

東京地方裁判所 平成●●年(〇〇)第●●号 贈与税決定処分取消等請求事件(甲事件)、平成●●年(〇〇)第●●号 贈与税更正処分取消等請求事件(乙事件)、平成●●年(〇〇)第●●号 贈与税更正処分取消等請求事件(丙事件)

国側当事者・国(函館税務署長)

平成25年10月22日棄却・控訴

判 決

甲事件亡A訴訟承継人

甲事件原告 B

甲事件亡A訴訟承継人

甲事件原告 C

甲事件亡A訴訟承継人

甲事件原告兼乙事件原告 D

甲事件亡A訴訟承継人

甲事件原告兼丙事件原告 E

原告ら訴訟代理人弁護士 遠藤 幸子

宇野 康枝

同補佐人税理士 木村 武

木村 智行

原田 佳典

被告 国

同代表者法務大臣 谷垣 禎一

処分行政庁 函館税務署長

旭 輝雅

同指定代理人 木村 智博

ほか別紙1指定代理人目録記載のとおり

主 文

- 1 原告らの請求をいずれも棄却する。
- 2 訴訟費用は原告らの負担とする。

事実及び理由

第1 請求

1 甲事件

- (1) 函館税務署長が平成22年6月21日付けで亡Aに対してした同人に係る平成17年分の贈与税の決定処分及び無申告加算税賦課決定処分(ただし、いずれも平成23年6月30日付け裁決により一部取り消された後のもの)を取り消す。
- (2) 函館税務署長が平成22年6月21日付けで亡Aに対してした同人に係る平成18年分の

贈与税の決定処分及び無申告加算税賦課決定処分（ただし、いずれも平成23年6月30日付け裁決により一部取り消された後のもの）を取り消す。

2 乙事件

函館税務署長が平成22年6月21日付けで乙事件原告に対してした同原告に係る平成17年分の贈与税の更正処分のうち申告期限までに納付すべき税額15万円を超える部分及び過少申告加算税賦課決定処分（ただし、いずれも平成23年6月30日付け裁決により一部取り消された後のもの）を取り消す。

3 丙事件

函館税務署長が平成22年6月21日付けで丙事件原告に対してした同原告に係る平成17年分の贈与税の更正処分のうち申告期限までに納付すべき税額15万円を超える部分及び過少申告加算税賦課決定処分（ただし、いずれも平成23年6月30日付け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

本件は、承継前原告らが、株式会社Fの株式の譲渡を受けたところ、函館税務署長から、当該譲受けはいずれも相続税法（ただし、平成19年法律第6号による改正前のもの。以下同じ。）7条にいう「著しく低い価額の対価で財産の譲渡を受けた場合」に該当し、当該譲渡の対価と本件株式の時価との差額に相当する金額を贈与により取得したものとみなされるとして、贈与税に係る決定処分又は更正処分を受けるとともに、無申告加算税又は過少申告加算税の賦課決定処分を受けたことについて、原告らにおいて、本件各決定処分等における株式の時価の算定には誤りがあり、当該譲受けは「著しく低い価額の対価で財産の譲渡を受けた場合」には当たらないなどと主張して、本件各決定処分等（ただし、裁決により一部取り消された後のもの）のうち申告額を超える部分の取消しを求める事案である。

なお、本判決における略語は、文中記載のもののほか、別紙2略語一覧表の例による。また、別紙4ないし6で用いた略語は、本文においても用いることとする。

1 関係法令等の定め

別紙4のとおり（乙10、当事者間に争いがない事実）。

2 前提事実（当事者間に争いがないか、文中記載の証拠（枝番号の記載は省略することがある。以下同じ。）及び弁論の全趣旨により容易に認定することができる事実）

(1) 本件会社の設立の経緯等

ア 本件会社は、平成●年●月●日、本店所在地を北海道苫小牧市●●、設立の目的をホテルの経営等、資本金の額を5000万円、発行済株式の総数を1000株として設立された株式会社である（乙1）。

イ 本件会社の設立に当たり、亡Aは600株、原告Dは100株、G株式会社（以下「G」という。）は100株、原告Cは60株、H（以下「H」という。）は60株、Iは20株、J（以下「J」という。）は20株、K（以下「K」という。）は20株、L（以下「L」という。）は20株を、いずれも1株当たり5万円で引き受けた。本件株式は、株式の譲渡につき取締役会の承認を要するいわゆる譲渡制限付株式である。（乙1、2）

なお、原告Eは、亡Aの長男であり、原告Dは、亡Aの二女であり、原告Cは、亡Aの二男であり、Kは、亡Aの妹である。

ウ 本件会社は、株式会社M（以下「M」という。）のグループ会社と位置付けられている。

Mは、北海道函館市に本社を置き、流通事業、木材事業及び住宅事業等を展開しており、本件会社に加え、N株式会社（以下「N」という。）、G、O株式会社（以下「O」という。）及びP株式会社（以下、「P」といい、上記3社と併せて「訴外4法人」という。）を含む二十数社がそのグループ会社として位置付けられている。（乙7）

亡Aは、Mにおいて、平成14年頃までは「代表取締役CEO」に、平成15年頃以降は「名誉会長」に就いていた（乙7）。

(2) 本件会社による本件土地建物の取得及び使用の経緯等

ア 本件会社は、平成12年8月31日、Qから、本件土地及び本件土地上の本件建物を、合計代金額5億円（本件土地8000万円、本件建物4億2000万円（消費税込み））で買い受けた（乙3、21）。

本件建物は、Qが平成●年●月●日に新築した建物であり、Qの帳簿上の取得価額は、本件建物が23億8064万9049円、本件建物の附属設備が16億5274万7320円とされていた。また、Qの平成11年4月1日から平成12年3月31日までの事業年度（以下「平成12年3月期」という。）における期末帳簿価額は、本件建物が21億8424万5505円、本件建物の附属設備が13億7983万7664円（いずれも償却累計額を控除した後のもの）、本件土地が6億4756万3223円であった。（甲8、乙4、5）

なお、Qは、平成14年2月21日、株主総会の決議により解散し、同月●日、東京地方裁判所の命令により、その特別清算が開始した（乙34）。

イ 本件会社は、上記買受け後、本件土地建物をを用いて、「F」の名称で、いわゆるビジネスホテル（客室●室、収容人数●名）を運営していた（甲1、6、乙7）。

ただし、本件会社は、平成12年9月1日付けで、R及びSとの間で、本件建物のうち、1階のレストラン「T」（267.0㎡）、厨房（195.9㎡）及びバー「U」（134.6㎡）並びに2階の多目的ホール（316.0㎡）の合計913.5㎡を賃貸する旨の賃貸借契約を締結した（乙6）。本件建物のその余の部分は、本件会社により、ホテル宿泊施設等として使用されている。

ウ 本件土地建物の固定資産税評価額は、平成17年度において、本件土地が1億3548万5866円、本件建物が14億2607万5538円、平成18年度において、本件土地が1億1437万7390円、本件建物が12億7584万8181円であった（乙20、25）。

(3) 本件株式の譲渡の経緯等

本件会社が設立されて以降の本件株式の取引の経緯は、別表1「本件株式の取引状況」に記載のとおりであり、これに伴う本件株式の保有状況の推移は、別表2「本件会社の株式異動一覧」に記載のとおりである（乙8、9）。

このうち、本件各決定処分等に特に関係のあるものは、次のとおりである。

ア 本件17年譲受

平成17年6月●日、亡AはHから本件株式40株を、原告DはJから本件株式20株を、原告EはLから本件株式20株を、それぞれ1株当たり7万5334円（以下「本件譲受価額」という。）で譲り受けた（乙9の7～15。以下、この譲受けを「本件17年譲受」といい、同譲受けの日を「本件17年譲受日」という。）。

イ 本件18年譲受

平成18年2月6日、亡Aは、Hから、本件株式20株を1株当たり7万5334円（本件譲受価額）で譲り受けた（乙9の16及び17。以下、この譲受けを「本件18年譲受」といい、同譲受けの日を「本件18年譲受日」という。また、本件17年譲受と本件18年譲受を併せて「本件各譲受」といい、本件17年譲受日と本件18年譲受日を併せて「本件各譲受日」という。）。

ウ 別件各譲渡

平成18年3月24日、亡Aは、Oに対して本件株式240株を、Nに対して本件株式80株を、Pに対して本件株式90株を、それぞれ1株当たり5万円で譲渡した（乙9の18～22）。

同日、原告Dは、Gに対して本件株式140株を、Nに対して本件株式150株を、それぞれ1株当たり5万円で譲渡した（乙9の23～28）。

同日、原告Cは、Nに対して本件株式10株を、1株当たり5万円で譲渡した（乙9の29。以下、同日に行われた以上の本件株式の譲渡を「別件各譲渡」という。）。

(4) 本件会社の役員等の状況等

ア 本件17年譲受日（平成17年6月●日）における本件会社の代表取締役は、亡A及びHであったが、Hは、同年12月●日、本件会社の代表取締役及び取締役を辞任した（乙1）。

また、本件17年譲受日（平成17年6月●日）における本件会社の他の役員は、取締役が原告C、原告D及びJであり、監査役がK及びLであったところ、同日、更に原告Eが取締役に就任した（乙1）。

イ 上記の役員等の状況は、本件18年譲受日（平成18年2月6日）まで変化はない（乙1）。

(5) 本件各決定処分等及び不服申立ての経緯

本件各決定処分等及び不服申立ての経緯は、別表3-1-1、3-1-2、3-2及び3-3に記載のとおりである。また、承継前原告らは、平成23年12月19日、本件各決定処分等の取消しを求めて本件訴えを提起した。

(6) 甲事件の訴訟承継の経緯

甲事件の原告であった亡Aは、平成25年6月23日、死亡した。亡Aの子である原告B、原告E、原告D及び原告Cは、亡Aを相続するとともに、甲事件の訴訟を承継した。

3 被告の主張する本件各決定処分等の根拠及び適法性

本件各決定処分等の根拠及び適法性に関する被告の主張は、別紙5のとおりである。

なお、後記第3の争点以外の点や、仮に争点に関する被告の主張が認められた場合の税額等の算定については、当事者間に争いが無い。

第3 争点及び争点に関する当事者の主張

本件の争点は、本件各譲受が相続税法7条に規定する「著しく低い価額の対価で財産の譲渡を受けた場合」に該当するかどうかである。その判断のために本件株式の本件各譲受日における時価が争われており、特に、1株当たりの純資産価額の計算に関して、本件会社の主たる資産である本件土地建物の評価額が争われている。

(被告の主張)

1 相続税法7条の規定について

(1) 相続税法7条の趣旨

相続税法7条による贈与税は、譲渡された財産の時価と対価との差額、すなわち著しく低い

価額での譲受けにより享受することとなった経済的利益に担税力を認めて、これを課税の対象とするものであるから、租税回避を目的とした行為に限らず、著しく低い対価によって財産の取得が行われ、それにより取得者の担税力が増しているのに、これに対しては課税がされないという税負担の公平を損なうような事実があれば、当事者の具体的な意図・目的を問わずに同条の適用があるというべきである。

(2) 相続税法7条の「時価」の意義と評価通達の合理性について

相続税法7条に規定する「時価」は、相続税法22条に規定する「時価」と同様に、課税時期において、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た場合に通常成立する価額をいうものと解されるところ、課税対象となる財産は多種多様であり、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ことから、課税実務上は、評価通達に定められた画一的な評価方式によって財産を評価することとされている（評価通達1(2)）。

これは、相続又は贈与により取得した財産の客観的な交換価値を個別に評価する方法を採ると、その評価方式、基礎資料の選択の仕方等により異なった評価額が生じることを避け難く、また、回帰的かつ大量に発生する課税事務の迅速な処理が困難となるおそれがあることなどから、あらかじめ定められた評価方式により画一的に評価する方が、納税者間の公平、納税者の便宜、徴税費用の節減という見地から見て合理的であるという理由に基づくものと解される。したがって、特に租税公平主義という観点からして、評価通達の定める評価方法が合理的なものである限り、これが形式的に全ての納税者に適用されることによって租税負担の実質的な公平をも実現することができるものと解されるから、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法以外の方法によってその評価を行うことは、納税者間の実質的な租税負担の公平を欠くことになるため許されないというべきである。

そうすると、評価通達の定める評価方法を画一的に適用するという形式的な公平を貫くことによって、かえ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、評価通達によらないことが正当として是認されるような特別の事情がある場合を除き、評価通達の定める評価方法により評価することが相当というべきである。

2 本件株式の本件各譲受日における時価（評価通達の定める評価方法による評価額）

(1) 本件株式は上場等のされていない取引相場のない株式であるところ、その相続税法7条に規定する「時価」の算定は、次のとおり、評価通達の定める評価方法、すなわち類似業種比準方式及び純資産価額方式の併用による相続税評価額によることが相当である。

ア 取引相場のない株式は、証券取引所における市場取引又は証券会社の店頭取引のように、取引価格（市場価格）が明らかとなっているものではなく、仮に、取引事例が見られる場合でも、それは特定の当事者間あるいは特別の事情で取引されるのが通常であり、その取引価格を客観的な交換価値すなわち相続税評価額として株式の評価に採用することには問題があることから、発行会社の規模に応じて、その価額を評価することとされている。そして、取引相場のない株式といっても、その株式の発行会社について見れば、大は上場会社に匹敵するような規模の大きい大会社から、小は個人企業と変わらないような規模の小さい会社まであって、法律上は等しく株式であるといっても、それらの株式の取引の実態から見て、株式の価額は必ずしも一様ではないと考えられることから、基本的には、大会社に該当する会社の株式は類似業種比準方式、小会社に該当する会社の株式は純資産価額方式、中会社に該当

する会社の株式は大会社の評価方式と小会社の評価方式との併用方式、つまり類似業種比準方式と純資産価額方式の二つの方法をそれぞれ加味して評価することとされている。

イ 類似業種比準方式は、資産要素（帳簿価額による純資産価額）に加えて、利益及び配当の収益要素を事業内容が類似する業種目に属する上場株式のそれらの平均値と比較の上、上場株式に比準して株式の価値を評価する方法であって、我が国の証券業界で採用されている非上場会社の株式の評価の方法と基本的に共通するものである。そして、評価会社の実態に即したものになるように、評価会社の事業内容が類似する業種目の株価を基として、評価会社と類似業種の1株当たりの配当金額、利益金額及び純資産価額の比準割合を乗じ、更に、大会社、中会社及び小会社の規模に応じた一定の割合相当額によって評価することとされている。また、類似業種の株価等は、公開されている。

ウ 純資産価額方式は、課税時期における当該株式発行会社の各資産を通常の取引価額に相当する金額によって評価する方法である。小会社は、事業規模や経営の実態から見て個人企業に類似するものであり、これを株式の実態から見ても、株主が所有する株式を通じて会社財産を完全支配しているといえるもので、これは、個人事業者が自らその財産を所有している場合と実質的に変わりがないことから、小会社の株式は、それが会社財産に対する持分を表現することに着目して、純資産価額により評価することを基本としているのである。

エ 以上の類似業種比準方式及び純資産価額方式のいずれの評価方法についても、その合理性が認められるところであるから、評価通達の定めに基づき、類似業種比準方式及び純資産価額方式を併用して行った本件株式の評価額は相当であるというべきである。

(2) 評価通達の定める評価方法による本件株式の本件各譲受日における評価額の算定過程（以下、被告の主張する同算定過程を「被告算定過程」という。）は、別紙6のとおりであり、本件17年譲受日の本件株式1株当たりの評価額は37万7371円、本件18年譲受日の本件1株当たりの評価額は43万8194円である。

3 本件譲受価額は客観的交換価値を表しているとはいえないこと

(1) 本件各譲受は、当時の本件会社の代表取締役であり、本件会社を実質的に支配している亡Aの指示により行われた、亡Aないし亡Aの親族らと、本件会社のその余の役員との間の取引であるから、純然たる第三者間で行われた取引とは認められず、更に、その価格形成過程（亡Aが決めたもので各売主の意向が反映されていないこと、含み益を一切考慮せずに計算されたものであることなど）を見ても、本件譲受価額が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であるとは認められないから、本件譲受価額（1株当たり7万5334円）が本件株式の客観的交換価値を表しているとは到底認められない。

すなわち、本件譲受価額は、主観的事情に影響されたものであって、本件株式の客観的交換価値が正当に反映されたものとは認められないから、これを相続税法7条にいう「時価」と認めることはできない。

(2) なお、亡A、原告D及び原告Cは、本件各譲受後の平成18年3月24日に、本件株式を1株当たり5万円で譲渡しているが（別件各譲渡）、同譲渡についても、その内実は、本件会社を支配する亡Aらとその関連会社である訴外4法人との間で行われた取引であって、純然たる第三者間で行われた取引とは認められず、更に、その価格形成過程（全てMの指示で決められたことなど）及び当該譲渡の目的（本件会社及び訴外4法人をMの連結対象外とすること）からしても、当該譲渡価格が客観的交換価値を示すものとは認められない。

4 1株当たりの純資産価額の計算における本件土地建物の評価額について

被告算定過程において、1株当たりの純資産価額の計算に際して用いた本件土地建物の評価額は、平成17年譲受日については、本件建物が13億7996万8356円、本件土地が1億6671万7975円であり（別紙6記載(2)ア(イ)）、平成18年譲受日については、本件建物が12億3459万8077円、本件土地が1億3659万9078円である（別紙6記載(2)イ(イ)）。これらの評価額は、次のとおり正当なものである。

(1) 本件建物の評価額について

評価通達89は、家屋の評価について、固定資産税評価額に一定の倍率を乗じて算出した金額をもって評価額とする倍率方式を採用している。

固定資産税については、全国一律の統一的な固定資産評価基準（以下「評価基準」という。）による評価によって、評価の均衡が図られている。そして、一般に家屋の評価方法には、①類似する家屋の売買実例を基として評価する売買価格比較法、②再建築費から経過年数、破損状況、需給事情の変化等に応じた減価額を控除して算出した価額を基として評価する再建築費基準法、③賃貸収益から一般経費を控除した残額を一定の金利で還元する収益還元法等が考えられるところ、評価基準は、家屋の評価方法として、具体的算定方式が比較的簡明である上、家屋の資産としての客観的価格を算出するものとして基本的・普遍的なものである再建築価格法（再建築費基準法）を採用しており、その評価方法は一般的な合理性を有するものである。したがって、これによって算定された価額は、当該方法によっては再建築費を適切に算定することができないなどの特別の事情がない限り、その適正な時価であると推認することができる。

評価通達89は、固定資産税評価額と相続税評価額との統一問題に関連して、相続税における家屋の評価も固定資産税のそれと歩調を合わせることとし、固定資産税評価額に一定の倍率を乗じて算出した金額をもって評価額とする倍率方式によって評価することを規定しているものであり、合理性を有するものであるし、租税負担の公平を実現するものであるから、特別の事情がある場合を除き、これにより評価することが相当である。

そして、本件建物の固定資産税評価額は、評価基準に基づく適正な評価額であるから、評価通達89の定めにより当該固定資産税評価額に一定の倍率（1.0）を乗じて算定された本件建物の評価額（別表7付表1及び別表10付表1参照）は、時価を適正に評価したものであるべきである。

(2) 本件土地の評価額について

本件土地の相続税評価額は、本件土地が市街地的形態を形成する地域に所在する宅地であることから、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である路線価を基礎として（評価通達11(1)、13、14）、奥行価格補正（同15）及び側方路線影響加算（同16）を適用して算出した価額に、本件建物の一部が貸家の用に供されていることから、その宅地に係る自用地としての価額から、その宅地に係る借地権割合及びその貸家に係る借家権割合の相乗積を乗じ、更に賃貸割合を乗じて計算した価額を控除した価額であり（同26）、適切なものである（別表7付表2及び別表10付表2）。

そして、上記の路線価は、土地の価額には相当の値幅があることや、路線価が相続税及び贈与税の課税に当たって1年間適用されるものであるため、路線価の評価時点であるその年の1月1日以後の1年間の地価変動にも耐え得るものであることが必要であることなどの評価上

の安全性を配慮し、地価公示価格の80%程度をめどに定められているものであることからすれば、評価通達の定めによって路線価を基として算出した本件土地の評価額に妥当性があることは明らかである。

(3) 本件土地建物について評価通達によらないことが正当として是認されるような特別の事情がないこと

ア 原告らは、本件土地建物に係る各不動産鑑定評価額（甲1及び甲6。以下、甲1の不動産鑑定書を「V鑑定」、甲6の不動産鑑定書を「W鑑定」といい、両者を併せて「原告各鑑定」という。）と評価通達による評価額とが著しく乖離していることをもって、評価通達によらないことが正当として是認されるような特別の事情がある旨を主張する。

しかし、評価通達の定めに基づいた評価額が客観的交換価値を超えているというには、評価通達の定めに基づいて算定した本件土地建物の評価額を下回る不動産鑑定評価が存在し、その鑑定が一応公正妥当な鑑定理論に従っているというのみでは足りないから、原告各鑑定をもって、直ちに、通達によらないことが正当として是認されるような特別の事情が認められるものではない。すなわち、建物についても建付地についても、評価通達と不動産鑑定評価基準とでは、評価額を算定する目的及び評価手法が相違するから、その評価額が相違するのは当然の帰結であって、不動産鑑定評価が存在し、その鑑定が一応公正妥当な鑑定理論に従っているというだけでは、評価通達の定めにより算定された本件土地建物の評価額が時価であるとの推定を覆す特別の事情には当たらない。

また、V鑑定については、①価格時点が本件各譲受日とは異なる平成18年3月24日であること、②地域分析（主に「同一需給圏」の判定）が不適切であること、③市場の需給動向の分析が適切を欠くこと、④原価法に基づく積算価格には妥当性がないこと（建物の再調達原価の算定における工事単価が、本件建物の実際の建築価額と著しく乖離した低い単価であること、経済的減価として40%もの大幅な減価を行うなど建物に係る減価修正には明らかかな誤りがあること）、⑤収益還元法に基づく収益価格も、還元利回りを9.0%という相当程度高いものに設定して算定したもので、妥当性がないこと、W鑑定については、①価格時点が本件各譲受日とは異なる平成18年3月24日であること、②原価法に基づく積算価格を求めるに当たり、建物の再調達原価の算定において著しく低い工事単価が用いられていること、③建物の積算価格について、再調達原価に原価率（35%）を乗じた上、市場性修正率として30%もの大幅な減価をしており妥当性を欠くことなどを指摘することができ、いずれも、その手法や指標等の多くにおいて適切さを欠くものであり、鑑定結果の信頼性は低いといわざるを得ない。また、原告各鑑定を比較しても、評価過程は全く相違しており、評価額自体が結果的にある程度近似しているにすぎない。さらに、原告各鑑定の採用する収益還元法による鑑定は、標準的収益の客観的な算出が容易ではなく、評価担当者の主観やさじ加減によって左右され、評価の不公平、不均衡が生じ得るものである。

以上によれば、本件土地建物の評価において、原告各鑑定の存在は、評価通達によらないことが正当として是認される特別の事情に当たらない。

イ 原告らは、平成12年8月31日に本件会社がQから本件土地建物を合計5億円で購入したことにつき、当該売買価格が客観的交換価値を表している旨を主張する。

しかし、上記売買価格Qにおける本件土地建物の帳簿価額に比して著しく低額であることや、契約当事者の認識（亡AもHも5億円は格安であると認識していたことなど）、売買価

格決定までの経緯（Qは清算手続をするために不動産の処分を急いでいたこと、Qは当初20億円から23億円程度の価格を提示していたところ、本件会社が提示した5億円に難色を示しつつ結果的に合意したことなど）などからすると、本件会社とQとの間の本件土地建物の売買価格5億円は、Qの清算手続移行に伴う売り急ぎという特殊事情が大きく影響して決定されたものと認めることができるから、主観的な要素が排除された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とはいえない。なお、Qが本件土地建物に係る平成12年度の固定資産税評価額について審査申出をしたのは、Qの意図とは関わりなく、Mの主導の下に行われたものと推認され、当該事実が上記売買価格が客観的交換価値であることの根拠となるものではない。

ウ さらに、本件会社における本件土地建物の帳簿価額は、前記イの売買価格に基づくものであるし、建物の減価償却費の額が時価の減価を的確に示すものともいえないから、それが時価を表すものとはいえない。

エ 以上のことからすれば、本件土地建物の相続税評価額の計算に当たって、評価通達の定める評価方法を画一的に適用するという形式的な公平を貫くことによって、かえ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、評価通達によらないことが正当として是認されるような特別の事情があったとは認められない。したがって、評価通達に基づき算定した本件土地建物の価額は、その時価として相当であるというべきである。

5 本件譲受価額が「著しく低い価額の対価」に該当すること

譲受価額が相続税法7条に規定する「著しく低い価額の対価」に当たるか否かは、財産の譲受けの事情、当該譲受けの対価、当該譲受けに係る財産の市場価額、当該財産の相続税評価額（評価通達の定める評価方法による評価額）などを勘案して社会通念に従い判断されるべきところ、本件各譲受の事情からすると本件譲受価額が本件株式の客観的交換価値を表しているとは到底認められず、また、本件譲受価額と本件各評価額を比較した場合、本件譲受価額（1株当たり7万5334円）は、本件17年評価額（1株当たり37万7371円）のおよそ20%、本件18年評価額（1株当たり43万8194円）のおよそ17%にすぎないことからすれば、本件譲受価額が「著しく低い価額の対価」に該当することは明らかである。

したがって、承継前原告らは、相続税法7条の規定により、本件株式の時価である本件各評価額と本件譲受価額の差額に相当する金額について、贈与により取得したものとみなされる。

(原告らの主張)

1 本件譲受価額は客観的交換価値を表しており、本件各譲受到相続税法7条の適用はないこと

(1) 相続税法7条は、相続税の賦課、納付を回避するために生前に低額で財産の譲渡を受けるなどの租税回避行為に対する課税を目的とするものである。これに対し、本件各譲受は、全く親族関係のない第三者間においてされたものであるし、承継前原告らは、譲渡先がすぐに見つからない本件株式をいったん取得したにすぎず、取得後間もない平成18年3月24日には、1株当たり5万円という本件譲受価額よりも低い価額の対価で売却しており、本件株式の取得によって利益を得ていないのであるから、本件各譲受は同条が適用を予定しているような取引ではない。

(2) 本件譲受価額（1株当たり7万5334円）は、平成17年5月31日現在の本件会社の決算報告書の帳簿価額に基づいて計算された純資産価額であり、勝手に決められたものではない。また、いずれの売主も、亡A及びその親族とは何ら血縁関係にない者であって、亡A等か

ら支配されていたというような事情は存在しない。そもそも、取引相場のない株式は、流通性が低いため、全く無関係の第三者間で売買されることはまずあり得ず、現実の売買にはそれぞれ異なる背景が存在するものであって、被告の主張する諸事情が売主の第三者性を失わせるものではない。すなわち、本件譲受価額（1株当たり7万5334円）は、当事者間の自由意思で合意された正常な取引価格であり、取引上形成された時価すなわち客観的交換価値であるというべきである。

したがって、本件各譲受は、相続税法7条に規定する「著しく低い価額の対価で財産の譲渡を受けた場合」には該当しない。

2 評価通達の定める評価方法について

仮に本件譲受価額が時価であるといえなかったとしても、時価の評価につき、評価通達の定める評価方法に固執することは誤りである。

すなわち、納税者間の公平、納税者の便宜、徴税費用の節減等の見地から、課税実務上、評価通達の定める評価方法による評価が行われているが、その評価額は、あくまでも一種の基準価格ないし疑似時価であって、個々の財産の評価額としては客観的交換価値から乖離することがある。評価通達6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」については評価通達によらないことを認めているところ、この規定は、評価額が客観的交換価値から乖離する場合の不合理的を防ぐ趣旨のものであり、納税者に有利不利にかかわらず適用され得るものである。したがって、評価通達の定める評価方法により評価すると、その価額が客観的交換価値を超える可能性があり、著しく不相当であると認められる場合には、評価通達の定める評価方法によることは相当ではなく、それ以外の合理的な方法によって評価するべきである。

評価通達の定める評価方法を画一的に適用するという形式的な公平を貫くことによって、かえ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、評価通達によらないことが正当として是認されるような特別の事情がある場合には、評価通達によらない評価が認められるのであり、このことは被告自身も認めているところである。

そして、以下に述べるとおり、本件にはこのような特別の事情がある。

3 本件株式の評価の前提となる本件土地建物の評価額について

(1) 本件建物の評価額について

ア 建物の客観的交換価値とは、建物売買等における取引価格であり、経済的環境や建物の現況に応じた収益性その他の条件によって決定されるものである。評価基準の採用する再建築費基準法は、あくまでも固定資産税課税を目的に、建物の構造や材質等によって評価額を決定するものであって、中古建物の取引価格を反映するものではなく、特に、建築後の経過年数が長くなると、固定資産税評価額の方が取引価格よりも高額に評価され、両者は大きく乖離する。このように、中古建物の時価評価を一律に固定資産税評価額に依存する評価通達は、客観的交換価値を上回る価額を時価とするおそれがあり適当ではなく、相続税・贈与税に関する中古建物の評価は、その資産の収益性、投資価値から計算される取引価格に着目した評価方法によるべきである。とりわけ、本件のように、株式の評価をする前提として建物の評価をする場合には、当該建物の価値は株式の内容としての残余財産分配請求権の対象として評価されるものであるから、処分可能価額で評価されるべきである。

イ 本件建物は、本件会社が平成12年8月31日にQから4億2000万円で購入したものである。本件会社とQとは何らの資本関係もなく、両者間の売買は純然たる第三者間の取引

である。また、Qが特別清算手続に入ったのは、平成14年2月のことであり、上記売買の2年後のことであるから、価格交渉の時間はあったのであり、Q側に売りたい事情があったとしても、それが売買価格に与えた影響は小さいものと考えられる。したがって、上記売買価格は、平成12年8月時点での本件建物の客観的交換価値といえる。

現に、上記売買につき、課税当局から本件会社に対して、法人税法22条2項に規定する低額譲渡に当たるとの指摘はされていない。また、Qは、本件建物の平成12年度の固定資産登録価格について、高すぎるとして審査請求をしており、このことは、平成12年当時から固定資産税評価額が取引相場とはかけ離れていたことを示している。

ウ そして、平成12年以降、本件建物について大修繕等の資本的支出は全く行われておらず、通常の減価償却が行われた結果、本件会社における本件建物の帳簿価額は、平成17年5月期末には3億4615万円、平成18年5月期末には3億3451万円とされており、この帳簿価額が、それぞれ、本件建物の本件17年譲受日及び本件18年譲受日における客観的交換価値に近似する価額であると解される。

エ 平成18年3月24日を価格時点とする本件建物の不動産鑑定価額は、V鑑定においては3億2100万円、W鑑定においては3億6400万円であり、前記ウの金額と近似している。

平成12年以降の本件土地建物所在地の不動産価額は下落傾向にあることや、本件会社が平成22年4月から本件土地建物を4億円で売りに出しているものの買手がいないことなどからして、上記鑑定価額は適正なものといえる。

オ 以上によれば、被告が主張する固定資産税評価額に依拠した本件建物の評価額は、客観的交換価値から乖離したものであって不相当であり、本件株式の評価に際し、本件建物の評価額は、前記ウのとおり、本件17年譲受については3億4615万円、本件18年譲受については3億3451万円とするのが相当である。

(2) 本件土地の評価額について

ア 本件土地は、本件会社が平成12年8月31日にQから8000万円で購入したものである。本件建物（前記(1)イ）と同様、上記売買価格は、平成12年8月時点での本件土地の客観的交換価値といえる。

なお、Qが本件土地について平成12年度の固定資産登録価格の審査請求をしたことも、本件建物と同様である。

イ そして、本件会社における本件土地の帳簿価額は、平成17年5月期末及び平成18年5月期末のいずれにおいても8000万円とされている。平成12年以降、本件土地について価額を大きく変動させるような事情はないし、地価公示価格が下落し続けていることからしても、同年以降に本件土地の時価が値上がりしたとは考えられないから、上記帳簿価額である8000万円が本件土地の本件各譲受日における客観的交換価値であると解される。

ウ 平成18年3月24日を価格時点とする本件土地の不動産鑑定価額は、V鑑定においては8600万円、W鑑定においては9000万円であり、前記イの金額と近似している。上記鑑定価額が適正なものといえるのは、前記(1)エのとおりである。

エ 以上によれば、被告が主張する評価通達に基づく本件土地の評価額は、客観的交換価値から乖離したものであって不相当であり、本件株式の評価に際し、本件土地の評価額は、前記イのとおり8000万円とするのが相当である。

(3) 本件株式の1株当たりの純資産価額について

ア 以上のことからすれば、本件株式の評価の前提となる本件土地建物の評価については、評価通達の定める評価方法を画一的に適用するという形式的な公平を貫くことによって、かえ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り、評価通達によらないことが正当として是認されるような特別の事情があるものといえる。

イ そこで、本件17年譲受につき、本件建物の評価額を3億4615万円、本件土地の評価額を8000万円とすると、本件会社の純資産価額はマイナスとなるため、本件株式の1株当たりの純資産価額は0円と算定される。また、本件18年譲受につき、本件建物の評価額を3億3451万円、本件土地の評価額を8000万円とすると、本件株式の1株当たりの純資産価額は2564円と算定される。

そして、承継前原告らは、このような本件株式を1株当たり7万5334円で譲り受けたのであるから、本件各譲受は、相続税法7条に規定する「著しく低い価額の対価で財産の譲渡を受けた場合」には該当しない。

4 その他

(1) 評価通達は、取引相場のない株式について、類似業種比準方式と純資産価額方式の併用による評価方法を定めている。しかし、本件においては、前記3のとおり、純資産価額方式における不動産評価額として、客観的時価とはいえない額が算定される結果となっている。また、類似業種比準方式については、標本会社が公表されていないため、比準の相手方が不明である上、その比準の方法が適切かどうかの検証ができないという不合理がある。

そして、会計原則及び諸会計基準に従って計算した本件株式の価額が、評価通達に従って計算した評価額と乖離する場合には、評価通達により難い特別の事情がある場合に当たり、前者の価額をもって相続税法7条に規定する「時価」とすべきである。

(2) 被告は、平成18年2月8日にされた本件18年譲受に係る本件株式の評価において、本件会社の同年5月31日決算の数値を用いている。しかし、この数値は、本件18年譲受にとっては将来のものであって、適切ではなく、直前の確定額である平成17年5月31日決算の数値又は納税者にとって有利な方の数値を用いるべきである。

第4 当裁判所の判断

1 相続税法7条に規定する「時価」の意義及びその評価

(1) 相続税法7条に規定する「時価」とは、同法22条に規定する「時価」と同様に、課税時期における客観的交換価値、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る場合に通常成立する価額をいうものと解される。

ところで、課税実務上は、財産評価の一般的基準が評価通達によって定められ、これに定められた評価方法によって、財産の時価すなわち客観的交換価値を画一的に評価する方法が採られている（評価通達1(2)）。このような扱いがされているのは、財産の客観的交換価値は必ずしも一義的に確定されるものではなく、これを個別に評価することとすると、その評価方法及び基礎資料の選択の仕方等により異なった評価額が生じることが避け難く、また、課税庁の事務負担が重くなり、課税事務の迅速な処理が困難になるおそれがあることなどから、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が、納税者間の公平、納税者の便宜及び徴税費用の節減という見地から見て合理的であるという理由に基づくものであると解される。

そして、評価通達の定める評価方法が、当該財産の時価すなわち客観的交換価値を算定する

方法として一般的な合理性を有するものといえる場合においては、これに従って算出された価額は、評価通達の定める評価方法によっては当該財産の客観的交換価値を適切に算定することができない特別の事情の存しない限り、その客観的交換価値を超えるものではないと推認することができ、当該価額に基づく課税処分は適法であるといえることができる。

(2) この点に関し、被告は、特に租税公平主義という観点からして、評価通達の定める評価方法が合理的なものである限り、これが形式的に全ての納税者に適用されることによって租税負担の実質的な公平をも実現することができるものと解されるから、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法以外の方法によってその評価を行うことは、納税者間の実質的な租税負担の公平を欠くことになるため許されないというべきであるとする。その上で、被告は、評価通達の定める評価方法を画一的に適用するという形式的な公平を貫くことによって、かえ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、評価通達によらないことが正当として是認されるような特別の事情がある場合を除き、評価通達の定める評価方法により評価することが相当というべきであるとして、本件について、「評価通達によらないことが正当として是認されるような特別の事情」が認められるかどうかという観点からの主張をしている。

しかし、これは、評価通達の定める評価方法によって財産の時価を画一的に評価しこれに基づいて課税をするという課税実務が一般的に定着していることを前提として、特定の財産について、評価通達の定める評価方法以外の方法によって時価を評価し、その結果に基づいて課税をすることは、それが正当として是認されるような特別の事情がある場合を除き、租税公平主義ないし租税平等主義の観点から許されないということを意味するものと解される。そうすると、評価通達の定める評価方法以外の方法によって財産の時価が評価され、その結果に基づいて課税処分がされたような場合には、当該課税処分の取消訴訟において、課税庁側は、当該課税処分が租税公平主義ないし租税平等主義の観点からも適法であるというために、上記のような「評価通達によらないことが正当として是認されるような特別の事情」があることを主張立証すべきものと考えられるが、本件のように、評価通達の定める評価方法によって財産の時価が評価されて、その結果に基づいて課税処分がされ、また、当該課税処分の取消訴訟においても、課税庁側が、評価通達の定める評価方法による評価額をもって時価と主張しているような場合においては、租税公平主義ないし租税平等主義の観点、すなわち評価通達によらない課税処分の許容性が問題となるものではないから、当該課税処分の取消訴訟において、上記のような「評価通達によらないことが正当として是認されるような特別の事情」の有無が主張立証の対象となるものと解することはできない。

本件各決定処分等が適法であるといえるためには、あくまでも、本件株式の評価額が、時価すなわち客観的交換価値を超えないと認められることが必要であり、これが当事者による主張立証の対象である。本件訴訟では、被告において、評価通達の定める評価方法の一般的な合理性を媒介とする推認によって、同方法に従って算定された評価額が客観的交換価値を超えないことを立証しようとしているのに対し、原告らは、評価通達の定める評価方法によっては当該財産の客観的交換価値を適切に算定することができない特別の事情を立証することなどによって、その推認を妨げ又はこれを覆そうとしているという関係にあるのであって、評価通達によらない評価方法を採用することが正当として是認されるかどうかの問題となるものではない。

2 評価通達の定める取引相場のない株式の評価方法とその一般的な合理性

本件株式が取引相場のない株式に当たることについては当事者間に争いが無いところ、評価通達の定める取引相場のない株式の評価方法は、別紙4記載2のとおりである。すなわち、評価通達は、株式を上場株式、気配相場等のある株式及び取引相場のない株式に区分し、そのうち取引相場のない株式については、取引価格に依拠することなく、その株式の発行会社（評価会社）の規模や株主の実態等に応じて、原則的評価方式である類似業種比準方式又は純資産価額方式と、特例的評価方式である配当還元方式の、いずれか又はその組合せによるものとし、評価会社の規模が「中会社」に該当し、「同族株主以外の株主等が取得した株式」に当たらない場合については、類似業種比準方式と純資産価額方式の二つの方式を併用して評価するものとしている。このような評価方法は、次に述べるとおり、当該財産の時価すなわち客観的交換価値を算定する方法として一般的な合理性を有するものと認めることができる。

(1) すなわち、上場株式及び気配相場等のある株式のように、上場された市場等において大量かつ反復継続的に取引が行われている場合には、多数の取引を通じて一定の取引価格が形成されており、そのような取引価格は、原則として、当事者間の主観的事情に左右されず、当該株式の客観的交換価値を反映したものであることができる。これに対し、取引相場のない株式については、上記のような市場等における大量かつ反復継続的な取引が行われることは予定されておらず、また、仮に取引事例が存在するとしても、特定の当事者間又は特定の事情の下で取引されるのが通常であり、その取引価格が当事者間の主観的事情に左右されることは避け難いことから、取引価格をもって、一般に当該株式の客観的価値を反映したものと考えることはできない。そのため、評価通達は、株式のうち取引相場のないものについては、取引価格に依拠せずに評価することとしているものと解され、そのような評価方法は合理性を有するものといえることができる。

(2) 次に、取引相場のない株式といっても、上場会社に匹敵するような規模の大きい会社のものから、個人企業と変わらないような規模の小さい会社のものまで、千差万別であるし、その規模に応じて株式の取引の実態も異なるものと考えられることから、発行会社の規模に応じた評価をする必要がある。また、事業経営への影響の少ない同族株主の一部及び従業員株主等のような少数株主が取得した株式については、これらの株主は、実質的には単に配当を期待するにとどまるものといえ、このような実態に即した評価を行う必要がある。そのため、評価通達は、評価会社をその事業規模に応じて大会社、中会社及び小会社に区分し、それぞれの会社の株式の評価に適用すべき原則的評価方式を定めるとともに、「同族株主以外の株主等が取得した株式」については、原則的評価方式に代えて、特例的評価方式である配当還元方式により評価することとしているものと解され、そのような区別は合理性を有するものといえることができる。

(3) そして、評価会社の規模が「中会社」に該当し、「同族株主以外の株主等が取得した株式」に当たらない場合については、類似業種比準方式と純資産価額方式の二つの方式を併用して評価するものとされている（評価通達179(2)）。

このうち、類似業種比準方式は、類似業種の株価を基として、評価会社と類似業種の1株当たりの配当金額、利益金額及び純資産価額の比準割合を乗じ、大会社、中会社及び小会社の規模に応じた一定の割合相当額によって評価する方式であり（評価通達180）、現実に行われている上場会社の株価に比準した株式の評価額が得られる点において、合理的な方法であるといえることができる。

他方、純資産価額方式は、課税時期において評価会社が所有する各資産を評価通達の定める評価方法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によって評価する方式であり（評価通達185）、特に小規模の会社のように、株主が所有する株式を通じて会社財産を支配しているといえる場合において、その会社財産に対する持分としての価値を評価するのに適した方法とすることができる。

評価通達は、大会社と小会社との中間の規模であり、両者の要素を併せ持つものと考えられる中会社の株式につき、大会社の株式を評価する場合の原則的評価方式である類似業種比準方式（評価基準179(1)）と、小会社の株式を評価する場合の原則的評価方式である純資産価額方式（同(3)）とを併用して評価することとしているものとして解され、このような評価方法は、会社の規模に応じた合理的な評価方法であるといえることができる。

(4) 原告らは、前記(3)のうち類似業種比準方式について、標本会社が公表されていないため、比準の相手方が不明である上、その比準の方法が適切かどうかの検証ができないという不合理がある旨を主張する。

しかし、類似業種比準価額の計算における類似業種の株価は、課税時期の属する月以前3か月間の各月の類似業種の株価のうち最も低い価額とされ、また、類似業種の前年平均株価によることができるものとされているところ、この場合の各月の株価及び前年平均株価は、業種目ごとにそれぞれの業種目に該当する上場会社（標本会社）の株式の毎日の最終価格の各月ごとの平均額を基に計算した金額によることとされており（評価通達182）、類似業種の株価の採り方は明確であるし、その結果である業種目別の株価は、その1株当たりの配当金額、利益金額及び純資産価額とともに公表されている（乙10、18、23）。また、前記(3)のとおり、当該類似業種の株価が直ちに評価会社の株価と評価されるのではなく、1株当たりの配当金額、利益金額及び純資産価額という各株価構成要素に係る比準割合を乗じることとされていることからすれば、比準の過程は明確であって、その過程の検証は可能である。そうすると、標本会社が具体的に公表されていなかったとしても、それだけで直ちに評価通達の定める類似業種比準方式の一般的な合理性が失われるものとはいえない。

3 評価通達の定める評価方法によっては本件株式の客観的交換価値を適切に算定することができない特別の事情の有無

(1) 本件譲受価額について

ア 原告らは、本件譲受価額は当事者間の自由意思で形成された正常な取引価格であり、客観的交換価値を表しているから、本件譲受価額をもって時価と評価すべきである旨を主張する。

ここで、前記2(1)のとおり、評価通達は、本件株式のような取引相場のない株式について、取引価格に依拠しない評価方法によって評価することとしている。原告らの上記主張は、このような評価通達の定める評価方法と異なり、取引価格である本件譲受価額によって本件株式の評価をすべきとするものである。取引価格である本件譲受価額が本件株式の客観的交換価値を的確に表したものと認められる場合には、評価通達の定める評価方法によっては本件株式の客観的交換価値を適切に算定することができない特別の事情があるという余地があるから、以下、本件譲受価額が本件株式の客観的交換価値を的確に表したものと認められるかどうかについて検討する。

イ 本件各譲受の経緯について、前記前提事実のほか、文中記載の証拠及び弁論の全趣旨によ

れば、以下の事実が認められる。

(ア) 亡Aグループによる本件株式の保有状況

本件会社の設立に際し、発行済株式の1000株のうち、亡Aが600株、亡Aの二女である原告Dが100株、亡Aの二男である原告Cが60株、亡Aの妹であるKが20株を引き受けたものであり（前記前提事実(1)ア）、これらの亡A及びその親族らにおいて、合計780株（発行済株式の78%）を保有していた。

その後の本件株式の異動の経緯は別表2のとおりであり、上記4名に亡Aの長男である原告Eを加えた亡Aグループにおいて、本件17年譲受前は合計800株（発行済株式の80%）、本件17年譲受後・本件18年譲受前は合計880株（同88%）、本件18年譲受後は合計900株（同90%）を保有していた。

なお、本件株式は、株式の譲渡につき取締役会の承認を要するいわゆる譲渡制限付株式である（前記前提事実(1)イ）。

(イ) H、J及びLの本件株式取得の経緯

Hは、本件会社の設立に当たり、亡Aの意向を受けて代表取締役に就任し、亡Aの指示により、自らも本件株式60株を1株当たり5万円で引き受けた（乙11、前記前提事実(1)イ）。また、J及びLは、本件会社の設立に当たり、亡Aの意向を受けて取締役又は監査役に就任し、亡Aの指示により、自らも本件株式を20株ずつ1株当たり5万円で引き受けた（乙12、13、前記前提事実(1)イ）。

本件各譲受の対象とされた株式は、いずれも、上記のとおりH、J又はLが本件会社の設立に当たり引き受けたものである。

(ウ) 本件各譲受当時の本件会社の役員状況

本件会社の本件各譲受当時の役員状況は、前記前提事実(4)のとおりである。すなわち、本件17年譲受日（平成17年6月●日）において、代表取締役が亡A及びH、取締役が原告C、原告D及びJ、監査役がK及びLであったところ、同日、更に原告Eが取締役に就任し、その後、同年12月●日にHが代表取締役及び取締役を辞任した。

(エ) 本件各譲受の経緯

Hは、定年のため平成18年3月末日に本件会社の代表取締役を辞任する予定になっていたが、平成17年中に亡Aとのトラブルが生じたため、当初の予定よりも早く辞任することとなった。その際、Hは、亡Aから、Hの保有する本件株式を亡Aに売却するように指示されたことから、その所有する60株を全て亡Aに譲渡した（本件各譲受のうち亡A譲受分）。（乙11）

Jは、亡Aから、Jの保有する本件株式を原告Dに売却するように指示されたことから、その所有する20株を全て原告Dに譲渡した（本件各譲受のうち原告D譲受分）。その際、Jと原告Dとが本件株式の譲渡に関して直接協議をすることはなかった。（乙12）

Lは、亡Aから、Lの保有する本件株式を原告Eに売却するように指示されたことから、その所有する20株を全て原告Eに譲渡した（本件各譲受のうち原告E譲受分）。その際、Lと原告Eとが本件株式の譲渡に関して直接協議をすることはなかった。（乙13）

(オ) 本件譲受価額の決定の経緯

本件譲受価額である1株当たり7万5334円は、本件会社の資本金の額（5000万円）と未処分利益の額（平成17年5月期末において2533万4716円）の合計額を

発行済株式数（1000株）で除する方法により算出されたものであり、これを亡Aが決定又は了承することによって定まったものである（乙11～14）。（なお、本件譲受価額の形成過程に、売主であるH、J又はLが関与したり、その意向が反映されたとは認められない。）

（カ） 売主らの認識

平成22年2月に行われた税務職員による聴取に対し、本件各譲受につき、①Hは、H、J及びLのいずれも、売買単価が低すぎるとの認識を持っていたが、亡Aの指示は決定事項であるため、それに異議を挟むことはできなかったことを、②Jは、本件株式の原告Dへの譲渡は自分の意志ではなかったこと、売買単価が適正なものかどうか分からなかったが、本件会社の役員会で売買単価が指示されたためこれに従ったことを、③Lは、本件株式の原告Eへの譲渡は自分の意志ではなかったこと、将来の配当が見込まれたこの時期に株式を売却することに関しては若干の抵抗があったこと、売買単価は「Mグループ」での一般的な株価評価方法である前記(オ)の方法で算出されると認識していたことを、それぞれ申述している（乙11～13）。

ウ 以上の事実関係に照らせば、本件各譲受は、自身及びその親族らにおいて本件会社の株式の過半数を保有し、代表取締役にも就いて、本件会社を実質的に支配し得る立場にあった亡Aの指示により、亡A並びにその親族である原告D及び原告Eが、本件会社の他の役員らから本件株式を譲り受けたものであって、対等独立の立場にある当事者がその自由な意思決定に基づいて行ったものということとはできない。そして、その1株当たりの代金額（本件譲受価額）は、会社の資産の含み益等を考慮せずに単に資本金の額と未処分利益の額の合計額を発行済株式数で除するという、それ自体として株式の客観的交換価値を反映したものとはいえない方法により算出されたものである上、亡Aがこれを決定又は了承することによって定まったものであり、その形成過程に売主らの意向が反映されたとは認められないものである。かえって、事後の売主らの申述によれば、売主らは、当該譲渡又は代金額に不満を有しつつ、亡Aの指示に従ったものとうかがわれるところである。

そうすると、本件譲受価額について、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であると解することはできず、本件株式の客観的交換価値を的確に表したものと認めることはできないから、本件譲受価額で本件各譲受がされたことをもって、評価通達の定める評価方法によっては本件株式の客観的交換価値を適切に算定することができない特別の事情があると認めることはできない。

エ なお、亡A、原告D及び原告Cは、本件各譲受後の平成18年3月24日、訴外4法人に対し、本件株式を1株当たり5万円で譲渡している（別件各譲渡。前記前提事実(3)ウ）。

しかし、文中記載の証拠及び弁論の全趣旨によれば、①亡Aは、同日当時、訴外4法人全ての代表取締役に就任していたこと（乙27～30）、②別件各譲渡は、その売買価格も含めて、Mの統括本部の指示により行われたものであったこと（乙31）、③すなわち、亡Aの指示により、Mの関連会社のうち本件会社及び訴外4法人の5社を連結対象外とするため、当該5社について亡Aを初めとするA一族の持ち株比率を下げるとともに、その分の株式はMの関連法人で持ち合うこととなり、Mの統括本部が亡Aの了承を得て策定した計画に基づき、平成18年2月ないし3月頃、当該5社の株式の譲渡等が行われ、別件各譲渡もその一環として行われたものであること（乙31～33）が認められる。

以上の事実関係に照らせば、別件各譲渡は、亡A及びその親族らと、亡Aが代表取締役に就いている訴外4法人との間で、亡Aの指示によりMの統括本部が策定した計画に従って行われたものであって、対等独立の立場にある当事者がその自由な意思決定に基づいて行ったものということとはできない。また、その1株当たりの代金額についても、上記事実関係のとおり亡Aの了承の下にMの統括本部が定めたものであり、これが本件株式の客観的交換価値を反映するような方法で算出されたとはうかがわれない。

そうすると、別件各譲渡の代金額について、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であると解することはできず、本件株式の客観的交換価値を的確に表したものと認めることはできないから、1株当たり5万円で別件各譲渡がされたことをもって、評価通達の定める評価方法によっては本件株式の客観的交換価値を適切に算定することができない特別の事情があると認めることはできない。

(2) 原告らのその余の主張について

原告らは、会計原則及び諸会計基準に従って計算した本件株式の価額が、評価通達に従って計算した評価額と乖離する場合には、評価通達により難い特別の事情がある場合に当たる旨を主張する。しかし、原告らの主張する「会計原則及び諸会計基準」の具体的内容や、これに従って計算した場合の本件株式の具体的価額は何ら明らかではなく、原告らの上記主張を採用することはできない。

(3) 小括

以上のとおりであるから、本件株式について、評価通達の定める評価方法によってはその客観的交換価値を適切に算定することができない特別の事情があると認めることはできない。

4 評価通達の定める評価方法による本件株式の評価額

被告が主張する評価通達の定める評価方法による本件株式の本件各譲受日における評価額の算定過程（被告算定過程）は、別紙6のとおりである。このうち、当事者間に争いがあるのは、以下の(1)及び(2)の各事項であるから、これらについて検討する。

(1) 1株当たりの純資産価額の計算における本件土地建物の評価額について

被告算定過程において、本件株式の評価は、類似業種比準方式及び純資産価額方式の併用によって行われているところ、そのうち純資産価額方式に係る1株当たりの純資産価額の計算において、本件会社の資産として本件土地建物の評価額（本件17年譲受日につき、本件建物が13億7996万8356円、本件土地が1億6671万7975円。本件18年譲受日につき、本件建物が12億3459万8077円、本件土地が1億3659万9078円。）が計上されている（別表7及び10）。

評価通達185は、純資産価額方式により株式を評価する場合に計上する評価会社の総資産価額につき、原則として、課税時期における各資産を評価通達の定める評価方法により評価した価額によることを定めている。ここで各資産を評価するために適用されることになる評価通達の定める評価方法は、前記1(1)のとおり、各資産の時価すなわち客観的交換価値を算定するためのものとして定められているところ、本件株式を純資産価額方式により評価する際において、本件会社の資産として計上された本件土地建物の評価額が、その時価すなわち客観的交換価値を超える場合には、評価通達の定める評価方法を適正に適用したものとはいえないことになり、その結果として算出された本件株式の評価額についても、その客観的交換価値を超えるものではないと推認することはできないことになると解される。

そこで、被告算定過程のうち1株当たりの純資産価額の計算において本件会社の資産として計上された本件土地建物の評価額が、その時価すなわち客観的交換価値を超えるものかどうかについて検討する。

ア 評価通達の定める土地建物の評価方法とその一般的合理性

(ア) 評価通達の定める評価方法のうち、本件土地建物の評価に関するものは次のとおりである。

すなわち、市街地的形態を形成する地域にある宅地については、路線価方式によって評価するものとされており（評価通達11(1)）、この路線価方式とは、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、国税局長が路線ごとに評定した1㎡当たりの価額である路線価を基礎とし、評価通達15から20-5までの定め（奥行価格補正、側方路線影響加算等）により計算した金額によって評価する方式である（評価通達13、14）。そして、貸家建付地（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をいう。）の価額は、その宅地の自用地としての価額から、同価額に借地権割合及び借家権割合を乗じ、更に賃貸割合を乗じて計算した価額を控除した価額によって評価するものとされている（評価通達26）。

また、家屋については、その家屋の固定資産税評価額に1.0を乗じて計算した金額によって評価するものとされている（評価通達89）。この固定資産税評価額は、総務大臣が定める固定資産の評価の基準並びに評価の実施の方法及び手続である評価基準（地方税法388条1項）により、市町村長が決定するものであり（同法403条1項）、評価基準は、家屋の評価方法として、当該家屋の再建築費から当該家屋の損耗の状況による減価等を行うことによって評価する再建築費基準法を定めている。（以上につき、乙10、別紙4記載2(6)）

(イ) このような本件土地建物に適用される評価通達及び評価基準の定める評価方法が、財産の時価すなわち客観的交換価値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ることは、当事者間に争いが無い。そうすると、本件土地建物について同評価方法に従って算出された価額は、同評価方法によっては本件土地建物の客観的交換価値を適切に算定することができない特別の事情の存しない限り、その客観的交換価値を超えるものではないと推認することができるものというべきである（評価基準の定める評価方法に従って算出された固定資産の価格と適正な時価との関係につき、最高裁平成●●年（〇〇）第●●号同15年7月18日第二小法廷判決・裁判集民事210号283頁、最高裁平成●●年（〇〇）第●●号同21年6月5日第二小法廷判決・裁判集民事231号57頁、最高裁平成●●年（〇〇）第●●号同25年7月12日第二小法廷判決・裁判所時報1583号218頁参照）。

イ 前記ア(ア)の評価方法によっては本件土地建物の客観的交換価値を適切に算定することができない特別の事情の有無

(ア) 本件土地建物の売買価格について

本件土地建物は、本件会社が、平成12年8月31日、Qから合計代金額5億円（本件土地8000万円、本件建物4億2000万円）で購入したものであるところ（前記前提事実(2)ア）、原告らは、当該売買は純然たる第三者間の取引であるなどとして、その売買価格は当該売買時点での本件土地建物の客観的交換価値を表している旨を主張する。

そこで、本件会社による本件土地建物の取得の経緯について見ると、前記前提事実のほか、文中記載の証拠及び弁論の全趣旨によれば、以下の事実が認められる。

a Qにおける帳簿価額

Qにおける平成12年3月期の期末帳簿価額は、本件建物が21億8424万5505円、建物附属設備が13億7983万7664円、本件土地が6億4756万3223円であった（前記前提事実(2)ア）。

b Qの清算手続

Qの平成12年3月期の営業報告書には、現下の厳しい情勢が今後も継続する可能性が高いと思われるため、同社の再建は不可能であると判断せざるを得なくなり、同社の清算を決断するに至ったこと、平成12年度には北海道のホテル、温泉施設及び賃貸ビル等の資産の処分を推進し、同年度中に清算手続に入りたいと考えていることが記載されている（乙5）。その後、Qは、平成14年2月21日、株主総会の決議により解散し、同月●日、東京地方裁判所の命令によりその特別清算が開始した（前記前提事実(2)ア）。

c 本件土地建物の売買価格の決定の経緯

平成12年2月頃から、本件会社関係者とQ関係者との間で、本件土地建物の売買交渉が行われた。Q側は、当初、本件建物の建築費用が40億円以上かかっていることや、本件建物が平成●年に新築されて●年しか経過していないことなどから、本件土地建物の売買価格として20億円から23億円程度を提示したが、本件会社の設立時の代表取締役として交渉を担当したHは、本件土地に隣接する更地の取引事例を基に、本件土地の取引相場を5億円弱と算定した上、本件土地建物の購入価格として、5億円を提示した。上記提示に対し、Q側は、当初は難色を示したものの、5億円と消費税額の合計額で売却することに前向きな回答を行い、さらに、本件会社側が消費税額を含めて5億円での購入を主張したところ、Q側も結果的にこれに合意した。（甲7、乙35）

d 交渉担当者らの認識

平成22年1月ないし2月に行われた税務職員による聴取に対し、①Hは、本件土地だけで5億円の価値があると考えており、本件建物については、建築後●年経過していたものの管理が行き届き内装もきれいな状態であり、相当額の価値があると認識していたため、本件土地建物の購入価格が消費税額を含めて5億円というのは格安であると認識していたこと、他社の本件土地建物の希望購入価格が20億円と聞いていたため、本件土地建物の価格は20億円程度が相場なのかもしれないと認識していたことを、②Qの平成12年当時の企画部副部長であり、本件土地建物の売却を担当していたYは、赤字部門であるホテル部門を閉鎖してQを立て直すため、できるだけ早く本件土地建物を処分したかったこと、とにかく急げというのが上層部の指示であり、損を承知で売り急いでいたこと、価格の決定では売手側より買手側の力が強かったことを、③亡Aは、本件建物を4億円（消費税額を除く。）で取得できたことについて、実際の建築費用が二十数億円と思われる建物を、築●年とはいえ4億円で取得できたのだから随分安く買えたと思っていることを、それぞれ申述している（乙11、35～37）。

以上の事実関係や交渉担当者らの認識に照らせば、Qと本件会社との間でされた本件土地建物の売買は、Qが清算手続移行を予定して保有資産の処分を急いでいたという特殊な事情の下で、当事者が取得価額等から想定していた相場よりも大幅に低い売買価格で行われたものといえる。そうすると、その売買価格である5億円について、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であると解することはできず、本件土地建物の当該売買当時の客観的交換価値を的確に表したものと認めることはできない。

なお、Qは、固定資産課税台帳に登録された平成12年度の本件土地建物の固定資産税評価額（本件土地2億8895万4534円、本件建物15億7203万3591円）に不服があるとして、苫小牧市固定資産評価審査委員会に対して審査の申出をし、これが平成12年6月●日に受理され、その手続中において、本件土地の評価額は7962万5000円、本件建物の評価額は5億6990万0800円である旨を主張したことが認められる（なお、同審査の申出は、同年9月●日付けで棄却された。甲9～11、乙39）。しかし、本件会社が、本件土地建物を使用して行うホテル経営を主たる目的として、同年●月●日に設立されたこと（乙1）からすれば、Qによる上記審査の申出がされたときには、本件土地建物が本件会社に売却される方針は既に決まっていたものと推認される。そうすると、同審査の申出も本件会社側の意向を受けたものとうかがわれ、その審査手続における主張の内容が直ちにQの本来の認識を表しているものといえることはできない。

また、本件建物には、株式会社Z銀行（極度額16億円）、株式会社a銀行（同6億円）、株式会社b銀行（同5億円）及びc株式会社（同7億4000万円）を権利者とする根抵当権設定仮登記がされていたところ、これらの仮登記は、いずれも、Qから本件会社への本件建物の譲渡（平成12年8月31日）の直前である同月●日受付により、解除を原因として抹消されていることが認められる（甲8、乙4）。しかし、上記各根抵当権設定仮登記の抹消に係る具体的経緯は明らかではなく、このような仮登記の抹消の事実をもって、直ちに上記譲渡の売買価格が本件土地の客観的交換価値を表しているものといえることはできない。

したがって、本件会社が平成12年8月31日にQから本件土地建物を合計代金額5億円で購入したことをもって、前記ア(ア)の評価方法によっては本件土地建物の客観的交換価値を適切に算定することができない特別の事情があると認めることはできない。

(イ) 本件会社における帳簿価額について

原告らは、本件会社における本件土地建物の帳簿価額（本件建物につき、平成17年5月期末が3億4615万円、平成18年5月期末が3億3451万円。本件土地につき、両期末とも8000万円。）をもって、本件土地建物の本件各譲受日における客観的交換価値を表している旨を主張する。しかし、原告らの主張する上記帳簿価額は、本件会社が平成12年8月31日にQから本件土地建物を購入した際の売買価格を基礎とするものと解されるところ、前記(ア)のとおり、当該売買価格が本件土地建物の当該売買当時の客観的交換価値を的確に表したものと認めることはできないから、これを基礎とする上記帳簿価額についても、本件土地建物の本件各譲受日における客観的交換価値を的確に表していると認めることはできない。したがって、原告らの上記主張を採用することはできない。

(ウ) 原告各鑑定について

原告らは、原告各鑑定の鑑定評価額は適正なものであるとして、これと乖離した被告算定過程における本件土地建物の評価額は不相当である旨を主張する。

しかし、土地建物の時価すなわち客観的交換価値についての鑑定評価は、必ずしも一義的に算出され得るものではなく、性質上一定の幅があり得るものであるから、独自の鑑定意見書による評価の方法が一般に是認できるものであったとしても、それにより算出された価額を上回る価額が当然に客観的交換価値を超えるものということはできず、したがって、仮に原告各鑑定の内容自体が是認できるものであったとしても、それだけでは、本件土地建物について前記ア(ア)の評価方法に従って算出された価額がその客観的交換価値を超えるものではないとの推認(前記ア(イ))を覆すことにはならないものというべきである。

さらに、原告各鑑定の内容自体を見ても、次のとおりの問題点を指摘することができる。

(V鑑定について)

- a V鑑定は、本件土地建物につき、平成18年3月24日を価格時点として、原価法による土地建物の積算価格及び収益還元法による収益価格を算定し、各価格を調整した結果、鑑定評価額を合計4億0700万円(本件建物3億2100万円、本件土地8600万円)としている(V鑑定の内容は甲1により認められる。以下同じ)。

このうち、原価法による積算価格は、本件土地については取引事例比較法による比準価格を算出し、本件建物については建物再調達原価を算出した上で耐用年数に基づく減価及び観察減価を経た現価率31%を乗じ、更に本件土地建物を一体として40%の経済的減価を行って算出したものである。また、収益還元法による収益価格は、本件土地建物を使用するホテルの純収益額を算出し、これを還元利回り9.0%で割り戻して算出したものである。

- b まず、本件建物の再調達原価は、財団法人d「e」2006年版のビジネスホテルの総工事費単価全国平均である19万1000円/m²に品等格差として110/100を乗じて、単価を21万円/m²とした上で、本件建物の総床面積8476.25m²を乗じて、17億8000万円と算出されている。

しかし、本件建物は、Qが、平成4年に建物及び附属設備を合計して40億3339万6369円の取得価額で新築したものである(前記前提事実(2)ア)。そして、財団法人d「建設物価・建築費指数」(乙47)によれば、鉄骨鉄筋コンクリート造のホテルについて、東京における工事原価の平成12年を100とした指数は、平成4年が121.4であるのに対し平成18年は93.6であり、また、東京を100とした札幌の地域差指数は96.9であって(ただし、平成21年の指数である。)、これらの調整をしたとしても、上記新築時の取得価額を基準とした場合、平成18年における再調達価格は、30億1336万5710円(40億3339万6369円×93.6/121.4×96.9/100)となる。

このように、V鑑定における本件建物の再調達原価は、本件建物の新築時の取得価額と著しく乖離した低いものであり、その単価又は品等格差の設定は、本件建物の性質等を適正に反映したものではない疑いがある。

- c また、原価法による積算価格については、本件建物につき耐用年数に基づく減価及

び観察減価を経た現価率31%を乗じ、更に本件土地建物を一体として40%の経済的減価がされているところ、この経済的減価の理由として、①築後14年で屋上・外壁等の大規模修繕は行われておらず、随所に劣化・汚損が見られること、②価格時点（平成18年3月24日）において近隣に新築及び新築予定のホテルがあり収益性の大幅な低下が予想されるなか、市場性の減退が大きく、流通性自体に難があることが挙げられている。

しかし、①については、本件建物に係る耐用年数に基づく減価及び観察減価に加えて、本件土地建物一体としての経済的減価の原因となる理由が明らかではないし、②については、収益性の大幅な低下や市場性の減退という分析の根拠や正確性に疑問がある上（例えば、北海道経済部観光のくにつくり推進室作成の「北海道観光入込客数調査報告書」（乙49）によれば、苫小牧市の宿泊客延数は、平成15年度から平成19年度にかけて、毎年増加しており、新築又は新築予定のホテルの存在は、このような宿泊客の増加傾向を反映したものと見ることもできる。）、これらによる経済的減価率が40%であるという評価も、客観性を欠くものにとどまるといわざるを得ない。

d さらに、収益還元法による収益価格は、純収益額を3584万4920円とした上で、還元利回りを9.0%として算出されており、その還元利回りの理由として、立地に優れる札幌駅周辺のビジネスホテルよりも立地上のリスクが高いこと、周辺に競争力に優れる新築及び新築予定のホテルがあり、収益性の大幅な低下が予想されることが挙げられている。

しかし、9.0%という還元利回りが同種のホテルと比べて相当程度高いことはV鑑定も前提とするものであるところ、その理由である立地上のリスクや収益性の大幅な低下についての分析の根拠や正確性に疑問がある上（苫小牧市の宿泊者数の増加傾向については前記cのとおり）、9.0%という数値も客観性を欠くものにとどまるといわざるを得ない。

(W鑑定について)

a W鑑定は、本件土地建物につき、平成18年3月24日を価格時点として、原価法による土地建物の積算価格及び収益還元法による収益価格を算定し、各価格を調整した結果、鑑定評価額を合計4億5400万円（本件建物3億6400万円、本件土地9000万円）としている（W鑑定の内容は甲6により認められる。以下同じ）。

このうち、原価法による積算価格は、本件土地については公示価格及び取引事例比較法に基づいて価格を算出し、本件建物については建物再調達原価を算出した上、耐用年数に基づく方法と観察減価法の併用による現価率35%を乗じ、更に本件土地建物を一体として市場性修正率70%を乗じて算出したものである。また、収益還元法による収益価格は、本件土地建物を使用するホテルの純収益額を算出し、これを還元利回り7.3%で割り戻して算出したものである。

b まず、建物の再調達原価は、本件建物と類似の建物の建築費を参考として単価を22万円/㎡とし、本件建物の総床面積8476.25㎡を乗じて、18億6000万円と算出されている。

しかし、このW鑑定における本件建物の再調達原価は、本件建物の新築時の取得価額（前記（V鑑定について）b）と著しく乖離した低いものであり、その単価の設定

は、本件建物の性質等を適正に反映したものではない疑いがある。

- c また、原価法による積算価格については、本件建物につき、主として建物自体に係る物理的及び機能的要因に着目して、耐用年数に基づく方法と観察減価法の併用による現価率35%を乗じ、更に本件土地建物を一体として市場性修正率70%（減価率30%）を乗じて算出されている。この市場性修正の理由として、対象建物が敷地との適応及び環境との適合を欠いていること、ホテルとしての知名度が低く、新規開業ホテルの影響により稼働率が低下傾向で推移しており、プールを有するなどの施設構成に難点があり、収益性・投資採算性が低く市場性が劣ることが挙げられている。

しかし、本件建物の物理的及び機能的要因に着目した現価率を乗じることに加えて、施設構成の難点が本件土地建物一体としての市場性修正の原因となる理由は明らかでない。また、本件建物が敷地や環境との適応を欠くことや、収益性・投資採算性が低く市場性が劣ることといった分析の根拠や正確性に疑問がある上（苫小牧市の宿泊客数が増加傾向にあったことは、前記（V鑑定について）cのとおり。）、これらによる市場性修正率が70%であるという評価も、客観性を欠くものとどまるといわざるを得ない。

- d さらに、収益還元法による収益価格は、純収益額を3221万2000円とした上で、還元利回りを7.3%として算出されており、これらの数値は、V鑑定と比較して大きく異なっている。

このことは、原告各鑑定を採用する収益還元法による収益価格が、その基礎となる純収益額や還元利回りの算出において鑑定評価者の主観的な評価に少なからず依拠し、これに影響されていることを示している。

以上のことからすれば、原告各鑑定による鑑定評価の存在をもって、前記ア(ア)の評価方法によっては本件土地建物の客観的交換価値を適切に算定することができない特別の事情があると認めることはできない。

(エ) 本件各譲受後の事情について

原告らは、本件会社は平成22年4月以降本件土地建物を4億円で売りに出しているものの、買手がついていない旨を主張する。

しかし、原告らの主張する事情は、本件各譲受の4年以上後のものであり、直ちに本件土地建物の本件各譲受日における客観的交換価値を示すものとはいえないし、その売却に関する条件や交渉状況等の具体的内容も明らかではないから（甲2～4によっても、このような具体的内容は明らかではない。）、原告らの上記主張をもって、前記ア(ア)の評価方法によっては本件土地建物の客観的交換価値を適切に算定することができない特別の事情があると認めることはできない。

ウ 小括

以上のとおり、原告らの主張立証を検討しても、前記ア(ア)の評価方法によっては本件土地建物の客観的交換価値を適切に算定することができない特別の事情があると認めることはできないから、本件土地建物について同評価方法に従って算出された価額は、その客観的交換価値を超えるものではないと推認することができる。

そして、被告算定過程のうち1株当たりの純資産価額の計算において本件会社の資産として計上された本件土地建物の評価額（本件17年譲受日につき、本件建物が13億7996

万8356円、本件土地が1億6671万7975円。本件18年譲受日につき、本件建物が12億3459万8077円、本件土地が1億3659万9078円。)が、前記ア(ア)の評価方法に従って算出されたものであることについては、当事者間に争いがないから、これらの本件土地建物の評価額は、その時価すなわち客観的交換価値を超えるものではないものと認められる。

したがって、被告算定過程のうち、1株当たりの純資産価額の計算における本件土地建物の評価額について、瑕疵があるとはいえない。

(2) 本件18年譲受日における純資産価額の算定に用いる帳簿価額の数値について

原告らは、被告算定過程のうち、本件18年譲受日における本件株式1株当たりの純資産価額の算定において、資産及び負債の帳簿価額として本件会社の平成18年5月期末の決算数値を用いていること(別紙6記載(2)イ(イ))について、将来の数値であって適切ではなく、直前の確定額である平成17年5月期末の決算数値を用いるべきである旨を主張する。

しかし、本件18年譲受日(平成18年2月6日)は、本件会社の直前期末(平成17年5月31日)よりも直後期末(平成18年5月31日)に近接しており、また、本件18年譲受日から上記直後期末までの間の資産及び負債について著しい増減があったとしようかかわれないことからすれば、本件18年譲受日における本件株式1株当たりの純資産価額の算定において、上記直後期末の数値を用いることは合理性を有するものといえる。

したがって、被告算定過程のうち、本件18年譲受日における純資産価額の算定に用いる帳簿価額の数値について、瑕疵があるとはいえない。

(3) 小括

以上の事項のほかには、被告算定過程が評価通達の定める評価方法に従ったものであることについて争いはない。したがって、本件株式を評価通達の定める評価方法に従って算定した場合の評価額は、被告算定過程のとおり、本件17年譲受日につき1株当たり37万7371円、本件18年譲受日につき1株当たり43万8194円(本件各評価額)であると認められる。

5 本件株式の本件各譲受日における時価

以上のとおり、評価通達の定める評価方法は、本件株式の時価すなわち客観的交換価値を算定する方法として一般的な合理性を有するものといえるところ(前記2)、当該方法によっては本件株式の客観的交換価値を適切に算定することができない特別の事情があるとは認められないから(前記3)、当該方法に従って算定した本件各評価額(前記4。本件17年譲受日につき1株当たり37万7371円、本件18年譲受日につき1株当たり43万8194円)は、本件株式の客観的交換価値を超えるものではないと推認することができる。

6 本件各譲受に対する相続税法7条の適用の有無

(1) しかるところ、本件各譲受において、承継前原告らは、本件株式を1株当たり7万5334円(本件譲受価額)で譲り受けたものであり、この本件譲受価額を本件各評価額と比較すると、本件17年譲受については、評価額(1株当たり37万7371円)の約20%、本件18年譲受については、評価額(1株当たり43万8194円)の約17%にすぎないことからすれば、本件各譲受は、相続税法7条に規定する「著しく低い価額の対価で財産の譲渡を受けた場合」に該当するものと認められる。

(2) 原告らは、相続税法7条につき、相続税の負担を免れるために生前に低額譲渡をするなどの租税回避行為に対する課税を目的とするものであるとした上で、本件各譲受は親族関係のな

い第三者間においてされたものであること、原告らは本件株式を取得後短期間のうちに取得価額を下回る価額で売却しており、利益を得ていないことなどから、本件各譲受は同条が適用を予定しているような取引ではない旨を主張する。

しかし、相続税法7条による贈与税は、譲渡された財産の時価と対価との差額、すなわち著しく低い価額での譲受けにより享受することとなった経済的利益に担税力を認めて、これを課税の対象とするものであり、当事者の具体的な意図・目的を問うものではないし、譲渡された財産の事後的な保有又は換価等の事情によってその課税関係を異にするものでもないから、原告らが主張する上記各事情は、同条の適用を否定するものとはいえない。

7 本件各決定処分等の適法性

以上のとおり、承継前原告らは、本件各譲受につき、相続税法7条の規定により、本件譲受価額と本件各譲受日における本件株式の時価との差額に相当する金額を、贈与により取得したものとみなされる。本件各評価額が本件株式の時価を超えるものではないことは前記5のとおりであるところ、その余の本件各決定処分等の根拠事実や、本件各評価額が本件株式の時価であるとした場合の税額等の算定には当事者間に争いがなく（前記第2、3）、その算出される税額は本件各決定処分等（いずれも裁決により一部取り消された後のもの）と同額であるから、本件各決定処分等はいずれも適法である。

第5 結論

よって、原告らの請求はいずれも理由がないから棄却することとし、訴訟費用の負担について行政事件訴訟法7条、民事訴訟法61条、65条1項本文を適用して、主文のとおり判決する。

東京地方裁判所民事第38部

裁判長裁判官 谷口 豊

裁判官 竹林 俊憲

裁判官 貝阿彌 亮

別紙1

指 定 代 理 人 目 録

菊池豊 林智彦 西谷英二 谷地田満 岡直之 梶昌宏

以上

亡A

甲事件承継前原告A

原告B

甲事件原告B

原告C

甲事件原告C

原告D

甲事件原告兼乙事件原告D

原告E

甲事件原告兼丙事件原告E

承継前原告ら

亡A、原告D及び原告E

原告ら

原告B、原告C、原告D及び原告E

亡A 17年分決定処分

函館税務署長が平成22年6月21日付けでした亡Aに係る平成17年分贈与税の決定処分

亡A 17年分賦課決定処分

函館税務署長が平成22年6月21日付けでした亡Aに係る平成17年分贈与税の無申告加算税の賦課決定処分

亡A 17年分決定処分等

亡A 17年分決定処分及び亡A 17年分賦課決定処分

亡A 18年分決定処分

函館税務署長が平成22年6月21日付けでした亡Aに係る平成18年分贈与税の決定処分

亡A 18年分賦課決定処分

函館税務署長が平成22年6月21日付けでした亡Aに係る平成18年分贈与税の無申告加算税の賦課決定処分

亡A 18年分決定処分等

亡A 18年分決定処分及び亡A 18年分賦課決定処分

原告D 17年分更正処分

函館税務署長が平成22年6月21日付けでした原告Dに係る平成17年分贈与税の更正処分

原告D 17年分賦課決定処分

函館税務署長が平成22年6月21日付けでした原告Dに係る平成17年分贈与税の過少申告加算税の賦課決定処分

原告D 17年分更正処分等

原告D 17年分更正処分及び原告D 17年分賦課決定処分

原告E 17年分更正処分

函館税務署長が平成22年6月21日付けでした原告Eに係る平成17年分贈与税の更正処分

原告E 17年分賦課決定処分

函館税務署長が平成22年6月21日付けでした原告Eに係る平成17年分贈与税の過少申告加算税の賦課決定処分

原告E17年分更正処分等

原告E17年分更正処分及び原告E17年分賦課決定処分

本件各決定処分等

亡A17年分決定処分等、亡A18年分決定処分等、原告D17年分更正処分等及び原告E17年分更正処分等

通則法

国税通則法（平成23年12月2日法律第114号による改正前のもの）

本件会社

株式会社F

評価通達

財産評価基本通達（平成17年分は平成17年6月16日付け課評2-11ほかによる改正前のもの、平成18年分は平成18年10月27日付け課評2-27ほかによる改正前のものをいう。）

本件株式

本件会社の株式

本件土地

別紙3物件目録記載1の土地

本件建物

別紙3物件目録記載2の建物

本件土地建物

本件土地及び本件建物

Q

Q株式会社

平成17年5月期

平成16年6月1日から平成17年5月31日までの事業年度（他の事業年度についても同様に表記する。）

以上

別紙3

物 件 目 録

- 1 所 在 苫小牧市
地 番 ●●
地 目 宅地
地 積 2 1 4 2 . 3 4 m²
- 2 所 在 苫小牧市●●
家屋番号 ●●
種 類 ホテル
構 造 鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建
床面積 1階 1 3 0 9 . 5 5 m²
2階 1 4 4 1 . 7 0 m²
3階 7 3 8 . 3 0 m²
4階 7 3 8 . 3 0 m²
5階 7 3 8 . 3 0 m²
6階 7 3 8 . 3 0 m²
7階 7 3 8 . 3 0 m²
8階 7 3 8 . 3 0 m²
9階 7 3 8 . 3 0 m²
地下1階 5 5 6 . 9 0 m²
(延面積 8 4 7 6 . 2 5 m²)

以 上

関係法令等の定め

1 相続税法の定め

(1) 贈与又は遺贈により取得したものとみなす場合

著しく低い価額の対価で財産の譲渡を受けた場合においては、当該財産の譲渡があった時において、当該財産の譲渡を受けた者が、当該対価と当該譲渡があった時における当該財産の時価（当該財産の評価について同法第3章に特別の定めがある場合には、その規定により評価した価額）との差額に相当する金額を当該財産を譲渡した者から贈与により取得したものとみなす（相続税法7条）。

(2) 評価の原則

同法第3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における時価により、当該財産の価額から控除すべき債務の金額は、その時の現況による（同法22条）。

2 評価通達の定め

(1) 財産の価額は、時価によるものとし、時価とは、課税時期（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についてはその取得の日）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をいい、その価額は、評価通達の定めによって評価した価額による（評価通達1(2)）。

(2) 株式及び株式に関する権利の価額は、それらの銘柄の異なるごとに、上場株式、気配相場等のある株式、取引相場のない株式、新株引受権、株式の引受による権利、新株無償交付期待権、配当期待権及びストックオプションの区分に従い、その1株又は1個ごとに評価する（評価通達168）。このうち、取引相場のない株式の価額は、その株式の発行会社（以下「評価会社」という。）が、大会社、中会社又は小会社のいずれの区分に該当するかに応じ、それぞれ評価通達179の定めに従って評価し（原則的評価方法）、「同族株主以外の株主等が取得した株式」の価額は、評価通達188の定め（特例的評価方法である配当還元価額）に従って評価する（評価通達178）。

「同族株主以外の株主等が取得した株式」とは、同族株主のいる会社においては、①同族株主以外の株主が取得した株式、②同族株主のうちで、いずれかの同族株主グループの中に中心となる同族株主がいる場合における中心となる同族株主以外の株主で、その者の株式取得後の議決権割合が5%未満であるもの（課税時期において評価会社の役員である者及び課税時期の翌日から法定申告期限までの間に役員となる者を除く。）の取得した株式をいう。この場合における「同族株主」とは、課税時期における評価会社の株主のうち、株主の一人及びその同族関係者（法人税法施行令4条に規定する特殊の関係のある個人又は法人をいう。）の有する議決権の合計数がその会社の議決権総数の30%以上（その評価会社の株主のうち、株主の一人及びその同族関係者の有する議決権の合計数が最も多いグループの有する議決権の合計数が、その会社の議決権総数の50%超である会社においては50%超）である場合におけるその株主及びその同族関係者をいい、「中心となる同族株主」とは、課税時期において同族株主の一人並びにその株主の配偶者、直系血族、兄弟姉妹及び一親等の姻族の有する議決権の合計数がその会社の議決権総数の25%以上である場合におけるその株主をいう（評価通達188）。

- (3) 取引相場のない株式の原則的評価方法として、中会社の株式の価額は、次の算式（類似業種比準価額と1株当たりの純資産価額（相続税評価額によって計算した金額）の併用方式）により計算した金額によって評価する。ただし、納税義務者の選択により、算式中の類似業種比準価額を1株当たりの純資産価額（相続税評価額によって計算した金額）によって計算することができる（評価通達179(2)）。

（算式）

$$\text{類似業種比準価額} \times L + 1 \text{株当たりの純資産価額（相続税評価額によって計算した金額）} \times (1 - L)$$

- (4) 類似業種比準方式とは、類似業種の株価を基として、評価会社と類似業種の1株当たりの配当金額、利益金額及び純資産価額の比準割合を乗じ、大会社、中会社及び小会社の規模に応じた一定の割合相当額によって評価する方式である（評価通達180）。

類似業種は、大分類、中分類及び小分類に区分された業種（以下「業種目」という。）のうち、評価会社の事業が該当する業種目とし、当該業種が小分類に区分されているものにあつては小分類による業種目により、小分類に区分されていない中分類のものにあつてはその業種目の属する中分類の業種目による。ただし、納税義務者の選択により、類似業種が小分類による業種目にあつてはその業種目の属する中分類の業種目、類似業種が中分類による業種目にあつてはその業種目の属する大分類の業種目を、それぞれ類似業種とすることができる（評価通達181）。

類似業種比準価額の計算における類似業種の株価は、課税時期の属する月以前3か月間の各月の類似業種の株価のうち最も低いものとする。ただし、納税義務者の選択により、類似業種の前年平均株価によることができる（評価通達182）。

比準要素における「1株当たりの利益金額」は、評価会社の直前期末以前1年間における法人税の課税所得金額（非経常的な利益金額を除く。）に、その所得の計算上益金に算入されなかった利益の配当等の金額（所得税額に相当する金額を除く。）及び損金に算入された繰越欠損金の控除額を加算した金額を、直前期末における発行済株式数（1株を50円とした場合の株式数）で除して計算した金額とする。ただし、納税義務者の選択により、直前期末以前2年間の各事業年度について、それぞれの法人税の課税所得金額を基とし上記に準じて計算した金額の合計額の2分の1に相当する金額を、直前期末における発行済株式数（1株を50円とした場合の株式数）で除して計算した金額とすることができる（評価通達183(2)）。

- (5) 純資産価額方式とは、課税時期において評価会社が所有する各資産を評価通達の定める評価方法（後記(6)参照）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通達186-2により計算した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によって評価する方式である（評価通達185）。

- (6) ア 市街地的形態を形成する地域にある宅地の評価は、路線価方式によって行う（評価通達11(1)）。路線価方式とは、宅地の面する路線に付された路線価を基とし、評価通達15から20-5までの定めにより計算した金額によって評価する方式をいう（評価通達13）。路線価とは、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、国税局長が、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（不特定多数の者の運行の用に供されている道路をいう。）ごとに評定した1㎡

当たりの価額である（評価通達14）。

イ 家屋の価額は、その家屋の固定資産税評価額（地方税法381条の規定により家屋課税台帳又は家屋補充課税台帳に登録された基準年度の価格又は比準価格をいう。以下同じ。）に、1.0を乗じて計算した金額によって評価する（評価通達89）。

以上

本件各決定処分等の根拠及び適法性（被告の主張）

第1 亡A関係

亡A17年分決定処分等及び亡A18年分決定処分等の根拠及び適法性は、以下のとおりである（なお、以下、亡A17年分決定処分と亡A18年分決定処分を併せて「亡A各決定処分」といい、亡A17年分賦課決定処分と亡A18年分賦課決定処分を併せて「亡A各賦課決定処分」という。）。

1 亡A各決定処分の根拠

被告が本訴において主張する亡Aの平成17年分及び平成18年分（以下「本件各年分」という。）の贈与税に係る課税価格及び納付すべき税額等は、それぞれ、次のとおりである。

(1) 平成17年分

ア 贈与税の課税価格

1208万1480円

上記金額は、亡Aが、平成17年6月●日、当時、本件会社の代表取締役であったHから譲り受けた本件株式40株の対価の額301万3360円（1株当たり7万5334円）と、本件株式1株当たりの時価（37万7371円）を基に算定した本件株式40株の時価1509万4840円との差額であり、相続税法7条の規定により亡AがHから贈与により取得したものとみなされる金額である。

イ 納付すべき税額

324万0500円

上記金額は、前記アの贈与税の課税価格から租税特別措置法（ただし、平成21年法律第61号による改正前のもの。以下同じ。以下「措置法」という。）70条の2に規定する贈与税の基礎控除額110万円を控除した後の金額1098万1000円（ただし、通則法（平成18年法律第10号による改正前のもの。以下、平成17年分について同じ。）118条1項の規定により1000円未満の端数を切り捨てた後のもの。）に、相続税法21条の7に規定する贈与税の税率を適用して算出した金額（ただし、通則法119条1項の規定により100円未満の端数を切り捨てた後のもの。）である。

(2) 平成18年分

ア 贈与税の課税価格

725万7200円

上記金額は、亡Aが、平成18年2月6日、Hから譲り受けた本件株式20株の対価の額150万6680円（1株当たり7万5334円）と、本件株式1株当たりの時価（43万8194円）を基に算定した本件株式20株の時価876万3880円との差額であり、相続税法7条の規定により亡AがHから贈与により取得したものとみなされる金額である。

イ 納付すべき税額

121万2800円

上記金額は、前記アの贈与税の課税価格から措置法70条の2に規定する贈与税の基礎控除額110万円を控除した後の金額615万7000円（ただし、通則法（平成18年法律第10号による改正後のもの。以下、平成18年分について同じ。）118条1項の規定により1000円未満の端数を切り捨てた後のもの。）に、相続税法21条の7に規定する贈与税の税率を適用して算出した金額（ただし、通則法119条1項の規定により100円未

満の端数を切り捨てた後のもの。)である。

2 亡A各決定処分 of 適法性

被告が本訴において主張する本件各年分の亡Aが納付すべき税額は、前記1(1)イ及び(2)イのとおり、それぞれ

平成17年分 324万0500円

平成18年分 121万2800円

であるところ、当該金額は亡A各決定処分(いずれも裁決により一部取り消された後のもの。)における亡Aの納付すべき税額といずれも同額であるから、亡A各決定処分は適法である。

3 亡A各賦課決定処分 of 根拠及び適法性

(1) 亡A各賦課決定処分 of 根拠

前記2のとおり、亡A各決定処分はいずれも適法であるところ、亡Aは本件各年分の贈与税の期限内申告書を提出しておらず、期限内申告書を提出しなかったことについて、通則法66条1項に規定する「正当な理由」があるとは認められない。

したがって、亡A各決定処分に伴って亡Aに課されるべき無申告加算税の額は、次のとおりである。

ア 平成17年分

48万6000円

上記金額は、通則法66条1項の規定に基づき、亡A17年分決定処分により亡Aが納付すべきこととなった贈与税額324万円(ただし、通則法118条3項の規定により1万円未満の端数を切り捨てた後のもの。)を基礎として、これに同法66条1項の規定により100分の15の割合を乗じた金額48万6000円である。

イ 平成18年分

21万7000円

上記金額は、通則法66条2項の規定に基づき、①亡A18年分決定処分により納付すべきこととなった贈与税額121万円(ただし、通則法118条3項の規定により1万円未満の端数を切り捨てた後のもの。)を基礎として、これに同法66条1項の規定により100分の15の割合を乗じた金額18万1500円に、②贈与税額121万円のうち50万円を超える税額71万円に同条2項の規定により100分の5の割合を乗じた金額3万5500円を加算した金額である。

(2) 亡A各賦課決定処分 of 適法性

被告が本訴において主張する亡A各決定処分に伴って亡Aに課されるべき無申告加算税の額は、前記(1)ア及びイのとおり、それぞれ

平成17年分 48万6000円

平成18年分 21万7000円

であり、当該各金額は亡A各賦課決定処分(いずれも裁決により一部が取り消された後のもの。)における無申告加算税の額といずれも同額であるから、亡A各賦課決定処分は適法である。

第2 原告D関係

原告D17年分更正処分等の根拠及び適法性は、以下のとおりである。

1 原告D17年分更正処分 of 根拠

被告が本訴において主張する原告Dの平成17年分の贈与税に係る課税価格及び納付すべき

税額等は、それぞれ、次のとおりである。

(1) 贈与税の課税価格

864万0740円

上記金額は、次のア及びイの金額の合計額である。

ア 現金

260万0000円

上記金額は、原告Dが亡Aから平成17年中に贈与を受けた現金の金額であり、原告Dが平成17年分贈与税の申告書に記載した金額と同額である。

イ 贈与により取得したとみなされる金額

604万0740円

上記金額は、原告Dが、平成17年6月●日、本件会社の取締役であるJから譲り受けた本件株式20株の対価の額150万6680円（1株当たり7万5334円）と、本件株式1株当たりの時価（37万7371円）を基に算定した本件株式20株の時価754万7420円との差額であり、相続税法7条の規定により原告DがJから贈与により取得したものとみなされる金額である。

(2) 納付すべき税額

176万6000円

上記金額は、前記(1)の贈与税の課税価格から措置法70条の2に規定する贈与税の基礎控除額110万円を控除した後の金額754万0000円（ただし、通則法118条1項の規定により1000円未満の端数を切り捨てた後のもの。）に、相続税法21条の7に規定する贈与税の税率を適用して算出した金額（ただし、通則法119条1項の規定により100円未満の端数を切り捨てた後のもの。）である。

2 原告D17年分更正処分の適法性

被告が本訴において主張する平成17年分の原告Dが納付すべき税額は、前記1(2)のとおり176万6000円であるところ、当該金額は原告D17年分更正処分（裁決により一部取り消された後のもの。）における原告Dの納付すべき税額と同額であるから、原告D17年分更正処分は適法である。

3 原告D17年分賦課決定処分の根拠及び適法性

(1) 原告D17年分賦課決定処分の根拠

前記2のとおり、原告D17年分更正処分は適法であるところ、原告Dは平成17年分の贈与税に係る納付すべき税額を過少に申告していたことについて、通則法65条4項に規定する「正当な理由」があるとは認められない。

したがって、原告D17年分更正処分に伴って原告Dの課されるべき過少申告加算税の額は、通則法65条2項に基づき、①当該処分により納付すべきこととなった贈与税額161万円（ただし、通則法118条3項の規定により1万円未満の端数を切り捨てた後のもの。）を基礎として、これに同法65条1項の規定により100分の10の割合を乗じた金額16万1000円に、②贈与税額161万円のうち50万円を超える税額111万円に同条2項の規定により100分の5の割合を乗じた金額5万5500円を加算した金額21万6500円である。

(2) 原告D17年分賦課決定処分の適法性

被告が本訴において主張する原告D 17年分更正処分に伴って原告Dに課されるべき過少申告加算税の額は、前記(1)のとおり21万6500円であり、当該金額は原告D 17年分賦課決定処分（裁決により一部が取り消された後のもの。）における過少申告加算税の額と同額であるから、原告D 17年分賦課決定処分は適法である。

第3 原告E関係

原告E 17年分更正処分等の根拠及び適法性は、以下のとおりである。

1 原告E 17年分更正処分の根拠

被告が本訴において主張する原告Eの平成17年分の贈与税に係る課税価格及び納付すべき税額等は、それぞれ、次のとおりである。

(1) 贈与税の課税価格

864万0740円

上記金額は、次のア及びイの金額の合計額である。

ア 現金

260万0000円

上記金額は、原告Eが亡Aから平成17年中に贈与を受けた現金の金額であり、原告Eが平成17年分贈与税の申告書に記載した金額と同額である。

イ 贈与により取得したとみなされる金額

604万0740円

上記金額は、原告Eが、平成17年6月●日、当時本件会社の監査役であるLから譲り受けた本件株式20株の対価の額150万6680円（1株当たり7万5334円）と、本件株式1株当たりの時価（37万7371円）を基に算定した本件株式20株の時価754万7420円との差額であり、相続税法7条の規定により原告EがLから贈与により取得したものとみなされる金額である。

(2) 納付すべき税額

176万6000円

上記金額は、前記(1)の贈与税の課税価格から措置法70条の2に規定する贈与税の基礎控除額110万円を控除した後の金額754万0000円（ただし、通則法118条1項の規定により1000円未満の端数を切り捨てた後のもの。）に、相続税法21条の7に規定する贈与税の税率を適用して算出した金額（ただし、通則法119条1項の規定により100円未満の端数を切り捨てた後のもの。）である。

2 原告E 17年分更正処分の適法性

被告が本訴において主張する平成17年分の原告Eが納付すべき税額は、前記1(2)のとおり176万6000円であるところ、当該金額は原告E 17年分更正処分（裁決により一部が取り消された後のもの。）における原告Eの納付すべき税額と同額であるから、原告E 17年分更正処分は適法である。

3 原告E 17年分賦課決定処分の根拠及び適法性

(1) 原告E 17年分賦課決定処分の根拠

前記2のとおり、原告E 17年分更正処分は適法であるところ、原告Eは平成17年分の贈与税に係る納付すべき税額を過少に申告していたことについて、通則法65条4項に規定する「正当な理由」があるとは認められない。

したがって、原告E 17年分更正処分に伴って原告Eに課されるべき過少申告加算税の額は、通則法65条2項に基づき、①当該処分により納付すべきこととなった贈与税額161万円（ただし、通則法118条3項の規定により1万円未満の端数を切り捨てた後のもの）を基礎として、同法65条1項の規定により100分の10の割合を乗じた金額16万1000円に、②贈与税額161万円のうち50万円を超える税額111万円に同条2項の規定により100分の5の割合を乗じた金額5万5500円を加算した金額21万6500円である。

(2) 原告E 17年分賦課決定処分の適法性

被告が本訴において主張する原告E 17年分更正処分に伴って原告Eに課されるべき過少申告加算税の額は、前記(1)のとおり21万6500円であり、当該金額は原告E 17年分賦課決定処分（裁決により一部が取り消された後のもの。）における過少申告加算税の額と同額であるから、原告E 17年分賦課決定処分は適法である。

以上

評価通達の定める評価方法による本件株式
の本件譲受日における評価額（被告の主張）

(1) 本件株式の評価方式

ア 本件各譲受日における本件会社の個人の株主には、亡A、原告D、原告E、原告C及びKがいるところ、原告D、原告E及び原告Cはいずれも亡Aの子であり、Kは亡Aの妹であるから、亡Aにとって同族関係者（法人税法施行令4条に規定する特殊の関係のある個人。同条1項1号は、特殊の関係のある個人として、株主等の親族を挙げている。）に該当する（以下、亡A、原告D、原告E、原告C及びKの5名を「亡Aグループ」という。）。課税時期（本件各譲受日）における本件会社に係る亡Aグループの議決権（株式）の合計数は、議決権総数1000個のうち、本件17年譲受の直後が880個、本件18年譲受の直後が900個である（別表2）。したがって、本件会社には、議決権総数の30%を超える同族株主のグループがいるので、評価通達178に定める「同族株主」が存在し、また、承継前原告らは、同族株主に該当する。加えて、本件会社には、同通達の定める「中心的な同族株主」が存在し、承継前原告らは、「中心的な同族株主」に該当する。

以上により、本件各譲受に係る株式は、「同族株主以外の株主等が取得した株式」に該当しないから、本件株式の評価に当たっては、原則的な評価方法により評価することとなる（評価通達178）。

イ そして、本件会社は、ホテル業を営む会社であるから、評価通達178に定める業種のうち「小売・サービス業」に該当する。また、本件会社の本件各譲受の直前期末（平成17年5月期末）の総資産価額はおよそ5億8000万円、従業員数は14人、本件各譲受の直前期末以前1年間における取引金額はおよそ3億2000万円であるから、評価通達178に定める評価上の区分を判定すると、別表4「評価通達における会社規模（Lの割合）の判定明細書」に記載のとおり、本件会社は「中会社」に該当する。

ウ したがって、本件株式の評価額の算定に当たっては、評価通達179(2)の規定によることとなり、本件会社の「総資産価額（帳簿価額によって計算した金額）及び従業員数に応ずる割合」及び「直前期末以前1年間における取引金額に応ずる割合」がいずれも「0.60」となるから、Lの割合は、0.60となり、この割合により類似業種比準方式及び純資産価額方式を併用して算定することとなる（別表4参照）。

(2) 本件株式の本件各譲受日における評価額

ア 本件17年譲受日の本件株式1株当たりの評価額

次の(ア)及び(イ)の価額に基づき、評価通達179(2)の算式に従って算出される本件株式1株当たりの評価額は、別表5「一般の評価会社の株式及び株式に関する権利の価額の計算明細書（本件17年譲受）」の「1 原則的な評価方式による価額」の⑤のとおり、37万7371円（以下「本件17年評価額」という。）である。

(ア) 類似業種比準価額

類似業種比準方式による評価額は、別表6「類似業種比準価額等の計算明細書（本件17年譲受）」における「3 1株（50円）当たりの比準価額の計算」の「(3) 1株当たりの類似業種比準価額及び修正比準価額」の⑥のとおり、17万2600円である。

なお、同表の各金額及び数値は下記aないしcのとおりであり、本件会社においては、

課税時期である本件17年譲受日と同日に本件株式1株当たり5000円を配当する利益金処分案が成立していることから、評価通達184の(1)の規定により比準価額を修正することになる(同表の3(3))。

a 同表の「1 1株当たりの資本金の額等の計算」における本件会社の直前期末の資本金額(同表の①)及び発行済株式数(同表の②)は、平成17年5月期の決算報告書の「5. 株主及び株式の状況」及び貸借対照表のとおりである。

b 同表の「2 1株(50円)当たりの比準要素等の金額の計算」における直前期の年配当金額(同表の⑤)、法人税の課税所得金額(同表の⑨)、非経常的な利益金額(同表の⑩)及び利益積立金額(同表の⑰)は、それぞれ、平成17年5月期の決算報告書の利益金処分案の配当金の金額、平成17年5月期の法人税の修正確定申告書別表一(一)の所得金額、平成17年5月期の勘定科目内訳書の「雑益、雑損失等の内訳書」の「事故による保証金等」の金額、平成17年5月期の法人税の修正確定申告書別表五(一)の「差引翌期首現在利益積立金額」の「差引合計額」である。

また、直前々期の年配当金額(同表の⑤)及び法人税の課税所得金額(同表の⑨)は、それぞれ、平成16年5月期の決算報告書の利益金処分案の配当金の金額、平成16年5月期の法人税の修正確定申告書別表一(一)の所得金額である。

c 同表の「3 1株(50円)当たりの比準価額の計算」に用いる類似業種(大分類:サービス業、中分類:ホテル・旅館業)の株価等は、「類似業種比準価額計算上の業種目及び業種目別株価等(平成17年分)」の各金額である。

(イ) 1株当たりの純資産価額(相続税評価額によって計算した金額)

純資産価額方式による評価額は、別表7「1株当たりの純資産価額(相続税評価額)の計算明細書(本件17年譲受)」における「3. 1株当たりの純資産価額の計算」の⑩のとおり、68万4528円である。

同表における課税時期(本件17年譲受日、平成17年6月●日)現在の資産及び負債の帳簿価額については、本件会社においては、その直前期末(平成17年5月期末)から課税時期(同年6月28日)までの間の資産及び負債について著しい増減が認められないため、直前期末の金額としている。

また、本件土地建物に関する相続税評価額は、別表7付表1及び2のとおり、評価通達の定めによって算定した金額であり、本件建物が13億7996万8356円、本件土地が1億6671万7975円である(本文中の(被告の主張)4参照)。

イ 本件18年譲受日の本件株式1株当たりの評価額

次の(ア)及び(イ)の価額に基づき、評価通達179(2)の算式に従って算出される本件株式1株当たりの評価額は、別表8「一般の評価会社の株式及び株式に関する権利の価額の計算明細書(本件18年譲受)」の「1 原則的評価方式による価額」の⑤のとおり、43万8194円(以下「本件18年評価額」といい、本件17年評価額と併せて「本件各評価額」という。)である。

(ア) 類似業種比準価額

類似業種比準方式による評価額は、別表9「類似業種比準価額等の計算明細書(本件18年譲受)」における「3 1株(50円)当たりの比準価額の計算」の「(3) 1株当たりの類似業種比準価額及び修正比準価額」の⑳のとおり、30万9800円である。

なお、同表の「1 1株当たりの資本金の額等の計算」及び「2 1株（50円）当たりの比準要素等の金額の計算」における本件会社の直前期及び直前々期とは、平成17年5月期及び平成16年5月期であり、前記アの本件17年譲受日における本件株式1株当たりの評価額の計算の際の「直前期」及び「直前々期」と同じであるから、当該計算に用いる数値は前記ア(ア) a 及び b と同じである。

同表の「3 1株（50円）当たりの比準価額の計算」に用いる類似業種（大分類：サービス業、中分類：ホテル・旅館業）の株価等は、「類似業種比準価額計算上の業種目及び業種目別株価等（平成18年分）」の各金額である。

また、本件会社は、平成17年5月期末（平成17年5月31日）の翌日以後課税時期である本件18年譲受日（平成18年2月6日）までの期間内である平成17年6月●日に本件株式1株当たり5000円を配当する利益金処分案が成立しているから、評価通達184の(1)の規定により比準価額を修正することになる（同表の3(3)）。

(イ) 1株当たりの純資産価額（相続税評価額によって計算した金額）

純資産価額方式による評価額は、別表10「1株当たりの純資産価額（相続税評価額）の計算明細書（本件18年譲受）」における「3. 1株当たりの純資産価額の計算」の⑩のとおり、63万0787円である。

同表における課税時期（本件18年譲受日、平成18年2月6日）現在の資産及び負債の帳簿価額については、課税時期が直前期末（平成17年5月31日）よりも直後期末（平成18年5月31日）に近接し、本件会社においては課税時期から直後期末までの間の資産及び負債について著しい増減が認められないため、課税時期現在の資産及び負債の状況をより適切に示す直後期末の金額によっており、それが合理的である。

また、本件土地建物の相続税評価額は、別表10付表の1及び2のとおり、評価通達の定めによって算定した金額であり、本件建物が12億3459万8077円、本件土地が1億3659万9078円である（本文中の（被告の主張）4参照）。

以上

別表 1、2 及び 4～10 省略

亡A17年分決定処分等の経緯

(単位：円)

区 分		順号	確 定 申 告	決 定 処 分 等	異 議 申 立 て	異 議 決 定	審 査 請 求	裁 決	
				平成22年6月21日	平成22年8月17日	平成22年10月14日	平成22年11月8日	平成23年6月30日	
暦年課税分	財産の価額の合計額（課税価格）	①	申告なし	12,101,840	0	棄 却	0	12,081,480	
	配 偶 者 控 除 額	②		—	—		—	—	
	基 礎 控 除 額	③		1,100,000	0		0	1,100,000	
	②及び③の控除後の課税価格 （①－②－③）	④		11,001,000	0		0	10,981,000	
	④に 対 す る 税 額	⑤		3,250,500	0		0	3,240,500	
	外 国 税 額 の 控 除 額	⑥		—	—		—	—	
	差 引 税 額 （⑤－⑥）	⑦		3,250,500	0		0	3,240,500	
算相 課統 税時 分精	特定贈与者ごとの課税価格の合計額	⑧		—	—		—	—	—
	特定贈与者ごとの差引税額の合計額	⑨		—	—		—	—	—
合 計	課税価格の合計額（①＋⑧）	⑩		12,101,840	0		0	12,081,480	
	差引税額の合計額 （納付すべき税額（⑦＋⑨））	⑪		3,250,500	0		0	3,240,500	
	納 税 猶 予 税 額	⑫		—	—		—	—	
	申告期限までに納付すべき税額 （⑪－⑫）	⑬		3,250,500	0		0	3,240,500	
無 申 告 加 算 税	⑭			487,500	0		0	486,000	

亡A18年分決定処分等の経緯

(単位:円)

区 分		順号	確 定 申 告	決 定 処 分 等	異 議 申 立 て	異 議 決 定	審 査 請 求	裁 決	
				平成22年6月21日	平成22年8月17日	平成22年10月14日	平成22年11月8日	平成23年6月30日	
暦年課税分	財産の価額の合計額(課税価格)	①	申告なし	7,326,960	0	棄却	0	7,257,200	
	配偶者控除額	②		-	-		-	-	
	基礎控除額	③		1,100,000	0		0	1,100,000	
	②及び③の控除後の課税価格 (①-②-③)	④		6,226,000	0		0	6,157,000	
	④に対する税額	⑤		1,240,400	0		0	1,212,800	
	外国税額の控除額	⑥		-	-		-	-	
	差引税額(⑤-⑥)	⑦		1,240,400	0		0	1,212,800	
相続税時分	特定贈与者ごとの課税価格の合計額	⑧		-	-		-	-	-
	特定贈与者ごとの差引税額の合計額	⑨		-	-		-	-	-
合計	課税価格の合計額(①+⑧)	⑩		7,326,960	0		0	0	7,257,200
	差引税額の合計額 (納付すべき税額(⑦+⑨))	⑪		1,240,400	0		0	0	1,212,800
	納税猶予税額	⑫		-	-		-	-	-
	申告期限までに納付すべき税額 (⑪-⑫)	⑬		1,240,400	0		0	0	1,212,800
通常分	加算税の基礎となる税額	⑭		1,240,000	0		0	0	1,210,000
	加算税の割合	⑮		15%					15%
	加算税の額 (⑭×⑮)	⑯		186,000	0		0	0	181,500
加重分	加算税の基礎となる税額	⑰		740,000	0		0	0	710,000
	加算税の割合	⑱		5%					5%
	加算税の額 (⑰×⑱)	⑲		37,000	0		0	0	35,500
無申告加算税 (⑯+⑲)	⑳	223,000		0	0		0	217,000	

原告D17年分更正処分等の経緯

(単位:円)

区 分		順号	確定申告	更正処分等	異議申立て	異議決定	審査請求	裁 決
			平成18年3月15日	平成22年6月21日	平成22年8月17日	平成22年10月14日	平成22年11月8日	平成23年6月30日
暦年課税分	財産の価額の合計額(課税価格)	①	2,600,000	8,650,920	2,600,000	棄 却	2,600,000	8,640,740
	配偶者控除額	②	-	-	-		-	-
	基礎控除額	③	1,100,000	1,100,000	1,100,000		1,100,000	1,100,000
	②及び③の控除後の課税価格 (①-②-③)	④	1,500,000	7,550,000	1,500,000		1,500,000	1,500,000
	④に対する税額	⑤	150,000	1,770,000	150,000		150,000	1,766,000
	外国税額の控除額	⑥	-	-	-		-	-
	差引税額(⑤-⑥)	⑦	150,000	1,770,000	150,000		150,000	1,766,000
精相 算統 課時 税分	特定贈与者ごとの課税価格の合計額	⑧	-	-	-		-	-
	特定贈与者ごとの差引税額の合計額	⑨	-	-	-		-	-
合 計	課税価格の合計額(①+⑧)	⑩	2,600,000	8,650,920	2,600,000		2,600,000	8,640,740
	差引税額の合計額 (納付すべき税額(⑦+⑨))	⑪	150,000	1,770,000	150,000		150,000	1,766,000
	納税猶予税額	⑫	-	-	-		-	-
	申告期限までに納付すべき税額 (⑪-⑫)	⑬	150,000	1,770,000	150,000		150,000	1,766,000
通 常 分	加算税の基礎となる税額	⑭	-	1,620,000	0		0	1,610,000
	加算税の割合	⑮	-	10%				10%
	加算税の額 (⑭×⑮)	⑯	-	162,000	0		0	161,000
加 重 分	加算税の基礎となる税額	⑰	-	1,120,000	0		0	1,110,000
	加算税の割合	⑱	-	5%				5%
	加算税の額 (⑰×⑱)	⑲	-	56,000	0		0	55,500
過 少 (⑯ +⑲)	申告加算税	⑳	-	218,000	0		0	216,500

原告E17年分更正処分等の経緯

(単位:円)

区 分		順号	確定申告	更正処分等	異議申立て	異議決定	審査請求	裁 決
			平成18年3月15日	平成22年6月21日	平成22年8月17日	平成22年10月14日	平成22年11月8日	平成23年6月30日
暦年課税分	財産の価額の合計額(課税価格)	①	2,600,000	8,650,920	2,600,000	棄 却	2,600,000	8,640,740
	配偶者控除額	②	—	—	—		—	—
	基礎控除額	③	1,100,000	1,100,000	1,100,000		1,100,000	1,100,000
	②及び③の控除後の課税価格 (① - ② - ③)	④	1,500,000	7,550,000	1,500,000		1,500,000	7,540,000
	④に対する税額	⑤	150,000	1,770,000	150,000		150,000	1,766,000
	外国税額の控除額	⑥	—	—	—		—	—
	差引税額(⑤ - ⑥)	⑦	150,000	1,770,000	150,000		150,000	1,766,000
算相 課続 税時 分精	特定贈与者ごとの課税価格の合計額	⑧	—	—	—		—	—
	特定贈与者ごとの差引税額の合計額	⑨	—	—	—		—	—
合 計	課税価格の合計額(① + ⑧)	⑩	2,600,000	8,650,920	2,600,000		2,600,000	8,640,740
	差引税額の合計額 (納付すべき税額(⑦ + ⑨))	⑪	150,000	1,770,000	150,000		150,000	1,766,000
	納税猶予税額	⑫	—	—	—		—	—
	申告期限までに納付すべき税額 (⑪ - ⑫)	⑬	150,000	1,770,000	150,000		150,000	1,766,000
通 常 分	加算税の基礎となる税額	⑭	—	1,620,000	0	0	1,610,000	
	加算税の割合	⑮	—	10%	—	—	10%	
	加算税の額 (⑭ × ⑮)	⑯	—	162,000	0	0	161,000	
加 重 分	加算税の基礎となる税額	⑰	—	1,120,000	0	0	1,110,000	
	加算税の割合	⑱	—	5%	—	—	5%	
	加算税の額 (⑰ × ⑱)	⑲	—	56,000	0	0	55,500	
過 少 申 告 加 算 税 (⑯ + ⑲)	⑳	—	218,000	0	0	216,500		