

松 山 大 学 論 集
第 23 卷 第 2 号 抜 刷
2 0 1 1 年 6 月 発 行

譲渡所得税の死亡時課税における時価評価の
相違が納税者側（相続人）の税負担に及ぼす影響

青 野 勝 広

譲渡所得税の死亡時課税における時価評価の 相違が納税者側（相続人）の税負担に及ぼす影響

青 野 勝 広

1. は じ め に

譲渡所得税の死亡時課税の下では、被相続人が生前に不動産を売却したときに被相続人の死亡時まで譲渡所得課税を延期することを認める一方で、他方では、被相続人が生前に不動産を売却しなくても被相続人の死亡時に当該不動産を売却したとみなして「みなし譲渡所得」課税を行うこととする。「みなし譲渡所得」課税を行わなければ、単純相続をした場合には、不動産を売却しないことによって譲渡所得税を回避することができるからである。譲渡所得税の死亡時課税の下では、被相続人の死亡時に不動産の未実現のキャピタル・ゲイン（不動産の時価－取得価額）に課税することが不可欠であり、そのためには、課税庁は相続時における不動産の時価評価を行うことが不可欠である。しかしながら、実際に売買取引が行われていない不動産については、課税庁側と納税者側の相続時における不動産の時価評価額は異なっているのが一般的である。理論的には未実現のキャピタル・ゲインに課税することが望ましくても、個性・異質性の大きい不動産の未実現のキャピタル・ゲインに課税する場合に、課税庁側と納税者側の不動産の未実現のキャピタル・ゲインに対する評価の相違によって生じる利害得失が大きければ、納税者の理解が得られず、実質的には、譲渡所得税の死亡時課税制度は機能しないであろう。被相続人の不動産への死亡時の「みなし譲渡所得」課税に対する批判として、不動産の未実現のキャピタル・ゲインを評価することが技術的に困難であり、実施上の問題点を持つ

ているという批判がある。

納税者側（相続人）にとって、不動産の未実現のキャピタル・ゲインに対する評価の問題における最大の関心事は、課税庁側と納税者側の不動産についての相続時の時価評価額の相違そのものではなく、相続時の時価評価額の相違によって納税者側（相続人）の譲渡所得税と相続税の実質的な税負担がどのように異なるかということである。課税庁側の不動産に対する時価評価額が納税者側（相続人）が正当と考える不動産の時価評価額を上回る場合、確かに、相続時における不動産についての時価評価額の相違は、被相続人に対する「みなし譲渡所得税」の負担を増加させる。しかし、不動産に対する「みなし譲渡所得税」の負担の増加が相続税額を減少させたり、相続人が将来、相続した不動産を売却した場合の譲渡所得税額を減少させることが予想されるならば、課税庁側の不動産に対する時価評価額が納税者側（相続人）が正当と考える不動産の時価評価額を上回っていたとしても、課税庁側と納税者側の相続時の不動産に対する時価評価額の相違がそのまま納税者側（相続人）の譲渡所得税と相続税の税負担の現在価値を増加させ、納税者側（相続人）の譲渡所得税と相続税の実質的な税負担の増大となるわけではない。小論は、譲渡所得税の死亡時課税制度の下で、課税庁側の不動産に対する時価評価額が納税者側（相続人）が正当と考える不動産の時価評価額を上回る場合に、相続時における課税庁側と納税者側（相続人）の不動産の時価評価額の相違が納税者側（相続人）の譲渡所得税と相続税の実質的な税負担にどのような影響を及ぼすかを考察すると共に、納税者側（相続人）の税負担を軽減するような譲渡所得税の還付制度を提案する。そして、それらを通じて「みなし譲渡所得税」を含む譲渡所得税の死亡時課税は、十分に実施可能であることを明らかにすることを目的としている。

第2節では、被相続人が不動産を取得したときから相続人がその不動産を相続した時点まで、さらに、不動産の相続時より一定期間後（ M 期後）に相続人が相続不動産を売却するときまでに不動産価額が上昇し、かつ、一定期間後（ M 期後）の不動産売却価額が相続時における課税庁側の不動産の時価評価額

を上回り、したがって、納税者側（相続人）が正当と考える相続時の不動産の時価評価額を上回っている場合を考察する。

小論で提案している譲渡所得税の死亡時課税の下では、相続人が相続不動産を売却した場合でも、相続人の死亡時まで譲渡所得税の課税が延期されること、および「みなし譲渡所得税」が相続税の課税対象から控除されることを考慮すると、譲渡所得税の死亡時課税を行う場合に、課税庁と納税者側（相続人）の相続時における不動産の時価評価額の相違によって生じる相続人の譲渡所得税と相続税の税負担の現在価値の増加は、相続時の不動産に対する課税庁側の時価評価額と納税者側（相続人）の時価評価額の相違によって生じる「みなし譲渡所得税」の相違よりも小さいことが明らかにされる。また、相続時の不動産に対する課税庁側と納税者側の時価評価額の相違によって生じる相続人の税負担の現在価値の増加は、相続税率と相続人の予想死亡時期（あるいは、割引率）に依存し、相続税率が高いほど、相続人の予想死亡時期が早いほど（割引率が低いほど）、課税庁側と納税者側の時価評価額の相違によって生じる相続人の税負担の現在価値の増加は小さくなることが明らかにされる。

第3節では、相続時における課税庁側の不動産の時価評価額は、被相続人の不動産取得価額を上回っているが、相続時より一定期間後（ M 期後）の不動産売却価額は、相続時における課税庁側の不動産の時価評価額を下回っている場合を考察する。この場合には、被相続人の死亡時（相続人の相続時）に「みなし譲渡所得税」を課すが、相続人が相続時より3年以内に相続不動産を売却したときに、納税者（相続人）の申告により、不動産の売却時（ M 期）に不動産の売却価額と課税庁側の時価評価額との差額に対する譲渡所得税額を譲渡所得税の超過徴収額として算出し、その額から相続税の対象から控除した「みなし譲渡所得」に対応する額を差し引いた額を納税者に還付するという、譲渡所得税の還付制度を設けるものとする。本節において明らかにされるように、このような還付制度を設けることによって、「みなし譲渡所得」課税の相続時における課税庁側の不動産の時価評価額に対する納税者の不満を緩和し、譲渡

所得税の死亡時課税に対する納税者の理解を促進することができる。

2. 不動産売却価額が相続時の課税庁側の時価評価額を上回っている場合

以下では、被相続人の不動産取得価額を R 、譲渡所得税の死亡時課税、すなわち、みなし譲渡所得課税と死亡時課税の組み合わせ方式（以下では、譲渡所得税の死亡時課税という）を行う場合の相続時における課税庁側の不動産の時価評価額を P_0 、納税者側（相続人）が正当と考える相続時の不動産の時価評価額を P_0^x とし、課税庁側の時価評価額が納税者側（相続人）の時価評価額を上回る場合、すなわち、 $P_0 > P_0^x$ の場合を考えよう。また、不動産相続後の相続人の予想死亡時期（相続人が自分はいつ死亡するかと予想している時期）を S 期後、相続した不動産の予想売却時期（相続人が将来、いつ不動産を売却しようかと予想している時期）を M 期後とする。相続人が自分の生存中に相続した不動産を売却する意向があるならば、相続人の予想死亡時期は相続した不動産の予想売却時期よりも早くなることはない、すなわち、 $S \geq M$ となる。ここでは、 $S \geq M$ を想定する。さらに、 M 期後の不動産売却価額を P_M とする。

以上の想定の下で、本節では、被相続人が不動産を取得したときから相続人がその不動産を相続した時点まで、さらに、相続時より M 期後に相続人が相続不動産を売却するときまでに不動産価額が上昇し、かつ、 M 期後の不動産売却価額 P_M が相続時における課税庁側の不動産の時価評価額 P_0 を上回り、したがって、納税者側（相続人）が正当と考える相続時の不動産の時価評価額 P_0^x を上回っている場合、すなわち、 $P_M > P_0 > R$ の場合を考えよう。この場合には、本章で提案している譲渡所得税の死亡時課税制度の下では、相続人の死亡時まで不動産に対する譲渡所得税の課税が延期されること、および「みなし譲渡所得税」が相続税の課税対象から控除されることを考慮すると、相続不動産を M 期後に売却したときの相続不動産に課せられる譲渡所得税と相続税負担の相続時における現在価値 Z は、

$$Z = \theta(P_0 - R) + \gamma\{P_0^H - \theta(P_0 - R)\} + \frac{\theta(P_M - P_0)}{(1+r)^S} \quad (1)$$

となる。ここで、 θ は、譲渡所得税率、 γ は、相続税率であり、 P_0^H は、課税
庁側の不動産に対する相続税評価額である。

これに対して、相続人が正当と考える相続時の不動産の時価 P_0^X が課せられ
た場合の相続不動産に課せられる譲渡所得税と相続税負担の相続時における現
在価値 Z^X は、

$$Z^X = \theta(P_0^X - R) + \gamma\{P_0^H - \theta(P_0^X - R)\} + \frac{\theta(P_M - P_0^X)}{(1+r)^S} \quad (2)$$

となる。したがって、譲渡所得税の死亡時課税を行う場合に、課税庁による
相続時における不動産の時価評価 P_0 が、相続人が正当と考える相続時の不動
産の時価 P_0^X を上回ること（ $P_0 > P_0^X$ ）によって生じる相続人の譲渡所得税と
相続税負担の現在価値の増加（ $Z - Z^X$ ）は、

$$Z - Z^X = \theta(P_0 - P_0^X)\left(1 - \gamma - \frac{1}{(1+r)^S}\right) < \theta(P_0 - P_0^X) \quad (3)$$

となる。

上式から分かるように、譲渡所得税の死亡時課税を行う場合に、課税庁と納
税者側（相続人）の相続時における不動産の時価評価額の相違によって生じる
相続人の譲渡所得税と相続税の税負担の現在価値の増加（ $Z - Z^X$ ）は、相続時
の不動産に対する課税庁側の時価評価額と納税者側（相続人）の時価評価額の
相違によって生じる「みなし譲渡所得税」の相違 $\theta(P_0 - P_0^X)$ よりも小さい。
相続時の不動産に対する課税庁側と納税者側の時価評価額の相違によって生じ
る相続人の譲渡所得税と相続税の税負担の現在価値の増加（ $Z - Z^X$ ）がどの程
度になるかは、相続税率 γ と相続人の予想死亡時期 S （あるいは、割引率 r ）

に依存する。相続税率 γ が高いほど、相続人の予想死亡時期 S が早いほど（割引率 r が低いほど）相続時の不動産に対する課税庁側と納税者側の時価評価の相違によって生じる相続人の譲渡所得税と相続税の税負担の現在価値の増加 $(Z - Z^X)$ は小さくなる。

(3)式において、 $S = 0$ とおけば、

$$Z - Z^X = -\gamma\theta(P_0 - P_0^X) < \theta(P_0 - P_0^X)$$

が成立することから明らかなように、もし相続人が今期に相続不動産を売却した後に、すぐに死亡すると予想している ($S = 0$) ならば、相続税が課税される場合 ($\gamma > 0$) には、相続時の不動産に対する課税庁側と納税者側の時価評価の相違によって生じる相続人の譲渡所得税と相続税の税負担の現在価値の増加 $(Z - Z^X)$ はマイナス $\{-\gamma\theta(P_0 - P_0^X)\}$ となる。すなわち、相続時の不動産に対する課税庁側の時価評価額 P_0 が納税者側の時価評価額 P_0^X を上回る ($P_0 > P_0^X$) ことによって、相続人の税負担の現在価値は減少するのである。

(3)式において、 $S = 0$ 、かつ、 $\gamma = 0$ とおけば、 $Z - Z^X = 0 < \theta(P_0 - P_0^X)$ が成立することから明らかなように、相続人が今期に相続不動産を売却した後に、すぐに死亡すると予想している ($S = 0$) ならば、相続税が課税されない場合 ($\gamma = 0$) においても、課税庁側の時価評価額 P_0 が納税者側の時価評価額 P_0^X を上回る ($P_0 > P_0^X$) ことによって相続人の譲渡所得税の税負担の現在価値が変わることはない ($Z = Z^X$)。

これは、次の理由による。譲渡所得税の死亡時課税の下では、「みなし譲渡所得税」は相続税の課税対象から控除されるから、相続税率 γ が高いほど、相続税の課税対象から控除される「みなし譲渡所得税」に対応する相続税の控除部分 $\gamma\theta(P_0 - R)$ が大きくなり、その結果、相続時の不動産に対する課税庁側と納税者側の時価評価額の相違によって生じる相続人の相続税の税負担は、 $\gamma\theta(P_0 - P_0^X)$ だけ減少する。また、相続人の予想死亡時期 S が早いほど（あるいは、割引率 r が低いほど）、将来、相続人の死亡時に支払わなければならない

いと予想される譲渡所得税の現在価値 $\theta(P_M - P_0)/(1+r)^S$ が大きくなり、その結果、相続時の不動産に対する課税庁側と納税者側の時価評価額の相違によって生じる相続人の譲渡所得税の税負担の現在価値は、 $\theta(P_0 - P_0^X)/(1+r)^S$ だけ減少する。極端なケースとして、もし相続人が今期に不動産を売却した後に、すぐに死亡すると予想している ($S=0$) ならば、相続税が課税されない場合 ($\gamma=0$) においても、課税庁側と納税者側の不動産に対する時価評価額が異なることによって、 $\theta(P_0 - P_0^X)$ だけ「みなし譲渡所得税」の負担が増えても、不動産を売却したときの相続人の譲渡所得税の税負担の現在価値が $\theta(P_0 - P_0^X)$ だけ減少する。その結果、相続人の譲渡所得税の税負担の現在価値が変わることはない ($Z=Z^X$)。相続人が今期に不動産を売却した後に、すぐに死亡すると予想しており ($S=0$)、かつ、相続税が課税される場合 ($\gamma>0$) においては、相続人の譲渡所得税と相続税の税負担の現在価値は $\gamma\theta(P_0 - P_0^X)$ だけ減少する。なぜならば、課税庁側と納税者側の不動産に対する時価評価額が異なることによって、相続人の譲渡所得税の税負担の現在価値は変わらないが、相続税の課税対象から控除される「みなし譲渡所得税」に対応する相続税の控除部分 $\gamma\theta(P_0 - R)$ が大きくなり、その結果、相続時の不動産に対する課税庁側と納税者側の時価評価額の相違によって生じる相続人の相続税の税負担は、 $\gamma\theta(P_0 - P_0^X)$ だけ減少するからである。

例えば、割引率 $r=3\%$ 、相続人の予想死亡時期 $S=12$ 年後とすると、

$$1 - \frac{1}{(1+r)^S} = 1 - \frac{1}{(1+0.03)^{12}} = 1 - 0.701380$$

となるから、(3)式より、割引率 $r=3\%$ ならば、相続税率 $\gamma \geq 30\%$ であれば、譲渡所得税の死亡時課税を行う場合の相続時の不動産に対する課税庁側と納税者側の時価評価額の相違によって生じる相続人の譲渡所得税と相続税の税負担の現在価値の増加 ($Z - Z^X$) は負になる。すなわち、課税庁側の相続時の不動産に対する時価評価額が納税者側の時価評価額を上回る ($P_0 > P_0^X$) ことに

よって、相続人の譲渡所得課税と相続税の税負担の現在価値は減少することになるのである。相続税率 $\gamma < 30\%$ ならば、相続人の譲渡所得課税と相続税の税負担の現在価値の増加 $(Z - Z^X)$ は正になるが、その値は、「みなし譲渡所得税」の相違 $\theta(P_0 - P_0^X)$ よりもはるかに小さい。相続税が課税されない場合 ($\gamma = 0$)、したがって、「みなし譲渡所得税」に対応する相続税の控除部分 $\gamma\theta(P_0 - R)$ がゼロの場合においても、上述の例では、相続人の譲渡所得税の税負担の現在価値の増加 $(Z - Z^X)$ は、「みなし譲渡所得税」の相違 $\theta(P_0 - P_0^X)$ の30%程度である。すなわち、 M 期後の不動産売却価額 P_M が相続時の課税庁側の時価評価額 P_0 を上回っている場合、相続時における課税庁側の時価評価額 P_0 が、相続人が正当と考える相続時の時価額 P_0^X を上回る ($P_0 > P_0^X$) とときに、相続人の予想死亡時期 (S 期) が比較的早く、相続財産額が多くて適用される相続税率 γ が高い場合には、

$$\theta(P_0 - P_0^X) < \gamma\theta(P_0 - P_0^X) + \frac{\theta(P_0 - P_0^X)}{(1+r)^S}$$

となる可能性が高くなる。上式が成立するケースでは、譲渡所得税の死亡時課税を行う場合の相続時の不動産に対する課税庁側と納税者側の時価評価額の相違によって生じる「みなし譲渡所得税」の負担の増加 $\theta(P_0 - P_0^X)$ の効果が、「みなし譲渡所得税」の負担の増加 $\theta(P_0 - P_0^X)$ が相続税の対象から控除される部分 $\gamma\theta(P_0 - P_0^X)$ の増加の効果と相続人の死亡時期における相続人の譲渡所得税負担の現在価値 $\theta(P_0 - P_0^X)/(1+r)^S$ の減少の効果を下回るため、相続人の実質的な税負担額 (譲渡所得税と相続税の負担の現在価値) は減少する ($Z - Z^X < 0$) のである。

以上より、次のことが言える。

* M 期後の不動産売却価額 P_M が相続時の課税庁側の時価評価額 P_0 を上回っている ($P_M > P_0$) 場合、相続時における課税庁側の時価評価額 P_0 が、相続人が正当と考える相続時の時価額 P_0^X を上回る ($P_0 > P_0^X$) とときに、相続時

の不動産に対する課税庁側と納税者側の時価評価額の相違によって生じる相続人の譲渡所得税と相続税の税負担の現在価値の増加 ($Z - Z^X$) は、相続時の不動産に対する課税庁側の時価評価額と納税者側（相続人）の時価評価額の相違によって生じる「みなし譲渡所得税」の相違 $\theta(P_0 - P_0^X)$ よりも小さい。相続人の譲渡所得税と相続税の税負担の現在価値の増加 ($Z - Z^X$) は、相続税率 γ が高いほど、相続人の予想死亡時期 S が早いほど（割引率 r が低いほど）小さくなる。相続人の予想死亡時期（ S 期）が比較的早く、相続財産額が多くて適用される相続税率 γ が高い場合には、相続人の実質的な税負担額（譲渡所得税と相続税の税負担現在価値）は減少する可能性が高くなる。

3. 相続時より一定期間後の不動産売却価額が相続時の課税庁側の時価評価額を下回っている場合

本節では、相続時における課税庁側の不動産の時価評価額 P_0 は、被相続人の不動産取得価額 R を上回っているが、相続時より M 期後の不動産売却価額 P_M は、相続時における課税庁側の不動産の時価評価額 P_0 を下回っている場合、すなわち、 $R < P_0$ 、かつ、 $P_0 > P_M$ の場合を考えよう。この場合には、被相続人の死亡時（相続人の相続時）に $\theta(P_0 - R)$ の「みなし譲渡所得税」を課すが、相続人が相続時より一定期間以内に不動産を売却したときには、納税者（相続人）の申告により、相続不動産の売却価額 P_M と課税庁側における不動産の時価評価額 P_0 との差額に対する譲渡所得税額 $\theta(P_0 - P_M)$ から相続税の対象から控除した「みなし譲渡所得」に対応する額 $\gamma\theta(P_0 - P_M)$ を差し引いた額、すなわち、 $(1 - \gamma)\theta(P_0 - P_M)$ を納税者に還付する制度を設けるものとする。本節で明らかにするように、このような譲渡所得税の還付制度を設けることによって、「みなし譲渡所得」課税を実施する場合の大きな問題点、すなわち、相続時における課税庁側の時価評価額 P_0 が、相続人が正当と考える相続時の時価額 P_0^X を上回る ($P_0 > P_M$) ときに、相続時の不動産に対する課税庁側と納税者側の時価評価額の相違によって生じる納税者の利害得失を緩和し、「み

なし譲渡所得」課税に対する納税者の理解を高めることができる。

3.1. 相続時より3年以内に相続不動産を売却するとき—譲渡所得税の還付制度の創設

相続人が相続時より一定期間以内に不動産を売却したときに、納税者（相続人）の申告により納税者に譲渡所得を還付する制度を設けるとすると、納税者への還付を認める期間は、何年以内が適切であろうか。譲渡所得税の納税者への還付を認める期間を何年以内にするかについては、このような譲渡所得税額の納税者への還付制度は、被相続人の死亡時における課税庁側の不動産に対する時価評価額が実際の当該不動産の売却価額を上回っている場合に、その差額に対する譲渡所得税額の還付を認めることによって被相続人の死亡時に「みなし譲渡所得」課税を行うことに対する納税者の理解を得ることを目的としていることを考慮する必要がある。一般的に言えば、不動産は個別性が高く流動性が低く、売却には一定の期間がかかること、現行制度において、相続開始のあった日の翌日から相続税申告期限後3年以内に土地等を売却した場合には、譲渡所得額 $(P_0 - R)$ から相続税の支払い額を控除できる（相続税額の取得費加算の特例制度）ことを考慮すれば、相続時に被相続人に $\theta(P_0 - R)$ のみなし譲渡所得課税をした後、相続開始のあった日の翌日から相続税申告期限後3年以内に相続不動産を第三者に売却（譲渡）したときの不動産の売却（譲渡）価額 P_M が、相続時における課税庁側の時価評価額 P_0 を下回っている場合 $(P_0 > P_M)$ には、相続時における課税庁側の時価評価額 P_0 が相続時における市場取引価額（時価）を上回り、過大に評価されていると見做して、不動産の売却（譲渡）価額 P_M で譲渡所得を算定し直して譲渡所得課税を行い、譲渡所得税の超過徴収額 $\theta(P_0 - P_M)$ を算出し、その額から相続税の対象から控除した「みなし譲渡所得」に対応する額 $\gamma\theta(P_0 - P_M)$ を差し引いた額、すなわち、 $(1 - \gamma)\theta(P_0 - P_M)$ を納税者に還付すべきであろう。

ところで、「みなし譲渡所得税」 $\theta(P_0 - R)$ は、被相続人の死亡時（相続人の

相続時）に課せられるが、譲渡所得税額の納税者への還付制度の対象となる相続不動産の売却（譲渡）価額 P_M は、相続開始のあった日の翌日から相続税申告期限後3年以内に相続不動産を第三者に売却（譲渡）したときの不動産の売却（譲渡）価額である。相続税申告期限後3年以内に相続不動産を第三者に売却（譲渡）したときの不動産の売却（譲渡）価額 P_M を相続時における相続不動産の市場取引価額（時価）とみなし、相続時における課税庁側の不動産の時価評価額 P_0 が過大に評価されていると考えるならば、理論的には、納税者に還付すべき超過徴収税額は、相続不動産を第三者に売却（譲渡）したときの金額ではなく、被相続人の死亡時（相続人の相続時）の現在価値で還付されるべきであるという主張も成り立つ。

今、納税者に還付すべき超過徴収税額の被相続人の死亡時（相続人の相続時）における現在価値を $(1-\gamma)\theta(P_0-P_M)$ とすれば、 M 期後（ $M \leq 3$ ）に納税者に還付される超過徴収税額 $(1-\gamma)\theta(P_0-P_M)$ の相続時における現在価値は、 $(1-\gamma)\theta(P_0-P_M)/(1+r)^M$ となる。 $M > 0$ である限り、

$$(1-\gamma)\{\theta(P_0-P_M)-\frac{\theta(P_0-P_M)}{(1+r)^M}\} > 0$$

となる。上式より、相続人が相続後、すぐに相続不動産を第三者に売却（譲渡）しない限り（ $M=0$ でない限り）、相続人が相続時から3年以内に相続不動産を第三者に売却（譲渡）したときに、超過徴収税額 $(1-\gamma)\theta(P_0-P_M)$ を納税者に還付する制度の下での還付金額は、超過徴収税額 $(1-\gamma)\theta(P_0-P_M)$ の相続時における現在価値を納税者に還付する制度の下での還付金額に比べて、相続時における現在価値で比較すると少ないことが分る。どの程度少ないかは、相続不動産の売却時期 M （ M 期 ≤ 3 年）と利子率（割引率） r に依存し、相続不動産の売却時期 M が遅いほど、利子率（割引率） r が高いほど相続人が相続不動産を第三者に売却（譲渡）したときに超過徴収税額 $(1-\gamma)\theta(P_0-P_M)$ を納税者に還付する制度の下での還付金額は少なくなる。

以上の問題点があるにもかかわらず、本節では、相続開始のあった日の翌日から相続税申告期限後3年以内に相続不動産を第三者に売却（譲渡）したときの不動産の売却（譲渡）価額 P_M が、相続時における課税庁側の時価評価額 P_0 を下回っている場合 ($P_0 > P_M$) に、不動産の売却（譲渡）価額 P_M で譲渡所得を算定し直して譲渡所得課税を行い、その額から相続税の対象から控除した「みなし譲渡所得」に対応する額 $\gamma\theta(P_0 - P_M)$ を差し引いた額、すなわち、 $(1 - \gamma)\theta(P_0 - P_M)$ の超過徴収税額を相続不動産の売却（譲渡）時に納税者に還付する制度を提案する。その理由の第一は、超過徴収税額 $(1 - \gamma)\theta(P_0 - P_M)$ の相続時における現在価値を納税者に還付する制度の下では、3年以内の範囲内ではあるが、相続不動産の売却時期を遅らせる（3年に近くする）方が納税者（相続人）に還付される金額が多くなり、利子率（割引率）によっては、納税者（相続人）にとって有利となる。その結果、相続不動産の売却時期（あるいは、売買の契約時期）を遅らせる効果を持つからである。それに対して、超過徴収税額 $(1 - \gamma)\theta(P_0 - P_M)$ を相続不動産の売却（譲渡）時に納税者に還付する制度の下では、相続不動産の売却時期が遅い方が還付金の現在価値 $(1 - \gamma)\theta(P_0 - P_M)/(1 + r)^M$ は低くなるから、譲渡所得税の還付制度が相続不動産の売却時期を遅らせる効果を持つことはない。

その理由の第二は、実施上の問題点である。超過徴収税額 $(1 - \gamma)\theta(P_0 - P_M)$ の相続時における現在価値を納税者に還付する制度の下では、まず、利子率（割引率） r を決めなければならない。また、期間を年単位にするのか、月単位にするのか、あるいは、日割り計算までするのかを決めなければならない。例えば、利子率（割引率）を現行の公共投資の割引率のように一律4%にすることも考えられるが、経済状況によっては、このような4%という利子率（割引率）は、還付金を受取る納税者（相続人）にとって有利なものとなり、課税庁側、したがって、還付金を受取らない納税者一般にとって不利なものとなる。

上述の二つ理由から、超過徴収税額 $(1 - \gamma)\theta(P_0 - P_M)$ を相続不動産の売却（譲渡）時に納税者に還付する制度を提案する。

みなし譲渡所得税の評価と相続税評価

相続時から3年以内の不動産の売却（譲渡）について、不動産の売却（譲渡）価額 P_M (M 期 ≤ 3 年) で譲渡所得を算定し直して譲渡所得課税を行い、超過徴収税額 $(1-\gamma)\theta(P_0-P_M)$ を還付するのであれば、同様に相続税についても不動産の売却（譲渡）価額 P_M が課税庁の相続税評価額 P_0^H を下回るならば、相続税の超過徴収部分 $\gamma(P_0^H-P_M)$ を還付するという還付制度を設けることも考えられる。確かに不動産は個別性が高く、特に、不況期で不動産価額が下落しているときには、大規模な土地や家屋の市場での取引価額（時価）は、財産評価基本通達に基づく相続税評価額を下回ることもある。しかし、このような事態が生じるのは、過去の地価上昇過程において路線価が市場取引価額＝「時価」の5割以下とあまりにも低く、かつ、バラツキがあるという現状認識の下に、地価下落過程においても路線価を公示価格等の8割を目処に評価するという合理的でない評価方法に基づくものであり、相続税評価（同様な意味で固定資産税評価）の在り方の問題である。

「みなし譲渡所得」課税を行う場合の時価は、通常取引価格を意味すると解されており、相続税評価額をこれと同様に扱うことには、議論の余地が多い。現行の譲渡所得税制度の下でも、一定の無償の譲渡または著しく低い対価による法人への譲渡があった場合には、時価による譲渡があったものとみなし（「みなし譲渡」）、未実現キャピタル・ゲインに対して課税される。しかし、「ここに時価とは、相続税評価額ではなく、通常取引価格を意味すると解すべきである（東京地判平成2年2月27日月報36巻8号1532頁。公示価格が取引価格より低い場合には公示価格でよい）」（金子[2006]231頁）とされている。本節では、「みなし譲渡所得税」の時価評価と相続税評価の相違の問題には立ち入らず、課税庁側と納税者側の「みなし譲渡所得税」の時価評価額の相違によって生じる納税者の利害得失の問題を明らかにするために、相続税の還付制度は考慮しないものとする。

以下では、「みなし譲渡所得税」の超過徴収に係わる税額 $(1-\gamma)\theta(P_0-P_M)$

の還付期間を相続時から3年以内、すなわち、 M 期 ≤ 3 年としよう。この場合には、不動産の売却時 (M 期) に不動産の売却価額 P_M と課税庁側における不動産の時価評価額 P_0 との差額に対する譲渡所得税額 $\theta(P_0 - P_M)$ を譲渡所得税の超過徴収額 $\theta(P_0 - P_M)$ として算出し、その額から相続税の対象から控除した「みなし譲渡所得」に対応する額 $\gamma\theta(P_0 - P_M)$ を差し引いた額、すなわち、 $(1 - \gamma)\theta(P_0 - P_M)$ が納税者に還付されるから、相続不動産を M 期後に売却したときの相続不動産に対して課せられる譲渡所得税と相続税負担の相続時における現在価値 Z^* は、

$$Z^* = \theta(P_0 - R) + \gamma\{P_0^H - \theta(P_0 - R)\} - (1 - \gamma)\frac{\theta(P_0 - P_M)}{(1 + r)^M} \quad (1)^*$$

となる。

これに対して、相続人が正当と考える相続時の時価 P_0^X が課せられた場合の相続不動産に対して課せられる譲渡所得税と相続税負担の相続時における現在価値 Z^{X*} は、

$$Z^{X*} = \theta(P_0^X - R) + \gamma\{P_0^H - \theta(P_0^X - R)\} \quad (2)^*$$

となる。

したがって、譲渡所得課税の死亡時課税（みなし譲渡所得課税と死亡時課税の組み合わせ方式）を行う場合に課税庁側における相続時の不動産の時価評価額 P_0 が相続人が正当と考える相続時の不動産の時価額 P_0^X を上回ること ($P_0 > P_M$) によって生じる相続人の譲渡所得税と相続税負担の現在価値の増加 ($Z^* - Z^{X*}$) は、

$$Z^* - Z^{X*} = (1 - \gamma)\left\{\theta(P_0 - P_0^X) - \frac{\theta(P_0 - P_M)}{(1 + r)^M}\right\} < \theta(P_0 - P_0^X) \quad (3)^*$$

となる。ここで、 M 期 ≤ 3 年と想定している。

(3)'式より分かるように、譲渡所得税の還付制度が適用される場合（不動産の相続時から売却時までが3年以内の場合）においては、相続時の不動産に対する課税庁側と納税者側の時価評価額の相違によって生じる相続人の譲渡所得税と相続税の税負担の現在価値の増加（ $Z^* - Z^{X*}$ ）は、相続時の不動産に対する課税庁側の時価評価額と納税者側（相続人）の時価評価額の相違によって生じる「みなし譲渡所得」税の相違 $\theta(P_0 - P_0^X)$ よりも小さい。相続時の不動産に対する課税庁側と納税者側の時価評価額の相違によって生じる相続人の実質的な税負担額（譲渡所得税と相続税の税負担の現在価値）の増加（ $Z^* - Z^{X*}$ ）がどのようなになるかは、「みなし譲渡所得税」の超過徴収に係わる税額 $(1-\gamma)\theta(P_0 - P_M)$ の還付制度が適用される期間（ M 期 ≤ 3 年）においては、相続時の不動産に対する課税庁側の時価評価額 P_0 と M 期後における不動産の売却価額 P_M との差額（ $P_0 - P_M$ ）、相続税率 γ と相続人の不動産売却時期 M （あるいは、割引率 r ）に依存する。還付制度が適用されない期間（ M 期 > 3 年）においては、相続税率 γ に依存する。課税庁側の時価評価額 P_0 と M 期後における不動産の売却価額 P_M との差額（ $P_0 - P_M$ ）が大きいほど、相続税率 γ が高いほど、相続人の不動産売却時期 M が早いほど（割引率 r が低いほど）相続時の不動産の時価評価の相違によって生じる相続人の実質的な税負担額（譲渡所得税と相続税の税負担の現在価値）の増加（ $Z^* - Z^{X*}$ ）は小さくなる。

「みなし譲渡所得税」の超過徴収に係わる税額 $(1-\gamma)\theta(P_0 - P_M)$ の還付制度が適用される期間（ M 期 ≤ 3 年）において、課税庁側の時価評価額 P_0 と M 期後における不動産の売却価額 P_M との差額（ $P_0 - P_M$ ）が大きいほど、相続税率 γ が高いほど、さらに、相続人の不動産売却時期 M が早いほど（割引率 r が低いほど）相続時の時価評価額の相違によって生じる相続人の実質的な税負担額（譲渡所得税と相続税の税負担の現在価値）の増加（ $Z^* - Z^{X*}$ ）が小さくなるのは、次の理由による。まず、課税庁側の時価評価額 P_0 と M 期後における不動産の売却価額 P_M との差額（ $P_0 - P_M$ ）が大きいほど「みなし譲渡所得税」の超過徴収に係わる税額 $(1-\gamma)\theta(P_0 - P_M)$ の還付額が多くなる。ま

た、相続人の不動産売却時期 M が早いほど（割引率 r が低いほど）納税者に還付される譲渡所得税額の相続時における現在価値 $(1-\gamma)\theta(P_0-P_M)/(1+r)^M$ が大きくなる。さらに、相続税率 γ が高いほど相続時の不動産に対する課税庁側と納税者側の時価評価額の相違によって生じる相続人の譲渡所得税と相続税の税負担の現在価値の増加 (Z^*-Z^{X*}) が小さくなるのは、相続時における課税庁側の不動産に対する時価評価額 P_0 が相続人が正当と考える相続時の不動産の時価額 P_0^X を上回る $(P_0-P_0^X > 0)$ ことによって生じる相続時の譲渡所得税の負担の増加 $\theta(P_0-P_0^X)$ は、他方では、相続税の対象から控除される譲渡所得税の増加 $\theta(P_0-P_0^X)$ をもたらし、相続税額を $\gamma\theta(P_0-P_0^X)$ だけ減少させるからである。

譲渡所得税の還付制度が納税者（相続人）の実質的税負担（譲渡所得課税と相続税の税負担の現在価値）を減らすケース

本節で提案している譲渡所得税の還付制度の下では、相続時より M 期後（ M 期 ≤ 3 年）の不動産売却価額 P_M が相続時における課税庁側の不動産の時価評価額 P_0 を下回っている（ $P_0 > P_M$ ）ならば、不動産の売却時（ M 期）に不動産の売却価額 P_M と課税庁側における不動産の時価評価額 P_0 との差額に対する譲渡所得税額 $\theta(P_0-P_M)$ を譲渡所得税の超過徴収額 $\theta(P_0-P_M)$ として算出し、その額から相続税の対象から控除した「みなし譲渡所得」に対応する額 $\gamma\theta(P_0-P_M)$ を差し引いた額、すなわち、 $(1-\gamma)\theta(P_0-P_M)$ が納税者に還付される。(3)'式より、

$$\theta(P_0-P_0^X) < \frac{\theta(P_0-P_M)}{(1+r)^M}, M \leq 3$$

が成立するケースでは、譲渡所得税の死亡時課税を行う場合、相続時における課税庁側の不動産に対する時価評価額 P_0 が相続人が正当と考える相続時の不動産の時価額 P_0^X を上回る（ $P_0 > P_0^X$ ）ことによって生じる相続時の譲渡所得

税の負担の増加 $\theta(P_0 - P_0^X)$ の効果が、相続人が不動産を売却したとき (M 期) に不動産売却価額 P_M と課税庁側の不動産に対する時価評価額 P_0 との差額の譲渡所得税額 $\theta(P_0 - P_M)$ が納税者に還付されることによる相続人の譲渡所得税負担の相続時における現在価値 $\theta(P_0 - P_0^X)/(1+r)^M$ の減少の効果を下回するため、相続人の譲渡所得課税と相続税の税負担の現在価値は減少する ($Z^* - Z^{X*} < 0$) のである。したがって、相続時より3年以内に不動産を売却したときの売却価額 P_M が相続時における課税庁側の時価評価額 P_0 を大きく下回る ($P_0 - P_M$ が大きい) ならば、相続人の実質的な税負担額（譲渡所得課税と相続税の税負担の現在価値）は減少する可能性が高い。このことは、譲渡所得税の死亡時課税（みなし譲渡所得課税と死亡時課税の組み合わせ方式）を導入することに対する納税者の理解を得るのに役立つ。また、納税者（相続人）の申告に基づく譲渡所得税の還付制度は、不動産の市場取引価額＝時価の把握に役立ち、相続時における課税庁側の不動産の時価評価の改善にも役立つであろう。

納税者は、不動産売却額を正しく申告するか

相続人が相続時より3年以内に不動産を売却したときに相続不動産の売却価額 P_M が課税庁側における不動産の時価評価額 P_0 を下回る ($P_M < P_0$) ならば、納税者（相続人）の申告により、「みなし譲渡所得税」を納税者に還付する制度は、ある意味では、相続時より3年以内に不動産を売却したときの相続不動産の売却価額 P_M を相続時の不動産の市場取引価額＝時価とみなして、課税庁側における不動産の時価評価額 P_0 に異議を申し立てることを認める制度であると言える。この制度の問題点として、納税者が不動産の売却価額を実際の売却価額よりも低く申告し、不当に「みなし譲渡所得税」の還付を受けようとするのが考えられる。この問題に対処する一つの方法は、「みなし譲渡所得税」の還付制度の適用を受けようとする者は、売却しようとする不動産を一定期間にわたって不動産の購入に関心を持つ不特定多数の者が閲覧できる方法と場所

で閲覧に供し、正当な理由がなければ、最高の付け値をした者に当該不動産を売却することを義務づけることであろう。このような義務付けが行われた下では、課税庁は、相続時より3年以内に不動産を売却したときの相続不動産の売却価額 P_M が、そのときの不動産の市場取引価額＝時価よりも著しく低いと判断できる根拠がない限り、相続不動産の売却価額 P_M を時価と認めるべきであろう。

3.2. 相続時より3年を過ぎて相続不動産を売却するとき

不動産の相続時から売却時までが3年を過ぎているとき (M 期 $>$ 3 年のとき) には、譲渡所得税額 $\theta(P_0 - P_M)$ の還付制度は適用されないから、

$$\frac{\theta(P_0 - P_M)}{(1+r)^M} = \frac{\theta(P_0^X - P_M)}{(1+r)^M} = 0$$

となる。したがって、(1)' 式および (2)' 式より、不動産の相続時から売却時までが3年を過ぎているとき (M 期 $>$ 3 年のとき) に、課税庁側の相続時の時価評価額 P_0 が相続人が正当と考える相続時の時価額 P_0^X を上回ること ($P_0 > P_0^X$) によって生じる相続人の譲渡所得税と相続税負担の現在価値の増加 ($Z^* - Z^{X*}$) は、

$$Z^* - Z^{X*} = \theta(P_0 - P_0^X)(1-\gamma) < \theta(P_0 - P_0^X) \quad (3)'$$

となる。ここで、 M 期 $>$ 3 年と想定している。

還付制度が適用されない期間 (M 期 $>$ 3 年) においては、上式より、容易に分かるように、相続税率 $\gamma > 0$ ならば、相続時における課税庁側の不動産に対する時価評価額 P_0 が相続人が正当と考える相続時の不動産の時価額 P_0^X を上回る ($P_0 - P_0^X > 0$) ことによって生じる相続時の譲渡所得税の負担の増加 $\theta(P_0 - P_0^X)$ は、相続税額を $\gamma\theta(P_0 - P_0^X)$ だけ減少させることを通じて、相続時の不動産に対する課税庁側と納税者側の時価評価額の相違によって生じる相続

人の譲渡所得税と相続税の税負担の現在価値の増加 $(Z^* - Z^{X*})$ を小さくさせる効果を持つ。その効果は、相続税率 γ が高いほど大きい。相続税が課税されない状況 ($\gamma = 0$) ならば、相続時における課税庁側の不動産に対する時価評価額 P_0 が相続人が正当と考える相続時の不動産の時価額 P_0^X を上回る ($P_0 - P_0^X > 0$) ことによって生じる相続時の譲渡所得税の負担の増加 $\theta(P_0 - P_0^X)$ は、そのまま、相続人の譲渡所得税と相続税の税負担の現在価値の増加 $(Z^* - Z^{X*})$ となる ($\theta(P_0 - P_0^X) = Z^* - Z^{X*}$)。不動産の相続時から売却時までに3年を過ぎているときは、相続不動産の売却価額 P_M が相続時における課税庁側の時価評価額 P_0 を下回っている ($R < P_M < P_0$) としても、相続時における課税庁側の不動産の時価評価額 P_0 が相続人が正当と考える不動産の時価評価額 P_0^X を上回っている ($P_0 > P_0^X$) 場合とは見做されず、経済状況の変化によって不動産の市場取引価額＝不動産の時価そのものが下落したものと見做されるからである。

被相続人が不動産を取得したときから相続人がその不動産を相続したときまでには不動産価額が上昇し、かつ、相続時点以降は相続不動産の価額が下落し、さらに、不動産の相続時から売却時までに3年を過ぎているとき ($R < P_M < P_0$, かつ、 M 期 > 3 年のとき) であって、しかも、相続税の課税対象にならないほどに相続時の不動産価額が低いときには、相続時における課税庁側の不動産に対する時価評価額 P_0 が相続人が正当と考える不動産の時価評価額 P_0^X を上回る ($P_0 > P_0^X$) ならば、相続時における課税庁側と納税者側（相続人）の不動産に対する時価評価額の相違 ($P_0 > P_0^X$) によって生じる「みなし譲渡所得税」の負担の増加 $\theta(P_0 - P_0^X)$ は、そのまま、納税者（相続人）の税負担の増加となる。しかし、現実的には、このケースは、納税者（相続人）の税負担の増加という観点からは、大きな問題とはならないと考える。その理由の第一は、このような場合には、納税者（相続人）の税負担の増加はないか、あったとしても少ないと考えられるからである。まず、譲渡所得税については、居住用の土地・建物の譲渡に対して3,000万円の特別控除がある。また、相続税に

については、平成23年度の税制改正によって、平成23年4月1日より基礎控除額と法定相続人比例控除額が引き下げられ、基礎控除額3,000万円（従来は5,000万円）、さらに、相続人1人当たりについて600万円（従来は1,000万円）の控除額が認められている。被相続人または被相続人と生計を一にしていたその親族（相続人も入る）が事業用または居住用に供していた宅地については、事業用宅地については、400㎡まで、住宅用宅地については、200㎡までは、その評価額の20%のみが相続税の課税価格に算入されるという「小規模宅地の負担軽減措置」があるとはいえ、通常は、相続税が課税されないか、相続税額が小額であるような居住用の不動産に対しては、「みなし譲渡所得税」が課せられないか、「みなし譲渡所得税」が課せられてもその税額は小額である。このような場合には、相続時における課税庁側と納税者側（相続人）の不動産に対する時価評価額の相違（ $P_0 > P_0^X$ ）によって生じる「みなし譲渡所得税」の負担の増加 $\theta(P_0 - P_0^X)$ はないか、あったとしても、少ないからである。その理由の第二は、相続時における課税庁側の不動産に対する時価評価額 P_0 が相続人が正当と考える不動産の時価評価額 P_0^X よりも高い（ $P_0 > P_0^X$ ）と考えるならば、相続人（納税者）は、相続開始のあった日の翌日から相続税申告期限後3年以内に相続不動産を第三者に売却（譲渡）することを選択すればよい。そうすれば、相続人（納税者）は、譲渡所得税の還付制度の適用を受けることができるからである。

3.3. 土地収用時の土地譲渡所得課税（福井[1995]の提案）と譲渡所得税の死亡時課税

福井[1995]は、土地収用時に譲渡所得課税をすることを提案している。今、土地収用直前の土地の市場価額を P_X とし、土地の取得価額（簡単化のために、土地所有者が付加した価値を含むものと想定する）を R とすると、福井[1995]は、土地収用についての補償額を、 $P_X - \theta(P_X - R)$ とすることを提案している。この提案は、土地収用時点を被相続人の死亡時と見做せば、土地収

用時に（強制的に）売却されたものと見做して、「みなし譲渡所得税」を課す点では、被相続人の死亡時の「みなし譲渡所得税」に類似している。被相続人の死亡時の「みなし譲渡所得税」との大きな相違点としては、以下の二点が挙げられる。

- ① 被相続人の死亡時の「みなし譲渡所得税」が被相続人の生活には直接的な影響を与えないのに対して、土地収用時点における譲渡所得税の徴収は、土地収用についての補償額を減らし、土地所有者の生活に直接的な影響を与える。
- ② 被相続人の死亡時に「みなし譲渡所得税」を課す場合には、課税庁側の土地の時価評価額が低い方が「みなし譲渡所得税」を減らし、差し当たりは、納税者に有利であるが、土地収用時点において譲渡所得税を課す場合には、土地の時価評価額が高い方が譲渡所得税額は多くなるが、譲渡所得税率が100%でない限り、土地所有者が受取る補償額（＝土地の時価評価額－譲渡所得税額）が多くなり、土地所有者には有利となること、したがって、土地所有者は、土地収用にあたっては、土地の時価評価額を高く見積もるインセンティブを持つ。

①の問題点については、土地収用時に「みなし譲渡所得」課税を行うのであれば、土地所有者のその後の生活を考慮して、土地所有者の死亡時に課税するという譲渡所得税の死亡時課税を適用すべきであろう。

②の問題点から、土地収用に対する土地の評価額は、必ずしもその時点における土地の正常な市場取引価額＝時価とは言えず、被相続人の死亡時に「みなし譲渡所得税」を課す場合の土地の時価評価額とは異なることに留意する必要がある。

4. 結 び

小論における議論より、譲渡所得税の死亡時課税（みなし譲渡所得課税と死亡時課税の組み合わせ方式）の下で相続時より一定期間後（ M 期間後）に相

続不動産を売却する場合において、相続不動産の売却価額 P_M が、相続時における課税庁側の時価評価額 P_0 を上回っている ($P_M > P_0$) ならば、相続時における課税庁側の不動産に対する時価評価額 P_0 が相続人が正当と考える不動産の時価評価額 P_0^X を上回ること ($P_0 > P_0^X$) によって生じる相続人の実質的な税負担額（譲渡所得税と相続税負担の相続時点における現在価値）の増加は、「みなし譲渡所得税」の負担の増加 $\theta(P_0 - P_0^X)$ より小さいことが明らかになった（ここで θ は、譲渡所得税率）。被相続人の不動産取得価額 R よりも相続時における課税庁の不動産評価額 P_0 が高く、かつ、相続人が不動産を売却したときの不動産売却価額 P_M が相続時における課税庁の不動産時価評価額 P_0 よりも上昇している場合 ($P_M > P_0 > R$ の場合) には、相続時における課税庁側と納税者側（相続人）の不動産に対する時価評価額の相違 ($P_0 > P_0^X$) によって生じる「みなし譲渡所得税」の負担の増加 $\theta(P_0 - P_0^X)$ が部分的に相殺される程度は、相続税率 γ 、相続人の予想死亡時期 S および割引率 r に依存し、相続税率 γ が高いほど、相続人の予想死亡時期 S が早いほど、割引率 r が低いほど、相続時における不動産の時価評価額の相違 ($P_0 > P_0^X$) による「みなし譲渡所得税」の負担の増加が部分的に相殺される程度が大きくなることが明らかになった。相続人の予想死亡時期が比較的早く、割引率 r も低く、相続財産が多くて適用される相続税率が高い場合には、相続人の実質的な税負担額（譲渡所得税と相続税負担の相続時点における現在価値）が減少する可能性のあることも明らかになった。

被相続人の不動産取得価額 R よりも相続時における課税庁の不動産評価額 P_0 は高いが、相続人が相続時より一定期間後 (M 期後) に不動産を売却したときに、不動産の売却価額 P_M が相続時における課税庁側の不動産に対する時価評価額 P_0 を下回っている場合 ($R < P_M < P_0$ の場合) には、被相続人の死亡時（相続人の相続時）に $\theta(P_0 - R)$ の「みなし譲渡所得税」を課すが、相続人が相続開始のあった日の翌日から相続税申告期限後3年以内に相続不動産を第三者に売却（譲渡）したときに、不動産の売却時 (M 期) に不動産の売却価

額 P_M と課税庁側の時価評価額 P_0 との差額に対する譲渡所得税額 $\theta(P_0 - P_M)$ を譲渡所得税の超過徴収額 $\theta(P_0 - P_M)$ として算出し、その額から相続税の対象から控除した「みなし譲渡所得」に対応する額 $\gamma\theta(P_0 - P_M)$ を差し引いた額、すなわち、 $(1 - \gamma)\theta(P_0 - P_M)$ を納税者に還付する制度を創設することを提案する。このような納税者への還付制度を創設すれば、相続時より3年後以内 ($M \leq 3$) の相続不動産の売却については、相続時における課税庁側の不動産に対する時価評価額 P_0 が相続人が正当と考える不動産の時価評価額 P_0^X を上回ること ($P_0 > P_0^X$) によって生じる相続人の実質的な税負担額（譲渡所得税と相続税負担の相続時点における現在価値）の増加は、「みなし譲渡所得税」の負担の増加 $\theta(P_0 - P_0^X)$ より小さいことが明らかになった。「みなし譲渡所得税」の超過徴収に係わる税額 $(1 - \gamma)\theta(P_0 - P_M)$ の還付制度が適用される期間 ($M \text{ 期} \leq 3 \text{ 年}$) において、相続時の不動産に対する課税庁側と納税者側の時価評価額の相違によって生じる相続人の実質的な税負担額（譲渡所得税と相続税の税負担の現在価値）の増加がどのようになるかは、相続時の不動産に対する課税庁側の時価評価額 P_0 と M 期後における不動産の売却価額 P_M との差額 ($P_0 - P_M$)、相続税率 γ と相続人の不動産売却時期 M （あるいは、割引率 r ）に依存する。課税庁側の時価評価額 P_0 と M 期後における不動産の売却価額 P_M との差額 ($P_0 - P_M$) が大きいほど、相続税率 γ が高いほど、相続人の不動産売却時期 M が早いほど（割引率 r が低いほど）相続時の不動産の時価評価の相違によって生じる相続人の実質的な税負担額（譲渡所得税と相続税の税負担の現在価値）の増加は小さくなる。相続時より3年以内に不動産を売却したときの売却価額 P_M が相続時における課税庁側の時価評価額 P_0 を大きく下回る ($P_0 - P_M$ が大きい) ならば、相続人の実質的な税負担額（譲渡所得税と相続税の税負担の現在価値）は減少する可能性が高い。

不動産の売却価額 P_M が相続時における課税庁側の時価評価額 P_0 を下回っている場合 ($R < P_M < P_0$ の場合) で、かつ、不動産の相続時から売却時まで3年を過ぎているとき ($M \text{ 期} > 3 \text{ 年のとき}$) には、譲渡所得税額の還付制度

は適用されないから、相続時における課税庁側と納税者側（相続人）の不動産に対する時価評価額の相違（ $P_0 > P_0^X$ ）によって生じる「みなし譲渡所得税」の負担の増加 $\theta(P_0 - P_0^X)$ が部分的に相殺される程度は、相続税率 γ のみに依存し、相続税率 γ が高いほど、すなわち、相続不動産額が大きいほど、「みなし譲渡所得税」の負担の増加が部分的に相殺される程度は、大きいことが明らかになった。相続税が課せられない場合（ $\gamma = 0$ の場合）には、相続時における課税庁側と納税者側（相続人）の不動産に対する時価評価額の相違（ $P_0 > P_0^X$ ）は、「みなし譲渡所得税」の負担の増加 $\theta(P_0 - P_0^X)$ となる。不動産の相続時から売却時までに3年を過ぎているときは、相続不動産の売却価額 P_M が相続時における課税庁側の時価評価額 P_0 を下回っている（ $R < P_M < P_0$ ）としても、相続時における課税庁側の不動産の時価評価額 P_0 が相続人が正当と考える不動産の時価評価額 P_0^X を上回っている（ $P_0 > P_0^X$ ）場合とは見做されず、経済状況の変化によって不動産の市場取引価額＝不動産の時価そのものが下落したものと見做されるからである。しかし、現実的には、このことは、納税者（相続人）の税負担の増加という観点からは、大きな問題とはならないと考えられる。

以上より、譲渡所得課税の死亡時課税を実施する場合において、被相続人に対する「みなし譲渡所得税」を相続税の対象から控除することに加えて、相続時における課税庁側の不動産の時価評価額 P_0 が相続人が正当と考える不動産の時価評価額 P_0^X を上回っている場合でも、相続時より3年後以内（ $M \leq 3$ ）の相続不動産の売却については、売却時（ M 期）の不動産の売却価額 P_M が課税庁側の時価評価額 P_0 を下回っている（ $P_M < P_0$ ）のときには、売却時（ M 期）に不動産の売却価額 P_M と課税庁側の時価評価額 P_0 との差額に対する譲渡所得税額 $\theta(P_0 - P_M)$ を譲渡所得税の超過徴収額 $\theta(P_0 - P_M)$ として算出し、その額から相続税の対象から控除した「みなし譲渡所得」に対応する額 $\gamma\theta(P_0 - P_M)$ を差し引いた額、すなわち、 $(1 - \gamma)\theta(P_0 - P_M)$ を納税者に還付する制度を設けるならば、相続時における課税庁側の不動産の時価評価額 P_0 が

相続人が正当と考える不動産の時価評価額 P_0^X を上回ること ($P_0 > P_0^X$) によって生じる相続人の実質的な税負担額（譲渡所得税と相続税負担の相続時点における現在価値）の増加を緩和し、場合によっては、税負担額を減少させることができると言える。したがって、被相続人の死亡時における「みなし譲渡所得」課税は、「みなし譲渡所得」の評価の相違によって生じる納税者の利害・得失が大きく、実施が困難であるという問題点は、譲渡所得課税の死亡時課税（みなし譲渡所得課税と死亡時課税の組み合わせ方式）に譲渡所得税の還付制度を設けることによって大きく改善することができる。

どのような税制度にも問題点は存在する。資源配分の効率性、分配の公正、実施可能性という観点から、現行所得税制の下における譲渡所得税の在り方と「みなし譲渡所得」課税を含む譲渡所得課税の死亡時課税のいずれが優れた税制度のあり方であるかが問われなければならない。

（小論は、2011 年度特別研究助成による研究成果の一部である。）

参 考 文 献

- 青野勝広 [2006] 「新土地譲渡所得税の死亡時課税」『都市住宅学』第 54 号, pp.56-65
- 青野勝広 [2008] 「個人と法人への異なる譲渡所得税課税と中立性」『立命館経済学』第 56 巻第 5 号, pp.1-22
- 青野勝広 [2008] 『不動産の税法と経済学』清文社
- 青野勝広 [2010] 「死亡時の『みなし譲渡所得税』の負担は過重か—譲渡所得税の死亡時課税と現行課税方式との比較—」『松山大学論集』第 22 巻第 3 号, pp.189-225
- 浅田義久・西村清彦・山崎福寿 [2002] 「税制変化の影響：地価を不安定化した相続税と土地譲渡所得税」『不動産市場の経済分析』（西村清彦編）第 4 章, 日本経済新聞社, pp.99-128
- 石島弘 [2003a] 『課税標準の研究』信山社
- 石島弘 [2003b] 『課税権と課税物件の研究』信山社
- 石倉文雄 [1996] 「譲渡所得—特にみなし譲渡所得課税を中心に—」（『日税研論集 第 28 号 日税研創立 10 周年記念論文集』（財日本税務研究センター, pp.53-74
- 一高龍司「カナダ及びオーストラリアにおける遺産・相続税の廃止と死亡時譲渡所得課税制度」（『日税研論集 第 56 号 日税研創立 20 周年記念論文集』（財日本税務研究センター, pp.45-99

- 岩田規久男 [1977]『土地と住宅の経済学』日本経済新聞社
- 岩田規久男・山崎福寿・花崎正晴・川上康 [1993]『土地税制の理論と実証』東洋経済新報社
- 岩田規久男・八田達夫 [2003]『日本再生に「痛み」はいらない』東洋経済新報社
- 占部裕典 [2002, 初出 1999]「遺産分割における相続税と所得税の課税関係」『租税法の解釈と立法Ⅰ』第三章, 信山社出版, pp.79-128
- 神山弘行 [2008]「課税繰延の再考察」『租税法の基本問題』(金子宏編), 有斐閣, pp.247-271
- 神山弘行 [2008],「物価変動と租税に関する一考察—インフレ・インデックスの観点から—」『租税法の基本問題』(金子宏編) 有斐閣
- 金子宏 [1996, 初出 1975]「所得税とキャピタル・ゲイン」『課税単位及び譲渡所得の研究』有斐閣, pp.89-112
- 金子宏 [1996, 初出 1978]「譲渡所得の意義と範囲—二重利得法の提案を含めて」『課税単位及び譲渡所得の研究』有斐閣, pp.113-249
- 金子宏 [1996, 初出 1981]「譲渡所得における取得費の意義」『課税単位及び譲渡所得の研究』有斐閣, pp.250-285
- 金子宏 [2000]「シャープ勧告の歴史的意義—21世紀に向けて」『シャープ勧告50年の奇跡と課題』(租税法学会) 租税法研究第28号, 有斐閣, pp.1-33
- 金子宏 [2002]「総説—譲渡所得の意義と範囲—」『譲渡所得の課税』,『日税研論集 第50号 譲渡所得の課税』, (財)日本税務研究センター, pp.3-31
- 金子宏 [2006]『租税法 第十一版』弘文堂
- 金子宏編 [2008]『租税法の基本問題』有斐閣
- 金本良嗣 [1994]「譲渡所得税の凍結効果と中立課税」『住宅土地経済』No.13, pp.12-23
- 国土交通省住宅局住宅総合整備課住環境整備室 [2006]「高齢者の住み替え支援について」『都市住宅学』第54号, pp.33-34
- 水野忠恒 [2005]『租税法 第2版』有斐閣
- 佐藤和男 [2005]『土地と課税』日本評論社
- 渋谷雅弘 [2000]「シャープ勧告における所得税」『シャープ勧告50年の奇跡と課題』(租税法学会)『租税法研究』第28号, 有斐閣, pp.61-76
- 渋谷雅弘 [2002]「相続・贈与と譲渡所得課税」『日税研論集 第50号 譲渡所得の課税』, (財)日本税務研究センター, pp.145-168
- 中里実 [2002]「みなし譲渡と時価主義」(『日税研論集 第50号 譲渡所得の課題』(財)日本税務研究センター, pp.89-124
- 西村清彦編 [2002]『不動産市場の経済分析』日本経済新聞社
- 八田達夫 [2002]「都市再生と税制」『フィナンシャル・レビュー』第56号, pp.57-73
- 福井秀夫 [1995]「阪神大震災復興計画の法的課題」『都市住宅学』第10号, pp.36-43
- 前川俊一 [2003]『不動産経済学』プロGRES

水野忠恒 [2005] 『租税法 第2版』有斐閣

水野忠恒 [2002] 「譲渡所得の取得価額」(『日税研論文集 第50号 譲渡所得の課題』(財日
本税務研究センター, pp.63-87

山崎福寿 [1999] 『土地と住宅市場の経済分析』東京大学出版会