

第7章 相続税に係る資産評価の課題と展開 —土地と株式、上場株式と非上場株式に 係る財産評価の径庭—

中央大学法科大学院教授

酒 井 克 彦

はじめに

財産評価において最も問題が多いのは、土地と株式についてのそれである¹⁾。

相続税法は「時価」による評価を行うことを宣明してはいるものの（相法22）、かかる「時価」は専ら解釈に委ねられている。そこで、国税庁は財産評価基本通達を発遣して、統一的な評価手法を示してはいるが、そこでは、土地と株式の財産評価につき径庭がみられるように思われる。すなわち、土地に関しては、株式よりも評価の安全性が強調されているようにも見受けられる。

そこで、本稿では、土地と株式との評価に違いがあるのか、あるとすれば、いかなる点に径庭がみられるのかを考えることとしたい。また、土地に関する各種の評価減や優遇措置が存在していることにより、相続税対策として不動産に資産シフトされている点についても検討を加えたい。並べて、同じ株式とはいっても、上場株式と非上場株式の間においても、評価の中立性が担保されているか否かについて検討を加えることとしたい。

I. 評価の中立性

1. 財産評価基本通達による財産評価

相続税法22条《評価の原則》は、「この章で特別の定めのあるものを除くほか、相続、遺贈又は贈与により取得した財産の価額は、当該財産の取得の時の現況による。」と規定しているが²⁾、同条にいう「時価」が何を指しているかについては、専ら解釈に委ねられている。そして、かかる「時価」とは、「課税時期（相続、遺贈若しくは贈与により財産を取得した日若しくは相続税法の規定により相続、遺贈若しくは贈与により取得したものとみなされた財産のその取得の日又は地価税法第2条《定義》第4号に規定する課税時期をいう。…）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」と理解されている（評基通1（2））。これを多くの裁判例は「客観的交換価値」と解してきた³⁾。

国税庁はかかる「時価」を解釈したものを財産評価基本通達（昭和39年4月25日付け国税庁長官通達〔直資56（例規）直審（資）17〕「相続税財産評価に関する基本通達」）として発遣している。もっとも、財産評価基本通達は通達であるから、法源性は認められない⁴⁾。そもそも、通達は、それが国民の権利義務に重大な関わりを持つものであっても、法規としての性質を有するものではないから、納税者がかかる通達に従わなかったとしても問題はないばかりか（租税法律主義⁵⁾）、行政機関が通達の趣旨に反する処分をしたからといって、そのことにより、当然に当該処分の効力が左右されるわけではない（最高裁昭和43年12月24日第三小法廷判決・民集22巻13号3147頁、最高裁昭和49年6月28日第三小法廷判決・税資75号1123頁）。そうではあるものの、有力説が行政先例法の成立を支持する中⁶⁾、財産評価基本通達は行

政先例法としての性質を有すると解されており⁷⁾、現に、実務的には財産評価基本通達による財産評価が支配的であることもまた事実である⁸⁾。金子宏教授は、「評価に関する通達の内容が、不特定多数の納税者に対する反覆・継続的な運用によって行政先例法となっている場合には、特段の事情がない限り、通達と異なる高い評価を行うことは違法になると解すべきである」とされるし⁹⁾、このような考え方を肯定する判決も散見される¹⁰⁾。

かように財産評価基本通達は、相続税法22条の「時価」の行政解釈を示したものである。もっとも、かかる時価とは客観的交換価値と理解されているにもかかわらず、その評価手法や評価の基礎となる路線価などは適時的確に社会経済の変革に合わせて不断の見直しを行うというものでは決してない。

財産の評価に当たっては、その財産の価額に影響を及ぼすべき全ての事情を考慮すべきであり、個別の財産の置かれた状況等を考慮に入れた個別的具体的な評価が個々の財産ごとになされるべきであろう¹¹⁾。しかし、そもそも、客観的な交換価値は必ずしも一義的に確定されるものではない上、全ての情報を考慮に入れること自体に限界があることに鑑みれば、一定の標準額をもって評価実務を行わざるを得ないことから、現実問題としての妥協の産物として財産評価基本通達が発遣されているのである。

この点、東京地裁令和元年8月27日判決（税資269号順号13304）は、「相続税法は、…財産の評価方法について定めを置いていないところ、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、評価通達の定める評価方法が相続等により取得した財産の取得の時における適正な時価を算定する方法として合理的なものであると認められる限り、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。」とする。このように、財産評価基本通達が合理性を有しているものと解しているのが裁判実務であるといえよう¹²⁾。

そうはいても、前述のとおり、あくまでも財産評価基本通達による評価額は標準的なそれであるから、本来の個別の評価額との乖離もみられるところである。この点、東京高裁昭和48年3月12日判決（税資69号634頁）¹³⁾が、「相続税の課税に当っては、相続財産の価格が、その相続取得の時価によつて評価されることは相続税法（第22条）の定めるところである。ところで、その時価の算定は具体的な財産毎に甚だしく多様な各種事情を参しやくしてなされることになり、その結果として、納税者にとつて納税額の予測、申告額の算出等に困難をもたらし、他方、ときにより、課税処分の公正を疑われることもありえないとはいえない。したがつて、その時価算定について取扱基準について通達等を定めて、可能なかぎり算定上の扱いを統一的にし、明確、公正な行政に資することは望ましいことではあるが、そのことは右各事情からしてより多く便宜であるというに止まり、すべての特種な場合を含めて一般基準を定めなければ、公平、公正、能率を期されないというものではない。社会事情は常に変動し、時価算定の参考諸要素は時と所によつて一定でないから、特種な事情のありうる財産の評価についてまでも一般的な基準によるように固執し、右変動と個別性とを無視するときは却つて時価算定が不適正となり、課税の公平を欠くことになる」として、個別評価方法（評基

通6)¹⁴⁾が採用される余地を肯定するとおりである¹⁵⁾。

加えて、より租税公平主義を強調する見地から、財産評価基本通達による財産評価に合理性があると説明されることもある¹⁶⁾。例えば、札幌地裁平成26年5月13日判決（税資264号順号12470）は、「租税平等主義の観点からすると、…評価方式〔筆者注：通達の示す評価方式〕の内容が合理的なものである限り、これを画一的に適用することによって、実質的な租税負担の公平を著しく害することが明らかであるなどの特別な事情がない限り、…評価方式をすべての相続税の評価について適用するべきであると解される」とする¹⁷⁾。かように、個別の財産評価手法ではないものの、財産評価基本通達による評価¹⁸⁾に一定の合理性があるとされている。

2. 財産評価基本通達による土地評価

財産評価基本通達における土地の財産評価は、実勢価格（公示価格）の80%程度で評価した「路線価」を基に評価する方式（路線価方式）により実務的運用がなされている^{19), 20)}。なお、公示価格は、一般の土地取引の指標となるべき土地の正常な価格（客観的な価格）として、国土交通省において、地価公示法に基づき、対象地の時価を的確に反映し得る価格として適正な手続の下に決定されていると評価されている（東京地裁平成15年2月26日判決・判時1888号71頁）。

路線価方式とは、その宅地の面する路線に付された路線価を基とするものであるが（評基通13）、同価額とみられるような宅地の面する路線ごとに、その路線の中央部の標準的な宅地の一単位当たりの価額を路線価として、これを基とし、宅地の奥行距離に応ずる奥行価格補正、側面路線影響加算等の修正など面地修正した価額によって評価する方法をいう。

財産評価基本通達14《路線価》によると、「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（不特定多数の者の通行の用に供されている道路をいう。以下同じ。）ごとに設定する。路線価は、路線に接する宅地で次に掲げる全ての事項に該当するものについて、売買実

例価額、公示価格（地価公示法（昭和44年法律第49号）6条《標準地の価格等の公示》の規定により公示された標準地の価格をいう。以下同じ。）、不動産鑑定士等による鑑定評価額（不動産鑑定士又は不動産鑑定士補が国税局長の委嘱により鑑定評価した価額をいう。以下同じ。）、精通者意見価格等を基として国税局長がその路線ごとに評定した1平方メートル当たりの価額とする）と通達されている。

- （1） その路線のほぼ中央部にあること。
- （2） その一連の宅地に共通している地勢にあること。
- （3） その路線だけに接していること。
- （4） その路線に面している宅地の標準的な間口距離及び奥行距離を有するく形又は正方形のものであること。

かような路線価方式は合理的なものといえるであろうか。

この点につき、京都地裁昭和53年4月28日判決（税資101号292頁）は、「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道路ごとに一坪当りの宅地（標準画地）の価額を表示したものであり、毎年売買実例、前年の路線価、接続地域との均衡、専門家の意見等を参酌して定められるものであつて、地価の実態をかなり正確に反映していることは公知の事実であり、また…財産評価通達に定める評価方法も国税庁が、各種実績に基づいて定めたものと解せられ、特段不都合な点があるとは認められない。」とする。

80%評価の点については、例えば、東京地裁平成27年7月30日判決（税資265号順号12706）が、「路線価方式における路線価とは、売買実例価額、公示価格、鑑定評価額及び精通者意見価格等に基づいて評定された1m²当たりの価額であり、評価上の安全性に配慮して、公示価格の8割程度の水準を目途として定められている。〔下線筆者〕」とする（²¹⁾、²²⁾）。各路線価は、毎年、売買実例価額、精通者意見価格及び公示価格の仲値（前2者のウェイトを後者の半分とした場合に得られる3者の平均値を割り出し、土地評価審議会の審議を経由した上で、各国税局長が評定することとされている（相法

26の2)²³⁾。ここには、評価の安全性への配慮がなされている。かかる評価の安全性とは、1年間の地価が20%近く下落することもあり得るものと考えた上でのバッファを意味する²⁴⁾。そのような評価の安全性への配慮の結果である財産評価基本通達に従って算定された評価額をもって客観的交換価値といい得るのかという点についての不安も覚えるが、上記東京地裁判決は「評価上の安全性に配慮」した上での路線価方式による土地評価に一定の合理性が認められるとする。そして、このような判断は多くの事例においても示されている²⁵⁾。なお、かかる2割の評価減による納税者の利益は、当然に全ての納税者が享受し得る法的保護が与えられた利益ではなく、事実上の利益として捉えるべきことは当然である²⁶⁾。

3. 財産評価基本通達による上場株式の評価

これに対して、上場株式についてはどうであろうか。上場株式については公開された市場価値をもって客観的交換価値たる「時価」を認定することに不安は生じないであろう。すなわち、相続税法22条にいう「時価」を「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」と解している中であって、公開された株式市場こそはまさに、そのような性質を帯有する場であるから、かかる株式市場において評価された価額こそが客観的交換価値になるということである。

上場株式について、財産評価基本通達は、相続開始時点での最終価格（終値）によって評価することと通達しているが、課税時期の最終価格が、次の三つの額のうち最も低い価額を超える場合は、その最も低い価額により評価するとされている²⁷⁾。

- (1) 課税時期の月の毎日の最終価格の平均額
- (2) 課税時期の月の前月の毎日の最終価格の平均額
- (3) 課税時期の月の前々月の毎日の最終価格の平均額

つまり、時価の変動があったとしても、相続開始前3か月以内のいずれかの月の平均まで選択することができるとされている。この意味するところは

奈辺にあるのであろうか。

この点について、東京地裁平成7年7月20日判決（行集46巻6号701頁）は、「財産評価通達一六九は、上場株式の評価に関して、上場株式の価額は、その株式が上場されている証券取引所の公表する課税時期の最終価格又は課税時期の属する月以前三か月間の最終価格の月平均額のうち最も低い価額によって評価する旨定めている。」とした上で、「証券取引所における取引価格が毎日公表されている上場株式に関しては、本来、課税時期における証券取引所の最終価格が当該上場株式の客観的交換価値、すなわち、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た場合に通常成立する価額そのものであるということが出来る。しかしながら、財産評価通達に基づいて評価することが予定されている相続による財産の移転は、被相続人の死亡という偶発的な要因に基づき発生するものであるところ、証券取引所における上場株式の価格は、その時々の子場の需給関係によって値動きすることから、時には異常な需給関係に基づき価格が形成されることもあり得るので、偶発的な要因等によって無償取得した上場株式がこうした一時点における需給関係に基づく偶発的な価格によって評価される危険性を排除し、評価の安全を確保するため、右財産評価通達一六九は、課税時期における証券取引所の最終価格のみならず、ある程度の期間の最終価格の月平均額をも考慮して上場株式の評価を行うこととしたものであると解することができる。〔下線筆者〕」と説示する。

すなわち、上場株式の評価に当たっても、土地の評価においてそうであったように、評価の安全性への配慮がなされていることが判然とする。したがって、財産評価基本通達においては、上場株式の評価に当たり、株価の不安定性が加味された評価方法が採用されているのである。

しかしながら、土地における実勢価格（公示価格）から20%程度の軽減された路線価方式による評価において示されている方法と、最終価格が課税時期の属する月以前3か月間の最終価格の月平均額のうち最も低い価額として評価する方法は、同列に並べるべきものであろうか。土地の路線価方式によ

る評価は実勢価格から完全に離脱することが織り込まれている評価方法であるのに対して、上場株式についてはあくまでも実勢価格なのである。上場株式については、実勢価格から20%減じたところで評価するなどというように、実勢価格からの離脱が許容されているものではない。この点が、両者において大きく異なる評価手法であるという点については再説しておく必要があるのではなかろうか。別言すれば、土地については時価からの離脱が織り込まれているのに対して、上場株式についてはあくまでも市場価額による評価なのである。市場価額自体が、土地の評価の安定性に比しよりボラティリティが大きいのが株式の評価の特徴でもある。相続後に株価が大幅に下落したため、相続税の納付ができなくなるケースが生じるなどしており²⁸⁾、そのことは、株価がいかに大きく変動するかの証左でもあろう。

かように、上場株式については、市場価額による評価がなされているのにもかかわらず、土地については市場価格ではなく、そこから20%評価減された路線価による評価がなされているのである²⁹⁾。ここに評価中立性の見地から問題が惹起され得る。

Ⅱ. 納税者の租税負担の軽減行動と不動産シフト

1. 土地評価を巡る租税負担の軽減防止策

昭和60年代当初、地価高騰の結果、不動産の相続税評価額と実勢価額との乖離が顕著になり、その価額の乖離を利用して、相続直前に借入金により不動産を取得することによって相続税の負担回避を図る事例が多くみられ、租税負担の公平上看過し難い問題となっていた。すなわち、この方法で不動産を取得した場合、借入金は債務として全額控除されることとなるが、他方、取得した不動産は路線価等による評価額で評価されるため、借入金額と不動産の評価額との差額は他の相続財産から控除されることとなり、不動産を取得しなかった場合に比べて相続税負担が軽減される結果となるのである。同

様の結果は、借入れによらずに手持現金や他の金融資産の売却等により不動産を取得する場合にも生ずる。

このような相続税の負担回避の問題については、昭和61年10月28日付け政府税制調査会「税制の抜本的見直しについての答申」において、制度面を含め何らかの対応策を検討すべきであるとの意見が述べられ、昭和63年4月28日付け政府税制調査会「税制改革についての中間答申」においても、借入金による不動産取得等の相続税の負担回避行為について、租税負担の公平を確保する観点から必要な対応策を講ずべきことが提言された。

また、地価適正化等土地対策の関連でも、昭和63年6月15日付け臨時行政改革推進審議会「地価等土地対策に関する答申」において、土地対策の一環として土地税制の活用が取り上げられ、その中で借入金による土地取得等を通ずる租税負担回避行為に対処し、併せて、土地の仮需要を抑制するため、所要の税制上の歯止め措置を検討すべきことが提言され、同答申を受けて同月28日閣議決定された政府の「総合土地対策要綱」において、かかる税制上の歯止め措置を講ずることが決定された。

かような経緯により、借入金による不動産取得の場合に限らず、例えば、金融資産の売却による不動産取得の場合も念頭に置き、不動産の相続税評価額と実勢価格との乖離を利用した租税負担回避行為に対処し、租税負担の公平を確保するため、昭和63年末の税制の抜本改革の際に、被相続人が相続開始前3年以内に取得又は新築をした土地等又は建物等については、相続税評価額ではなく、取得価額により課税することを内容として、旧租税特別措置法69条の4《相続開始前3年以内に取得等をした土地等又は建物等についての相続税の課税価格の計算の特例》が租税特別措置として制定されたのである。相続税においては、相続、遺贈又は贈与により取得した財産の価額は、当該財産の取得の時（相続については相続開始の時）における時価により評価するのが原則であるが（相法22）、この特例は、個人が相続により取得した財産のうちに、その相続開始前3年以内に被相続人が取得又は新築をした土地等又は建物等（被相続人の居住の用に供されていた土地等又は建築物は

か一定の要件に該当するものは除く。)がある場合には、同法11条の2に規定する相続税の課税価格に算入すべき価額等については、同法22条の規定にかかわらず、その土地等又は建物等の取得価額として政令で定めるものの金額（土地等にあっては、その土地等の取得に要した金額及び改良費の合計額をいう（旧措令40の2③）。）とすること等を内容とする租税特別措置を定めたものであり、昭和63年法律第109号により創設されたものである。もっとも、かかる条文は平成8年法律第17号によって廃止されてこそのいるが、旧租税特別措置法69条の4が創設されたのは、不動産の相続税評価額と実勢価額との乖離を利用した租税負担回避行為が横行している状況において、これに適切に対処し、租税負担の公平を確保することにあつたのである³⁰⁾。

旧租税特別措置法69条の4の制定経緯からは、かくも租税負担の軽減行為が土地等の評価において顕著になされてきた点を看取することができるのではなからうか。

2. 小規模宅地等に係る評価の特例制度

個人が、相続又は遺贈により取得した財産のうち、その相続の開始の直前において被相続人等の事業の用に供されていた宅地等又は被相続人等の居住の用に供されていた宅地等のうち、一定の選択をしたもので限度面積までの部分（以下「小規模宅地等」という。）については、相続税の課税価格に算入すべき価額の計算上、一定の割合が減額される。この特例を小規模宅地等についての相続税の課税価格の計算の特例という（措法69の4。以下「小規模宅地の特例」という。）。すなわち、個人が相続又は遺贈により取得した財産のうちに、当該相続の開始の直前において、当該相続若しくは遺贈に係る被相続人又は当該被相続人と生計を一にしていた当該被相続人の親族の事業の用又は居住の用に供されていた宅地等で一定のもの（以下「特例対象宅地等」という。）がある場合には、当該相続又は遺贈により財産を取得した者に係る全ての特例対象宅地等のうち、当該個人が取得をした特例対象宅地等又はその一部でこの項の規定の適用を受けるものとして選択をしたもの（以

下「選択特例対象宅地等」という。)については、限度面積要件を満たす小規模宅地等に限り、相続税の課税価格に算入すべき価額は、当該小規模宅地等の価額に次の各号に掲げる小規模宅地等の区分に応じ当該各号に定める割合を乗じて計算した金額とする。

- ① 特定事業用宅地等である小規模宅地等、特定居住用宅地等である小規模宅地等及び特定同族会社事業用宅地等である小規模宅地等 20%
- ② 貸付事業用宅地等である小規模宅地等 50%

これを図示すれば、以下のとおりである。なお、相続開始前3年以内に贈与により取得した宅地等や相続時精算課税に係る贈与により取得した宅地等については、この特例の適用を受けることはできない。

○ 相続の開始の日が「平成27年1月1日以後」の場合

相続開始の直前における宅地等の利用区分			要件	限度面積	減額される割合
被相続人等の事業の用に供されていた宅地等	貸付事業以外の事業用の宅地等		① 特定事業用宅地等に該当する宅地等	400m ²	80%
	貸付事業用の宅地等	一定の法人に貸し付けられ、その法人の事業（貸付事業を除く）用の宅地等	② 特定同族会社事業用宅地等に該当する宅地等	400m ²	80%
			③ 貸付事業用宅地等に該当する宅地等	200m ²	50%
		一定の法人に貸し付けられ、その法人の貸付事業用の宅地等	④ 貸付事業用宅地等に該当する宅地等	200m ²	50%
		被相続人等の貸付事業用の宅地等	⑤ 貸付事業用宅地等に該当する宅地等	200m ²	50%
被相続人等の居住の用に供されていた宅地等			⑥ 特定居住用宅地等に該当する宅地等	330m ²	80%

このような小規模宅地の特例による評価減は、当然ながら、土地に関する優遇措置であって、上場株式についてはこのような優遇税制は存在しないのである。かような点からみても、上場株式と土地との間の評価上の差異は大きいといわざるを得ないのである。

3. 財産評価基本通達による評価と租税負担軽減行為

ここで租税負担軽減行為の典型例を簡単に確認することとしたい。なお、借地権が設定されている自己所有の土地について、①相当の地代（自用地価額に対しておおむね年6%程度の地代）を収受している場合、又は、②無償返還届出書が提出されている場合には、その貸宅地の価額は、自用地価額の80%相当額で評価することとされており（昭和60年6月5日付け直資2-58通達³¹⁾、このような取扱いを用いた租税負担の軽減行動もあるが、租税負担の軽減行動の紹介が本稿の目的ではないため割愛する³²⁾。

仮に、1億円の社債を有していれば、これを担保に金融機関から1億円の借入れをして、土地を購入し、小規模宅地の特例を受けると、財産は2,000万円の評価となる。これに対して、借入金は1億円となり、この場合、資産＝1億2,000万円に対して、負債＝1億円であるから、ネットの財産評価は2,000万円となる。いわば、単純にいえば、「1億円の財産を、2,000万円に圧縮すること」ができる。

また、貸家建付地の評価を利用することでより租税負担を圧縮することができる³³⁾。すなわち、財産評価基本通達26《貸家建付地の評価》は、借家権の目的となっている家屋の敷地の用に供されている宅地（以下「貸家建付地」という。）の価額は、次の算式により計算した価額によって評価することとしている³⁴⁾。

$$\frac{\text{その宅地の自用地としての価額}}{\text{その宅地の自用地としての価額}} \times \text{借地権割合} \times \left(\frac{\text{財産評価基本通達94}}{\text{借家権の評価}} \right) \times \text{貸貸割合}$$

ここで「貸貸割合」は次の算式により計算した割合とされている。

$$\frac{\text{Aのうち課税時期において賃貸されている各独立部分の床面積の合計}}{\text{当該家屋の各独立部分の床面積の合計 (A)}}$$

(注) 上記算式の「賃貸されている各独立部分」には、継続的に賃貸されていた各独立部分で、課税時期において、一時的に賃貸されていなかったと認められるものを含むこととしてよいこととされている。

この貸家建付地の評価を利用して、自己所有の土地の上に、賃貸物件たる貸ビルや貸アパートを建築し、賃貸をすることとすれば、かかる自己所有の土地は貸家建付地となり、約20%の評価減を受けることができるのである。

かような財産評価基本通達上の貸家建付地の評価は妥当なのであろうか。この点について、横浜地裁平成7年7月19日判決(税資213号134頁)は、「〔財産評価基本通達は〕貸家建付地及び貸家の価額について、貸家の目的に供されている宅地の価額は、自用地としての価額から、自用地としての価額にその宅地に係る借家権割合と貸家に係る借家権割合との相乗積を乗じて計算した価額を控除した価額により評価し、借家権の目的となっている家屋については、建物価額から借家権の価額を控除した金額により評価し、借家権価額は、その借家権の目的となっている建物借家権が設定されていないものとした場合における価額に、借家権割合を乗じて計算した金額によって評価すると定めている。これは、建物が借家権の目的となっている場合には、賃借人は一定の正当事由がない限り、建物賃貸借契約の更新拒絶や解約申し出ができないため、立退料等の支払いをしなければ、右借家権を幻滅〔ママ〕させられず、また借家権が付いたままで貸家及びその敷地を譲渡する場合にも、譲受人は、建物及び敷地利用が制約されることなどから、貸家建付地及び貸家の経済的価値がそうでない土地及び建物に比較して低下することを考慮したものと解され、合理的なものと認められる。」として、その合理性を認めている³⁵⁾。

ここで、貸家建付地の評価減を狙うために、自己所有の土地の上に貸ビル・貸アパートを建築し、かかる不動産を貸付けの用に供するケースと、貸ビル・貸アパートではなく単に土地を駐車場として貸し出したケースとを比較してどの程度のタックスメリットを享受することができるのかを簡単な例を用いて確認したい。

【事例】

土地の単価：100万円/㎡ 借地権割合：70%

土地の面積：300㎡ 借家権割合：30%

このような土地を自己所有している場合、駐車場として貸し出した際の評価額は、例えば、次のようになる。

① 駐車場にする場合の評価額

$$100\text{万円} \times 300\text{㎡} = 3\text{億円}$$

次に、貸しビルを建てる場合の評価額をみてみよう。

② 貸しビルを建てる場合の評価額

$$100\text{万円} \times (1 - 0.7 \times 0.3) = 79\text{万円}$$

$$79\text{万円} \times 300\text{㎡} = 2\text{億}3,700\text{万円}$$

かように自己所有の土地を貸家建付地に変更させることで、「①－②＝6,300万円」もの評価減を受け得るのである。

また、前述のとおり、貸付事業用宅地（200㎡以下）であれば、50%の評価減を受けることができ（措法69の4③，措令40の2⑯～㉑）³⁶⁾，加えて、特定事業用宅地等であれば80%の評価減を受けることができるのである（措法69の4③一，措令40の2⑦～⑩）。かような制度は租税負担の軽減行動にとって極めて魅力あるインセンティブとなるであろう。

かような租税負担の軽減行動を前提として、既に平成4年の政府税制調査会は次のように答申していた。

すなわち、同答申は、「土地の相続税評価については、現在、地価公示価格水準の70%（評価割合）を目途として行われているが、こうしたことが結

果として金融資産等他の資産に比べ土地の有効性を高め、かえって相続税課税上の歪みや租税負担の軽減目的とする不要不急の土地需要を招来させている。この問題に 대응するためには土地の評価割合をある程度引き上げていく必要がある。」とし、「そもそも相続税は、個人が相続により取得するあらゆる財産に対して負担を求める税であり、相続財産間の税負担のバランスを確保することが重要である。」としていたのである。

このように、現金や上場株式で資産を保有しているよりは、不動産に資産を移転することが相続税対策となるため、不動産シフトが節税対策の常套手段とされているのが現状である。

4. 相続税対策の不動産シフトに付着する派生問題

このようなことから、相続税対策として不動産シフトが起きているのが現状であるが、このことが租税制度から離れて種々の社会問題をも惹起させている。最後に、その点についても若干触れておきたい。

その問題の一つがいわゆる一括借上方式に関するトラブル³⁷⁾である。これは、相続対策等で不動産建設を斡旋した不動産業者と土地所有者との間に締結された一括借上方式による不動産契約について、当該不動産業者が一方的に家賃を減額するなどしたため、計画通りの収入を見込めなくなって多額の負債を抱えるといった問題³⁸⁾である³⁹⁾。

そもそも、貸家建付地の評価を受けるために貸アパート経営に乗り出すわけであるが、これを継続することが困難になったとしても、借地借家法の適用があるため、簡単にアパート経営を廃業することができないという中長期的問題が待っているのである。かようなリスクがあることを考慮せずにアパート経営に踏み出してしまふ事例も仄聞される。

さらには、相続対策のために建築した建物が老朽化して住めなくなったとしても、かかる建物を壊してしまうと更地に対する土地評価となり、固定資産税が6倍になってしまうことを回避するために、結局住人のいない廃屋となったまま取り壊すこともできず放置されてしまうという問題がある。廃屋

が残された状況は、風紀上の問題や外観問題、不審火による火災など広く防災、防犯、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼす可能性も高く、多くの問題を誘発する⁴⁰⁾。そこでかような問題に対処するために、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）⁴¹⁾〔公布：平成26年11月27日〕⁴²⁾が制定されるなどしている^{43)、44)}。

このように、相続税対策のために不動産シフトをしたことから別の社会問題が惹起されているという現状にも目を向ける必要がありそうである。

Ⅲ．租税負担軽減行為と優遇税制

1．別の視角からの問題関心

上記にみたとおり、財産評価基本通達に従った評価においては、上場株式に比して土地についてはより安全性を念頭に置いた評価手法が採用されている。

このような評価上の径庭は、土地と株式との間のみみられるものでは決していない。株式評価内部、すなわち非上場株式と上場株式との間にも看過し得ない評価上の径庭が存在するように思われる。一般的に、非上場株式を中心的に所有しているのはオーナー株主であり、中小企業の代表者であることが多い（以下、説明の便宜のために、オーナー株主かつ代表者である者を「非上場株式保有者」とする。また、オーナー株主も上場株式を保有していることは多いと思うが、説明の便宜上、「上場株式保有者」と表記する場合にはオーナー株主を除外していることを前提とする。）。この点に関心を寄せ、同じ株式所有者ではあっても、非上場株式の株主であるオーナー株主には特有の税制上の優遇が許容されているという点について、以下簡単に確認してみたい。

2．非上場株式と上場株式との適用優遇税制の径庭

「非上場株式等に係る納税猶予制度」の充実により、非上場株式保有者に

とつての株式と不動産との間の中立性問題は一定程度解消されつつあるともいえよう。これに対して、上場株式保有者にとっては、かような納税猶予制度がないことから、これらの者にとっての株式と不動産との間には上場株式と土地との中立性問題とは別の問題が残されている。

次表は、非上場株式保有者が適用することのできる優遇税制と上場株式保有者が適用することのできる優遇税制を示したものである。不動産に係る優遇税制としては、納税猶予制度と小規模宅地の特例について表記している。

上場株式保有者に認められる小規模宅地の特例は特定居住用宅地としてのそれであり、非上場株式保有者は、特定同族会社事業用宅地としてのそれである。いずれも80%の評価減を受けることができるという意味では、非上場株式保有者と上場株式保有者との間には差異は認められない。

	非上場株式保有者	上場株式保有者
株式	非上場株式に係る納税猶予制度 (80%税額猶予)	—
不動産	特定同族会社事業用宅地（小規模宅地の特例） (80%評価減)	特定居住用宅地（小規模宅地の特例） (80%評価減)

他方、株式については、非上場株式保有者が非上場株式に係る納税猶予制度を受けられるのに対して、上場株式保有者が所有する上場株式にはそのような制度の恩典はない。かように、株式に係る優遇税制については、大きな径庭が認められるのである。

3. 事業経営者がとる租税負担の軽減行動

事業経営者たるオーナー株主は自社の非上場株式の評価減などを駆使して租税負担の軽減行動を採用することが少なくない。事業承継を巡る租税負担の軽減策の一例を挙げてみよう。

例えば、次世代経営者が持株会社P社を設立し、P社が、取引銀行から融

資を受けた資金で現経営者が有する事業会社（現経営者が経営し、近い将来承継を予定している会社）の株式を購入する。財産評価基本通達に従えば、持株会社と自社を親子関係にした上で、持株会社の借入金を増やせば株式評価額を下げる事が可能である。こうすることによって持株会社の株価は、事業会社株を買い取る前よりも大幅に下がることになる。その段階で、既に事業会社株は相続財産ではなくなっており、次世代経営者は現経営者の死後、株価が大きく下がったP社株式だけを相続財産として相続税の申告を行うことになる。もっとも、持株会社の株式保有割合を50%未満とする必要があるところ⁴⁵⁾、投資信託は株式扱いされていないことから、株式を投資信託に変換することなどが同時に行われるなどすることが多いであろう。かような「持株会社方式」は、取引銀行にとってもメリットがある。すなわち、持株会社に多額の融資を実行でき利息収入が入るほか、現経営者の手元に残る事業会社の譲渡代金を生命保険や投資信託などに振り向けさせることで、販売手数料も得られるといった具合にである。

そもそも、これまで事業承継税制を活用せずとも、純資産価額方式⁴⁶⁾から類似業種比準方式⁴⁷⁾や配当還元方式⁴⁸⁾へと評価方法を転換させる租税負担の軽減行動がなされてきた。例えば、経営者が保有している自社株式の一部を持株会などに譲渡をして、保有する自社株に係る議決権の割合を15%未満とすることで少数株主と位置付けられることになるところ、少数株主の保有する株式の評価は配当還元方式となり、評価額を減じることができる場合がある。その段階で相続がなされると、本来、類似業種比準方式などで評価することとなった場合の相続税に比して、相当の租税負担の軽減を図ることができる⁴⁹⁾。このように、株式保有割合の操作などを行うことで租税負担の軽減を行うことができるのは、非上場株式保有者のみである。見方によっては、財産評価基本通達による評価手法を形式的に適用することは、非上場株式保有者に財産評価に関する特有の操作可能性が付与されていることをも意味するのである。

このような手法については、立法と実定法の解釈・適用論のいたちごっこ

が続いているが、いずれにしても、非上場株式保有者にとってみれば、上場株式の評価のような硬直的な評価方法による財産評価とは異なり、優遇措置が講じられているのみならず、優遇税制をいわば濫用するような形でのアグレッシブな租税負担の軽減行動の誘因が所在するのである。かような操作可能性は、適正公平な課税の実現という視角からみると多くの問題を包摂しているといわざるを得ない。相続税法が有する再分配機能⁵⁰⁾が様々な租税負担の軽減行動によって毀損されていると評価することもできる。

4. 評価に関する不均衡（小括）

純資産価額方式は、保有している資産の時価を評価に織り込むので、含み益の高い株式を保有していると財産評価額が高くなる。

	非上場株式保有者	それ以外の者
土地	小規模宅地の特例	小規模宅地の特例
株式	納税猶予の特例	－
操作性	類似業種比準方式や配当還元方式への転換	－

そのようなことから、類似業種比準方式や配当還元方式に転換をするという非上場株式保有者の租税負担の軽減行動が招来される。これに比して、上場株式所有者には、納税猶予制度が設けられていないばかりか、上記のとおり、操作可能性のある租税負担の軽減行動をとる余地もない。

かような意味では、上場株式所有者は、非上場株式保有者に比して租税負担の軽減面において劣後に立たされているともいえるのである。中立性の問題は、上場株式と土地の間にのみ生じ得る単純なものではない。上場株式の評価に関しては操作の余地がなく、納税猶予制度等の措置も設けられていないという点などを考慮に入れば、同じ株式に係る課税上の取扱いにおいても関心を置くべき中立性問題が所在する。議論のターゲットとすべきは、上場株式と土地の間に認められる評価方法等の径庭、上場株式と非上場株式の間に認められる優遇措置の不均衡や非上場株式にのみ認められる操作可能性

の問題にあるように思われる。これらのことから評価の中立性を念頭に置くと、上場株式の評価が最も評価手法において不利な取扱いが展開されているともいえよう。ここに上場株式に対する評価の在り方を見直す必要性が浮上するのである。

結びに代えて

上記のとおり、財産評価基本通達に従えば、土地の評価については、上場株式の評価に比して評価の安全性が強調されており、この点については中立性の観点から問題が残されているといえよう。また、非上場株式については、租税負担の軽減効果を有する租税政策上のメニューが、納税者をして租税負担の軽減行為を行わしめるインセンティブとなっている。特に、事業承継税制に係る納税猶予制度の充実等を機に、その傾向はより強くなっているようである。そして、財産評価の中立性などの問題のほかにも租税負担の軽減行為が社会問題を招来しているという現状がある。

そこで、財産評価基本通達の取扱いに次の❶ないし❷の見直しを加えた上で、法令化を行う⁵¹⁾べきではなかろうか。すなわち、❶上場株式等の相続税評価額について、相続時から納付期限までの価格変動リスクを考慮したものとするとともに、❷相続時以後、通常想定される価格変動リスクの範囲を超えて価格が著しく下落した上場株式等については、評価の特例を設けるべきではなかろうか。

この点、例えば、金融庁の示してきた次のような税制改正要望は妥当なものであったのではないかと思われる。

【要望事項】

- ① 上場株式等の相続税評価額について、相続時から納付期限までの価格変動リスクを考慮したものとする。
- ② 相続時以後、通常想定される価格変動リスクの範囲を超えて価格が

著しく下落した上場株式等については、評価の特例を設けること。

- ③ 上場株式等の物納順位について、第一順位（国債・地方債・不動産・船舶）の資産と同等となるよう、見直しを行うこと。

もっとも、金融庁の税制改正要望は株式の評価に限定されたものであるから、不動産の評価についても見直しが必要であると思われる⁵²⁾。とりわけ、相続税法22条が「時価」としながらも、優遇された評価がなされている点には問題が残されている。評価問題のみならず、不動産については特に有利な優遇税制が施されており、税制中立性が阻害されるおそれにも鑑み見直しを行う必要があるのではなかろうか。

注

- 1) 金子宏『租税法〔第23版〕』716頁（弘文堂2019）。
- 2) ここにいう「特別の定め」とは、地上権及び永小作権の評価（相法23）、定期金に関する権利の評価（相法24、25）及び立木の評価（相法26）を指す。
- 3) 東京地裁昭和53年4月17日判決（行集29巻4号538頁）、神戸地裁昭和53年12月13日判決（訟月25巻4号1148頁）、名古屋地裁昭和63年4月25日判決（税資164号227頁）、東京地裁平成9年1月23日判決（税資222号94頁）なども参照。
- 4) 通達是国家行政組織法14条2項に根拠を有する上級官庁から下級官庁に対する上意下達の命令手段である。通達の法的根拠ないし性質等については、酒井克彦『アクセス税務通達の読み方』3頁以下（第一法規2016）参照。
- 5) 最高裁昭和38年12月24日第三小法廷判決（集民70号513頁）は、「所論国税庁長官の基本通達は、下級行政機関の権限の行使についての指揮であって、国民に対し効力を有する法令ではないとした判断は、正当である。」とする。
- 6) 金子宏教授は、「納税義務を免除・軽減し、あるいは手続要件を緩和する取扱が、租税行政庁によって一般的にしかも反覆・継続的に行われ（行政先例）、それが法であるとの確信（法的確信）が納税者の間に一般的に定着した場合には、慣習法としての行政先例法の成立を認めるべきであり、租税行政庁もそれによって拘束されると解すべきである（その取扱を変えるためには法の改正が必要である）。」とされ、行政先例法の成立の余地を認めている（金子・前掲注1、115

頁)。田中二郎『租税法〔第3版〕』100頁(有斐閣1990), 中里実「レボ取引の課税について」税研102号73頁(2002), 長崎地裁昭和36年5月19日判決(行集12巻5号1017頁), 福岡高裁昭和37年4月19日判決(税資36号473頁)なども同様。ここにいう慣習法の成立については, 酒井克彦「租税法律関係における慣習法の成立—法人税法22条4項に内包される『慣習』に対するスクリーン機能」アコード・タックス・レビュー5号7頁(2013)も参照。なお, 反論として, 塩野宏『行政法Ⅰ行政法総論〔第6版〕』115頁(有斐閣2015), 松澤智『租税手続法』377頁(中央経済社1997)。

- 7) 金子・前掲注1, 720頁は, 「行政先例法になっている」とされる。
- 8) 通達の外部性について, 金子宏教授は, 「実際には, 日々の租税行政は通達に依拠して行われており, 納税者の側で争わない限り, 租税法の解釈・適用に関する大多数の問題は, 通達に即して解決されることになるから, 現実には, 通達は法源と同様の機能を果たしている, といっても過言ではない。」とされる(金子・前掲注1, 116頁)。また, 塩野・前掲注6, 117頁も参照。なお, 通達の実質的支配力を前提とした裁判例として, 例えば, 在ブラジル被爆者健康管理手当不支給事件最高裁平成19年2月6日第三小法廷判決(民集61巻1号122頁), 親会社ストック・オプション訴訟最高裁平成18年10月24日第三小法廷判決(民集60巻8号3128頁)なども参照(なお, これらの点については, 酒井・前掲注4, 44頁参照)。
- 9) 金子・前掲注1, 716頁。
- 10) 東京地裁平成4年3月11日判決(判時1416号73頁), 東京地裁平成4年7月29日判決(訟月39巻5号938頁), 東京地裁平成5年2月16日判決(判タ845号240頁)も参照。
- 11) このような考え方は, 財産評価基本通達においても採用されている。同通達1《評価の原則》(3)は, 「財産の評価に当たっては, その財産の価額に影響を及ぼすべきすべての事情を考慮する。」と通達している。
- 12) もっとも, ときには, 財産評価基本通達の取扱いが合理性を有していないとする判断もある。例えば, 東京高裁平成25年2月28日判決(税資263号順号12157)は, 財産評価基本通達189《特定の評価会社の株式》(2)について, 「大会社につき株式保有割合が25%以上である評価会社を一律に株式保有特定会社と定める本件判定基準が本件相続開始前においてもなお合理性を有していたも

のとはいえない。」としている。この判決の後に、同通達は改正されている（池本征男＝酒井克彦『裁判例からみる相続税法〔4訂版〕』479頁（大蔵財務協会2021）参照）。

- 13) 判例評釈として、熊本敬一郎・シュト143号13頁（1974）。
- 14) 財産評価基本通達6《この通達の定めにより難い場合の評価》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。」と通達する。
- 15) この点について、酒井克彦『クローズアップ課税要件事実論〔第4版改訂増補版〕』286頁（財経詳報社2017）も参照。
- 16) 清永敬次教授は、「財産の評価が、ある通達によって一般的に行われているようなときに、ある特定の納税者については特別の事情がないにもかかわらず別の基準による評価がなされるような場合…租税平等主義により、特定の納税者に対する別の評価基準の適用は盗意的な差別として許されないというべきであろう。」とされる（清永『税法〔新装版〕』33頁（ミネルヴァ書房2013））。
- 17) その他、例えば、名古屋地裁平成元年3月22日判決（税資169号939頁）、名古屋高裁平成4年2月27日判決（税資188号446頁）、東京地裁平成7年7月20日判決（後述）など。
- 18) より正確を期せば、財産評価基本通達6（前掲注14）も同通達内部に包摂されているのであるから、同通達が個別評価手法を採用していないとの理解はある種の誤解である。
- 19) 大阪地裁平成23年2月25日判決（税資261号順号11627）、那覇地裁平成21年11月25日判決（税資259号順号11326）、千葉地裁平成15年4月22日判決（税資253号順号9330）などを参照。路線価は公示価格の約8割という目標値が既に設定されていること、路線価の算定は短期間かつ大量に行われており適正かつ精緻に行われたものとは考えられないこと、本件土地付近には参考となる売買実例がなかったこと等から、路線価を基準とし税務署長が評価した本件土地の評価額は不相当であるとの納税者の主張が、税務署長が路線価により評価した価額は、納税者の鑑定評価額等に比しても不相当というべき点はないとして排斥された事例として、東京地裁平成15年2月26日判決（判時1888号71頁）などもある。加えて、財産評価基本通達に基づき付設されている路線価が毎年1月1日時点の時価の8割であることを前提として路線価を0.8で除して得られた単価を基に

近隣の公示価格から得られる地価の変動率から本件土地の相続開始日までの時点修正率により時点修正を行った価額を本件路線価に代入して評価通達の方法に準じて時価を求める課税庁の評価方法について、本件土地に係る路線価が時価の8割であるとは限らないし、路線価が1年間の地価変動に対応するという要素と評価の安全性を確保するという要素を失うものであるとの納税者の主張が、仮に本件土地に係る路線価を0.8で割り戻すことによって得られる単価が相続開始日の1月1日時点の時価と一致しなかったとしても課税庁の評価額が客観的な時価を超えないときは、右評価額をもって違法ということはできないとされた事例として、東京地裁平成9年9月30日判決（訟月47巻6号1636頁）などもある。

20) もっとも、全てが路線価方式によるというものでもない。財産評価基本通達21《倍率方式》に示す「倍率方式」とは、固定資産税評価額（地方税法381条《固定資産課税台帳の登録事項》の規定により土地課税台帳若しくは土地補充課税台帳（同条8項の規定により土地補充課税台帳とみなされるものを含む。）に登録された基準年度の価格又は比準価格をいう。）に国税局長が一定の地域ごとにその地域の実情に即するように定める倍率を乗じて計算した金額によって評価する方式をいう。財産評価基本通達21-2《倍率方式による評価》は、「倍率方式により評価する宅地の価額は、その宅地の固定資産税評価額に地価事情の類似する地域ごとに、その地域にある宅地の売買実例価額、公示価格、不動産鑑定士等による鑑定評価額、精通者意見価格等を基として国税局長の定める倍率を乗じて計算した金額によって評価する。」としている。

21) 東京地裁平成28年7月15日判決（税資266号順号12882）における国側の主張も参照。

22) なお、路線価が評価時点である毎年1月1日の地価公示価格と同水準の価格の8割程度を目途に決定されていることによる評価上の利益は、評価の安全性を考慮して路線価が低めに定められていることによって得られる事実上の利益にすぎず、地価が継続的に下落している状況のもとで、相続開始時期如何によってその受ける評価上の利益の程度に差異が生じたとしても、それは相続財産について評価通達の定めにより時価の範囲内で画一的評価を行うことによって生じるやむを得ない結果というべきであり、そのことによって納税者間の公平が害され、その評価が違法なものとされるわけではないとして、地価が下落して

いる場合には相続時点において路線価を時点修正すべきであるところ、それをしない本件更正処分は公平の原則に反し違法であるとの納税者の主張が排斥された事例として、千葉地裁平成14年2月22日判決（税資252号順号9075）がある。

23) 金子・前掲注1, 719頁。

24) 東京地裁平成19年8月23日判決（判タ1264号184頁）。

25) 東京地裁平成9年9月30日判決（訟月47巻6号1636頁）、東京地裁平成10年10月30日判決（税資238号1042頁）、東京高裁平成11年8月30日判決（訟月47巻6号1616頁）、東京地裁平成11年12月17日判決（税資245号930頁）、水戸地裁平成12年2月15日判決（税資246号645頁）、千葉地裁平成14年2月22日判決（前掲注21）、東京高裁平成14年8月22日判決（税資252号順号9176）など参照。その他、例えば大阪地裁平成12年7月27日判決（税資248号492頁）は、「相続税の財産評価は、評価通達に従って行われているが、相続税課税における土地の評価水準は、課税上の評価であること、評価の安全性等の見地から、従来から、公示価格や市場価格（実勢価額）に比べて低い水準に押さえられてきた。」とする。他方、金子宏教授は、路線価について、「実際には公示価格にほぼ等しい。」と論じられるが（金子・前掲注1, 719頁）、このような見解については議論のあるところであろう。

26) 東京高裁平成11年8月30日判決（前掲注24）は、「控訴人〔筆者注：納税者〕らは、被控訴人の評価方法では、評価通達の定める路線価方式によれば路線価が評価の安全性の確保の観点から公示価格の八割程度とされていることによって得られるはずの評価上の利益が失われるかのように主張する。なるほど、評価通達の定める路線価方式によれば、路線価が評価の安全性の確保の観点から公示価格の八割程度とされていることから、相続開始時点と当該年の一月一日時点とで価格の変動がないものとするれば、納税者は客観的時価の二割程度の減価という評価上の利益を得られることになるといえる。しかし、右のような利益は、課税当局が全国に大量に存在する相続財産たる土地の評価を画一的に行うに当たり評価の安全性等を考慮して路線価を低めに定めていることによって得られる事実上の利益にしかすぎず、法律上保護された利益ないし法的保護に値する利益ということはできないものであり、本件のように評価通達の定める路線価方式によることが著しく不適當であると認められる場合には、それ以外の方法によって、法が要求する客観的時価により近い価額を求めるべきは当然

のことである。もっとも、本件のように評価通達の定める路線価方式によることが著しく不適當であると認められる場合にも、客観的時価の二割程度の減価という評価上の利益が得られるような評価の方法を用いることが運用上の原則になっているというのであれば、本件についてのみ右とは別の方法を用いて右評価上の利益を失わせることは、公平の原則に反して違法であるとされる余地があるが、そのようなことが運用上の原則になっていることを窺わせる資料は全くない。」とする。東京地裁平成10年2月24日判決（税資230号692頁）、東京高裁平成10年7月29日判決（税資237号928頁）も参照。

- 27) 財産評価基本通達169《上場株式の評価》は、「上場株式の評価は、次に掲げる区分に従い、それぞれ次に掲げるところによる。」とした上で、「上場株式の価額は、その株式が上場されている金融商品取引所…の公表する課税時期の最終価格によって評価する。ただし、その最終価格が課税時期の属する月以前3か月間の毎日の最終価格の各月ごとの平均額（以下『最終価格の月平均額』という。）のうち最も低い価額を超える場合には、その最も低い価額によって評価する。」とし、ただし、「負担付贈与又は個人間の対価を伴う取引により取得した上場株式の価額は、その株式が上場されている金融商品取引所の公表する課税時期の最終価格によって評価する。」と通達する。
- 28) 相続財産の主要部分を占める株式が暴落によってほとんど無価値となったため、相続人が自己の固有財産を処分して相続税を納付しなければならない事態に追い込まれたとしても、暴落前の株式評価額に基づく課税額をそのまま維持して徴収金を保持したことが適法であり、これにより公法上の不当利得が成立するものと解することはできないとされた事例として、大阪高裁昭和62年9月29日判決（行集38巻8＝9号1038頁）がある。同高裁は、「本件各株式のうちでその主要部分（評価額では全体の五六パーセント強）を占めるE産業の株式は、相続開始日（昭和四八年五月二日）の大阪証券取引所の終値ではその評価額（単価）を超えていた…から、控訴人は現実に右評価額を下らない利益を右時点で取得していたものであるし、また他の株式についても、…基本通達の評価基準に合致する評価がなされているのであるから、右基準の内容からみても相続開始時点において現実に右評価額を下らない利益を得ていたものと推認できること、一般的に株価は変動性を有するものであるうえ、…E産業の株式価格は昭和四三年末頃から急騰を続け、その後昭和四六年末頃に一旦やや下落した後再

びもち直したが昭和四八年後半から下落傾向となるなど、変動性のある株式であることが認められるのであり、本件においては相続開始から前記の会社更生の申立（この手続において本件各株式の主要な部分が確定的に無価値となつた…）までには約五年の期間があつたことを考慮すると、控訴人としては、その相続税を納付するに当り、他の相続人との協議の成立に努力して、速やかに相続財産である本件各株式を物納するか、或いはこれを他に売却するなどして、その納付義務を遅滞なく履行すれば、本件におけるような株価の暴落による損害を回避することも不可能ではなかつたと解されること…などの事情を考慮すると、…本件各株式の大半が相続開始後にその価値を殆んど失う事態が生じ、控訴人が自らの固有財産を処分するなどの方法により苦慮して納税している事情があるとしても、…被控訴人の徴収金の保持が違法となつて公法上の不当利得が成立するものと解することはできない。」とする。このように、同判決は、株式の価値が変動することを織り込んだ判断を示している。

- 29) もっとも、20%程度の評価における軽減は社会通念上一般に著しく低い割合とはいえないとする見解もなくはない（東京地裁平成19年8月23日判決・前掲注23）。
- 30) 旧租税特別措置法69条の4の立法目的の適法性については、東京地裁平成10年9月24日判決（税資238号177頁）、大阪地裁平成12年7月27日判決（税資248号492頁）など参照。
- 31) 「相当の地代」については、酒井克彦『「相当性」をめぐる認定判断と税務解釈—借地権課税における『相当の地代』を主たる論点として』（清文社2013）を参照。
- 32) このような評価減がなされる評価方法に合理性はあるのであろうか。この点につき、東京地裁平成20年7月23日判決（税資258号順号10996）は、「権利金の授受によって、賃借期間中、上記相当の地代と実際に支払う地代との差額に相当する経済的利益が借地人に帰属することになり、その反面、借地権の設定されている宅地の価額は、当該宅地の自用地としての価額よりも、借地権の価額（その実態は、土地の適正地代と実際に支払われる地代との差額に賃借権の存続期間を乗じた借地人に帰属すべき利益の額がこれに相当する。）だけ低く評価されることとなるという経済的実態が生じる。そこで、課税関係上も、上記の取引慣行を正常な取引条件としてとらえ、上記の経済的実態を当該借地の評価に

反映させることが取引の実態に合致することになる。」とする。また、後述する横浜地裁平成7年7月19日判決（税資213号134頁）などにおいても相当の地代を収受するなどしている場合の貸宅地の価額は、自用地価額の80%相当額で評価することには合理性があると認められている。

- 33) 貸家建付地の評価を巡る重要事例として、例えば、相続税の課税時期において空室が生じている場合の貸家建付地の価額について、大阪地裁平成28年10月26日判決（税資266号順号12923）、大阪高裁平成29年5月11日判決（税資267号順号13019）、大阪高裁平成30年1月12日判決（税資268号順号13106）、相続開始時に建物が存在していない場合の貸家建付地該当性について、大阪地裁平成18年9月13日判決（税資256号順号10499）など参照。
- 34) 「借地権割合」は、財産評価基本通達27《借地権の評価》の定めによるその宅地に係る借地権割合（同項のただし書に定める地域にある宅地については100分の20とする。）による。
- 35) 横浜地裁は、財産評価基本通達26のほか、同通達93《貸家の評価》及び94《借地権の評価》についても、この説示により合理性を認めている。
- 36) 貸付事業用宅地の評価を巡る裁判例として、札幌地裁平成21年1月29日判決（税資259号順号11129）参照。
- 37) 一括借上方式とは、まず自己所有の投資用不動産を不動産業者が一括で借り上げた上で、不動産業者が賃借人を募集して、その不動産を賃借人に転貸するという形式を採用することによって、土地所有者側は、不動産業者が家賃保証をすることによる空家リスクを排除あるいは軽減することができる上、管理の煩を免れることができるという仕組みをいう。もっとも、不動産所有者は不動産業者に手数料を支払うだけにかかる空家リスクを排除あるいは軽減できるとされているものの、一定期間経過後の契約更新時に賃料の引下げなど、契約内容の変更を迫られるというような問題が生じることがある。
- 38) 借地借家法（平成3年法律第90号）は弱い立場にいる賃借人を保護することに主眼があるところ、一括借上方式の契約においては、不動産業者が賃借人の立場になることから賃借人の保護には働くが、賃貸人の立場は保護されない。また、不動産所有者は事業者と位置付けられることから、消費者契約法（平成12年法律第61号）も対象外となるなどといった法的問題も惹起される。なお、消費者契約法は、「消費者と事業者との間の情報の質及び量並びに交渉力の格差

に鑑み、事業者の一定の行為により消費者が誤認し、又は困惑した場合等について契約の申込み又はその承諾の意思表示を取り消すことができることとするとともに、事業者の損害賠償の責任を免除する条項その他の消費者の利益を不当に害することとなる条項の全部又は一部を無効とするほか、消費者の被害の発生又は拡大を防止するため適格消費者団体が事業者等に対し差止請求をすることができることとするにより、消費者の利益の擁護を図り、もって国民生活の安定向上と国民経済の健全な発展に寄与すること」を目的とする（同法1）。

- 39) 例えば、消費者訴訟として注目を集めた事案の一つに、長谷川コーポレーション事件と呼ばれる事案がある（最高裁平成16年11月8日第二小法廷判決・集民215号555頁）。同判決は、XがYから転貸を目的として共同住宅棟・事務所棟・駐車場を一括借り上げするという平成4年2月に締結されたサブリース契約において、同7年4月以降は賃料額をそれぞれ5%増額し、以後2年経過するごとにそれぞれ5%増額する旨の賃料自動増額特約が定められていたという場合について、本件賃料自動増額特約は、本件契約の契約期間中、適正賃料額が従前賃料額よりも増額し続けることを想定して定められた本件の共同事業契約の性質からみて（賃料不減額の特約が絶対的であるのと異なり）相対的な特約であって、いわゆるバブル崩壊に伴って、本件契約の締結後に経済事情が著しく変動し、借入金利の大幅な低下や各建物部分の正常実質賃料額の大幅な低下といった本件契約締結当時予測されていなかった事情が存するから、事情変更の原則に照らし、平成11年4月1日及び同13年4月1日の各時点においては、本件賃料自動増額特約は適用されないものと解するのが相当である旨判示した。判例評釈として、近江幸治・金商1205号2頁（2004）、水野信次・銀法49巻14号55頁（2005）、堀切忠和・税務事例38巻4号57頁（2006）など参照。
- 40) 泉水健宏「空き家対策の現状と課題—空家等対策特別措置法の施行状況を中心とした概況—」立法と調査416号84頁（2019）、吉田友彦「空き家問題・空き家対策の現状と課題」都市住宅学80号4頁（2013）、北村喜宣監修『空き家等の適正管理条例』（地域科学研究会2012）など参照。
- 41) この法律は、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家

等の活用を促進するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村（特別区を含む。）による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的とするものである（同法1）。

- 42) 下村都夫「空き家問題の法的課題と対応策」都市住宅学84号99頁（2014）。
- 43) かような空家問題を受けて、平成28年度税制改正（空家対策）として、空家に係る譲渡所得の特別控除の特例の創設がなされた（泉水・前掲注38、93頁も参照。なお、令和元年度税制改正において適用期限が延長されるなどしている。）。これは、相続の開始の直前において被相続人の居住の用に供されていた家屋（昭和56年5月31日以前に建築された家屋（区分所有建築物を除く。）であって、当該相続の開始の直前において当該被相続人以外に居住をしていた者がいなかったものに限る。以下「被相続人居住用家屋」という。）及び当該相続の開始の直前において当該被相続人居住用家屋の敷地の用に供されていた土地等を当該相続により取得をした個人が、平成28年4月1日から令和5年12月31日までの間に、次に掲げる譲渡（当該相続の時から当該相続の開始があった日以後3年を経過する日の属する年の12月31日までの間にしたものに限るものとし、当該譲渡の対価の額が1億円を超えるものを除く。）をした場合には、当該譲渡に係る譲渡所得の金額について居住用財産の譲渡所得の特別控除（3,000万円）を適用することができることとするものである。
 - （1） 当該被相続人居住用家屋の譲渡又は当該被相続人居住用家屋とともにするその敷地の用に供されている土地等の譲渡
 - （2） 当該被相続人居住用家屋の除却をした後におけるその敷地の用に供されていた土地等の譲渡
- 44) 平成30年時点における空家は全国約846万戸あり、これは総住宅数の13.6%を占める（総務省発表）。なお、令和元年度末時点において、全市区町村の7割を超える1,245市区町村において、空家等対策計画が策定されているという（国土交通省発表）。
- 45) 事業承継税制の特例措置を受けるためには、贈与又は相続の開始の時ににおいて、会社（特例認定承継会社）の要件、後継者の要件、先代経営者の要件の全てを満たさなければならないところ、会社（特例認定承継会社）の要件として、例

例えば、経営承継円滑化法2条《定義》に規定する中小企業者であること、特例円滑化法認定を受けた会社に該当すること、常時使用従業員の数が1人以上であること、非上場会社であること、風俗営業会社に該当しないこと、特別関係会社が外国会社（会社2二）に該当する場合にあっては、常時使用従業員の数が5人以上であることなどのほか、資産保有型会社又は資産運用型会社に該当しないことが規定されている（措法70の7の5②一～70の7の6②一）。ここに、資産保有型会社又は資産運用型会社とは、①有価証券、自ら使用していない不動産、現預金等の特定の資産の保有割合が帳簿価額の70%以上の会社、又は②これらの特定の資産からの運用収入が総収入金額の75%以上の会社などをいう。

46) 純資産価額方式とは、課税時期における各資産を財産評価基本通達に定めるところにより評価した価額の合計額から課税時期における各負債の金額の合計額及び評価差額に対する法人税額等に相当する金額を控除した金額を課税時期における発行済株式数で除して計算した金額とする方式である。

47) 財産評価基本通達180《類似業種比準価額》は、類似業種比準価額について、「類似業種の株価並びに1株当たりの配当金額、年利益金額及び純資産価額（帳簿価額によって計算した金額）を基とし、次の算式によって計算した金額とする。この場合において、評価会社の直前期末における資本金等の額を直前期末における発行済株式数で除した金額が50円以外の金額であるときは、その計算した金額に、1株当たりの資本金等の額の50円に対する倍数を乗じて計算した金額と通達する。

$$A \times \left[\frac{\frac{\text{㉔}}{\text{㉒}} + \frac{\text{㉕}}{\text{㉓}} + \frac{\text{㉖}}{\text{㉔}}}{3} \right] \times 0.7$$

(1) 上記算式中の「A」、「㉔」、「㉕」、「㉖」、「㉒」、「㉓」及び「㉔」は、それぞれ次による。

「A」＝類似業種の株価

「㉔」＝評価会社の1株当たりの配当金額

「㉕」＝評価会社の1株当たりの利益金額

「㉖」＝評価会社の1株当たりの純資産価額（帳簿価額によって計算した金額）

「㉒」＝課税時期の属する年の類似業種の1株当たりの配当金額

「㉓」＝課税時期の属する年の類似業種の1株当たりの年利益金額

「D」＝課税時期の属する年の類似業種の1株当たりの純資産価額（帳簿価額によって計算した金額）

（注） 類似業種比準価額の計算に当たっては，⑥，⑦及び⑧の金額は183《評価会社の1株当たりの配当金額等の計算》により1株当たりの資本金等の額を50円とした場合の金額として計算することに留意する。

（2） 上記算式中の「0.7」は，178《取引相場のない株式の評価上の区分》に定める中会社の株式を評価する場合には「0.6」，同項に定める小会社の株式を評価する場合には「0.5」とする。

48) 取引相場のない株式を評価する場合は，それぞれの株主のその発行会社に対する支配力の強弱により評価方式を異にしており，原則として，同族株主等が取得した株式については原則的評価方式により評価し，同族株主等以外の者が取得した株式については，特例的评价方式である配当還元方式により評価する（評基通188，188－2）。

配当還元方式は，その株主が発行会社から受け取る配当金の額を基として次の算式により評価する。

$$\frac{1 \text{株当たりの年配当金額}}{10\%} \times \frac{1 \text{株当たりの資本金等の額}}{50\text{円}} = \text{配当還元価額}$$

49) かような租税負担の軽減行為を企図して行った経営者保有の株式譲渡が，所得税法59条《贈与等の場合の譲渡所得等の特例》1項2号に規定する低額譲渡に該当するとされた事例として，いわゆるタキゲン事件最高裁令和2年3月24日第三小法廷判決（集民263号63頁）がある。同事件を素材とした論稿として，酒井克彦「取引相場のない株式と低額譲渡（上）」税務事例51巻5号94頁（2019），同「税務通達を文理解釈することの意義（上）（中）（下）」税務事例51巻7号1頁，同8号1頁，同9号1頁（2019）参照。

50) 金子・前掲注1，4頁は，「日本国憲法が，暗黙の前提として，再分配は国家の正当な任務の一部であると考えていることは，疑問の余地がない。」とする。再分配機能に関する実証的研究として，小塩隆士＝田近栄治＝府川哲夫編『日本の所得分配－格差拡大と政策の役割』（東京大学出版会2006）を参照。

51) 金子宏教授は「財産の評価は納税者の利害に影響するところが大きく，しかも多種多様な財産を対象として継続的・規則的に評価を行う必要があること，にかんがえみると，評価に関する基本事項は，むしろ政令または省令で規定すべきであろう。」とされる（金子・前掲注1，715頁脚注（4））。

52) 金融庁は、平成29年度税制改正要望において、相続財産となった上場株式等について、「現行制度では、相続時の時価と、相続時以前3か月間（相続発生月、その前月、前々月）の各月における終値平均額のうち、最も低い価額で評価」されているが、「他方、上場株式等は価格変動リスクの高い金融商品。相続後、遺産分割協議等を経るまで資産を譲渡できない実態がある中、上場株式等については、相続税評価上、相続時から納付期限までの期間（10ヶ月間）の価格変動リスクが考慮されていない。このため、上場株式等は価格変動リスクの低い預金や債券などの他の資産と比べて不利になっており、投資家の株式離れが助長されているとの指摘がある。そこで、上場株式等について、相続税評価の見直しを含む所要の措置を設ける必要がある。」としていた。