

さいたま地方裁判所 平成●●年(〇〇)第●●号 更正処分等取消請求事件

国側当事者・国(浦和税務署長)

平成21年3月25日棄却・確定

判 決

原告	A株式会社
代表者代表取締役	甲
訴訟代理人弁護士	佐々木 新一
同	斉藤 耕平
同	竹川 淳一
被告	国
代表者法務大臣	森 英介
処分行政庁	浦和税務署長 木村 敏明
指定代理人	江藤 純子
同	馬田 茂喜
同	長島 郁哉
同	蝦名 貴保
同	酒井 英樹
同	千田 幸司
同	田部井 敏雄
同	菊池 豊

主 文

- 1 原告の請求をいずれも棄却する。
- 2 訴訟費用は原告の負担とする。

事 実 及 び 理 由

第1 請求

浦和税務署長が原告に対し平成17年6月29日付けでした以下の処分を取り消す。

- 1 平成15年5月1日から平成16年4月30日までの事業年度の法人税の更正処分のうち納付する税額40万6100円を超えた部分及び過少申告加算税の賦課決定処分
- 2 平成15年5月1日から平成16年4月30日までの課税期間の消費税及び地方消費税の更正処分(ただし、平成18年12月13日付け裁決により一部取り消された部分を除く)のうち、納付する税額消費税本税について86万5200円、地方消費税本税について21万6300円を超えた部分並びに過少申告加算税の賦課決定処分

第2 事案の概要等

本件は、浦和税務所長が、原告に対し、平成17年6月29日付けでした、原告の平成15年5月1日から平成16年4月30日までの事業年度(本件事業年度)の法人税の更正処分及び過少申

告加算税の賦課決定処分、原告の平成15年5月1日から平成16年4月30日までの課税期間（本件課税期間）の消費税及び地方消費税の更正処分（ただし、裁決による一部取消後のもの）並びに過少申告加算税の賦課決定処分（ただし、裁決による一部取消後のもの）について、同各更正処分には預かり金2304万1944円を課税対象とした違法があるなどと、また税務署の助言に従って会計処理を行い申告したにもかかわらずなされた同各賦課決定処分は信義則に反すると主張して、原告が被告に対し、上記各更正処分及び上記各賦課処分の取消しを求めた事案である。

1 争いのない事実等（証拠により容易に認定できる事実は、かつこ内に証拠を示す）

(1) 原告は、平成15年7月17日、乙、丙、丁及び株式会社B（B）から、別紙物件目録1記載の不動産（本件物件1）を、代金13億7000万円で買い受けた（本件売買契約1）。

原告は、同日、乙らに対し、手付金として1億円を支払った。

なお、乙らは、同年10月29日に売買代金の残金12億7000万円を受領した。

(2) 原告は、平成15年7月17日、丙、丁及びBから、別紙物件目録3記載の借地権及び建物（本件物件3）を、代金3億5000万円で買い受けた（本件売買契約2）。

なお、丙らは、同年10月29日に売買代金の3億5000万円を受領した。

(3) 原告は、平成15年8月29日、戊、C及びDから、別紙物件目録2記載の不動産（本件物件2）を代金9500万円で買い受けた（本件売買契約3）（乙5）。

原告は、同日、戊らに対し、手付金として950万円を支払った（乙6）。

なお、戊らは、同年10月29日、売買代金残金8550万円の支払を受けた（乙7）。

(4) Bは、別紙物件目録1(3)記載の建物及び同3(2)記載の建物（本件各建物）を賃貸していた。

(5) 浦和税務署長は、原告が本件事業年度において本件物件1ないし3（本件各物件）を購入したうえ、これを株式会社E（E）に転売し、その結果2304万1944円の不動産譲渡益を得たと認定し、これらの取引にかかる収入及び支出等を益金または損金に算入して計算し、平成17年6月29日付けで、別表1、2の「更正処分等」欄記載のとおり、法人税の更正処分及び過少申告加算税の賦課決定処分、同課税期間の消費税及び地方消費税の更正処分並びに過少申告加算税の賦課決定処分をした。その後の課税の経緯は、別表1及び2のとおりである。

なお、消費税等の更正処分及び過少申告加算税の賦課処分は、別表2記載のとおり、平成18年12月13日付けの裁決により一部取り消された。（以下、原告の本件事業年度の法人税の更正処分並びに原告の平成15年5月1日から平成16年4月30日までの課税期間の消費税及び地方消費税の更正処分（ただし、裁決による一部取消後のもの）を「本件各更正処分」、本件事業年度の法人税の過少申告加算税の賦課決定処分及び上記消費税等の過少申告加算税の賦課決定処分（ただし、裁決による一部取消後のもの）を「本件各賦課処分」、本件各更正処分及び本件各賦課処分を合わせて「本件各処分」という。また、被告が不動産譲渡益として認定した上記2304万1944円を、「本件金員」という。）。

2 課税処分の適法性に関する被告の一般的主張

被告の主張する本件各処分の経緯は以下のとおりである。なお、原告が本件各物件を取得し、譲渡したとの認定を前提とする部分及び過少申告加算税の賦課にかかる部分のほかは原告も特に争っていない。

(1) 本件法人税更正処分の根拠

ア 所得金額（別表3順号⑩）

2820万6124円

上記金額は、下記(ア)ないし(エ)の各金額を合計し、下記(オ)ないし(キ)の各金額の合計額を減算した金額である。

(ア) 申告所得金額 (別表3順号①) 184万6668円

上記金額は、原告が平成16年7月20日に浦和税務署長に提出した、本件事業年度の法人税の修正申告書に記載された所得金額である。

(イ) 譲渡収入の計上漏れ (別表3順号②) 22億円

上記金額は、原告が平成15年10月29日に譲渡した本件各物件の譲渡代金額であり、譲渡収入の計上漏れとして、本件事業年度の益金の額に算入される金額である。

(ウ) 受贈益の益金算入額 (別表3順号③) 2980万4540円

上記金額は、本件各物件のうちの各建物(以下、「本件各建物」という。)の賃借人からの保証金の引き継ぎの際に受領した金額であり、受贈益として、本件事業年度の益金の額に算入される金額である。

(エ) 仕入れの損金不算入額 (別表3順号④) 348万3071円

上記金額は、原告が本件事業年度の仕入れに計上した、平成16年5月及び6月に行った中華人民共和国所在のL有限公司からの輸入取引に係る仕入金額であり、当該取引が本件事業年度終了の日までに行われていないことから、本件事業年度の損金の額に算入されない金額である。

(オ) 譲渡原価の損金算入額 (別表3順号⑥) 18億1500万円

上記金額は、本件各物件の取得価額であり、前記(イ)の譲渡収入に対応する譲渡原価として、損金の額に算入される金額である。

(カ) 経費の損金算入額 (別表3順号⑦) 3億9176万2596円

上記金額は、本件各物件の譲渡に係る支払手数料等の金額である。

(キ) 繰越欠損金の当期控除額の増加額 (別表3順号⑧) 16万5559円

上記金額は、原告が前記(ア)の修正申告において損金の額に算入した繰越欠損金の当期控除額26万1909円と、前期から繰り越した欠損金の額42万7468円の差額であり、本件事業年度の損金の額に算入される金額である。

イ 法人税額 (別表3順号⑩) 782万1800円

上記金額は、前記アの所得金額2820万6000円(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1000円未満の端数を切り捨てた後のもの。)のうち、800万円については、法人税法66条(平成18年法律第10号による改正前のもの。以下同じ。)2項及び経済社会の変化等に対応して早急に講ずべき所得税及び法人税の負担軽減措置に関する法律(以下「負担軽減法」という。)16条1項の規定により100分の22の税率を、残額の2020万6000円については、法人税法66条1項及び負担軽減法16条1項の規定により100分の30の税率を、それぞれ乗じて計算した各金額の合計額である。

ウ 課税留保金額に対する税額 (別表3順号⑫) 41万2800円

上記金額は、法人税法67条(平成18年法律第10号による改正前のもの。以下同じ。)の規定に基づき、以下のとおり算出した金額である。

(ア) 当期留保金額 1912万8847円

上記金額は、法人税法67条2項の規定により、本件事業年度の所得等の金額のうち留

保した金額2856万9759円から、前記イの法人税額782万1800円と、前記イの法人税額に法人税法施行令140条（平成17年政令第99号による改正前のもの）に規定する100分の20.7を乗じて算出した金額161万9112円の合計額を控除した後の金額である。

(イ) 留保控除額 1500万円

上記金額は、法人税法67条3項に規定する留保控除額であり、同項2号に掲げる金額である。

(ウ) 課税留保金額 412万8000円

上記金額は、前記(ア)の金額から同(イ)の金額を控除した後の金額（ただし、通則法118条1項の規定に準じて1000円未満の端数を切り捨てた後のもの。）である。

(エ) 課税留保金額に対する税額（別表3順号⑫） 41万2800円

上記金額は、前記(ウ)の課税留保金額に対する税額であり、法人税法67条1項の規定により、当該課税留保金額412万8000円に100分の10を乗じて計算した金額である。

エ 納付すべき法人税額（別表3順号⑭） 823万4600円

上記金額は、前記イの金額782万1800円に前記ウの金額41万2800円を加算した金額である。

(2) 本件法人税更正処分の適法性

前記(1)のとおり、原告の本件事業年度の法人税の納付すべき税額は、823万4600円であるところ、この金額は、本件法人税更正処分の額と同額であるから、本件法人税更正処分は適法である。

(3) 本件消費税等更正処分（ただし、裁決による一部取消後のもの）の根拠

ア 課税標準額（別表4順号①） 4億3627万2000円

上記金額は、下記(ア)の金額に下記(イ)の金額を加算し、下記(ウ)の金額を減算した金額（ただし、通則法118条1項により1000円未満の端数を切り捨てた後のもの。）である。

(ア) 申告課税売上高（別表4順号②） 2億1630万0612円

上記金額は、原告の本件課税期間の消費税等の確定申告書に記載された課税売上高の金額である。

(イ) 本件建物に係る収入金額（別表4順号③） 2億2000万円

上記金額は、本件各建物の譲渡代金である2億3100万円（税込み）に消費税法28条1項に基づき105分の100を乗じて算出した金額である。

(ウ) 課税標準額の過大計上額（別表4順号④） 2万8571円

上記金額は、原告が本件課税期間の消費税等の確定申告において課税標準額に算入していた組合脱退解約金にかかる金額（同解約金の額3万円に105分の100を乗じて算出したもの）であるが、同解約金は消費税の課税対象とはならないため、課税標準額から減額される金額である。

イ 課税標準額に対する消費税額（別表4順号⑤） 1745万0880円

上記金額は、消費税法29条の規定により、前記アの金額に税率100分の4を乗じて算出した金額である。

ウ 控除対象仕入税額（別表4順号⑥） 1570万5792円

上記金額は、消費税法37条1項及び消費税法施行令57条1項1号の規定に基づき算出した金額であり、前記イの金額に100分の90を乗じて算出した金額である。

エ 納付すべき消費税額（別表4順号⑦） 174万5000円

当該金額は、前記イの金額から同ウの金額を控除した金額（ただし、通則法119条1項により100円未満の端数を切り捨てた後のもの。）である。

オ 地方消費税の課税標準となる消費税額（別表4順号⑧） 174万5000円

当該金額は、地方税法72条の77第2号及び同法72条の82に基づき、前記エと同額である。

カ 納付すべき譲渡割額（別表4順号⑨） 43万6200円

当該金額は、地方税法72条の83に基づき、前記オの金額に税率100分の25を乗じて算出した金額（ただし、地方税法20条の4の2第3項により100円未満の端数を切り捨てた後のもの。）である。

(4) 本件消費税等更正処分の適法性

前記(3)のとおり、原告の本件課税期間の消費税等の納付すべき税額は、218万1200円（消費税額174万5000円、譲渡割額43万6200円）であるところ、この金額は、本件消費税等更正処分の納付すべき消費税等の合計額と同額であるから、本件消費税等更正処分は適法である。

(5) 本件各賦課処分の根拠

前記第2の2(2)及び(4)のとおり、本件各更正処分はいずれも適法であるところ、原告は、本件事業年度の法人税及び本件課税期間の消費税等について、納付すべき税額を過少に申告していたものであり、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項に規定する正当な理由は存在しないことから、本件各更正処分に伴って課されるべき過少申告加算税の額は、それぞれ以下のとおりである。

ア 法人税 114万8000円

上記金額は、通則法65条1項（平成18年法律第10号による改正前のもの。以下同じ）及び2項に基づき、本件法人税更正処分によって新たに納付すべき法人税額782万円（別表1参照。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の割合を乗じて算出した金額と、当該新たに納付すべき法人税額782万8500円のうち50万円を超える部分に相当する金額732万円（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5の割合を乗じて算出した金額との合計額である。

イ 消費税等 10万9500円

上記金額は、通則法65条1項及び2項並びに地方税法附則9条の4第2項及び9条の9に基づき、本件消費税等更正処分によって新たに納付すべき消費税等109万円（別表2参照。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の割合を乗じて算出した金額と、当該新たに納付すべき消費税等109万9700円のうち期限内申告税額に相当する税額108万1500円を超える部分に相当する金額1万円（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5の割合を乗じて算出した金額との合計額である。

(6) 本件各賦課処分の適法性

本件各更正処分に伴って課されるべき過少申告加算税の額は、前記(5)のとおりであるところ、これらの金額は、本件各賦課処分の額（別表1及び2参照）といずれも同額であるから、本件各賦課処分はいずれも適法である。

3 関連する法の定め

(1) 法人税法22条

- 1 内国法人の各事業年度の所得の金額は、当該事業年度の益金の額から当該事業年度の損金の額を控除した金額とする。
- 2 内国法人の各事業年度の所得の金額の計算上当該事業年度の益金の額に算入すべき金額は、別段の定めがあるものを除き、資産の販売、有償又は無償による資産の譲渡又は役務の提供、無償による資産の譲受けその他の取引で資本等取引以外のものに係る当該事業年度の収益の額とする。
- 3 内国法人の各事業年度の所得の金額の計算上当該事業年度の損金の額に算入すべき金額は、別段の定めがあるものを除き、次に掲げる額とする。
 - 一 当該事業年度の収益に係る売上原価、完成工事原価その他これらに準ずる原価の額
 - 二 前号に掲げるもののほか、当該事業年度の販売費、一般管理費その他の費用（償却費以外の費用で当該事業年度終了の日までに債務の確定しないものを除く。）の額
 - 三 当該事業年度の損失の額で資本等取引以外の取引に係るもの
- 4 第二項に規定する当該事業年度の収益の額及び前項各号に掲げる額は、一般に公正妥当と認められる会計処理の基準に従って計算されるものとする。
- 5 省略

(2) 国税通則法65条

- 1 期限内申告書（還付請求申告書を含む。第三項において同じ。）が提出された場合（期限後申告書が提出された場合において、次条第一項ただし書の規定の適用があるときを含む。）において、修正申告書の提出又は更正があつたときは、当該納税者に対し、その修正申告又は更正に基づき第三十五条第二項（期限後申告等による納付）の規定により納付すべき税額に百分の十の割合を乗じて計算した金額に相当する過少申告加算税を課する。
- 2 前項の規定に該当する場合において、同項に規定する納付すべき税額（同項の修正申告又は更正前に当該修正申告又は更正に係る国税について修正申告書の提出又は更正があつたときは、その国税に係る累積増差税額を加算した金額）がその国税に係る期限内申告税額に相当する金額と五十万円とのいずれか多い金額を超えるとときは、同項の過少申告加算税の額は、同項の規定にかかわらず、同項の規定により計算した金額に、当該超える部分に相当する税額（同項に規定する納付すべき税額が当該超える部分に相当する税額に満たないときは、当該納付すべき税額）に百分の五の割合を乗じて計算した金額を加算した金額とする。
- 3 省略
- 4 第一項又は第二項に規定する納付すべき税額の計算の基礎となつた事実のうちその修正申告又は更正前の税額（還付金の額に相当する税額を含む。）の計算の基礎とされていなかったことについて正当な理由があると認められるものがある場合には、これらの項に規定する納付すべき税額からその正当な理由があると認められる事実に基づく税額として政令で定めるところにより計算した金額を控除して、これらの項の規定を適用する。

5 省略

4 争点及び争点に対する当事者の主張

(1) 原告は、本件各物件を取得し、転売したか(争点1)

(被告の主張)

以下の事実からすると、原告は本件各物件を購人し、平成15年10月29日、Eに譲渡したものであるべきであり、また本件金員は、本件各物件の取引による利益である。

ア 原告は、平成15年10月29日、Eに対し、本件物件1を代金16億5500万円で、本件物件2を代金9500万円で、本件物件3を代金4億5000万円で売却する旨の売買契約(本件売買契約4)を締結した。なお、同売買契約によると、本件各物件の所有権は、売買代金全額の支払と同時に売主から買主に移転するものとされている。

原告は、同日Eから上記代金額を受領し、同日、本件各物件の原所有者らに本件売買契約1ないし3にかかる残代金を支払った。

イ 原告は、Eから本件物件2にかかる固定資産税の清算金56万0096円を受領したが、これは本件物件2の引渡が平成15年10月29日に行われたことを前提にして算出されたものであった。

ウ 原告は、平成15年10月29日、本件各物件の所有権移転登記手続について、各原所有者から中間省略の形式でEに移転登記手続きをすることに承諾した。その結果、本件各物件の所有権が、原所有者から直接Eに移転した旨の移転登記がされた。

エ 原告は、本件各建物の家賃の精算及び固定資産税・都市計画税・管理経費等の精算をBとEとの間において直接行うことを承諾した。

オ Bは本件各建物を賃貸していたが、本件各建物を原告に譲渡するにあたって、原告がBの賃貸人としての地位を承継し、Bから、本件各建物の賃借人が同社に預託した保証金3億1828万2300円の支払を受け、保証金を引き継いだ。また、原告は、本件各建物をEに譲渡するにあたって、同社に本件各建物の賃貸人の地位を承継させるとともに、保証金2億8847万7760円の引継をした。

カ そして原告は、これらの会計処理として、総勘定元帳上「不動産売買勘定」を用い、本件各物件の取得代金合計18億1500万円、保証金の引継に際し支払った2億8847万7760円、本件各物件の取得及び譲渡にかかる仲介手数料等諸費用の合計3億9179万2596円、合計24億9524万0356円を借方に計上し、本件各物件の譲渡代金合計22億円、Bから引き継いだ保証金3億1828万2300円の合計25億1828万2300円を貸方に計上した。そしてその差額2304万1944円については、「不動産売買勘定」から「預り金勘定」に振り替えた。

(原告の主張)

本件各物件の譲渡の経緯は、以下のとおりであり、原告は、決済の便宜のために形式的に譲渡に関与したにすぎず、本件金員は、将来賦課される不動産取得税に充てるため受領した金員であって、本件各物件の譲渡による利益ではない。

ア 原告は、本件各物件を保有目的で取得しようと考え、平成15年7月17日、本件各建物の原所有者らとの間において、本件売買契約1及び2を締結し、手付金として1億円を支払った。

イ 原告は、本件物件1及び3の残代金の支払のための資金調達を検討していたが、その目処

がたたず、同物件の原所有者に対し予定されていた同年8月20日の残金支払日の延期を申し出て、原所有者の了解を得た。

しかしその後も資金調達の目処はたたず、本件各物件の転売を検討し、転売先を探したが、同年10月3日に至るも見つからなかった。そのため原告は、本件各物件の原所有者から最終の決済期日を同月10日と指定する旨の催告書が送付されたりした。そのため、原告としては転売もあきらめ、本件各物件の取引から撤退することとした。そして、本件売買契約1ないし3は本件各物件の原所有者らによって解除された。

ウ その後、Eが本件各物件の取得先として浮上し、同社が本件各物件を購入することとなった。

エ 原告は本件各物件の取引から撤退したものの、本件各物件の抵当権者である金融機関がEを買主とする売買契約について稟議をとる時間や手続きを省くことを希望したこと、原告としても契約解除ではなく売買契約の履行として処理すれば、支払済みの手付金が戻ってくること、さらに本件売買契約1ないし3の履行として処理した場合には約2800万円が原告の手元に残り、将来賦課される不動産取得税に充てることにより損害を最小限に抑えることができることと考えたことから、原告は本件各物件を転売した形式をとることにした。このような形式をとった結果、原告は本件各物件の不動産取得税を負担することが予想されたので、その支払に充てるため予想される不動産取得税額に見合う本件金員が手元に残されることになったのである。なお、原告が負担することが予想された不動産取得税額は2673万7769円であった。

以上の経緯により、原告には、手付け金の戻り分1億円のほか2304万1944円が手元に残った。

(2) 本件各物件の取引にかかる収益を本件事業年度の益金として計上すべきか（争点2）

（被告の主張）

原告は、Eから本件各物件の譲渡代金合計22億円の支払をうけ、Bから保証金3億1828万2300円を引き継ぎ、合計25億1828万2300円を得ており、これらは資産の譲渡による収益として益金にあたる。また、原告は、本件各物件の取得代金として合計18億1500万円、保証金の引継としてEに2億8847万7760円を支払ったほか、本件各物件の取得及び譲渡にかかる仲介手数料等諸費用の合計3億9179万2596円の、合計金額24億9524万0356円を支払っており、これらは上記収益にかかる売上原価ないし費用として損金にあたる。

ところで、不動産販売による収益があったときは、その販売による収益が実現した時を基準として計上すべき事業年度が定まるのであり、具体的には当該資産の引渡しがあった日の属する事業年度と解するのが相当というべきである。これを本件についてみると、前記の契約内容及び経緯からすれば、原告は平成15年10月29日に本件各物件をEに引き渡したというべきであるから、本件各物件の取引にかかる収益は同日の属する事業年度である本件事業年度の益金として計上すべきである。

したがって、浦和税務署長が、本件各物件の譲渡による収益等を本件事業年度における益金とし、他方このための諸経費を損金として、本件各更正処分を行ったことは適法である。

なお、原告は、申告時に不動産取得税が確定せず、また課税免除を確定していないから、収益は確定していない旨主張するが、上記のとおり収益の実現時をもって計上すべき事業年度が

定まるのであり、本件各物件の譲渡については平成15年10月29日原告からEに引き渡しがなされて本件各物件の譲渡にかかる権利関係が確定しているのであるから、これによる収益を本件事業年度に計上すべきは明らかである。また不動産取得税は、賦課課税方式による租税であるから、債務の確定すなわち賦課決定があった日の属する事業年度の損金に算入されるものにすぎず、そのことが権利関係を確定させるものでもないことは明らかである。

(原告の主張)

前記(1)のとおり、原告は本件各物件を取得も転売もしていないのであり、本件金員も不動産取得税納税に充てるための資金にすぎないから、益金として計上すべき性質のものではない。仮に、本件金員等が益金としての性質を有するとしても、申告時には不動産取得税及び課税免除も確定していないから、利益が確定していないのであって、権利確定がなされたとはいえない。したがって、本件事業年度の益金としてこれを計上しなかったことに違法はない。

(3) 本件各処分に信義則違反があるか(争点3)

ア 本件各更正処分について

(原告の主張)

(ア) 本件申告の経緯

- ① 原告代表者甲(甲)は、本件各物件の取引につき原告に不動産取得税が賦課されることを知悉しており、本件金員をその支払に充てることを予定していた。甲は、本件金員は近い将来不動産取得税に充てられるものの、これを不動産譲渡益として処理し、それに応じた法人税を支払った後不動産取得税を支払った段階で修正申告し譲渡益相当の法人税を取り戻すことは迂遠であると考えた。
- ② そこで原告は、原告の経理事務を手伝っていたF(F)に対し、本件金員は不動産取得税に充てる予定であるが、その場合の帳簿及び税務申告につき適切な処理をするように指示した。
- ③ Fは、以前不動産会社が不動産の短期取引をした場合に購入価格と売却価格の差額分を納税準備のための預かり金として帳簿処理していた事例があることを知っており、その際に申告上問題が生じたと聞いたことはなかった。そこで、Fは、本件金員についても同様に処理をしようと考えたが、そのような処理が適切か否か判然としなかった。こうしたことから、Fは東京国税局の税務相談室に適切な処理の方法について相談することにした。
- ④ Fは、平成16年6月25日午後1時58分ころ、東京国税局税務相談室に電話をかけ、電話にでた係員に対し、本件各物件の取引内容と経緯を説明した。Fは、係員に対し、本件各物件の取引が決算期を跨いでいること、利益が本件事業年度には発生しておらず半年くらいで確定することなどを前提として、本件金員を不動産取得税の預かり金として処理すべきか、本件事業年度の収益として計上すべきかを確認した。これに対し係員は、断定はしないが、半年後に不動産取得税が確定されるということであれば、本件金員を預かり金勘定として処理しても問題がない旨回答した。なお、その際Fは、係員から、本件金員を長期にわたって預かり金とすることはできないとの指導を受けた。
- ⑤ Fは、さらに同日午後2時43分ころ、浦和税務署法人税課に電話し、東京国税局と同様の質問を行ったところ、東京国税局と同様の回答を得た。
- ⑥ こうしたことから、Fは、甲に対し、本件金員を預かり金として処理することは問題

ないと報告し、甲は本件金員を預かり金として申告した。

(イ) 税務申告においては、税務の複雑高度な専門性ゆえ、税務官庁が納税者を指導する関係にある。上記のとおり、原告は、事実を適切に報告した上で税務官庁に適切な指示を仰いだ結果、本件金員を預かり金勘定で処理することが適切であると指示を受けたのである。そうであれば、指示を受けた原告としては、その指示を信頼するのは当然であり、その指示と異なる申告をすることはほとんど考えられない。

加えて、原告は複数の税務官庁に問い合わせして確認し、同内容の回答を得たのであるから、原告において軽率に税務当局の回答を信頼したものともいえない。また、原告には、本件金員を隠匿するなどして不当に利益を享受しようとする意思は全くなく、相談等においても、取引内容について隠すことなく説明した上で適切な処理を相談したのである。

原告は、税務官庁の指導に従って申告した結果、税務調査を受忍せざるを得なくなり、その間の時間的拘束、予定の変更、業務の停滞等により経済的損失を被ると同時に、税務調査により取引先等に対する原告の企業イメージ、信頼が低下することは避けられず、経済的な不利益は計り知れない。

このような原告の税務官庁の回答に対する信頼は十分に保護に値するものというべきであり、租税法規の適用における納税者間の平等、公平という要請を犠牲にしても、なお課税処分にかかる課税を免れしめて納税者の信頼を保護しなければ正義に反するというべきである。

本件各更正処分は信義則に反し違法であるから取り消されるべきである。

(被告の主張)

(ア) 原告は税務官庁に問い合わせをし、その回答を得た旨主張するが、そのような問い合わせがあったことを認めるに足りる的確な証拠はない。また仮にそのような問い合わせがあったとしても、同問い合わせは前提となる事実関係の説明が適切に行われたものではなく、その回答ないし指導も本件の正確な事実関係を踏まえたうえでの適切な回答ないし指導を期待できない状況でのものというべきであって、原告がこのような回答を信じたとしてもそれは保護に値するような信頼とはいえない。

(イ) 仮に、税務官庁の回答があったとしても、信義則の法理については、租税法規の適用における納税者間の平等、公平という要請を犠牲にしてもなお当該課税処分に係る課税を免れしめて納税者の信頼を保護しなければ正義に反するといえるような特別な事情が存する場合に初めて同法理の適用の是非を考えるべきものであり、特別な事情が存するかどうかの判断にあたっては少なくとも税務官庁が納税者に対し信頼の対象となる公的見解を表示したことにより納税者がその信頼に基づいて行動したところ、のちに同表示に反する課税処分が行われ、そのために納税者が経済的不利益を受けることになったものであることが必要であるところ、原告の主張によればFが回答を得た複数の税務官庁の見解は、一般職員の回答にすぎず、これをもって税務署長の公的見解とみることは到底できないから、信義則の法理の適用の余地はない。

イ 本件各賦課処分について

(原告の主張)

上記のとおり、原告は、本件各物件の取引により不動産取得税が賦課されることは十分に承知しており、本件金員も適切にその支払に充当するつもりであった。本件は、将来支払う

ことが確実な不動産取得税があるのに、本件金員を益金に計上して法人税を支払い、後に修正申告してこれを取り戻すことは迂遠であることから、預かり金として処理したものであって、その動機において非難されるべきものではない。また、原告は、税務官庁から正しく指導・回答がなされていれば、適切な申告をしていたのであり、本件各更正処分の原因はむしろ税務官庁にある。このような場合に過少申告加算税を賦課するとすれば、正確性を期するために税務官庁の指示を仰いだ慎重な納税者が、そうでない納税者に比べていっそうの不利益を被ることになり、結果において不当である。

以上のとおりであるから、本件各賦課処分は信義則に反し違法である。

(被告の主張)

原告は過少申告につきその動機に非難されるべき要素は存在しないとするが、その主張する事情は単に原告が法を誤解したにすぎないものである。また、原告が結果として不都合となるとして主張する事情はFの受けた回答ないし指導を前提とするものであるところ、Fが税務官庁において相談し、回答ないし指導を得たとしても、本件の正確な事実関係を踏まえたうえでの適切な回答ないし指導を期待できない状況でのものというべきであって、原告がこのような回答を信じたとしてもそれは保護に値するような信頼とはいえないのであるから、そのような信頼を前提に信義則違反を主張することは理由がない。

(4) 過少申告につき国税通則法65条4項の「正当な理由」が存在するか(争点4)

(原告の主張)

(3)ア記載のとおり、原告は、適正に申告する意思を有しながら申告の適正さを期するために、複数の税務官庁に問い合わせをし、その指導に従って申告したのであり、原告に責めに帰することができない客観的な障害に基づくものといえるから、過少申告することにつき「正当な理由」があったというべきである。

(被告の主張)

「正当な理由」とは、真に納税者の責めに帰することができない客観的な事情があり、当初から適正に申告し納税した納税者と違反者との間の客観的不公平の実質的な是正を図るとともに、過少申告による納税義務違反の発生を防止し、適正な申告納税の実現を図るという過少申告加算税の趣旨に照らしても、納税者に過少申告加算税を課することが不当又は酷になる場合をいい、納税者の主観的事情に基づく単なる法律解釈の誤りはこのような場合に当たらないというべきである。本件においては、前記(3)のとおり、税務署長その他の者が公的見解を表示した事実はないうえ、仮に原告の主張する事情があったとしても主観的事情に基づく法令の解釈の誤りにすぎないものというべきであり、「正当な理由」はない。

第3 当裁判所の判断

1 争点1 (原告は本件各物件を取得し、譲渡したか) について

(1) 争いのない事実等及び証拠によれば、以下の事実が認められる。

ア 甲は、平成15年7月初旬ころ、G(G)と知り合い、同人から、本件各物件について「買い取り資金のローンが付くから原告で購入しないか、ローン会社も紹介する。転売先も確保する。転売して利益をあげないか。」と購入を斡旋され、そのころ原告は同物件を購入することを決定した。

甲は、購入にあたり、本件各物件の外観を見て現況を確認し、Gからはテナントの状況の説明を受け、ローンを組んでも家賃収入でローンが支払えるといった説明を受けた。なお、

甲は、Gからローン先として紹介を受けたH銀行に赴くことはなかった。

(甲29、原告代表者)

イ 原告は、平成15年7月17日、本件物件1及び3について、本件売買契約1及び2を締結し、同日本件売買契約1にかかる手付金1億円が原告から本件物件1の所有者らに支払われた。

なお、同各契約によれば、代金は概ね平成15年8月20日までに支払うこととされ、代金支払と同時に本件物件1及び3の所有権等が原告に移転し、また引き渡しを行うこと、またBと本件各建物に入居中の賃借人との賃貸借契約は原告が承継し、賃料収入は引き渡しの時点で原告に帰属することとされた(甲7、9)。

ウ 原告は、平成15年7月17日、Gが代表取締役をしているI株式会社に対し、本件各建物の賃借人との立ち退き交渉を依頼し、同社は立退交渉を行った(乙22、原告代表者)。

エ 原告は、残代金の支払のための資金調達を図ったが調達ができず、当初予定されていた支払日(平成15年8月20日)は数回延期ののち、同年9月30日まで延期された(甲15、原告代表者)。

オ 原告は、その間の平成15年8月29日、本件売買契約3を締結し、手付金として950万円を支払った。

なお、同契約によれば、代金は平成15年9月19日までに支払うこととされ、代金支払と同時に本件物件2の所有権が原告に移転し、同日原告は同物件の引き渡しを受けるものとされた(乙5)。

カ 原告は、平成15年10月3日、本件売買契約1及び2にかかる残代金の支払ができなかったことから、本件物件1及び3の原所有者から平成15年10月10日までに支払うよう催告をうけた(甲15)。

キ 原告は、平成15年10月29日、Eとの間において本件売買契約4を締結した。なお、同売買契約によると、本件各物件の所有権は、売買代金全額の支払と同時に原告からEに移転し、Eに引き渡されることとされた。また、同契約によれば、Eは原告から本件各建物の賃借人との賃貸借契約における賃貸人の地位及び保証金返還債務を承継し、賃料については、引き渡しの時点でEに帰属するものとされた。

原告は、同日、Eから上記代金を受領し、本件各物件の原所有者らに本件売買契約1ないし3にかかる残代金を支払った。

(甲29、乙9、原告代表者)。

ク(ア) 原告は、Eとの間において、平成15年10月29日を基準として本件物件2の固定資産税の清算を行い、Eから56万0096円を受領し(乙15)、同日、戊らに対して、同物件の固定資産税の清算金として56万0096円を支払った(乙8の1及び2)。

(イ) 原告は、平成15年10月29日、本件各物件の所有権移転登記手続について、各原所有者から中間省略の形式をもってEに移転登記手続をすることを承諾した(乙16の1ないし5)。

(ウ) 原告は、本件各建物の家賃の精算等の精算をBとEとの間において直接行うことを承諾した(乙17)。

(エ) 原告は、Bから、本件各建物の賃貸人の地位を承継し、本件各建物の賃借人が同社に預託した保証金3億1828万2300円の支払を受け、保証金を引き継いだ(甲18の

2、乙18の1及び2)。また、原告は、本件各建物をEに譲渡するにあたって、同社に本件各建物の賃貸人の地位を承継させるとともに、保証金2億8847万7760円の引継をした(甲18の2、乙19の1及び2)。

ケ 甲は、「Jビル(第一、第二)売買取引明細」と題する書面を作成したが、同書面の「諸経費」欄には、Kに対し、「購入時」の「仲介料」として5383万3500円、「販売時」の「仲介料」として1億3266万円支払った旨の記載がある(甲17、原告代表者)。

コ 甲は、Fに対し、法人税の確定申告にあたり適正に処理して欲しい旨指示し、本件売買契約1ないし4にかかる契約書等を渡した。この際、甲は、Fに対し、本件売買契約1ないし4が形式上のものであり、実際は、本件各物件の原所有者らとEとの取引である旨の説明は一切していない。(原告代表者、証人F)

サ これを受けて、Fは、原告従業員により小口現金として整理されていた本件各物件に関する収支をいったん「不動産売買勘定」に仕分けし直した(証人F)。

(2) 以上の経緯に照らすと、原告は、本件各物件を転売目的で購入し、これをEに譲渡したものと認められ、本件金員はこれにより生じた利益であると認められる。

原告は、本件各物件の当初の取得目的は、自己保有することであり、転売することではなかった旨主張し、甲の陳述書(甲29)や同人の供述はこれに沿うものである。しかしながら、本件売買契約1及び2の売買代金額は合計17億2000万円に及ぶものであり、原告がこれを取得し保有するとなれば、まず取得し維持するための費用を確保するための資金繰りの検討が必要であるし、また融資を受けるのであれば、返済のための賃料収入等がどの程度であるのか、そのためには本件各物件の状態、賃借人の業種や賃料支払状況等を調査し検討することになるところ、上記(1)アに認定したとおり甲はGから融資先として紹介された銀行にも行ったことがなく、具体的な資金調達方法ないし調達先が決定したといった事情もないこと、また本件各物件の状態については外観を見た程度にすぎず、賃料収入についてもGからローンが支払える程度の収入と聞いている程度にすぎないこと、このことに(1)ウ記載のとおり、本件売買契約1及び2締結当時にはすでに賃借人との立退交渉を依頼していることも考慮すると、原告の主張に沿う原告の陳述書等は到底信用することができない。

次に原告は、本件売買契約1ないし3は、平成15年10月10日ころ、原所有者らにより解除され、原告は本件各物件の売買から撤退したのであって、形式的な中間取得者として原所有者らとEとの取引に関与したにすぎない旨主張する。そして上記認定のとおり、原告は本件売買契約1及び2の残代金の支払が遅れていたこと、原告は平成15年10月3日には同月10日を支払期限とする催告をうけたこと、そして同催告書(甲15)には本件売買契約1及び2に定められた解除条項が引用されていることが認められる。しかし他方、原告が本件売買契約1及び2の支払を遅延している中、本件売買契約3が締結されたこと、その残代金の支払期日が平成15年9月19日であり、上記催告がなされた時点で、本件売買契約3に基づく代金債務の履行期がすでに経過していたにもかかわらず、同契約の代金については何ら言及されていないことに照らすと、原告の支払の遅滞が大きな問題になっていたとはいえないこと、催告においても解除条項に「基づき」と記載されているにとどまり、解除の意思が明確に表示されているともいえないこと、上記のとおり、同催告書は、本件売買契約3についてはその代金の支払を求めていることからすると、上記事情をもって本件売買契約1ないし3が解除されたと認めることはできない。また、原告の主張に沿う証拠として「契約解除に関する覚書」と題

する書面（甲16）が存在するが、同書面は本件売買契約1及び2について記載されているのみであり本件売買契約3については記載されていないこと、買主欄には原告の署名があるものの売主欄には署名がないこと、作成日付も記載がなく明らかではないこと、これらの点を考慮すると、同書面が本件売買契約1ないし3を解除する意思で交付されたことを認めることはできない。さらに甲の陳述書（甲29）及び供述は原告の主張に沿うものであるが、(1)ク記載のとおり、本件売買契約4に従った処理がなされていること、甲は、Fに対し、本件売買契約1ないし3が解約されたことなどの説明をなさず、Fも、原告が原所有者らから本件各物件を購入し、これをEへ売却したことを前提として、本件金員を税法上どう処理するか検討していたことからすると、原告の主張に沿う陳述書等は信用することができない。

したがって、本件売買契約1ないし3が解除されたことを前提とする原告の主張は採用できない。

- 2 争点2（本件各物件の取引にかかる収益を本件事業年度の益金として計上すべきか）について
上記認定のとおり、原告は、本件各物件を購入したうえ、これを転売したのであるから、この取引にかかる収益（代金22億円及び保証金3億1828万2300円）は益金に該当し、これにかかる支出（譲渡原価18億1500万円、保証金の引継ぎ2億8847万7760円及び譲渡に係る支払手数料等3億9179万2596円）は損金に該当する。そして、不動産の譲渡による収益の計上時期は、その収益の確定ないし実現した時期であって、当該資産の引渡のあった日の属する事業年度と解するのが相当であるところ、前記1において認定した取引経緯からすれば、平成15年10月29日、本件各物件をEに引き渡したと認められる。したがって、本件各物件の売上による収益は、同日の属する事業年度である本件事業年度の益金として計上すべきことになり、これに対応する必要経費が同年度の損金として計上されるべきである。

この点、原告は、本件各物件の譲渡にかかる不動産取得税及び課税免除が確定していないから、本件事業年度において収益が確定されたとはいえず、これを本件事業年度の益金に計上しなかったことには合理性がある旨主張するが、法人税法上の収益ないし益金とは、収入とそれにかかる経費の差し引きであるところの「利益」を指すものではなく、また不動産取得税が損金として確定しないとしても、その後賦課決定がなされた時点で損金として計上すべきものであることからすると、不動産取得税の負担の有無が確定していないことをもって本件各物件の取引にかかる収益が確定していないことにはならず、原告の主張は採用できない。

以上によれば、本件各物件の譲渡があったとして同取引にかかる収益を本件事業年度の益金に計上し、これにかかる支出を損金に計上したことは適法である。

3 小括

そうすると、浦和税務署長が、上記第2の2「課税処分の適法性に関する被告の一般的主張」記載のとおり法人税及び消費税等並びにこれらにかかる過少申告加算税を計算し、納付すべき税額がそれぞれ、法人税823万4600円、消費税等218万1200円、過少申告加算税の法人税分が114万8000円、消費税等分が10万9500円であるとしてなした本件各処分は適法である。

4 争点3（信義則違反）について

(1) 更正処分について

ア 申告に至る経緯

証拠（甲18の1及び2、28の1及び2、29、31、証人F、原告代表者）及び弁論

の全趣旨によれば、以下の事実が認められる。

(ア) Fは、税理士の資格はないものの、平成13年ころから原告の経理業務に関与していたが、平成16年の初めころ、甲から本件事業年度の確定申告事務を行うように依頼された。

Fは、原告の行った本件各物件の売買取引について、売買契約書等の関係書類を整理して、総勘定元帳上「不動産売買勘定」を用い、本件各物件の取得代金合計18億1500万円、保証金の引継に際し支払った2億8847万7760円、本件各物件の取得及び譲渡にかかる仲介手数料等諸費用の合計3億9179万2596円、合計24億9524万0356円を借方に計上し、本件各物件の譲渡代金合計22億円、Bから引き継いだ保証金3億1828万2300円、合計25億1828万2300円を貸方に計上した。その結果2304万1944円の差額が生じることが判明した。

(イ) Fは、平成15年6月25日、東京都税務所に電話し、「中間省略の形態で不動産売買を行い、その差額が生じているが、これを不動産取得税として納める前提で不動産取得税が確定するまでの間決算申告はどのように行えばよいか」と聞いたところ、対応した係員は、中間省略登記の形態の取引でも不動産取得税がかかること、納税通知は半年先になること、ただし翌期にそれが課税されなければ会社の利益になるかも知れないので帳簿の処理はきちんとしておくようにという指示があった。

さらにFは、同日、東京国税局税務相談室に電話し、係員に同様の質問をしたところ、同係員は不動産取得税が申告期限までに確定していれば未払い計上が認められるとの回答をした。Fは念のため同日浦和税務署法人税課にも問い合わせたが同様の回答であった。

(ウ) Fは、本件各物件についていずれ不動産取得税が賦課されることは間違いはないと考え、賦課決定（納税通知）がなくとも賦課が確定したのと考えていた。

(エ) その後Fは、甲に対し、本件金員を預かり金として処理することは問題ないと報告し、原告は本件金員を預かり金として申告した。

なお、原告は、本件にかかる申告時まで不動産取得税にかかる申告をせず、その後も申告をしていない。

イ 以上によれば、Fは東京国税局や浦和税務署に電話をし、係員から上記のような回答を得たものと認められる。しかし、Fの質問は上記認定のとおり一般的かつ抽象的なものであり、また、これに対する回答も上記のとおり申告期限までに不動産取得税が確定していれば未払い計上が認められるというものであって、不動産取得税が賦課決定（課税通知）によって確定したことを前提とする限り誤りはなく、この点、Fは確定の意味を賦課決定がなくともいずれ賦課されることになる場合も含むものと誤って考えたため、未払い計上ができると判断したものである。そして、Fはその旨原告に報告した結果原告もそのように申告したものであるべきである。

そうであれば、原告は、Fの誤解を前提として本件金員を預かり金勘定で処理をしたものといわざるを得ず、原告がこのような状況で得られた回答を信じたとしてもそれは保護に値するような信頼とは到底いえない。したがって、原告の主張は理由がない。

(2) 過少申告加算税賦課処分について

原告が本件各物件にかかる不動産取得税を支払う予定であったとしても、そのことから本件についての過少申告加算税の賦課処分が信義則に反するとはいえない。

原告は、①将来支払うことが確実な不動産取得税があるのに、本件金員を益金に計上して法人税を支払い、後に修正申告してこれを取り戻すことは迂遠であることから、預かり金として処理したものであって、その動機において非難される内容のものではない、②税務官庁から、正しく指導・回答がなされていれば、適切な申告がなされていたものであり、更正処分の原因はむしろ税務当局にある旨主張するが、①については、仮にそのような動機であったとしても、そのことが適切でない会計処理を是認する事情とは認められないし、②については、上記のとおり原告側の誤解に基づく解釈であって、原告がこのような回答を信じたとしてもそれは保護に値するような信頼とはいえない。したがって、原告の上記主張は採用できない。

5 争点4（国税通則法65条4項の「正当な理由」が存在するか）について

原告は、適正に申告をする意思を有し、これを期するために、複数の税務当局に問い合わせし、その指導に従って申告したのであり、結果として過少申告であったとしても、これを原告の責めに帰することができない客観的な障害があるといえるから、国税通則法65条4項の「正当な理由」があったというべきである旨主張するが、上記のとおり原告の申告は独自の理解に基づく誤解によるものであって、納税者の責めに帰することができない客観的事情によるものとは到底いえないのであって、過少申告をしたことに「正当な理由」があるとは認められない。

6 以上のとおり、本件各処分は適法であり、信義則に違反するものとも認められない。

よって、主文のとおり判決する。

さいたま地方裁判所第4民事部

裁判長裁判官 遠山 廣直

裁判官 八木 貴美子

裁判官 酒井 玲子

物件目録

1 (1)	所 在	中央区
	地 番	
	地 目	宅地
	地 積	128.26平方メートル
(2)	所 在	中央区
	地 番	
	地 目	宅地
	地 積	89.32平方メートル
(3)	所 在	中央区
	家屋番号	
	種 類	店舗兼事務所
	構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下3階付10階建
	床 面 積	1階 175.37平方メートル
		2階 126.84平方メートル
		3ないし9階 194.93平方メートル
		10階 185.04平方メートル
		地下1階 195.39平方メートル
		地下2、3階 192.52平方メートル
2	所 在	中央区
	地 番	
	地 目	宅地
	地 積	78.09平方メートル
3 (1)	2記載の土地の借地権	
(2)	家屋番号	
	所 在	中央区
	構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建
	床 面 積	1階 59.19平方メートル
		2ないし9階 58.31平方メートル
		10階 29.49平方メートル
		地下1階 62.15平方メートル

別表 1

本件事業年度の法人税の課税の経緯

(単位：円)

区分	年月日	所得金額	納付すべき税額	過少申告加算税額
確定申告	平成16年6月30日	68,264	14,900	—
修正申告	平成16年7月20日	1,846,668	406,100	—
更正処分等	平成17年6月29日	28,206,124	8,234,600	1,148,000
異議申立て	平成17年8月30日	1,846,668	406,100	—
異議決定	平成17年11月22日	棄却		
審査請求	平成17年12月21日	1,846,668	406,100	—
審査裁決(注)	平成18年12月13日	棄却		

別表 2

本件課税期間の消費税等の課税の経緯

(単位：円)

区分	年月日	課税標準額	納付すべき消費税額 納付すべき譲渡割額	過少申告 加算税額
確定申告	平成16年6月30日	216,300,000	865,200 216,300	—
更正処分等	平成17年6月29日	436,272,000	4,385,000 1,096,200	604,500
異議申立て	平成17年8月30日	216,300,000	865,200 216,300	—
異議決定	平成17年11月22日	棄却		
審査請求	平成17年12月21日	216,300,000	865,200 216,300	—
審査裁決(注)	平成18年12月13日	436,272,000	1,745,000 436,200	109,500

(注) 審査裁決は、平成18年12月21日付け裁決書訂正書による訂正後のものである。

別表 3

本件事業年度の法人税の所得金額等

(単位：円)

項目	順号	金額
申告所得金額	①	1,846,668
加算	譲渡収入の計上漏れ	2,200,000,000
	受贈益の益金算入額	29,804,540
	仕入れの損金不算入額	3,483,071
	加算計 (②+③+④)	2,233,287,611
減算	譲渡原価の損金算入額	1,815,000,000
	経費の損金算入額	391,762,596
	繰越欠損金の当期控除額	165,559
	減算計 (⑥+⑦+⑧)	2,206,928,155
所得金額 (①+⑤-⑨)	⑩	28,206,124
法人税額	⑪	7,821,800
課税留保金額に対する税額	⑫	412,800
法人税額計 (⑪+⑫)	⑬	8,234,600
納付すべき法人税額 (⑬) (100円未満の端数切捨て)	⑭	8,234,600

別表 4

本件課税課税期間の消費税額等

(単位：円)

区分		順号	金額		
本件課税期間	消費税	課税標準額 (② + ③ - ④)	①	436,272,000	
		内訳	申告課税売上額	②	216,300,612
			本件建物に係る収入金額	③	220,000,000
			課税標準額の過大計上額	④	28,571
		課税標準額に対する消費税額		⑤	17,450,880
		控除対象仕入税額		⑥	15,705,792
		納付すべき消費税額 (⑤ - ⑥)		⑦	1,745,000
	地方消費税	地方消費税の課税標準となる消費税額		⑧	1,745,000
		納付すべき譲渡割額		⑨	436,200

別表 5

(単位：㎡)

順号	種別	所在・地番	家屋番号	地積又は延床面積
1	土地	東京都中央区		128.26
	土地	東京都中央区		89.32
	建物	東京都中央区 東京都中央区		2,432.19
2	借地権	東京都中央区		78.09
	建物	東京都中央区		617.31
3	土地	東京都中央区		78.09