

2022年4月22日

最高裁令和4年4月19日判決

—共同住宅の購入・借入れが税負担軽減を意図したものとして通達評価額(路線価)を上回る鑑定評価額での相続税課税を認めた事例

不動産を通達評価額(路線価)により評価して行った相続税の申告に対し、国税当局が独自の不動産鑑定に基づいて追徴課税を行ったことについて、最高裁が当局の処分を適法と判断する判決(以下「本判決」)を下し、話題を呼んでいます。

本稿では、本判決の内容について解説した上、本判決の射程、今後の実務への影響について検討します。

1. 事案の概要

- (1) 被相続人は、平成21年中に下表①のとおり共同住宅2棟(以下「本件各不動産」)の購入及びその購入資金の借入れ(以下「本件購入・借入れ」)を行った。
- (2) 被相続人及び上告人らは、本件購入・借入れを、被相続人及びその経営していた会社の事業承継の過程の一つと位置付けつつも、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。
- (3) 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。
- (4) 被相続人は、平成24年6月17日に94歳で死亡し、上告人らほか2名がその財産を相続により取得した(以下「本件相続」)。本件各不動産は、上告人らのうちの1名が遺言に従って取得し、うち1棟(川崎市内の共同住宅)は、平成25年3月7日付けで、代金5億1500万円で第三者に売却された。
- (5) 上告人らは、本件相続に係る相続税の申告に当たって、財産評価基本通達(以下「評価通達」)の定める方法により、

本件各不動産を下表②のとおり評価し、課税価額の合計額を2826万1000円とし、基礎控除の結果、相続税の総額を0円とした。

- (6) 課税庁は、平成28年4月27日付けで、上告人らに対し、不動産鑑定評価額に基づき、本件各不動産の価額を下表③のとおりである(以下「本件各鑑定評価額」)ことを前提とする各更正処分等を行った。

	東京都杉並区内 共同住宅	神奈川県川崎市内 共同住宅
①購入額 (購入日)	8億3700万円 (平成21年1月30日)	5億5000万円 (平成21年12月25日)
②通達評価額	2億0004万1474円	1億3366万4767円
③鑑定評価額	7億5400万円	5億1900万円

2. 本判決の内容

本判決は、以下のとおり判示して、本件の各更正処分において、課税庁が本件各不動産の価額を本件各鑑定評価額に基づき評価したことは適法とした。

- (1) 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点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〔相続税法22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〔…〕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はできない。
- (2) ア 他方、〔…〕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〔租税法上の一般原則としての〕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、〔…〕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

【本号監修・執筆者(弁護士)】

監修：米倉 裕樹 ([h-yonekura@kitahama.or.jp](mailto:h-yonekura@kitahama.or.jp))  
 執筆：安田 雄飛 ([yyasuda@kitahama.or.jp](mailto:yyasuda@kitahama.or.jp))

◆本ニューズレターは法的助言を目的するものではなく、個別の案件については当該案件の個別の状況に応じ、弁護士の助言を求めて頂く必要があります。また、本稿に記載の見解は執筆担当者の個人的見解であり、当事務所又は当事務所のクライアントの見解ではありません。本稿の内容、テキスト等の無断転載・無断引用を禁止します。

◆本ニューズレターに関する一般的なお問合せは、下記までご連絡ください。

北浜法律事務所・外国法共同事業 ニューズレター係  
 (TEL: 06-6202-1088 E-mail: [newsletter@kitahama.or.jp](mailto:newsletter@kitahama.or.jp))

〔大 阪〕北浜法律事務所・外国法共同事業  
 〒541-0041 大阪市中央区北浜1-8-16 大阪証券取引所ビル  
 TEL 06-6202-1088 (代) / FAX 06-6202-1080

〔東 京〕弁護士法人北浜法律事務所東京事務所  
 〒100-0005 東京都千代田区丸の内1-7-12 サピアタワー14F  
 TEL 03-5219-5151 (代) / FAX 03-5219-5155

〔福 岡〕弁護士法人北浜法律事務所福岡事務所  
 〒812-0018 福岡市博多区住吉1-2-25  
 キャナルシティ・ビジネスセンタービル4F  
 TEL 092-263-9990 / FAX 092-263-9991

<https://www.kitahama.or.jp/>

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えることはできない。

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2826万1000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えることはできない。

### 3. 従前の裁判例等と本件の特徴

相続税対策として、多額の借入れを行って不動産を購入し、購入額=借入れ額と低い通達評価額の差額(借入金債務超過額)分だけ相続税の課税価格を引き下げるケースが、特にバブル期において、高騰した不動産の実勢価格と通達評価額との間で著しい乖離が生じたことで広く見られるようになった。

かかる相続税対策により購入した不動産については、従前から、通達評価額を上回る購入額に基づき相続税の課税処分がなされ、争われた裁判例が複数存在し、いずれの事例でも、裁判所は、購入額をもって時価としてなされた課税処分を適法と判断していた<sup>1</sup>。

もっとも、これらの裁判例の事案には、次のような共通点があった。

(i) 第一に、いずれも不動産の取得が相続開始の直前(約2か月~約10か月)であった点である。この点に関しては、平成8年税制改正前の租税特別措置法69条の4が、相続開始3年以内に取得した不動産の価額を取得価額とする旨定めていたこと、評価通達185括弧書が、非上場株式の純資産価額の算定に当たって、課税時期前3年以内に取得した土地・家屋等は通常の取引価額で評価する旨定めていることもあって、従前の実務では、不動産の取得時期が相続開始前3年以内であるか否かが通達評価額によることができるか否かの目安とされてきた。

(ii) 第二に、相続開始後、不動産が売却され、その売却代金をもって借入金が返済されることでほぼ原状に復していることなどから、不動産の取得に経済合理性がなかったということが特に問題にされた点である。

(iii) 第三に、上記のとおり不動産の購入時期と相続開始時期が近接していたことから、課税庁が直近の購入額をもって課税していた点である。

これに対し、本判決の事案には、(i) 不動産購入から相続開始までに3年4か月余りが経過している点、(ii) 相続開始後も、購入した共同住宅2棟のうち1棟が売却されたにとどまり、借入額の大部分が返済されたという事情も見られないという点、(iii) 課税庁が不動産鑑定評価額をもって課税した点で従前の裁判例の事案と異なる特徴がある。それゆえに最高裁の判断が注目された。

## 4. 本判決の考え方

### (1) 判断枠組み

本判決は、通達評価額を上回る鑑定評価額での課税を認めるに当たって、まず、課税庁が、通達評価額を上回る価額によることは、(客観的な交換価値を上回らない限り)相続税法22条違反とはならない(上記2(1))一方、合理的な理由がない限り平等原則に違反するが、「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(同2(ア))旨判示している。

かかる解釈については、表現の違いはあるものの、特別の事情がない限り平等原則違反となるとする判断枠組み自体は、従前の裁判例と特に変わらない(以下、平等原則違反とならない事情を総称して「特別の事情」という。)

### (2) 特別の事情の判断要素

#### ア 市場価格等との乖離≠特別の事情

従前の裁判例には、通達評価額が市場価格との間に著しい差が生じていることが特別の事情に当たり得ると解するものがあつた<sup>2</sup>。本判決の事案でも、課税庁は、通達評価額と鑑定評価額・購入額との間に著しい乖離があることが特別の事情に当たると主張した。

これに対し、本判決は、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れがあることをもって特別の事情があるということはできないと判示している（上記2(2)イ第一段落）。

本判決が、課税庁の主張のように鑑定評価額とのかい離が大きいことのみをもって特別の事情を認めないことをあえて明示したことは、通達評価額を上回る価額での課税に対する牽制になると思われ、意義が大きい。

#### イ 税負担の著しい軽減+税負担軽減の意図=特別の事情

その上で、本判決は、(i) 本件購入・借入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相続税の負担が著しく軽減されることになること、(ii) 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、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ことから、特別の事情があるとした（上記2(2)イ第二段落）。

このうち、(i) 税負担の著しい軽減に関しては、従前、通達評価額と市場価格のかい離が大きい不動産を購入することは広く富裕層の節税対策として行われてきたところ、そのようなケースでは、将来の相続において通達評価額によると相続税の負担が著しく軽減されることになる場合が多いとも考えられる。

また、(ii) 租税負担軽減の意図に関しても、客観的に見て不動産の購入により税負担が著しく軽減されることになるような場合には、将来の相続において相続税の負担が軽減されることの認識自体はあり、かつ、認識している以上はそのような節税効果を期待して購入に至ったといえるケースも少なくないとも思われる。

このように考えると、通達評価額を上回る価額によるとしても平等原則違反とならない特別の事情の範囲はかなり広がってしまうのではないかという懸念がある。

しかしながら、特別の事情に関する本判決の判断は、あくまで本件の個別具体的な事情の下での事例判断であり、その射程については、以下のとおり、かなり限定的に捉えることも可能である。

#### ウ 相続税の負担の「著しい」軽減

本判決が、本件において相続税の負担が「著しく」軽減されると評価したのは、あくまで、本件購入・借入れがなければ6億円超となる見込みであった相続税の負担が、本件購入・借入れ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0円になるという事実関係を前提にしている。

軽減された税額が金額として多額であることに加えて、相続税の総額が0円になった（すなわち軽減の割合が100%であった）ことも「著しく」との評価に大きく影響していると思われる。軽減された税額や、その相続税の総額に占める割合がより小さい場合には、相続税の負担が「著しく」軽減されるとまでいえるかどうか議論されなければならないと考えられる。

#### エ 税負担軽減の意図

##### (ア) 「近い将来」相続の発生が「予想」される状況にあったこと

本判決は、本件において被相続人及び上告人らが租税負担の軽減をも意図していたと述べるに当たって、近い将来発生することが予想される相続において相続税の負担が軽減されることを知っていたことを指摘している。すなわち、単に「将来」いずれかの時点で相続が発生する「可能性がある」というだけではなく、「近い将来」相続が発生することが「予想」される状況にあったことが前提となっている。

そして、本判決がこのように「近い将来」相続が発生されることが「予想」される状況にあったと評価したのは、本件購入・借入れが行われた時点で被相続人の年齢が90歳超であり、非常に高齢であったためであると考えられる。これに対し、「近い将来」相続が発生することが「予想される」と評価し得るだけの具体的事情（例えば、平均寿命を大幅に超えている、重病に罹患しているなど）がないケースでは、相続税負担の軽減を意図していたと認定することは難しくなると考えられる。

##### (イ) 税負担軽減の「意図」

本判決は、相続税の負担を軽減させるものであることを知っていたことのみならず、「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」ことを指摘するとともに、一般に「もくろみ」、「ねらい」等の意味を有する「意図」という表現を用いていることから、税負担が軽減されることについて、単なる認識を超える、より積極的あるいは強固な主観的要素を要求していると思われる。

そして、事実認定の実務上、上記のような「意図」まであったと認定することは、通常ハードルが高いと言える。例えば、同様に、課税上、租税回避の意図が問題とされる場面として、組織再編行為の否認規定（法人税法132条の2）の適用場面が挙げられる。判例上、当該規定の要件である不当性要件について、法人の行為・計算が「税負担を減少させることを意図したもの」か否かがその判断基準とされている<sup>3</sup>ところ、かかる意図を認定して当該規定の適用を認めた裁判例は、これまでわずか2件しか見当たらず



4、かつ、そのいずれも、議事録や電子メールなど、直接租税回避の意図を立証し得る証拠がある事案である<sup>5</sup>。

本判決が前提とした「被相続人及び上告人らは、本件購入・借入れに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」との事実も、下級審<sup>6</sup>において、不動産購入資金の借入時に銀行が作成した貸出稟議書に「相続対策のため本年1月に63百万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。」との記載があったことを根拠の一つとして認定されたものである<sup>7</sup>。このような直接的な証拠がないケースにおいて、課税庁・裁判所が租税負担軽減の意図を認定することは容易でないと思われる。

ただし、租税負担軽減の意図を認定するに当たって、上記のような直接的な証拠があることが不可欠というわけではない。特に租税負担の軽減以外に不動産購入の合理的な理由がない場合は、そのことから租税回避の意図が推認されるおそれもあると考えられる<sup>8</sup>。

### (3) 本判決の影響

以上のとおり、本判決は、実務上広く行われている不動産の購入・借入れによる節税対策について、特に、その購入から相続開始までに3年を超える期間が経過しているケースで、評価通達を上回る鑑定評価額での課税を認めた点で、実務に重大な影響を及ぼすものであり、不動産の通達評価額と市場価格との開差を利用した過度な節税対策に一定の歯止めをかけることになるとと思われる。

もっとも、本判決の判断は、結果的に不動産の購入から相続開始までの期間が空くこととなったものの、不動産購入時に被相続人が90歳超と非常に高齢であったため、「近い将来」相続が発生することが「予想」される状況にあったことが前提となっており、その限りで、（結果的に不動産購入直後に相続が開始した）従前の裁判例と質的な違いはないともいえる。そのように相続の発生が「近い将来」に「予想」されるというべき具体的事情がないケースには、本判決の射程は直ちに及ばないと見るべきである。

また、本判決は、被相続人らに税負担軽減の意図があったことを判断の前提としているところ、この点は、実務上、かかる「意図」の認定が容易でないと考えられることを踏まえると、本判決の射程を限定する意味を有する。

今後の実務における対応としては、通達評価額と市場価格の乖離により将来の相続時に税負担の圧縮効果があるような不動産の購入に当たっては、租税負担の軽減以外に購入の合理的理由があることを証拠上明確にしておくことが望ましいと考えられる。

以上

<sup>1</sup> ①東京地判平成4年3月11日判時1416号73頁、②東京高判平成5年1月26日税資194号75頁〔①の控訴審〕、③東京地判平成4年7月29日行集43巻6・7号909頁、④東京高判平成5年3月15日行集44巻3号213頁〔③の控訴審〕、⑤東京地判平成5年2月16日判タ845号240頁、⑥東京高判平成5年12月21日税資199号1302頁〔⑤の控訴審〕。

<sup>2</sup> 前掲注1①②判決。

<sup>3</sup> 最判平成28年2月29日民集70巻2号242頁〔ヤフー事件〕。

<sup>4</sup> 前掲最判平成28年2月29日のほか、東京高裁令和元年12月11日金判1595号8頁〔TPR事件〕。

<sup>5</sup> 前掲最判平成28年2月29日の事案では、否認対象となった副社長の就任行為に関し、ソフトバンクとヤフーとの間で取り交わされた電子メールに、「税務ストラクチャー上の理由で…取締役に入っていただく必要がある」との記載があった。また、前掲東京高裁令和元年12月11日の事案では、否認対象となった合併に関し、電子メール、経営会議議事録等において、税負担の減少以外に合併のメリットがない旨が記載されていた。

<sup>6</sup> 東京地判令和元年8月27日金判1583号40頁〔第一審〕、東京地判令和2年6月24日金判1600号36頁〔控訴審〕。

<sup>7</sup> 本件類似の事案（東京地判令和2年11月12日裁判所ウェブサイト及びその控訴審である東京高判令和3年4月27日LEX/DB文献番号25571383。ただし、不動産購入時期は相続開始の約2か月前の事案。）においても、購入資金の融資を行った銀行の交渉記録により、相続税対策についての相談を受けて、中古物件購入による相続税の圧縮効果等について説明がなされた上で不動産の購入が決定されたことが認定されており、節税対策として不動産購入・借入れがなされる場合は、銀行の融資審査の実務上、節税目的であることが融資関係書類等に記載されることが少なくないことがうかがわれる。

<sup>8</sup> 前掲平成28年2月29日の調査官解説（最裁解民事篇平成28年度111頁〔徳地淳＝林文高〕）は、「租税回避の意図は、客観的な事情から租税回避の意図があると認められれば足りると考えられ〔…〕、法人の行為・計算が不自然であり、かつ、そのような行為・計算を行うことの合理的な理由となる事業目的等が存在しない場合には、上記の租税回避の意図の存在を推認し得るのが通常であると解されよう。したがって、上記の租税回避の意図を立証するに当たっては、必ずしも、担当者の供述や電子メールなどといったこれを直接立証し得る証拠が必要となるわけではないと考えられる」とする。