的な方針を定めたのち、納税者間の公平の維持、納税者及び租税行政庁双方の便宜、徴税費の削減等の観点から各財産について画一的かつ詳細な評価方法を定め<sup>2)</sup>、その定めによって評価した価額を時価としている（評価通達1（2））。すなわち、相続税については申告納税制方式が採用されているので、相続財産の価額算定について、あらかじめ通達でもって財産評価基準を示し評価方法を明確化することにより、納税者に対して的確な申告を期待するわけである。そして、通達による財産評価でもって評価基準を画一化することは納税者間の公平の維持につながり、課税当局においても、個々の事案ごとに価格の算定を行う手間が省けるといった便宜を有し、結果として徴税費の削減の効果を有する等種々のメリットが考えられる。

## （2）不動産に係る評価通達の内容

この評価通達で定める方法について、各種財産のうち不動産について見ると、例えば宅地に関しては市街化地域にあるものについては、路線に面する標準的な画地を有する宅地の価額を基として評価する路線価方式、それ以外のものについては固定資産税評価額に所定の倍率を乗じて宅地の価額を評価する倍率方式により評価することとされている（評価通達11）。路線価方式は、路線ごとに地価事情が異なるような市街地を形成している地域に適している一方、倍率方式は比較的地価の開差の小さい郊外の宅地、農村の宅地の評価に適していることから<sup>3)</sup>、それぞれの状況に応じた方式が

1) 最高裁平成29年2月28日判決。これ以外にも、東京地裁平成4年3月11日判決、東京高裁平成7年12月18日判決、東京地裁平成9年1月23日判決、神戸地裁平成11年12月13日判決など下級審での多数の判決においてもこのように解している。

2) 金子宏『租税法（第24版）』弘文堂735頁（2021）。

3) 松田貴司編『財産評価基本通達逐条解説（令和5年度版）』大蔵財務協会58頁（2023）。



採用されている。

路線価方式における路線価は宅地の価額がおおむね同一と認められる一連の宅地が面している路線ごとに、その路線の中央部にあること等に該当するものについて、毎年売買実例価額、公示価格、不動産鑑定士等による鑑定評価額、精通者意見等を基にして国税局長がその路線ごとに設定した1平方メートル当たりの価額として評定される（評価通達12）。国税局における毎年の路線価の見直しに当たっては、相続税法26条の2に基づき国税局ごとに設けられた土地評価審議会の意見を踏まえて行われている<sup>4)</sup>。そして各国税局で策定されたそれぞれの土地の路線価を示した財産評価基準書は路線価図として、インターネットで国税庁のホームページにおいて公開していることから、土地の相続人等納税義務者は自己の相続財産の課税価格を把握することが可能である。ただし、この路線価の算定の基礎となる売買実例価額や公示価格等は路線価の策定作業前のものであることから、路線価の作業は毎年行われるが、急激な経済変化に伴い宅地の価格の変動が生じた場合、路線価適用時点とのタイムラグの関係上、適用時点の実際の価格と路線価がかい離する可能性が生じる。

次にマンション等共同住宅の評価方法は、まず区分所有されている建物1棟の評価額を算出し、その後専有部分を使用状況に応じて按分し、また、共用部分が、例えば全員の共有でその持分が専有部分の床面積の割合によるものであるならば、その部分をその割合で評価することとされている<sup>5)</sup>。家屋部分については、原則として、1棟ごとに評価し（同通達88）、その価額は、固定資産税評価額別表1に定める倍率（現在は1.0）を乗じて計算した金額によって評価する（同通達89）。したがって、家屋に係る相続税評価額は、固定資産税評価額と同額になり<sup>6)</sup>、個別のマンションの評価は、個々の区分所有権ごとのマンションを個別にそれぞれ評価するのではなく、マンションの建物全体の評価を行った後専有床面積の割合により按分し、1戸当たりの評価額を計算することとされる<sup>7)</sup>。また、敷地部分については、路線価等により評価した土

---

4) なお、土地の評価時点は、毎年の地価公示価格の評価時点である1月1日に合わせることでされており、路線価等は相続税及び贈与税の課税に当たって1年間適用されるため、評価時点以後の1年間の地価変動にも耐え得ることが必要であること等評価上の安全性を配慮し、地価公示水準と同水準の8割程度に定められている（前掲注2松田60頁）。

5) 評価通達3（区分所有権）の説明内容（前掲注2松田14頁）。

6) 家屋に対して課する固定資産税の課税標準は、その年の1月1日における価格で家屋課税台帳等に登録されたものとされている（地方税法349条）。

7) なお、品川芳宣『詳解財産・資産評価の実務研究』大蔵財務協会555頁以下（2022）では、固定資産税評価額については、再建築費評点数、補正率等を用いて算定され、一般的には、再建築費の6割程度で評価される旨、高層マンションについては、平成29年までは1平方メートル当たりの再建築費が同額とされていた旨、タワーマンションの節税に対する社会的批判が高まったことに対応して、平成30年度から、階層別占有床面積補正率を適用することにより高層階の住戸

地全体の評価額に敷地権の割合を用いて計算し、区分所有する建物の価額との合計額により評価する。市長村長は固定資産の価格について固定資産課税台帳を備えることとされていることから（地方税法380条1項）、マンション等の相続人等である納税義務者は自己の相続財産の課税価格を把握することが可能である。ただし、固定資産税の財産評価の基本となる固定資産税評価額は3年に一度、基準年度において各市町村で評価替えが行われ、その価格が適用されること、実際の「タワーマンション」と呼ばれる超高層マンションは、眺望がよい高層階に行くほど価格が高く、同じ面積でも、低層階の数倍になることから<sup>8)</sup>、上記のような建物全体を基準にした按分方式での評価額と適用する際の実際の価格にかい離が生じる可能性がある。

### (3) 不動産に係る評価通達策定の沿革

相続税法が創設されたのは明治38年（1905年）であり、その当時の相続税法においても現在の相続税法と同様に「相続財産の価額は相続開始の時の価額による。」と規定され、時価主義が適用されていた（旧相続税法4条）。そして、税額の確定方式としては「課税価格は政府之を決定す。」（同法13条）とされており、相続財産の価額の決定を含めて政府の責任で行うこととされた<sup>9)</sup>。土地の評価に関しては、相続税制定前においては地租の制定に伴い明治6年に地租改正条例が公布され、地租の算出のための地価に関する当時の実務では収益還元的な手法を中心に計算されていた<sup>10)</sup>。相続税において土地の価格は、当初賃貸価格の20倍とする案が示されたが、納税者から提出された目録の価格を基本に決定することとされ、その後各税務署において隣接する税務署及び税務監督局相互間の土地評価額の均衡を保つように土地建物の時価

---

の税額を段階ごとに引き上げることとした旨、この引き上げによっても、例えば50階の住戸の場合、6階の住戸より12～13%引き上げたに過ぎない旨、各住戸の固定資産評価額が引き上げられたわけではないので、相続税評価額に直接影響を及ぼすものではない旨記している。

8) 2015年6月24日日本経済新聞「タワーマンション、中低層が有利」21頁の記事。なお、2023年2月4日日本経済新聞「点検相続節税 不動産、活用余地狭まる」28頁の記事においても「タワーマンは総戸数が多いため相続時に土地の1戸当たり評価額が小さくなりやすく、建物部分も高値で売買される高層階ほど時価に比べ低くなる傾向がある。」旨記している。

9) ただし、政府の決定の目安とすべく、相続人等は相続財産の目録、相続財産の価額中より控除されるべき金額の明細書を予め政府に提出することとされていた（旧相続税法11条参照）。

10) 明治6年（1873年）7月に公布された地租改正条例及其関係法令（地租改正条例、地租改正規則、地方官心得）では、地租の課税標準である「土地ノ原価」は「土地一歳収穫ノ作益ヲ見積、各地ノ慣行ニ因リ何分ノ利ヲ以テ」決定することとされていた（地租改正規則第1則）。なお、地価の算定に関して、当初売価市場に応じてその都度見直すこととされていたが、福島正夫『地租改正の研究』有斐閣285頁以下（1974）では、その当時馴れ合い売買で地価を不当に低下させる行為が相次いだこと等適正価格の把握が困難なことから、1876年5月に5年間固定する旨の改正を行った旨記している。

標準率が作成され、相続税事務規程に組み込まれてきた<sup>11)</sup>。

戦後に入り、1946年に施行された財産税において財産税法上、各種財産の評価方法を定め、その中で、財産税における土地の評価については、課税標準となる土地等の価額は、賃貸価格に一定の倍率を乗じて算出した金額による旨規定し、これらの倍率は、不動産評価委員会に諮問して所轄財務局長が定め、税務署において適用されるべき標準価格等が公示されるといった制度が創設され<sup>12)</sup>、今日の土地評価のプロセスが形作られた。

1950年にはシャウプ勧告に基づき個人の純資産のうち500円を超える部分について低税率での課税を行う富裕税が創設され、この課税対象となる財産の価格は「課税時期における時価」とされていた（富裕税法12条）。そして、具体的な実施については国税庁より、「富裕税評価通達」が定められた。これはそれまで長年にわたって税務官署が部分的に積み上げてきた土地標準率作成の経験を集大成したものであるが、税務署においては所轄国税局管内のものが判明するよう措置され、適用されるべき標準価格等を公示することとされた<sup>13)</sup>。その後、1954年以降順次路線価方式による評価が導入され、1956年全国の賃貸価格倍率方式により難しい地域の宅地の評価に路線価方式が導入され、また、国税庁も自ら各都道府県の最高路線価を公表するようになり<sup>14)</sup>、1964年4月に現在の「相続税財産評価に関する基本通達」が発遣され<sup>15)</sup>、1991年に大幅に改正されたのち今日に至っている<sup>16)</sup>。

---

11) 高津吉忠「相続税における土地評価の歩み」租税法学会『資産税の諸問題（租税法研究12号）』有斐閣70頁（1984）。なお、同書では、時価標準率は今日の評価通達のように単純にそのまま適用されるわけではなく、当該標準率、売買実例、精通者の意見等適実の方法により評定すべきこととされていたとしており、その後、昭和13年に地租と同様に賃貸価格を活用することとなる旨記している。

12) 大蔵省財政史室（編）『昭和財政史（第8巻）租税2、税務行政』東洋経済出版社311頁以下（1977）。

13) 井上一郎、藤井保憲「相続税における土地の時価評価」税大論叢31号387頁（1998）。

14) 前掲注13井上、藤井389頁。

15) 1964年に財産評価通達が制定された理由として、前掲注3松田448頁では、この時期の固定資産評価基準が全面的に改訂され、相続税等においてもこの方式を取り入れるとしたこと、各税の評価水準をできるだけ統一することが望ましいこと、固定資産税の評価水準が低い場合には一定の倍率を乗じて評価する方法を補完的に採用することになった旨記している。

16) なお、1988年の税制改正において、相続開始前3年以内に取得した土地又は建物については、取得価額で課税する法改正が行われたが（旧措置法64条の9）、その後の土地の下落に伴い、取得価額を上回る価額で評価することとなり、当該評価は、著しく不合理で適用できないと判断された事例（大阪地裁平成7年10月17日判決）等があったことから1996年末をもって廃止されている。

#### (4) 評価通達6項

上記のように、相続税の算定に当たっての相続財産の評価については評価通達を用いて算定することとされているが、評価通達に定める評価方法を画一的に適用した場合には、適正な時価が求められず、その評価額が不適切なものとなり、著しく課税の公平を欠く場合が生じることが考えられる。そこで、評価通達6項（以下、「総則6項」という。）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。」と規定し、通達による評価が著しく不相当な場合には、個々の財産の態様に応じた適切な時価評価が行えるよう定めている<sup>17)</sup>。一般的に、通達はその適用に際して、法令の規定の趣旨や制度の背景等を念頭に規定されていることから、条理や社会通念を考慮した結果、個々の具体的状況に見合わない場合には適用しないとされており<sup>18)</sup>、総則6項もこうした趣旨から規定されたものと考えられる。そして、この規定は各財産の評価額を客観的交換価値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、評価通達上の包括的限定条項であるとされている<sup>19)</sup>。

この規定に関し、この規定の適用要件である「著しく不相当」とは、評価通達が相続税法22条に規定する「時価」を解釈適用するために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値との開差が客観的に見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ない<sup>20)</sup>とされている。

なお、「著しく不相当」の適用範囲について、「通達評価額算定の前提となる不動産精通者による調査の際に顕現されていなかった客観的事情、例えば、地盤沈下や地震の液状化被害が報道され、それがその地域の土地取引の価額に影響していることが明らかになった場合等、納税者の相続税負担能力という点から、通達評価額によることが「著しく不相当と認められる場合」である」との見解<sup>21)</sup>、「あらかじめ予測しえなかった経済要因等によって時価が急激に変動した場合など（例えば、1月1日から課税時

17) 前掲注3松田28頁。

18) 昭和45年7月1日「所得税基本通達の制定について」前文、昭和44年5月1日「法人税基本通達の制定について」前文参照。

19) 前掲注7品川64頁。

20) 前掲注7品川65頁。なお、課税当局においても当該規定は租税回避規定でない旨解釈しているようである（前掲注3松田28頁、川口幸彦「租税回避への対応を含む財産課税の在り方—裁判事例等の分析を中心として—」税大論叢61号348頁（2009）参照）

21) 大淵博義「財産評価基本通達総則6項」の適用判決の問題点とその検証—通達評価額を適用しない「特別の事情」の視点から」税経通信74巻14号23頁（2020）。



期の間で、20%を大きく超える地価の下落があったことなど)、通達が採用する評価基準、評価方法では適切に対応しえない程の財産価値の急激な変動を意味する」との見解など<sup>22)</sup>、かなり限定する考え方が見受けられる。

#### (5) 小括

以上、相続税における財産評価制度の概要について、評価通達での不動産の評価に係る部分を中心に見てきたが、この通達の特徴について以下のように整理することができる。

まず、課税当局における時価としての財産評価の事実認定に関しては、各税務署長の裁量によるものではなく、この通達で規定した評価方法に拘束されることから、同様の状況にある資産については同様な評価額として認定されることにより、税務署間及び国税局間において評価による差異が生じることがほとんど考えられないことである。その意味において通達で評価する限りにおいては、執行上における平等の原則が担保されている。そして、評価通達が長年の間適用され続けてきたことにより、評価通達の信頼性が醸成され、総じて納税者の評価通達に対する公平感が維持されているものとする。

次に、土地や建物にしては完全に実勢価格を踏まえての時価であることを保証したのではなく、安全性やある程度価格の値幅を考慮して、通常取引されられると思われる価格よりかなりの程度低額に算出しており、その結果、金銭等の価格が明らかな資産に比べて評価額が低い価額となっていることである。その意味においては評価通達により算定された金額は「時価」というよりも「時価らしい金額」と整理したほうが正確かもしれない。したがって、こうした評価通達において算定された金額が時価とされていることは、金銭等の価格が明らかな資産と不動産等の現物の資産間において評価面において事実上差異を生じることが、この通達を適用するうえにおいて内在している。

第三に不動産等の評価額についてはすべて公開されており、納税者からすると特になじみの薄い相続税の確定申告に当たっては、課税当局はもちろん納税者において時間と費用を負担して評価する必要はなく利便性を有していることである。課税当局における費用に関しては、路線価や固定資産税評価額の策定に際して公的な事務量と費用が生じるが、課税当局及び納税者間の全体的な事務量と費用について、実額で算定する場合とあらかじめ評価通達において定めておく場合とを比較した場合、少なくとも評価通達に基づく価額は両当事者がこの価額を共有するのであれば、価額の違いに

---

22) 田中治「相続税制の再検討—相続財産の評価を巡る法的諸問題」日本租税理論学会『相続税制の再検討』法律文化社50頁(2003)。

よる争いは考えられず効率的である。

最後に、原則として評価通達は適用されつつも、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場合においては、総則6項により、個別評価を適用する旨評価通達で規定しているということである。仮にこの規定が存在しない場合においても、通達の性格から考えて「著しく不相当」の場合には通達による評価を行わずに個別評価によることが可能と考えられるが、この場合、個別評価適用の要件として「著しく不相当」がどのような場合を想定しているのかが問題とされる。以下次章においてこの規定の適用に関係する過去の判例について整理する。

## 2 不動産の評価に関して個別評価の適用が争点とされたこれまでの各種判例

相続財産の評価は上記のように評価通達によって評価することが原則とされているが、評価通達を適用することにつき「著しく不相当」の場合には評価通達を適用しないことが認められている。ここでは、過去の判例上具体的な事例としてどのような場合に個別評価が認められたか否かについて述べることにする。

### (1) 東京高裁昭和56年1月28日判決

#### ① 事件の概要

Xらの被相続人は昭和47年7月7日その所有の土地につきAらとの間において代金4,539万7,000円で売買契約を締結し、手付金600万円を支払ったが（中間金1,000万円を9月に支払い）、同契約においては、土地の所有権移転の時期を売買代金の残金が支払われた時とする特約があった。その後、被相続人は同年11月25日に死亡し、残金は同年12月15日に支払われた。Xらは、売買契約からして相続財産となるのは本件土地であり、その評価額は評価通達により約2,020万円とし相続税の申告を行った。これに対し税務署長Yは、所有権は移転しており、相続財産となるのは売買代金約4,540万円（支払済み金員1,600万円＋未収入金2,940万円）とする更正処分等を行った（この場合、Xらの取得金額4,540万円、評価通達による土地の評価額は2,020万円と2.25倍の乖離が存在する。）。Xらはこれを不服として、審査請求後処分の取消を求めて出訴した。

第1審判決（東京地裁昭和53年9月27日判決）は、「本件土地の所有権移転時期は残代金支払時であるとする旨の特約があったものと推認すべきであり、相続財産は本件土地であり評価通達に基づき路線価で評価すべき」として更正処分等を取り消す旨判示した。

#### ② 判旨（原判決取消）

「(売買代金債権は確定的にはXらに帰属せず、本件土地の所有権をもって課税物件と

解すべきであると認定したうえで) 相続税法22条は、相続財産の価格は特別に定める場合を除いて当該財産の取得時における時価による旨定めているのみで、同法は土地の時価に関する評価方法をなんら定めていないのである。そこで、国税庁において『相続税財産評価に関する基本通達』を定め、その評価基準に従って各税務署が統一的に土地の評価をし、課税事務を行っていることは周知のとおりである。したがって、右基準によらないことが正当として是認されうるような特別な事情がある場合は別として、原則として、右通達による基準に基づいて土地の評価を行うことが相続税の課税の公平を期する所以であると考えられる。

(中略) 相続開始当時における土地の評価額が取引価額によって具体的に明らかになっており、しかも、被相続人もしくは相続人が相続に近接した時期に取引代金を全額取得しているような場合において、その取引価額が客観的にも相当であると認められ、しかも、それが通達による路線価額との間に著しい格差を生じているときには、右通達の基準により評価することは相続税法22条の法意に照らし合理的とはいえないというべきである。してみれば、本件土地の評価については、前記取引価額をもってすることが正当として是認しうる特別な事情があるというべきであり、したがって、Yのこの点に関する主張は理由があり、これに反する被控訴人らの主張は採用することができない。」<sup>23)</sup>

## (2) 東京地裁平成4年3月11日判決

### ① 事件の概要

Xらの被相続人Aは、昭和62年10月にマンション11戸(本件マンション)を7億5,850万円で購入し、その代金に充てるため、8億円を借り入れた。約2か月後の昭和62年12月Aが死亡したため、XらはAを相続し、本件マンション及び借入金を含むAの財産を承継取得し、本件マンションの評価額(評価通達による価額)を1億3,170万円余であるとして相続税の確定申告を行った。その後Xらは、昭和63年4月以降本件マンションを総額7億7,400万円で他に売却した。これに対し税務署長Yは、本件マンションの相続税法上の時価はその購入価額である7億5,850万円であるとして更正処分をした。Xらは、本件処分を不服として、審査請求後処分の取消を求めて本訴を提起した。

---

23) なお、本件判決はXらの上告後、最高裁昭和61年12月5日判決(上告棄却)において「相続した土地所有権は売買代金債権を確保するにすぎず、独立して相続財産を構成せず、相続財産は売買残代金債権である」旨判示されている。

② 判旨（請求棄却）

「（相続財産において評価通達により評価することに関して納税者間の公平，納税者の便宜，徴税費用の節減という見地からみて合理的であるという理由に基づくものとしつつ）これが形式的にすべての納税者に適用されることによって租税負担の実質的な公平をも実現することができるものと解されるから，特定の納税者あるいは特定の相続財産についてのみ右通達に定める方式以外の方法によってその評価を行うことは，たとえその方法による評価額がそれ自体としては相続税法22条の定める時価として許容できる範囲内のものであったとしても，納税者間の実質的負担の公平を欠くことになり，許されないものというべきである。

しかし，（中略）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することが明らかな場合には，別の評価方式によることが許されるものと解すべきであり，（中略）評価通達によらないことが相当と認められるような特別の事情のある場合には，他の合理的な時価の評価方式によることが許されるものと解するのが相当である。（中略）本件の場合のように，（中略）相続の前後を通じてことからの実質を見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ものというべきであり，そのような場合には，前記の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。』<sup>24)</sup>

(3) 小括

上記2事例は納税者が評価通達に基づき不動産の評価を行ったところ，課税当局が評価通達による評価の適用に関して著しく不相当であると判断し，個別評価に基づき評価を行った事例であり，いずれも評価通達によらないことが相当と判断され個別評価が容認されている。

まず (1) の事例は，土地の評価について個別評価が判例上適用された初めての事

---

24) 本判決は，控訴審（東京高裁平成5年1月26日判決）及び上告審（最高裁平成5年10月28日判決）において，いずれも棄却され確定した。



例であるとされ<sup>25)</sup>、事後の同種の事例に影響を与えたと考えられる。そして、評価通達の基準によらないことが正当として是認されうるような特別な事情がある場合、すなわち、評価通達の適用が著しく不相当である場合として、①相続開始当時における土地の評価額が取引価額によって具体的に明らかになっていること、②被相続人もしくは相続人が相続に近接した時期に取引代金を全額取得していること、③その取引価額が客観的にも相当であると認められ、しかも、それが通達による路線価額との間に著しい格差を生じていることの実事認定を行ったうえで、これらの事実について特別な事情として評価し、売買代金額で評価すべきとの個別評価が適切である旨判断している<sup>26)</sup>。

次に(2)の事例は、特定の相続財産についてのみ評価通達以外の評価を行うことは、時価として許容できる範囲内のものであったとしても、納税者間の実質的負担の公平を欠くことになり、許されないとしつつ、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することが明らかな場合には、別の評価方式によることが許される旨基本的な考えを示している。そして、個別評価が認められる実質的な租税負担の公平を著しく害することが明らかな場合として、相続の前後を通じて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を挙げている。すなわち、(2)の事例においては、相続財産の取得から売却に至る経過を見ると、①取得時（昭和62年10月）の価格7億5,850万円、②被相続人死亡時（昭和62年12月）の評価通達による価額1億3,170万円余、③売却時（昭和63年4月以降）の価格7億7,400万円となっているところ、取得時点における価格がわずか2月後に大幅に下落し、さらにその数か月後に大幅に上昇することが、経済的に考えられず、当該財産の客観的な交換価値としての評価額について取得時点の取得価格が相当と判断したものと考えられる。

以上上記2つの事例を踏まえると、評価通達によらないことが相当と認められる特

---

25) 品川芳宣「財産評価において評価通達を適用することができる特別な事情」税研56号27頁（1994）では、当該判決は個別評価適用に係るリーディング・ケースとして高く評価すべき旨記している。

26) なお、この事例と類似の事例である広島地裁平成23年9月28日判決（相続開始後に被相続人所有の土地建物に係る売買契約が解除された場合において、①課税財産は売買契約に係る代金債権か又は土地建物か、②課税財産が土地建物であった場合にその評価額は評価通達による価額と売買価格とのいずれによるべきかが争点とされた事例）において、「相続財産は土地建物であるところ、本件各土地建物の客観的な交換価値は現実化しておらず、売買代金との間に著しい格差があるともいえない。本件各土地建物の価額について基本通達の基準によらないことが正当として是認されうるような特段の事情があったとまでは認めることはできない。」旨判示して、評価通達により評価した納税者側の主張を認めている。

別の事情がある場合の適用要件として、①売買契約が締結され所有権移転手続の中途にある土地について取引価格が具体的に明らかであり、客観的にも相当であること、②相続開始直前に取得し、相続開始直後に他に売却される等により実勢価格が形成されていること、③①、②の場合ともに取引価格が通達による路線価額等との間に著しい格差を生じていることが少なくとも必要と考えられる<sup>27)</sup>。

なお、土地に関して納税者側からも評価通達によって評価することなく、取引事例等に基づき個別評価を主張した事例が散見されるが、ほとんど認められていない状況にある<sup>28)</sup>。

### 3 最高裁令和4年4月19日判決の概要とその評価

本章では、本稿の研究対象である最高裁令和4年4月19日判決に係る事案の概要と判決内容について説明し、これらを整理したうえでこれに対する一部の先行研究の評価について述べることにする。

#### (1) 事件の概要

被相続人は、平成21年1月30日付けで信託銀行から6億3,000万円を借り入れたうえ、同日付けで本件甲不動産を代金8億3,700万円で、平成21年12月21日付けで共同相続人らのうちの1名から4,700万円を借り入れ、同月25日付けで信託銀行から3億7,800万円を借り入れたうえ、同日付けで本件乙不動産を代金5億5,000万円でそれぞれ購入した。

被相続人及び上告人らは、上記ア及びイの本件各不動産の購入及びその購入資金の

---

27) 納税者が評価通達による評価により申告し、当局において個別評価により更正処分等を行い認められた事例として、他に東京地裁平成5年2月16日判決（評価係争物件を評価基本通達によって評価した場合、その取得価額との間に著しい開差が生じ、相続税負担の軽減の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として、特別の事情がある場合に該当するとされた事例）、東京高裁平成5年3月15日判決（画一的に評価基本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、……経済的合理性を無視した異常ともいべき取引によっ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わけであるが、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、右のような方法を採用した場合にも結果として他の相続財産の課税価格の大幅な圧縮による相続税負担の軽減という効果を享受する余地のない納税者との間での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として特別の事情を認めた事例）などがある。

28) 札幌地裁平成21年1月29日判決、東京地裁平成20年8月29日判決、神戸地裁平成20年3月13日判決など。

借入れ（以下、併せて「本件購入・借入れ」という。）を、被相続人及びその経営していた会社における事業承継の過程の1つと位置づけつつも、本件購入・借入れが近い将来発生することが予想される被相続人からの相続において上告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、これを期待して、あえて企画して実行したものである。

本件購入・借入れがなかったとすれば、本件相続に係る相続税の課税価格の合計額は6億円を超えるものであった。

被相続人は、平成24年6月17日に94歳で死亡し、上告人らのうち1名が甲不動産及び乙不動産（以下、「本件不動産」という。）を相続により取得した（以下、この相続を「本件相続」という。）。同人は平成25年3月7日付けで、本件乙不動産を代金5億1,500万円で第三者に売却した。

上告人らは、本件相続につき、評価通達の定める方法により、本件甲不動産の価額を合計2億4万1,474円、本件乙不動産の価額を合計1億3,366万4,767円と評価したうえ（以下、これらの価額を併せて「本件各通達評価額」という。）、平成25年3月11日、所轄税務署長に対し、本件各通達評価額を記載した相続税の申告書を提出した。上記申告書においては、課税価格の合計額は2,826万1,000円とされ、基礎控除の結果、相続税の総額は0円とされていた。

税務署長は、上告人らに対し、不動産鑑定士が不動産鑑定評価基準により本件相続の開始時における本件各不動産の正常価格として算定した鑑定評価額に基づき、本件甲不動産の価額が合計7億5,400万円、本件乙不動産の価額が合計5億1,900万円（以下、これらの価額を併せて「本件各鑑定評価額」という。）であることを前提とする本件各更正処分（本件相続に係る課税価格の合計額を8億8,874万9,000円、相続税の総額を2億4,049万8,600円とするもの）等をした。

上告人らは、これを不服として、不服申立てを経て、本件更正処分等の取消を求める訴えを提起した。

## （2）争点及び下級審の判決

### ① 争点

本件相続における本件各不動産の時価を算定するにあたり、評価通達の定める方法以外の評価が認められるか否か。

### ② 第一審判決（東京地裁令和元年8月27日判決）の判旨（請求棄却）

- ・評価対象の財産に適用される評価通達の定める評価方法が適正な時価を算定する方法として一般的な合理性を有する場合においては、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。
- ・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など、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（評価通達6参照）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。
  - ・相続税法22条に規定する時価の価額を収益還元法による評価等により求めることが妥当性を欠くなどと解すべき法的根拠は見当たらない。
  - ・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に加え、本件被相続人及び原告らは、近い将来発生することが予想される本件被相続人の相続において原告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、これを覆すに足りる証拠は見当たらない。
  - ・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、かえって租税負担の実質的な公平を著しく害することが明らかというべきであり、評価通達の定める評価方法以外の評価方法によって評価することが許されるというべきである。
- ③ 控訴審判決（東京高裁令和2年6月24日判決）の判旨（控訴棄却）

控訴審判決は基本的に第一審判決を引用したものであるが、それ以外に以下のように判示した。

- ・処分行政庁は、あくまで本件各通達評価額と本件各鑑定評価額との間の著しいかい離から、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適當であるなどとして、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を適用したのとは認められない。
- ・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。
- ・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。

### (3) 最高裁令和4年4月19日判決の判旨（上告棄却）

〔(中略) 4(1)相続税法22条は、相続等により取得した財産の価額を当該財産の取得の時における時価によるとするが、ここにいう時価とは当該財産の客観的な交換価値というものと解される。そして、評価通達は、上記の意味における時価の評価方法を定めたものであるが、上級行政機関が下級行政機関の職務権限の行使を指揮するために発した通達にすぎず、これが国民に対し直接の法的効力を有するというべき根拠は見当たらない。そうすると、相続税の課税価格に算入される財産の価額は、当該財産の取得の時における客観的な交換価値としての時価を上回らない限り、同条に違反するものではなく、このことは、当該価額が評価通達の定める方法により評価した価額を上回るか否かによって左右されないというべきである。

そうであるところ、本件各更正処分に係る課税価格に算入された本件各鑑定評価額は、本件各不動産の客観的な交換価値としての時価であると認められるというのであるから、これが本件各通達評価額を上回るからといって、相続税法22条に違反するものということとはできない。

(2)ア 他方、租税法上の一般原則としての平等原則は、租税法の適用に関し、同様の状況にあるものは同様に取り扱われることを要求するものと解される。そして、評価通達は相続財産の価額の評価の一般的な方法を定めたものであり、課税庁がこれに従って画一的に評価を行っていることは公知の事実であるから、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のは、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、上記に述べたところに照らせば、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の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。

イ これを本件各不動産についてみると、本件各通達評価額と本件各鑑定評価額との間には大きな乖離があるということが出来るものの、このことをもって上記事情があるということとはできない。

もっとも、本件購入・借入れが行われなければ本件相続に係る課税価格の合計額は6億円を超えるものであったにもかかわらず、これが行われたことにより、本件各不動産の価額を評価通達の定める方法により評価すると、課税価格の合計額は2,826万

1,000円にとどまり、基礎控除の結果、相続税の総額が0円になるというのであるから、上告人らの相続税の負担は著しく軽減されることになるというべきである。そして、被相続人及び上告人らは、本件購入・借入れが近い将来発生することが予想される被相続人からの相続において上告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、これを期待して、あえて本件購入・借入れを企画して実行したというのであるから、租税負担の軽減をも意図してこれを行ったものといえる。そうすると、本件各不動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は、本件購入・借入れのような行為をせず、又はすることのできない他の納税者と上告人らとの間に看過し難い不均衡を生じさせ、実質的な租税負担の公平に反するというべきであるから、上記事情があるものといえることができる。

ウ したがって、本件各不動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のが上記の平等原則に違反するということとはできない。」

#### (4) 最高裁令和4年4月19日判決の評価

最高裁令和4年4月19日判決（以下、「本件判決」という。）において、まず時価とは当該財産の客観的な交換価値をいうとしたうえで、評価通達は通達にすぎないことから法的拘束力を有せず、取得財産の価額が評価通達の定める方法により評価した価額を上回るか否かによって左右されないとし、本件各鑑定評価額が本件各通達評価額を上回るか否かによって左右されない旨指摘している。すなわち、この判決では時価については評価通達以外の価額で評価することを容認しており、時価は1つではなく、複数存在することが暗に示されている。

次に、評価通達は相続財産の価額の評価の一般的な方法を定めたものであり、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のは、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のように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であるとの財産評価についての一般的な考えを示している。ここでは、複数ある時価のうち、相続財産の評価として適用されるのは原則として評価通達による評価であり、その根拠とされるのが平等の原則であることを指摘している。また、評価通達適用の例外として実質的な租税負担の公平に反する事情がある場合のように合理的な理由が必要であることを挙げている。

そして、こうした考えを踏まえ、本件各不動産については、①本件各通達評価額と本件各鑑定評価額との間には大きな離れがあるといえることができるものの、このことをもって上記事情があるということとはできないこと、②上告人らの相続税の負担は

著しく軽減されることになること、③被相続人及び上告人らは、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、これを期待して、本件購入・借入れを企画して実行し、租税負担の軽減をも意図してこれを行ったこと、④こうした状況においては、本件各不動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は、本件購入・借入れのような行為をせず、又はすることのできない他の納税者と上告人らとの間に看過し難い不均衡を生じさせるとの事実認定において、上記事情があるとして本件各通達評価額によらず、本件各鑑定評価額を用いての評価は平等原則に反しないと判示している。

本件判決における評価通達の原則としての適用やその例外として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評価通達によらない方法が認められるとの考え方については、これまで下級審において適用されてきた考え方とを比較すると、表現ぶりは一見同様なものとなっている。しかしながら、具体的にどのような場合に例外としての事情が適用されるかについては、これまでの下級審の事例では、いずれも評価通達による評価と個別評価を行った場合においては著しいかい離があり、こうしたかい離により相続税額の負担に格差が生じ、実質的な租税負担の不公平につながるなどの論理展開でもって特別の事情を認めている。すなわち、個別評価適用のためにはそれぞれの評価方法によるかい離といった客観的な事実の存在を前提としている。しかしながら、本件判決では、実質的な租税負担の公平に反するというべき事情の適用に当たってはこれらの客観的事実としてのかい離を要件とすることなく、相続にかかわる当事者の相続税の負担軽減といった目的やそれを裏付ける借入金等の行為を認定したうえで、他の納税者と当事者らとの間に看過し難い不均衡を生じさせる状況を踏まえて実質的な租税負担の公平性の評価を行っている。これに関し、本来相続税法22条の時価の判断は当事者がどのような目的を有し、そのためどのような行為をしようと財産の価額は客観的事実として同じであり、当事者の意図や行為によって変わるものではないとの指摘がされている<sup>29)</sup>。また、本件判決のこうした当事者の主観的事実関係を重要視した事実認定は租税回避を否認する目的で特別の事情を捉えていると指摘する見解が見受けられる<sup>30)</sup>。さらに、特に平等原則の適用に関して、実質

---

29) 田中治、田窪滋記「財産評価通達によらない財産評価と平等原則」TKC税研情報31巻6号87頁(2022)では「『時価』の認識においては、土地の客観的な金銭的価値が問題になるのであって、法が特に定めない限り、相続開始前の被相続人等の行為によって、評価それ自体を変えることを予定するものではないというべきである。」としている。

30) 増田英敏「最高裁令和4年4月19日判決の問題点の検証 租税法律主義と租税正義の視点から」税務弘報70巻8号95頁(2022)では、判示内容が租税回避を目的としたものか否かについて、節税・租税回避の否認であり、通達による否認について大きな問題である旨、谷口勢津夫「谷口教授と学ぶ税法基本判例【第15回】「租税法上の一般原則としての平等原則」と事実認定による否認論」

的公平を損なった場合に課税処分ができるという根拠規定はどこにもなく、租税法律主義の観点から問題であるとの指摘もなされている<sup>31)</sup>。

本件判決には上記以外にも数多くの評釈が示されているが、以下、本件判決における平等原則に関する事項を中心に本件判決の妥当性について検討することとする。

#### 4 財産評価と租税平等主義の関係

##### (1) 租税平等主義を考慮した財産評価の考え方

各種の租税法律関係において国民は平等に取扱われなければならない原則を租税公平主義又は租税平等主義といい、この原則は憲法14条1項の命ずるところとされている<sup>32)</sup>。相続財産の評価については、上記のとおり原則として評価通達が適用されることから、すべての納税者に対して評価通達を適用することにより平等な取扱いとなり、租税平等主義が確保される。このことは仮に評価通達とは異なる当該財産に関して実勢価格による取引があった場合においても同様である。例えば、1m<sup>2</sup>当たり50万円の路線価が付されている路線に並列してA宅地、B宅地及びC宅地が存在する場合に、A宅地が1m<sup>2</sup>当たり100万円で売買が成立したときに、残りのB宅地については当該100万円が相続税法上の「時価」であるとして更正処分が行われ、C宅地については当該路線価の50万円で課税処分が行われると、B宅地の所有者は、平等原則違反の主張をすることになる<sup>33)</sup>。

そしてこの場合、B宅地の納税者は100万円が実勢価格としての時価であることから、当該更正処分は相続税法22条違反とはならず、同時に50万円についても評価通達1(2)を根拠に相続税法22条の時価と判断されることから、いずれも相続税法上の根拠として認定可能である。このように時価には複数の算定方法が考えられるわけであるが、上記事例において、B宅地の所有者及びC宅地の所有者は自己の宅地価額の実勢価格が100万円であることを知りうるすべはなく、いずれの者においても100万円で評価し、これによる確定申告を期待することは不可能である。したがって、財

---

professon journal476では「本判決は、明文の規定がある場合にしか租税回避の否認を許容すべきでないとする租税法律主義の要請を、訴訟における事実認定を通じて、潜脱したものとみることができよう」旨それぞれ指摘している。同旨として長嶋弘「財産評価基本通達総則6項の適用を認めた最高裁判決」税務事例54巻6号41頁(2022)。一方、吉田正毅「財産評価基本通達と租税回避—最高裁令和4年4月19日判決を題材として—」阪大法学72巻3,4号234頁(2022)は「この判決は租税平等原則が問題となっているのであり、裁判所が事実認定として否認を行ったものではない。」としている。

31) 前掲注29田中, 田窪89頁。

32) 前掲注2金子88頁。

33) 前掲注7品川92頁。



産評価に当たっては予測可能性の観点からも評価通達による評価額をもって評価することになる。そしてほぼすべての納税者が評価通達で求められる50万円の評価額を適用するわけであるが、その中においてB宅地の納税者のみが100万円として更正処分がなされるならば、平等原則の見地からB宅地の所有者の主張が認められる可能性は十分考えられる<sup>34)</sup>。

次に、自己の所有地の実勢価格が100万円であることを認識しているA宅地の新たな所有者についてみると、A宅地の所有者は実勢価格を認識しているとはいえ、評価通達による価額をも認識していることから、相続税法上の時価が実勢価格であると判断して、確定申告するとは限らず、仮にその場合A宅地の所有者が他から借入れをし、債務を有していたとしても、評価通達による価額を主張することに特段の問題はない。仮にこれに対し、課税当局において実勢価格100万円で更正処分を行うのであれば、上記と同様に他の納税者との間で平等原則上問題となる。

また、仮に課税当局において実勢価格が評価通達による価額より大幅に高額であることから、実勢価格が本来の時価であるとして、平等原則を根拠に該当するすべての納税者に対して総則6項の規定を根拠に評価通達によらずに実勢価格に合わせるように評価し、更正処分を行うようなことがあれば、そうした行為は評価通達の存在を自己否定することにつながり申告納税制度の基盤が崩壊されかねない。

本件判決において「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のように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である」としたうえで、合理的な理由としての「実質的な租税負担の公平に反するというべき事情」の要件としてかい離を問わないとしたのはこうした状況を踏まえてのことと考える。すなわち、本件判決における平等原則は、総則6項を念頭に置いた「財産の価額に影響を及ぼす事情に照らした平等」とは別次元の、(課税庁による)「租税法の適用に関する平等」を問題視したものであり<sup>35)</sup>、財産評価に縛られない一般的な課税原則から導き出される考え方を示したものであると考えられる。

## (2) 本件判決における「実質的な租税負担の公平に反するという事情」

そこで問題とされるのが、本件判決が平等原則適用の例外として指摘する「実質的な租税負担の公平に反するという事情」についてである。この事情については、課税の公平に関しては「手続的公平の要請として、特定の者に対して適用する評価方法や

34) 佐藤英明「租税法律主義と租税公平主義」金子宏編『租税法の基本問題』有斐閣62頁(2007)参照。

35) 北村導人「相続税の財産評価における平等原則の観点からの合理性の検討」税経通信77巻13号83頁(2022)

基準は、個別的妥当性を持つとともに、他の者には適用できないものであるか、あるいは他の者は全く異なる状況にあることの立証が求められる」とするもの<sup>36)</sup>、「このような判示については、従来の下級審判決の考え方を概ねオーソライズしたものと考えられる。」と解するものがある<sup>37)</sup>。しかしながら、これらの見解はいずれも本件判決において示している事情について、総則6項と同様の位置づけにあることを前提として示された見解であり、平等原則といった時価の認定には限定しない原則の例外としての合理的な理由について論じたものではないと考える。

本件判決が示した「実質的な租税負担の公平に反するという事情」は上記(1)に記したように、時価の認定とは関係なく評価通達による平等原則適用の例外としての要件として整理しており、本件判決においてその要件として評価通達とそれ以外の価格のかい離ではなく、①当事者の相続税負担軽減の意図、②相続税の負担の著しい軽減、③不動産の購入及びそれに伴う金銭の借入れをしなかった納税者との著しい不均衡をあげている<sup>38)</sup>。一般的に相続税の納税者は課税当局が長年培ってきた評価通達に基づき画一的に評価を行っていることにより、評価通達を信頼する立場にある。そして評価通達は法令とは異なるが、相続財産の適用において法律以上に一般的に知られるようになり、税法以上に予測可能な機能を有する状況になってきている。これらの機能は申告納税制度である相続税において適正公平な課税を実現するために必要とされるものである。

しかしながら、本件判決事案における納税者等は、本件各不動産の取引に関しては実勢価格でもって取引を行い、一方において相続税の評価においては評価通達による価額により評価するといった形で、当該価格間にかい離があることを認識しつつ時価の二面性を使い分ける行為により、相続税の負担を免れている。本件判決を示した裁判官は、納税者のこうした行為は相続税の適正公平な課税の実現といった本来の趣旨を目的とし、上記信頼や予測可能性といった機能を有する評価通達を濫用するものであり、評価通達の適用により当該納税者のみが他の納税者と比較して税負担上有利な状況となり、結果として他の納税者との間で不平等となる場合においては、当該納税者に対して平等原則のための評価通達を適用する資格を与えるべきではないと考えたのではないだろうか。

36) 前掲注29田中、田窪87頁。

37) 品川芳宣「評価通達6項適用に対する最高裁初の判決」TKC税研情報31巻4号24頁(2022)。

38) 木山泰嗣「相続税の財産評価における評価通達によらない事情法理 最高裁令和4年4月19日第三小法廷判決の諸問題」青山ビジネスロー・レビュー12巻1号58頁(2022)では、事情について「(1)相続税負担の著しい軽減(6億円が0円)、(2)被相続人及び相続人の租税負担軽減の意図(認識・期待・企画・実行)がある場合であり、評価通達による評価額と時価との間にかい離があることは、「事情」を構成しないことになる。」と整理している。

### (3) 本件判決に対する私見

相続財産の財産評価における時価についての本件判決の考え方は、時価として複数の基準が本来考えられる中で、公平性の観点から原則として評価通達を適用すべきとし、合理的理由がある場合には、他の基準を適用することを認め、今回合理的理由の存在を理由に実勢価格による評価基準である鑑定評価額を採用した。本件判決では鑑定評価額が時価であると直接言及していないが、控訴審での時価の認定を容認しており、この価格は相続税法22条に規定する時価としての許容される範囲内であるとしたことから、租税法主義の観点から問題とはならない。

また、前述のように本件判決に対して特段の規定の根拠なく租税回避を行ったと批判する見解が見受けられるが、本件判決は、時価の事実認定として種々考えられる中で鑑定評価額が適正な価額として判断して認定したものであり、その理由として当事者の租税回避の意図を有していた等の事項が含まれていたとしても、当該認定は適格な事実認定の下で当該納税者が取引における実勢価格を利用している事実を踏まえて当該価格を相続税評価額として認定したものであり、当事者の行為を否認するものではない。

そして本件判決は、時価の認定に関して租税公平の観点から原則として同じ状況にある者に対しては同じ基準に基づき課税すべきとの考え方を基本とし、評価通達による評価を原則とすることで形式的な公平性を確保しつつ、一方担税力が同じであるにもかかわらず税負担を故意に軽減させる行為に対して、法律上許容される範囲内での時価の認定を行うことにより、実質的な課税の公平を実現するとの考え方で成り立っている。こうした考え方は、自己の税負担を減少させる納税者からすれば、これまですべての者に適用されてきた評価通達による評価を期待しており、課税当局が明確な基準もなく時価の方法を異にして課税することは当該納税者の期待可能性を裏切ることになる。しかし、本件判決における納税者の通達評価額に基づき評価されるとの期待は上記(2)で述べたように、課税の公平との視点からは保護すべきものであるとは考えられない。また、更正処分等がなされ、期待可能性が裏切られたからといって、当該納税者に対しては加算税等のある程度の税負担は生じるものの、他の同様な担税力を有する納税者と税負担の均衡からみて、当該納税者において特段の不利益が生じるものではない。むしろ、課税当局がこうした納税者に対して更正処分を行うことにより適正に納税を行っているほとんどの納税者からすれば、申告納税制度により成り立つ相続税制度全体において、課税の公平が確保されることが示されることになり、申告納税制度の信頼が高まり、適正公平な課税の実現につながる。

以上のことから本件判決の結論に向けたプロセスは論理的であり、その結論についても妥当なものではないかと考える。

#### (4) 本件判決の影響

本件判決が出された直後、各種評釈において今後の相続財産の評価に関して数多くのコメントが示されている。その中で、「納税者は、本事例のような実勢価格が通達評価額を上回るような場合や、実勢価格が通達評価額を下回る場合などには、通達評価額によらない評価額を検討する必要があるが生じている。」とするもの<sup>39)</sup>、「令和4年判決が適した事情（近い将来の相続発生の可能性、相続税負担の減免の積極的な企図・実行、これらを背景とした多額の借入れによる不動産購入等）や証拠書類等にも留意し、富裕層を含めた高齢者における資産形成や事業承継の際のプランニング等について、より慎重な対応が必要になる。」とするもの<sup>40)</sup>、等種々の見解が示されている。確かに、本件判決によりこの事案に該当するような手法における税負担の軽減策は、今後当局により課税処分を受ける可能性が高まったと推測されるが、本件判決では、①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のは、合理的な理由がない限り違法であること、②仮に実勢価格と評価通達による価額にかい離があってもそれだけでは合理的理由とはなりえないことについて指摘している。この指摘ではかい離を原因とする税額の減少は合理的理由とはなり得ず更正処分はできないと解されることから、一般の納税者においては特段の対応策を講じる必要はないのではないかと考える。

また、税務行政に対して、本件判決の出現により、内部ルールとしての総則6項における「著しく不相当」の意義、判断基準、その具体例等を、納税者に対して明確に示すべきとの意見がある<sup>41)</sup>。しかしながら、当局においてこうした事情をあらかじめ定めておくことは形式的な事情をあらかじめ規定することになり、当該基準に該当しない限り評価通達が適用される結果、総則6項の判断が形骸化、硬直化することが懸念される。さらに、本件判決が示した「実質的な租税負担の公平に反するというべき事情」はあくまで平等の原則にかかわるものであり、今後総則6項の適用に際しても本件判決の視点を踏まえることが想定され、そうであれば評価通達といった個別分野の行政内部の取扱いにおいて、本件判決が掲げる平等原則に係る事項を想定し、具体化することは好ましくないと考える。

今回本件判決が示した結論は、評価通達の価額と実勢価格とにかい離があってもそ

---

39) 河合厚「本判決の影響を受ける相続税申告への対応〈総則6項による否認と変わる相続対策(特集)〉」税理65巻10号42頁(2022)。

40) 前掲注35北村88頁。

41) 前掲注38木山60頁。なお、前掲注36品川25頁は「それぞれの処分庁又は裁判官が、それぞれの個別事案に応じて個別に判断せざるを得ない」としつつ「当該不動産の取得等と税負担軽減の相当因果関係や当該不動産の取得と課税時期との間に一定の期間(例えば、3年等)を予め定めておくことも必要である。」としている。



の要件だけで課税当局は総則6項を適用し、実勢価格による評価を個別に行うことを否定するものである。このことは相続税の税負担の軽減を目的とせず特段の作為的な行為をしない一般の納税者にとって、評価通達を適用しても課税当局において実勢価格による更正処分を行うことはないであろうとの予測可能性が高まったことになる。その結果むしろ、今回の判決により影響を受けたのは納税者よりも課税処分が容認された課税当局の側である。すなわち、本件判決により課税当局としては「実質的な租税負担の公平に反するというべき事情」の一面を担うべき総則6項の適用に際して、評価通達の価額と実勢価格とのかい離といった外形上明らかな事実ではなく、①当事者が租税負担の軽減等を認識していること、②それに伴う購入、借入れの行為の結果について相続税の負担の著しい軽減が生じたこと、③その結果として納税者との著しい不均衡が生じることの事実認定の結果、評価通達による課税が適当でない判断した場合に限って、時価の個別評価を的確に実施したうえでの更正処分が可能となったわけである。そして通達評価額を適用したがゆえに相続税額が減額した者が他の納税者と比較した場合において、ある程度の不均衡を生じたとしても、著しい不均衡とならない限りにおいて実勢価格による更正処分ができないことが明らかにされた。加えて、上記事情が存在するとして更正処分を行うためには上記①～③の事実について、課税当局においてこれらの主張、立証が確実となるような証拠資料を確保する等慎重な手続が求められることになったわけである。

評価通達は公平な課税を実現すべくこれまで長年にわたって課税当局において維持管理し続け、納税者にとって法律に相当する程度に信頼を得ている規範として確立している現状にある。こうした現状下において相続税の財産評価において、一般的に不動産を中心とした評価に関し評価通達と実勢価格とのかい離が生じ、それに伴う納税者側において意識するかもしれない不公平感に対して、課税当局に対しては総則6項の適用ではなく、評価通達での評価額を実勢価格に近づける努力を常に行うべきとのメッセージを本件判決は示したのではと考える。そして、これまでの考察を通じて財産評価に際して評価通達が法律でないにもかかわらずその適用において課税の公平との視点において重要な規範となることを改めて認識したところである。

## おわりに

今回取り上げた最高裁令和4年4月19日判決の事例は、対象とされた高層タワーマンションについて実勢価格と評価通達額に大幅なかい離が生じたことが要因であるが、こうした現象は高層タワーマンションが投資物件としての要素を有しており、その効用が過大評価され高額な実勢価格となったことも考えられる。例えば、仮にこれまで顕在化されなかった価額引下げの要素（震災が生じたことによる高層マンション

の機能不全等)が顕在化した場合には高層マンションの価格は評価通達額を下回るようになる可能性も否定できない。その意味において時価は時間的にも空間的にも存在したことの無い架空の取引の価格であるといえる<sup>42)</sup>。時価とはこうした性格であるがゆえに評価通達による価額は実勢価格を反映させるには困難が伴う。しかし、評価通達による評価における「時価らしさ」を納税者に意識してもらうためにはかい離が生じないことが望ましい。これに関しては現在、国税庁において通達の見直しを検討しているとの報道がなされているが<sup>43)</sup>、これ以外の財産に対しても評価通達が納税者の信頼確保につながるようあらゆる財産に関し評価制度の向上に向けて不断の努力が求められるのではないかと思う次第である。

『南山経済研究』掲載論文の中で示された内容や意見は、南山大学および南山大学経済学会の公式見解を示すものではありません。また、論文に対するご意見・ご質問や、掲載ファイルに関するお問い合わせは、執筆者までお寄せ下さい。

(岸野 悦朗, E-mail: kishino@ic.nanzan-u.ac.jp)

---

42) 馬場陽「租税判例研究 財産評価基本通達による評価額を上回る価額にもとづいて行われた課税処分の適法性」月刊税務事例54巻8号42頁(2022)。

43) 2023年2月6日日本経済新聞「タワマン節税、是正検討」15頁の記事。