

東京高等裁判所 令和●●年(〇〇)第●●号 相続税更正処分等取消請求控訴事件

国側当事者・国(川崎北税務署長)

令和4年11月24日棄却・上告受理申立て

(第一審・東京地方裁判所、令和●●年(〇〇)第●●号、令和4年5月17日判決、本資料272号・順号13714)

判 決

控訴人	甲
控訴人	乙
控訴人	丙
控訴人ら訴訟代理人弁護士	高橋 正人
被控訴人	国
同代表者法務大臣	齋藤 健
処分行政庁	川崎北税務署長 長峯 和彦
被控訴人指定代理人	別紙指定代理人目録記載のとおり

主 文

- 1 本件控訴をいずれも棄却する。
- 2 控訴費用は控訴人らの負担とする。

事実及び理由

第1 控訴の趣旨

- 1 原判決を取り消す。
- 2 川崎北税務署長が平成30年4月25日付けで控訴人甲に対してした被相続人丁(以下「本件被相続人」という。)の相続に係る相続税(以下「本件相続税」という。)の更正処分(ただし、令和元年11月12日付け裁決により一部取り消された後のもの)のうち、課税価格9億4890万円、納付すべき税額3億3875万0200円を超える部分及び過少申告加算税の賦課決定処分(ただし、平成30年10月19日付け再調査決定及び上記裁決により一部取り消された後のもの)を取り消す。
- 3 川崎北税務署長が平成30年4月25日付けで控訴人乙に対してした本件相続税の更正処分(ただし、令和元年11月12日付け裁決により一部取り消された後のもの)のうち、納付すべき税額1784万9600円を超える部分及び過少申告加算税の賦課決定処分(ただし、平成30年10月19日付け再調査決定及び上記裁決により一部取り消された後のもの)を取り消す。
- 4 川崎北税務署長が平成30年4月25日付けで控訴人丙に対してした本件相続税の更正処分(ただし、令和元年11月12日付け裁決により一部取り消された後のもの)のうち、納付すべき税額1784万9600円を超える部分及び過少申告加算税の賦課決定処分(ただし、

平成30年10月19日付け再調査決定及び上記裁決により一部取り消された後のもの)を取り消す。

第2 事案の概要等

1 事案の概要（略称については、特段の言及がない限り、原判決の記述に従う。）

本件は、控訴人らが、本件被相続人の相続に係る本件相続税の申告をしたところ、川崎北税務署長から、本件各土地（原判決別紙2「物件目録」記載の各土地）については評価通達24-4に定める広大地に該当しないとして、本件各更正処分等を受けたため、本件各更正処分等は法令の解釈を誤っているなどと主張して、本件各更正処分の一部及び本件各賦課決定処分の取消しを求める事案である。被控訴人は、本件各訴えは、控訴人らのした本件修正申告に係る課税価格及び納付すべき税額に相当する税額を超えない部分の取消しを求める部分については、訴えの利益がなく不適法であると主張するとともに、本件各土地は広大地には該当せず、控訴人らの請求はいずれも理由がないと主張して争っている。

原審は、控訴人らの本件各訴えは、本件修正申告に係る課税価格及び納付すべき税額に相当する税額を超えない部分の取消しを求める部分も含めて適法であると判断した上で、本件各土地は広大地には該当せず、本件各更正処分等は適法であるとして、控訴人らの請求をいずれも棄却したため、これを不服として控訴人らが控訴した。

2 関係法令等の定め、前提事実、被控訴人の主張する本件各更正処分等の根拠及び適法性、争点並びに争点に関する当事者の主張の要旨は、後記3のとおり当審における当事者の補足主張を付加するほかは、原判決「事実及び理由」中の「第2 事案の概要」の1ないし5のとおりであるから、これを引用する。

3 当審における当事者の補足主張

（控訴人らの主張）

（1）広大地通達にいう「その地域」を特定する要素は、河川・山などの自然的状況、行政区域、公法上の規制、道路・鉄道・公園などであり、これらの要素は、土地の利用状況の連続性及び地域の一体性があるかどうかの判断要素である。

原判決は、AとKは異なる行政区域と認定しているが、行政区域とは行政区を意味するとするのが素直である。また、原判決は、面している道路の車線数や幅員の違いを考慮しているが、これらは土地の利用状況の連続性及び地域の一体性を分断するかどうかとは全く無関係な要素であるし、そもそも価格に直接影響を与える特性とはいえない。更に、地上階数3階以上の共同住宅の敷地割合は、控訴人ら主張地域も被控訴人主張地域と際立った差異はない。原判決は、普通商業・併用住宅地区か普通住宅地区かという路線価方式による地区区分も考慮しているが、地区区分決定は価格形成に大きな影響を与えるものではなく、考慮すべきではない。

評価通達は、「その地域」の意義について「当該宅地の価格の形成に直接影響を与えるような特性を持つ」という点を重視しているにもかかわらず、上記のとおり、原判決は価格形成に直接影響を与えないような要素を判断要素に組み入れており、相続税法22条等の解釈適用に誤りがある。

（2）マンション適地該当性の判断に当たっては、「マンション敷地としての利用に地域が移行しつつある状態で、しかもその移行の程度が相当程度進んでいる場合」か否かを検討しなければならない。その際の検討期間も、原判決は平成9年にさかのぼって判断しているが、相

続開始から10年間程度までさかのぼって判断するのが一般的である。してみれば、マンション敷地としての利用に地域の移行が相当程度進んでいるとは到底いえない。

また、マンション適地かどうかの評価に当たって、本件各土地のJへの売却という相続開始後の事情を考慮に入れることは、国民の予測可能性を奪うものであって、相続税法22条、憲法84条及び29条に反する。

原判決には、平成24年以降もマンション建設が相次いでいるとしている点に重大な事実誤認がある。更に、同年に川崎市の条例が改正され、戸建開発の規制を緩和してマンション建設の優位性を減少させたことは、本件土地の周辺地域がマンション敷地への移行が進んでいるとはいえない重要な証左となるが、この点でも相続税法22条の解釈適用に誤りがある。

被控訴人提出の不動産鑑定士による調査報告書(乙8)については、平成16年情報、平成17年情報の考え方に沿うものではなく、信用性に欠けるというべきであり、過大評価すべきではない。

(被控訴人の主張)

いずれも争う。

第3 当裁判所の判断

1 当裁判所も、本件各訴えは、控訴人らが本件各更正処分のうち本件修正申告に係る課税価格及び納付すべき税額に相当する税額を超えない部分の取消しを求める部分も含めて適法であるが、本件各土地はマンション適地に該当し、広大地には該当しないから、本件各更正処分等は適法であると判断する。その理由は、次のとおり原判決を補正し、後記2のとおり当審における控訴人らの補足主張に対する判断を付加するほかは、原判決「事実及び理由」中の「第3 当裁判所の判断」の1ないし3に記載のとおりであるから、これを引用する。

(1) 原判決16頁14行目の「被告主張地域内に所在する土地」の後に「(敷地の一部が所在する土地を含む。以下同じ。)」を加え、同頁21行目の「被告主張地域」を「被告主張地域内に所在する土地」と改める。

(2) 原判決18頁4行目から5行目の「不動産鑑定士戊の「その地域」の範囲についての意見」を「本件各土地の最有効使用について調査を行った不動産鑑定士戊が、地域要因の分析を行うに当たって本件各土地の近隣地域の範囲として特定した範囲」と改める。

(3) 原判決19頁25行目末尾の後に行を改め以下のとおり加える。

「そして、その地域における現実のマンションの建築状況はどうあれ、用途地域・建ぺい率・容積率や地方公共団体の開発規制等が厳しくなく、交通、教育、医療等の公的施設や商業地域への接近性(社会的・経済的・行政的見地)から判断して中高層の集合住宅等の敷地利用に適していると認められる場合には、マンション適地に該当するものと解される。」

2 当審における控訴人らの補足主張に対する判断

(1) 控訴人らは、本件各土地が面している道路の幅員の違いや路線価方式による地区区分等は、土地利用の連続性や地域の一体性の判断とは無関係であり、また、価格形成に直接影響を与えない要素であるから、これらを実地通達という「その地域」の判断に当たり考慮するのは誤りであると主張する。

しかし、引用に係る原判決第3の2(3)アで説示したとおり、「その地域」に該当するかは、自然的状況、行政区域、公法上の規制等、道路、鉄道及び公園などの土地利用の状況の連続性や地域としての一体性を分断することがあると一般に考えられる客観的な状況を

総合勘案して判断されるものであり、本件各土地が面している道路の幅員の違いや路線価方式による地区区分等といった要素は、価格形成に直接影響を与え得るものといえるから、これらの要素を考慮することが誤りとはいえない。また、上記のとおり判断方法によるのであるから、仮に「K」と「A」について、「その地域」の該当性の判断が異なるとしても何ら不合理なものということとはできない。控訴人らの主張は採用することができない。

- (2) 控訴人らは、マンション適地に該当するか否かは、マンション敷地としての利用に地域が移行しつつある状態で、しかも、その移行の程度が相当程度進んでいる場合か否かを検討しなければならないところ、本件各土地については、マンション敷地としての利用に地域の移行が相当程度進んでいるとは到底いえないから、マンション適地には該当しないと主張する。

しかしながら、その地域における現実のマンションの建築状況はどうあれ、用途地域・建ぺい率・容積率や地方公共団体の開発規制等が厳しくなく、交通、教育、医療等の公的施設や商業地域への接近性（社会的・経済的・行政的見地）から判断して中高層の集合住宅等の敷地利用に適していると認められる場合には、マンション適地に該当すると解されることは、引用に係る原判決第3の2(4)ア（前記1(3)による補正部分）で説示したとおりである。控訴人らが主張する、マンション敷地としての利用に地域の移行が相当程度進んでいる場合に当たるか否かは、戸建住宅と中高層の集合住宅等が混在する地域にある土地が、マンション適地に該当するか否かの判断に当たり考慮される事情であるが、移行が相当程度進んでいることがマンション適地に該当するための要件とされているわけではなく、そのような場合に当たらない限りマンション適地に該当しないと解されるものではないから、上記主張は採用することはできない。

また、控訴人らは、マンション適地該当性の判断に当たり、本件各土地のJへの売却という相続開始後の事情を考慮に入れることは、国民の予測可能性を奪うものであるなどと主張するが、相続開始の後であっても、これと近接した時期に開発業者がマンション用地として本件各土地の価格評価をしているとの事情（甲15の1・2、乙2）は、本件各土地がマンション適地かどうかを客観的に評価する上での要素になり得るものであるから、その事情を考慮することが国民の予測可能性を損なうものとはいえず、控訴人らの上記主張も採用することはできない。

その他、川崎市の条例が改正されたことなどの控訴人らが主張する事情は、いずれも判断を左右するものとはいえない。

- 3 以上によれば、原判決は相当であり、控訴人らの本件控訴はいずれも理由がないから、これらをいずれも棄却することとし、主文のとおり判決する。

東京高等裁判所第10民事部

裁判長裁判官 高橋 謙

裁判官 菅家 忠行

裁判官 石井 芳明

(別紙)

指定代理人目録

荒 木 真希子

小 池 裕 行

神 山 ひ な

北 村 勝

青 島 真由子

小 林 真 帆

東京高等裁判所