

東京地方裁判所 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(宇都宮税務署長)
平成30年10月30日棄却・確定

判 決

原告	E
原告	F
原告	G
上3名訴訟代理人弁護士	坂田 真吾
被告	国
同代表者法務大臣	山下 貴司
処分行政庁	宇都宮税務署長 栗原 茂雄
被告指定代理人	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 処分行政庁が平成27年12月24日付けで原告Eに対してした被相続人Hの平成24年2月●日相続開始に係る相続税の更正処分のうち、納付すべき税額1億1190万4700円を超える部分及び過少申告加算税の賦課決定処分をいずれも取り消す。
- 2 処分行政庁が平成27年12月24日付けで原告Fに対してした被相続人Hの平成24年2月●日相続開始に係る相続税の更正処分のうち、納付すべき税額251万8000円を超える部分及び過少申告加算税の賦課決定処分をいずれも取り消す。
- 3 処分行政庁が平成27年12月24日付けで原告Gに対してした被相続人Hの平成24年2月●日相続開始に係る相続税の更正処分のうち、納付すべき税額4323万2900円を超える部分及び過少申告加算税の賦課決定処分をいずれも取り消す。

第2 事案の概要等

- 1 本件は、亡H(以下「本件被相続人」という。)の相続人である原告らが、本件被相続人の相続(以下「本件相続」という。)開始に係る各相続税(以下「本件各相続税」という。)の申告及び修正申告(平成26年10月10日付け修正申告及び平成27年12月3日付け修正申告)をしたところ、処分行政庁から課税価格の算定に誤りがあるとして本件各相続税の各更正処分及びこれらに係る過少申告加算税の各賦課決定処分を受けたため、原告らが、相続によって取得した土地の時価を誤っており、それらの処分が違法であると主張して、上記各更正処分のうち原告らが主張する納付すべき税額を超える部分及び上記各過少申告加算税賦課決定処分

の取消しを求めた事案である。

2 関係法令等の定め

(1) 相続税法

相続税法 22 条は、相続、遺贈又は贈与により取得した財産の価額は、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おける時価による旨規定する。

(2) 財産評価基本通達（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。ただし、平成 24 年 3 月 2 日付け課評 2-8 ほかによる改正前のもの。（以下「評価通達」という。））（乙 12）

ア 土地の評価における通則

(ア) 土地の評価上の区分

評価通達 7 は、土地の価額は、課税時期の現況によって判定される地目の別に評価するものの、一体として利用されている一団の土地が 2 以上の地目からなる場合には、その一団の土地は、そのうちの主たる地目からなるものとして、その一団の土地ごとに評価するものとする旨規定する。

(イ) 評価単位

評価通達 7-2 は、土地の価額は、宅地、田及び畑、山林、原野などの地目の別に定める評価単位ごとに評価し、宅地については、1 画地の宅地（利用の単位となっている 1 区画の宅地）を評価単位とする旨規定する。

イ 宅地の評価方法

(ア) 評価の方式

評価通達 11 は、原則として、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、それ以外の宅地については倍率方式により評価する旨規定する。また、評価通達 13 は、路線価方式とは、その宅地の面する路線に付された路線価を基とし、基本通達 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旨規定する。

(イ) 路線価

評価通達 14 は、路線価について、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ごとに設定するとし、路線に接する宅地で、①その路線のほぼ中央部にあること、②その一連の宅地に共通している地勢にあること、③その路線だけに接していること及び④その路線に面している宅地の標準的な間口距離及び奥行距離を有するく形又は正方形のものであること、との全ての事項に該当するものについて、売買実例価額、公示価格（地価公示法 6 条の規定により公示された標準値の価格をいう。）、不動産鑑定士等による鑑定評価額（不動産鑑定士又は不動産鑑定士補が国税局長の委嘱により鑑定評価した価額をいう。）、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とする旨規定する。

(ウ) 奥行価格補正

評価通達 15 は、一方のみが路線に接する宅地の価額は、路線価にその宅地の奥行距離に応じて評価通達付表 1「奥行価格補正率表」に定める奥行価格補正率を乗じて求めた価額にその宅地の地積を乗じて計算した価額によって評価する旨規定する。

なお、奥行距離については、原則として正面路線に対し垂線的な奥行距離によるが、

奥行が一様でない土地については、評価通達 20 に取扱いが定められている。

(エ) 側方路線影響加算

評価通達 16 は、正面と側方に路線がある宅地の価額は、次の①及び②に掲げる価額の合計額にその宅地の地積を乗じて計算した価額によって評価する旨規定する。

①正面路線（原則として、評価通達 15 の定めにより計算した 1 平方メートル当たりの価額の高い方の路線をいう。）の路線価に基づき計算した価額

②側方路線（正面路線以外の路線をいう。）の路線価を正面路線の路線価とみなし、その路線価に基づき計算した価額に評価通達付表 2 「側方路線影響加算率表」に定める加算率を乗じて計算した価額

(オ) 二方路線影響加算

評価通達 17 は、正面と裏面に路線がある宅地の価額は、次の①及び②に掲げる価額の合計額にその宅地の地積を乗じて計算した価額によって評価する旨規定する。

①正面路線の路線価に基づき計算した価額

②裏面路線（正面路線以外の路線をいう。）の路線価を正面路線の路線価とみなし、その路線価に基づき計算した価額に評価通達付表 3 「二方路線影響加算率表」に定める加算率を乗じて計算した価額

(カ) 三方又は四方路線影響加算

評価通達 18 は、三方又は四方に路線がある宅地の価額は、評価通達 16 及び 17 に定める方法を併用して計算したその宅地の価額にその宅地の地積を乗じて計算した価額によって評価する旨規定する。

(キ) 不整形地の評価

評価通達 20 は、不整形地の価額は、評価通達 20（1）から（4）までのいずれかの方法により評価通達 15 から 18 までの定めによって計算した価額に、その不整形の程度、位置及び地積の大小に応じ、評価通達付表 4 「地積区分表」に掲げる地区区分及び地積区分に応じた評価通達付表 5 「不整形地補正率表」に定める補正率を乗じて計算した価額により評価する旨規定する。

(ク) 間口が狭小な宅地等の評価

評価通達 20-3 は、次の①及び②に掲げる宅地（不整形地及び無道路地を除く。）の価額は、評価通達 15 の定めにより計算した 1 平方メートル当たりの価額にそれぞれ次の③及び④に掲げる補正率表に定める補正率を乗じて求めた価額にこれらの宅地の地積を乗じて計算した価額によって評価する。この場合において、地積が大きいもの等にあつては、近傍の宅地の価額との均衡を考慮し、それぞれの補正率表に定める補正率を適宜修正することができる旨規定する。

①間口が狭小な宅地 ③評価通達付表 6 「間口狭小補正率表」

②奥行が長大な宅地 ④評価通達付表 7 「奥行長大補正率表」

(ケ) 土地区画整理事業施行中の宅地の評価

評価通達 24-2 は、土地区画整理事業（土地区画整理法 2 条 1 項又は 2 項に規定する土地区画整理事業をいう。）の施行地区内にある宅地について、同法 98 条の規定に基づき仮換地が指定されている場合におけるその宅地の価額は、原則として、評価通達 11 から 21-2 まで及び 24 の定めにより計算したその仮換地の価額に相当する価額

によって評価する旨規定する。

3 前提事実（当事者間に争いのない事実か、文中記載の証拠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）当事者等

原告らは、いずれも、本件被相続人の子である。本件被相続人は、平成24年2月●日に死亡し、その相続人は原告らの他に訴外I（以下「訴外I」という。）及び訴外J（以下「訴外J」という。）がいたが、原告らを含む相続人全員は、平成24年11月24日、本件相続につき遺産分割協議をした。（甲1、争いが無い。）

本件被相続人の相続財産には、別表1「本件各土地の概要」順号1ないし5の各土地（以下別表1順号1ないし5の各土地の順に「本件土地1」ないし「本件土地5」といい、これらを併せて「本件各土地」という。）が含まれていたところ、原告らを含む本件被相続人の相続人は、上記遺産分割協議によって、別表1の「取得者」欄記載のとおり本件各土地を取得した（甲1、弁論の全趣旨）。

（2）本件各土地について

別表1の「従前地」欄記載の各土地は、K区画整理事業（以下「本件区画整理事業」という。）の施行地区内に所在していたが、従前地については、本件土地区画整理事業の施行者である独立行政法人都市再生機構が、遅くとも平成20年10月までに、別表1の「仮換地」欄の「街区及び画地」欄記載の場所の土地に仮換地の指定を行った（争いが無い。）。

（3）本件各更正処分等の経緯等

原告らの本件各相続税に係る課税処分等の経緯は、別表2「課税処分等の経緯」に記載のとおりである（争いが無い。このうち、原告らに対する平成27年12月24日付け各更正処分を「本件各更正処分」といい、本件各更正処分に伴う過少申告加算税の各賦課決定処分を「本件各賦課決定処分」といい、本件各更正処分と本件各賦課決定処分を併せて、「本件各更正処分等」という。）。

（4）原告らは、平成29年10月18日、本件訴えを提起した（当裁判所に顕著）。

4 課税処分の根拠

本件において被告が主張する本件各更正処分等の根拠は、別紙2「本件各更正処分等の根拠」記載のとおりである（なお、同別紙において定義した略語は、本文においても用いることとする。）。

5 争点及び当事者の主張の要旨

本件の争点は、原告らが本件各土地を相続により取得した時における本件各土地の時価である。当事者の主張の要旨は以下のとおりである。

（被告の主張）

（1）相続税法22条に規定する時価

相続税法22条は、相続、遺贈又は贈与により取得した財産の価額は、同法第3章において特別の規定のあるものを除き、当該財産の取得の時における時価により評価する旨規定している。

そして、ここでいう時価とは、当該財産の取得の時において、その財産の現況に応じ、不特定多数の当事者間において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、すなわち、当該財産の客観的交換価値をいうものと解されている。

(2) 評価通達による評価の趣旨及びその合理性

課税対象となる財産は多種多様であり、全ての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いことから、課税実務においては、各種財産の評価方法に共通する原則や各種財産の評価単位ごとの評価方法を具体的に定めた評価通達によって、画一的な評価方法により財産を評価することとしている。これは、相続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法によりこれを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である。

そうすると、特に租税平等主義という観点からして、評価通達に定められた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に定める評価方法以外の方法によって評価を行うことは、たとえその方法による評価額がそれ自体としては相続税法22条の定める時価として許容できる範囲内のものであったとしても、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。

(3) 評価通達に定める評価方法に従い算定された評価額に基づく課税処分の適法性の判断枠組み

評価通達に基づく相続財産等の評価方法は、相続税法22条が規定する財産の時価すなわち客観的交換価値を評価・算定する方法として一定の合理性を有するものと一般に認められ、その結果、評価通達は、単に課税庁の内部における課税処分に係る行為準則であるというにとどまらず、一般の納税者にとっても、相続税等の納税申告における財産評価について準拠すべき指針として通用してきていることに照らせば、相続税に係る課税処分の取消訴訟において、課税庁が、当該課税処分における課税価格ないし税額の算定を評価通達の定めに従って相続財産の価額を評価していたものであることを、評価通達の定めにして主張・立証した場合には、その課税処分における相続財産の価額は、「時価」すなわち客観的交換価値を適正に評価したものと事実上推認することができるというべきである。

この点、東京高裁平成27年12月17日判決（判例時報2282号22頁。以下「東京高裁平成27年判決」という。）は、評価通達に定める評価方法により算出した評価額に基づく課税処分の適法性につき、「同法（引用者注：相続税法）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。」とした上で、「同法（引用者注：相続税法）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な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。）」と判示している。

したがって、相続財産を評価するに当たって適用される評価通達の定め一般的な合理性があり、かつ、同通達に定める評価方法によるべきではない特別な事情がない限り、当該財産は同通達に定める評価方法に従って評価すべきであって、当該評価方法に従って算定された評価額は、相続税法22条に規定する時価であると推認することができるから、当該評価額に基づく課税処分は適法である。

（4）評価通達の定め合理性

評価通達に定められた宅地の評価方法である路線価方式は、公示価格等や評価上の安全性に配慮して定められた路線価を基に、評価対象地の個別の事情もその評価額に反映させるものであることからすると、路線価方式は、宅地の時価を求める方式として合理性を有していると認められる。

本件各土地を評価するに当たっては、評価通達14に定める路線価について個別評価をしたものであるところ、これは、土地区画整理事業の施行地区内にある宅地については、その土地区画整理事業の進行具合により評価する対象の宅地が異なるなど、個別的な対応を要することが多いことから、関東信越国税局においては、財産評価基準書上、一定の土地区画整理事業の施行地区内については「個別評価」と表示した上で、当該地区内に所在する土地について、評定を担当する税務署長が路線価及び倍率（以下「路線価等」という。）を個別に評定することとしているものであり、その評定に当たっては、個別評価地区以外の路線価等の評定と同様の評定手順が採られている。このように、個別評価における路線価等の評定手順も、個別評価地区以外の路線価等に係る評定手順と同様であることに鑑みれば、個別評価地区内の路線価等は、時価を算出する上で適正なものであるといえる。

（5）本件各土地の相続税評価額

本件各土地は、いずれも本件区画整理事業の施行地区内に所在する土地であり、遅くとも平成20年10月までに、土地区画整理法98条1項の規定に基づき仮換地の指定がされ、いずれも平成21年6月までに、当該仮換地において使用又は収益を開始することができた。関東信越国税局長が定めた平成24年分財産評価基準書には、本件区画整理事業の施行地区内は「個別評価」とする旨表示されており、本件各土地が面する各路線について個別評価した平成24年分の各路線価及び評価通達14-2に定める地区区分は、別図「本件各土地の位置関係等」及び平成24年分個別評価回答書（乙14）記載のとおりである。そして、本件相続の開始日における本件各土地の現況は雑種地であるところ、評価通達に基づき、価額を評価するに当たっては、その指定を受けた仮換地について、当該仮換地は既に市街地を形成している市街化区域に存することから、宅地比準方式によって、路線価方式により評価することとなる（評価通達24-2、82）。

本件各土地を評価通達の各定めに基づき評価した計算過程は別表3の付表1ないし5（本件土地1ないし5の通達評価額）記載のとおりであり、それに基づく原告らの課税価格及び納付すべき相続税額等の計算過程は、別表3「課税価格及び納付すべき相続税額等の計算明細表」記載のとおりである。

（6）原告らの主張について

ア 個別路線価と標準地乙（標準地番号●●の土地。宇都宮市●●ほか。以下同じ。）の鑑

定評価について

個別評価における路線価等の評定手順は個別評価地区以外の路線価等の評定手順と同様であるし、路線価の評定の基となる鑑定評価は標準地の属している地域における標準的な土地の価額を求めたものであり、本件各土地に係る個別路線価も時価を算定する上で適正なものである。これに対し、本件各土地の近隣に位置する別表4「本件各土地の近隣に所在する各土地」順号AないしDの土地（以下別表4記載の順号順に「本件近隣土地A」ないし「本件近隣土地D」といい、これらを併せて、「本件各近隣土地」という。）の鑑定評価書における鑑定評価額は、本件各近隣土地の個別的要因を踏まえて、土地そのものの価額を求めたものであるから、標準地乙の鑑定評価額と本件各近隣土地の鑑定評価額との間に差異があるとしても、その価格差のみをもって本件各土地に係る路線価が不合理であるとはいえない。

イ 本件各土地の実際の売却価格について

原告E及び原告Gが本件土地2を売却したのは本件相続の開始から約9か月後であり、訴外I、原告E及び原告Gが本件土地4を売却したのは本件相続開始から約2年9か月後であるところ、相続税法22条にいう「時価」とは、相続財産の取得時における客観的交換価値をいうものと解されているから、当該財産の評価に当たり考慮されるべき事情は、相続開始時において客観的に存在する事情に限定されるべきであって、本件相続開始時から本件土地2及び本件土地4の売却に至るまでの事情は、本件各相続税の計算上その財産の評価額に影響を及ぼさないというべきであるし、本件相続開始時から本件土地2及び本件土地4の売却時までの期間に関して時点修正を行うことなく単純に価額を比較することは、合理的とは認められない。

また、不動産取引において、不動産の実際の取引価格は、当該不動産の面積や形状、前面道路の状況等の個別の要因によって変化することはもとより、同一の不動産であっても、取引の行われた事情等によって価格が異なるなど、取引の際に個別的に形成されるのが通常であり、最終的には当該取引における個別的な事情を踏まえ、取引当事者双方の合意により定められるものであるから、不動産には、何人も容易に適正なものとして識別できるような価格を形成する取引市場が存在しないのが通常である。そして、本件土地2及び本件土地4の売却経緯からすれば、その売買価格は、いずれも原告E及び原告Gが本件各相続税を支払うためといった個別的、主観的な要素や事情等が加味された上で決定されたものといわざるを得ないから、本件各土地の実際の売却価格は客観的交換価値の指標とはならない。

ウ 地積過大を理由とする減価について

本件土地1及び本件土地5について地積過大を理由として一定の減価をすることに合理性は認められない上、地積過大であることによって生じる価額への影響は、不動産の存する地域の状況や当該不動産の最有効使用の用途等及び経済環境等によって加算の要因にも減算の要因にも働くものであるし、当該土地の購入者が必ずしも事業者に限定されるとも限らないから、地積過大であることが当然に土地の価額に対して減価の要因になるとはいえない。

なお、平成29年9月20日付け課評2-46ほか2課共同「財産評価基本通達の一部改正について」により新設された財産評価基本通達（以下「平成29年改正評価通達」と

いう。) 20-2「地積規模の大きな宅地の評価」は平成30年1月1日以降に相続、遺贈又は贈与により取得した財産の評価に適用するとされているものである。

エ 鑑定書について

東京高裁平成27年判決の判示において参照されている最高裁平成25年7月12日第二小法廷判決・民集67巻6号1255頁(以下「最高裁平成25年判決」という。)によれば、鑑定書が不動産鑑定評価基準に則った合理的なものであったとしても、鑑定評価額が評価通達による評価額を下回るというだけでは、評価通達に定める評価方法によるべきでない「特別な事情」には該当しない。

(7) まとめ

したがって、原告らに対する本件各更正処分等は適法である。

(原告らの主張)

(1) 相続税課税における土地評価の在り方について

最高裁平成25年判決は、飽くまで、固定資産税の課税標準に係るものであり、地方税法388条1項が固定資産税の課税標準に係る適正な時価を算定するための技術的かつ細目的な基準の定めを総務大臣の告示に係る評価基準に委任していることからしても、全国一律の統一的な評価基準を遵守すべき必要性が高い。

これに対し、相続税法は、例外を除き、法律において特段の評価方法を規定しておらず、評価の基準等について大臣の告示に委ねる旨の法律上の規定もない。

相続税法上の土地評価においても、納税者間の公平や徴税の便宜のため、可能な限り、全国一律の統一的な評価基準を尊重すべきことには合理性があるが、地方税法における固定資産評価の方法等と、相続税の土地評価の方法等は法律構造が異なるのであり、前者に係る最高裁平成25年判決を、相続税法上の土地評価の方法にそのまま当てはめるのは無理がある。

以上のことからすると、相続税評価に当たって、最高裁平成25年判決の枠組みを参照するとしても、例外を認めるべき要件である「特別な事情」の該当性の判断においては、固定資産税評価ほどの厳格性が求められるわけではない。そして、最高裁平成25年判決においても、納税者側が当該財産の「時価」を主張立証し、当該時価が評価通達による評価額を超える場合には、「特別な事情」に該当することが当然の前提とされていると解される。

この点、最高裁平成25年判決の千葉勝美裁判官の補足意見では、不動産鑑定士による鑑定評価額が評価基準により決定される価格を下回るというだけでは「特別な事情」に該当しないと判示されているが、そこでいう鑑定評価は納税者が独自に提出した鑑定意見書に係るものである。本件では国の公売に係る本件近隣各土地の鑑定評価書が存在するところ、当該鑑定意見書は中立的であり合理性が認められる。

(2) 原告らの鑑定及び近隣土地との比較

原告らは、本件各土地について、有限会社L(M不動産鑑定士)に鑑定を依頼し、その鑑定に係る不動産鑑定評価書(甲9。以下「M鑑定書」という。)に係る評価額に基づき本件再修正申告書を提出している。

また、本件近隣各土地について国有財産の売却が行われているところ、本件各近隣土地に係る鑑定評価額(本件近隣土地Aについては、平成22年2月1日時点、本件近隣土地BないしDについては、平成22年9月1日時点)は、1平方メートル当たり、おおむね、3万0900円から3万9000円の範囲に収まっており、M鑑定書とも整合的である。

一方で、本件各土地に係る処分行政庁の評価額は、おおむね、1平方メートル当たり3万7700円から5万3000円の範囲であり、本件各近隣土地の鑑定評価額と比較して著しく齟齬があり高額に過ぎる。

処分行政庁による本件各土地の評価過程は、①本件各土地の所在する個別評価地区内で標準地を選定し、②複数の不動産鑑定士から当該各標準地に係る鑑定評価又は意見の提出を受け、③当該鑑定評価又は意見に基づき当該各標準地の仲値を把握し、④当該各標準地の仲値を基に評価上の安全性にも配慮の上、個別評価地区内に存する各路線の路線価を評定するというものである。そうすると、上記各標準地の評価額を誤って高額にしてしまうと、個別路線価の評価額も高額となってしまうところ、標準地甲（標準地番号●●の土地。宇都宮市●●。以下同じ。）及び標準地乙の鑑定評価額は、1平方メートル当たり、それぞれ、4万4700円及び6万円であり、標準地乙と本件近隣土地Aは同街区にあるにもかかわらず、本件近隣土地Aの鑑定評価額である1平方メートル当たり3万7000円とは著しい差異があり、処分行政庁の個別路線価の評価額が誤っていることを推認させる。

(3) 本件各土地の実際の売却価格との比較

原告らは、本件相続の開始後に本件土地2の一部を売却したが、最も高い申込金額ですら1平方メートル当たり2万9385円であり、処分行政庁の評価額である1平方メートル当たり3万8727円を大きく下回っている。また、原告らは、平成26年11月8日、本件土地4を売却したが、1平方メートル当たりの金額は3万0249円であり、処分行政庁の評価額である1平方メートル当たり3万7741円を大きく下回っている。このことからしても、処分行政庁の評価額は過大である。

(4) 地積規模の大きな宅地の評価

M鑑定書は、本件土地1及び本件土地5につき、面積規模が大であることを理由に、それぞれ、30パーセント及び25パーセントの減額をしている。また、本件近隣土地A及び本件近隣土地Bの国有財産の売却に係る鑑定においても、面積が大であることによる減価（面大減価）が行われている。面積が大であることを理由とする減価は不動産鑑定において通常見られる合理的な処理であるところ、本件土地1及び本件土地5のように幹線道路沿いの大規模な土地は、商業的利用が見込まれるのであり、事実上購入者が事業者に限られるから、コスト削減のために減額を求められるという市場原理がある。上記理由からすれば、M鑑定書が本件土地1及び本件土地5について面大減価を行ったのは合理的である。

これに対し、処分行政庁の評価では面大減価を行っていないところ、面積の大きな土地について定めた評価通達24-4（広大地通達）につき、平成29年度の税制改正大綱により見直され、平成29年改正評価通達20-2「地積規模の大きな宅地の評価」として新設される予定であり、これによると、面積規模が大きな土地は当然に減額されることになる。

(5) 前記(2)ないし(4)のとおり、本件では、評価通達による評価方法を画一的に適用することによって、当該財産の「時価」を超える評価額となり、適正な時価を求めることができない結果となるから、財産評価通達による評価額が過大であるか、評価通達を当てはめる過程で所用の補正をするべきところこれをしていないなど、評価通達に規定する評価方法によるべきでない「特別な事情」が認められる。

(6) まとめ

したがって、原告らに対する本件各更正処分のうち原告らが主張する納付すべき税額を超

える部分及び原告らに対する本件各賦課決定処分はいずれも違法である。

第3 当裁判所の判断

1 相続税法22条の「時価」について

相続税法22条は、同法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算定する旨を定めるところ、この「時価」とは、相続開始時における当該財産の客観的交換価値をいうものと解される（最高裁平成22年7月16日第二小法廷判決・裁判集民事234号263頁）。

この点、相続税法は、地上権及び永小作権の評価（相続税法23条）、定期金に関する権利の評価（相続税法24条、25条）及び立木の評価（相続税法26条）を除き、財産の評価方法について定めを置いていないが、これは、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される。

上記相続税法の趣旨からすれば、評価対象の財産に適用される通達に規定す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、当該財産の相続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、相続財産の価額は、同通達に規定する評価方法を画一的に適用することによって、当該財産の「時価」を超える評価額となり、適正な時価を求めることができない結果となるなど、同通達に規定する評価方法によるべきではない特別な事情がない限り、同通達に規定する評価方法によって評価するのが相当であり、同通達に規定する評価方法に従い算定された評価額をもって「時価」とであると事実上推認することができるものというべきである（最高裁平成25年判決（最高裁平成25年7月12日第二小法廷判決・民集67巻6号1255頁）参照）。

2 評価通達の合理性について

評価通達において、市街地的形態を形成する地域にある宅地について、その評価を路線価方式によって行うものとする点については、路線価が、売買実例価格、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、1年間の地価変動に対応するなどの評価上の安全性を考慮して公示価格の80パーセント程度の水準を目処として定められていることに加え、路線価を基として、同通達15から20-5までの規定（奥行価格補正、側方路線影響加算、不整形地の評価等）による一定の加算又は減算を行って評価するものと定められており、これらの評価の基準、根拠や計算の過程等に照らせば、かかる路線価方式については、一般的に合理的なものと認めるのが相当である。

また、土地区画整理事業の施行地区内にある宅地について、関東信越国税局においては、評価通達14に定める路線価について個別評価を行っているところ、土地区画整理事業の施行地区内にある宅地については、当該事業の進行具合により評価する対象となる宅地が異なるなど、個別的な対応をすることが多いため、個別評価を行う地区以外の路線価等の評定と同様に、①標準地を選定し、②不動産鑑定士等から当該標準地に係る不動産鑑定評価又は意見の提出を受け、③当該標準地の仲値（買い進みや売り急ぎがなかったものとした場合における価格）を把握し、④当該標準地の仲値を基に、⑤路線価の案をあらかじめ評定し、納税義務者から相続税又は贈与税の申告に当たり、個別評価地区内の土地について個別評価申出書が提出された場合

には、あらかじめ評定した路線価の案を基に、必要に応じて現地調査及び隣接地域とのバランスの検討等を行い、個別評価を回答するとされているのであり、個別評価における路線価の評定手順もそれ以外の路線価に係る評定手順とほとんど同様であることからすれば、土地区画整理事業施行中である宅地の評価方法として上記個別評価は合理的なものであると認めるのが相当である。

したがって、本件各土地の評価方法は合理的なものと認めるのが相当である。

3 本件各土地の価額

(1) 評価通達に基づく価額

本件各土地につき、評価通達の定める評価方法により本件各土地を評価すると、別表3の付表1ないし5の各「通達評価額」欄記載のとおり、本件土地1については、2億4962万6805円、本件土地2については、2億5581万9331円、本件土地3については、3657万5197円、本件土地4については、2億8333万6028円、本件土地5については、1億6980万8450円となる（弁論の全趣旨）。

(2) M鑑定書及び本件各近隣土地の鑑定評価書に係る原告らの主張について

ア この点、原告らは、前記(1)の評価通達に基づく価額は、M鑑定書に係る評価額及び本件各近隣土地に係る鑑定内容に比較して高額であり、前記1の「特別の事情」に該当すると主張する。

しかし、そもそも、前記1で説示した納税者間の公平の確保、納税者及び課税庁双方の便宜、経費の節減等などの相続税法22条の趣旨からすれば、納税者が鑑定意見書等に基づいて財産の時価を算出した場合、仮に当該鑑定意見書等による評価方法が一般に是認できるもので、それにより算出された価格が財産の客観的な交換価値として評価し得るものであったとしても、当該算出価格が評価通達の定める評価方法に従って決定した評価額を下回っているだけでは、評価通達の定める評価方法に従って決定した価額が当然に時価を超えるものとして違法になることはないといえる。この点、原告らは、前記1で説示した「特別の事情」につき、評価通達の定める評価方法によって本件各土地に係る評価額が、M鑑定書及び本件各近隣土地に係る鑑定内容に比して高額であると述べるにすぎず、評価通達を正しく適用したとしても本件各土地の時価を適切に算定することができないことを基礎付ける事情について何ら具体的に主張立証してない。

イ その点を措くとしても、M鑑定書においては、本件土地2ないし4の取引事例比較法を検討するに当たって、「地価調査価格を規準とした価格」の基準地として、「周辺の宅地化が比較的進んでいる地域」である宅地見込地（所在：栃木県宇都宮市・乙21）を採用しているが（甲9・25、41頁）、不動産鑑定士が不動産の鑑定評価を行うに当たっての統一的基準とされる国土交通省が定める不動産鑑定評価基準（平成26年5月1日改正前のもの。）でいう「見込地」とは、ある種別の地域から他の種別の地域へと転換しつつある地域をいうところ（乙18・46頁）、本件土地2ないし4はいずれも「一般住宅地区」にあるのであるから（甲9・10頁）、上記基準地から本件土地2ないし4の価額を求めると、種別の差異に基づく補正が必要となると考えられる。この点、原告らは、「周辺の利用状態 - 17」（甲9・41頁）として調整されていると主張するが、M鑑定書では、いかなる理由に基づいて上記割合の減算をしたのかについて合理的な説明がされていない。

また、M鑑定書では、本件土地1及び本件土地5につき、「規模大」であるとして、本件土地1につき30パーセント、本件土地5につき25パーセントの減価をしているが（甲9・21、23頁）、土地評価に係る地域要因及び個別的要因の比較等について比準方法を示すものとして国土交通省が策定する「土地価格基準表」においては、画地条件に係る地積の過大による減価について、「対象地がその存する地域の標準的な画地との比較において広大地と判定される画地であっても、一体利用することが市場の需給関係等を勘案して合理的と認められる場合は、地積過大により減価を行う必要がないことに留意すべき」（乙20・9頁）とされており、地積過大であることから当然に減算すべきとはされていないことからすれば、本件土地1及び本件土地5の評価においても、地積過大であることを理由に減算するのであれば、いかなる理由に基づいて上記割合の減算したのかについて合理的な説明がされるべきであるところ、M鑑定書では何ら説明がされていない。

以上のとおり、M鑑定書については上記問題点を指摘することができるから、M鑑定書における評価額が本件各土地の時価であるとはいえず、M鑑定書における評価額をもって、本件各土地について、評価通達に規定する評価方法によるべきではない「特別の事情」があるとは認められない。

ウ また、本件各近隣土地の鑑定評価書における鑑定評価額は、本件各近隣土地そのものの評価額を求めたものであるから、標準地乙の鑑定評価額と本件各近隣土地の鑑定評価額との間に差異があるとしても、その価格差のみをもって、本件各土地について評価通達に規定する評価方法によるべきではない「特別の事情」があるとは認められない。

エ したがって、この点に係る原告らの主張には理由がない。

（3）実際の売却価格に係る原告らの主張について

原告らは、本件相続の開始後に、本件土地2の一部及び本件土地4を売却したが、いずれも1平方メートル当たりの金額が評価通達による評価額を大きく下回っていると主張する。

しかし、本件土地2の売買は原告E及び原告Gが同原告らに係る本件各相続税を支払うことを理由としてなされたものであり（乙19の1・19の2）、契約当事者の個別的な事情を踏まえて合意されたものであるといえるし、本件土地2の一部の売買契約が締結されたのは平成24年11月29日であり（甲18）、本件土地4の売買契約が締結されたのは、平成26年11月8日であって（甲21）、本件相続の開始日である平成24年2月●日から約9か月後又は約2年8か月後であるから、上記各売却価格を根拠に、本件土地2及び本件土地4の時価を求めることはできず、上記各売却価格をもって、本件各土地について評価通達に規定する評価方法によるべきではない「特別の事情」があるとは認められない。

したがって、この点に係る原告らの主張には理由がない。

（4）地積過大に係る原告らの主張について

原告らは、本件土地1及び本件土地5について、評価通達に基づく評価額は、地積過大による減価を行っておらず、平成29年度税制改正大綱によって、「地積規模の大きな宅地の評価」として面積規模の大きな土地が当然に減額されることなどを踏まえると、通達に規定する評価方法によるべきではない「特別の事情」があると主張する。

しかし、評価通達では、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、都市計画法4条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（潰れ地）の負担が必要と認められるもの（ただし、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を除く。)に該当する場合には、路線価方式に代えて、広大地補正率による算定を行うこととされ(評価通達24-4、乙6・2枚目)、加えて、仮に上記広大地に該当しないとしても、奥行価格補正(評価通達15)等により減算を受ける場合があるなど、一定の場合には減価を行うこととされているのであるから、評価通達による評価方法には合理性があるというべきである。そして、前記(2)イで説示したとおり、地積過大であるとしても当然に減価をすべきではなく、広大地として一体利用することが市場の需給関係等に勘案して合理的と認められる場合は、減価を行う必要がないところ、本件土地1及び本件土地5について、評価通達を正しく適用したとしても同土地の時価を適切に算定することができないことを基礎付ける事情を認めることはできず、本件土地1及び本件土地5について、評価通達に規定する評価方法によるべきではない「特別の事情」があるとは認められない。

したがって、この点に係る原告らの主張には理由がない。

4 本件各更正処分等の適法性

- (1) 前記3(1)のとおり、本件各土地の価格は、本件土地1については、2億4962万6805円、本件土地2については、2億5581万9331円、本件土地3については、3657万5197円、本件土地4については、2億8333万6028円、本件土地5については、1億6980万8450円(別表3の付表1ないし5の各「通達評価額」欄)であり、これを前提とすると、本件各相続税の課税価格及び納付すべき税額は、別紙2「本件各更正処分等の根拠」第1の1及び2のとおりであると認められる(甲5の1ないし5の3、弁論の全趣旨)。そして、これらの各税額は、本件各更正処分における原告らの納付すべき税額と同額であるから、本件各更正処分はいずれも適法である。
- (2) 本件各賦課決定処分において過少申告加算税の対象とした各税額の基礎となった各事実が本件各更正処分前における各税額の計算の基礎とされなかっ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から、原告らの各過少申告加算税の額は別紙2「本件各更正処分等の根拠」第3の1ないし3のとおりであると認められ、本件各賦課決定処分における各過少申告加算税の額と同額であるから、本件各賦課決定処分はいずれも適法である。

第4 結論

よって、原告らの請求は理由がないから、いずれもこれを棄却することとし、訴訟費用の負担につき行政事件訴訟法7条、民事訴訟法61条を適用して、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 朝倉 佳秀

裁判官 野村 昌也

裁判官 細井 直彰

(別紙1)

指定代理人目録

野田谷 大地、橋口 政憲、小西 博昭、高橋 宏美、加藤 道子、西野 剛史

以上

本件各更正処分等の根拠

第1 本件相続税に係る課税の根拠

被告が本訴において主張する原告らに係る本件相続税の課税価格及び納付すべき税額は、別表3に記載したとおりであり、その計算根拠の詳細は、次のとおりである。

1 課税価格の合計額（別表3順号⑱の「合計額」欄の金額） 11億3363万2000円

上記金額は、原告ら及び訴外Iがそれぞれ本件相続により取得した次の(1)の財産の価額から、同人らが承継又は負担する次の(2)の債務等の金額を控除した差引純資産価額に、原告らが本件相続の開始前3年以内に本件被相続人から贈与により取得した次の(3)の財産の価額を加算した後の各人の課税価格（ただし、国税通則法（以下「通則法」という。）118条1項の規定により各人ごとに1000円未満の端数金額を切り捨てた後の各金額。別表3順号⑱の各課税価格）の合計額である。

原告E（以下「原告E」という。）	4億9910万4000円
原告F（以下「原告F」という。）	901万2000円
原告G（以下「原告G」という。）	1億8461万4000円
訴外I	4億4090万2000円

(1) 本件相続により取得した財産の価額の合計額（別表3順号⑭の「合計額」欄の金額）

11億2203万7639円

上記金額は、原告ら及び訴外Iが本件相続により取得した財産の総額であり、次のアないしキの合計額である。

ア 土地等の価額（別表3順号①及び⑦の「合計額」欄の金額の合計額）

10億3215万4168円

上記金額は、下記(ア)の本件各土地の価額及び下記(イ)のその他の土地の価額の合計額である。

(ア) 本件各土地の価額（別表3順号①の「合計額」欄の金額） 9億9516万5811円

上記金額は、被告が主張する本件各土地の相続税評価額（通達評価額）の合計額である。

(イ) その他の土地の価額（別表3順号⑦の「合計額」欄の金額） 3698万8357円

上記金額は、本件各土地以外の土地の価額の合計額であり、原告らが平成27年12月3日付け「相続税の修正申告書」（以下「本件再修正申告書」という。）に記載した金額（本件再修正申告書第11表の種類「土地等」の細目「宅地」の「小計」の金額2376万8206円と細目「山林」の「小計」の金額1322万0151円の合計額。乙第11号証8枚目参照）と同額である。

イ 家屋の価額（別表3順号⑧の「合計額」欄の金額の合計額） 298万9830円

上記金額は、本件被相続人が有していた家屋の価額であり、原告らが本件再修正申告書に記載した金額（本件再修正申告書第15表の番号⑨の「各人の合計」欄の金額。乙第11号証18枚目参照）と同額である。

ウ 事業用財産の価額（別表3順号⑨の「合計額」欄の金額） 111万5502円

上記金額は、本件被相続人が有していた事業用財産の価額であり、原告らが本件再修正申告書に記載した金額（本件再修正申告書第15表の番号⑭の「各人の合計」欄の金額。乙第

1 1号証18枚目参照)と同額である。

エ 有価証券の価額(別表3順号⑩の「合計額」欄の金額) 60万8000円

上記金額は、本件被相続人が有していた有価証券の価額であり、原告らが本件再修正申告書に記載した金額(本件再修正申告書第15表の番号㉔の「各人の合計」欄の金額。乙第11号証18枚目参照)と同額である。

オ 現金・預貯金等の金額(別表3順号⑪の「合計額」欄の金額) 6989万2236円

上記金額は、本件被相続人が有していた現金・預貯金の価額の合計額であり、原告らが本件再修正申告書に記載した金額(本件再修正申告書第15表の番号㉕の「各人の合計」欄の金額。乙第11号証18枚目)と同額である。

カ 家庭用財産の価額(別表3順号⑫の「合計額」欄の金額) 212万9730円

上記金額は、本件被相続人が有していた家庭用財産の価額の合計額であり、原告らが本件再修正申告書に記載した金額(本件再修正申告書第15表の番号㉖の「各人の合計」欄の金額。乙第11号証18枚目)と同額である。

キ その他の財産の価額(別表3順号⑬の「合計額」欄の金額) 1314万8173円

上記金額は、本件被相続人が有していたその他の財産の価額の合計額であり、原告らが本件再修正申告書に記載した金額(本件再修正申告書第15表の番号㉗の「各人の合計」欄の金額。乙第11号証18枚目参照)と同額である。

(2) 債務等の金額(別表3順号⑮の「合計額」欄の金額) 522万7393円

上記金額は、本件相続に係る債務及び葬式費用の合計額であり、原告らが本件再修正申告書に記載した金額(本件再修正申告書第15表の番号㉙の「各人の合計」欄の金額。乙第11号証18枚目参照)と同額である。

(3) 純資産価額に加算される暦年課税分の贈与財産価額(別表3順号⑰の「合計額」欄の金額) 1682万3479円

上記金額は、相続税法19条1項の規定に基づき、純資産価額に加算される暦年課税分の贈与財産価額であり、原告らが本件再修正申告書に記載した金額(本件再修正申告書第15表の番号㉚の「各人の合計」欄の金額。乙第11号証18枚目参照)と同額である。

2 納付すべき相続税額

本件相続に係る原告らの納付すべき相続税額は、相続税法15条(平成25年法律第5号による改正前のもの。以下同じ。)、16条(平成25年法律第5号による改正前のもの。以下同じ。)、17条及び19条の規定に基づき、次のとおり算出したものである。

(1) 課税価格の合計額(別表3順号⑱の「合計額」欄の金額) 11億3363万2000円

上記金額は、前記1記載の金額である。

(2) 遺産に係る基礎控除額(別表3順号⑲の「合計額」欄の金額) 1億円

上記金額は、相続税法15条の規定により、5000万円と1000万円に本件被相続人に係る相続人の数である5を乗じて算出した5000万円との合計額である。

(3) 課税遺産総額(別表3順号㉑の金額) 10億3363万2000円

上記金額は、前記(1)の金額から前記(2)の金額を控除した金額である。

(4) 法定相続分に応ずる取得金額(別表3順号㉒の各人欄の金額)

ア 原告E(法定相続分8分の1) 1億2920万4000円

イ 原告F(法定相続分8分の1) 1億2920万4000円

ウ 原告G (法定相続分8分の1)	1億2920万4000円
エ 訴外J (法定相続分8分の1)	1億2920万4000円
オ 訴外I (法定相続分2分の1)	5億1681万6000円

上記各金額は、相続税法16条の規定により、前記(3)の課税遺産総額10億3363万2000円を民法900条の規定による相続分の割合(別表3順号㉑の各人欄の割合)に応じて取得したものとした場合の各人の取得金額である。

(5) 相続税の総額の基礎となる税額(別表3順号㉒の各人欄の金額)

ア 原告E	3468万1600円
イ 原告F	3468万1600円
ウ 原告G	3468万1600円
エ 訴外J	3468万1600円
オ 訴外I	2億1140万8000円

上記各金額は、前記(4)アないしオの各金額に、相続税法16条に定める税率を乗じて算出した金額である。

(6) 相続税の総額(別表3順号㉓の「合計額」欄の金額) 3億5013万4400円

上記金額は、前記(5)アないしオの各金額の合計額である。

(7) 原告らの算出税額(別表3順号㉔の各人欄の金額)

ア 原告E	1億5415万3622円
イ 原告F	278万3452円
ウ 原告G	5702万0013円

上記各金額は、相続税法17条の規定により、前記(6)の金額に、原告らの課税価格(別表3順号㉕の各人欄の金額)が前記(1)の課税価格の合計額(別表3順号㉕の「合計額」欄の金額)に占める割合(別表3順号㉖の各人欄の割合)をそれぞれ乗じて算出した金額である。

(8) 原告らの税額控除額(別表3順号㉗の各人欄の金額)

ア 原告E	145万5300円
イ 原告G	26万9500円

上記各金額は、相続税法19条1項の規定により、前記1(3)の贈与財産価額に対して課された贈与税額について、原告らが控除を受ける贈与税額である(本件再修正申告書第4表の番号㉘の「暦年課税分の贈与税額控除額計」欄の各金額。乙第11号証5枚目参照)。

(9) 原告らの納付すべき相続税額(別表3順号㉙の各人欄の金額)

ア 原告E	1億5269万8300円
イ 原告F	278万3400円
ウ 原告G	5675万0500円

上記各金額は、前記(7)アないしウの各金額から前記(8)ア及びイの各金額を控除した金額について、通則法119条1項の規定により、それぞれ100円未満の端数金額を切り捨てた後の金額である。

第2 本件各更正処分の適法性

被告が本訴において主張する本件相続に係る原告らの納付すべき相続税額は、それぞれ前記第1の2(9)アないしウであるところ、これらの各金額は、本件各更正処分における原告らの納付すべき相続税額(甲第5号証の1ないし3の「○課税標準等及び税額等の計算明細」の

「(1) 納付税額又は還付税額の計算明細」の区分「更正額」の「㊸納付すべき税額」欄の金額)と同額であるから、本件各更正処分はいずれも適法である。

第3 本件各賦課決定処分の根拠

前記第2で述べたとおり、本件各更正処分はいずれも適法であるところ、原告らは、納付すべき相続税額を過少に申告していたものであり、また、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(平成28年法律第15号による改正前のもの。以下同じ。)に規定する正当な理由も存在しない。

したがって、本件各更正処分に伴って原告らに課される過少申告加算税の額は、それぞれ、次のとおりとなる。

1 原告Eに課される過少申告加算税の額 407万9000円

上記金額は、通則法65条1項(平成28年法律第15号による改正前のもの。以下同じ。)の規定に基づき、本件各更正処分により原告Eが新たに納付すべき相続税額4079万円(甲第5号証の1の「納付すべき本税の額」欄の金額。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。)に100分の10を乗じて計算した金額である。

2 原告Fに課される過少申告加算税の額 2万6000円

上記金額は、通則法65条1項の規定に基づき、本件各更正処分により原告Fが新たに納付すべき相続税額26万円(甲第5号証の2の「納付すべき本税の額」欄の金額。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。)に100分の10を乗じて計算した金額である。

3 原告Gに課される過少申告加算税の額 135万1000円

上記金額は、通則法65条1項の規定に基づき、本件各更正処分により原告Gが新たに納付すべき相続税額1351万円(甲第5号証の3の「納付すべき本税の額」欄の金額。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。)に100分の10を乗じて計算した金額である。

第4 本件各賦課決定処分の適法性

本件各更正処分に伴って原告らに課される過少申告加算税の額は、それぞれ前記第3のとおりであるところ、これらの各金額は、いずれも本件各賦課決定処分の額(甲第5号証の1ないし3の各「○加算税の額の計算明細」の「過少申告加算税」の「㊸加算税の額」欄の金額)と同額であるから、本件各賦課決定処分は適法である。

以上

別表1 本件各土地の概要

順号	従前地		仮換地			取得者
	所在地	地積(m ²)	街区及び画地	現況地目	地積(m ²)	
1	宇都宮市	6,509	●●	雑種地	4,703.55	訴外 I 1/2 原告 E 1/2
	宇都宮市		●●			
2	宇都宮市	7,294	●●	雑種地	6,605.71	原告 E 2/3 原告 G 1/3
	宇都宮市		●●			
3	宇都宮市	1,085	●●	雑種地	925.72	訴外 I
	宇都宮市		●●			
	宇都宮市		●●			
	宇都宮市		●●			
	宇都宮市		●●			
4	宇都宮市	8,241	●●	雑種地	7,507.38	訴外 I 1/3 原告 E 1/3 原告 G 1/3
5	宇都宮市	4,527	●●	雑種地	3,293.67	訴外 I 1/2 原告 E 1/2

※1 「取得者」欄に記載の分数は、原告ら及び訴外 I がそれぞれ取得した持分である。

※2 「従前地」の「地積」欄記載の面積は、平成24年度の固定資産（土地・家屋）課税台帳登録事項証明書に記載されている面積である（乙第1号証）。

課税処分等の経緯

(単位：円)

区分 項目		申告(期限内)	修正申告①	修正申告②	更正処分等	異議申立て	異議決定	審査請求	裁決
		平成24年12月13日	平成26年10月10日	平成27年12月3日	平成27年12月24日	平成28年2月24日	平成28年4月20日	平成28年5月18日	平成29年4月25日
各人の合計	取得財産の価額	877,787,695	877,787,695	926,324,536	1,122,037,639	/	/	/	/
	課税価格	882,350,000	889,382,000	937,918,000	1,133,632,000				
	相続税の総額	237,939,100	240,751,900	262,061,900	350,134,400				
	納付すべき税額	141,465,500	142,725,900	157,655,600	212,232,200				
原告E	課税価格	372,928,000	378,960,000	405,715,000	499,104,000	全部の取消し	棄却	全部の取消し	棄却
	納付すべき税額	100,296,200	101,127,500	111,904,700	152,698,300				
	過少申告加算税の額	/	/	1,077,000	4,079,000				
原告F	課税価格	8,012,000	9,012,000	9,012,000	9,012,000	全部の取消し	棄却	全部の取消し	棄却
	納付すべき税額	2,160,500	2,439,500	2,518,000	2,783,400				
	過少申告加算税の額	/	/	7,000	26,000				
原告G	課税価格	145,656,000	145,656,000	155,695,000	184,614,000	全部の取消し	棄却	全部の取消し	棄却
	納付すべき税額	39,008,800	39,158,900	43,232,900	56,750,500				
	過少申告加算税の額	/	/	407,000	1,351,000				

(注1) 「各人の合計」欄の各金額は、原告ら以外の者で本件の被相続人から相続又は遺贈により財産を取得した者の分を含む。

(注2) 原告らが平成26年10月10日にした修正申告①は、更正があるべきことを予知してされたものではない(国税通則法65条5項)。

(注3) 「修正申告②」欄の各「過少申告加算税の額」欄の各金額は、原告らが平成27年12月3日にした修正申告に伴い、宇都宮税務署長が同月18日付けでした過少申告加算税の賦課決定処分の金額である(国税通則法65条1項)。

別表3 課税価格及び納付すべき相続税額等の計算明細表

(単位：円)

順号	区分	合計額	原告E	原告F	原告G	訴外J	訴外I	
①	本件各土地	995,165,811	474,709,191	—	179,718,452	—	340,738,168	
②	本件土地1	249,626,805	124,813,402	—	—	—	124,813,403	
③	本件土地2	255,819,331	170,546,221	—	85,273,110	—	—	
④	本件土地3	36,575,197	—	—	—	—	36,575,197	
⑤	本件土地4	283,336,028	94,445,343	—	94,445,342	—	94,445,343	
⑥	本件土地5	169,808,450	84,904,225	—	—	—	84,904,225	
⑦	その他の土地	36,988,357	13,220,151	—	—	—	23,768,206	
⑧	家屋、構築物	2,989,830	585,387	—	—	—	2,404,443	
⑨	事業用資産	1,115,502	—	—	—	—	1,115,502	
⑩	有価証券	608,000	—	—	—	—	608,000	
⑪	現金・預貯金等	69,892,236	—	5,000,591	—	—	64,891,645	
⑫	家庭用財産	2,129,730	—	1,929,730	—	—	200,000	
⑬	その他の財産	13,148,173	4,889,001	1,082,437	—	—	7,176,735	
⑭	合計	1,122,037,639	493,403,730	8,012,758	179,718,452	—	440,902,699	
⑮	債務等	5,227,393	5,227,393	—	—	—	—	
⑯	差引純資産価額(⑭-⑮)	1,116,810,246	488,176,337	8,012,758	179,718,452	—	440,902,699	
⑰	純資産価額に加算される 暦年課税分の贈与財産価額	16,823,479	10,927,884	1,000,000	4,895,595	—	—	
⑱	課税価格	1,133,632,000	499,104,000	9,012,000	184,614,000	—	440,902,000	
⑲	遺産に係る基礎控除額	100,000,000	(50,000千円+10,000千円×5)					
⑳	課税遺産総額(⑱-⑲)	1,033,632,000						
㉑	法定相続分	1	$\frac{1}{8}$	$\frac{1}{8}$	$\frac{1}{8}$	$\frac{1}{8}$	$\frac{1}{2}$	
㉒	法定相続分に応ずる取得金額 (㉑×各人の㉑)	1,033,632,000	129,204,000	129,204,000	129,204,000	129,204,000	516,816,000	
㉓	相続税の総額	350,134,400	34,681,600	34,681,600	34,681,600	34,681,600	211,408,000	
㉔	あん分割合	1	$\frac{499,104,000}{1,133,632,000}$	$\frac{9,012,000}{1,133,632,000}$	$\frac{184,614,000}{1,133,632,000}$	$\frac{0}{1,133,632,000}$	$\frac{440,902,000}{1,133,632,000}$	
㉕	各人の算出税額 (㉓×各人の㉔)	350,134,397	154,153,622	2,783,452	57,020,013	—	136,177,310	
㉖	税額控除額	137,902,110	1,455,300	—	269,500	—	136,177,310	
㉗	納付すべき相続税額	212,232,200	152,698,300	2,783,400	56,750,500	—	0	

※1 順号②ないし⑥の各欄の金額は、付表1ないし5で計算した本件土地1ないし本件土地5の通達評価額である。

※2 順号⑱欄の各人の金額は、通則法118条1項の規定により、1,000円未満の端数を切り捨てた後の金額である。

※3 順号㉓欄の合計額は、法定相続人の法定相続分に応ずる取得金額に相続税法16条の税率を乗じて計算した金額の合計額である。

※4 順号㉔欄の割合は、順号⑱の「合計額」欄の金額に各人の欄の金額が占める割合である。

※5 順号㉗欄の各人の金額は、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金額である。

別表3の付表1から別表3の付表5まで、別表4、別図 省略