

さいたま地方裁判所 平成●●年(〇〇)第●●号 所得税更正処分等取消請求事件
国側当事者・国(越谷税務署長)
平成22年9月15日棄却・控訴

判 決

原告	甲
同	乙
同	丙
同	丁
上記4名訴訟代理人弁護士	山本 政道
被告	国
同代表者法務大臣	千葉 景子
処分行政庁	越谷税務署長
	刑部 泰久
指定代理人	坂本 隆一
同	出田 潤二
同	今井 優
同	増村 高志
同	小野塚 仁
同	寺尾 唯
同	田辺 之信
同	日下部 勇帆

主 文

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

事 実 及 び 理 由

第1 請求の趣旨

- 1 越谷税務署長が平成19年6月29日付けで原告丙に対して行った、平成17年分所得税更正処分のうち、総所得金額240万円、分離長期譲渡所得1122万2000円、納付すべき税額24万3150円を超える部分及び過少申告加算税賦課決定処分を取り消す。
- 2 越谷税務署長が平成19年6月29日付けで原告甲に対して行った、平成17年分所得税更正処分のうち、総所得金額240万円、分離長期譲渡所得1122万2000円、納付すべき税額72万9450円を超える部分及び過少申告加算税賦課決定処分を取り消す。
- 3 越谷税務署長が平成19年6月29日付けで原告丁に対して行った、平成17年分所得税更正処分のうち、総所得金額240万円、分離長期譲渡所得1122万2000円、納付すべき税額24万3150円を超える部分及び過少申告加算税賦課決定処分を取り消す。

- 4 越谷税務署長が平成19年6月29日付けで原告乙に対して行った、平成17年分所得税更正処分のうち、総所得金額240万円、分離長期譲渡所得1122万2000円、納付すべき税額24万3150円を超える部分及び過少申告加算税賦課決定処分を取り消す。

第2 事案の概要等

1 事案の概要

本件は、原告らが、故戊（戊）の遺産を相続したとして、越谷税務署長に対して平成17年分の所得税修正申告をしたところ、同税務署長から平成19年6月29日付けで所得税更正処分（本件更正処分）及び過少申告加算税の賦課決定処分（本件賦課決定処分。以下、本件更正処分とあわせて「本件更正処分等」という。）がなされたため、本件更正処分等は、戊が強制執行を避けるために任意売却した不動産の譲渡代金を本来は非課税所得とすべきものであるのに、非課税所得に該当しないと認定してなされたもので、違法であるから、取り消されるべきであるなどと主張して、本件更正処分等の取消しを求めている事案である。

2 争いのない事実等（証拠により容易に認定できる事実についてはかっこ内に証拠を示す。）

(1) 原告甲は、戊の妻であり、その余の原告らはいずれも戊の子である。

(2) 戊は、平成16年10月当時、株式会社A（A）に対して債務を負っており（同債務の額は、平成17年5月30日の時点で、3億9735万7535円であった。）、別表「亡戊の本件譲渡時の各資産及び負債の状況」（以下「別表」という。なお、同表「所在地等」及び「地積等又は口座番号」は、平成17年5月30日当時のものである。）順号1、2、4、6ないし13の戊所有の土地建物には、Aを根抵当権者とする根抵当権が設定されていた。平成16年10月29日、Aの申立により、さいたま地方裁判所越谷支部は、上記各土地建物について競売開始決定をし、同年11月1日付けで差押登記がなされた。

（乙10の1、10の2、10の4、10の6ないし10の12）

(3) また、戊は、越谷税務署及び八潮市役所に対して支払うべき税を滞納していた。

越谷税務署は、平成16年1月16日付けで、別表順号1、3及び5の戊所有の土地建物を差し押さえ（登記がなされたのは同月19日である。）、さらに同年12月2日付けで別表順号2、4、6ないし13の土地建物を差し押さえた（登記がなされたのは同月3日である。）（乙10の1ないし10の12）。

(4) 戊は、平成17年4月17日、別表順号1ないし6の土地建物を株式会社Bに2億2000万円で任意売却して、同年5月30日に所有権移転の登記手続を行い、同日、別表順号7ないし13の土地建物を株式会社Cに3億円で任意売却して、所有権移転の登記手続を行った（以下、2つの売買をあわせて「本件譲渡」という。乙10の1ないし10の12）。

(5) 戊は、Aに対して3億5000万円を弁済し、越谷税務署に1197万2635円を納税した。これにより、同年5月30日、Aは前記競売開始決定の申立てを取り下げ、越谷税務署は別表順号1ないし13の土地建物に対する差押を解除した。（乙10の1ないし10の12）

(6) 平成18年3月15日、戊は、越谷税務署長に対し、本件譲渡により取得した譲渡代金のうち、上記債務の弁済等に充てた額は、所得税法（平成18年法律第10号による改正前のもの。以下同じ。）9条1項10号の非課税所得に該当するとの見解に基づき、総所得金額が386万5319円（不動産所得の金額56万5319円、給与所得の金額330万円）、分離長期譲渡所得金額が1122万2344円、納付すべき税額が95万5800円であるとして、

平成17年分の所得税の確定申告（本件当初申告）を行った（甲1の1）。

(7) 戊は、その後平成18年8月4日、別表順号15の土地を1600万円で売却した（乙3の3）。

なお、戊は、平成18年8月10日、買換資産として事業用の土地建物を代金3300万円で購入した（乙3の1）。

(8) 平成18年8月13日、戊は死亡した。原告らは、原告甲が2分の1、その余の原告らが各6分の1の割合で戊の遺産を相続し、戊の納税義務を承継した。

(9) 平成18年12月11日、原告らは、越谷税務署長に対し、総所得金額が386万5319円、分離長期譲渡所得金額が1457万6963円、納付すべき税額が145万8900円であるとして、平成17年分の所得税修正申告（以下「本件修正申告」といい、同申告の際に提出した申告書を「本体件修正申告書」という。）をした（甲1の2）。

(10) 平成19年6月29日付けで、同税務署長は、原告らに対し、総所得金額が356万1454円（不動産所得の金額26万1454円、給与所得の金額330万円）、分離長期譲渡所得金額が4億0230万2325円、納付すべき金額が5658万7200円であり、差引納付税額が5512万8300円となり、また、過少申告加算税が815万9500円になるとし、これらを原告らの各相続分に按分して、以下のとおりの本件更正処分等を行った。（甲2の1ないし2の4）

氏名	所得税額	過少申告加算税額
甲	2756万4100円	407万9700円
丙	918万8000円	135万9900円
丁	918万8000円	135万9900円
乙	918万8000円	135万9900円

(11) 平成19年8月7日、原告らは、同税務署長に対し、本件更正処分等の一部取消しを求めて、異議申立てを行ったが、同税務署長は、同年11月6日付けで、本件譲渡時において債務超過とはなっていないことから、資力を喪失して債務を弁済することが著しく困難であるとは認められず、本件譲渡による売買代金全額が債務の返済に充てられていないことから、非課税規定の前提を欠き、本件譲渡による所得は非課税所得とは認められないなどの理由により、これらを棄却した（甲4）。

(12) 平成19年12月5日、原告らは、関東信越国税不服審判所に対し、審査請求を行ったが、同審判所は、平成21年2月17日付けで、資産の額が負債の額を上回ることから、資力を喪失して債務の弁済をすることが著しく困難である場合には当たらないという理由で、これらを棄却した（甲6）。

(13) 平成21年8月14日、原告らは本件訴訟を提起した。

3 争点

本件譲渡における譲渡代金のうち、債務の弁済に充てられた部分は所得税法9条1項10号の非課税所得に該当するか。

4 争点に対する当事者の主張

(1) 被告の主張

ア 本件更正処分の根拠及び適法性並びに本件賦課決定処分の根拠及び適法性については別紙のとおりであり、本件更正処分等はいずれも適法である。

イ 原告らは、本件譲渡における譲渡代金のうち、債務の弁済に充てられたものについては所得税法9条1項10号の非課税所得に該当すると主張するが、同号は、非課税とする所得について、「資力を喪失して債務を弁済することが著しく困難である場合における国税通則法第2条第10号（定義）に規定する強制換価手続による資産の譲渡による所得その他これに類するものとして政令で定める所得（第33条第2項第1号（譲渡所得に含まれない所得）の規定に該当するものを除く。）」と定めている（ただし、上記国税通則法は、平成18年法律第10号による改正前のものである。以下同じとし、「通則法」という。）。そして、所得税法施行令（平成18年政令第124号による改正前のもの。以下同じ。）26条は「法第9条第1項第10号（非課税所得）に規定する政令で定める所得は、資力を喪失して債務を弁済することが著しく困難であり、かつ、国税通則法（括弧内省略）第2条第10号（定義）に規定する強制換価手続の執行が避けられないと認められる場合における資産の譲渡による所得で、その譲渡にかかる対価が当該債務の弁済に充てられたものとする。」と規定している。

なお、通則法2条10号は、「強制換価手続」の定義について、「滞納処分（その例による処分を含む。）、強制執行、担保権の実行としての競売、企業担保権の実行手続及び破産手続をいう。」と規定している。

ところで「資力を喪失して債務を弁済することが著しく困難」である場合とは、債務者の債務超過の状態が著しく、その者の信用・才能等を活用しても、現にその債務の全部を弁済するための資金を調達することができず、近い将来においても調達することができないと認められる場合をいい、これに該当するかどうかは、当該資産を譲渡したときの現況により判断すべきものであると解されている。

そして、所得税法9条1項10号が一定の場合に非課税としたのは、強制換価等によって資産の譲渡が行われるのは、その資産の所有者の資産状態が悪化し、自己の有する資産の全部をもってしても債務の全部を弁済することができないような状態に陥ってはじめてなされる場合が多く、このような場合に譲渡所得に課税を行っても、その者には担税能力がなく、結果的には徴収不能となることが明らかであること、また、個人に対しては、その最低限度の生活を保障すべき憲法上の要請があることから、これらを考慮して一定の合理的な範囲で課税所得とすることを控え、個人の生計維持を図ったものと考えられる。そうすると、所得税法9条1項10号、同法施行令26条に規定するものは、強制換価手続による資産の譲渡又は強制換価手続を避けるためこれに代えて行われる資産の譲渡に限られるものと解されるから、同号の適用については、譲渡者の資産が負債に比し単に下回っているだけでは足りず、譲渡者において、強制換価手続の執行が避けられない程度に著しく資力を喪失している状況にあることが必要というべきである。

ウ(ア) これを本件についてみると、平成17年5月30日の本件譲渡時における戊の資産は、別表順号1ないし22の各資産であるところ、これらの資産のうち、戊は、同年4月17日、別表順号1ないし6の土地建物を合計2億2000万円で株式会社Bに売却し、また同年5月30日、別表順号7ないし13の土地建物を合計3億円で株式会社Cに売却した。

これに対し、戊の負債額は、別表順号23ないし25の合計4億3485万3670円であり、上記不動産売却額の合計額である5億2000万円さえも大きく下回っているのであるから、戊が本件譲渡時点において、債務超過の状況にあったとは到底認められない。

なお、原告らは、本件譲渡時点において、戊が別表順号26の連帯保証債務3000万円を負担しており、これを上記負債額に加えるべきと主張するが、同債務については、主たる債務者である株式会社Dが負担すべき債務であるから戊の負債とはいえず、また仮に、連帯保証人である戊がこれを負担することとなった場合でも、連帯保証人は主たる債務者に対して求償権を行使してこれを回収できることからすれば、当該債務を本件譲渡時点において戊の負債に含めることはできない。

したがって、戊が本件譲渡時点において、「資力を喪失して債務を弁済することが著しく困難」な状況にあったとは到底認められないことから、本件譲渡にかかる所得は、所得税法9条1項10号に規定する非課税所得には該当しない。

- (イ) a 原告らは、原処分庁が本件更正処分等の根拠とした所得税基本通達9-12の2について、資力を喪失して債務を弁済することが著しく困難な状況の有無を、資産を譲渡したときの現況により判断するとの解釈基準は法令の文言を狭めるもので違法であり、これに基づいてなされた本件更正処分等も違法であると主張するが、上記のとおり、所得税法9条1項10号、同法施行令26条の文理からすれば、資力喪失の状況にあるか否かを資産を譲渡した時の現況により判定するとの解釈は合理的であり、法令の解釈を狭めた違法があるとはいえない。
- b また、原告らは、資産を譲渡したときの現況の検討に際し、本件譲渡の前段階の強制換価手続が開始していた状況を見捨てるのは違法であると主張し、本件譲渡代金を予想競売価額である競売に係る最低買受希望価額（一般的には公示価格の48パーセント相当額）で評価すべきであり、そうすれば戊は資力喪失の状態にあった旨主張しているものと考えられる。しかし、資力喪失の判断にあたり、資産の価額については時価で評価するのが相当であるところ、評価時とさほど遠くない時期にその資産について現実に売買等が行われている本件のような場合には、その取引が特に異常なものであることが認められるといった特段の事情のない限り、その売買価額をもってその資産の時価と判断するのは合理的である。
- c さらに、原告らは、原処分庁は、譲渡代金の全部が債務の弁済に充てられていないことを本件更正処分等の理由としているが、その根拠となる所得税基本通達9-12の4には、法令の規定を逸脱した違法があり、当該通達を根拠とした本件更正処分等も違法である旨主張するが、資産の任意売却による所得が非課税所得とされるのは、資産の任意売却が強制換価手続の執行が行われるのと同様の事情の下で行われることが前提とされているのであるから、対価の一部が債務の弁済以外に流用される場合には、この前提を欠き、その所得を非課税とすべき理由が失われるうえ、そのような場合には、いまだ租税の納付能力が失われていないといえることができるから、非課税規定を適用すべき合理的な理由がないことになる。以上のことから、所得税法基本通達9-12の4に所得税法施行令26条の適用範囲を狭める違法はない。
- d したがって、原告らの上記各主張はいずれも失当である。

(2) 原告らの主張

ア 所得税法施行令26条によれば、次の3つの要件が具備された場合には、強制換価手続による資産の譲渡に類するものに当たるとされている。

- ① 資力を喪失して債務を弁済することが著しく困難であること

- ② 強制換価手続の執行が避けられないと認められる場合であること
- ③ その譲渡による対価が当該債務の弁済に充てられたこと

本件は、強制換価手続が開始された後に、そのまま手続を進めると債権者にも債務者にも不利となることから同手続を中止した上で任意売却がなされた事案であり、本件譲渡代金のうち、弁済に充てられた部分については上記3つの要件を満たすものとして非課税とすべきである。しかるに、本件更正処分等は、所得税基本通達に従ってなされているところ、同通達には以下のとおり違法があり、したがって本件更正処分等も違法である。

イ(ア) すなわち、所得税基本通達9-12の2では、上記①の要件に関し、資産を譲渡したときの現況により判定する旨規定している。これは法令の文言を通達により狭めることになるから違法である。

仮にそうでなくとも、「譲渡したときの現況」について、本件譲渡の前に競売開始決定が出されて強制換価手続がいったん開始していた状況を考慮すべきであって、現実の譲渡代金の額のみをもって判断することは許されないというべきである。すなわち、競売の開始決定が出されるということ自体、資力喪失の重大な兆候であるといえるうえ、強制換価手続を避けるためのこれに代わる資産の譲渡は、そのまま強制換価手続を進行させれば全債務を弁済することはできないが、任意売却に切り替えれば全債務の弁済が可能かあるいは多少余剰が出る場合に行われるものであるから、現実の譲渡代金が債務の額以上になるのはもとより予定されているところであり、競売開始時点における予想競売価格を考慮し、当該価格で落札されると全債務の弁済ができないと認められる場合には資力喪失となると判断しなければ、所得税法9条1項10号及び同法施行令26条の規定を適用する場面が無くなってしまうことになるのである。

イ(イ) また、上記③の要件に関し、所得税基本通達9-12の4は、譲渡代金の全部が当該債務の弁済に充てられたことまで要するとしている。しかしながら、同通達は、昭50直資3-11により追加されたものであるところ、それ以前の実務は、譲渡代金のうちの債務の弁済に充てられた部分だけが非課税となり、余剰金の部分は課税の対象となるという法律解釈に基づいて運用されていたのであって、このように法律の解釈を通達により変更することは、通達による課税条件の変更に当たり、憲法84条で定められた租税法律主義違反となるものである。

さらに、所得税法9条1項10号が同号に規定する場合を非課税所得とする旨定める趣旨について、立法当時の解説では、①強制的な譲渡であること、②相続税の物納の場合に、一種の譲渡ではあるが非課税としていることとの対比論などが挙げられていたのであって、被告や原処分庁のいう担税力論はあまり強調されていなかった。また同号の場合に納税者に担税能力が無いことを根拠とするとしても、譲渡代金のうち一部が債務の弁済に充てられた場合は、たとえ余剰金が生じたとしても、上記弁済に充てられた部分については担税能力が無いことには変わりはないのであるから、同通達を基礎に法律解釈をすることに合理性はない。

第3 当裁判所の判断

- 1 (1) 所得税法9条1項10号は、資力を喪失して債務を弁済することが著しく困難である場合における通則法2条10号に規定する強制換価手続（滞納処分（その例による処分を含む。）、強制執行、担保権の実行としての競売、企業担保権の実行手続及び破産手続をいう。）による

資産の譲渡による所得その他これに類するものとして政令で定める所得（33条2項1号（譲渡所得に含まれない所得）の規定に該当するものを除く。）については、所得税を課さない旨定めている。そして、所得税法施行令26条は、上記「政令で定める所得」について、資力を喪失して債務を弁済することが著しく困難であり、かつ、通則法2条10号に規定する強制換価手続の執行が避けられないと認められる場合における資産の譲渡による所得で、その譲渡に係る対価が当該債務の弁済に充てられたものとする旨定めている。

上記法令の趣旨は、資力を喪失して債務を弁済することが著しく困難である場合における強制換価手続による資産の譲渡に係る譲渡所得については、強制換価手続による資産の譲渡が、当該資産の所有者の財産状態が悪化し、その全ての財産をもってしても全ての債務を弁済することができない状態に陥ってからなされることが多く、このような場合に譲渡所得の課税を行っても、その者には担税能力がなく、結果的に徴収不能になることが明らかであることなどから、課税しないこととしたものである。そして、強制換価手続によらずに任意換価によって資産を譲渡して債務の弁済を行うことも一般に行われるところ、任意換価のうち上記と同様の状態に陥っている場合については、強制換価手続に類するものとして同様に非課税とすることとしたものである。

このような趣旨にかんがみると、資力を喪失して債務を弁済することが著しく困難である場合は、当該資産の譲渡時に、債務者の全財産の総額に照らし債務超過の状態が著しく、その者の信用、才能等を活用しても、現にその債務の全部を弁済するための資金を調達することができないのみならず、近い将来においても調達することができないと認められる場合をいうと解すべきである。

以上を前提に、本件譲渡代金に係る所得のうち、弁済に充てられた部分が非課税所得に該当するかについて検討する。

- (2) 本件においては、前記争いのない事実等及び弁論の全趣旨によれば、平成17年5月30日の本件譲渡時の戊の資産及び負債の状況に関し、以下の事実が認められる。
- ア 戊は、別表順号1ないし16の土地建物を所有し、同17ないし22の債権（合計2145万5711円）を有していたが、平成17年4月17日、別表順号1ないし6の土地建物を株式会社Bに2億2000万円で任意売却し、同額を取得し、同年5月30日、別表順号7ないし13の土地建物を株式会社Cに3億円で任意売却し、同額を取得した。
- イ 戊は、別表順号23ないし25の負債（合計4億3485万3670円）を有していた。
- (3) 上記認定事実によれば、本件譲渡時における戊の資産のうち本件譲渡に供した土地建物に限っても、その時価総額は5億2000万円と認められるうえ、さらに戊はその他にも土地建物及び債権を上記のとおり有していたと認められる一方、戊の負債は合計4億3485万3670円とこれを大きく下回っているのであって、戊の債務超過の状態が著しく、その信用、才能等を活用しても、現にその債務の全部を弁済するための資金を調達することができないのみならず、近い将来においても調達することができないと認められる場合には到底該当しない。なお、本件譲渡における価額を時価として認定するについて、これを不相当な価額であると認めるに足りる事情はない。
- (4) 原告らは、上記債権のうち別表順号22の債権（2123万8058円）は実質0円であると主張するようであるが、原告らは当該債権の価額を実質0円とする根拠について何ら立証しておらず、原告らのかかる主張は採用できない。そもそも当該債権額を資産総額から差し引

いたとしても、資産総額が負債総額を大きく上回っていることに変わりはない。

さらに、原告らは、戊は、上記負債の他、株式会社Eに対して3000万円の連帯保証債務を負っていたと主張するが、連帯保証人が同債務を弁済しても主債務者に対して同額の求償権を取得するのであるから、これを負債と認めることはできない。また、上記同様に、同額を戊の負債総額に加えたとしても、資産総額が負債総額を大きく上回っていることに変わりはない。

加えて、原告らは、原処分庁が、法令の解釈を狭める所得税基本通達9-12の2に基づき、資力を喪失して債務を弁済することが著しく困難な状況の有無を、資産を譲渡したときの現況により判断したのは違法であると主張するが、所得税法9条1項10号の趣旨が前述のとおりであることにかんがみれば、当該譲渡代金について非課税所得とするか否かの判断において、当該譲渡のときの現況から当該代金の取得者の本件譲渡時の担税能力の有無等を考慮すべきことは当然であって、上記通達は法令の解釈を狭めるものではない。この点に係る原告らの主張には理由がない。

原告らは、資産を譲渡したときの現況について、本件譲渡の前段階において強制換価手続が開始していたという状況を見捨てるのは違法であるとも主張する。本件においては、本件譲渡の前に強制換価手続が開始していることが認められるが、強制換価手続における最低売却価格が戊の債務総額を下回ると予想されたとしても、強制換価手続の開始は、本件譲渡を行うきっかけとなったにすぎないのであって、このような事情は本件譲渡の対象となる財産を評価するにあたって考慮すべき事情ともいえない。

(5) 以上の事実によれば、本件譲渡代金のうち弁済に充てられた部分は、資力を喪失して債務を弁済することが著しく困難である場合における譲渡所得には該当せず、所得税法9条1項10号の規定する非課税所得には当たらない。

2 以上のとおり前示の事実及び弁論の全趣旨を総合すると、本件更正処分及び本件賦課決定処分に係る原告らの納税額は、別紙記載の被告の主張のとおりであり、いずれも適法である。

第4 結論

以上のとおり、本件更正処分等はいずれも適法であり、原告らの請求は理由がないからいずれも棄却することとし、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 辻山 千絵

(別紙)

第1 本件更正処分の根拠及び適法性

1 本件更正処分の根拠

(1) 総所得金額 356万1454円

上記金額は次のア及びイの各金額の合計額である。

ア 不動産所得の金額 26万1454円

上記金額は、下記(ア)の金額から(イ)ないし(エ)の金額を控除した後の額である。

(ア) 総収入金額 898万9400円

上記金額は、所得税法36条に規定する戊の平成17年分の不動産所得の金額の計算上収入金額とすべき金額であり、本件修正申告書第1表の「収入金額等」欄のうち、「不動産」欄の金額と同額である。

(イ) 登記費用 30万3865円

上記金額は、下記(2)ア(イ)の買換資産の取得時の登記費用である。本件当初申告及び本件修正申告においては、当該買換資産の取得費に算入されていたところ、当該買換資産は戊の事業用の資産であることから、当該買換資産の取得費ではなく、不動産所得に係る費用として必要経費の額に算入されるものである。

(ウ) その他の必要経費 832万4081円

上記金額は、所得税法37条に規定する戊の平成17年分の不動産所得の金額の計算上必要経費に算入すべき金額であり、本件当初申告及び本件修正申告における必要経費と同額である。

(エ) 青色申告特別控除額 10万0000円

上記金額は、租税特別措置法(平成18年法律第10号による改正前のもの。以下「措置法」という。)25条の2に規定する戊の平成17年分の不動産所得の金額の計算上控除される青色申告特別控除の金額であり、本件当初申告及び本件修正申告における青色申告特別控除額と同額である。

イ 給与所得の金額 330万0000円

上記金額は、戊の平成17年分の給与所得の金額であり、本件修正申告書に記載された給与所得の金額と同額である。

(2) 分離長期譲渡所得(一般税率分)の金額 3億3232万3662円

上記金額は、下記アないしウの各金額の合計額である。

ア 別表順号1ないし6の土地及び建物の譲渡に係る分離長期譲渡所得のうち事業用部分にかかる金額 7721万9892円

上記金額は、下記(ア)の金額から(イ)及び(ウ)の各金額の合計額を控除した後の金額である。

(ア) 譲渡収入金額 1億1193万8382円

上記金額は、別表順号1ないし6の土地及び建物の譲渡にかかる収入金額2億2000万円に当該土地及び建物に係る固定資産税の精算金78万5764円を加算した金額に、戊が本件当初申告において用いており、また、原告らの本件修正申告において用いている事業用部分の割合50.7パーセントを乗じた金額である。

(イ) 課税が繰延べされる金額 2732万7985円

上記金額は、本件修正申告書の譲渡所得の内訳書4枚のうちの1に記載された買換資産の

取得価額3440万3865円と固定資産税等精算金5万9981円を合計した金額から、買換資産の取得価額に含まれない登記費用30万3865円を控除した金額である3415万9981円に、措置法37条（特定の事業用資産の買換えの場合の譲渡所得の課税の特例）1項及び措置法施行令（平成18年政令第135号による改正前のもの。以下「措置令」という。）25条5項の規定により、100分の80に相当する金額を乗じた金額である。

(ウ) 必要経費 739万0505円

上記金額は、下記a及びbの各金額の合計額である977万7536円に、措置法37条1項及び措置令25条5項の規定に基づき、前記(ア)の金額から前記(イ)の金額を控除した金額である8461万0397円が前記(ア)の金額である1億1193万8382円に占める割合を乗じた金額である。

a 取得費 625万3886円

上記金額は、(a)及び(b)の各金額の合計額である。

(a) 建物に係る取得費 69万1545円

上記金額は、別表順号6の建物の未償却残高である。

(b) 土地等に係る取得費 556万2341円

上記金額は、前記(ア)の金額から上記(a)の金額を差し引いて算出された別表順号1ないし5の土地及び建物の収入金額に、措置法31条の4第1項の規定による100分の5の割合を乗じて算出したものである。

b 譲渡費用 352万3650円

上記金額は、別表順号1ないし6の土地及び建物の譲渡に係る譲渡費用の総額である695万円（本件修正申告書の譲渡所得の内訳書4枚のうちの1及び4に記載された譲渡費用の合計額701万9650円から、別表順号1ないし6の土地及び建物の譲渡に係る譲渡所得の計算上、譲渡費用として認められない6万9650円を控除した金額に、上記(ア)の事業用部分の割合50.7パーセントを乗じた金額である。

イ 別表順号7ないし13の土地及び建物の譲渡に係る分離長期譲渡所得に係る金額

2億5461万0870円

上記金額は、下記(ア)の金額から(イ)及び(ウ)の各金額を控除した後の金額である。

(ア) 譲渡収入金額 3億0268万3617円

上記金額は、別表順号7ないし13の土地及び建物の譲渡に係る収入金額3億円に、当該土地及び建物に係る固定資産税の精算金268万3617円を加算した金額である。

(イ) 取得費 4058万2747円

上記金額は、別表順号7ないし11の土地に係る取得費1113万4180円（当該土地に係る譲渡の収入金額と認められる2億2268万3617円に、措置法31条の4第1項の規定による100分の5の割合を乗じて算出した金額）に、別表順号12及び13の建物に係る取得費2944万8567円を加算した金額である。

(ウ) 譲渡費用 749万0000円

上記金額は、本件修正申告書に添付された譲渡所得の内訳書4枚のうちの2に記載された譲渡費用753万4460円から、別表順号7ないし13の土地及び建物の譲渡に係る譲渡所得の計算上、譲渡費用として認められない登記費用4万4460円を控除した金額である。

ウ 別表順号15の土地の譲渡に係る分離長期譲渡所得の金額 49万2900円

上記金額は、下記(ア)の金額から(イ)及び(ウ)の各金額を控除した後の金額である。

(ア) 譲渡収入金額 1600万0000円

上記金額は、本件修正申告書に添付された譲渡所得の内訳書4枚のうちの3に記載された金額と同額である。

(イ) 取得費 1549万2100円

上記金額は、本件修正申告書に添付された譲渡所得の内訳書4枚のうちの3に記載された金額と同額である。

(ウ) 譲渡費用 1万5000円

上記金額は、本件修正申告書に添付された譲渡所得の内訳書4枚のうちの3に記載された譲渡費用6万2250円から、別表順号15の土地の譲渡に係る譲渡所得の計算上、譲渡費用として認められない登記費用4万7250円を控除した金額である。

(3) 分離長期譲渡所得（軽減税率分）の金額 6997万8663円

上記金額は、別表順号1ないし6の土地及び建物にかかる分離長期譲渡所得のうち居住用部分に係る金額であり、下記アの金額からイないしエの各金額を控除した後の金額である。

ア 譲渡収入金額 1億0884万7382円

上記金額は、別表順号1ないし6の土地及び建物の譲渡に係る収入金額2億2000万円に当該資産に係る固定資産税精算金78万5764円を加算した金額に、戊が本件当初申告で用いており、また、原告らも本件修正申告で用いている居住用部分の割合49.3パーセントを乗じた金額である。

イ 取得費 544万2369円

上記金額は、前記アの金額に、措置法31条の4第1項の規定による100分の5の割合を乗じて算出した金額である。

ウ 譲渡費用 342万6350円

上記金額は、別表順号1ないし6の土地及び建物の譲渡に係る譲渡費用の総額である695万円（本件修正申告書の譲渡所得の内訳書4枚のうちの1及び4に記載された譲渡費用の合計額701万9650円から、譲渡費用に含まれない6万9650円を控除した金額）に、上記アの居住用部分の割合49.3パーセントを乗じた金額である。

エ 特別控除額 3000万0000円

上記金額は、措置法35条1項1号の規定に基づき計算した特別控除の金額である。

(4) 所得控除の合計額 146万4861円

上記金額は、本件修正申告書に記載された所得控除の合計額と同額である。

(5) 課税総所得金額 209万6000円

上記金額は、前記(1)の金額から前記(4)の金額を控除した金額（ただし、通則法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。）である。

(6) 課税分離長期譲渡所得（一般税率分）の金額 3億3232万3000円

上記金額は、前記(2)の金額（ただし、通則法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。）である。

(7) 課税分離長期譲渡所得（軽減税率分）の金額 6997万8000円

上記金額は、前記(3)の金額（ただし、通則法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。）である。

(8) 差引所得税額 5755万4750円

上記金額は、下記アないしウの合計額である。

ア 課税総所得金額に対する税額 20万9600円

上記金額は、前記(5)の課税総所得金額209万6000円に所得税法89条1項に規定する税率を乗じて算出した金額である。

イ 課税分離長期譲渡所得（一般税率分）に対する税額 4984万8450円

上記金額は、前記(6)の課税分離長期譲渡所得（一般税率分）の金額3億3232万3000円に措置法31条1項に規定する税率を乗じて算出した金額である。

ウ 課税分離長期譲渡所得（軽減税率分）に対する税額 749万6700円

上記金額は、前記(7)の課税分離長期譲渡所得（軽減税率分）の金額6997万8000円に措置法31条の3第1項2号に規定する税率を乗じて算出した金額である。

(9) 定額減税額 25万0000円

上記金額は、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（平成17年法律21号による改正前のもの。）6条の規定により算出した金額である。

(10) 源泉徴収税額 18万1300円

上記金額は、本件修正申告書に記載された源泉徴収税額と同額である。

(11) 申告納税額 5712万3400円

上記金額は、前記(8)の金額から、前記(9)及び(10)の金額を控除した金額（ただし、通則法119条1項の規定により100円未満の端数を切り捨てた後のもの。）である。

(12) 予定納税額 53万6200円

上記金額は、所得税法104条の規定に基づく、戊の平成17年分所得税の予定納税額（第1期及び第2期）であり、本件修正申告書に記載された予定納税額と同額である。

(13) 納付すべき税額 5658万7200円

上記金額は、前記(11)の金額から、前記(12)の金額を控除した金額である。

2 本件更正処分の適法性

上記1のとおり、戊に課されるべき平成17年分の所得税の納付すべき税額は、5658万7200円であるところ、この金額は、本件更正処分における納付すべき税額と同額であるから、本件更正処分は適法である。

第2 本件賦課決定処分の根拠及び適法性

1 本件賦課決定処分の根拠

前記第1のとおり、本件更正処分は適法であるところ、戊は、平成17年分の所得税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も存在しない。

したがって、戊に課されるべき過少申告加算税の額は、通則法65条1項に基づき、本件更正処分により新たに納付すべきこととなった税額5512万円（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10を乗じて算出した金額551万2000円と、通則法65条2項の規定に基づき、本件更正処分により新たに納付すべきこととなった税額5512万8300円（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）から期限内申告税額217万6400円を控除した残額である5295万円（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 を乗じて算出した金額 264 万 7500 円との合計額である 815 万 9500 円となる。

2 本件賦課決定処分の適法性

上記 1 のとおり、原告らに課されるべき過少申告加算税の金額は 815 万 9500 円であるところ、この金額は、本件賦課決定処分の金額と同額であるから、本件賦課決定処分は適法である。

亡戌の本件譲渡時の各資産及び負債の状況

(単位：㎡、円)

順号	所在地等	種類	地積等 (登記簿の 地積等) 又は口座 番号	所有権移 転登記の 日(登記 簿)	資産及び負債の価額	
					算定根拠等	価額
1	八潮市	宅地	259.87	17.5.30	売買価額(平成17 年5月30日)	220,000,000
2	八潮市	宅地	491.40	17.5.30		
3	八潮市	宅地	438.40	17.5.30		
4	八潮市	宅地	226.55	17.5.30		
5	八潮市	居宅	103.42	17.5.30		
6	八潮市	事務所	139.12	17.5.30		
7	八潮市	宅地	951.00	17.5.30	売買価額(平成17 年5月30日)	300,000,000
8	八潮市	宅地	650.70	17.5.30		
9	八潮市	宅地	574.80	17.5.30		
10	八潮市	宅地	783.57	17.5.30		
11	八潮市	宅地	154.70	17.5.30		
12	八潮市	倉庫	2,928.94	17.5.30		
13		事務所	49.68	17.5.30		
14	八潮市	田	158.00		固定資産税評価額 (17年)／0.7	13,007,914
15	八潮市	宅地	221.42	17.8.29	売買価額(平成17 年8月4日)	16,000,000
16	八潮市	宅地	169.12		固定資産税評価額 (17年)／0.7	25,342,631
17	F信用金庫八潮支店	普通預金			預金明細	43,985
18	G信用金庫八潮支店	普通預金			預金明細	60,372
19	G信用金庫八潮支店	普通預金			預金明細	93,296
20	G信用金庫八潮支店	定期預金			預金明細	10,000
21	G信用金庫八潮支店	出資金			預金明細	10,000
22	株式会社D	貸付金	—		法人申告書 17年11月末	21,238,058
資産合計						595,806,256
23	A	借入金及び未払利息				397,357,535
24	越谷税務署	申告所得税等				13,307,135
25	八潮市	市県民税等				24,189,000
26	株式会社E	連帯保証債務				0
負債合計						434,853,670