

神戸地方裁判所 平成●●年(〇〇)第●●号 相続税更正処分等取消請求事件  
国側当事者・国(芦屋税務署長)  
平成29年3月7日棄却・控訴

判 決

原告	甲
原告	乙
原告	丙
被告	国
同代表者法務大臣	金田 勝年
処分行政庁	芦屋税務署長
同指定代理人	壇上 信介
同	松山 修
同	長西 研太
同	大前 篤央
同	宮武 光宏
同	福田 幸治
同	三木 茂樹
同	西崎 恒彦
同	大阪 哲哉

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 芦屋税務署長が原告甲に対して平成26年11月26日付けでした亡丁(平成24年6月●日死亡。以下「亡丁」という。)の相続に係る相続税の更正処分のうち課税価格7260万3000円、納付すべき税額718万7400円を超える部分(ただし、平成28年7月5日付け更正処分後のもの)及び過少申告加算税賦課決定処分(ただし、平成28年7月5日付け変更決定処分後のもの)を取り消す。
- 2 芦屋税務署長が原告乙に対して平成26年11月26日付けでした亡丁の相続に係る相続税の更正処分のうち課税価格7260万3000円、納付すべき税額718万7400円を超える部分(ただし、平成28年7月5日付け更正処分後のもの)及び過少申告加算税賦課決定処分(ただし、平成28年7月5日付け変更決定処分後のもの)を取り消す。
- 3 芦屋税務署長が原告丙に対して平成26年11月26日付けでした亡丁の相続に係る相続税の更正処分のうち課税価格7260万3000円、納付すべき税額718万7400円を超え

る部分（ただし、平成28年7月5日付け更正処分後のもの）及び過少申告加算税賦課決定処分（ただし、平成28年7月5日付け変更決定処分後のもの）を取り消す。

## 第2 事案の概要

1 本件は、原告らが、各自、亡丁の相続（以下「本件相続」という。）に係る相続税の更正処分及び過少申告加算税賦課決定処分を受けたのに対し、これらの処分には相続財産である不動産（貸家及び貸家建付地）の評価を誤った違法があるなどと主張して、上記各処分（ただし減額再更正処分及び変更決定処分後のもの）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。

### 2 関係法令等の定め

#### (1) 相続税法

相続税法第3章で特別の定めのあるものを除くほか、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。（22条）

(2) 財産評価基本通達（乙6。昭和39年4月25日付け直資56・直審（資）17による国税庁長官通達。以下「評価通達」という。）

#### ア 貸家建付地の評価（評価通達26）

(ア) 貸家（借家権の目的となっている家屋をいう。以下同じ。）の敷地の用に供されている宅地（以下「貸家建付地」という。）の価額は、次の算式により計算した価額によって評価する。

その宅地の自用地としての価額 － その宅地の自用地としての価額 × 借地権割合 × 借家権割合 × 賃貸割合

(イ) 「賃貸割合」は、その貸家に係る各独立部分（構造上区分された数個の部分の各部分をいう。以下同じ。）がある場合に、その各独立部分の賃貸の状況に基づいて、次の算式により計算した割合による。

Aのうち課税時期において賃貸されている各独立部分の床面積の合計 ÷ 当該家屋の各独立部分の床面積の合計（A）

(注) 2 上記算式の「賃貸されている各独立部分」には、継続的に賃貸されていた各独立部分で、課税時期において、一時的に賃貸されていなかったと認められるものを含むこととして差し支えない。

#### イ 貸家の評価（評価通達93）

貸家の価額は、次の算式により計算した価額によって評価する。

家屋の価額 － 家屋の価額 × 借家権割合 × その家屋に係る賃貸割合

3 前提事実（当事者間に争いのない事実又は後掲各証拠（枝番を含む。）及び弁論の全趣旨により容易に認められる事実）

#### (1) 当事者等

ア 原告甲（以下「原告甲」という。）、原告乙（以下「原告乙」という。）及び原告丙（以下「原告丙」という。）は、いずれも、亡丁の子である。

イ 亡丁は、平成24年6月●日に死亡し、原告らは、亡丁を共同相続した（本件相続）。

#### (2) 相続財産（家屋及び土地）

ア 亡丁の相続財産には、次の①及び②の家屋（以下「本件各係争家屋」という。）並びに③及び④の土地（以下「本件各係争土地」といい、本件各係争家屋と併せて「本件各不動

産」という。)が含まれていた。

- ① 別紙1物件目録記載1(1)の家屋(以下「本件家屋1」という。)
- ② 同目録記載1(2)の家屋(以下「本件家屋2」という。)
- ③ 本件家屋1が所在する同目録記載2(1)の土地(以下「本件土地1」という。)
- ④ 本件家屋2が所在する同目録記載2(2)の土地(以下「本件土地2」という。)

イ 本件各係争家屋は、各独立部分(各室)から成る集合住宅である。本件各係争家屋における内訳及びその床面積は、別表1の「各室」及び「床面積」欄のとおりである。

ウ 亡丁は、生前、本件家屋1の●●号室に居住していた。

エ 本件各係争家屋のうち、本件相続開始日(平成24年6月●日)において現に賃貸されていなかった独立部分(本件家屋1の●●号室を除く。)は、次のとおりであった(以下ではこれらを併せて「本件各空室部分」という。)

- ① 本件家屋1  
●●号室、●●号室
- ② 本件家屋2  
●●号室、●●号室、●●号室、●●号室、●●号室

オ 本件各空室部分の賃貸状況及び空室期間は、別表1の「空室期間」欄のとおりである。

### (3) 本件各課税処分の経緯等

ア 原告らは、各自、平成24年12月28日、芦屋税務署長に対し、別紙2「課税の経緯」の「申告」欄のとおり記載した、本件相続に係る相続税の申告書を提出した。原告らは、上記各申告において、本件各不動産のうち亡丁が居住の用に供していた部分(本件家屋1の●●号室)を除く全ての部分が評価通達26にいう「課税時期において賃貸されている各独立部分」(以下「賃貸部分」という。)に当たるとして、本件各不動産の価額を評価していた。(甲1、2、乙1、2)

イ 芦屋税務署長は、平成26年11月26日付けで、原告ら各自に対し、別紙2「課税の経緯」の「本件各処分」欄記載のとおり、本件相続に係る相続税の各更正処分(以下「本件各更正処分」という。)及び各過少申告加算税の賦課決定処分(以下「本件各賦課決定処分」といい、本件各更正処分と併せて「本件各課税処分」という。)をした。芦屋税務署長は、本件各課税処分をするに当たり、本件各空室部分は賃貸部分に当たらないとして、本件各不動産の価額を評価していた。(甲2)

ウ 原告らは、平成26年12月8日、芦屋税務署長に対し、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て、異議申立てをした。芦屋税務署長は、平成27年2月6日付けで、この異議申立てをいずれも棄却する旨の決定をした。(甲3、乙3、4)

エ 原告らは、平成27年2月19日、国税不服審判所長に対し、本件各課税処分の取消しを求めて、審査請求をした。国税不服審判所長は、同年11月11日付けで、上記各審査請求をいずれも棄却する旨の裁決をした。同裁決は、同月20日頃、原告らに送達された。(甲4、乙5、弁論の全趣旨)

### (4) 本件訴えの提起等

ア 原告らは、平成28年2月15日、本件各課税処分の取消しを求めて本件訴えを提起した。(当裁判所に顕著)

イ 芦屋税務署長は、平成28年7月5日付けで、本件各更正処分に計算の誤りがあったと

して、原告ら各自に対し、別紙2「課税の経緯」の「本件各減額処分」欄記載のとおり、本件各更正処分に基づく各相続税を減額する更正処分（以下「本件各減額更正処分」という。）及び本件各賦課決定処分に基づく各過少申告加算税を減額する変更決定処分（以下「本件各変更決定処分」といい、本件各減額更正処分と併せて「本件各減額課税処分」という。）をした。（乙10の1～3）

ウ 原告らは、平成28年10月25日の本件口頭弁論期日において、本件訴えのうち本件各減額課税処分により減額された部分の取消しを求める部分につき、訴えを取り下げた。被告は、同期日において、同訴えの取下げに同意した。（当裁判所に顕著）

#### 4 本件各課税処分の適法性に係る被告の主張

本件各課税処分（本件各減額課税処分後のもの）の適法性に係る被告の主張は、別紙3「本件各課税処分の根拠等に関する被告の主張」のとおりである。

原告らは、後記5の点を除き、被告の上記主張を特に争っていない。

#### 5 争点及び当事者の主張

本件の主たる争点は、本件各不動産の価額、より具体的にいえば、本件各不動産の賃貸割合（別表2④、別表3⑩）であり、当事者の主張は次のとおりである。

##### 【被告の主張】

##### (1) 評価通達の解釈（一時的空室部分の意義）

ア 評価通達26及び93が、貸家及び貸家建付地の評価額の算定に当たり、借家権割合及び賃貸割合を乗じた割合分の減価を行うこととしているのは、土地上の建物が借家権の目的となっている場合、貸家及び貸家建付地の経済的価値が低下することを考慮したものと解されるから、「賃貸されている」として、貸家及び貸家建付地として減価するためには、上記のような経済的価値が低くなるような事情があることを要する。そうすると、評価通達にいう「貸家」及び「貸家建付地」とは、現に借家権の目的となっている家屋及びその敷地の用に供されている土地でなければならない。

イ 他方、評価通達26（注）2は、賃貸割合の算式に係る「賃貸されている各独立部分」（賃貸部分）には、継続的に賃貸されていた各独立部分で、課税時期において、一時的に賃貸されていなかったと認められるもの（以下「一時的空室部分」という。）を含むこととして差し支えないと定めている。これは、アパート等の貸家においては、課税時期にたまたま一時的に空室が生じているような場合に、原則どおり賃貸割合を算出することは、必ずしも実情に即したものとはいえないと考えられるためである。

しかしながら、上記アのような減価要因が存しない以上、貸家ないし貸家建付地として客観的な交換価値を把握すべきでないのが原則である。

ウ したがって、評価通達26（注）2は、極めて例外的な規定と解すべきであり、一時的空室部分と認められるためには、相続開始時において現に賃貸されていると同視し得る特段の事情がある場合に限られるというべきである。

そして、上記特段の事情の有無の判断に当たっては、当該独立部分が、①課税時期前に継続的に賃貸されてきたものか否か、②賃借人の退去後速やかに新たな賃借人の募集が行われたか否か、③空室の期間中、他の用途に供されていないか、④賃貸されていない時期が、課税時期の前後の例えば1か月程度であるなど一時的な期間であったか否か、⑤課税時期後の賃貸が一時的なものでないか、などの事実関係を参考に判断すべきである。

具体的には、当該独立部分が、相続開始時点の前後において、長期にわたり継続的に賃貸の用に供されており、その賃貸借契約が相続開始直前に終了したものの引き続き賃貸される具体的な見込みが客観的に存在し、相続開始後において、現実に賃貸借契約終了から近接した時期に新たな賃貸借契約が締結されたような場合には、上記特段の事情があるといえることができるが、これと異なり、従前は賃貸の用に供されており、賃借人の募集はしているものの、相続開始時点の前後において相当期間空室であった場合には、上記特段の事情があったということとはできない。

(2) 本件各係争家屋の賃貸割合（本件各空室部分の一時的空室部分該当性）

本件各係争家屋のうち、本件相続開始日（平成24年6月●日）において現に賃貸されていない独立部分（本件各空室部分）の賃貸されていない期間（空室期間）は、別表1のとおり、本件相続開始の前後にわたり約3か月から約23か月という長期に及んでおり、一時的な期間であるとはいえない。そして、原告らの主張によれば、本件各空室部分につき賃貸借契約が締結される目途は立っていないことがうかがわれる。

そして、他に相続開始時点において現に賃貸されていると同視し得る特段の事情も認められない。

したがって、本件各空室部分は一時的空室部分に該当せず、賃貸部分に該当しないというべきである。そうすると、本件各不動産の「賃貸割合」は、別表2④及び別表3⑯のとおりである。

(3) 原告らの主張に対する反論

ア 原告らは、国税庁のホームページの記載を根拠として、本件各空室部分が一時的空室部分に当たる旨を主張する。

しかし、上記記載は、租税特別措置法（以下「措置法」という。）69条の4第1項が規定する小規模宅地等についての特例についてのものである。しかるところ、同項は、相続人等の生活の基盤を維持するため、その維持に必要な最低限度の部分を確保することを目的とし、相続開始時における不動産の客観的交換価値を評価することを目的とする評価通達とはその趣旨を異にする。

そして、評価通達26所定の貸家及び貸家建付地に該当するか否かの判断と、措置法69条の4第1項所定の貸付事業用宅地等に該当するか否かの判断とでは、一定の基準時における客観的交換価値と貸付事業の継続性といった異なる判断をすることになるから、判断の基準が異なるのは当然である。

イ 原告らは、本件各課税処分が高松国税不服審判所平成20年6月12日裁決（甲6。以下「平成20年高松裁決」という。）を無視し、国税通則法102条1項に違反する旨を主張する。

しかし、同項で規定する裁決の拘束力とは、処分の取消し又は変更の裁決があった場合に、当該処分に関する関係行政庁が、同一の事情の下で、同一の内容の処分を繰り返すことが許されなくなるということの意味するのであって、平成20年高松裁決の拘束力が本件に及ぶことはあり得ない。また、平成20年高松裁決の事案と本件では個別具体的事実関係を異にするから、同裁決と異なる結論に至ったとしても、何ら不公正ないし違法はない。

【原告らの主張】

(1) 本件各係争家屋の賃貸割合（本件各空室部分の一時的空室部分該当性）

原告甲は、亡丁が本件各係争家屋の賃貸事業を営んでいたときから、毎月3、4回ほど空室の情報を仲介不動産業者に通知し、常に入居募集を行ってきており、本件相続後もこれを行っている。また、空室の退去修理等も速やかに行っている。さらに、亡丁及び原告甲は、毎年の税務申告において賃貸事業を継続的にしている明細を提出しており、本件各不動産が貸付事業用の財産であることは明白である。

本件各空室部分は、本件相続開始の直前である平成24年4月30日に退去が集中しただけであって、その後の入居募集により現に賃貸されており、その期間も一時的なものではない。この点、当時、賃貸住宅は供給過剰となっていたから、簡単に賃借人が決まる状態ではなかった。

以上からすれば、本件各空室部分は、評価通達26（注）2所定の一時的空室部分に当たると認められる。よって、本件各更正処分が前提とする本件各係争家屋の賃貸割合は誤っている。

(2) 本件各課税処分に係るその余の違法事由

ア 本件各空室部分が一時的空室部分に当たらないことを前提とする本件各課税処分は、「相続開始の直前に空室となったアパートの1室については・・・空室となった直後から不動産業者を通じて新規の入居者を募集しているなど、いつでも入居可能な状態に空室を管理している場合は相続開始時においても被相続人の貸付事業の用に供されているものと認められ、また、申告期限においても相続開始時と同様の状況にあれば被相続人の貸付事業は継続されているものと認められる。」という国税庁の指針（ホームページ上に記載）に反する。

イ 平成20年高松判決は、空室の期間が特に1か月程度ではなくても、【被告の主張】

(1) ウに掲げる①～⑤の事情を特段の事情としてではなく、総合的に判断している。本件各課税処分は、上記のような平成20年高松判決を無視する不公正なものであり、国税通則法102条1項、憲法14条1項、29条1項に違反する。

第3 当裁判所の判断

1 本件各係争家屋の賃貸割合

(1) 相続税法22条と評価通達との関係

相続税法22条は、相続により取得した財産（以下「相続財産」という。）の価額は、同法第3章において特別の定めのあるものを除き、当該財産の取得の時ににおける時価によるべき旨を定めているところ、ここにいう「時価」とは、その文言の通常の意味に照らし、当該財産の客観的な交換価値、すなわち、自由な取引が行われるとした場合に通常成立すると認められる価格をいうものと解される。

この点、課税実務においては、相続財産の価額の評価は、法律ではない評価通達の定めた画一的な方式によることとされている。もっとも、このような方式によることは、これが当該財産の時価（客観的な交換価値）を算定するための手法として合理的なものである限りは、納税者間の公平、納税者の便宜及び効率的な徴税という租税法律関係に係る要請を満たし、国民の納税義務の適正な履行の確保（国税通則法1条、相続税法1条参照）に資することができる。

そうすると、評価通達の評価方式が時価を算定するための手法として合理的なものと認め

られる限り、これによって算定された金額をもって当該財産の「時価」と評価することは、相続税法 22 条の許容するところであると解される。

(2) 評価通達 26 及び 93 の合理性とその解釈

ア 評価通達 26 及び 93 は、貸家及び貸家建付地の評価額について、一定の減額を認めているところ、その趣旨は、賃貸借契約の目的となっている家屋及びその敷地は、そうでないものに比べて経済的価値が低くなることを考慮したことにあると解される。すなわち、家屋の賃借人は、当該家屋の賃借権に基づき、当該家屋及びその敷地に対して一定の支配権を有し、その反面、家屋の賃貸人は、当該家屋及びその敷地の利用について制限を受けるところ、①家屋の賃貸人は、家屋使用の必要性や立退料の支払の申出等を考慮して正当の事由があると認められる場合でなければ、当該家屋の賃貸借を終了させることができない（借地借家法 28 条）上、②家屋及びその敷地の譲受人は、当該家屋が賃貸借に基づき賃借人に引き渡されていた場合には、当該賃貸借の効力を受け（同法 31 条 1 項）、当該賃借権の存在を認めなければならないのである。

また、評価通達 26 及び 93 は、上記減額の割合は、当該貸家が構造上区分された数個の各部分（各独立部分）から成る場合には、「賃貸割合」、すなわち、課税時期において賃貸されている各独立部分の割合に基づいて算出するとしているところ、その趣旨は、課税時期において賃貸されていない各独立部分及びこれに対する敷地の部分については、上記のような制約がない以上、経済的価値が低下していないと考えられるためであると解される。

イ 他方、評価通達 26（注）2 は、上記アの「賃貸割合」の算定に当たり、継続的に賃貸されていた各独立部分で、課税時期において、一時的に賃貸されていなかったと認められるもの（一時的空室部分）については、課税時期において賃貸されているものと取り扱うことを許容している。

その趣旨は、継続的に賃貸の用に供されている各独立部分が、課税時期にたまたま賃貸されていなかったような場合においてまで、当該各独立部分を賃貸されていないものと取り扱うことは、不動産の取引実態等に照らし、必ずしも実情に即したものとはいえないからであると解される。

ウ 上記ア及びイで説示した評価通達 26 及び 93 の趣旨は、貸家及び貸家建付地の時価（客観的な交換価値）を算定するための基本的な考え方として、合理的なものといえることができる。

しかるところ、上記に加え、相続税法 22 条が相続財産の価額は時価によることとしている趣旨に照らせば、各独立部分が評価通達 26（注）2 所定の一時的空室部分に当たるといえるためには、当該独立部分が課税時期において賃貸されていたと実質的に同視し得ることを要し、具体的には、①課税時期前の近接した時点まで、現に相当期間にわたり継続して賃貸されており、かつ、②課税時期を基準として、その後の近接した時点で相当期間にわたる賃貸借契約が締結される具体的な見込みがあったといえることを要するというべきである。そして、その判断に当たっては、課税時期の前後に現実に存在した賃貸借契約の締結時期（空室期間）、賃貸期間、内容等に加え、その締結に向けた行動の有無、内容等の具体的な事実関係を総合的に考慮し、客観的かつ合理的に判断するのが相当である。

そして、相続財産である貸家及び貸家建付地の価額は、上記のとおり解釈した評価通達

26及び93を適用して評価されたものである場合には、その評価方式が時価を算定するものとして合理的であると認められ、当該価額をもって相続税法22条にいう「時価」と評価することが許容されるものと解される。

エ したがって、評価通達26（注）2所定の一時的空室部分は、上記ウのとおり解釈すべきである。

### （3）本件各空室部分の一時的空室部分該当性

ア 以上を踏まえ、本件各空室部分が評価通達26（注）2所定の一時的空室部分に当たり、よって賃貸部分に含まれるか否かを検討するに、前提事実（2）エ及びオによれば、本件各空室部分は、本件相続開始日（平成24年6月●日）において現に賃貸されていなかったところ、その空室期間は、短いもので2か月と23日、長いもので23か月と14日に及ぶものであったこと（別表1参照）が認められる。

イ この点、原告らは、本件各空室部分は本件相続の開始前後を通じて常に賃借人を募集しており、本件相続の開始後に現に賃貸されていることなどから、一時的空室部分に当たる旨を主張する。

確かに、本件各空室部分は、上記アのとおり、本件相続の開始後にいずれも賃貸されていることが認められることに加え、証拠（甲7、8、26～29）によれば、課税時期の前後を問わず、継続的に入居募集がされていたことが認められる。

ウ しかしながら、上記（2）で説示したところによれば、本件各空室部分が評価通達26（注）2所定の一時的空室部分に当たるといえるためには、当該部分が課税時期（本件相続が開始した平成24年6月●日時点）において賃貸されていたと実質的に同視し得ることを要し、具体的には、①課税時期前の近接した時点まで、現に相当期間にわたり継続して賃貸されており、かつ、②課税時期を基準として、その後の近接した時点で相当期間にわたる賃貸借契約が締結される具体的な見込みがあったといえることを要するというべきである。

しかるに、証拠に照らしても、本件各空室部分は、上記課税時期の時点で、その全部又は一部につき特定の者との間で賃貸借契約の締結に向けた具体的な交渉をしていたなどの事実が認められない以上、上記②にいう、同時点を基準として、その後の近接した時点で賃貸借契約が締結される具体的な見込みがあったと認めるには足りないというほかない。この点については、上記第2の5のとおり、原告ら自身、賃貸住宅が供給過剰になっていたことから、簡単に賃借人が決まる状態ではなかった旨主張しているところである。

そうであるとすれば、本件各空室部分は、その全部について、課税時期において賃貸されていたと実質的に同視し得ると認めることはできない。

エ したがって、本件各空室部分は、評価通達26（注）2所定の一時的空室部分に当たるといえることはできず、賃貸部分に含まれるとはいえない。

### （4）小括

以上からすれば、本件各不動産の賃貸割合は、別表2④及び別表3⑯のとおりであると認められる。

## 2 原告らのその余の主張について

原告らは、①本件各課税処分が国税庁の指針に反して違法である、②本件各課税処分が平成20年高松裁決を無視するもので国税通則法102条1項、憲法14条1項、29条1項に反



して違法である旨を主張する。

しかし、上記①については、証拠（甲５）及び弁論の全趣旨によれば、上記「国税庁の指針」は、評価通達２６及び９３による相続財産の価額の評価とは明らかに性質を異にする、措置法６９条の４に関する問題に言及したものであるというほかない。

また、上記②については、本件と平成２０年高松判決の事案とが同一の事件でない以上、同判決に係る国税通則法１０２条１項の拘束力が及ばないことは明らかである。また、上記１のとおり、処分行政庁による一時空室部分の解釈が相続税法２２条の解釈として正当と解されることに加え、本件各課税処分と上記判決は判断の基礎となる個別具体的な事実関係を異にすることなどからすれば、空室部分の取扱いにつき、本件各課税処分の結論が上記判決と同一でないからといって、本件各課税処分が憲法１４条１項、２９条１項に違反するとまではいえない。

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。

### ３ 結論

以上からすれば、本件相続に係る原告ら各自が納付すべき税額の計算は別紙３「本件各課税処分の根拠等に関する被告の主張」記載のとおりであるところ、本件各課税処分（本件各減額課税処分後のもの）における原告らの納付すべき税額は、上記金額を超えるものではないから、いずれも適法である。

よって、原告らの請求はいずれも理由がないからこれを棄却することとして、主文のとおり判決する。

神戸地方裁判所第２民事部

裁判長裁判官 山口 浩司

裁判官 和久 一彦

裁判官 國井 陽平

物件目録

1 家屋

- |           |        |
|-----------|--------|
| (1) 家屋の名称 | B      |
| 所    在    | 神戸市東灘区 |
| 別表の番号     | 別表2の1  |
| (2) 家屋の名称 | C      |
| 所    在    | 神戸市東灘区 |
| 別表の番号     | 別表2の2  |

2 土地

- |            |         |
|------------|---------|
| (1) 所    在 | 神戸市東灘区  |
| 地    目     | 宅地      |
| 地    積     | 484.83㎡ |
| 別表の番号      | 別表3の1   |
| (2) 所    在 | 神戸市東灘区  |
| 地    目     | 宅地      |
| 地    積     | 687.60㎡ |
| 別表の番号      | 別表3の2   |

## 課税の経緯

単位 (円)

相続人	申告区分等 内容	申告	本件各処分	異議申立て	異議決定	審査請求	裁決	本件各減額処分
		平成24年 12月28日	平成26年 11月26日	平成26年 12月8日	平成27年 2月6日	平成27年 2月18日	平成27年 11月11日	平成28年 7月5日
甲	取得財産の価額	446,102,256	464,485,676	一部取消し	棄却	全部取消し	棄却	463,563,075
	債務及び葬式費用の金額	373,498,377	373,498,377					373,498,377
	課税価格 (1,000円未満切捨て)	72,603,000	90,987,000					90,064,000
	納付すべき税額 (100円未満切捨て)	7,187,400	9,960,900					9,792,400
	過少申告加算税の額		277,000					260,000
乙	取得財産の価額	72,696,179	72,696,179	一部取消し	棄却	全部取消し	棄却	72,696,179
	債務及び葬式費用の金額	92,300	92,300					92,300
	課税価格 (1,000円未満切捨て)	72,603,000	72,603,000					72,603,000
	納付すべき税額 (100円未満切捨て)	7,187,400	7,948,300					7,893,900
	過少申告加算税の額		76,000					70,000
丙	取得財産の価額	76,351,620	76,351,620	一部取消し	棄却	全部取消し	棄却	76,351,620
	債務及び葬式費用の金額	3,747,741	3,747,741					3,747,741
	課税価格 (1,000円未満切捨て)	72,603,000	72,603,000					72,603,000
	納付すべき税額 (100円未満切捨て)	7,187,400	7,948,300					7,893,900
	過少申告加算税の額		76,000					70,000
相続税の総額	取得財産価額の合計額	595,150,055	613,533,475					612,610,874
	債務控除の合計額	377,338,418	377,338,418					377,338,418
	課税価格の合計額 (1,000円未満切捨て)	217,811,000	236,193,000					235,270,000
	相続税の総額 (100円未満切捨て)	21,562,200	25,857,600					25,580,400

## 本件各課税処分の根拠等に関する被告の主張

## 第1 本件各更正処分について

原告らの本件相続に係る相続税の課税価格及び納付すべき税額は、別表5「相続税額の計算明細書」記載のとおりであり、その内容は次のとおりである。

- |  |                |
|--|----------------|
| 1 取得財産の価額（別表5の④「各人の合計」欄の金額）                                    | 6億3054万4375円   |
| 上記金額は、原告らが本件相続により取得した財産の総額であり、その内訳は次のとおりである。                   |                |
| (1) 本件各係争家屋  | 合計1億0754万1172円 |
| 各家屋の価額及びその計算過程は別表2のとおりである。                                     |                |
| (2) 本件各係争土地  | 合計2億0370万6607円 |
| 各土地の価額及びその計算過程は別表3のとおりである。                                     |                |
| (3) 本件各不動産以外の財産  | 合計3億1929万6596円 |
| 各財産の価額は別表4のとおりである。なお、着色部分は、原告らの申告の内容と異なる部分であり、同部分の内訳は次のとおりである。 |                |
| ア 有価証券   |                |
| (ア) Dファンド  | 63万5254円       |
| (イ) E (Eファンド)  | 46万8467円       |
| イ 預貯金 (F信用金庫東灘支店・普通預金)   | 1万2938円        |
| ウ 生命保険金  |                |
| (ア) 各原告に支払われた生命保険金の金額  |                |
| a G生命保険株式会社に係る生命保険金  |                |
| (a) 原告甲  | 522万8889円      |
| (b) 原告乙  | 522万8889円      |
| (c) 原告丙  | 1045万7779円     |
| b H生命保険株式会社  |                |
| (a) 原告甲  | 714万2304円      |
| (b) 原告乙  | 714万2304円      |
| c I生命保険株式会社  |                |
| 原告甲  | 107万5000円      |
| d 合計   |                |
| (a) 原告甲  | 1344万6193円     |
| (b) 原告乙  | 1237万1193円     |
| (c) 原告丙  | 1045万7779円     |
| (d) 合計額  | 3627万5165円     |
| (イ) 各原告の保険金の非課税金額  |                |
| a 原告甲  | 556万0082円      |
| b 原告乙  | 511万5563円      |
| c 原告丙  | 432万4355円      |

(ウ) 各原告の課税される保険金の金額

a 原告甲	788万6111円
b 原告乙	725万5630円
c 原告丙	613万3424円

エ その他の財産

(ア) 未収給付金	14万5000円
-----------	----------

(イ) 代償財産

原告らは、次のとおり、原告甲から、原告乙が313万8328円、原告丙が411万5534円を、それぞれ代償金として取得する旨合意した。

a 原告甲	▲725万3862円
b 原告乙	313万8328円
c 原告丙	411万5534円

2 原告らが納付すべき相続税の額

相続税の総額は、同一の被相続人から相続又は遺贈により財産を取得した全ての者に係る相続税の課税価格に相当する金額（後記（1））の合計額（後記（2））から遺産に係る基礎控除額（後記（3））を控除した金額（後記（4））を、法定相続分に応じて取得したものとして、その金額を算出し（後記（5））、これに相続税法で定められた税率を乗じて計算した金額を合計した金額（後記（6））である。

そして、相続又は遺贈により財産を取得した者に係る相続税額は、その被相続人から相続又は遺贈により財産を取得した全ての者に係る相続税の総額（後記（6））に、それぞれ相続又は遺贈により財産を取得した者に係る相続税の課税価格が当該財産を取得した全ての者に係る課税価格の合計額のうちに占める割合を乗じて算出した金額（後記（7））である。

(1) 各原告の課税価格

ア 原告らの各取得財産の価額（別表5の①ないし④）

(ア) 原告甲	4億8149万6576円
(イ) 原告乙	7269万6179円
(ウ) 原告丙	7635万1620円

イ 小規模宅地等の特例により減額される金額（別表5の⑤）

原告甲	1793万3501円
-----	------------

ウ 取得財産から控除すべき債務及び葬式費用の合計額（別表5の⑦）

(ア) 原告甲	3億7349万8377円
(イ) 原告乙	9万2300円
(ウ) 原告丙	374万7741円

エ 各原告の課税価格（別表5の⑧）

(ア) 原告甲	9006万4000円
(イ) 原告乙	7260万3000円
(ウ) 原告丙	7260万3000円

(2) 課税価格の合計額（別表5の⑭）	2億3527万0000円
---------------------	--------------

(3) 遺産に係る基礎控除額（別表5の⑮）	8000万0000円
-----------------------	------------

(4) 課税される遺産総額（別表5の⑯）	1億5527万0000円
----------------------	--------------

(5) 法定相続分に応ずる金額 (別表5の⑱)	各5175万6000円
(6) 相続税の総額 (別表5の⑨、⑳)	2558万0400円
(7) 各原告の納付すべき相続税額 (別表5の㉓)	
ア 原告甲	979万2400円
イ 原告乙	789万3900円
ウ 原告丙	789万3900円

### 3 本件各更正処分の適法性

本件各減額更正処分後の本件各更正処分における原告甲の納付すべき相続税額は979万2400円、原告乙及び原告丙の納付すべき相続税額はそれぞれ789万3900円であり、いずれも上記2(7)の本件相続に係る原告らの納付すべき相続税額と同額であるから、本件各減額更正処分後の本件各更正処分はいずれも適法である。

### 第2 本件各賦課決定処分について

原告らが本件各更正処分により新たに納付すべきこととなった税額は、原告甲につき260万5000円、原告乙及び原告丙はそれぞれ70万6500円となり、上記金額を基に国税通則法65条1項の規定に基づき100分の10を乗じて計算した金額、すなわち原告甲につき26万円、原告乙及び原告丙につき各7万円が原告らに課されるべき過少申告加算税となるところ(国税通則法118条3項により、1万円未満の端数を切捨て。)、これらの額は、いずれも本件各変更決定処分後の本件各賦課決定処分における原告らの過少申告加算税の額と同額であるから、本件各変更決定処分後の本件各賦課決定処分はいずれも適法である。

## 本件相続開始日における本件各係争家屋の賃貸状況及び賃貸割合

番号	建物	各室	床面積(m <sup>2</sup> )	空室期間		
1	B (12室)	空室等	●●	57.75	被相続人居住部分	—
			●●	52.42	平成23年5月5日～平成25年3月19日	22か月と15日
			●●	52.42	平成23年12月1日～平成25年4月5日	16か月と5日
			3室	162.59		
		入居	●●	57.75		
			●●	57.75		
			●●	52.42		
			●●	57.75		
			●●	57.75		
			●●	57.75		
			●●	57.75		
			●●	57.75		
			●●	57.75		
			9室	514.42		
	合計床面積	677.01				
	賃貸割合	$\frac{514.42}{677.01}$				
2	C (21室)	空室	●●	61.20	平成24年5月1日～平成25年9月30日	17か月
			●●	61.20	平成24年5月1日～平成26年4月14日	23か月と14日
			●●	70.12	平成24年5月1日～平成24年7月23日	2か月と23日
			●●	65.92	平成24年5月1日～平成25年4月29日	11か月と29日
			●●	70.12	平成24年5月1日～平成24年10月26日	5か月と26日
			5室	328.56		
		入居	●●	61.20		
			●●	61.20		
			●●	61.20		
			●●	61.20		
			●●	61.20		
			●●	65.40		
			●●	61.20		
			●●	61.20		
			●●	61.20		
			●●	65.40		
			●●	61.20		
			●●	61.20		
			●●	61.20		
			●●	70.12		
●●	65.92					
	16室	1,001.24				
	合計床面積	1,329.80				
	賃貸割合	$\frac{1,001.24}{1,329.80}$				

## 本件各係争家屋の計算明細書

番号			1	2
種類			家屋	家屋
利用区分			貸家	貸家
所在地			神戸市東灘区	神戸市東灘区
名称			B	C
取得者			甲	甲
①	固定資産税評価額 (円)		●●	●●
②	倍率		●●	●●
③	借家権割合		●●	●●
④	賃貸割合	別表1の各「賃貸割合」の とおり	$\frac{514.42}{677.01}$	$\frac{1,001.24}{1,329.80}$
⑤	被告主張額 (円)	$\frac{\text{①} \times \text{②} \times}{(1 - \text{③}) \times \text{④}}$	●●	●●
合計			107,541,172	



## 本件各係争土地の計算明細書

番号		1	2		
地目		宅地	宅地		
利用区分		貸家建付地	貸家建付地		
所在地		神戸市東灘区	神戸市東灘区		
各土地に所在する家屋の名称		B	C		
取得者		甲	甲		
地区区分		普通住宅地区	普通住宅地区		
間口距離 (m)		●●	●●		
奥行距離 (m)		●●	●●		
地積	① 地積 (m <sup>2</sup> )	●●	●●		
自用 地 1 m <sup>2</sup> 当 た り の 価 額	奥行価格補正				
	②	正面路線価 (円)	●●		
	③	奥行価格補正率	●●		
	④	m <sup>2</sup> 単価 (円)	②×③	●●	
	側方路線影響加算・二方路線影響加算				
	⑤	側方路線価又は裏面路線価	区分	●●	
	⑥	奥行価格補正率	●●	●●	
	⑦	側方路線影響加算率又は二方路線影響加算率	●●	●●	
	⑧	m <sup>2</sup> 単価 (円)	④+⑤×⑥×⑦	●●	
	不整形地補正・間口狭小補正・奥行長大補正				
	⑨	不整形地補正率	付表⑫のとおり	●●	
	⑩	間口狭小補正率	●●	●●	
⑪	奥行長大補正率	●●	●●		
⑫	m <sup>2</sup> 単価 (円)	⑧×⑨又は ⑧×⑩×⑪	●●		
評価額 の 自用 地 の	⑬	自用地の評価額 (円)	①×⑫	●●	
評価額 の 貸家 建付 地 の	⑭	借地権割合	●●	●●	
	⑮	借家権割合	●●	●●	
	⑯	賃貸割合	別表2の 各④のとおり	$\frac{514.42}{677.01}$	$\frac{1,001.24}{1,329.80}$
	⑰	被告主張額 (円)	⑬-⑯× ⑭×⑮×⑯	●●	●●
合計		203,706,607			

(注) 番号2は、小規模住宅等の特例の適用対象である。

別表 3 付表及び別表 4 省略

## 相続税額の計算明細書

		各人の合計	甲	乙	丙
①	本件各係争家屋(別表2の合計)	107,541,172	107,541,172	0	0
②	本件各係争土地(別表3の合計)	203,706,607	203,706,607	0	0
③	上記以外の財産(別表4の合計)	319,296,596	170,248,797	72,696,179	76,351,620
④	小計 (①+②+③)	630,544,375	481,496,576	72,696,179	76,351,620
⑤	小規模宅等の特例による減額 〔(注2)参照〕	17,933,501	17,933,501	0	0
⑥	取得財産の合計 (④-⑤)	612,610,874	463,563,075	72,696,179	76,351,620
⑦	債務及び葬式費用の金額	377,338,418	373,498,377	92,300	3,747,741
⑧	課税価格(⑥-⑦) (各人ごとに1,000円未満切捨て)	235,270,000	90,064,000	72,603,000	72,603,000
⑨	相続税の総額(下表⑳)	25,580,400 ←			
⑩	あん分割合 (各人の⑧÷「各人の合計」の⑧)	1.0000000000	0.3828112382	0.3085943809	0.3085943809
⑪	各人の相続税額(⑨×⑩)	25,580,398	9,792,464	7,893,967	7,893,967
⑫	税額控除額	0	0	0	0
⑬	納付すべき税額(⑪-⑫) (100円未満切捨て)	25,580,200	9,792,400	7,893,900	7,893,900

## 相続税の総額の計算明細

⑭ 課税価格の合計額 (⑧の合計額)		⑮ 遺産に係る基礎控除額 (5,000万円+1,000万円×法定相続人数)		⑯ 課税される総遺産額 (⑭-⑮)
235,270,000		80,000,000		155,270,000
法定相続人の氏名	被相続人との続柄	⑰ 法定相続分	⑱ 法定相続分に応ずる取得金額(⑯×⑰)	⑲ 相続税の総額の基礎となる税額 (⑱×30%-7,000千円)
甲	長男	1/3	51,756,000	8,526,800
乙	二男	1/3	51,756,000	8,526,800
丙	長女	1/3	51,756,000	8,526,800
⑳ 相続税の総額(合計)				25,580,400

(注1) 各人の⑱欄は、1,000円未満の端数を切り捨てた金額である。

(注2) 「⑤小規模宅地等の特例による減額」の計算

$$\bullet\bullet\bullet\text{円} (\text{別表3番号2}\text{⑰欄}) \times \bullet\bullet\bullet\text{m}^2 / \bullet\bullet\bullet\text{m}^2 (\text{別表3番号2}\text{①欄}) = 35,867,003\text{円}$$

$$35,867,003\text{円} \times 50\% = 17,933,501\text{円}$$