

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

国側当事者・国（渋谷税務署長・玉川税務署長）

平成27年12月17日棄却・上告・上告受理申立て

（第一審・東京地方裁判所、平成●●年（〇〇）第●●号、第●●号、平成25年12月13日判決、
本資料263号－230・順号12354）

判 決

控訴人 甲
（以下「控訴人甲」という。）

控訴人 乙
（以下「控訴人乙」という。）

控訴人 丙
（以下「控訴人丙」という。）

上記3名訴訟代理人弁護士 山下 清兵衛
同 山下 功一郎 ほか

被控訴人 国
同代表者法務大臣 岩城 光英
処分行政庁 渋谷税務署長
金森 勝

処分行政庁 玉川税務署長
若林 均

同指定代理人 田辺 昌紀
同 宮北 政之 ほか

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 渋谷税務署長が控訴人甲に対して平成21年6月30日付けでした平成19年分の贈与税の更正処分（以下「控訴人甲更正処分」という。）のうち課税価格2300万円及び納付すべき税額0円を超える部分並びに過少申告加算税の賦課決定処分（以下「控訴人甲賦課決定処分」とい
い、控訴人甲更正処分と併せて「控訴人甲各処分」という。）を取り消す。
- 3 玉川税務署長が控訴人乙に対して平成21年6月30日付けでした平成19年分の贈与税の
更正処分（以下「控訴人乙更正処分」という。）のうち課税価格3150万円及び納付すべき税
額130万円を超える部分並びに過少申告加算税の賦課決定処分（以下「控訴人乙賦課決定処分」

といい、控訴人乙更正処分と併せて「控訴人乙各処分」という。)を取り消す。

- 4 玉川税務署長が控訴人丙に対して平成21年6月30日付けでした平成19年分の贈与税の更正処分(以下「控訴人丙更正処分」という。また、控訴人甲更正処分、控訴人乙更正処分及び控訴人丙更正処分を併せて、以下「本件各更正処分」という。)のうち課税価格3150万円及び納付すべき税額130万円を超える部分並びに過少申告加算税の賦課決定処分(以下「控訴人丙賦課決定処分」といい、控訴人丙更正処分と併せて「控訴人丙各処分」という。また、控訴人甲賦課決定処分、控訴人乙賦課決定処分及び控訴人丙賦課決定処分を併せて、以下「本件各賦課決定処分」といい、本件各更正処分及び本件各賦課決定処分を併せて、以下「本件各処分」という。)を取り消す。

- 5 訴訟費用は、第1審、第2審とも被控訴人の負担とする。

第2 事案の概要

- 1 控訴人らは、原判決別紙物件目録1ないし3記載の不動産(以下、「本件各不動産」といい、本件各不動産を含む集合住宅全体を「A」という。)を贈与(以下「本件各贈与」という。)により取得し不動産鑑定士の鑑定評価による本件各不動産の価額(以下「本件各鑑定評価額」という。)により課税価格を算定して贈与税の申告をしたところ、各処分行政庁から、本件各不動産の価額は財産評価基本通達(以下「評価通達」という。)に定められた評価方式により評価すべきであるとして、それぞれ本件各処分を受けた。

本件は、控訴人らが、被控訴人に対し、本件各処分のうち控訴人らの申告に係る課税価格及び納付すべき税額を超える部分並びに本件各賦課決定処分の各取消しをそれぞれ求めた事案である。

原審は、Aの建替えが実現する蓋然性が高かったにもかかわらず、本件各鑑定評価額は、当該蓋然性が高くなかったことを前提として積算価格を参考程度にとどめて取引事例比較法による比準価格等に基づき算定されたものであるから、その評価の前提を欠くものであって、評価通達による本件各不動産の評価額が本件各贈与時における本件各不動産の時価を上回っていたと認めることはできないとして、控訴人らの請求をいずれも棄却した。控訴人らがこれを不服として控訴した。

なお、評価通達に定められた評価方式による本件各不動産の各評価額が原判決別表2-1⑮及び同3③記載の各評価額となることについては、当事者間に争いがない。

- 2 関係法令等の定めは、原判決別紙1「関係法令等の定め」(原判決42頁から44頁まで)に記載のとおりであるから、これを引用する。
- 3 前提事実は、原判決の「事実及び理由」欄の「第2 事案の概要等」の2(原判決3頁22行目から9頁18行目まで)に記載のとおりであるから、これを引用する。
- 4 本件各処分の根拠及び適法性に関する被控訴人の主張は、原判決別紙2「本件各処分の根拠及び適法性に関する被告の主張」(原判決45頁から50頁まで)に記載のとおりであるから、これを引用する。
- 5 争点は、原判決の「事実及び理由」欄の「第2 事案の概要等」の4(原判決9頁25行目から10頁4行目まで)に記載のとおりであるから、これを引用する。
- 6 争点に関する当事者の主張の要旨は、原判決別紙3「争点に関する当事者の主張の要旨」(原判決51頁から84頁まで)に記載のとおりであるから、これを引用する。

第3 当裁判所の判断

- 1 当裁判所も、控訴人ら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、次のとおり補正し、後記2のとおり当審における控訴人らの主張に対する判断を加えるほかは、原判決の「事実及び理由」欄の「第3 当裁判所の判断」の1から4まで（原判決10頁8行目から40頁23行目まで）に記載のとおりであるから、これを引用する。

- (1) 原判決10頁9行目から11頁16行目までを次のとおり改める。

「相続税法22条は、贈与等により取得した財産の価額を当該財産の取得の時における時価によるとするが、ここにいう時価とは当該財産の客観的な交換価値をいうものと解される（最高裁平成●●年（〇〇）第●●号同22年7月16日第二小法廷判決・裁判集民事第234号263頁）。

ところで、相続税法は、地上権及び永小作権の評価（同法23条）、定期金に関する権利の評価（同法24条、25条）及び立木の評価（同法26条）については評価の方法を自ら直接定めるほかは、財産の評価の方法について直接定めていない。同法は、財産が多種多様であり、時価の評価が必ずしも容易なことではなく、評価に関与する者次第で個人差があり得るため、納税者間の公平の確保、納税者及び課税庁双方の便宜、経費の節減等の観点から、評価に関する通達により全国一律の統一的な評価の方法を定めることを予定し、これにより財産の評価がされることを当然の前提とする趣旨であると解するのが相当である。そして、同法26条の2は、各国税局に土地評価審議会を置き、同審議会が土地の評価に関する事項で国税局長から意見を求められたものについて調査審議し、当該意見を踏まえて土地評価をすることによって土地評価の一層の適正化を図るものである。同条も、多種多様であり時価の評価が必ずしも容易なことではない土地評価につき、その意見を土地評価審議会に委ねるものであり、同法の上記趣旨に沿う規定であると解される。

同法の上記趣旨を受けて、国税庁長官は財産評価基本通達を定め、この通達に従って実際の評価が行われている。

同法の上記趣旨に鑑みれば、評価対象の不動産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（最高裁平成●●年（〇〇）第●●号同25年7月12日第二小法廷判決・民集67巻6号1255頁参照。）」

- (2) 同15頁2行目及び3行目を「(1) 本件各鑑定評価額の算定方法の概要」に改める。

- (3) 同37頁7行目から12行目を次のとおり改める。

「以上によれば、本件各贈与時にはAの建替えが実現する蓋然性が高かったというべきであるから、本件各贈与時においてAの建替えの実現性に不透明な部分があったということはできず、評価通達で定める評価方法によっては適正な時価を適切に算定することができない特別の事情が存在したということとはできない。したがって、上記建替えを前提として評価通達で定める評価方法に従って本件各不動産を評価して決定された課税価格は、贈与時における本件各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される。そうすると、本件各贈与時においてAの建替えの実現性に不透明な部分があるとして上記建替え前の客観的な交換価値を算定する本件各鑑定評価額は、その前提を欠くというべきであるから、本件各

鑑定評価額に基づく原告らの主張は、本件各不動産につき評価通達による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をいうに足りないことは明らかである。」

(4) 同38頁4行目から5行目までを「(2) 本件各贈与時における本件各不動産の等価交換契約における資産評価額等」に改める。

(5) 同39頁17行目から22行目までを次のとおり改める。

「したがって、本件各贈与時にはAの建替えが実現する蓋然性が高かったと認められることからすると、原告らの主張は、その前提を欠くものであるから、本件各不動産について評価通達による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があると認めることはできず、評価通達の定める評価方法による本件各不動産の評価額が本件各贈与時における本件不動産の客観的な交換価値としての適正な時価を上回らないとの推認を覆すに足りない。

以上によれば、評価通達の定める評価方法による本件各不動産の評価額は、本件各贈与時における本件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とは認められない。」

(6) 同40頁5行目から7行目までを次のとおり改める。

「(1) 以上のとおりであるから、評価通達の定める評価方法による本件各不動産の評価額は、相続税法22条にいう「時価」を上回るものではない。」

2 当審における控訴人らの主張に対する判断

(1) 控訴人らは、評価通達に定める評価方式はマンションの評価方法としてそもそも不適切である上、本件各贈与がされた時期はAの建替計画に係る建物基本計画案が承認されていたにすぎず、本件一括建替え決議がされていないのであるから、Aの建替えが実現する蓋然性が高いとはいえないため、本件各不動産については評価通達による評価方法によっては適正な時価を適切に算定することができない特段の事情が認められるというべきであり、また、控訴人らには課税逃れの意味は全くないのであって、控訴人らが本件各不動産を贈与等する場合に建替え後の客観的な交換価値に対し課税すれば足り、実質的には課税上の弊害が生じないのであるから、本件各不動産については評価通達によるのではなく取引事例比較法という控訴人ら提出に係る鑑定評価の方法により評価をすべきであり、それにもかかわらず、評価通達に定める評価方式には一般的な合理性に疑いを差し挟む余地はなく上記特段の事情があるとはいえないとした原審の判断は、実質的には老朽化マンションを新築マンションと同様に評価するものであり、不当であるなどと主張する。

(2) しかしながら、区分所有財産の評価の手法を定める評価通達3が、個別具体的な事情を考慮することなく一般的にマンションの価格を算定する手法としてそれ自体合理性を欠くとまでいうことはできず、むしろ本件各不動産のように建替えのために一旦取り壊して更地にすることが予定されているマンションの価格の算定手法としては、かえって合理的なものであるといえる上、本件各不動産の評価について個別具体的な事情を考慮して検討しても、上記引用に係る原審の認定事実によれば、本件各贈与がされた時期には本件一括建替え決議がされていないものの、その約3か月前には本件管理組合の臨時総会において本件基本計画案を承認する旨の決議がされたところ、組合員総数104名のうち同決議に反対する者は一人もいなかったものであり、その約4か月後には本件各不動産はポイントによって等価交換契約における譲渡価格が具体的に示されていたことからすると、本件各贈与の時点において既にAの建替えが実現する

蓋然性が高かったと認めるのが相当である。当該認定事実を前提とすれば、本件各不動産の客観的な交換価値は建替えを前提とするものになったというべきであり、それにもかかわらず、控訴人らが主張する本件各鑑定評価額は、取引事例比較法に基づく比準価格によって建替え前の客観的な交換価値を算定するものであるから、その前提を欠くというほかない。現に、控訴人らは、本件各贈与の約1年後には、等価交換契約に基づき本件各更正処分に係る課税価格を優に超える価格で本件各不動産を譲渡しているのであるから、本件各不動産について、昭和33年に建築されて耐震基準も満たさず老朽化の進んだ建替え前のものを前提として評価するのは、かえって、課税の公平性の確保という観点からしても相当ではない。そのほかに控訴人らの当審における主張を改めて十分に検討しても、控訴人らが多々指摘する建替えに関する阻害要因については、上記補正の上引用する原判決が指摘するとおり、その具体性を欠くものであってマンションの建替えに当たって生ずる一般的な懸念の域を超えるものではなく、また、貸宅地と同様に70パーセントの評価減を行うべきとする当審の追加主張もその根拠を欠くものである。そのほかの主張を含めて控訴人らの主張の実質は、Aの建替えの蓋然性が高くなかったことを前提とするものに帰するものであって、上記判断を左右するに至らない。

(3) 以上によれば、控訴人らの主張は採用することができない。

第4 結論

よって、原判決は相当であって、本件控訴は理由がないからこれをいずれも棄却することとして、主文のとおり判決する。

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 中島 基至

裁判官 福島 かなえ