

東京高等裁判所 平成●●年(〇〇)第●●号 相続税更正処分取消等請求控訴事件

国側当事者・国(立川税務署長、国税不服審判所長)

平成24年9月6日棄却・確定

(第一審・東京地方裁判所、平成●●年(〇〇)第●●号、平成24年2月10日判決、本資料262号-26・順号11876)

判 決

控 訴 人	甲
同訴訟代理人弁護士	高野 栄子
同補佐人税理士	森田 義男
被控訴人	国
同代表者法務大臣	滝 実
処分行政庁	立川税務署長
	出口 悟
裁決行政庁	国税不服審判所長
	生野 考司
被控訴人指定代理人	右田 直也
同	山口 克也
同	石川 真理
同	宇野 憲之
同	八重樫 司
同	石井 和義
同	小板橋 賢一
同	甲斐 香

主 文

- 1 本件控訴を棄却する。
- 2 控訴費用は控訴人の負担とする。

事 実 及 び 理 由

第1 控訴の趣旨

- 1 原判決を取り消す。
- 2 立川税務署長が平成21年3月31日付けでした控訴人の相続税に係る更正処分のうち課税価格6億9934万円、納付すべき税額2億2426万4500円を超える部分を取り消す。
- 3 国税不服審判所長が平成22年8月26日付けで控訴人に対してした裁決を取り消す。
- 4 訴訟費用は、第1、2審とも被控訴人の負担とする。

第2 事案の概要

本件は、控訴人が立川税務署長に対してした相続税の申告に関し、相続財産である土地の一部に

つき評価額に誤りがあつたとして更正の請求をしたところ、立川税務署長が、上記更正の請求のうち、控訴人が財産評価基本通達（昭和39年4月25日付直資56号、直審（資）17号国税庁長官通達。以下「評価通達」という。）24-4（以下「本件通達」という。）に定める「広大地」に該当するとして減額評価するよう求めた土地について、上記通達の適用を否定し、減額評価をしないまま更正処分をしたため、控訴人が、被控訴人に対し、上記更正処分には、「広大地」に係る上記通達の適用を否定し、土地を過大に評価した違法があるとして、上記更正処分の一部の取消しを求めるとともに、控訴人の審査請求に係る国税不服審判所の審理手続において控訴人に反論の機会を与えなかった違法があるとして、国税不服審判所長の裁決の取消しを求めた事案である。

原判決は、控訴人の請求をいずれも棄却したため、控訴人がこれを不服として控訴した。

- 1 本件通達の規定については、原判決の「事実及び理由」欄の「第2 事案の概要」の1に記載のとおり（原判決2頁18行目から3頁19行目）であるから、これを引用する。
- 2 争いのない事実等は、原判決の「事実及び理由」欄の「第2 事案の概要」の2に記載のとおり（原判決3頁20行目から5頁10行目まで）であるから、これを引用する。
- 3 本件更正処分の根拠及び適法性に関する被控訴人の主張は、原判決の「事実及び理由」欄の「第2 事案の概要」の3に記載のとおり（原判決5頁11行目から14行目まで）であるから、これを引用する。
- 4 本件争点は、原判決の「事実及び理由」欄の「第2 事案の概要」の4の(1)に記載のとおり（原判決5頁16行目から18行目まで）であるから、これを引用する。
- 5 争点に関する当事者の主張は、以下に補正するほか、原判決の「事実及び理由」欄の「第2 事案の概要」の5の(1)に記載のとおり（原判決5頁22行目から8頁14行目まで）であるから、これを引用する。

原判決6頁9行目の「そもそも」の次に「いわゆる面大地における減価要因は、潰れ地以外にも一般の住宅地購入者の資金事情、開発事業者の限定、開発行為に伴う行政規制によるものもあり、」を加える。

#### 6 当審における控訴人の補充的主張

本件通達は、①「その地域における標準的な宅地の地積に比して著しく地積が広大な宅地」であり、②「都市計画法第4条（定義）第12項に規定する開発行為（以下本項において「開発行為」という。）を行うとした場合に公共公益的施設用地の負担が必要と認められるもの」で、③「22-2（大規模工場用地）に定める大規模工場用地に該当するもの及び中高層の集合住宅等の敷地用地に適しているもの」に該当しないものという3つの要件を定めているのであって、これに④「経済的に最も合理性のある戸建住宅分譲用地とするための開発を行うとした場合」であることを要件として付加することは、本件通達の文理解釈の点からも、租税法規がみだりに規定の文言から離れて解釈されるべきでない点からも到底許されない。

### 第3 当裁判所の判断

- 1 当裁判所も、被控訴人が本件各土地の評価に当たって本件通達（財産評価基本通達24-4）に関する部分を適用しなかったことについて誤りはなく、本件更正処分は適法であり、また、本件審査請求に係る審理手続に違法はなく、本件裁決は適法であつて、控訴人の請求はいずれも理由がないものと判断する。その理由は、以下に補正するほか、原判決の「事実及び理由」欄の「第3 当裁判所の判断」の1及び2に記載のとおり（原判決10頁5行目から17頁9行目まで）であるから、これを引用する。

(1) 原判決11頁6行目の冒頭に「相続により取得した財産の価額は、当該財産の取得の時に  
おける時価によると定められており（相続税法22条）、ここでいう時価とは客観的な交換価  
値であり、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をいうのであって、財産評価基本通達（評価通達）は上記の  
意味での時価を評価するために定められており、その一部を成す本件通達の定めも上記の意味  
での時価を評価する目的にかなうように解するのが相当である。」を加える。

(2) 原判決13頁11行目の「述べ床面積」を「延べ床面積」と改め、12行目の「駐車場」  
を「駐車場等」と改め、18行目の「仮にそうであれば、」を「戸建分譲住宅であっても別途  
駐車場を確保することも考えられ、車の利用の可否のみが戸建住宅分譲用地としての最有効利  
用を決定づける要素ではない上、」を加え、19行目の「対処可能と考えられる」を「対処す  
ることも考えられないわけではない」と改める。

2(1) 控訴人は、当審においても、本件通達は「都市計画法第4条第12項に規定する開発行為  
を行うとした場合に公共公益的施設用地の負担が必要と認められるもの」に「広大地」の評価  
の定めを適用すると定めているのであり、この適用要件の文言に即して広大地の評価の定めが  
適用されなければならないのであって、本件通達の趣旨を理由に「経済的に最も合理性のある  
戸建住宅分譲用地とするための開発を行うとした場合」を要件として付加することは許されな  
い旨主張する。

しかしながら、上記補正の上で引用する原判決が説示するとおり、相続により取得した財産  
の価額は、当該財産の取得の時ににおける時価によると定められており（相続税法22条）、こ  
こでいう時価とは客観的な交換価値であり、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をいうのであって、財産評  
価基本通達（評価通達）は上記の意味での時価を評価するために定められており、その一部を  
成す本件通達の定めも上記の意味での時価を評価する目的にかなうように解するのが相当で  
あるから、土地が、通常、最有効利用を想定して価格が形成されて取引が行われていることに  
鑑みれば、本件通達の「広大地」の要件である「開発行為を行うとした場合に公共公益的施設  
用地の負担が必要と認められるもの」とは、その土地の最有効利用のために都市計画法に規定  
する開発行為を行うことが必要であり、その開発行為を行うとした場合に公共公益的施設用  
地の負担が必要と認められる場合を意味するものと解するのが相当である。本件各土地につ  
いては、都市計画法4条12項に規定する開発行為がその最有効利用のために必要であると認め  
られないから、本件各土地は本件通達にいう「広大地」には当たらないというべきである。控  
訴人が主張する各点は、いずれも、上記判断を左右するものではない。

したがって、控訴人の上記主張はいずれも採用できない。

(2) また、控訴人は、被控訴人が主張する路地状開発は「経済的に最も合理性のある戸建住宅  
分譲用地」に該当しない旨主張するが、上記補正の上で引用する原判決が説示するとおり、建  
築基準法上の建ぺい率、容積率の算定に当たり、都市計画法による開発により道路を新設す  
ることに比べより広い建築面積及び延べ床面積の建物等を建築することができること、戸建住宅  
分譲用地として、原判決別図4及び5のような路地状開発がされた場合、道路に面する区画と  
道路から離れ奥に位置する区画があれば購入者の資力に応じた物件を提供できることに加  
えて、証拠（乙22から25、27から30（いずれも枝番を含む。))によれば、本件各土地の  
周辺地域であり、本件各土地と同様に第1種低層住居専用地域に所在する立川市●●ないし●

●、同市●●ないし●●、同市●●や立川市●●に隣接する昭島市●●ないし●●、同市●●、同市●●ないし●●及び同市●●の各地域における物件においても、原判決別図4及び5のような路地状開発と同様に、道路を新設せずに路地状敷地を組み合わせる方法により戸建住宅分譲用地として開発・販売された事例が存し、路地状敷地が重なる場合であっても各路地状敷地のうち路地状部分に塀、壁等を建てないことにより有効利用が可能であることが認められ、これらに照らせば、被控訴人が主張する路地状開発が「経済的に最も合理性のある戸建住宅分譲用地」でないということもできない。したがって、控訴人の上記主張は採用できない。

#### 第4 結論

よって、控訴人の本件請求を棄却すべきものとした原審の判断は相当であって、本件控訴は理由がないから、これを棄却することとし、主文のとおり判断する。

東京高等裁判所第8民事部

裁判長裁判官 高世 三郎

裁判官 足立 謙三

裁判官 廣田 泰士