

# 米国連邦遺産税における不動産評価の法的構造

横井里保

## 目次

### はじめに

- I 米国連邦遺産税の法的構造
- II 総遺産 (gross estate) に含まれる財産評価に関する財務省規則 (Treasury Regulations)
- III 不動産評価における公正市場価値 (fair market value)
  - 1. 一般原則—最高かつ最善の利用 (the highest and best use)
  - 2. 農場その他の事業目的で利用される不動産
- IV 財務省規則の法的効力

### 結論

### はじめに

我が国の相続税は、相続財産に含まれる不動産の評価を、国税庁の定める財産評価基本通達（以下、「通達」という。）に依拠して行っている。通達による評価の合理性は、納税者間の公平性を担保するといった点にあることが判例によって認められている<sup>1</sup>が、一方で、従来から通達による評価は、課税要件法定主義に反するとの批判<sup>2</sup>や、課税庁による通達の使い分けが納税者の予測可能性を阻害し恣意的課税を招くといった租税法律主義の問題<sup>3</sup>が久しく指摘されてきた。

本稿は、我が国の相続財産の時価評価をめぐるこれらの問題を踏まえ、租税法律主義の要請は、法律による行政の厳格な遂行を伴って担保され、その結果として納税者の権利は保護されるとの視点から<sup>4</sup>、米国連邦遺産税における総遺産の評価の法構造を明らかにし、今後の我が国の相続財産の時価評価の在り方に示唆を得ることを目的とする。とりわけ、米国連邦遺産税において総遺産に含まれる財産のうち、不動産に焦点をあて、いかなる法的構造のもとに時価評価が行われているかについて検証していくことにする。

米国における資産評価、とりわけ株式の評価に関しては、すでに多くのすぐれた先行研究が蓄積

<sup>1</sup> 東京高判昭和58年8月16日税資133号462頁。

<sup>2</sup> 我が国の相続税の財産評価の問題に関しては、すでに数多くの先行研究が存在するため本稿では詳述しない。王國文敏「通達課税の一側面」小早川光郎＝宇賀克也編『行政法の発展と変革 下巻』492頁（有斐閣、2001）等参照。判例も、通達は国民に対して拘束力を有するものではないとしている（最判昭和38年12月24日訟月10巻2号381頁）。

<sup>3</sup> 増田英敏「相続税法22条の『時価』と評価通達6項の解釈（上）」税務弘報64巻10号71頁（2016）、（中）64巻13号69頁（2016）、（下）65巻1号169頁（2017）、大淵博義『「財産評価基本通達・総則6項」の適用のあり方（下）」税理39巻13号14頁（1996）等がある。

<sup>4</sup> 増田英敏『納税者の権利保護の法理』9頁（成文堂、1997）。

しているところであるが<sup>5</sup>、不動産の評価に関する研究は決して多いとはいえないのが現状である<sup>6</sup>。本比較法研究の意義は、納税者の権利保護の原則である租税法律主義の視点からの不動産の時価評価に関する研究が、我が国の相続財産の時価評価の研究に寄与することである。

本論文の構成は以下のとおりである。まず、米国連邦遺産税の法的構造を概観する。米国連邦遺産税は内国歳入法典（Internal Revenue Code）2001条以下に規定されており、2031条から2046条は総遺産に関する規定である。総遺産に関する規定のうち、2031条（総遺産の定義）から2032A条（一定の農場その他の不動産の評価）に重点を置いて整理する。Ⅱでは、総遺産に含まれる財産の評価に関する財務省規則の構造を明らかにする。財務省規則（Treasury Regulations）は、総遺産に含まれる財産の価値は公正市場価値で評価されるとして、公正市場価値の定義を規定し、その例外として農場その他の目的で利用される不動産の評価についても規定する。Ⅲでは、不動産の公正市場価値はいかに測定されるか、また、例外規定として位置づけられる2032A条と関連する財務省規則の規定に関する米国の議論を概観する。最後に、米国財務省規則の法的効力について若干の整理を行う。

## I 米国連邦遺産税の法的構造

連邦遺産税（federal estate tax）は、人が死亡したときに財産を移転するという特権に対して課せられる租税である<sup>7</sup>。連邦遺産税は、死亡時に米国の市民（citizens）または居住者（residents）であった被相続人の課税遺産（taxable estate）に対して課される<sup>8</sup>。

連邦遺産税は、死亡時に引き継がれるもののみ課税され、死亡前に所有されていたものや、死亡後に被相続人が受け取るものには課税されない。連邦遺産税は、被相続人の遺産全体に対して課せられるものであり、様々な被相続人が受け取る財産に対して課せられるものではないため、少なくとも内国歳入法典2031条に基づいて被相続人の課税対象となる遺産総額を計算するための被相続人の財産の評価は、通常、それらの財産の行き先を考慮することなく行うことができる。

遺産総額の計算は、内国歳入法典2001条（b）項は、被相続人の課税遺産に被相続人の調整済贈与額（the adjusted taxable gifts）を加算した額に、同条（c）項の税率表に基づき暫定的な税額を算出したあと、1976年12月31日以降に行われた贈与に対して、その贈与が行われた時に同条（c）項に基づく現行の税率が有効であった場合に支払われたであろう贈与税の合計額を差し引くことにより算定すると定めている。

被相続人の課税遺産は、総遺産（gross estate）から、一定の控除（deduction）を差し引いたも

<sup>5</sup> 渋谷雅弘「資産移転課税（遺産税、相続税、贈与税）と資産評価（1）～（5）」法学協会雑誌110巻9号1323頁（1993）、10号1505頁、111巻1号69頁（1994）、4号59頁、6号769頁、関俊彦「アメリカ合衆国連邦遺産税・贈与税における株式評価」租税法研究8号108頁（1980）等がある。

<sup>6</sup> 不動産評価に関しては、米国の財産税を素材とした先行研究がある。例えば、石島弘『課税標準の研究』397頁以下（信山社、2003）では、米国の財産税の検討を通して、我が国の固定資産税の課税標準の合理性を図る観点から種々の検討がなされている。渋谷雅弘「アメリカの財産税における取得時評価について」法学61巻1号1頁（1997）。

<sup>7</sup> Knowlton v. Moore 178 U.S. 41（1900）。連邦遺産税の性質については、拙稿『アメリカ連邦遺産税の合憲性一わが国の相続税のあり方を検討する素材として』税務弘報67巻12号155頁以下（2019）参照。

<sup>8</sup> I.R.C. § § 2001-2058.米国の市民あるいは居住者でない被相続人は、一定の資産について遺産税が課される（I.R.C. § § 2101-2108）。

のである。被相続人の総遺産には、内国歳入法典2031条から2046条に規定されている範囲で、不動産、動産、有形、無形、場所を問わず、すべての財産の価値が含まれる<sup>9</sup>。控除については、内国歳入法典2051条から2058条に規定されている。連邦遺産税は、被相続人が米国民または米国居住者であった場合、世界中の財産を含む。連邦遺産税は、被相続人の所有権に基づくものではなく、被相続人が死亡時にその財産に対して過剰な力や支配力を持っていたことに基づく財産も対象としている。

内国歳入法典2036条は、(1) 被相続人が財産を譲渡し、(2) 被相続人が譲渡に対して十分な対価を受け取らず、(3) 被相続人が財産の所有もしくは享受、または財産からの収入に対する権利を保持しているか、または財産もしくは財産からの収入を所有もしくは享受できる者を指定する権利(単独もしくは他者と一緒に)を保持している場合、被相続人の総遺産に含まれる<sup>10</sup>と規定している。内国歳入法典2036条から2038条は、すべて被相続人が一度は所有し、その後に譲渡した財産であるのに対して、内国歳入法典2041条は、被相続人の死亡時に被相続人の名義でない財産を被相続人の総遺産に引き入れるものであり、従って、被相続人の検認財産<sup>11</sup> (probate estate) には含まれない。

一般的なルールとして、総遺産に含まれる財産は、死亡日の公正市場価値 (fair market value) で評価される。公正市場価値について制定法上に定義規定はなく、財務省規則 (Treasury Regulations) に規定されている。詳しくはIIで述べるが、財務省規則20.2031-1 (b) は、公正市場価値とは、売買を強制されていない自発的な買い手と売り手の間で、双方が関連する事実について合理的な知識を持っている場合に成立する価格であると定義している<sup>12</sup>。

財務省規則は、特定の財産を評価する方法を詳細に定めている。例えば、財務省規則20.2031-2では、市場性のある有価証券の評価方法について、高値と安値の平均化、死亡が取引日に発生しなかった場合の処理 (死亡日前の最後の取引日と死亡日後の次の取引日の加重平均を使用)、高値と安値が利用できない場合の買値と売値の使用など、詳細に規定している。

遺言執行者 (executer) <sup>13</sup> は、内国歳入法典2032条の下で、総遺産と連邦遺産税の額を減少させる場合には、代替評価日 (alternative valuation) を選択することができる<sup>14</sup>。代替評価日は、

<sup>9</sup> I.R.C. § 2031.

<sup>10</sup> 例えば、被相続人が不動産の所有権を持っていなくても、被相続人が不動産または不動産からの収入のすべてを享受する人であった場合、または被相続人が (単独または他の人と一緒に) 収入または不動産からの収入のすべてを享受できる人をコントロールできた場合、被相続人が不動産を所有していたかのように、その不動産を被相続人の総財産に含める (See, Marguerite Munson Lentz, *Basic Estate Tax Simplified*, 27 Michigan Prob & Est Plan J 9 (2008)) .

<sup>11</sup> 検認とは、被相続人名義の資産を管理し、被相続人の債務や管理費用を処理した後、被相続人の資産を被相続人の遺言による受益者 (有効な遺言書が検認されている場合) または遺留分を有する相続人 (有効な遺言書が検認されていない場合) に譲渡する手続きである。検認は、被相続人の単独名義の資産にのみ適用される。相続税の計算では、被相続人の遺産総額は、検認管理の対象となる資産よりもはるかに広い範囲に及ぶ、検認財産が出发点となる。

<sup>12</sup> Treas. Reg. § 20.2031-1 (b) .

<sup>13</sup> 連邦遺産税は遺言執行者によって支払われなければならない (I.R.C. § 2002)。国内で任命され、資格を持ち、活動している遺言執行者または管財人がいない場合、法典で使用されている「遺言執行者」という用語は、「被相続人の財産を実際または推定的に所有している者」を意味する (I.R.C. § 2203, 7701 (a) (47))。

<sup>14</sup> I.R.C. § 2032.

通常、死亡日から6ヶ月後であるが、この6ヶ月間に財産が分配、売却、処分された場合、その財産の代替評価日は、その財産が分配、売却、処分された日となる。この選択は、一度行くと取り消すことができず、遺言執行者が望む財産だけについて代替評価日を選択することもできない。遺言執行者は、6ヶ月以内の分配、売却、処分のタイミングを選ぶことで、総遺産と連邦遺産税をある程度コントロールすることができる。

Ⅲで述べる通り、連邦遺産税に限らず、不動産の評価は最高かつ最善の利用価値で評価するとされている。具体的な価値を裁判所が判断する場合は、両当事者の鑑定書と鑑定に使用された方法を検討する。鑑定書を検討する際に考慮される要素は、鑑定人の不動産に対する精通度などがある。その結果、評価をめぐる紛争が訴訟に発展した場合、どちらの鑑定人の分析が最も信頼できるかで解決することが多い<sup>15</sup>。

内国歳入庁 (Internal Revenue Service) が納税者の評価額に異議を唱える可能性があるという懸念に加えて、連邦贈与税や遺産税の負担減少目的で財産を過小評価した場合にはペナルティを受ける可能性がある。内国歳入法典6662条は、1989年12月31日以降に提出された連邦遺産税および贈与税の申告に適用される。この罰則は、①遺産税・贈与税申告書に記載された財産の価値が、正しいと判断された金額の50%以下であり、②過少支払いの金額が5,000ドルを超える場合、遺産税・贈与税の評価額の大幅な過少支払いに関連する過少支払いの20%に相当する<sup>16</sup>。また、申告書に記載された評価額が、最終的に正しいと判断された評価額の25%以下の場合には、評価額の過少申告となり、ペナルティ率は2倍の40%となる<sup>17</sup>。

## II 総遺産 (gross estate) に含まれる財産評価に関する財務省規則 (Treasury Regulations)

総遺産に含まれる財産の評価は、公正市場価値 (fair market value) によって評価するのが原則である。財務省規則20.2031-1 (b) によると、公正市場価値とは、売買を強制されていない自発的な買い手と売り手の間で、双方が関連する事実について合理的な知識を持つ場合に成立する価格<sup>18</sup>を指す。公正市場価値は、司法上の評価において一般的に用いられる理論的な概念であり、遺産税、贈与税、所得税など、すべての連邦政府および多くの州の税務問題に適用されている価値基準である<sup>19</sup>。様々な判例を通して公正市場価値の定義が明らかになってきたのは1920年代であり、「自発的な買い手と売り手」や「合理的な知識を持つ」といった概念、公正市場価値に対する強制力の影響などの概念が議論され、公正市場価値を決定する際に考慮すべき要素として確立された<sup>20</sup>。

<sup>15</sup> Mary Ann Mancini, Williams Mullen & Stefan F. Tucker, *Estate Planning for Real Estate*, 51 ANN. TAX CONF. 30 (2005) .

<sup>16</sup> I.R.C. § 6662 (a) , (g) .

<sup>17</sup> I.R.C. § 6662 (h) (2) (c) .

<sup>18</sup> Treas.Reg. § 20.2031-1 (b) .The fair market value is the price at which the property would change hands between a willing buyer and a willing seller, neither being under any compulsion to buy or to sell and both having reasonable knowledge of relevant facts.

<sup>19</sup> Jay E. Fishman, et al., *STANDARDS OF VALUE THEORY AND APPLICATIONS*, 2ed, 35 WILEY (2013) .

<sup>20</sup> *Id.* at 6.

被相続人の総遺産に含まれる特定の財産の公正市場価値は、強制的な売買価格によって決定されるものではない。また、ある財産の公正市場価値は、その財産が最も一般的に販売されている市場以外の市場における販売価格によって決定されるものでもなく、必要に応じてその財産の所在地を考慮する。したがって、被相続人の総遺産に含まれる財産のうち、一般の人が小売市場で入手するもの場合、そのような財産の公正市場価値は、その商品または同等の商品が小売で販売されるであろう価格である。例えば、被相続人の総遺産に含まれる自動車（一般の人が小売市場で入手する物品）の公正市場価値は、同じまたはほぼ同じメーカー、モデル、状態などによって自動車が一一般の人に購入される価格であり、被相続人の特定の自動車の中古自動車のディーラーによって購入される価格ではない。評価日における価値を決定するために、すべての関連する事実および要素は、すべての場合において考慮されなければならない。また、遺言執行者が内国歳入法典2032条に基づいて代替評価日を選択した場合は、同条に規定された日付と調整を加えた時点での公正市場価値である<sup>21</sup>。

被相続人が1962年10月16日以降1964年7月1日以前に死亡した場合の被相続人の米国外に所在する不動産の価値は、一定の条件の下で被相続人の総遺産に含まれない<sup>22</sup>。被相続人が1962年1月31日以降に取得した米国外に所在する不動産（被相続人および遺族が共同賃借権または完全所有権で保有する不動産を含む）、そのような不動産の持分、またはそのような不動産に関する一般指名権は、1962年2月1日以前に被相続人が取得したものとして扱われる<sup>23</sup>。また、米国外に所在する不動産に対して1962年1月31日以降に行われた資本的追加または改良の部分は、その不動産の価値を著しく増加させる限りにおいて、1962年1月31日以降に取得された不動産として扱われる<sup>24</sup>。財務省規則20.2031-2から20.2031-8に具体的に記載されていない財産の評価は、20.2031-1に定められた一般原則に従って行われる<sup>25</sup>。

遺言執行者が内国歳入法典2032条に基づく代替評価日を選択した場合、被相続人の死亡日に総遺産に含まれていた財産は、原則として以下のいずれかの日に評価されたことになる<sup>26</sup>。(1) 被相続人の死亡後6ヶ月（被相続人が1970年12月31日以前に死亡した場合は1年）以内に分配、売却、交換、その他の処分が行われた財産は、最初に分配、売却、交換、その他の処分が行われた日、(2) 被相続人の死亡後6か月（1970年12月31日以前に死亡した場合は1年）以内に分配、売却、交換、その他の処分が行われなかった財産は、被相続人の死亡後6か月（1970年12月31日以前に死亡した場合は1年）経過した日、(3) 時の経過により影響を受ける財産や権利は、被相続人の死亡日に評価されるが、時の経過によらない財産や権利の価値は、被相続人の死亡後6ヶ月（被相続人が1970年12月31日以前に死亡した場合は1年）経過した日、または分配、売却、交換、その他の

<sup>21</sup> *Id.*

<sup>22</sup> Treas.Reg. § 20.2031-1 (c) (1) .

<sup>23</sup> Treas.Reg. § 20.2031-1 (c) (2) .

<sup>24</sup> Treas.Reg. § 20.2031-1 (c) (3) . したがって、総遺産には、オフィスビル、工場、家屋、フェンス、排水溝、その他の資本など、改良されていない不動産に対する改良の価値や、1962年1月31日以降に不動産に施された資本的追加や既存の改良の価値が含まれる場合がある。

<sup>25</sup> Treas.Reg. § 20.2031-9.

<sup>26</sup> Treas.Reg. § 20.2032-1 (a) .

処分を行った日のいずれか早い日に調整して評価される<sup>27</sup>。

### Ⅲ 不動産評価における公正市場価値 (fair market value)

#### 1. 一般原則—最高かつ最善の利用 (the highest and best use)

公正市場価値の決定には、不動産市場に影響を与える多くの複雑な要因を分析する必要があるため、不動産鑑定士は、評価訴訟で証言する専門家証人として頻繁に採用されている<sup>28</sup>。連邦最高裁判所は、1943年に判決が下された *United States v. Miller*<sup>29</sup> で、周辺地域に最近の販売実績がない不動産の公正市場価値を決定することは、せいぜい情報を持った人による推測に過ぎないと述べたが、この判決が下されて以来、不動産鑑定士の仕事は飛躍的に成長した<sup>30</sup>。不動産鑑定士は、連邦証拠規則 (Federal Rules of Evidence)<sup>31</sup> に基づいて専門家証人として認められており、専門組織、政府および民間の認証、政府が規制する実務基準を持ち、その証言が十分に科学的であることを裏付けている<sup>32</sup>。

最高かつ最善の利用 (the highest and best use) 価値で評価するという考えは、不動産を評価する際の一般原則であり、財務省規則 20.2032A-3 の「最高かつ最善の利用に基づいて決定された公正市場価値ではなく」<sup>33</sup> という文言から、連邦遺産税も不動産の公正市場価値は最高かつ最善の利用価値を前提にしているといえる。不動産の最高かつ最善の利用とは、不動産の評価時点で実際に使用されている用途ではなく、その不動産が最大の収益や利益を生み出すための用途に基づくものである<sup>34</sup>。死後合理的な期間内に利害関係のない第三者に財産が売却された場合、内国歳入庁はその売却価格で財産を評価する。しかし、後の売却価格に被相続人の死亡時には存在しなかった要素が反映されている場合、売却価格は不動産の死亡日の価値を正しく反映していない可能性がある。逆に、不動産を購入する人が親戚や親しい友人である場合は、売却価格では公正市場価値を確立でき

<sup>27</sup> Treas.Reg. § 20.2032-1 (a) (1) - (3) . 「分配、売却、交換、その他の処分」とは、財産が総遺産の一部を成さなくなるようなあらゆる方法を示す。例えば、被相続人の死亡時に手元にあったお金が、その後、葬儀費用の支払いに使われたり、その後、投資されたりした場合は、「その他の処分」に該当する (Treas.Reg. § 20.2032-1 (c)) .

<sup>28</sup> William H. Wilson, *Valuation of Real Property—Role of the Expert Witness*, 44 Wash. L. REV. 687 (1969) . See also, James C. Bonbright, *The Valuation of Real Estate for Tax Purposes*, 34 COLUM. L. REV. 1397 (1934) .

<sup>29</sup> 317 U.S. 369 (1943) .

<sup>30</sup> *Id.* at 711 .

<sup>31</sup> See, FED. R. EVID. 702. 知識、技術、経験、訓練、または教育により専門家としての資格を有する証人は、以下の場合に、意見などの形で証言することができる。(a) 専門家の科学的、技術的、またはその他の専門的知識が、事実の判断者が証拠を理解する、または問題となっている事実を決定するのに役立つ場合、(b) 証言が十分な事実またはデータに基づいている場合、(c) 証言が信頼できる原則と方法の産物である場合、および (d) 専門家がその原則と方法を本件の事実に信頼できるように適用した場合。

<sup>32</sup> Jason S. Kirwan, *Appraising a Presumption: A Modern Look at the Doctrine of Specific Performance in Real Estate Contracts*, 47 WM. & MARY L. REV. 709 (2005) .

<sup>33</sup> Treas.Reg. § 20.2032A - 3. If this election is made, the property will be valued on the basis of its value for its qualified use in farming or the other trade or business, rather than its fair market value determined on the basis of highest and best use (irrespective of whether its highest and best use is the use in farming or other business) .

<sup>34</sup> 環境的に汚染された不動産を浄化するためのコストを考慮して不動産の価値を下げることはできる。投機的な環境問題を考慮した割引は、納税者が被相続人の死亡日の時点で、潜在的な買い手が不動産の状態を環境問題として認識していたことを証明できない限り、認められない。

ない<sup>35</sup>。

最高かつ最善の利用とは、次のような特徴を持つ利用法と定義されている<sup>36</sup>。すなわち、(1) 法的かつ物理的に可能であること、(2) 適切にサポートされていること、(3) 財政的に可能であること、(4) 土地の価値が最も高くなること、の4つの特徴を有する。これは、その不動産にとって最もふさわしい、最も可能性の高い用途を指す。ある用途が最もふさわしいものであるためには、様々な事業の目的が最適に調整されなければならない。地域、自治体、開発者、隣接する土地所有者の価値は、想定される最高かつ最善の利用を達成するために妥協される可能性が高い。

連邦最高裁判所は *Olson v. United States*<sup>37</sup>において、「不動産が適応可能であり、合理的に近い将来に必要とされる、あるいは必要とされる可能性が高い、最高かつ最善の利用とは、必ずしも価値の尺度としてではなく、そのような用途に対する需要の見通しが、不動産が私的に保有されている間の市場価値に影響を与える程度にまで考慮されるべきである」<sup>38</sup>と述べて、土地所有者が土地の「実際の使用と特別な適応性」を土地収用の評価に含めることを求めた<sup>39</sup>。

不動産鑑定士は、市場の需要、その地域の経済発展、企業や個人の具体的な計画（その土地を開発するために既に取りられた行動を含む）、そして土地が買収された時点におけるその土地の用途を見て、その土地の経済的価値が何であるかを検討する<sup>40</sup>。ほとんどの場合、不動産の最高かつ最善の利用を決定するために、以下の3つの一般的な鑑定方法のいずれかを検討することになる。

一般的に認められている鑑定実務では、販売比較分析法 (Sales Comparison Analysis)<sup>41</sup>、収益分析法 (Income Capitalization Analysis)<sup>42</sup>、コスト分析法 (Cost Analysis)<sup>43</sup>という通常3つの評価アプローチが用いられる。例えば、販売比較分析法は、同じ不動産、または販売されている不動産に最も類似した特徴を持つ不動産の最近の独立した販売実績に基づいている<sup>44</sup>。他の物件との比較にあたっては、学校や教会、交通機関、文化的施設に近接していることなどの立地条件、融資

<sup>35</sup> 通常、死によって財産の価値が変わることはないが、例えば中小企業が価値あるパートナーを失った場合など、死亡によって所有権だけでなく価値も変化する少数のケースでのみ、死亡時の価値が死亡による変化を反映しているかどうかを判断する必要がある (Diana S. C. Zeydel & Norman J. Benford, *Valuation Principles and Recent Developments: Practical Guidance for the Estate Planner*, 34 REAL PROP. PROB. & TR. J. 217 (1999)) .

<sup>36</sup> Stephen Sussna, *The Concept of Highest and Best Use under Takings Theory*, 21 URB. LAW. 113 (1989) .

<sup>37</sup> *Olson v. United States*, 292 U.S. 246, 248 (1934) .

<sup>38</sup> *Olson v. United States*, 292 U.S. 255 (1934) .

<sup>39</sup> Brigid Sawyer, *Whose Highest and Best? Including Economic Development and Individual Landownership in the Highest and Best Use Standard*, 70 CATH. U. L. REV. 298 (2021) . 最高かつ最善の利用基準は、不動産の最高かつ最善の経済的使用だけでなく、個人にとっての最高かつ最善の利用を考慮した要素を含むように拡大する必要がある。

<sup>40</sup> *Id.* at 311.

<sup>41</sup> 周辺地域の類似不動産の販売状況を調査し、その価格を対象不動産との違いに応じて調整し、最終的な見積りにまとめる手法である。通常、収益性を目的として購入されていない不動産の鑑定において、市場価値の主要な指標となる。

<sup>42</sup> このアプローチは、不動産の潜在的な将来の純利益を分析し、資産の資本化技術を用いて現在価値を導き出す。また、商業用不動産や工業用不動産など、収益を生み出す物件に限られる。

<sup>43</sup> コスト分析は、既存の不動産を物理的に置き換えるためにどれだけのコストがかかるかを判断する。この分析法は、土地と、その土地にあるすべての改良点の建設費を別々に評価し、改良点が最初に設置してから受けた減価償却費の調整を差し引く方法であり、建設予定の物件や市場で頻繁に交換されない特殊な物件などに最も適している。

<sup>44</sup> See, Rev. Proc. 79-24, 1979-1 C.B. 565.

条件、販売条件、土地の形状、地形、総面積、土地利用の制限や地区制、道路の間口やアクセス、利用可能なユーティリティーや水利権、土壌の特性、鉱物権、水辺の権利、既存の地役権、規約、通行権、リース、その他土地に付随する権利などの要素に着目しなければならない<sup>45</sup>。

不動産鑑定士は、評価される不動産の種類に適したすべてのアプローチを使用して、異なるアプローチによる推定値を調整して、最終的な価値を算出する。しかし、どのようなアプローチであっても、最初のステップはその不動産の「最高かつ最善の利用」(highest and best use)を決定することである<sup>46</sup>。

近年では、最高かつ最善の利用の定義は、2つの部分からなる定義として書き換えることができると主張するものもある。すなわち、(1) 最高の経済的価値をもたらす、合理的に可能な財産の利用と、(2) 財産所有者にとっての個人的価値である<sup>47</sup>。この定義では、最高かつ最善の利用という経済的基準が、財産の評価において考慮すべき追加の要因を持つと同様に、裁判所は個人的価値の基準に同様の要因を組み込むことができるとされている。つまり、(1) 不動産での滞在期間、(2) 非経済的な移転コスト（友人や親戚との距離など）、(3) 不動産で発生した重要な生活上の出来事、(4) 不動産へのユニークなまたはかけがえのない改造（家族が不動産で使用するためにデッキを作ったなど）も考慮要素とされる。配偶者の選択的相続分（遺言による相続分の代わりに配偶者が遺産から取得できる金額）は、遺産の段階的な割合で決定される。これは、不動産価格の一定割合、不動産の使用年数に応じた固定額、またはその両方を組み合わせたものとなる。さらに、生活上の出来事や財産の変更は、再現の可能性（例えば、結婚式や亡くなった親族が作ったポーチは再現できない）や、特定の場所での定期的な出来事の累積効果に基づいて評価することができる。これらの出来事には、それぞれ特定の金銭的価値を割り当てることができ、それが最終的な価値に加えられる。これらの基準は、対象となる不動産と一対一で一致する可能性が低いいため、不動産の固有の条件を評価する際の基準となり得る。経済的基準に加えて、これらの基準は、最高かつ最善の利用のより完全な定義を形成するのに役立つだろう<sup>48</sup>と考えられている。

## 2. 農場その他の事業目的で利用される不動産

内国歳入法典2032A条は、遺言執行者が、農業目的のための農場として、または他の事業目的で利用されている適格不動産(qualified real property)の評価に関する特別な選択をすることができる<sup>49</sup>。この選択をした場合、その不動産は、最高かつ最善の利用に基づいて決定された公正市場価格価値ではなく、農業またはその他の事業での適格な利用に対する価値に基づいて評価される（最高かつ最善の利用が農業またはその他の事業での利用であるかどうかは関係ない）<sup>50</sup>。

この条項が制定される1976年以前は、連邦遺産税を支払うだけの利益を得ることができず、相

<sup>45</sup> See, Rev. Proc. 79-24, 1979-1 C.B. 565. See also, Estate of Ratcliffe v. Comm'r, 63 T.C.M. (CCH) 3068 (1992) .

<sup>46</sup> Jason S. Kirwan, *supra* note (30) at 711 .

<sup>47</sup> Brigid Sawyer, *supra* note (39) at 311.

<sup>48</sup> *Id.* at 312.

<sup>49</sup> I.R.C. § 2032A.

<sup>50</sup> Treas.Reg. § 20.2032A-3 (a) .



続人が家族の農場を売却せざるを得ないことがあったため、農地の相続人が連邦遺産税を支払うために農地の一部または全部を売却せざるを得なくなる可能性を減らすために規定された<sup>51</sup>。すなわち同条項の目的は、農地を農業目的で継続的に使用することを奨励するとともに、従来の方法で農地を評価することが不公平であることを認識した上で、高額な遺産税を支払うために、所有者の死後に家族の農地を売却する必要性を排除することにあった。連邦議会の意図は、この新しい評価方法によって、最高かつ最善の利用という推定に内在する投機的な価値を排除することにあった<sup>52</sup>。

内国歳入法典2032A条の特別評価規定が適用されるためには、被相続人および／または被相続人の家族の一員が、農業またはその他の事業の運営に実質的に参加（material participation）していなければならない。実質的に参加しているかどうかは、事実に基づいて判断されるが、このような認定の根拠となる活動や財務上のリスクの種類は、不動産自体の所有形態や、その不動産を利用している事業の形態によって異なる。農場やその他の事業からの家賃、給料、寄付金、配当金、その他の収入を受動的に集めるだけでは、実質的な参加には不十分であり、また、単に資本を提供したり、財務報告書を確認するだけでも不十分とされている<sup>53</sup>。被相続人（または被相続人の家族の一員）が、農場またはその他の事業を完全に管理するために、実質的にフルタイム（週に35時間以上）、またはそれ以下の範囲で個人的に実際に雇用されていることが、実質的な参加の要素となる。例えば、多くの農業経営は季節的な活動しか必要としないため、非生産期に実際の活動がほとんど、あるいは全く行われなくても、すべての必要な働きが実行されていれば、実質的な参加となる<sup>54</sup>。

実質的な参加の有無を決定づける要因は1つではなく、物理的な作業と経営判断への参加が主要な要因として考慮される。事業の運営に関して、被相続人および／または家族のメンバーは、他の経営者に定期的に助言や相談をしていなければならない、最終的な経営判断をすべて一人で行う必要はないものの、かなりの数の判断に被相続人および／または家族が参加していなければならない。また、その土地での生産活動を家族参加者が定期的に検査し、農場やその他の事業の運営に関わる費用のかなりの部分について資金を提供し、経済的責任を負う必要がある。農場の場合、生産活動に使用する機械、器具、家畜のかなりの部分を所有者や他の家族が提供していることは、実質的な参加の要素として重要であるし、農場、ホテル、アパートなどの運営が事業として認められる場合、参加している被相続人や相続人がその敷地内に主たる居住地を維持していることも、全体的な参加が実質的であるかどうかを判断する上で考慮すべき要素となる<sup>55</sup>。

内国歳入法典2032A条で評価される不動産は、被相続人から適格相続人（qualified heir）に引き

<sup>51</sup> “[in some cases the... [fair market value] estate tax burden makes continuation of farming,... not feasible because the income potential from these activities is insufficient to service extended tax payments or loans obtained to pay the tax.” H.R. REP. No. 1380, 94th Cong., 2d Sess. 22 (1976) , *reprinted* in 1976 U.S.C.C.-AN. 2897, 3356, 3376; Ryan D. Downs, *A Proposal to Amend Section 2032A to Reduce Restrictions on Cash Leasing of Farm Property*, 73 NEB. L. REV. 344 (1994) .

<sup>52</sup> Stephen F. Matthews & Randall Stock, *Section 2032A: Use Valuation of Farmland for Estate Tax Purposes*, 14 Idaho L. Rev. 341 (1978) ; H.R. REP. No. 1380, 94th Cong., 2d Sess., 22 (1976) ,

<sup>53</sup> *Id.*

<sup>54</sup> Treas.Reg. § 20.2032A-3 (e) (1) .

<sup>55</sup> Treas.Reg. § 20.2032A-3 (e) (2) .

継がれるか、適格相続人が被相続人から取得する必要がある。当該不動産は、直接所有することも、会社、パートナーシップ、または信託の持分を所有することで間接的に所有することもできる。ただし、間接的に所有する場合、被相続人の事業<sup>56</sup>に対する持分は、同条の要件を満たすことに加えて、被相続人の死亡日に非公開会社の持分として内国歳入法典6166条 (b) (1) のテストを受け、死亡前の8年間のうち少なくとも5年間に相当する十分な期間（直接所有していた期間との合計）を経過していなければならない<sup>57</sup>。

内国歳入法典2032A条 (a) 項は、被相続人が死亡時に米国の市民または居住者であり、遺言執行者が同条項の適用を選択し、同条 (d) (2) に規定する合意書<sup>58</sup>を提出した場合、その適格不動産 (qualified real property) の価値は、同条 (b) に基づいて適格不動産として認定された用途に対する価値とすると定めている<sup>59</sup>。適格不動産とは、被相続人から被相続人の適格相続人 (qualified heir) へ取得あるいは引き継がれた米国内の不動産で、被相続人の死亡日において、被相続人または被相続人の家族によって適格利用 (qualified use) されているものをいう<sup>60</sup>。適格利用とは、当該不動産が農業目的の農場として利用しているか、農業以外の取引あるいは事業で利用されているかのいずれかを意味する<sup>61</sup>。また、適格相続人とは、あらゆる財産に関して、被相続人から当該財産を取得した（または当該財産を引き継いだ）被相続人の家族の一員を意味する。適格相続人が適格不動産の持分をその家族の一員に処分した場合、その家族は、その持分に関して適格相続人として扱われる<sup>62</sup>。

被相続人の死亡後、適格相続人の死亡前の10年以内に、適格相続人が適格不動産の持分を処分した場合（親族への処分を除く）、または適格相続人が被相続人から取得した適格不動産を適格利用しなくなった場合には、追加の遺産税が課される<sup>63</sup>。

内国歳入法典2032A条に基づく選択は、2001条により課される連邦遺産税の申告時に行うものとする。この選択は、長官が規則によって規定する方法で行うものとし、いったん行われた当該選

<sup>56</sup> 内国歳入法典2032A条では、「事業」という用語は、製造業、商工業、サービス業などの活動的な事業、または農業や園芸商品の栽培にのみ適用され、受動的な投資活動とは区別されている。被相続人の家族以外の者への単なる受動的な不動産賃貸は事業に当たらない。また、被相続人または被相続人の家族の一員が農場経営の持分を所有していなければならない。

<sup>57</sup> Treas.Reg. § 20.2032A-3 (b) (1) .

<sup>58</sup> ここで要求される合意書は、被相続人の死亡日における適格利用に基づいて評価される財産に何らかの利害関係を持つすべての当事者によって締結されなければならない。適格相続人の場合、合意書には、財産を早期に処分した場合や適格利用を早期に中止した場合の、内国歳入法典2032A条 (c) 項に基づく個人的な責任への同意が表明されていなければならない (I.R.C. § 2032A (c) (6))。財産に権利を持つ当事者（適格相続人以外）の場合、合意書には、適格財産から同条項に基づいて課される追加の遺産税を徴収することへの合意を表明する必要があり、この合意書は、不動産に利害関係を持つすべての当事者を拘束する形式でなければならない (Treas.Reg. § 20.2032A-8 (c) (1))。

<sup>59</sup> I.R.C. § 2032 A (a) (1) .この条項の適用による適格不動産の価値の減少額の合計額は、75万ドルを超えないとする制限がある ( § 2032 A (a) (2) ) .

<sup>60</sup> I.R.C. § 2032 A (b) (1) .

<sup>61</sup> I.R.C. § 2032 A (b) (2) .

<sup>62</sup> I.R.C. § 2032 A (e) (1) .「家族の一員」とは、個人に関しては、①当該個人の祖先、②当該個人の配偶者、③当該個人、当該個人の配偶者、または当該個人の親の直系卑属、④③に記載された直系卑属の配偶者のみを意味する。個人の法的に養子となった子供は、血縁上の個人の子供として扱われる (I.R.C. § 2032 A (e) (2))。

<sup>63</sup> I.R.C. § 2032 A (c) (1) .

択は取消することができない<sup>64</sup>。

適格不動産に認定されるには、その不動産が被相続人の死亡日において適格利用されている必要がある。適格利用されているという判断は、農業目的の農場として利用されていることが1つの要件となる。農業目的 (farming purposes) とは、伝統的に農業と考えられている活動だけでなく、商品の取り扱い、乾燥、梱包、等級付け、保管を含む<sup>65</sup>として広く定義されている。また、農場 (farm) も、家畜、乳製品、家禽、果物、毛皮を持つ動物、およびトラックの農場、プランテーション、牧場、保育園、射撃場、温室、その他農業や園芸の商品を育てるために主に使用される類似の構造物、果樹園、森林を含む<sup>66</sup>として、農業目的と同様に広く定義されている。

内国歳入法典 2032 A 条 (e) (7) (A) は、農業目的の農場の評価方法の一般原則を定めている<sup>67</sup>。農場の評価方法は、被相続人の遺言執行者が内国歳入法典 2032 A 条 (e) (7) (B) (ii) に基づいて別の方法を選択した場合、または財務省規則 20.2032 A-4 の要件を満たす比較可能な賃貸農業用不動産を文書化できなかった場合を除いて、農業目的で使用され、内国歳入法典 2032 A 条に基づく選択の対象となる不動産の価値は、(1) 同一地域の類似した不動産の実際の区画にかかる年間平均の州および地方の不動産税<sup>68</sup>を、その類似した不動産の年間平均総現金賃貸料 (gross cash rental)<sup>69</sup>から差し引き、(2) 得られた結果を新規の連邦土地銀行ローンに課される年間平均実効金利<sup>70</sup>で割ることにより決定される。各平均年額の計算は、被相続人の死亡日以前に終了した直近の5暦年に基づいて行われる<sup>71</sup>。

比較可能な不動産は、特別に評価された不動産と同じ地域に位置していなければならない。この要件は、一般に認められた不動産評価規則に従って判断される。比較可能な不動産の判断は事実に基づいて行われ、多くの要因に基づかなければならないが、どれか1つが決定的になるわけではない。そのため、特別に評価された農場に異なる用途や土地の特徴がある場合には、農場の評価を分割して行う必要があることがしばしばある。例えば、建物やその他の改良が行われている特別評価対象の不動産に対して、同等の建物や改良が行われている賃貸不動産を特定する必要がある。複数の地域や土地の特徴がある場合には、各地域の実際の比較可能な不動産を使用し、そのような不動産の賃貸料と税金を (一般に認められた不動産評価規則を使用して) 合計して評価式に使用しなけ

<sup>64</sup> I.R.C. § 2032 A (d) (1) .

<sup>65</sup> I.R.C. § 2032 A (e) (5) .

<sup>66</sup> I.R.C. § 2032 A (e) (4) .

<sup>67</sup> I.R.C. § 2032 A (e) (7) (A) .

<sup>68</sup> 内国歳入法典 2032 A 条 (e) (7) に基づく農業評価の計算式において、州税および地方税とは、州政府または地方政府が課す税金で、§ 164 で控除が認められているものを指す。ただし、現金賃貸料が決定される比較対象不動産にかかる税金のみを評価式に使用することができる (Treas.Reg. § 20.2032 A-4 (c)) .

<sup>69</sup> 総現金賃貸料とは、1 暦年の間に、特別評価される不動産と同じ地域にある類似した農業用不動産の実際の区画を使用するために受け取った現金の合計額である。この金額は、農業経営やリースに関連する費用や負債の額によって減少することはない (Treas.Reg. § 20.2032 A-4 (b) (1)) .

<sup>70</sup> 新規連邦土地銀行ローンの年間実効金利は、2032 A 条に基づいて評価されるべき不動産が所在する農業信用地区の農家および牧場主に対する新規農業ローンに課される平均請求金利を、(2) に規定する請求利率の調整に基づいて調整したものである (Treas.Reg. § 20.2032 A-4 (e) (1) (2)) .

<sup>71</sup> I.R.C. § 2032 A (e) (7) (A) .Treas.Reg. § 20.2032 A-4 (a) .

ればならない<sup>72</sup>。

適格不動産の評価においてもっとも難しいのは、非公開会社の持分 (closely held business interests) の評価である。非公開会社の持分その他において、同条項 (7) (A) が適用されない場合には、適格不動産の価値を決定にあたり、次の要素が考慮されるとしている。すなわち、①その地域の伝統的な作付パターンを用いた慎重な管理の下で、土壌容量、地形、その他同様の要因を考慮して、合理的な期間にわたって農地または非公開会社のために得られると期待される収入、②農地または非公開会社の土地の公正な賃貸価値、③農地または非公開会社のために、差額または利用価値評価法 (a differential or use value assessment law) を提供している州での土地評価額、④大都市圏やリゾート地から十分に離れた同一地域の他の農地または非公開会社用の土地の比較販売で、非農業用の使用が販売価格の重要な要因ではないもの、⑤当該不動産の農地または非公開会社用の価値を公正に評価するその他の要因<sup>73</sup>を考慮して評価される。

#### IV 財務省規則の法的効力

内国歳入法典7805 (a) 条は、内国歳入法の施行のために必要なすべての規定 (rule) 及び規則 (regulation) を定める一般的な規則制定権限を財務長官に委ねている。すなわち、内国歳入に関する法規定の改正に基づいて必要とされるすべての規則を含んで、内国歳入法典の執行に必要なとされるすべての規則を規定する権限を財務長官に付与する、と規定している。かかる規則制定権は、財務長官の是認の範囲内において内国歳入長官に委譲されている<sup>74</sup>。つまり、財務長官は、法令により税法の管理と執行に関する広範な監督権限を有しているといえる。

財務省規則は、内国歳入法の解釈に関する内国歳入庁の立場を示す主要な情報源である。財務省規則は大きく分けて2つのタイプに分類される<sup>75</sup>。第1は、立法規制 (legislative regulations) であり、内国歳入法典では、連邦議会は特定の条項において、詳細な規則を公布する特定の権限を財務長官に委ねている。第2は、解釈規則 (interpretive regulations) と呼ばれるものであり、これは、様々な条項に対する内国歳入庁の解釈が含まれており、内国歳入庁の職員や納税者の法律の適用の指針となるものである<sup>76</sup>。

解釈規則とは、法的拘束力のある権利や義務を生じさせることなく、法律やその他の規則の文言の意味を明確にするものであり、政策声明 (policy statements) とは、政府機関が裁量機能をどのように行使するかを示すものである。この2つのタイプの行政上の宣言 (非立法規則) は、行政的に制定された立法規則と対比されるものであり、立法規則は政府機関と国民の双方を拘束する権利または義務を規定するものである<sup>77</sup>。

<sup>72</sup> Treas.Reg. § 20.2032A-4 (d) .同項 (1) - (10) において、比較可能な不動産を判断するために考慮すべき要素があげられている。

<sup>73</sup> I.R.C. § 2032 A (e) (8) .

<sup>74</sup> I.R.C. § 7805 (a) .増田・前掲注 (4) 315頁。

<sup>75</sup> Mitchell Rogovin & Donald L. Korb, *The Four R's Revisited: Regulations, Rulings, Reliance and Retroactivity in the 21st Century: A View from within*, 87 TAX MAG. 22 (2009) .

<sup>76</sup> *Id.* 1996年以前は、長官が特に言及しない限り、すべての財務省規則は遡及して効力を持つものとされていた。

<sup>77</sup> Michael Asimow, *Public Participation in the Adoption of Interpretive Rules and Policy Statements*, 75 MICH. L. REV. 522 (1977) .

内国歳入法典に基づいて財務省が発行する膨大な量の規則は、一般的には法的効力が同じであると考えられている。法規の簡潔さと、法規が適用される多様な事実関係を考慮すると、これらの規則は納税者にとってある程度の助けとなる。しかし、これらはあくまでも内国歳入庁が法を解釈したものに過ぎず、内国歳入庁の職員に対する拘束力を除けば、規則としては何の権威もない<sup>78</sup>とされてきた。

歴史的には、立法規則と解釈規則（非立法規則）の法的効力は区別されていたが、解釈規則は、政府機関や利害関係者、事業の活動に決定的な影響を与えるため、一般市民の大部分に実質的な影響を与えることが多い。この点では、立法規則とほとんど変わらない。さらに、解釈規則と政策声明は、適切な行政に不可欠なものである。解釈規則によって法律を明確にし、政策声明によってその裁量を調整しなければ、各省庁は効果的に業務を遂行できない。両方の種類の規則制定は、行政機関が法律を管理し、規制対象者が法律を遵守するのを支援するために必要である<sup>79</sup>。

連邦最高裁判所は、行政機関の権限は、「議会在が暗黙的または明示的に残した隙間を埋めるために、政策の策定と規則の制定を必然的に必要とし、行政機関がそのような隙間を合理的に埋め、他の適用可能な要件に従った場合、裁判所はその結果を法的拘束力のあるものとして受け入れる」<sup>80</sup>と繰り返し述べた。連邦最高裁判所は、解釈上の財務省規則と立法上の財務省規則の両方について、行政機関の規制解釈が合理的である限り、それを支持しなければならないと一貫して判断している。

解釈とは、法律、判例法、その他の法律を宣言する資料の意味を明確にすることからなる重要な行政機能である<sup>81</sup>。解釈の重要な手法の一つは、一般的に適用可能な解釈規則を行政機関が採用することである。立法上の規則と解釈上の規則の違いを意識するようになったのは、1920年代後半からであり、初期の行政法の研究者らは、この違いを理解するのに苦勞しなかった。立法上の規則とは、規則制定権の特定の法律上の委任に基づいて公布された規則であると考えられていた。例えば、規則に規定されている場合には、ある行為を法律で禁止することができるし、行政的に制定された規則に規定されている場合を除き、そのような行為を許可することができる。特定の法律による権限委譲に基づいていない規則は、解釈的なものと考えられていた<sup>82</sup>。

従来の見解では、立法規則は特定の法律による権限委譲に基づいてのみ採用できるとされており、一般的な規則制定権に基づいて制定された規則は、自動的に解釈規則とみなされていた。しかし今日では、行政機関が一般規則制定権に基づいて立法規則を採択できることは一般的に受け入れられている<sup>83</sup>。

解釈規則は、法定解釈の規範として認められていることから、このような規則は非常に重要な意味を持つ。法令の意味を確認するための助けとして、同時期の行政による法令の解釈を利用するこ

<sup>78</sup> Stanley S. Surrey, *Scope and Effect of Treasury Regulations Under the Income, Estate, and Gift Taxes*, 88 U. PA. L. REV. 557 (1940) .

<sup>79</sup> Michael Asimow, *supra* note (77) at 529.

<sup>80</sup> Long Island Care at Home, Ltd. v. Coke, 127 SCt 2339, 2345-46 (2007) (quoting Chevron, 467 US at 843, and citing Mead, 533 US at 227) . See, Mitchell Rogovin & Donald L. Korb, *supra* note (75) at 22 .

<sup>81</sup> Michael Asimow, *supra* note (77) at 522.

<sup>82</sup> *Id.* at 540.

<sup>83</sup> *Id.* at 561.

とはよく知られており、連邦裁判所がそのような解釈を支持する判決を下した場合、行政による解釈は、司法判断の重要な指針となる。さらに、解釈規則は、解釈した立法言語の再制定によって、法律上の命令に錬成される可能性のある規則を発表する役割を果たす<sup>84</sup>。なぜなら、この規則は、一連の法律の最初の法律と最後の法律の解釈を提供するために適用されており、したがって、中間の法律の意味も確定するからである<sup>85</sup>。

財務省規則は、最終決定後、連邦官報（Federal Register）に掲載される。財務省規則は財務省の解釈の中でも最も高いレベルで尊重されているとともに、連邦最高裁判所も、財務省の有効な規則解釈は、その解釈が恣意的または気まぐれでない限り、解釈されている連邦法と同等のものであるとみなしている<sup>86</sup>。

財務省規則は、連邦規則集（Code of Federal Regulations）のタイトル26に記載されている。内国歳入庁は、レベニュー・ルーリング（revenue ruling）やレベニュー・プロシージャー（revenue procedures）を随時発行している。レベニュー・プロシージャーは、内国歳入庁の所轄となる納税者の権利、義務に関わる事案について、内国歳入庁職員が、納税者に対し教示を与える場合の手引きとして利用することをねらいに公表されている<sup>87</sup>。

レベニュー・ルーリングは、税務上の問題に対する内国歳入庁の訴訟上の立場や行政上の立場を表明するものである。これは、法律としての効力はないが、裁判所、実務家、納税者の指針となる<sup>88</sup>。レベニュー・ルーリングは、財務省が発行する非立法規則の中で、財務省規則の次に正式なものである。レタールーリングと同様に、レベニュー・ルーリングもまた、問題となっている特定の実事に適用される法についての財務省の解釈を含んでいる。同様に、多くの裁判所は、裁定の状況が裁判に関わる状況と実質的に類似している場合、レベニュー・ルーリングに先例的価値を認めている。ただし、レベニュー・ルーリングに依拠しようとする納税者に対して、事実と状況が実質的に同じでない限り、同じ結論には達しないとしている<sup>89</sup>。

財務省規則は、その規則が法令における議会の意図に反する場合を除き、一般的に裁判所によって重視される。議会による特定の権限付与に基づいて発行された規則は、恣意的、気まぐれ、または明らかに法令に反する場合を除き、支持される。議会による明確な指示の下ではなく、内国歳入法典7805条（a）の一般的な指示に従って発行された規則を解釈する場合、連邦裁判所によって適

<sup>84</sup> *Helvering v. R. J. Reynolds Tobacco Co.*, 306 U. S. 10, 115 (1939) .は、解釈原則は、行政的な解釈を受けた法文が議会によって再制定される効果を有し、そのような再制定によって、「確立された規則の下で、議会は行政の解釈を承認し、それによって法律の効力を与えたと見なされなければならない」と述べている（See, Stanley S. Surrey, *supra* note (78) at 559）.

<sup>85</sup> *Id.*

<sup>86</sup> See, e.g., *Batterton v. Francis*, 432 U.S. 416, 426 (1977) . David A. Brennan, *Treasury Regulations and Judicial Deference in the Post-Chevron Era*, 13 GA. St. U. L. REV. 395 (1997) .

<sup>87</sup> 石村耕治『アメリカ連邦税財政法の構造』76頁（法律文化社、1995）。

<sup>88</sup> Marguerite Munson Lentz, *supra* note (10) at 7.

<sup>89</sup> See, *Treas. Reg. § 601.601- (d) (2) (v) (d)* .

Revenue Rulings published in the Bulletin do not have the force and effect of Treasury Department Regulations (including Treasury decisions) , but are published to provide precedents to be used in the disposition of other cases, and may be cited and relied upon for that purpose. No unpublished ruling or decision will be relied on, used, or cited, by any officer or employee of the Service as a precedent in the disposition of other cases.

用される基準は、財務省規則が何らかの合理的な方法で議会の命令を実施するかどうかである。

連邦最高裁判所が制定法に対する行政機関の解釈に敬意を払うという原則を分析した代表的な判決として、Chevron, U.S.A., Inc. v. Natural Resources Defense Council, Inc.<sup>90</sup>がある。Chevron事件における究極の問題は、連邦議会が連邦法の用語を定義しなかった場合に、その用語の意味について、行政機関、環境保護庁（EPA）、または連邦裁判所が最終的な決定権を持つべきかどうかということであった。

Chevron事件において、連邦最高裁判所は、(1) 議会が関係する問題を明確に述べていない場合、(2) 行政機関の解釈が議会の意図と一致している場合の2つの場合には、行政機関の合理的な法令解釈が、異なる司法解釈よりも優先されるべきであると結論付けた。

第1段階では、行政機関が管理する法令の規則解釈を審査する裁判所は、問題となっている規則の内容について議会が発言しているかどうかを問う必要がある。議会がすでにこの問題を扱っている場合、連邦裁判所も行政機関も議会の意図に従わなければならない。議会が問題を明確に扱っていない場合（法令または立法経緯のいずれかにおいて）、連邦裁判所は第2段階に進み、行政機関の解釈が法令の下で「許容される」かどうかを問わなければならない。許容される場合には、行政機関の規則は支持されるべきであり、そうでない場合には、連邦裁判所は行政機関の規則を無効にしなければならない<sup>91</sup>。

Chevron判決は、行政機関に特別な解釈権限を与えているように見えるが、行政機関の規則や規定の司法審査における連邦裁判所の役割は、決して小さいものではない。実際、Chevronの2段階分析の第1段階では、議会が問題となっている規則の内容に直接対処しているかどうかを判断するのは、行政機関ではなく連邦裁判所であると認識されている。したがって、連邦裁判所は、法律の解釈に関する問題の最終権限者として、議会が明確に表明した意図に反する規則の解釈を拒否しなければならない<sup>92</sup>。

連邦裁判所が第1段階で独自に判断することは、連邦裁判所が行政機関の適切に公布された規則を無視することを義務付けるものではないことは注意すべきである<sup>93</sup>。第1段階は、審査を行う連邦裁判所が行政機関の見解を無視することを要求するものではない。むしろ、第1段階では、連邦裁判所と行政機関のどちらが議会の法文の意味を決定すべきかについて述べているだけである。行政機関の見解を含め、連邦裁判所が入手可能なあらゆる情報を考慮する権利を否定するような制限を司法に課すことは、Chevron判決が第一段階で「伝統的な」法的解釈の方法を求めていることに反する。このように、第1段階においても、連邦裁判所は法令の文言の意味を判断する際に、行政

<sup>90</sup> 467 U.S. 837 (1984) . 同事案は、大気汚染を除去するための基準に関する連邦法である 42 U.S.C. § 7502 (b) (6) で使用されている「固定発生源 (stationary source)」という用語を解釈した環境保護庁 (EPA) 規則の有効性について争われた。See, David A. Brennan *supra* note (86) at 407. 佐古麻理「米国財務省規則の法的効力」大阪経大論集70巻6号131頁 (2020)。

<sup>91</sup> Chevron, 467 U.S. at 842-43. See, e.g., Kenneth W. Starr, *Judicial Review in the Post-Chevron Era*, 3 YALE J.ON REG. 283, 287-88 (1986)

<sup>92</sup> David A. Brennan, *supra* note (86) at 414.

<sup>93</sup> See, Richard J. Pierce Jr., *Chevron and Its Aftermath: Judicial Review of Agency Interpretations of Statutory Provisions*, 41 VAND. L. REV. 301 (1988) .

機関の解釈に頼ることができる<sup>94</sup>。Chevron分析の第2段階でも、第1段階よりは少ないとはいえ、司法判断の余地が残されている。第2段階では、議会の明確な意図がない場合、行政機関の規則解釈が法令の許容される解釈であれば支持されなければならない。

立法の基準が漠然とし、あるいは概説的なものである場合、司法の監視は必然的に限定される。この状況において、財務省規則は「立法的」であるのではなく、立法府による委任と矛盾していることを示すことができないために、財務省規則は法的効力を有することとなる<sup>95</sup>。

最近では、内国歳入庁は時間の経過とともに、目的論や原文主義などの解釈論に基づいて、単に関連する法令の「最善の解釈」(best reading)に基づいて規則を作成するのではなく、公平性や効率性などの規範的な政策的根拠に基づいて規則を作成するようになっていくことが指摘されている<sup>96</sup>。内国歳入庁の法令解釈が目的論的になっている一方で、租税裁判所は規範主義を強めておらず、他の多くの裁判所と同様に原文主義の傾向にある。とはいえ、租税裁判所は、より広範な原文主義になったものの、Chevron敬讓や全体的な原文解釈の規範など、他の裁判所とは異なる解釈手段を優先している。これは、租税裁判所が独自の原文主義や目的論主義を採用していることを示唆していると指摘されている<sup>97</sup>。

## 結論

本稿の目的は、総遺産の評価に関する規定と、関連する財務省規則の整理を行うことによって、米国連邦遺産税における総遺産の評価の法的構造を明らかにすることにあつた。本稿では、とりわけ不動産評価の法的構造に焦点をあて、その全体像を明らかにすることができた。本稿で明らかになったことは以下のとおりである。

米国連邦遺産税は、人の死亡による財産の移転に着目し、その特権に対して課される租税である。課税遺産は、総遺産から一定の控除を差し引いて確定される。総遺産は、不動産、動産、有形、無形、場所を問わず、すべての財産の価値を含むとして、総遺産の評価は一般的に公正市場価値によるとされている。

財務省規則によると、不動産の公正市場価値は、一般的に不動産の最高かつ最善の利用価値である。最高かつ最善の利用とは、不動産の評価時点で実際に使用されている用途ではなく、その不動産が最大の収益や利益を生み出すために使用できる用途に基づくものである。不動産の最高かつ最善の利用価値は、(1) 法的かつ物理的に可能であること、(2) 適切にサポートされていること、(3) 財政的に可能であること、(4) 土地の価値が最も高くなること、という4つの特徴を有する。

<sup>94</sup> David A. Brennan, *supra* note (86) at 414.

<sup>95</sup> 佐古・前掲注 (90) 132頁。同准教授は、司法審査の基準に内在するニュアンスがどのようなものであれ、立法的規則と解釈的規則を区分することができれば、どのような規則も無効であると裁判所を説得することは重要であり、魅力的な取り組みとなると述べておられる。

<sup>96</sup> Jonathan H. Choi, *An Empirical Study of Statutory Interpretation in Tax Law*, 95 N.Y.U. L. REV. 363 (2020) .

<sup>97</sup> *Id.* 同論文は、政府機関がどのように法令を解釈すべきかではなく、実際にどのように法令を解釈しているかに焦点を当て、租税裁判所と内国歳入庁の法令解釈方法には実際上の大きな違いがあると述べている。具体的な違いとして、①内国歳入庁はその意思決定において規範的な政策判断にシフトしており、法解釈を行うことが少なくなっていること、②現在の文脈主義的な租税裁判所とは異なり、行政機関は法令を解釈する際、時間の経過とともに目的主義的になってきていることを挙げている。



公正市場価値は、実際の所有者の身元や評価対象となる財産への主観的要素を排除し、仮定の買い手が支払うであろう金額に基づいて価値を測定することを求めている。近年では、財産所有者にとっての個人的価値も金銭的価値に換算して考慮することによって、最高かつ最善の利用価値はより完全に形成されるとの考えもある。

また、不動産の公正市場価値が裁判で争われた場合、不動産鑑定士は価値の決定に重要な役割を果たす。なぜなら、不動産鑑定士は、連邦証拠規則に基づいて専門家証人として認められており、専門組織、政府および民間の認証、政府が規制する実務基準を持ち、その証言が十分に科学的であることを裏付けているからである。

一般原則として、不動産の公正市場価値は、その不動産の最高かつ最善の利用価値であるとされているが、内国歳入法典2032A条及び関連する財務省規則は、一定の農場その他の不動産の評価について例外規定を設けている。同規定は、連邦遺産税を支払うだけの利益を得ることができず、農地の相続人が連邦遺産税を支払うために農地の一部または全部を売却せざるを得なくなる可能性を減らすために、税負担を減少させることを目的として規定された。同規定の適用を受けるための種々の要件を満たした適格不動産は、75万ドルを超えない範囲で、最高かつ最善の利用価値ではなくその不動産の実際の利用価値によって評価することができる。

以上の通り、総遺産に含まれる財産の評価に関する法的構造の全体像を概観したが、注目すべきは財務省規則の性質と法的効力である。内国歳入法典7805条(a)は、内国歳入法の施行のために必要なすべての規定及び規則を定める一般的な規則制定権限を財務長官に委ねている。歴史的に法的効力が異なるとされてきた立法規則と解釈規則のうち、解釈規則は、法的拘束力のある権利や義務を生じさせることなく、法律やその他の規則の文言の意味を明確にするものであるが、法定解釈の規範として認められていることから非常に重要な意味を持つ。連邦裁判所が解釈規則によって示された解釈を支持する判決を下した場合、行政による解釈は司法判断の重要な指針となる。そのため、解釈規則は、一般市民の大部分に実質的な影響を与えることが多い点では、立法規則とほとんど変わらないと考えられている。

本稿で明らかになったことを踏まえて、我が国の相続財産の時価評価に関して以下のことが指摘できる。我が国の相続税法は、相続財産の価額は時価によることを規定するのみであり、時価の意義及び大部分の財産の評価方法は通達に依拠している。財産評価基本通達は、米国財務省規則のうち解釈規則に類似するものと位置付けることができると思われるが、両者は異なる性質を持つことができる。

米国の解釈規則は、そのような解釈が裁判所によって合理的であると支持された場合には、当該解釈規則は司法判断の重要な指針としてより強固に法規範性を有することとなる。つまり、財務省規則は財務省の解釈の中でも最も高いレベルで尊重されているとともに、連邦最高裁判所も、財務省の解釈が恣意的なものでない限り、解釈されている連邦法と同等のものであるとみなしている。

一方で、我が国は、通達は法源ではなく、裁判所も納税者も拘束するものではないことを明確にしている。最高裁令和2年3月24日判決<sup>98</sup>の宮崎裁判官の補足意見は、通達と関連法令の関係性を

<sup>98</sup> 最判令和2年3月24日判例タイムズ1478号21頁。同事案は、自身が代表取締役を務める法人の株式の他社への譲渡につき、当該譲渡代金額が所得税法59条1項2号に定める著しく低い価額の対価に当たるとしてなされた課

次のように述べておられる。すなわち、「ある通達に従ったとされる取扱いが関連法令に適合するものであるか否か、すなわち適法であるか否かの判断においては、そのような取扱いをすべきことが関連法令の解釈によって導かれるか否かが判断されなければならない。税務訴訟においても、通達の文言がどのような意味内容を有するかが問題とされることはあるが、これは、通達が租税法の法規命令と同様の拘束力を有するからではなく、その通達が関連法令の趣旨目的及びその解釈によって導かれる当該法令の内容に合致しているか否かを判断するために問題とされているからにすぎない。そのような問題が生じた場合に、最も重要なことは、当該通達が法令の内容に合致しているか否かを明らかにすることである。通達の文言をいかに文理解釈したとしても、その通達が法令の内容に合致しないとすれば、通達の文理解釈に従った取扱いであることを理由としてその取扱いを適法と認めることはできない。」として、通達は法規命令ではないから、通達の規定による課税処分<sup>99</sup>の適否は、その通達が根拠法令に合致しているか否かが判断されなければならないと述べている。通達が根拠法令に合致しているか否かの議論を骨抜にして、通達の意味内容を探求し課税処分の適法性を判断すべきではない。通達の解釈は、課税庁が自己拘束されている立場を明らかにする作業に過ぎず、租税法の内容確定に貢献するものでもない<sup>99</sup>。

この補足意見は、前述の下線部の米国の財務省規則のうち、解釈規則が「恣意的でない限り」と留保をつけたうえで、連邦法と同等とみることができるとの考え方と符合するものである。

根拠法の適正な解釈の範疇でのみ、財務省規則も法的拘束力を持ちうるのであるから、常に恣意的解釈を排除するための検証が内国歳入法典の該当規定に照らして、いわゆる適正な解釈の視点から行われていることは、前記のChevron事件判決においても確認できる。

この点は、我が国の相続財産の時価評価が通達に依存する問題の解決に大きな示唆を与えるものである。相続税法22条の「時価」概念は「客観的交換価値」とされるが、通達の時価評価が「客観的交換価値」に該当するか否かが根拠法との関係で検証されるべきことを常に意識すべきであることを、米国の連邦遺産税の財産評価の研究により確認できたことは、本稿の目的との関係で有益であったといえる。

通達は、納税者間の公平性を担保し、予測可能性を向上させる機能を有しており、課税庁の公的見解の表示として広く国民に受け入れられているところから、その機能面<sup>100</sup>からみれば、米国の解釈規則と類似の性質を有するといえる。しかし、米国の解釈規則が連邦裁判所によって支持された場合、当該解釈規則は司法判断の重要な指針となり法規範性がより強固となるが、我が国の通達はあくまで行政内部で拘束力を持ち、裁判所も納税者も法的に拘束しないとして、通達の法的拘束力を一貫して否定している。通達に基づいた課税処分が適法か否か争われた場合は、まず通達が根拠法令から導き出されるものであるか否かを判断することが出発点となる。この点を指摘することにより本稿の主たる結論の1つとしたい。

税処分の適否が争われたが、納税者の主張を認容した高裁判決を破棄し、差し戻す判決が最高裁で言い渡された。評釈として、林仲宣＝谷口智紀「判批」税務弘報68巻7号148頁（2020）、品川芳宣「判批」税研36巻2号90頁（2020）、長島弘「判批」月刊税務事例52巻10号33頁（2020）等がある。

<sup>99</sup> 藤谷武史「判批」ジュリスト1548号11頁（2020）。

<sup>100</sup> 増田英敏『租税憲法学〔第3版〕〕154頁以下（2006）。

このことは、はじめに指摘した課税庁による通達の使い分けの問題にも大きな示唆を与える<sup>101</sup>。近年、財産評価基本通達総則6項の定める「この通達の定めによって評価することが著しく不適当と認められる」場合（特別の事情の存する場合）の解釈をめぐる紛争が頻発している。総則6項の特別の事情の射程は、根拠法である相続税法22条の文理解釈により導出されるべきである。

本稿では、連邦遺産税における不動産評価の法的構造を整理し、時価評価の法的整備の状況を明らかにすることができた。米国における不動産の評価の適法性の判断の基準を財務省規則が提供していることが本稿で確認できた。また、財務省規則の法的効力明らかにすることにより、我が国の時価評価をめぐる議論に有益な示唆を得ることができた。以上のことを指摘して本稿の結びに代えたい。

---

<sup>101</sup> 増田英敏「最判令和2年3月24日の補足意見に学ぶ（下）」税務弘報68巻10号140頁（2020）。総則6項についての先行研究として、谷口智紀「財産評価基本通達・総則6項の適用をめぐる問題」島大法学61巻3・4号141頁以下（2019）、小池幸造監修＝風岡範哉著『相続税・贈与税 通達によらない評価の事例研究一判例・裁判例からみる不動産・株式の時価の検討』（現代図書、2008）、中江博行「財産評価基本通達の論理解釈について—法律ではない財産評価基本通達がどのように取り扱われているのか—」関東学院法学27巻1号158頁（2018）等がある。