

節税目的で取得した不動産に総則 6 項を適用

明治学院大学法学部教授 渡辺 充

第 1 審：東京地裁平30年（行ウ）第546号，令2・11・12判決（LEX/DB25571383）
控訴審：東京高裁令2年（行コ）第242号，令3・4・27判決（LEX/DB25590431）

Brush up point

本件は、節税目的で取得した不動産の評価について、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」があるとして、その時価は鑑定評価額であるとされた事例である。裁判所の判断のポイントは、次のとおりである。

- (1) 本件不動産に係る通達評価額（4億7761万1109円）と鑑定評価額（10億4000万円）との乖離の程度が極めて大きく、これによって相続税の額にも大きな差（8863万4900円）が生じている。
- (2) 被相続人及び納税者は、評価額の差異によって相続税額の低減が生じることを認識し、これを期待して本件不動産を取得（取得資金15億円は銀行融資により全額借入れ）したことに照らせば、本件不動産については、評価通達の定める評価方法によって財産を評価することによって、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から、評価通達の定めにより評価することが著しく不相当（総則6項）である「特別の事情」があるというべきである。

I 事実関係

本件被相続人は、89歳で死亡したが、原告A、原告C、原告Dは、それぞれ被相続人の長男、長女、二男である。本件被相続人の法定相続人は、原告ら、本件被相続人の妻である訴外E並びに本件被相続人の養子である訴外F、訴外G及び訴外Hの7名であった（以下、上記7名を併せて「本件相続人ら」という。）。

本件相続に係る相続財産には、横浜市所在の土地及び本件土地上に存在する建物が含まれていた（以下、「本件不動産」という。）。この本件土地は、I駅の南方約500m、J駅の南方約600mに位置する宅地であり、本件建物は、昭和63年2月23日、本件土地上に建てられた共同住宅であり、「K」という名称の賃貸マンションとして利用されていた。本件不動産は、被相続人が、平成25年7月25日、訴外L社との間で、15億円（本件土地8億8235万2942円、本件建物5億8823万5294円及び消費税等2941万1764円）で購入する旨の売買契約を締結し、被相続人は、平成25年8月20日、T銀行から賃貸不動産購入資金として、15億円を借り入れた。なお、本件借入れの期間は、27年間とされていた。

このような状況のもと、本件相続が発生し、本件相続人らは、法定申告期限内の平成26年7月1日、本件不動産の価額につき、評価通達の定めに基づいて、本件土地の価額を3億3925

万6689円、本件建物の価額を1億3835万4420円の合計4億7761万1109円と評価し、本件借入金15億円を債務として計上し、相続税の申告を行った。

ところが、東京国税局長は、平成29年11月22日付けで国税庁長官に対し、本件不動産の評価につき、評価通達6（以下、「総則6項」という。）に基づき、評価通達に定められた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く、その場合の評価額は、一般財団法人日本不動産研究所に所属する不動産鑑定士が鑑定評価した平成28年9月16日付け不動産鑑定評価書の評価額である10億4000万円（以下、「本件鑑定評価額」という。）とすることが適当である旨上申し、同長官は、同年12月5日付で、同局長に対し、上記上申について「貴見のとおり取り扱うこととされたい」との指示をした。

以上に基づき処分行政庁は、平成30年5月28日付けで、原告らに対し、本件不動産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、更正処分及び過少申告加算税賦課決定処分をなした。この処分等を不服として、原告らは所定の手続きにしたがって、本訴に及んだ。

II 主たる争点と当事者の主張

本件の争点は、評価通達の定めによらない評価方法により本件不動産の時価を算定することが許されるか否かである。当事者の主張を掲げると、次のとおりである。

納税者の主張	税務当局の主張
<p>本件不動産の評価について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ないことは、次のとおりである</p> <p>(1) 本件鑑定評価額と本件通達評価額との乖離は、土地の評価によって生じたものであって、税務当局が本件不動産の特殊性として主張する建物の問題によって生じたものではないから、乖離率が大きいことをもって、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とする主張は成り立たない。</p> <p>本件乖離が生じた要因は、本件土地の存する地域全体において一般的な実勢価格と路線価とが乖離していることや、本件鑑定評価においては貸家の存在によって価格を増価させているのに対し、評価通達による評価額は一律に貸家の存在によって価格を減価させていること等にあるのであって、税務当局の主張するような本件不動産の特殊性によるものでない。</p> <p>そもそも本件不動産は、取り立てて特殊なものではなく、本件建物は元々寮であったために食事を提供するスペースや簡易なジム設備が存在するが、それ以外に殊更特異な物件ではない。したがって、本件不動産の評価につき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など一切存在しない。</p> <p>本件被相続人は、昭和51年にアパートを建築して不動産賃貸業を興して以降、継続的に管理する物件を増やしており、本件不動産の購入もその一</p>	<p>本件不動産の評価について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存在する理由は、次のとおりである。</p> <p>(1) 本件通達評価額は4億7761万1109円であるのに対し、本件売買価額は15億円であり、本件通達評価額に対する本件売買価額の乖離率は約3.14倍であることから、本件通達評価額と本件売買価額との間に著しい乖離があることは明らかである。</p> <p>本件不動産は、通常の賃貸マンションとは異なり、単身者用の食事付き、家具付きの特殊な賃貸マンションであり、法人向けの単身者用高級賃貸マンションとして使用されている。このような事情が通常よりも高い賃料及び高い入居率による高い収益性につながっており、本件不動産は、平成25年3月27日から同年7月25日までの僅か4か月の間で、計4回も売買取引が行われており、当該4か月の間に取引価格が2倍に急騰している。かかる収益性が取引価格に反映されることによって、本件売買価額も必然的に高く算定され、本件通達評価額との間に乖離が生じたものと考えられる。他方、平成25年から平成26年間の本件不動産の周辺地域における地価変動率は、平均2%台で、高くても6%程度であった。</p> <p>以上のことから、本件不動産の取引価格の急騰は、路線価等の公的評価の変動率では説明ができないほど異常な上昇を示しており、このような取引価格の異常な急騰により、本件通達評価額と本</p>

環であったにすぎない。現に、原告らは、有限会社Pを設立し、本件不動産を含む不動産の管理をしているし、本件被相続人の死亡後、本件不動産の管理業務のために別法人を立ち上げるなどしている。そして、不動産賃貸業者にとって、不動産の購入に際し銀行から借入れをするのは、レバレッジ効果を引き出すために当然の行為であって、何ら経済的に不合理な行為ではない。

(2) 税務当局は、本件被相続人の本件不動産取得に係る一連の行為は、専ら相続税軽減を目的とするものであったと主張するが、将来相続が発生し、相続税を支払うことになると予測される者が、そのための対策を取り、法令の範囲内で、支払うことになる税金をできるだけ節約しようとするのは自然であり、そのような主観的意図の存在によって不利益な処分を課することは不当である。

本件被相続人や原告らが本件不動産を購入した主たる目的は、収益性の確保と不動産賃貸業の維持にあり、相続税対策を主眼としたものではない。原告らが行ったT銀行Q支店に対するヒアリング結果や、東京国税局の同支店に対する調査結果のうち本件訴訟提起後に開示された部分の記載等によれば、仮に本件不動産の取得が事業性や収益性を度外視し、相続税軽減を主目的とするものであったとすれば、融資が通らなかったはずであることは明らかであり、支店担当者が作成したメモに「相続税対策」などの文言があったとしても、それは銀行内部で稟議を通すために強調した表現あるいは、本件被相続人らに対する営業トークとしての表現であると考えられる。

※ なお、本件不動産の鑑定評価に対する個別批判は、省略する。

件売買価額との間に乖離が生じたものと認められる。

本件不動産は、上記のように収益性が高く特殊性のある投資用不動産であるところ、その収益性や特殊性による価値の増加を評価する評価通達の定めはなく、また、本件不動産については、本件被相続人がこれを購入する直前に取引価格が異常に急騰した事実が認められるところ、評価通達の定めによる評価方法では、このような不動産の急激な価格変動を評価額に的確に反映させることには限界がある。

(2) 本件不動産を購入し、本件通達評価額を基に相続税申告を行うことで、本件不動産を購入しなかった場合に比べ、本件相続税の額が3億円以上軽減する。

本件相続人らは、本件当初申告において、本件不動産を本件通達評価額で評価し、一方で本件借入金と債務として控除した上で申告を行っており、同申告における本件相続人らの納付すべき相続税の総額は1436万1500円となっている。これに対し、仮に、本件被相続人が、本件不動産の取得及び本件借入れを行わずに本件相続が開始した場合、本件相続人らが納付すべき相続税の総額は3億3216万5700円となり、本件当初申告の相続税の総額1436万1500円との差額は、3億1780万4200円となる。これは、本件被相続人及び原告Aが、専ら相続税の負担の軽減を目的とし、本件被相続人が116歳になるまで返済するとの条件で、本件被相続人の総資産額（相続税評価額）である約20億円の4分の3に相当する15億円という多額の借入れをして本件不動産を購入するという、経済的合理性を見いだせない取引をしたことによるものである。

き相続税の総額は1472万0500円……とされていたのに対し、本件鑑定評価額によって評価した場合の納付すべき相続税の総額は1億0335万5400円……となるのであって、本件不動産の評価額のかい離によって、課税額についても大幅な差が生じている。」

「以上のとおり、本件通達評価額が本件鑑定評価額と大きくかい離しており、これによって課税額に大きな差が生じていること自体が……特別の事情の存在をうかがわせるものであるということが出来る。」

(2) 本件被相続人が本件不動産を取得した経緯と本件不動産の評価について

東京地裁は、本件不動産を取得した趣旨につき、「本件被相続人及び原告Aは、T銀行Q支店担当者らとの間でかねてより相続税対策について相談を重ね、本件不動産の購入等による相続税の圧縮効果等を検討していたところ、本件被相続人が肺がんになり患ったことが発覚した後不動産の購入を急ぎ、その翌月に本件不動産を購入したものと認められ、相続税の圧縮効果を期待して本件不動産の購入を行ったものであるといえる。」と判示した。

したがって、「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関して、原告らの相続税の負担を減じさせるものであることを認識し、かつ、これを期待して本件不動産の取得及び本件借入れを実行に移したものであると認められ、このことは……特別の事情の存在を基礎付けるものであるといえる。」とした。

なお、原告らの法令の範囲内で相続税対策を行うことは当然であって、そのような主観的意図があることを理由に不利益な処分をすることは不当であるという点については、次のとおり判示した。「そもそも処分行政庁が本件各更正処分を行ったのは、本件不動産につき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いう理由によるものであって、本件被相続人及び原告らに相続税対策の意図があることを理由として不利益な処分を課したのではないから、原告らの主張は前提を欠くものである。そして……特別の事情は、評価通達に定める評価方法以外の評価方法によって本件不動産を評価するという形式的平等を貫くことが、かえって租税負担の実質的な公平を害するか否かという観点から判断されるべきものであるところ、本件被相続人及び原告Aが、相続税の負担を減じさせることを認識し、かつ、期待して本件不動産を購入したという事実を上記判断において考慮することができないとする理由はないというべきである。」(傍線筆者)

(3) 控訴審における補充的主張とそれに対する東京高裁の判断

第1審で敗訴した納税者は控訴するが、補充的主張として、次のような主張をした。

① 評価通達の定めによる評価額と実際の取引価格との乖離の存在は、一般的な現象であり、全国の大都市圏には本件不動産よりも路線価と取引価格との間の乖離率が高い事例は極めて多数存在する。国税庁の調査によれば、いわゆるタワーマンションにつき、全国の20階以上の住戸343物件を調査し、平均すると、相続税の評価額が市場価格の3分の1にとどまっていたことが明らかになっている。このように評価通達の定めによる評価額と実際の取引価格との間に乖離がある事例が多数存在する以上、乖離があることは、本件通達評価額によらないことが相当と認められる特別の事情を基礎づける事実にはなり得ない。

② 将来相続が発生し、相続税を支払うことになると予測される者が、そのための対策を取って法令の範囲内で、できるだけ支払う税金の額を抑えようとするのは当然であり、その

III 判決の要旨

本件は第1審、控訴審ともに納税者が敗訴した事案である。第1審の要点をまとめると、次のとおりである。

(1) 本件不動産の評価につき「特別の事情」があるか否かについて

東京地裁は、本件不動産の評価額等について、次のとおり判断した。「本件不動産につき評価通達の定める評価方法により評価した価額である本件通達評価額は、4億7761万1109円であるところ、不動産鑑定士が不動産鑑定評価基準に基づいて算定した本件鑑定評価額10億4000万円と比較すると、その2分の1にも達しておらず、金額としても5億円以上の著しいかい離が生じている。また、本件相続開始の約2か月前である平成25年7月25日に、本件被相続人自身が本件不動産を購入した際の価額である本件売買価額は、本件鑑定評価額を上回る15億円であって、本件通達評価額と本件売買価額との間には更に著しいかい離が発生している。

加えて、上記評価額のかい離に伴って生じる相続税額の差異についてみると、本件不動産の価額を本件通達評価額によって評価した本件修正申告において、本件相続人らの納付すべ

ような節税目的があることを、「特別の事情」を基礎づける事実とすべきではない。

以上の2点について、東京高裁は、次のとおり判示した。まず、①については、「本件不動産の本件通達評価額は、本件鑑定評価額の2分の1にも達しておらず、金額にして5億円以上も少ないから、そのかい離の程度は著しいといわざるを得ないところ、本件全証拠によってもこのような著しいかい離の存在が一般的であると認めることはできない。控訴人らの主張するタワーマンションについての相続税評価額と市場価格のかい離に関する調査例は、賃貸用の中層共同住宅地である本件不動産とは事例を異にするものであって、これをもって本件不動産と同種の不動産について評価通達の定めによる評価額と実際の取引価格との間に大幅なかい離が生じているのが一般的であると推認することもできない。」

また、②については、「本件不動産の購入及びそのための借入れは3億円を超える相続税の圧縮効果を生じさせるものであるところ、被相続人がかかる相続税の圧縮を認識し、これを期待して15億円を借入れ、本件不動産を購入したことは、租税負担の実質的な公平という観点から見た場合、本件通達評価額によらないことが相当と認められる特別の事情を基礎づける事実にあたるというべきである。」と判示した。

IV 解 説

[1] 本件は“借入れをして不動産投資をする”という相続税対策のいわゆる定番といわれてきた手法が、否認された事件である。直近の判決例として、東京高裁令和2年6月24日判決*1でも、この手の案件につき、納税者は敗訴している。このような案件は、筆者が若いころのバブル期からすでに行われており、筆者も実際に相続直前の3か月前に約10億円の借入れを行って宅地を購入し、当該土地等の財産評価基本通達（以下、「評基通」という。）による評価額と、時価との差額を利用し（借入金計上）、節税を図るスキームをとろうとしたが、申告直前に、当時の租税特別措置法69条の4にこのような手法を絶つ法案が出されるという情報を得て（昭和63年法律第109号）、慌てて当該宅地を取得価額で申告した苦い経験がある。したがって、あれから30年以上もたって、いまだに本件案件が定番とされていること自体がいささか不思議な点である。

[2] 総則6項は、「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、本件でも、本件不動産の評価につき、評基通によることが「著しく不相当」と認められる「特別の事情」が存在するか否かが争点となっている。しかし、この壁は相当に高い。ただ、必ずしも納税者敗訴の案件だけとは限らず、たとえば、次の事件では、納税者の主張を認め、「特別の事情」を是認している。①無道路の広大な市街地農地の評価に関する東京地裁令和2年10月9日判決、②市街化区域内の無道路地である雑種地の評価について特別の事情をみとめた大阪高裁平成30年2月2日判決、③相続開始後、約6か月後に売却したマンションの評価につき、その売却価額をもって時点修正され、相続税評価額が相続開始時における財産の時価を上

*1 第1審：東京地裁平29年（行ウ）第539号、令元・8・27判決、控訴審：東京高裁令元（行コ）第239号、令2・6・24判決。なお、最高裁第三小法廷は、令和3年12月21日、本件を上告審として受理しており、法の執行における平等取扱い原則違反、租税法律主義違反につき、審議される予定で、注目される。

回っている特別の事情に該当するとした平成22年9月27日非公開判決。

「特別の事情」の意義については、過去にいくつもの判決例があるが、この不確定概念に対する一般的な意義、あるいは一般的な射程距離については判示されていない。ただし、多くの場合に共通するポイントは、上記判示傍線部分にもあるとおり、「租税負担の実質的な公平を害するか否か」という点であり、本件もその点が重視されている。

なお、この「特別の事情」に関する意義ある先行研究に山田論文*2がある。その中で、「特別の事情」につき、次の2つの判断枠組みを示している。①「価額乖離型」……評基通による価額と時価により近似する価額との客観的な乖離を重要な事実として捉える。②「租税回避型」……経済的合理性が欠如する行為が、租税回避目的でなされたこと。この2つの判断枠組みで本件を分析すると、分かりやすい検証ができる。

[3] 上記判示(1)のとおり、東京地裁は、通達評価額4億7761万1109円と鑑定評価額10億4000万円を比較し、前者は後者の2分の1にも達しておらず、また、金額としても5億円以上の乖離があると指摘する。そして、それが結果的に、納付税額において約8800万円の乖離を生ぜしめるとし、このような課税額に大きな差が生じていること自体が、特別の事情の存在をうかがわせるものとし、本件は「価額乖離型」の枠組みで否認するものとしている。なお、上記のとおり、これは判断枠組みを示すもので、通達評価額と鑑定評価額の乖離が2分の1であればいいのか、3分の1であればいいのかという形式的基準を判示したのではなく、また、それによる納付税額の乖離についても、いくら以上であれば否認すべきであるというような基準はない。たとえば、過去の事件における通達評価額と鑑定評価額の乖離は、次のとおりである。

判決日	①通達評価額	②鑑定評価額	①÷②	借入金	被相続人年齢
●バブル期					
a.東京地判平4・3・11	1億3,170万円	7億5,850万円	17.30%	8億円	95歳
b.東京地判平4・7・29	1億2,102万円	16億6,100万円	7.30%	18億2,000万円	86歳
c.東京地判平5・2・16	12億7,398万円	58億4,260万円	21.80%	56億5,100万円	88歳
●直近事件					
d.東京高判令2・6・24	2億4万円	7億5,400万円	26.50%	6億3,000万円	94歳
同	1億3,366万円	5億1,900万円	25.80%	4億2,500万円	
●本件事件					
e.東京高判令3・4・27	4億7,761万円	10億4,000万円	45.90%	15億円	89歳

バブル期に本件手法が問題となった点は上述したとおりであるが、上記a～cの判決例は、まさにバブル期の事案である。通達評価額と鑑定評価額の乖離は、7.3%～21.8%となっている。すなわち、通達評価額が鑑定評価額の4分の1以下である。

dの案件は、本件事件の直近事件であるが、杉並区と川崎市にある2つの土地の評価が問題となっており、いずれの場合も、通達評価額が鑑定評価額の約26%であり、約4分の1というレベルは、一般的にも著しい乖離と呼べるものとなっている。なお、本件控訴審において、納税者はいわゆる“タワマン節税”においては、その乖離が約3分の1である

*2 山田重将「財産評価基本通達の定めによらない財産の評価について一裁判例における「特別の事情」の検討を中心に」(税大論叢80号、平成27年7月3日)

財産評価における通達によらない評価実務

地価の下落と総則6項

税理士 風岡 範哉

1 地価の下落と総則6項

(1) 総則6項の適用局面

連載第2回、第3回は課税庁側からの総則6項の適用例であった。納税者が租税回避を行うなど、通達に定められた画一的な評価方式によることで、かえって実質的な租税負担の公平を著しく害するような場合には、通達によらない評価を行うこととされた。

今回は、納税者有利の総則6項適用例である。ここでは、通達に定められた画一的な評価方式が客観的な時価を上回ってしまう場合には、法が予定する時価と見ることはできないことから、通達によらない評価を行うというものである。

つまり、通達による評価（路線価）は、時価（実勢価額）を上回ってはならないということである。

(2) 路線価と公示価格の関係

実務上、実勢時価に相当するものとして、公示価格及び基準地価格がある。

公示価格（地価公示）とは、土地の取引価格や不動産鑑定指針とするため、国土交通省土地鑑定委員会が標準地を選定して、毎年1月1日時点の正常な価格を判定し公表するものである。令和2年では、日本全国の2万6,000地点で実施がされている。

また、基準地価格（都道府県地価調査）とは、国土利用計画法にもとづき、都道府県知事が基準地を選定して、毎年7月1日時点の標準価格を判定し公表するものである。これも同様に2万1,519地点で実施がされている。

路線価の評価水準は、従来、実勢価額を超えないようになりかなり低いものであったが、公示価格や基準地価格、相続税評価額、固定資産税評価額といった公的評価の評価水準を一元化するため、平成4年度から路線価を公示価格の80%水準に引き上げることとされた*1。

例えば、図表-1は、東京都のある住宅地の公示価格とその公示地が面する路線価の推移を表したものである*2。

*1 政府税制調査会「平成4年度の税制改正に関する答申」（平成3年12月）。

なお、評価水準を8割としているのは、路線価は市街地的形態を形成する地域にある宅地について画一的評価を行うための基となる価額であって、評価の安全性を考慮して、時価を上回ることのないよう配慮されているものである。

という点を指摘した。タワーマンションについては、平成29（2017）年の税制改正において、固定資産税については見直しがされたものの、相続税の評価については、そのままとなっており、現状放置されている問題である。これに対し、控訴審判決は、「賃貸用の中層共同住宅地である本件不動産とは事例を異にするものであって、これをもって本件不動産と同種の不動産について評価通達の定めによる評価額と実際の取引価格との間に大幅な乖離が生じているのが一般的であると推認することもできない。」と問題の本質を避けた判示をしており、これについては別途早急な措置が必要であると考えられる。

ところで、本件事件eでは、その乖離が約46%となっており、上記a~dに比べると、通達評価額が鑑定評価額の約2分の1であったとしても、これも著しい乖離と捉えている。すなわち、本判決では約50%であってもこれを「著しい」という範疇に含めた点では、過去の判決例と異なり、注目に値する判示となっている。なお、脚注*1に示したとおり、最高裁第三小法廷は、d事件につき、令和3年12月21日、この事件につき上告審として受理しており、法の執行における平等取扱い原則違反と租税法律主義違反につき、審議される予定となっている。仮に最高裁が総則6項事案を否認するような判断を下すことになること、課税実務への影響は大きいところであり、この問題の推移については、また、別稿で紹介したい。

[4] 次に、租税回避型について考察する。上記の価額乖離型は、計算技術的に客観的に発生するものであるが、総則6項の適用にあたっては、評価の仕組みを濫用するという「主観」が問題となる場合がある。いま、不動産の時価を算定するときに、価額乖離という客観性を離れ、この租税回避性という主観を持ち込むことに反対の見解があり、本件事件でも納税者は、「特別の事情」を基礎づける事実とすべきではないと主張した。

しかし、筆者は、上記山田論文が指摘するように*3、納税者の行為が存在し、当該行為と価額乖離との間に関連性があるとすれば、それは一種の租税回避型乖離とみることに賛成する。ただし、客観的交換価値である時価を求める場合に、その価額決定につき租税回避であるか否かをストレートに独立したスケールとして用いることは、行為計算について一般的な否認規定がない以上、踏み止まらなければならず、租税回避型乖離を総則6項の「特別の事情」を基礎づける独立した判断枠組みとするのは難しい（この点が上記d事件でも最高裁で争点となる模様である）。そこで、あくまで納税者の行為との因果関係により、租税負担の実質的な公平が侵されるときに、この租税回避型乖離という概念は価額乖離型に包含されて判断されるという位置づけが妥当であると考えられる。

すると、本件への当てはめであるが、上記表に掲げた一連の事件と同様に、本件では被相続人が89歳と高齢でありながら、相続税の負担の軽減を目的とし、被相続人が116歳になるまで返済することを条件とし、15億円という多額の借入れを行っている。この納税者の行為は、通常の不動産投資という一般的・経済的合理性があるものとはいえず、そこに租税回避型乖離をもたらす因果関係が認められ、結果として価額乖離が現れたのであるから、本件判示への導きは、筆者は妥当なものと考え、本件判示に賛成する。

*3 山田：前掲*2・221頁