

特集

貸付用不動産の
評価の適正化

筑波大学名誉教授・弁護士・税理士：品川 芳直

はじめに

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、当該財産の取得における時価による」と定めている。この「時価」の意義については、所得税法及び法人税法の「その時の価額」と同様、「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「客観的交換価値（客観的交換価額）」と解されている。

ところが、所得税法及び法人税法の執行に関する基本通達においては、「その時の価額」の取扱いについて数箇条設けているにすぎないのに、相続税法上の「時価」については、相続税法基本通達とは別に財産評価基本通達（以下「評価通達」という。）を設け、詳細な取扱いを定めている。これは、相続税の特殊性（偶発性・非取引性。課税全財産の評価の必要性等）に依るところにはかならない。そのため、評価通達では、課税対象となるほとんどの財産の評価方法（評価額）を定めている。

すなわち、評価通達1(2)は、「時価とは、

課税時期（〈略〉）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、この通達の定めによって評価した価額による。」と定めている。そして、評価通達2以下において、各財産の時価の評価方法（評価額）を定めている。このような評価方法（評価額）は、課税時期前に予め定められているが故に、課税実務の便宜性には寄与することになる。

しかしながら、このような評価方法（評価額）は、当該財産に依る一種の標準価額であるが故に、当該財産の課税時期における「時価」（客観的交換価値）と乖離することがあり得る。例えば、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される（評基11、13）が、当該路線価が1月1日現在の地価公示価格水準の80%相当額で評価される（評基14等）ので、その年に地価変動があれば、年末近くの課税時期の「時価」と相当乖離することになる。また、特に、取引相場のない株式については、事業承継の円滑化の

見地から評価額が引き下げられることとなり、本来の「時価」から乖離することになる。このような乖離については、租税法律主義における合法性の原則^{*1}の見地から許容し得るものであればよいのであるが、許容し得ないというのであれば、何らかの措置を要することになる。そこで、評価通達は、その前身である「相続税財産評価に関する基本通達」が制定された昭和39年以降、その措置を設けている。すなわち、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は、国税庁長官の指示を受けて評価する。」と定めている。

以上のような評価通達1(2)に基づいて評価される原則評価と評価通達6に基づいて評価される例外評価（包括的）との関係は、評価通達が制定された昭和39年から同63年まで継続され、かつ、評価通達6の適用は納税者を救済する場合に限られると解されていた^{*2}。

ところが、昭和末期から激しくなった土地バブルの下で、評価通達が定める原則評価額（以下「原則評価額」という。）と取引価額の開差を利用した節税（租税回避）策が横行するようになり、評価通達6とは別に例外評価（個別評価）を定める必要性が高まった。そのため、平成に入って、後述するように、相次いで、例外評価としての個別評価の取扱いが定められるようになった。

今回、令和7年12月19日に公表された、自由民主党・日本維新の会の「令和8年度

税制改正大綱（以下「令和8年度大綱」という。）において取り上げられた、貸付用不動産等の評価の適正化（以下「本件改正案」という。）についても、当該個別評価の一環として定められるものである。

1 評価通達における原則評価と例外評価

(1) 旧措置法69条の4と負担付贈与通達

前述したように、昭和末期の土地バブルの下では、土地等の原則的評価額と取引価額の開差を利用して、相続開始直前に借入金等によって多額の土地等を購入し、相続税の課税価額を減額するという節税（租税回避）策が横行した。そして、当時の国税当局は、それに対処するために、評価通達における複数評価（評価の2本建て）は、平等原則に反するからできないということで、立法措置を講じることにした。それが、昭和63年末に成立した租税特別措置法69条の4（以下「旧措置法69条の4」という。）である。旧措置法69条の4は、相続開始3年以前に取得した土地等及び建物等の課税価格を当該土地等及び当該建物等の取得価額とした。これは、いわば、相続税法上の「時価」を法定化したことになるが、当該取得後地価が変動しても、課税価格を変更できないことになる。かくして、相続税の節税（租税回避）策は封じられることになったが、贈与税については、依然として問題が残されていた。すなわち、例えば、親が土地を1億円で取得し、当該土地を子に対して原則評価額の1,000万円で譲渡（又

^{*1} 合法性の原則とは、相続税法は強行法であるから、課税要件が充足されている限り、租税行政には租税の減免の自由はなく、また租税を徴収しない自由もなく、法律で定められたおりの税額を徴収しなければならないことを意味する。

^{*2} 品川芳宣『傍流の正論』（大蔵財務協会 令和5年）150頁参照

は負担付贈与)しても*³、相続税法7条に定めるみなし贈与の対象にならないとされていた。それは、相続税法7条に定める「時価」が原則評価額と同額になるから、同条の「時価」と「対価」が同額であるとされたためであった。また、譲渡(贈与)については、その時期を操作することができるから、旧措置法69条の4のような立法措置は困難とされた。

そのため、通達による「時価」の複数(2本建て)評価も止むを得ないということで、平成元年3月29日付で「負担付贈与又は対価を伴う取引により取得した土地等及び家屋等に係る評価並びに相続税法第7条及び第9条の規定の適用について」(以下「負担付贈与通達」という。)が発出された。同通達は、次のように定めている。

「1 土地及び土地の上に存する権利(以下「土地等」という。)並びに家屋及びその附属設備又は構築物(以下「家屋等」という。)のうち、負担付贈与又は個人間の対価を伴う取引により取得したものの価額は、当該取得時における通常の取引価額に相当する金額によって評価する。

ただし、贈与者又は譲渡者が取得又は新築した当該土地等又は当該家屋等に係る取得価額が当該課税時期における通常の取引価額に相当すると認められる場合には、当該取得価額に相当する金額によって評価することができる。
(注)「取得価額」とは、当該財産の取得に要した金額並びに改良費及び設備費の額の合計額をいい、家屋等に

については、当該合計金額から、評価基本通達130(償却費の額等の計算)の定めによって計算した当該取得の時から課税時期までの期間の償却費の額の合計額又は減価の額を控除した金額をいう。」

この負担付贈与通達のような通達による複数評価が平等原則に違反しないという論拠については、評価通達6が評価通達制定時から設けられているところ、それが平等原則違反等の議論を惹起したことはなく、また、東京高裁昭和56年1月28日判決(行裁例集32巻1号106頁)が、評価通達6のような考え方を明確にしており、上告審の最高裁昭和61年12月5日第二小法廷判決(法務月報33巻8号2149頁)も、原判決を結論において維持していること等が挙げられた*⁴。

上記の東京高裁判決の事案では、相続開始時に売買途上にあった市街化農地につき、売主(納税者)が原則評価額である2,018万円余と評価して相続税の申告したことに対し、税務署長が、相続開始後2週間後に所有権移転登記と残代金が完済されていることを理由に、その相続財産を受領済みの現金と残代金請求権であるとして総額4,539万円余(売買代金と同額)とする課税処分を行ったため、当該処分の適否が争われた。一審の東京地裁昭和53年9月27日判決(税資102号551頁)は、相続開始時には当該農地の所有権が留保されているから、相続財産は当該農地であるとして、当該課税処分を取り消した。しかし、前掲東京高裁判決は、「右基準(編注=原則評価額)

*³ 当時、大都市圏では、原則評価額が取引価額の1割程度であるというのは、よくあったことである。

*⁴ 前掲*²、110頁、品川芳宣『重要租税判決の実務研究 第四版』(大蔵財務協会 令和5年)1138頁参照

によらないことが正当として是認されるような特別な事情がある場合は別として、原則として、右通達による基準に基づいて土地の評価を行うことが相続税の公平を期する所以である」と判示し、当該売買価額が当該農地の客観的交換価値に相当することを認定した上で、「本件土地の評価については、前記取引価額をもってすることが正当として是認しうる特別な事情があるべきというべきである。」と判示して、原判決を取り消した。

かくして、この東京高裁判決が負担付贈与通達の発出に理論的根拠を与え、同通達の発出が評価通達6の積極的な適用に論拠を与えることになった。

(2) 負担付贈与通達後の例外評価（個別評価）

負担付贈与通達発出の翌年（平成2年）には、原則的評価額を利用した他の節税（租税回避）策を封じるために、評価通達の改正によって、次のような例外評価（個別評価）が措置されることになった*5。

- ① 負担付贈与等により取得した上場株式等の価額は、課税時期の最終価格によって評価することにした（評基169(2)、174(1)口）。
- ② 純資産価額方式における純資産価額の算定において、評価会社が課税時期前3年以内に取得した土地等及び家屋等は、通常取引される価額で評価することにした（評基185かっこ書）。
- ③ 純資産価額方式における評価差額に対する法人税額等相当額の累積控除を禁じ

た（評基186-2）。

- ④ 特定の評価会社（比率要素数1の会社、株式等保有特定会社、土地保有特定会社、開業後3年未満の会社等、開業前又は休業中の会社及び清算中の会社）の株式は、原則として、純資産価額で評価することにした（評基189~189-7）。

また、平成6年の評価通達の改正では、次の措置を講じた。

- ⑤ 純資産価額の計算において現物出資等によって評価差額が生じた場合には、当該評価差額を法人税額等相当額の控除の対象にしないこととした（評基186(2)）。

そして、令和5年には、「居住用の区分所有財産の評価について（法令解釈通達）」（以下「マンション通達」という。）を発出して、評価の適正措置を講じた。

- ⑥ 主として、高層マンションについて取引価額を反映する評価方法を採用した。

2 | 最高裁令和4年判決との関係

(1) 最高裁令和4年判決の内容

前述したように、評価通達は、相続税法上の「時価」を原則として標準価額によって評価しているが故に、前述のような例外評価（個別評価）の定めがあるとしても、当該標準価額等が本来の「時価」から乖離することもある。その乖離が合法性の原則の要請に合わないことが危惧される場合には、それを是正する措置が必要になる。それが、前述した評価通達6にほかならない。

そして、前記1で述べたように、評価通達6を適用した課税処分が一部例外を除き*6、下級審段階で容認されてきたとこ

*5 前掲*2、154頁以下参照

*6 東京地裁平成17年10月12日判決（税資255号順号10156）参照

ろであるが、最高裁判所が、当該課税処分
の適法性を初めて認めたのが最高裁令和4
年4月19日第三小法廷判決（民集76巻4号
411頁、以下「最高裁令和4年判決」とい
う。）^{*7}である。同判決は、要旨、次のよ
うに判示している。

「相続税法22条は、相続等により取得し
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。そして、評価通達は、
上記の意味における時価の評価方法を定
めたものであるが、上級行政機関が下級
行政機関の職務権限の行使を指揮するた
めに発した通達にすぎず、これが国民に
対し直接の法的効力を有するというべき
根拠は見当たらない。そうすると、相続
税の課税価格に算入される財産の価額は、
当該財産の取得の時に客観的な交換価
値としての時価を上回らない限り、同
条に違反するものではなく、このこと
は、当該価額が評価通達の定める方法
により評価した価額を上回るか否かによ
って左右されないというべきである。」

「他方、租税法上の一般原則としての平
等原則は、租税法の適用に関し、同様の
状況にあるものは同様に扱われること
を要求するものと解される。そして、
評価通達は相続財産の価額の評価の一般
的な方法を定めたものであり、課税庁が
これに従って画一的に評価を行っている
ことは公知の事実であるから、課税庁が、
特定の者の相続財産の価額についてのみ
評価通達の定める方法により評価した価

額を上回る価額によるものとすることは、
たとえ当該価額が客観的な交換価値とし
ての時価を上回らないとしても合理的な
理由がない限り、上記の平等原則に違反
するものとして違法というべきである。
もっとも、上記に述べたところに照らせ
ば、相続税の課税価格に算入される財産
の価額について、評価通達の定める方法
による画一的な評価を行うことが実質的
な租税負担の公平に反するというべき事
情がある場合には、合理的な理由がある
と認められるから、当該財産の価額を評
価通達の定める方法により評価した価額
を上回る価額によるものとするのが上
記の平等原則に違反するものではないと
解するのが相当である。」

「もっとも、本件購入・借入れが行われ
なければ本件相続に係る課税価格の合計
額は6億円を超えるものであったにもか
かわらず、これが行われたことにより、
本件各不動産の価額を評価通達の定める
方法により評価すると、課税価格の合計
額は2,826万円余にとどまり、基礎控除
の結果、相続税の総額が0円になるとい
うのであるから、Xらの相続税の負担は
著しく軽減されることになるというべき
である。そして、A及びXらは、本件購
入・借入れが近い将来発生することが予
想されるAからの相続においてXらの相
続税の負担を減じ又は免れさせるもので
あることを知り、かつ、これを期待して、
あえて本件購入・借入れを企画して実行
したというのであるから、租税負担の軽
減をも意図してこれを行ったものといえ

^{*7} 最高裁令和4年判決の事案では、相続開始3年5月以内に借入金等で取得した不動産の取得価額が総額13億8,700万円であったが、評価通達における原則評価額が3億3,370万円余であったというものである。

る。そうすると、本件各不動産の価額について評価通達の定める方法による画一的な評価を行うことは、本件購入・借入れのような行為をせず、又はすることのできない他の納税者と上告人らとの間に看過し難い不均衡を生じさせ、実質的な租税負担の公平に反するというべきであるから、上記事情があるものといえることができる。

したがって、本件各不動産の価額を評価通達の定める方法により評価した価額を上回る価額によるものとするのが上記の平等原則に違反するということができない。」

(2) 最高裁令和4年判決の意義と本件改正案への影響

前述したように、最高裁令和4年判決は、評価通達6を適用した課税処分⁸の適否を最高裁判所として初めて審理し、かつ、当該課税処分を適法と認めたということで、国税当局にもまた納税者側に対しても大きな影響を及ぼし、かつ、多くの論者の論議を呼ぶことになった。しかし、それらの論議においては、最高裁令和4年判決を肯定的に論じるものがほとんどで、それを批判するものはほとんど見当たらない。

確かに、最高裁令和4年判決は、評価通達6を適用した課税処分について、最高裁判所として初めて審理し、当該課税処分を適法と認めたことは評価できる。しかし、

その判示内容については、首肯し難い所がある。まず、同判決は、評価通達が「国民に対し直接の法的効力を有するというべき根拠は見当たらない。」と断じているが、これは、税務通達の法的性格を余りにも軽視することになる⁸。

そして、その後段で、「評価通達は相続財産の価額の評価の一般的な方法を定めたものであり、課税庁がこれに従って画一的な評価を行っていることは公知の事実である」と断じているが、「画一的な評価を行っていた」とは、前記1で述べたように、昭和の時代のことであって、平成以降は、「画一的な評価（原則評価額）」以外に多くの「例外評価（個別評価）」を定めているところである⁹。

この「例外評価（個別評価）」は、財産評価の適正化と納税者側の予測可能性にも寄与しているはずである。

もっとも、最高裁判所調査官の最高裁令和4年判決解説では、評価通達における原則評価額と「時価」との乖離の是正のあり方について、評価通達6の適用よりも、「このような乖離は、本来、評価通達の見直し等によって解消されるべきものといえよう。」¹⁰と説かれており、それが、本件改正案の論拠にもなっているものと考えられる。

しかし、評価通達等の取扱いにおいて、例外評価（個別評価）によって評価の適正化を図ることは、便宜性、技術性等から見

⁸ 税務通達の法的性格については、品川芳宣『租税法律主義と税務通達』（ぎょうせい 平成16年）34頁以下、同『節税と税務否認の分岐点』（ぎょうせい 令和6年）218頁以下、同「租税法と租税実務 第3回」税務弘報2024年6月号67頁等参照

⁹ 詳細については、品川芳宣「評価通達における原則評価と例外評価 第12回以降」国税速報 令和7年11月24日号12頁以下参照

¹⁰ 法曹時報75巻12号178頁

て自ずから限界があるので、評価通達6の存在を否定することはできないはずである。

3 本件改正案の内容とその論点

(1) 改正の対象事例

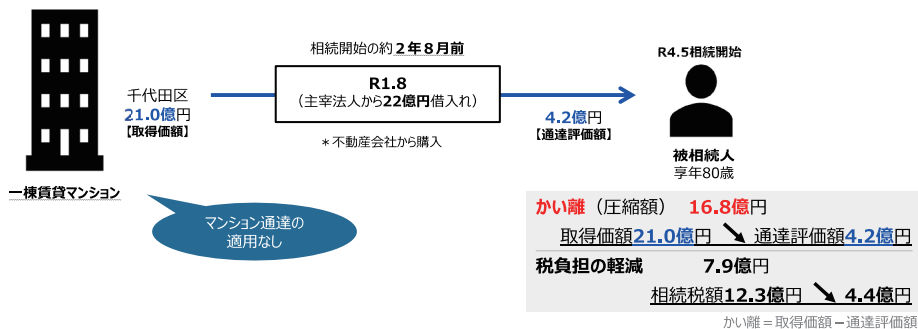
評価通達における評価の2本建てとなる例外評価（個別評価）は、前記1で述べたように、昭和の時代は厳しく制限されていたのであるが、それが平成に入ってから原則評価額と取引価額の乖離を利用した節税（租税回避）策については、例外評価（個別評価）を設けざるを得ないということ、

逐次、当該個別評価規定が設けられてきたところである。そして、その必要性が最高裁調査官からも指摘されたということで、そのことを最初に説いた者として感慨深いものがある。

しかしながら、タックス・プランナーは、常に、現存する取扱いの間隙を突くのが仕事であるから、絶えず、当該取扱いを前提に節税（租税回避）等を考察することになる。その結果、今回課税上問題となったのが、本件改正案で改正の対象となった次の2例である。

図表 事例1 【相続開始の直前に一棟賃貸マンションの駆け込み取得を行ったケース】

● 事案の概要



- 【概要】
- 被相続人は、相続開始の約2年8か月前に主宰法人から22億円を借り入れて、一棟賃貸マンションを21億円で購入
 - 相続人らは、その賃貸用マンションを評価通達に基づき4.2億円と評価
 - 相続人らは、借入金残高22億円を債務控除し、相続税額を4.4億円（7.9億円減額）として申告

○ 各価額の比較

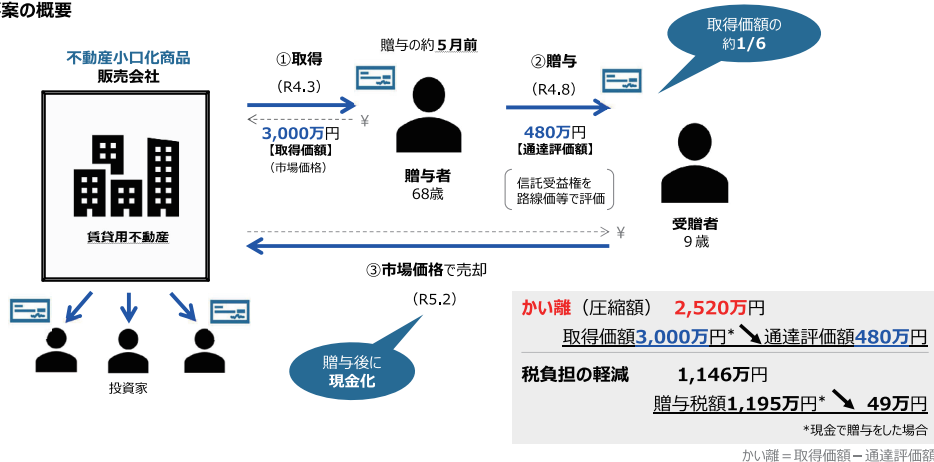
種類	構造等	取得日	① 取得価額	② 通達評価額	③ 鑑定評価額	かい離額 (①-②)	かい離率 (③-②)	かい離率	
								取得/通達 (①/②)	取得/鑑定 (①/③)
共同住宅	RC11階	R1.8.8	21.0億円	4.2億円	18.5億円	16.8億円	14.3億円	4.99倍	1.13倍

5

(出典) 国税庁「財産評価を巡る諸問題」P.5 (第4回 経済社会のデジタル化への対応と納税環境整備に関する専門家会合、2025年11月13日)

図表 事例2【不動産小口化商品の贈与により相続税対策を行ったケース】

● 事案の概要



- 【概要】
- ・ 贈与者は、甲社（販売会社）から不動産小口化商品（信託受益権）を3,000万円で購入
 - ・ 贈与者は、受贈者にその信託受益権を贈与
 - ・ 受贈者は、その信託受益権を評価通達に基づき480万円と評価（贈与税額を1,146万円減額）
 - ・ 受贈者は、その信託受益権を甲社に売却（この売却時、取得価額とほぼ同額で現金化）

6

(出典) 国税庁「財産評価を巡る諸問題」P.6（第4回 経済社会のデジタル化への対応と納税環境整備に関する専門家会合、2025年11月13日）

(2) 本件改正案の内容

前記(1)の各事例に対応するために、令和8年度大綱は、「第一 令和8年度税制改正の基本的な考え方」の「4 公平かつ円滑な納税のための環境整備」において、次のように、その方針を明確にした。

「イ. 貸付用不動産の評価方法の見直し

貸付用不動産の市場価格と通達評価額との乖離の利用によって相続税や贈与税の税額が大幅に圧縮されている事例が把握されていることを踏まえ、納税者の予測可能性を確保し、評価の適正化及び課税の公平性を図る観点から、関係団体等の意見を聴きつつ、貸付用不動産の評価方法の見直しを行う。」

次に令和8年度大綱は、「第二 令和8年度税制改正の具体的内容」の「二 資産

税」の中で、次のように、関係財産の評価の見直しを行うこととしている。

「(4) 相続税等の財産評価の適正化

相続税法の時価主義の下、貸付用不動産の市場価格と相続税評価額との乖離の実態を踏まえ、その取引実態等を考慮し、次の見直しを行う。

- ① 被相続人等が課税時期前5年以内に対価を伴う取引により取得又は新築をした一定の貸付用不動産については、課税時期における通常の取引価額に相当する金額によって評価する。

(注) 上記の課税時期における通常の取引価額に相当する金額については、課税上の弊害がない限り、被相続人等が取得等をした貸付用不

動産に係る取得価額を基に地価の変動等を考慮して計算した価額の100分の80に相当する金額によって評価することができることとする。

- ② 不動産特定共同事業契約又は信託受益権に係る金融商品取引契約のうち一定のものに基づく権利の目的となっている貸付用不動産については、その取得の時期にかかわらず、課税時期における通常の取引価額に相当する金額によって評価する。

(注) 上記の課税時期における通常の取引価額に相当する金額については、課税上の弊害がない限り、出資者等の求めに応じて事業者等が示した適正な処分価格・買取価格等、事業者等が把握している適正な売買実例価額又は定期報告書等に記載された不動産の価格等を参照して求めた金額によって評価することができることとする。ただし、これらに該当するものがないと認められる場合には、上記①に準じて評価（取得時期や評価の安全性を考慮）する。

(注) 上記の改正は、令和9年1月1日以後に相続等により取得をする財産の評価に適用する。ただし、上記①の改正については、当該改正を通達に定める日までに、被相続人等がその所有する土地（同日の5年前から所有しているものに限る。）に新築をした家屋（同日において建築中のものを含む。）には適用しない。」

(3) 本件改正案の施行と論点

前記(2)で述べたように、本件改正案は、通常国会において令和8年度予算と関係改正税法が成立後に、通達案としてまとめられることになり、当該通達案をパブリック・コメントに付した後、令和8年秋には、法令解釈通達として発出し、令和9年1月1日以後の相続等により取得する財産の評価について適用されるものと見込まれる。また、本件改正案については、次のような論点があることも指摘できる。

まず一つは、例外評価（個別評価）を行う財産（一棟賃貸マンション）の取得時期を「課税時期前5年以内」にしたことである。これは、前記1で述べた旧措置法69条の4及び評価通達185かっこ書がいわゆる「3年しぼり」としたことと対比される。この点については、それぞれの対象となる不動産の取得が主として借入金によって賄われるところ、近年のような超低金利時代においては5年程度とせざるを得ないものと考えられる。但し、この規制期間をこれ以上延ばすと、原則評価制度を設けた趣旨が損なわれることに留意されるべきである。また、不動産小口化商品については、主として、贈与税対策に利用されるものと考えられるところ、「その取得の時期にかかわらず」としているのは、前記1で述べた負担付贈与通達の取扱いと平仄を合わせたものと考えられる。

次に、本件改正等がそれぞれ財産の「価額」を原則として「通常の取引価額に相当する金額」によって評価するとしているのは、評価の原則であろうが、一棟賃貸マンションについては、当該マンションの「取得価額を基に地価の変動等を考慮して計算

した価額の100分の80に相当する金額」によって評価することができる、としている点である。従来の取扱い（負担付贈与通達等）では、当該取得価額が「通常の取引価額に相当する金額」と認められれば、当該取得価額によって評価することができるとしてきたところであるが、80%評価することによりやや安全性に配慮し過ぎているようにも考えられる。けだし、本件改正案では、「被相続人等が取得等をした貸付用不動産に係る取得価額を基に地価の変動等を考慮して計算した価額」を基にしているが、それが正に「通常取引される価額」に相当するはずであるからである。もっとも、このような80%評価は、取得時期を課税時期前5年にしたことの見返りであって、一層評価の安全性に配慮せざるを得なかったものとも考えられる。この点、不動産小口化商品については、このような評価の安全性がとられていないことにも留意すべきである。

最後に、評価の実体的な問題ではないが、本件改正案における用語の使い分けに問題があると考えられる。すなわち、本件改正案では、「課税上の弊害がない限り」、当該貸付用不動産の取得価額を基に評価し得るとしているが、この「課税上弊害」という用語は、各租税の課税処分を行う場合の基本通達等において用いられている常套句であるが、相続税法上の「時価」の評価（課税ではない。）を扱う評価通達等の取扱いにおいては、元々、使用していなかった。現に、評価通達が制定された昭和39年以降、評価通達が「時価」の原則評価額以外の評価を行う場合には、同通達6の「著しく不

適当」という用語を使用し、「課税上弊害」という用語は使用してこなかった。これは、「評価」と「課税」を区分する上で重要なことであり、筆者が資産評価企画官を務めた時（昭和63年～平成3年）もそれを遵守してきた。

ところが、平成6年の評価通達の改正において、定期借地権等の価額の評価に関して、初めて、「課税上弊害がない限り」という用語が使用されるようになり（評基27、2参照）、現在に至っている。しかし、課税上の要請を「評価」に持ち込むと、「時価」を追求するという評価問題を歪めることになるので、評価の取扱いにおいては、「課税上弊害」という用語は控えるべきものと考えられる^{*11}。

4 | 評価通達改正等の今後の課題

(1) 今後の例外評価（個別評価）

今回の本件改正案も、前記1で述べた負担付贈与通達によって端を発した評価通達における原則評価を補完するための例外評価（個別評価）の一つである。そして、このような例外評価（個別評価）は、恐らく、今回でピリオドを打つわけではなく、今後とも、必要に応じて措置されるものと考えられる。

けだし、評価通達が採用している標準価額（原則評価額）制度は、当該標準価額が本来の「時価」と乖離することはあり得ることであり、当該乖離が看過し難い（著しく不適當）というのであれば、何らかの措置を講じざるを得ないことになり、それが例外評価（個別評価）であり、評価通達6

*11 詳細については、前掲*8『租税法律主義と税務通達』126頁参照

の適用にほかならない。特に、近年のように、土地を中心に不動産価格が上昇すると、前述の乖離が大きくなり、種々の節税（租税回避）策が横行することになり、それに対処せざるを得ないことになるからである。

そして、本件改正案が措置された場合にも、タックス・プランナーは、それ以外の方法によって、租税負担の最少化を考慮するであろうから、国税当局といたちごっこ状態が続くものと考えられる。また、このような原則評価額と取引価額の開差を利用した節税（租税回避）策への対応だけではなく、現行の評価通達の取扱いの中に、種々の問題があるので、それらの対応の行方も注目される場所である^{*12}。

(2) 取引相場のない株式の評価見直し

前述したように、現行の評価通達の中には、種々の問題があるが、その中で緊急を要するものに、取引相場のない株式の評価方法の見直しが挙げられている。この問題については、会計検査院が、令和6年11月に公表した「令和5年度決算報告」に端を発している。同報告によると、会計検査院が、令和2、3年分相続税・贈与税の申告のうち、取得した取引相場のない株式がある申告の中から、無作為に抽出した1,600件を検査したところ、類似業種比準方式を用いた場合の1株当たりの評価額（類似業種比準価額）の中央値が純資産価額方式を用いた場合の評価額（純資産価額）の中央値の27.2%にとどまっているという。しかも、その純資産価額に対する申告評価額の割合の分布状況の中央値は、大会社で0.32

倍、中会社で0.5倍、小会社で0.6倍と評価会社の規模が大きい区分ほど相対的に低く評価される傾向にあるという。また、配当還元方式における評価額（配当還元価額）については、その還元率が10%になっているが、昭和39年に評価通達が制定されて以来1度も変更していないのは社会経済の変化に対応せず、配当還元価額が不当に低くなっていると指摘している。

このような指摘は、税務の専門家の間では公知の事実であるのであるが、会計検査院から公式に指摘されると、国税庁としても、何らかの措置を講じざるを得ないことになろう。そして、そのような改正が行われるとなると、納税者に大きな影響を及ぼすことになると思われる。

もっとも、この場合考えなければならないことは、取引相場のない株式の評価については、中小企業の事業承継税制の代替措置として当該評価額の引き下げが行われてきたことであるので、評価方法の是正は、事業承継税制とリンクして考えなければならない、ということである。この事業承継税制の代替として取引相場のない株式の評価方法が見直し（引下げ）が行われてきたのは、昭和39年に評価通達が制定されて以降逐次行われてきたのであるが、そのことを最も強く指摘したのが、政府税制調査会の次の「昭和58年度の税制改正に関する答申」（昭和57年12月23日）である。

「相続税については、最近、中小企業の事業の円滑な承継の観点から、各種の議論が行われているが、中小企業経営者の相続税の課税の実態等からみても過度の

^{*12} 現行の評価通達における各財産の評価方法の問題点については、品川芳宣『詳解 財産・資産評価の実務研究』（大蔵財務協会 令和4年）109頁以下参照

負担を求めているとは認められず、税制上特別の措置を講ずることは適当でない。ただ、小規模な会社の株式は、現在、いわゆる純資産価額方式のみにより評価されていることから、株式価格の形成要素の一つである収益性についても評価上配慮する余地があるのではないかとする意見があること、大・中規模の会社の株式に適用されるいわゆる類似業種比準方式においては既に収益性が織り込まれていること等に留意すれば、現行の株式の評価体系の枠組みの中で収益性を加味することとするのが適当である。また、いわゆる類似業種比準方式についても類似業種のとり方等その合理化を図るべきである。」

かくして、この答申を受けて、昭和58年の評価通達の改正において、「小会社」に対しても類似業種比準方式の適用を一部（5割）認めることにした。それは、「上場企業に匹敵する「大会社」に対して上場企業の類似業種の株価と比準する」という類似業種比準方式の理念を崩壊させることとなり、その後も、取引相場のない株式の評価方法の改正については、評価理論よりも中小企業対策という政策課題が優先されるようになった^{*13}。

他方、事業承継税制については、平成14年度税制改正において初めて法制度化され、平成21年度の税制改正において非上場株式の納税猶予制度（一般措置）として整備され、平成30年度税制改正において当該納税猶予制度が拡充（特例措置）され、当該特

例措置の下で、事業の承継（自社株式の承継者に対する贈与等）段階では、相続税又は贈与税の納付を要しないこととされた。しかし、この特例措置は、適用要件が極めて厳しく、その上、令和9年12月31日をもって終了することになっている。

かくして、令和9年度の税制改正においては、前述の取引相場のない株式の評価の適正化（評価の引上げ）と事業承継税制の見直しが同時に行われることになるので、その行方が極めて重視されることになる^{*14}。

(3) 評価通達6の適用要件

次に、前記(1)に関連して述べると、本件改正案が実施され、その後も、例外評価（個別評価）が整備されるとしても、評価通達等における各財産の評価額と当該各財産の本来の「時価」（又は取引価額）の乖離を解消することは困難であり、最終的には、評価通達6の適用を否定できないものと考えられる。

この場合、納税者側の予測可能性の保障と課税当局の恣意的適用の抑制の見地から、評価通達6の適用要件が明確にされることが望ましいことになる。

この点については、評価通達6が、「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は、国税庁長官の指示を受けて評価する。」と定めるところ、「国税庁長官の指示」という手続要件の重要性と「著しく不相当」という実体要件が問題となるが、そのあるべ

^{*13} このような改正の経緯については、前掲*12、293頁以下参照

^{*14} 事業承継税制と非上場株式の評価のあり方については、「税のしるべ」令和7年5月5日号のインタビュー記事を参照

き内容については、既に、本説2024年11月号で詳述したところである^{*15}。その中で、一層重要な実体要件とその要点を述べると、次のとおりである。

- ① 評価通達上の評価額（標準価額）と「時価」（客観的交換価値）との間に相当大幅な乖離があること。
- ② 当該乖離に関した（利用した）取引が行われ、当該取引をしなかった場合に比し、多額な税負担が軽減していること。又は、当該取引により評価通達上の評価額（標準価額）を大幅に上回る客観的交換価値に相当する利益が確実に見込まれること。
- ③ ②の取引と②の税負担の軽減（又は客観的交換価値の実現）との間に相当因果関係があること（当該取引と税負担の軽減等の間は3～4年程度（長くて5年）が相当と考えられる。）。

以上の要件のうち、①については、評価通達6項適用の必須条件であるが、これのみをもって同項を適用できるわけではない。

仮にこの条件だけで同項を適用できるとすると、標準価額制度は崩壊する。

②については、評価通達6適用上最も重要な条件であると考えられる。この場合、「当該乖離に関した（利用した）取引」については、相続税の負担を意図的に軽減させるような取引もあろうし、当該取引によって客観的交換価値の実現が確実に見込まれる事案もあるはずである。これらの場合、とかく最高裁令和4年判決のような租税回避的事案のみが重視されるが、それだけで

は評価通達6の存在意義から首肯し難いことになる。ただし、評価通達それ自体は、相続税法上の「時価」の解釈執行のためのものであり、その一部である6項も同じであり、決して租税回避の否認規定ではないはずであるからである。

③の「相当因果関係」については、一つは、評価通達6適用における当該取引の時間的射程範囲を明確にしておく必要があるからである。仮に、例えば相続税対策とはいえ10年前に不動産を取得しているような場合に、①及び②の要件を充足しているからといって評価通達6を適用するのは、当該取得が他の目的も兼ねている場合もあるので適切とは言えないはずである。この時間的射程範囲については、かつては、「3年」とされていたが、それは、主として、高金利時代において銀行から借金して不動産等を取得して節税するには「3年程度」が限界であると考えられていたからである。現在のような低金利時代においては、その「3年」を弾力的にするにせよ、評価基準制度の趣旨に照らし、5年が限度であると考えられる。

むすびに

最後に、本稿においては、「貸付用不動産の評価の適正化」と題し、本件改正案の内容とその背景そして今後の方向性を論じてきたが、そこには、納税者側の節税（租税回避）策に対する「財産評価の適正化」への志向がある。しかし、その背景には、我が国の相続税が課税最低限にしても、税率にしても、国際比較の上でも極めて重税

*15 品川芳宣「評価通達6項の存在意義と適用要件」資産承継2024年11月号150頁参照

であるということがある。この重税を逃れるために、富裕層の海外への逃避、財産の海外への移転の方がむしろ問題になっている。その点では、国内で財産の評価の引下げを行う方が、問題が少ないとも言える。

しかしながら、我が国の税制論議におい

ては、「格差是正」の名の下に、相続税の重税のみが強調されている。これでは、我が国から富裕層がなくなるのではないかと危惧される。よって「財産評価の適正化」とともに「相続税負担の適正化」についても、一層議論すべきであると考えられる。



品川 芳宣
(しながわ・よしのぶ)

弁護士・税理士

- ◆**経歴** 昭和63年～平成3年 国税庁直税部資産評価企画官
平成3年～4年 国税庁徴収部徴収課長
平成4年～6年 国税庁徴収部管理課長
平成6年～7年 高松国税局長
平成7年～17年 筑波大学大学院ビジネス科学研究科教授
平成17年～24年 早稲田大学大学院会計研究科教授
平成27年～令和4年 野村資産承継研究所理事長、税理士法人大手町トラスト代表社員
- ◆**現職** 筑波大学名誉教授
日本医師会医業税制検討委員会専門委員
租税法学会理事
税務会計研究会理事
著書、論文多数。
(いずれも2025年4月現在)