

# 居住用マンションの評価に関する一考察

渋谷 弘

はじめに

1 改正通達の検討

2 改正通達に関する論点

3 残された問題

はじめに

令和五年九月二八日に、「居住用の区分所有財産の評価について（法令解釈通達）課評2―74、課資2―16」が制定された（以下「改正通達」という）。これは、かねてからマンションの評価に関して問題があったところを改めるためのものである。

この問題に関しては、令和五年度税制改正大綱も「マンションについては、市場での売買価格と通達に基づき相続税評価額とが大きく乖離しているケースが見られる。現状を放置すれば、マンションの相続税評価額が個別

に判断されることもあり、納税者の予見可能性を確保する必要もある。このため、相続税におけるマンシヨンの評価方法については、相続税法の時価主義の下、市場価格との乖離の実態を踏まえ、適正化を検討する。」と述べている。また、国税庁において、マンシヨンに係る財産評価基本通達に関する有識者会議が令和五年一月から六月にかけて三回開催されている。<sup>(1)</sup>

改正通達の制定には、相続税上のマンシヨンの評価に関する最判令和四年四月一九日民集七六卷四号四一一頁（以下「最判令和四年」という）も影響を与えている。

本稿は、この改正通達について、その意義と問題点を検討するものである。

## 1 改正通達の検討

### (1) 最判令和四年の意義

改正通達について検討するには、最判令和四年の意義について理解する必要がある。同判決については多くの解説・評釈等があるが、<sup>(2)</sup>ここでは本稿に必要な範囲で確認を行うこととする。

この事件では、相続開始前に借入金を用いて取得されたマンシヨンの評価が争われた。課税庁は、財産評価基本通達<sup>(3)</sup>に定められた評価方法によらずに、同通達六項を用いて鑑定評価額により評価を行った。それが、結論としては最高裁にも是認されている。

ここで、最高裁は、評価通達について、「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。」と述べる。

最高裁は、次に、「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場合は、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。」と述べる。

さらに、「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。」とする。

そして、この事件における「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」の有無に関しては、「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離れがあるということができると、このことをもって上記事情があるということではない。」としつつ、本件購入・借入れ（本件各不動産の購入及びその購入資金の借入れをいう）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、……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。」と述べ、「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。」として、課税庁による評価通達の定める方法によらない評価を適法とした。

## (2) 改正通達の概要

次に、改正通達の概要を確認しておく。

改正通達の適用対象は、「一室の区分所有権等」に係る敷地利用権及び区分所有権である。敷地利用権が借地権である場合には、借地権の評価に関しては改正通達が適用されるが、底地の評価については適用されない。

「一室の区分所有権等」とは、「一棟の区分所有建物」に存する居住の用に供する専有部分一室に係る区分所有権（区分所有法第二条第一項に規定する区分所有権をいい、当該専有部分に係る同条第四項に規定する共用部分の共有持分を含む。以下同じ。）及び敷地利用権（同条第六項に規定する敷地利用権をいう。以下同じ。）をいう。但し、評価基本通達第六章（動産）第二節（たな卸商品等）に定めるたな卸商品等に該当するものは含まない（改正通達1⑧）。ここにいう「一棟の区分所有建物」とは、区分所有者（区分所有法第二条（定義）第二項に規定する区分所有者をいう。以下同じ。）が存する家屋（地階を除く階数が二以下のもの及び居住の用に供する専有部分（同条第三項に規定する専有部分をいう。以下同じ。）一室の数が三以下であつてその全てを当該区分所有者又はその親族の居住の用に供するものを除く。）で、居住の用に供する専有部分のあるものをいう（改正通達1⑦）。

一室の区分所有権等に係る敷地利用権及び区分所有権は、自用地としての価額又は自用家屋としての価額に、「区分所有補正率」を乗じて計算した価額が、その評価額とされる（改正通達2、3）。自用地としての価額又は

自用家屋としての価額とは、評価基本通達の定めにより評価したその宅地又は家屋の価額をいう（改正通達1(2)、(3)）。

ここにいう「区分所有補正率」は、「評価乖離率」によって決まる。評価水準が1を超える場合には、区分所有補正率は評価乖離率と等しくなる。評価水準が0・6未満の場合には、区分所有補正率は評価乖離率の六〇％相当とされる（改正通達2、3）。評価水準とは、1を評価乖離率で除した値をいう。

「評価乖離率」は、当該一棟の区分所有建物の築年数及び総階数指数、並びに当該一室の区分所有権等に係る専有部分の所在階及び敷地持分狭小度に基づき、一定の数式により定められる（改正通達1(1)）。なお、敷地利用権及び区分所有権ともに、評価乖離率が零又は負数のものについては、評価しないとしている（改正通達2、3）。改正通達は、令和六年一月一日以後に相続、遺贈又は贈与により取得した財産の評価につき適用される。

### (3) 改正通達の特徴

この改正通達については、次の点を指摘することができる。なお、以下では、改正通達の適用対象となる土地及び家屋を、合わせて「居住用マンション」という。

まず、改正通達は、土地又は家屋の評価方法を全面的に見直すものではなく、「一室の区分所有権等」に係る敷地利用権及び区分所有権にのみ適用される。なお、適用対象からは、地階を除く階数が二以下のものや、居住の用に供する専有部分のないものが除かれている。

すなわち、土地又は家屋の原則的な評価方法は、評価基本通達が定めているが、これが依然として合理性を有することを前提としている。その上で、居住用マンションに関しては特殊性があるということで、異なる評価方法を採用している。その根拠として、「居住用の区分所有財産の評価について」（法令解釈通達）の趣旨について

(情報) (以下「趣旨について(情報)」という) 四頁は次のように述べる。

分譲マンションにおける相続税評価額と市場価格(売買実例価額)との乖離の要因として、まず、家屋の相続税評価額は、再建築価格に基づく固定資産税評価額により評価しているが、市場価格(売買実例価額)は、再建築価格に加えて建物総階数及び分譲マンション一室の所在階も考慮されているほか、固定資産税評価額への築年数の反映が大きすぎる(経年による減価が実態より大きい)と、相続税評価額が市場価格(売買実例価額)に比べて低くなるケースがあると考えられた。

また、土地(敷地利用権)の相続税評価額は、土地(敷地)の面積を敷地権の割合(共有持分の割合)に応じてあん分した面積に、一㎡当たりの単価(路線価等)を乗じて評価しているが、当該面積は、一般的に高層マンションほどより細分化されて狭小となるため、当該面積が狭小なケースは、立地条件が良好な場所でも、その立地条件が敷地利用権の価額に反映されづらくなり、相続税評価額が市場価格(売買実例価額)に比べて低くなることが考えられた。

次に、改正通達が定める居住用マンションの評価方法は、評価基本通達による評価額に、「区分所有補正率」という係数を乗じて評価額を算定するというものである。<sup>(4)</sup>この区分所有補正率については、一部の例外を除いて、敷地利用権及び区分所有権の両方に同じ係数が適用される点が注目される。区分所有補正率は、1を上回ることが多いと思われるが、1を下回ることもありうる。

敷地利用権と区分所有権に同じ係数を適用することについて、有識者会議第三回議事要旨には、「評価額を補正する場合にも、理論的には土地と建物を分けてそれぞれについて補正する方法と、まとめて一体として補正する方法とがあり得るが、分譲マンションについては土地と建物の価格は一体で値決めされて取り引きされており、それぞれの売買実例価額を正確に把握することは困難であることや、重回帰式により算出される乖離率を土地と

建物とに合理的に按分することも困難であることを考慮すると、土地と建物の双方を一体として捉えて補正することが合理的ではないか。」という意見が記されている。<sup>(5)</sup>

また、改正通達は、売買実例価額の六割を用途として居住用マンションの評価を行なう。これは、「一戸建ての相続税評価額が市場価格（売買実例価額）の六割程度の評価水準となっていることを踏まえ」たものである（趣旨について（情報）五頁）。

敷地利用権及び区分所有権ともに、評価乖離率が零又は負数のものについては、評価しないとしている。

敷地利用権が借地権である居住用マンションについては、改正通達は、前述の通り借地権に対してのみ適用される。すなわち、借地権及び底地の評価額が原則的に更地の評価額に等しくなるという、従来の通達の取扱い<sup>(6)</sup>を修正している。底地の評価について改正通達が適用されない理由は、「その借地権の目的となつてゐる土地の上に存する家屋が分譲マンションであつてもなくても、土地所有者から見ればその利用の制約の程度は変わらないと考えられること」（趣旨について（情報）一三頁）とされている。

## 2 改正通達に関する論点

改正通達の内容は上記の通りであるが、これに関しては以下のように様々な論点が考えられる。

### (1) 改正通達の合理性

まず、改正通達の内容には、一般的な合理性が認められるであろうか。

この点に関しては、改正通達は、居住用マンションの評価に関して、統計的な手法を用いて区分所有補正率を

算定し、これを敷地利用権及び区分所有権に適用するという評価方法を定めている。この評価方法は、居住用マンション以外の不動産の評価方法と比べても、特に不合理なものとは言えないであろう。

但し、さらに次のような問題がある。

(a) 評価方法の整合性

改正通達は、前述の通り、不動産の評価方法を全面的に改めるのではなく、居住用マンション以外の不動産は、従来の通り評価基本通達に従って評価される。

このことは、評価基本通達が定める土地又は家屋の評価方法が、依然として合理的なものであるという前提が維持されていることを意味する。そうすると、改正通達のように評価基本通達による評価額を修正する場合には、十分な根拠が必要となるのではないか。

この問題に関しては、取引相場のない株式の評価に関する東京高判平成二五年二月二八日裁判所ウェブサイト<sup>(7)</sup>が参考になる。

これは、相続税において株式の評価が争われた事案である。課税庁の主張によれば、発行会社の総資産評価額(相続税評価額)は約三〇七〇億円であり、そのうち株式等の価額が約七九五億五〇〇万円であるので、株式保有割合は約二五・九%であった。課税庁は、当時の評価通達によれば同社は株式保有特定会社に該当することから、S1+S2方式により同社株式を評価した。

しかし、この判決は、原判決引用の上、以下のように述べて、結論として類似業種比準方式により当該株式を評価すべきと判示した。<sup>(8)</sup>「特定の納税者あるいは特定の相続財産についてのみ評価通達の定める評価方式以外の評価方式によって行うことは、たとえその評価方式による評価額がそれ自体としては相続税法二二条の定める時

価として許容できる範囲内のものであったとしても、その評価通達が定める評価方式によった場合にはかえって実質的な租税負担の公平を害することが明らかな場合を除き、納税者間の実質的負担の公平に欠けることとなり、許されないといふべきである。」「類似業種比準方式は、…：大会社の株式の評価方式としては十分合理性を有しているものといえる。」「大会社につき株式保有割合が二五%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、本件相続開始時においてもなお合理性を有しているか、以下検討する。」

この判決で興味深いのは、S1+S2方式と類似業種比準方式とが、いずれも評価通達に定められた評価方法であるという点である。それにもかかわらず、判決は、二つの評価方法の間に優劣関係を認めているように見える。すなわち、類似業種比準方式は原則的評価方式とされ、S1+S2方式は原則的評価方式とは異なる特別な評価方式として位置づけられている。特別な評価方式が用いられる理由としては、「原則的評価方式によっては適正な株式の評価の評価を行い難く、原則的評価方式による評価額と適正な時価との間に開差が生ずることとなり、このような開差がこれを利用したいいわゆる租税回避行為の原因ともなっていたため課税の公平の観点から、そのような開差の是正及び株式の評価の評価の一層の適正化を図ること」とされる。そして、そこから、両方式のうち類似業種比準方式のほうが優先的に適用され、同方式を用いるべき前提を欠くものと評価すべき事情があるときにはじめてS1+S2方式が適用されるという考え方を導いている<sup>(9)</sup>。

さて、この判決に表れている類似業種比準方式とS1+S2方式との関係は、不動産の評価に関する評価基本通達の規定と改正通達との関係によく似ていると言える。すなわち、居住用マンションの評価に関して改正通達<sup>(10)</sup>が定められた理由は、株式保有特定会社の評価に関してS1+S2方式が定められた上記の理由と同様である。

そうすると、居住用マンションの評価においても東京高判平成二五年二月二八日と同様の判断枠組みが用いられるならば、評価基本通達の規定ではなく改正通達の規定を適用するには、評価基本通達の規定を用いるべき前

提を欠くものと評価すべき事情があることが必要であるということになる。改正通達が、居住用マンションに關しては、他の土地又は家屋とは異なる評価方法を採用している根拠は、前述の通りであるが（趣旨について（情報）四頁）、これが裁判所に認められるかどうかは問題となる。

もつとも、上記の判断枠組みに対しては批判もあり、これが今後も維持されるかどうか、あるいは居住用マンションの評価にも当てはめられるかどうかは定かでない。

## (b) 敷地利用権の評価

次に、居住用マンションを敷地利用権と区分所有権に分けて考えたときに、敷地利用権の評価方法を単独で見ると、そこに合理性が認められるかという問題がある。前述の通り、改正通達が定める評価方法においては、敷地利用権、すなわち敷地である宅地の共有持分にも区分所有補正率が適用される。その区分所有補正率は、前述の通り評価乖離率によって決まるが、それは、当該一棟の区分所有建物の築年数及び総階数指数、並びに当該一室の区分所有権等に係る専有部分の所在階及び敷地持分狭小度に基づき、一定の数式により定められる。

そうすると、家屋の状況によって、その敷地である宅地の共有持分の評価が変わるということになる。果たしてこのことは、合理的であると裁判所に認められるであろうか。

また、そのこと自体は合理的であると認められたとしても、敷地利用権と区分所有権に同じ係数を適用することについてはどうか。宅地の評価においては、既に売買実例価額が勘案されており、前述した改正通達の趣旨が敷地利用権に当てはまるとしても、区分所有権（家屋の評価は再建築価格に基づく）と同程度にその価格に影響を与えるかという問題がある。

この点は難しい問題であるが、改正通達による居住用マンションの評価は、敷地利用権及び区分所有権に分け

た場合の個々の評価額が合理性に欠けるとしても、それを合わせた全体としての評価額が合理的なものであれば、その評価に基づく申告・更正・決定等は違法とはならないと考えられる。

## (2) 改正通達の遡及適用

前述の通り、改正通達は、居住用マンションの評価額を従来よりも下げる可能性もある<sup>(11)</sup>。それでは、令和六年一月一日前の事案においてそのような状況が生じた際に、納税者が改正通達の定めに基づく評価を求めた場合にはどうなるか<sup>(12)</sup>。これは、納税者に有利に働く通達改正が、非遡及的に行われた場合に共通する問題である。

この点に関しては、通達改正の前後において異なる取扱いをすべき社会・経済状況等の変化が認められるような場合は別として、そうでない限りは、改正後の通達が法令の解釈・適用としてより妥当なものであれば、それを遡及的に用いることを妨げる理由は見出し難い。

相続税法上の財産評価に関して、下級審裁判所は、「評価対象の不動態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ものであり、かつ、当該不動産の贈与税の課税価格がその評価方法に従って決定された場合には、上記課税価格は、その評価方法によっては適正な時価を適切に算定することのできない特別の事情の存しない限り、贈与時における当該不動産の客観的な交換価値としての適正な時価を上回るものではないと推認するのが相当である」という判断枠組みを用いている<sup>(13)</sup>。通達改正があったときは、課税庁が旧通達よりも合理的な評価方法があることを認めているのであり、課税庁が旧通達で定める評価方法が一般的な合理性を有すると主張することは困難であると思われる。

もともと、新旧通達で定める評価方法がいずれも一般的な合理性を有し、いつの時点からどちらを用いるかは課税庁にまかされているという考え方もあるかもしれない。しかし、このような考え方は、相続税法上の財産評

価に関して課税庁に広汎な裁量を認めるに等しく、租税法律主義の見地から首肯し難い。

また、奈良地判昭和六二年一月一日四日税資一五七号一頁は、取引相場のない株式の評価に関して、納税者が改正後の通達による評価を求めた場合に、「評価通達は、課税実務上、全国一律に用いられているものであるから、その細目について、たとえ各種の事情から、より合理的な方向へ改正がなされたとしても、その改正時期を無視して改正後の評価方法によるものとすれば、その改正以前に、改正以前の評価通達によつて評価された納税者との間とで平等原則に反する結果を招来することになる」と述べてこれを否定している。しかし、このように、納税者ではなく課税庁が平等原則を主張して、納税者に対して法令に定められていない特定の取扱いを強いることは、妥当ではないと考える。

### (3) 改正通達と平等原則

改正通達は、それ自体の合理性とは別に、最判令和四年が言及した平等原則との関係でも、問題となりうる。

第一に、課税庁が居住用マンションを改正通達に基づいて評価した場合に、納税者が平等原則違反を主張して争うことが考えられる。ここでは、①居住用マンションに当たらない土地又は家屋の評価と比べて不平等であることや、②令和六年一月一日前に相続、遺贈又は贈与により取得された居住用マンションの評価と比べて不平等であることが主張される可能性がある。

また、改正通達の適用対象となる居住用マンションについても、依然として、その評価において評価基本通達六項が適用される可能性はあることが指摘されている(趣旨について(情報)一四頁、一六頁)。そうすると、第二に、そのような場合に、納税者が平等原則違反を主張して改正通達に基づく評価を求めることが考えられる。

これらの問題を検討するためには、最判令和四年の意義を理解する必要があるが、そこには未だ明らかになっ

ていない部分が少なくないように思われる。

(a) 「評価通達の定める方法」の意義

まず、最判令和四年は、「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は、……合理的な理由がない限り、上記の平等原則に違反する」と述べるが、ここにいう「評価通達の定める方法」には何が含まれ、何が含まれないこととなるか。

① 個別通達の規定

最判令和四年は、評価基本通達について述べているが、財産評価に関する個別通達に定められた評価方法についても、そのことのみでこれを除外する理由はないであろう。

② 一般的な評価規定

問題となるのは、最判令和四年が、「評価通達の定める方法による画一的な評価」について述べていることである。財産評価に関する通達には、「画一的な評価」とは言えない評価方法を定めている規定がある。評価基本通達六項もその一つであり、実際に最判令和四年は、課税庁が評価基本通達六項に依拠して行った財産評価が、「評価通達の定める方法による画一的な評価」には当たらないという前提で議論をしている。

ところで、個別通達である負担付贈与規制通達の第一項は、「土地及び土地の上に存する権利（以下「土地等」という。）並びに家屋及びその附属設備又は構築物（以下「家屋等」という。）のうち、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ものの価額は、当該取得時における通常の取引価額に相当する金額によって評価す

る。」と定める。

この個別通達の趣旨は、「最近における土地、家屋等の不動産の通常の取引価額と相続税評価額との開きに着目しての贈与税の税負担回避行為に対して、税負担の公平を図る」ことである。すなわち、土地等又は家屋等に「評価通達の定める方法による画一的な評価」がされることを利用して、負担付贈与等の方法により、相続税又は贈与税の負担を免れることを防止することである。<sup>(15)</sup> その意味で、この個別通達による財産評価は、評価基本通達六項による財産評価と共通する性格を持つ。

さらに、同通達にいう「通常の取引価額」も、実際には鑑定評価等により算出せざるを得ない。<sup>(16)</sup>

そうすると、負担付贈与規制通達による土地等又は家屋等の評価は、評価基本通達六項による財産評価と同様に、上記の「評価通達の定める方法による画一的な評価」とは言えないのではあるまいか。

もしそうであるとすると、課税庁が負担付贈与規制通達を用いて土地等又は家屋等の評価をした場合には、評価基本通達六項を用いて財産評価をした場合と同様に、納税者は平等原則違反を主張しうるのではないか。そして、「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」という事情だけでは、最判令和四年のいう「合理的な理由」又は「実質的な租税負担の公平に反する」といふべき事情」があるとは言えないのではないか。

### ③ 個別的な評価規定

次に、評価基本通達169(2)、174(1)口等の規定について検討する。

評価基本通達169(1)は、上場株式の評価について、「その株式が上場されている金融商品取引所(国内の二以上の金融商品取引所に上場されている株式については、納税義務者が選択した金融商品取引所とする。(2)において同じ。)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三か月間の毎

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。」と定めている。

但し、評価基本通達169(2)は、「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。」と定めている。同旨の規定として、気配相場等のある株式のうち登録銘柄及び店頭管理銘柄に係る評価基本通達174(1)口がある。

評価基本通達169(2)は、鑑定評価等によらずとも通達の規定のみから一定の評価額を導くことができるという意味において、前述の「画一的な評価」を定めた規定であるようにも見える。他方で、その規定の趣旨は、上記の負担付贈与規制通達と同様に、上場株式に「評価通達の定める方法による画一的な評価」がされることを利用して、負担付贈与等の方法により、相続税又は贈与税の負担を免れることを防止することである。

同様に、画一的評価を利用した税負担回避を防止するという趣旨を持つ通達の規定には、株式等保有特定会社の株式の評価に関する評価基本通達189―3、土地保有特定会社の株式又は開業後三年未満の会社等の株式の評価に関する189―4等、様々なものが含まれる。本稿で論じている改正通達もその一つである。

それでは、これらの規定は、「評価通達の定める方法」に含まれるであろうか。具体的には、課税庁がその評価方法を用いた場合には、それ自体の合理性が争われる可能性はあるとしても、平等原則違反により違法とされることはないと言つてよいか。

これも難しい問題であるが、最判令和四年の論理によれば、それらの財産を特別に扱うべき根拠<sup>17)</sup>が認められる限りは、上記の規定によりそれらの財産の評価をしたときは、「評価通達の定める方法」に含まれ、平等原則違反とはされないものと思われる。最判令和四年は、「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離があるということができると、このことをもって上記事情があるという

ことはできない。」と述べており、財産の評価水準を重視していない。財産の評価水準を重視しないということは、様々な財産についての評価水準の格差も重視しないということになる。そうすると、財産の種類の違いに一定の根拠が認められれば、そのように区別された財産ごとに評価水準が異なるとしても、平等原則によって問題とはされないということになると思われる<sup>(18)</sup>。

このように考えれば、改正通達についても、これを用いた居住用マンションの評価は、最判令和四年が言うところの平等原則に違反することにはならないであろう。

## (b) 平等原則の適用

次に、改正通達と平等原則との関係について検討する。

### ① 評価基本通達六項との関係

前述の通り、改正通達の適用対象となる居住用マンションも、評価基本通達六項により評価される可能性があることが指摘されている（趣旨について（情報）一四頁、一六頁）。その場合には、最判令和四年の判断枠組みに沿って、平等原則違反の有無が判断されることになる。もともと、最判令和四年のいう「合理的な理由」や「実質的な租税負担の公平に反する」というべき事情<sup>(19)</sup>の意義は、現時点では明らかになっておらず、今後の事例の蓄積を待つかないように思われる。

### ② 通達改正前後の平等

次に、相続、遺贈又は贈与により居住用マンションを取得した納税者が、改正通達によりそれを評価されたと

き、令和六年一月一日前に相続等により居住用マンションを取得した者と比べて不平等である旨の主張をした場合にはどうなるか。

法令の改正であれば、その前後で法律関係が異なることは当然である。しかし、ここでは、国民に対し直接的法的効力を有しない通達が改正されたに過ぎないのであって、その改正の前後で国民の権利義務に変化はないはずである。

また、通達がいかなる意味においても法的効力を持たないのであれば、改正前の通達に基づく課税が違法であったに過ぎないということになる。しかし、最判令和四年は、平等原則を根拠に、課税庁は、合理的な理由がない限り、評価通達の定める方法による画一的な評価をすべきものと述べる。

それでは、課税庁は、通達の改正によって、このような平等原則による制約から解放されるのであろうか。

これは、一般化すれば、合法性の原則に対する例外が認められる場合に、それを是正して法令の規定に従った課税をするためにはどうすればよいかという問題になる。合法性の原則は、租税法律主義の内容の一つであるが、それには例外を認めるべき場合があると説かれている。例外を認めるべき根拠としては、行政先例法、平等取扱原則、信義則等が挙げられる。<sup>(20)</sup>

そして、行政先例法を根拠として例外が認められる場合には、それを是正して法令の規定に従った課税をするためには、法の改正が必要となる。<sup>(21)</sup> 信義則が根拠となる場合には、行政庁は、将来に向かって過誤を是正することは許されると説かれる。<sup>(22)</sup>

それでは、平等取扱原則を根拠として例外が認められる場合には、それを是正するにはどうすればよいか。極論すれば、一件目の是正措置は、常に平等原則違反とされるのではないか。

これも難しい問題であるが、課税庁が、ある問題に関する課税上の取扱いを、特定の時点から一般的に改める

旨を明らかにすることにより、その時点より前の事案との比較からは解放されると解したい。二つの事案を比較して平等原則に違反するか否かを判断する際には、それらに関わる様々な事情を考慮しなければならない。通達には、法的効力を持つものではないが、上記の事情には含まれて、平等原則違反があるか否かという判断に影響し得るものと考えられる。

### 3 残された問題

以上、改正通達に関する問題について検討してきたが、さらに若干の残された問題を指摘して、本稿の結びに代えることとした。

第一に、固定資産税における居住用マンションの評価は、現状のままでよいか。固定資産税における固定資産の評価について、最判平成二五年七月二二日民集六七卷六号一二五五頁は、「評価対象の土地に適用される評価基準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ものであり、かつ、当該土地の基準年度に係る賦課期日における登録価格がその評価方法に従って決定された価格を上回るものでない場合には、その登録価格は、その評価方法によっては適正な時価を適切に算定することのできない特別の事情の存しない限り、同期日における当該土地の客観的な交換価値としての適正な時価を上回るものではないと推認するのが相当である」と述べる。

それでは、前述のような理由に基づいて改正通達が制定された今日において、居住用マンションに関する固定資産評価基準の規定には、依然として一般的合理性を認め得るであろうか。

第二に、家屋は、評価基本通達において再建築価格方式により評価されているが、老朽化した家屋については、<sup>(23)</sup>

かねてより評価額が取引価格を上回るのではないかという批判がある。そこに、改正通達は、居住用マンションについて、取引価格とのギャップを理由として、従来の評価を修正することとした。このことは、家屋の評価においても取引価格を基準とすべきことを明確にして、上記の批判をより説得的なものとするのではないか。

第三に、改正通達は、一戸建ての家屋の評価水準が六割程度であることを前提としている。国税庁がこの点を明確に認めたことも重要であり、今後の家屋の評価を巡る争訟にも影響する可能性がある。

そして、この六割程度という評価水準は、現時点においては一戸建て家屋との評価の均衡を図るという意味があるとしても、財産の時価評価を定める相続税法二二条に照らして、今後も維持すべきものであろうか。課税上の財産評価においては、いわゆるかための評価が求められるが、六割程度という評価水準は、そのような説明をするにはデイスカウント率が大き過ぎるように思われる。

さらに、家屋の評価を巡る争訟において、納税者が取引価格の六割程度の評価をすべきであると主張した場合に、それは認められるであろうか。上記のかための評価という観点からは、そのような主張は退けられるものと思われる。他方で、取引価格と評価額とのギャップが大きいほど、かための評価という説明は説得力を失い、上記の主張が否定し難いものとなる。

(1) この会議には筆者も委員として加わっている。

(2) 最判令和四年の解説・評釈として、山本拓、法曹時報七五卷一二号一七八頁(二〇二二)、同・ジュリ一五八―一九二頁(二〇二二)、長戸貴之、令和四年度重判解一七六頁(二〇二二)、拙稿・ジュリ一五七五号一〇一頁(二〇二二)、長島弘、税務事例五四卷六号三六頁(二〇二二)、泉絢也・市民と法一三六号一四頁(二〇二二)、品川芳宣・TKC税研情報三二卷四号一五頁(二〇二二)、増田英敏、税務弘報七〇卷八号八五頁(二〇二二)、伊川正樹・判解W三二号二六一頁(二〇二二)、木山泰嗣・青山ビジネスロー・レビュー一二卷一号三七頁(二〇二二)、田中

- 治・税研二二八号八四頁(二〇二二)、酒井克彦・税理六六卷一号一九一頁、三号一七五頁、四号一四八頁(二〇二二)、奥谷健・判例評論七七五号一三二頁(二〇二三)、横井里保・税法学五八九号九五頁(二〇二三)、浅妻章如・民商法雑誌一五九卷二二〇頁(二〇二三)等がある。
- (3) 同通達は、改正通達においては「評価基本通達」、最判令和四年においては「評価通達」と表記されているので、本稿においても以下では「評価基本通達」又は「評価通達」という。
- (4) これに対して、安部和彦「不動産に係る相続税財産評価の方法に関する検討——集合住宅を題材に——」経営経理研究一二五号二三頁(二〇二四)は、「専有部分と敷地利用権とを別個の財産としてそれぞれ評価するのではなく、両者を一体のものとして評価する手法を用いた方が、集合住宅の法的実態に即しているといえる。」と主張する。説得力のある見解であるが、居住用マンションが貸家及び貸家建付地に当たる場合の取扱いや、小規模宅地の負担軽減措置(租特六九条の四)の適用について検討する必要があると思われる。
- (5) <https://www.nta.go.jp/about/council/identshi/20230622/20230622gij.pdf> (二〇二四年一月四日閲覧)
- (6) この例外として、借地慣行のない地区における貸宅地の評価(評価基本通達25(1))、及び相当の地代を收受している場合の貸宅地の評価(個別通達「相当の地代を支払っている場合等の借地権等についての相続税及び贈与税の取扱いについて(昭六〇直評9、直資2—58。平三課資2—51、平一七課評2—4により改正)」(相当地代通達)6(1))がある。
- (7) 原判決として東京地判平成二四年三月二日判時二二八〇号一八頁。この判決の解説として藤田耕司・租税判例百選〔第七版〕一七〇頁(二〇二二)、原判決の解説・評釈として、佐藤英明・ジュリ一四四三号八頁(二〇二二)、品川芳宣・税研一七〇号八四頁(二〇一三)、浅妻章如・判評六六一号一四〇頁(二〇一四)、拙稿・ジュリ一四四八号八頁(二〇二二)がある。
- (8) この判決の結果、財産評価基本通達における大会社の株式保有割合による株式等保有特定会社(「株式保有特定会社」という語もこのように改められている)の判定基準が、「二五%以上」から「五〇%以上」へと改正された(平成二五課評2—20)。この通達改正に関しては、『改正株式評価通達の解説』別冊商事法務二二三号(一九九〇)、泉絢也「続・租税に関するパブリックコメントの運用上の問題点——東京高裁平成二五年二月二八日判決を契機とす

る株式保有特定会社の株式の評価に関する財産評価基本通達の改正案件を素材として——」国土館法研論集一七号二五頁（二〇一六）参照。

(9) このような判断枠組みは、後述する、通達が定めている財産の評価方式を納税者が争う場合の、裁判例の判断枠組みにも対応しているように思われる。

(10) 品川・前掲注(7)、浅妻・前掲注(7)、泉・前掲注(8)参照。筆者もこのような批判は妥当であると考ええる。

(11) この点の試算として、柴原一「地積規模の大きな宅地の評価における規模格差補正率と居住用の区分所有財産の評価における区分所有補正率」税務事例研究一九八号四七頁（二〇二四）参照。この論考によると、著しく老朽化したマンションでなければこうしたことは生じない。

(12) この問題に関しては、確井光明「新通達・改正通達の適用開始時期（上）（下）——税務通達問題の側面——」ジュリー一〇一三号一三五頁、一〇一六号一五頁（一九九二一九三）、中里実「Tax transitionと水平的公平」同『課税理論の研究 租税法論集Ⅲ』四頁（有斐閣、二〇二三、初出一九八七）参照。

(13) 東京高判平成二七年二月一七日判時二二八二号二二頁。解説・評釈として、稲村健太郎・租税判例百選（第七版）一六八頁（二〇二二）、平川英子・平成二八年度重判解二〇頁（二〇一七）、浅妻章如・ジュリー一五〇六号一九頁（二〇一七）、品川芳宣・税研一九三号一四頁（二〇一七）等がある。同様の判断枠組みを用いる下級審裁判例は多数存在する。もっともこのような判断枠組みに対しては批判もある。上記浅妻評釈、拙稿「財産の評価ルールに関する研究ノート」法学八一巻六号七六四頁（二〇一八）等参照。

(14) 負担付贈与又は対価を伴う取引により取得した土地等及び家屋等に係る評価並びに相続税法第七条及び第九条の規定の適用について（平元直評5、直資2—204。平三課資2—49により改正）。

(15) 贈与税は相続税の補完という性格を持つので、贈与税の回避の防止は、将来の相続税の回避を防止するという意味を持つ。

(16) なお、同通達は、「ただし、贈与者又は譲渡者が取得又は新築した当該土地等又は当該家屋等に係る取得価額が当該課税時期における通常の取引価額に相当すると認められる場合には、当該取得価額に相当する金額によって評価することができる。」と定めている。

- (17) この点については前掲 2 (1) (a) 参照。
- (18) 注 (19) に挙げる東京高判令和六年八月二八日は、取引相場のない株式の評価に関して、「取引相場のある株式を相続により取得した者を比較の対象とした場合、遺産の種類が異なる以上、不公平が生じる余地はない。」と述べる。
- (19) 最判令和四年後における、評価基本通達六項が用いられた事例として、東京地判令和六年一月一八日 (未公開・令和三年 (行ウ) 第二二号) 及びその控訴審である東京高判令和六年八月二八日 (未公開・令和六年 (行コ) 第三六号) があり、更正処分等が取り消されている。第一審判決の解説・評釈として、渡辺充・税理六七卷六号一八頁 (二〇二四)、品川芳宣・税理六七卷六号二一九頁 (二〇二四)、笹岡宏保・税理六七卷六号一九七頁・七号一五五頁 (二〇二四)、首藤重幸・税研二三五号九三頁 (二〇二四) 等がある。
- (20) 金子宏『租税法』八七頁 (弘文堂、第二四版、二〇二二) 参照。
- (21) 金子・前掲注 (20) 一一五頁参照。
- (22) 金子・前掲注 (20) 一四七頁参照。
- (23) 家屋は、評価基本通達 89 において、「固定資産税評価額……に別表 1 に定める倍率を乗じて計算した金額によって評価する。」とされ、その倍率は 1・0 とされている。そして、固定資産評価基準は、家屋の評価について、第二章第一節二において、「各個の家屋の評点数は、当該家屋の再建築費評点数を基礎とし、これに家屋の損耗の状況による減点を行つて付設するものとする。この場合において、家屋の状況に応じ必要があるものについては、さらに家屋の需給事情による減点を行うものとする。」と定めている。さらに、別表第 9 及び第 13 を見ると、経年減点補正率は 0・2 が下限となっている。

参考文献として、注に挙げたものの他、横井里保『租税回避否認論の新展開』(成文堂、二〇二四)、平川英子「課税庁による財産評価基本通達によらない評価と平等原則」税務事例研究二〇二二号三三頁 (二〇二四)、倉見智亮「課税庁による通達によらない財産評価」租税法研究五〇号四六頁 (二〇二二)、大石篤史「財産評価の否認」金子宏『中里実編『租税法と民法』一七一頁 (有斐閣・二〇一八)、『租税法における財産評価の今日的理論問題』日税研論集六八号 (二〇一六)、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——裁判例における「特別の事情」の検討を中心に—— 税大論  
叢八〇号一四三頁（二〇一五）等がある。