

研究指導 大津 淳 准教授

相続における土地評価に関する研究

鈴木 望

1. 研究動機・目的

昨年、親類内の相続をきっかけとして相続税について関心を抱いた。研究を進めていく中で財産の価額をもとに課税価格が決定され、相続財産の多くを土地が占めるということを知った。また、土地評価は時価評価であることを知り、そこから、土地を適正に評価することは、納税者の財産を守ることになると考えた。本研究の目的は土地の評価の前提となる各種時価の意義・概念を把握し、それらを踏まえ、納税者の立場から時価に関する見解を述べることである。

2. 相続税法

2-1. 相続税の基本的仕組みと沿革

2-1-1. 相続税の基本的仕組み

相続税とは被相続人(死亡した人)の財産を相続または遺贈により継承した場合において、その継承した財産の価額を課税標準として相続人(被相続人の財産を継承できる人)に課せられる税金を指す。ここでいう相続とは、人の死亡により、その死亡した人の財産が一定の相続人に受け継がれることを指す。また、死亡の種類としては、通常の死亡のほかにも失踪宣告によって死亡とみなされる場合がある。相続には民法の規定による法定相続と被相続人の意思(遺言)による遺言相続(遺贈)とがある。

我が国の相続税は相続税法に基づき課せられ、相続により継承した財産の価額を相続人自らが評価し、申告する「申告納税制度」を採用している。

2-1-2. 相続税の沿革

我が国の相続税は明治38年(1905年)に日露戦争の戦費調達の一環のため、遺産税として導入された。当時の相続税は遺産課税方式を採用し、家督相続制度を最も反映した制度であった。その後、昭和22年の民法改正によって家督相続制度は廃止されたが、その際遺産課税方式は踏襲された。昭和25年からは昭和32

年にかけては、シャープ勧告に基づき、新たに遺産取得課税方式が採用された。そして、昭和33年から現在に至っては遺産取得課税方式を原則としつつ、法定相続分課税方式を導入している。

なお、最近の動向としては、平成20年の税制改正要綱では法定相続分課税方式から遺産取得課税方式への改正を検討するとの発表がなされた。しかし、改正への慎重論も強く、税制改正での変更は見送られる見通しである。

これらの課税方式については次節で詳細を説明する。

2-2. 相続税の課税方式

2-2-1. 遺産課税方式

遺産課税方式とは、相続の開始があった場合に、被相続人の死亡の時点における遺産額を課税標準として課税する方式のことである。

この方式の根拠は、被相続人の一生を通じて税負担の清算を行い、被相続人が生存中に蓄積した富の一部を死亡に当たって、社会に還元するという考え方に基づいている。この方式の長所は、遺産分割の仕方によって、遺産全体に対する税負担に差異が生じないことである。また、短所としては、個々の相続人に対し、取得した財産の額に応じて累進税率が適用されず、取得者個人への担税力に応じた公平な課税ではないという点が挙げられる。

2-2-2. 遺産取得課税方式

遺産取得課税方式とは、被相続人の遺産額に関係なく、相続の開始により相続人その他の者が相続または遺産により取得した財産の価額を標準として課税する方式のことである。

この方式の根拠は、相続という偶然の出来事による富の増加に担税力を見出して相続人に課税することにより、富の集中の抑制を図るという考え方に基づいている。こ

の方式の長所は、個々の相続人に対し、その取得した財産の額に応じた累進税率を適用することができ、各々の担税力に応じた課税をすることができる。一方、短所としては、遺産分割の仕方によって遺産全体に対する税負担に差異が生じるという点が挙げられる。

2-2-3. 法定相続分課税方式

現行の法定相続分課税方式とは、相続税の総額を法定相続人の数を法定相続分により算出し、各人の取得財産額に応じて課税する方式である。

この方式の根拠は、遺産取得課税方式を基本として、当該方式の持つ欠点を法定相続分課税の導入により解消しようとする考え方に基づいている。現行の法定相続分課税方式は遺産取得課税方式を原則としつつ課税の公平の視点から民法の相続分割の考え方を導入した併用方式によっている。この現行制度は、それぞれの方式の長所を取り入れている。短所としては自己が取得した財産だけでなく、他の相続人が取得したすべての財産を把握しなければ税額の計算ができない、相続により取得した財産の額が同額であっても法定相続人の数によって税額が異なるという点が挙げられる。

3. 相続財産の評価

相続税は相続によって継承した財産を時価評価することにより課税価額を算定して計算される。相続の申告業務を行う中で中心となるのは財産評価であり、その財産の多くを土地が占める。時価評価については後述する。

3-1. 相続財産

相続財産は、相続を開始した場合の「被相続人の財産に属した一切の権利義務」をいう。権利とは土地などの不動産、現金や預金などの積極財産（プラスの財産）で、義務とは借金などの債務で消極財産（マイナスの財産）を指す。

3-2. 土地評価と評価方式

前述したように、相続税の申告業務の中心となるのは財産評価であり、財産の大半は土地が占める。

その土地には、宅地、田、畑、山林、原野、牧場、池沼、鉱泉地、雑種他の地目(国税庁財産評価基本通達による)が定められている。この地目は相続開始時の現況で判断する。

土地の価額は地目の区分ごとに評価し、相続税法で適用される土地の評価方式には、路線価方式と倍率方式とがある。路線価方式とは、毎年、国税庁が作成する相続税路線価図に基づき土地を評価する方法である。また、倍率方式とは、路線価が定められていない市町村の土地の割合に国税庁が地域ごとに倍率を定め、土地の固定資産税評価額にその倍率を乗じて土地評価額を算出する方式である。

4. 土地評価に関する時価の概念

相続、遺贈または贈与により取得した財産には、預貯金のように金額が決まっているものばかりでなく、有価証券のように相場が変動するもの、土地のように場所や用途によって取引価額が異なるものなど、多様な財産がある。これらの財産の価額は、相続税法において「時価評価主義」であることが明らかにされている。この「時価評価主義」とは、相続税法 22 条において、「この章で特別の定めのあるものを除くほか、相続、遺贈また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」とある。この評価の原則を「時価評価主義」という。しかし、そのような抽象的な概念では納税者が個々の財産に合致した時価評価をすることは困難である。そのため、国税庁では、財産評価基本通達により、財産評価に関する取り扱いの指針を定めている。

土地の時価には、実勢価額、地価公示価額、路線価、固定資産税評価額、基準地価があり、それぞれ用途により内容や目的が異なる。このうち、相続税法では、納税者の公平性の確保、評価の簡便化や徴収側の徴税費用の節減といった理由で路線価を適用している。以下、土地評価の前提条件となる主な時価概念について検討する。

4-1. 相続税法 22 条における時価

相続税法上では、相続税法 22 条(評価の原則)において、「相続、遺贈また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における時価による」とし、相続税の課税対象となる財産は、原則として時価主義によることを明らかにしている。この 22 条にある、「財産の取得の時」とは、相続または遺贈により財産を取得した

時点すなわち被相続人または遺贈者の死亡の日ということになる。相続または遺贈によって財産を取得した後何らかの理由でその価額が変化した場合でも、相続税の課税価格に参入されるべき価額は、相続時の財産の時価となる。

4-2. 国税庁による財産評価基本通達における時価

時価の内容として国税庁が出している財産評価基本通達第1章総則1(2)において、「財産の価額は時価によるものとし、時価とは課税時期において、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る場合に通常成立すると認められる価額」としている。ここで定義されている時価とは、「客観的な交換価値」、「多数の当事者間で自由な取引において通常成立すると認められる価額」となっている。ここでいう「客観的な交換価値」とは、通常の売買価格、取引価格、競売価格、公売価格等の市場価格とは異なり、交換価値としての市場価値といわれている。次に「多数の当事者間で自由な取引において通常成立すると認められる価額」について考える。この概念については、しばしば判決において採用されている不動産鑑定評価基準が参考とされている。不動産鑑定評価基準については次節で説明する。

4-3. 不動産鑑定基準における時価

不動産鑑定基準には、不動産の価格に対して「正常価格」という概念があり、これは、通常税務上の「時価」と同一だといわれている。また、その「正常価格」とは、「市場性を有する不動産について、合理的な自由市場で形成されるであろう市場価値を表示する適正な価格」¹といわれている。正常価格の具体的な内容としては、「市場の統制(競売などにみられる市場が限定している場合が考えられる)がなく、需要、供給が自由に作用しうる市場において、市場の事情に十分に通じ、かつ、特別の動機などをもたない多数の売り手と買い手が存在する場合に成立すると認められる価格」²といわれている。このような価格は不動産の自由市場といった場を経ることに

より、個人の主観的、特殊な事情が考慮の対象から除外されており、普通一般の用途に供する者には誰にでも当てはまる客観的な交換価値を表すものとされ、「売り手も買い手ともに損をしない、いずれもかたよらず社会一般が最も妥当と認められる価格」³といわれている。

5. 時価をめぐる判例

5章では、4章で取り上げた時価概念に関連する判例を取り上げ、法律上での時価概念はどのようなものかを探る。

5-1. 納税者側の鑑定評価ではなく課税庁の相続税評価を適正とした事例

納税者が不動産鑑定士の鑑定評価に基づいて宅地の時価を算定して相続税の申告をしたところ、課税庁から時価の算定は路線価方式によるべきであるとして、相続税の更正および過少申告加算税の賦課決定を受けた。そのため、納税者側が処分の取り消しを求めた例である。

【判示】

判示の中で相続税法22条について次のように判示されている。

相続税法は、相続税の課税価格は相続によって取得した財産の価額の合計額であるとし(相続税法11条の2第1項)、相続によって取得した財産の価額は、当該財産の取得の時における時価によるとしている(相続税法22条)。そして、「取得の時」とは、具体的には被相続人の死亡の日をいい、「時価」とは、客観的な交換価値、すなわち不特定多数の独立当事者間の自由な取引において通常成立すると認められる価額をいうものと解される。

したがって、相続による財産の取得後にその価値が低下したとしても、課税価格に参入されるべき価額は相続時における当該財産の時価と解すべきである。

5-2. 周辺の取引事例と路線価とのバランス割合で時価計算の事例

被相続人の相続税申告にあたり、修正申告を行った。これに対し、課税庁は、更正および過少申告加算税賦課決定処分を行った。そこで、納税者は、課税処分を

¹ 鶴野・下崎(2007)、p.3

² 同上

³ 同上

不服として異議申し立てをしたが、棄却されたため、審査請求に及んだ。しかし、審査請求は棄却されたため本件処分の取消しを求めて出訴した事案である。

【判示】

判決の中で、相続税法 22 条の解釈が次のように判示されている。

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、特別の定めのある場合を除き、当該財産の取得の時ににおける時価によるべき旨を規定しているところ、この時価とは、当該財産の取得の時ににおいて、そ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、すなわち当該財産の取得の時ににおける客観的な交換価値をいうものと解される。

5-3. 評価基本通達を前提に独自の個別補正率で修正して評価(抗告訴訟)

被相続人の相続税申告にあたり、所在する土地の評価を評価基本通達を前提に独自の個別補正率で修正して申告したところ、課税庁が、評価基本通達に基づく相続税評価額を前提に納税者の不動産の評価額に誤りがあるとし、更正及び過少申告加算税の賦課決定をしたため、これを不服とする原告が、その一部の取消しを求めた抗告訴訟である。

【判示】

判決では、裁判所の鑑定評価額を時価として採用しているが、その判示の中で、次のように相続税法 22 条の概念を解釈している。

相続税法 22 条の「時価」は、不特定多数の者の間において通常成立すべき客観的な交換価値を意味するから、通達評価額が、この意味における「時価」を上回らない場合には、適法であるということはいうまでもないが、他の証拠によって上記「時価」を上回ると判断された場合には、これを採用した課税処分は違法となるというべきである。

6. 考察

5 章の判決にあるように相続税法 22 条の時価の一般的な定義については、前述したように財産評価基本通達の規定があり、また、それを踏襲した判例がある。加

えて、不動産鑑定基準でも同じような定義がなされていることから、今回の研究では現在では相続税法 22 条の時価概念は確立しているものと判断される。

納税者が時価に関して争う場合、納税者側が主張する時価と課税庁側が主張する時価、財産基本評価通達で計算した相続税評価額といずれが適正な時価かどうかの争いではなく、納税者側として課税庁側の主張する相続税評価額が時価を上回ることが争点となる。そこで、納税者側は、その時価をいかに立証すべきかが問題となるが、立証方法として、不動産鑑定士による鑑定評価が挙げられる。2-1-1 で取り上げたように、我が国の相続税は「申告納税制度」を採用している。申告納税制度の本質は、納付すべき税額が納税者の行う申告に任されている点にあることから、不動産評価の専門家である不動産鑑定士の鑑定評価に基づき、納税者が申告した相続財産の評価は最大限尊重されるべきだと考えた。

また、今回の研究で、新たな疑問点が浮かんだ。路線価の適用理由である「評価の簡便化」と路線価の「通年固定」に関してである。前者についてだが、評価が簡便化されることにより、評価が画一的になり、土地評価における個別の要因・案件に配慮されていない等のデメリットがあるのではないかと考えた。また、後者に関してだが、昨今は地価下落の局面にあり、路線価は1月1日を価格時点としている。路線価は通年固定であるため、地価下落により一年間で価格が著しく変動した場合、路線価が時価からかけ離れるのではないかと考えた。

以上の2点が土地評価及び相続税にどのような影響を及ぼすのかが今後の研究課題である。

—主要参考文献—

市川深、『相続税贈与税判例コンメンタール』、税務経理協会、1994年

鶴野和夫・下崎寛、『土地評価の租税判決・裁決例分析 税務評価・鑑定評価の争点と実務対策』、中央経済社、2007年

佐々木秀一、『相続・贈与税の知識』、日本経済新聞社、2006年

中島茂幸・櫻田譲、『ベーシック税務会計Ⅱ—所得税・消費税法—』、創成社、2008年