

東京地方裁判所 平成●●年(〇〇)第●●号、同第●●号、同第●●号、同第●●号 法人税更正処分取消等請求事件(以下、それぞれ「A事件」、「B事件」、「C事件」、及び「D事件」という。)

国側当事者・国(北見税務署長、苫小牧税務署長、函館税務署長、札幌東税務署長事務承継者札幌南税務署長)

平成26年5月28日棄却・控訴

判 決

当事者の表示 別紙1当事者目録記載のとおり

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

1 A事件

北見税務署長が平成22年6月21日付けで原告A株式会社に対してした平成17年4月1日から平成18年3月31日までの事業年度の法人税の更正処分のうち、欠損金額844万0596円、納付すべき税額マイナス97万0368円を超える部分及び過少申告加算税賦課決定処分(ただし、いずれも平成23年6月30日付け裁決により一部取り消された後のもの)を取り消す。

2 B事件

苫小牧税務署長が平成22年6月21日付けで原告B株式会社に対してした平成17年4月1日から平成18年3月31日までの事業年度の法人税の更正処分のうち、所得の金額600万1381円、納付すべき税額マイナス570万2376円を超える部分及び過少申告加算税賦課決定処分(ただし、いずれも平成23年6月30日付け裁決により一部取り消された後のもの)を取り消す。

3 C事件

(1) 函館税務署長が平成22年6月21日付けで原告C株式会社に対してした平成17年4月1日から平成18年3月31日までの事業年度の法人税の更正処分のうち、欠損金額624万7372円、納付すべき税額マイナス514万6931円を超える部分及び過少申告加算税賦課決定処分(ただし、いずれも平成23年6月30日付け裁決により一部取り消された後のもの)を取り消す。

(2) 函館税務署長が平成22年6月21日付けで原告C株式会社に対してした平成19年4月1日から平成20年3月31日までの事業年度の法人税の更正処分のうち、所得の金額676万8122円、納付すべき税額122万6500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 ㊦事件

- (1) 札幌東税務署長が平成22年6月21日付けで原告D株式会社に対してした平成17年4月1日から平成18年3月31日までの事業年度の法人税の更正処分のうち、欠損金額738万0882円、納付すべき税額マイナス148万3421円を超える部分及び過少申告加算税賦課決定処分（ただし、いずれも平成23年6月30日付け裁決により一部取り消された後のもの）を取り消す。
- (2) 札幌東税務署長が平成22年6月21日付けで原告D株式会社に対してした平成19年4月1日から平成20年3月31日までの事業年度の法人税の更正処分のうち、所得の金額0円、納付すべき税額マイナス17万1235円を超える部分及び重加算税賦課決定処分を取り消す。

第2 事案の概要等

本件は、株式会社E（以下「本件会社」という。）の株式（以下「本件株式」という。）を有償（1株当たり5万円）により譲り受けた原告らが、原告らそれぞれの納税地を所轄する税務署長から本件株式の取得に係る取引は時価より低い価額による資産の譲受けであり、本件株式の時価と当該取得価額との差額が受贈益に当たるとして、いずれも法人税の更正の処分及び過少申告加算税の賦課決定の処分（㊦事件を除く。）又は法人税の更正の処分及び重加算税の賦課決定の処分（㊦事件）を受けたことについて、上記の各処分（ただし、それらの一部については裁決による一部取消し後のもの）の取消しを求める事案である。

なお、本判決における略語は、文中記載のもののほか、別紙2略語一覧表の例による。また、別紙3ないし6で用いた略語は、本文においても用いることとする。

1 関係法令等の定め

別紙3「関係法令等の定め」に記載したとおりである。

2 前提となる事実（証拠等の掲記のない事実は、当事者間に争いがないか、当事者において争うことを明らかにしない事実である。以下「前提事実」という。）

(1) 当事者等

ア 原告ら

原告A、原告B及び原告Cは、いずれも自動車及びその部品・用品・附属品の販売等を目的とする株式会社であり、原告Dは、タイヤ、チューブ類の販売等を目的とする株式会社である（乙16ないし19）。

イ 本件会社

(ア) 本件会社は、本店の所在地を北海道苫小牧市、目的をホテルの経営等、資本金の額を5000万円、発行済株式の総数を1000株として平成●年●月●日に設立された株式会社である。

(イ) 本件会社の設立に当たり、別表1「本件株式の取引状況」の順号①のとおり、訴外甲は600株、訴外乙は100株、原告Bは100株、訴外丙は60株、訴外丁は60株、訴外戊は20株、訴外Fは20株、訴外Gは20株、訴外Hは20株を、いずれも1株当たり5万円で引き受け、その後、同金額の全額を払い込んだ。

なお、本件株式は、株式の譲渡につき取締役会の承認を要するいわゆる譲渡制限付き株式である。

(ウ) 本件会社は、平成12年8月31日、Iから別紙4物件目録記載1の本件土地及び同

記載2の本件建物を代金5億円（本件土地：8000万円、本件建物：4億2000万円（消費税を含む。))で購入した。

本件建物は、平成●年●月●日に新築されたものであり、Iの第34期（平成11年4月1日から平成12年3月31日までの事業年度）の営業報告書においては、取得価額は、本件建物が23億8064万9049円、本件建物の附属設備が16億5274万7320円（合計40億3339万6369円）とされていた（乙5）。

また、同報告書においては、上記の事業年度における上記の各取得価額から減価償却の累計額を控除した期末（平成12年3月31日現在）の帳簿価額は、本件建物が21億8424万5505円、本件建物の附属設備が13億7983万7664円（合計35億6408万3169円）とされ、本件土地の同期末の帳簿価額は6億4756万3223円とされていた（乙5）。

なお、Iは、平成14年2月21日、株主総会の決議により解散し、同月●日、東京地方裁判所により特別清算の開始を命ぜられ、同年6月●日、東京地方裁判所による特別清算を終結する決定が確定した（乙35）。

(エ) 本件会社は、本件土地建物を購入した後、「E」の名称で、いわゆるビジネスホテル（客室●室、収容人数●名）を運営していた（甲1、6、乙1、7）。

また、本件会社は、平成12年9月1日付けで、a及びbとの間で、本件建物のうち、1階のレストラン「J」（267.0平方メートル）、厨房（195.9平方メートル）及びバー「K」（134.6平方メートル）並びに2階の多目的ホール（316.0平方メートル）の合計913.5平方メートルを賃貸する旨の賃貸借契約を締結した（乙6）。

ウ 本件株式の取引に係る関係者等

(ア) 訴外乙、訴外丙及び訴外Lは、いずれも訴外甲の子であり、訴外Gは、訴外甲の妹である。

(イ) 原告ら及び本件会社は、平成15年頃には、Mの関係会社と位置付けられていた。

訴外甲は、遅くとも、平成14年当時において、Mの「代表取締役CEO」であり、平成15年頃には、同社の名誉会長に就任している。

(ウ) 本件会社の平成17年6月●日当時における代表取締役は、訴外甲及び訴外丁であったが、訴外丁は、同年12月●日、本件会社の代表取締役及び取締役を辞任した。

また、同年6月●日前における本件会社の他の役員は、取締役が訴外丙、訴外乙及び訴外Fであり、監査役が訴外G及び訴外Hであったが、同日、訴外Lが取締役に就任した。

(2) 本件株式の譲渡に係る事実

ア 本件会社の成立後における本件株式の取引については、後記のイの取引を除くほか、別表1「本件株式の取引状況」の順号②ないし⑭に記載のとおりである（以下、順号⑤ないし⑦の取引を総称して「別件17年譲渡」と、順号⑧の取引を「別件18年譲渡」といい、別件17年譲渡と別件18年取引を併せて「別件各譲渡」という。また、順号⑨ないし⑭の取引を総称して「本件各譲受」といい、これらの取引の日である平成18年3月24日を「本件譲受日」という。）。また、本件株式の取引に伴う本件株式の異動状況は、別表2「本件会社の株式異動一覧」に記載のとおりである（乙8、9の1ないし33）。

イ 原告らは、平成25年5月29日、本件株式を、原告d、原告C及び原告Bにおいてはそれぞれ240株を、原告Dにおいては90株を、それぞれNに対して1株当たり2万円で譲

渡した（この取引を、以下「別件25年譲渡」という。）。

(3) 本件各更正処分等に至る経緯

本件各更正処分等及びこれらについての不服申立ての経緯は、原告Aにつき別表3、原告Bにつき別表4、原告Cにつき別表5、原告Dにつき別表6にそれぞれ記載のとおりである。

(4) 本件訴えの提起

原告らは、平成23年12月20日、本件各更正処分等の取消しを求めて本件訴えを提起した（当裁判所に顕著な事実）。

3 本件各更正処分等の根拠及び適法性に関する被告の主張

後記5に掲げるほか、別紙5「本件各更正処分等の根拠及び適法性」に記載したとおりである。

4 争点

次のとおりである（(1)ないし(6)は原告らに共通のものであり、(7)は原告Dのみについてのものである。）。

(1) 株式の低額による譲受けについて法人税法22条2項の規定の適用があるか（争点1）

(2) 取引相場のない本件株式をどのような方法で評価すべきか（争点2）

(3) 別件各譲渡の売買価格は、法人税通達9-1-13の(1)ないし(3)に該当するか（争点3）

(4) 法人税通達9-1-13の(4)の「1株当たりの純資産価額等を参酌して通常取引されると認められる価額」をどのように評価するか（争点4）

(5) 本件土地建物の価額を評価通達により評価することが許されるか（争点5）

(6) 原告らは法人税通達9-1-14の(1)がその例によるとする評価通達188の(2)に定める「中心的な同族株主」に該当するか（争点6）

(7) 原告Dにつき重加算税を課する要件を満たすか（争点7）

5 当事者の主張

前記4記載の各争点に係る当事者の主張の要旨は、被告につき別紙6に記載したところのほか、次のとおりである。

(1) 争点(1)（株式の低額による譲受けについて法人税法22条2項の規定の適用があるか）について

（被告の主張の要旨）

ア 法人税法は、課税所得金額の基礎となるべき「当該事業年度の益金の額」（同法22条1項）について、各法人の個別の取引ごとに税法上の益金であるかどうかの判断を行ってそれを集計するという考え方をとらず、益金という総体的概念を設けた上、「別段の定め」があるものを除き、資本等取引以外の取引に係る収益を益金の額に算入するとし（同条2項）、個別規定において、「各事業年度の所得の計算上益金の額に算入しない。」などと規定している（同法23条、25条、26条）。このような規定ぶりからすれば、同法22条2項の趣旨は、「私法上有効に成立した法律行為の結果として生じたものであるか否かにかかわらず、また、金銭の形態をとっているかその他の経済的利益の形をとっているかの別なく、資本等取引以外において資産の増加の原因となるべき一切の取引によって生じた収益の額を益金に算入すべきもの」（大阪高裁昭和53年3月30日判決・訟務月報24巻6号1360頁）と解されるから、同項は、資本等取引を除く取引によって生じた収益全てが益金を構成することを定める規定であり、正に、課税の範囲として包括的概念を導入した規定である。

したがって、法人税法22条2項に列挙された取引は単なる例示にすぎず、資本等取引以

外の取引において生じた収益は全て、同条項により益金を構成するというべきである。

イ 以上のとおり、法人税法22条2項は、資本等取引を除く取引によって生じた収益を全て益金とする旨を定めた規定であり、資本等取引とは、「法人の資本等の金額の増加又は減少を生ずる取引及び法人が行う利益又は剰余金の分配」をいう（同条5項（平成22年法律第6号による改正前のもの。以下同じ。））とされているから、それ以外の取引によって生じた収益は全て益金を構成するというべきである。

そして、本件のような株式の低額譲受けの場合も、本件株式の時価相当額の経済的価値が原告らに移転したにもかかわらず、原告らはそれを下回る金額しか払込みをしておらず、時価と譲受価格との差額は原告らにとって収益に当たるといふべきである。

また、法人税法22条2項に「無償による資産の譲受け」が列挙されているのは、「無償による資産の譲受け」によって経済的価値の流入が認められるためであると考えられるところ、本件のような株式の低額譲受けにおいても、時価と譲受価格との差額部分については、無償で当該株式の価値の一部を取得している、すなわち、「無償による資産の譲受け」があったといふことができるから、かかる点においても、差額部分は、同項により益金（受贈益）と評価すべきである。

ウ したがって、株式の低額譲受けにおいては、当該株式の時価と譲受価格との差額部分は、「無償による資産の譲受け」に該当するものとして、当該法人の益金（受贈益）として評価すべきものである。

エ(ア) 原告らは、法人税法22条2項は、「資産の譲渡については有償無償とされているのに、譲受けについては無償としか規定されていないこと、別段の定めがないこと、本来収益は実現主義により認識され評価益の計上が認められていないこと」からすると、法人税法22条2項は、有償による資産の譲受けの場合の益金を含まない旨を主張する。

しかしながら、法人税法22条2項に列挙された取引は例示にすぎず、そこに有償による資産の譲受けが列挙されていないからといって、低額譲受けが同項の適用を受けないとはいえない。

この点、法人税法22条2項が無償による資産の譲受けのみを列挙し、有償による資産の譲受けを列挙していないのは、有償による資産の譲受けは、通常適正な対価の支払をもって行われるもので、これによる収益が発生しないためである。これに対し、低額譲受けにおいては、譲受価格と適正な価額との差額部分が「無償による資産の譲受け」に該当するので、同条項が適用されると解すべきである。

したがって、原告らの上記の主張には理由がない。

(イ) 原告らは、法人税法22条2項の益金の概念について、講学的な意味での包括的所得概念と実際の課税範囲をどう定めるかは同次元の問題ではなく、課税の場面においては、課税範囲が無限大に拡大するおそれがあるところ、この規定は課税の範囲を明確にする趣旨で設けられた規定であるから、限定的に解されるべきであると主張する。

しかしながら、前記ア及びイのとおり、法人税法22条2項は、資本等取引を除く資産の増加の原因となる取引によって生じた収益の額を益金の額に算入すべきものとしているのであるから、その範囲は明確であり、原告らの主張するように、課税範囲が無限大に拡大するおそれはない。

(原告らの主張の要旨)

ア 法人税法22条2項では、資産の譲渡については有償無償とされているのに、譲受けについては無償としか規定されていないこと、別段の定めがないこと、本来収益は実現主義により認識され評価益の計上が認められていないこと（同法25条1項）からしても、同法22条2項に有償による資産の譲受けは含まれないと解すべきである。

イ 被告は、資本取引以外の取引において生じた収益は全て益金を構成するとし、法人税法22条2項は例示列举であるとする。

しかしながら、講学的な意味での包括的所得概念と実際の課税範囲をどう定めるかは同次元の問題ではなく、そのように解するのであれば、この規定を置く意味がない。

この規定は、課税の場面において、課税範囲が無制限に拡大するおそれがあるため、課税の範囲を明確にする趣旨で設けられた規定であるから、限定的に解されるべきである。

(2) 争点(2)（取引相場のない本件株式をどのような方法で評価すべきか）について
（被告の主張の要旨）

ア 本件各譲受において原告らに益金（受贈益）が発生しているというためには、本件株式の時価と原告らの取得価額との間に差額が発生している必要があるところ、本件株式の時価を算定するためには、本件株式の適正な価額を求める必要があり、そのためには、本件株式の評価方法、具体的な評価額の算定方法が問題となる。

本件株式の評価は、本件株式を低額で譲り受けたことにより原告らに受贈益が発生したか否かを判断するために必要とされるものであるから、本件株式については、このような受贈益が発生したとされる時点、すなわち、本件株式の取得時点である本件譲受日における時価により評価されるべきである。

証券取引市場には上場されておらず、気配相場のある株式にも当たらないような取引相場のない株式を評価する方法としては、法人税通達9-1-13及び9-1-14に、法人税法33条2項に基づき株式の評価損を計上する場合の取扱いが定められているのみであるが、上記の通達が定める株式の評価損を算定する場合に求める価額とは、客観的な交換価値、すなわち時価であり、株式の評価損を算定する場合のその価額の評価も、株式を譲り受けた場合のその価額の評価も、ともに客観的な交換価値である時価を求められているという点において同じである。また、このような取引相場のない株式を評価する方法としては、法人税通達9-1-13及び9-1-14に準じて合理的に計算される価額によることが実務において定着している。したがって、上記通達の考え方は、譲受時の時価を求める場合にも、基本的に準用されるべきものと考えられる。

本件株式は、原告らが本件株式を譲り受けた日において、証券取引市場には上場されておらず、気配相場もなく、取引相場のない株式に該当するから、上場有価証券等以外の株式の価額について定めた法人税通達9-1-13及び9-1-14に準じて合理的に算定されるべきである。

イ(ア) 原告らは、法人税通達9-1-14は、あくまでも納税者がその株式の価額を評価通達によって算定したときには、それを認めるとされているにすぎないところ、本件において、原告らが評価通達を用いて株式の価額を算定しているわけではないにもかかわらず、課税庁において評価通達の取引相場のない株式の評価を用いることは不当である旨の主張をする。

(イ) しかしながら、そもそも、本件各譲受における譲受価格は、時価、すなわち客観的な

交換価値を示すものとは認められず、原告らに発生した益金(受贈益)を計算する上では、課税庁において本件株式の価額を評価する必要がある。

すなわち、無償による資産の譲受け及び資産の低額譲受けにおいて、益金(受贈益)を構成するのは、当該資産の時価ないし当該資産の時価と譲受価格との差額であるから(武田昌輔・DHCコンメンタール法人税法第2巻・1107の5頁参照)、益金の計算をするためには、当該資産の時価を評価する必要がある。ここに、時価とは、課税時期において、不特定多数の当事者間で自由な取引が行われた場合に通常成立すると認められる価額、すなわち客観的な交換価値をいうものと解されるところ、課税対象となる財産は多種多様であり、客観的な交換価値が必ずしも一義的に確定されるものではない。

(ウ) ところで、相続税及び贈与税の課税実務においては、評価通達に定められた画一的な評価方式によって財産を評価することとされている。

これは、相続又は贈与により取得した財産の客観的な交換価値を個別に評価する方法を採ると、その評価方式、基礎資料の選択の仕方等により異なった評価額が生じることを避け難く、また、回帰的かつ大量に発生する課税事務の迅速な処理が困難となるおそれがあることなどから、あらかじめ定められた評価方式により画一的に評価する方が、納税者間の公平、納税者の便宜、徴税費用の節減という見地から見て合理的であるという理由に基づくものと解される。

したがって、特に租税公平主義という観点からして、評価通達に定められた評価方式が合理的なものである限り、これが形式的に全ての納税者に適用されることによって租税負担の実質的な公平をも実現することができるものと解されるから、特定の納税者あるいは特定の相続財産についてのみ同通達に定める方式以外の方法によってその評価を行うことは、納税者間の実質的な租税負担の公平を欠くことになるため許されないというべきである。

評価通達に定められた評価方式によるべきであるとする趣旨が上記のとおりであることからすれば、同通達に定められた評価方式を画一的に適用するという形式的な公平を貫くことによって、かえって実質的な租税負担の公平を著しく害することが明らかであるなど、同通達によらないことが正当として是認されるような特別な事情がある場合を除き、同通達に定められた評価方式により評価することが相当である。

(エ) 前記(ウ)の、相続税及び贈与税における財産の評価を評価通達にのっとり行うことの合理性は、法人税の場面において、法人税通達9-1-13及び9-1-14に準じて、また、評価通達に準じて資産の価額の評価を行う際にも同じく当てはまるものである。したがって、法人税において資産の価額の評価をする際も、法人税通達及び評価通達に定められた評価方式を画一的に適用するという形式的な公平を貫くことによって、かえって実質的な租税負担の公平を著しく害することが明らかであるなど、上記の通達によらないことが正当として是認されるような特別な事情がある場合を除き、上記の通達に定められた評価方式により評価することが相当というべきである。

(オ) 以上によれば、納税者が採用していないのに、課税側で評価通達を用いて評価することが不当であるとの原告らの主張には理由がない。

ウ 原告らは、被告も、法人税通達9-1-13、同9-1-14を適用するとしながら、法人税通達の該当規定では事業年度の終了時における株式の価額の算定をしているのに、本件

では、被告は譲受時と読み替えており、法人税通達をそのまま適用しているわけではない旨の指摘をする。

しかしながら、法人税通達9-1-13及び9-1-14自体は、法人税法33条2項に基づき株式の評価損を計上する場合の取扱いとして、株式の評価方法を定めるもので、期末における株式の評価損を求めるための規定であるのに対し、資産の低額譲受けにおける益金（受贈益）を求める際には、当該取得価額と当該資産の取得時の時価との差額を求める必要があるから、ここで、上記の通達の考え方が、法人による株式の譲受時の時価を求める場合にも基本的に準用されるべきものとして準用する際には、法人税通達9-1-14に「事業年度終了の時」とあるのを「譲受時の時価」と読み替えることは何ら不合理なことではなく、ましてや、上記の通達自体の合理性を否定する事情でもなく、これは、「通達によらないことが正当として是認されるような特別な事情」の有無とは、次元の異なる問題である。

（原告らの主張の要旨）

ア 法人税通達9-1-13の(4)は、「発行法人の事業年度終了の時における1株当たりの純資産価額を参酌して通常取引されると認められる価額」を株式の価額とするとしており、法人税通達9-1-14は、あくまでも納税者がその株式の価額を評価通達によって算定したときには、それを認めるとされているにすぎない。

本件では、納税者である原告らが、評価通達を用いて株式の価額を算定しているわけではないにもかかわらず、課税側で評価通達の取引相場のない株式の評価を用いており、不当である。

イ 一般に、時価とは客観的な交換価値すなわち市場価格であるとされ、不特定多数の当事者間において自由な取引が行われる場合に通常成立すると認められる価額ともいわれる。

取引相場のない株式は、市場が存在しないため、できるだけ合理的な方法でそれを推認するしかないという特徴があるが、例えば、企業買収等の世界においては、収益還元法、超過収益法等を用いて取引相場のない株式の時価が算定されている。売主も買主候補者も限定される傾向にはあるが、第三者との間で価格交渉の結果実際に取引されるケースもある。理論的には合理的な方法であれば、その方法による評価も認められるべきである（乙10・645頁）。

被告も、法人税通達9-1-13、同9-1-14を適用するとしながら、法人税通達の該当規定では事業年度終了時株式価額の算定をしているにもかかわらず、本件においては、譲受時と読み替えており、法人税通達をそのまま適用しているわけではない。

(3) 争点(3) (別件各譲渡の売買価格は、法人税通達9-1-13の(1)ないし(3)に該当するか)について

（被告の主張の要旨）

ア 法人税通達9-1-13の(1)の該当性

(ア) 法人税通達9-1-13の(1)は、取引相場等のない株式について、当該事業年度終了の日前6月間において売買の行われたもののうち、「適正と認められるものの価額」をもって評価する旨を規定している。この「適正と認められるものの価額」については、単に売買実例が存在して、契約当事者が合意した売買価額であるというだけでは足りず、当事者間の主観的事情に影響されず、株式の客観的な交換価値が正当に反映された価額である必要がある。

本件各譲受の当該事業年度終了の日前6月間において行われた取引は、別件18年譲渡であるところ、別件18年譲渡は、別件17年譲渡と同じく、訴外甲の指示により行われた、実質的に本件会社を支配する訴外甲ないしその親族らと、本件会社のその余の役員との間の取引であるから、純然たる第三者間取引とは認められない。また、その価格形成の過程をみても、訴外甲が決めたもので各譲渡人の意向が反映されたものではないから、不特定多数の当事者間で自由な取引が行われた場合に通常成立する価額ではなく、株式の客観的な交換価値が正当に反映された「適正と認められるものの価額」とは認められない。

したがって、別件各譲渡は、法人税通達9-1-13の(1)にいう「売買実例」とは認められず、本件株式について、法人税通達9-1-13の(1)の「売買実例のあるもの」として評価することはできない。

(イ) 原告らの主張に対する反論

a 原告らは、別件各譲渡における本件株式の価額（一株当たり7万5334円）は、訴外丁が本件会社の社長として作成した平成17年5月31日現在の決算報告書の帳簿価額に基づいて計算された純資産価額である旨の主張をすところ、別件各譲渡における売買価額（1株当たり7万5334円）は、本件会社の平成17年5月期の貸借対照表（乙24・9枚目）の資本金5000万円と当期未処分利益2533万4716円の合計額（7533万4716円）を発行済株式数（1000株）で除して算出したものであると解される。

しかしながら、当該売買価額は、利益準備金（25万円）や本件土地建物の含み益が一切考慮されていない独自の計算方法によるもので、かかる価額を訴外甲が決定したというものであるから、本件株式の客観的な交換価値を適切に反映しているものとはいえず、専ら訴外甲ないし訴外甲の親族の主観的事情による影響を強く受けた価額であるから、上記の主張は理由がない。

b 原告らは、訴外丁ら別件各譲渡の売主が、訴外甲らとは一切血縁関係になく、何ら支配されているという事情は見当たらないことを指摘するが、そもそも、別件各譲渡においては、譲渡人が本件会社の役員であり、譲受人が本件会社の議決権総数1000個のうち、別件17年譲渡の直前においても合計720個を保有していたものであるから、純然たる第三者間の売買であるとは到底いえず、むしろ、密接な関係にある者の間における売買である。そして、訴外甲グループは、本件会社の議決権総数1000個のうち、別件17年譲渡の直前において800個、同直後において880個を、それぞれ保有していたことから、株主総会において取締役を選任又は解任することができる状況にあったのであり、また、訴外F及び訴外Hは、同人らに対して札幌国税局の調査担当者が録取事項を読み聞かせてその内容に誤りがないか確認を求めたところ、「記載内容に誤りはないが、申述書に署名押印をして私が述べたことが甲氏の耳に入ると職務上不利益なことが起こる可能性が極めて高いことを申し述べ、署名押印を拒否した」（乙14末尾及び乙15末尾）ものであって、これらの事情からすれば、訴外甲が別件各譲渡における売主である訴外丁、訴外F及び訴外Hらを支配していたものと推認される。

なお、原告らは、本件株式が上場株式ではない以上、全く無関係の第三者間での売買はあり得ない旨の指摘をするが、そもそも、取引相場のない株式については、自由な市場取引に投入されていないため、全く無関係の第三者間での売買が通常想定されず、自

由な取引を前提とする客観的な交換価値を把握することが困難であるからこそ、それを評価するための法人税通達及び評価通達が定められ、また、法人税通達9-1-13においても、「売買実例のあるもの」とそれ以外を区別し、「適正な価額」と認められない実例しかない場合には「売買実例のあるもの」としては取り扱うことができない旨が定められているのであるから、原告らの上記の指摘をもって、別件各譲渡が「適正な価額」の売買実例と認められるものではない。

- c 原告らは、別件各譲渡は、発行済株式数600株のうち合計100株という全体の6分の1の量について売買が成立し（なお、本件会社の発行済株式数は1000株であり、100株は全体の10分の1が正しい。）、血縁関係等の関係にない者が4回にわたって売買したものであるから、別件各譲渡における取引価格は合理的な取引価額である旨の主張をするが、議決権総数のうちの少なくない割合の株式の売買が行われたとしても、それが、密接な関係にある者の間における取引で、その価額が客観的な交換価値を反映しておらず、主観的事情に影響されたものであれば、その価額が「適正な価額」として認められないのは当然である。
- d なお、原告らは、訴外丁は本件会社の資金を横領したことが訴外甲に発覚して、社長を退任せざるを得なくなった人物であり、訴外甲の温情で懲戒解雇、刑事告訴を免れたにもかかわらず訴外甲を逆恨みする人物であるから、訴外丁の申述録取書（乙13、36）における証言の信用性は極めて低い旨の主張をするが、仮に、訴外丁が訴外甲の温情により懲戒解雇、刑事告訴を免れたというのであれば、訴外丁は訴外甲に対して恩義を感じずることはあっても、逆恨みする理由は全くなく、さらに、訴外丁が本件会社の資金を横領した事実については、何ら具体的な立証を伴ったものではないから、いずれにしても原告らの上記主張には理由がない。
- e 原告らは、別件25年譲渡における1株2万円という売買価額は、本件各譲受の時期と別件25年譲渡の時期における資産や業績に大きな変化はないから、当事者間の主観的事情に影響されず、株式の客観的な交換価値が正当に反映された価額であるとして、これを基に別件17年譲渡及び別件18年譲渡の譲渡価額7万5334円が本件株式の客観的な交換価値を正当に反映した価額であったということを十分に推測できる旨の主張をする。

しかしながら、別件25年譲渡は、平成18年3月24日の本件各譲受から7年以上も経過した平成25年5月29日に行われたものであることからすれば、その譲渡価額に基づいて本件各譲受における本件株式の客観的な交換価値を推測することはできない。

さらに、本件会社の平成17年度の宿泊室数は●万●室で客室稼働率62.9パーセントであったのに対し（甲19・1枚目表参照）、平成23年度の宿泊室数は●万●室で客室稼働率27.2パーセントとなっており（甲20・1枚目表参照）、宿泊室数では●万●室の減少（平成23年度は平成17年度の約43.3パーセントの宿泊客数）、客室稼働率では35.7パーセントの大幅な下落が認められ、営業利益も平成17年度では2000万円超の黒字であったものが（甲19・4枚目「損益計算書」参照）、平成23年度には100万円超の赤字となっており（甲20・4枚目「損益計算書」参照）、業績に大きな変化が認められないとは到底いえる状態にない。

したがって、原告らの上記主張は、本件各譲受の時期や本件会社の業績という客観的事実を離れて独自の見解を述べるものであり、別件25年譲渡の発生は本件各譲受における本件株式の評価に何ら影響するものではなく、法人税通達9-1-13の(1)における売買実例に当たらない。

イ 法人税通達9-1-13の(2)の該当性

公開途上にある株式で、当該株式の上場に際して株式の公募又は売出しが行われるものについては、入札後の公募等の価格等を参酌して通常取引されると認められる価額により評価するところ（法人税通達9-1-13の(2)）、本件株式は、証券取引所が内閣総理大臣に対して株式の上場の届出を行うことを明らかにした事実はないことから、本件株式は、法人税通達9-1-13の(2)にいう「公開途上にある株式」に該当しない。

ウ 法人税通達9-1-13の(3)の該当性

売買実例がないもので、その株式等の発行人と事業の種類、規模、収益の状況等が類似する他の法人の株式の価額があるものについては、当該価額に比準して推定した価額により評価するところ（法人税通達9-1-13の(3)）、本件会社と事業の種類、規模、業態や収益の状況が類似する他の法人について、その株式が上場され、又は、気配相場があり、あるいは売買実例があるといった事情は認められないから、本件株式について、法人税通達9-1-13の(3)により評価することはできない。

エ 小括

以上のとおり、本件株式は、法人税通達9-1-13の(1)ないし(3)のいずれの評価方法によることはできないことから、同(4)の定めに基づき、その株式の発行人の当該事業年度終了の日又は同日に最も近い日におけるその株式の発行人の事業年度終了の時における1株当たりの純資産価額等を参酌して通常取引されると認められる価額により評価することとなる。

(原告らの主張の要旨)

ア 仮に、本件株式を法人税通達9-1-13に準じて評価するとしても、本件株式については、別件各譲渡という実例があるから、本件は、同9-1-13の(1)の売買実例のある株式と考えるべきである。

別件17年譲渡は、平成17年6月●日、訴外Hから訴外Lに20株、訴外Fから訴外乙に20株、訴外丁から訴外甲に40株がそれぞれ譲渡された実例であり、別件18年譲渡は、平成18年2月8日に、訴外丁から訴外甲に20株が譲渡された実例であって、その売買価格はいずれも1株7万5334円である。

この価格は訴外甲が一方的に勝手に決めたのではなく、訴外丁が社長として作成した平成17年5月31日現在の決算報告書の帳簿価額に基づいて計算された純資産価額（乙24・9頁）である。

取引相場のない株式は流通性が低いため、現実に行われる売買取引にはそれぞれ異なる背景が存在するものである。しかし、これらの譲渡は発行済株式数600株のうち100株という全体の6分の1の量が動いた実例であるし、血縁関係等の関係にはない者間の売買であって、売買回数は4回、売主は3名であるから、看過し難い事例である。ここで形成された価額は合理的な取引価額であり（乙10・645頁）、法人税通達9-1-13の(1)の売買実例のある株式と考えるべきである。

イ 被告は、別件17年譲渡について法人税通達9-1-13の(1)の売買実例とはいえない旨の主張をするが、非上場株式は市場に流通していないものであるから取引は稀であり、全く無関係な者の間に売買が成立することはまずあり得ないところ、これだけの取引実例が存在しているのであるから、上場株式以外の株式の売買事例としては十分な数である。また、被告は、別件各譲渡が訴外甲の指示により行われたものであり、これらの者が役員という関係にあることを指して「純然たる第三者」といえないとも主張するが、どの売主も訴外甲及びその親族と血縁関係は一切ない人物であり、何ら支配されているという事情は見当たらないし、訴外甲らとこれらの者は本件会社の合理的経営を行うという面で利害が一致するだけであって、個人的に利害が一致する立場にはない上、訴外丁は本件株式の譲渡後間もなくして本件会社を退職しているから、本件会社の経営の面でも利害が一致するとはいえない。訴外甲とトラブルがあった訴外丁はもちろん他者も、納得できなければ価格交渉や反論をするであろうし、株式譲渡についても謝絶するであろう。そのような敵対する人物でさえその価額での株式売買に応じたということは、売買当事者間で合理性が認められたということである。上場株式でない以上、全く無関係の第三者間の売買はまずあり得ないことは常識であるので、あまりに厳格に解することは、株式の価額をできるだけ実態に合わせて評価しようとするこの規定の趣旨を無にするに等しい（なお、訴外丁は本件会社の資金を横領したことが訴外甲に発覚して、社長を退任せざるを得なくなった人物であり、訴外甲の温情で懲戒解雇、刑事告訴を免れたにもかかわらず訴外甲を逆恨みする人物であるから、その申述録取書（乙13、36）における証言の信用性は極めて低いものである。）。

また、被告は、別件各譲渡における譲渡価格は訴外甲が決めたもので各譲渡者の意向が反映されたものではないとして、事実上の力関係に注目するようである。しかしながら、訴外甲から価格の提示があっても、訴外丁や他の売主らはそれを一方的に甘受させられたのではない。売主らは本件会社の役員として重要な役責を担っており、会社の置かれた外部の状況も会社の内部の事情も極めて詳細に把握したものであり、仮に訴外甲から提示された価格に不満があったとしても、売主らにはそれを拒否して換価する法的な手段も用意されているにもかかわらず、自分なりの計算をして売却に合意した。

株式譲渡という取引場面における株式価額は、静態的場面において、一定時点における資産の価値として客観的一義的に定めた額がそのまま妥当するものではない。これは、動的な評価の場面であり、売買の需給バランスから交渉により合意形成されて決定に至るのであるから、取引の事情等も取り入れて柔軟に評価されることは当然である。

本件では、本件会社の重要人物である3名の役員が、それぞれの立場で判断を行った結果、同じ結論に至っているし、訴外丁は2度の機会がありながら、同じ判断を行っている。

以上の事情からすれば、売主らは、訴外甲から提示された額を一方的に押し付けられたのではなく、売主らなりに会社の経営状況、今後の予想などのほか、本件会社の資産状況、本件株式について譲渡制限があること、法的手続きをとっても時間がかかることなど勘案し売却したものと考えられるのであって、経済取引として十分に合理性があるものである。

ウ 原告らは、平成25年5月29日、純然たる第三者であり、しかも、譲受人自身で買収監査を行って価額の正当性を確認したNに対し、本件株式を1株当たり2万円で売却した。

そうすると、1株当たり2万円という価額は、当事者間の主観的事情に影響されず、株式の客観的価値が正当に反映された価額であるといえる。

なお、本件各譲受が平成18年3月24日に行われたものであるのに対し、別件25年譲渡は平成25年5月29日に行われているから、あくまでも参考の価額であるが、本件会社の両時期の資産や業績に大きな変化は認められないから、平成25年5月29日に2万円であった本件株式が、平成18年3月24日に62万6762円であったということとはあり得ないことであり、むしろ、平成17年及び平成18年譲渡の譲渡価額である7万5334円が本件株式の客観的な交換価値が正当に反映された価額であったということを十分に推測させるものである。

よって、平成18年2月6日の譲渡価格1株7万5334円は、法人税基本通達9-1-13の(1)にいう本件株式の「売買の行われたもののうち適正と認められるものの価額」である。

(4) 争点(4) (法人税通達9-1-13の(4)の「1株当たりの純資産価額等を参酌して通常取引されると認められる価額」をどのように評価するか) について

(被告の主張の要旨)

ア 法人税通達9-1-13の(4)に規定する「1株当たりの純資産価額等を参酌して通常取引されると認められる価額」は客観的な交換価値をいい、本件株式の価額についても、このような考えの下に評価される。

株式が証券取引所に上場されている場合や気配相場の価額がある場合には、株式等の価額(客観的な交換価値)はこれらの価額によることとされるが、本件株式のように取引相場のない株式は、市場価格が形成されていないため、同通達9-1-13の(4)において、客観的な交換価値の算出方法が定められている。

イ そして、同通達9-1-14は、その(1)ないし(3)によることを条件に、評価通達178ないし189-7の例によって算定した価額によっているときは、課税上弊害がない限り、当該算定した価額によることを認めている。

この点、客観的な交換価値を個別に評価する方法を採ると、その評価方式、基礎資料の選択の仕方等、納税者の恣意性の排除が避け難く、また、課税実務上も、これと著しく異なる評価方法を導入するとすれば、むしろ執行上混乱を招くことは想像に難くなく、回帰的かつ大量に発生する課税事務の迅速な処理が困難となるおそれもあることから、売買実例等により適正な株式の価額が算定できない場合には、あらかじめ定められた評価方式により画一的に評価する方が、納税者間の公平、納税者の便宜、徴税費用の節減という見地から見て合理的であると認められている。

ウ これに対して、原告らは、法人税においては、相続税・贈与税のために規定された評価通達をそのまま形式的に適用することは妥当ではないとも主張する。

しかしながら、最高裁判所平成18年1月24日第三小法廷判決・裁判集民事219号285頁においては、上場有価証券等以外の株式の価額の評価方法として評価通達を適用することに合理性があるとされている。

したがって、被告が法人税通達にのっとり評価通達の定めに従って、土地や建物の価額を時価で評価するなどの条件により算定した価額は、一般に通常の取引における当事者の合理的意思に合致するものであり、法人の収益の額を算定する前提としての株式の価額を評価する場合においても合理性を有するものである。原告らの主張は、評価通達及び法人税通達を正解しないものであり、理由がない。

(原告らの主張の要旨)

ア 既に述べたように、法人税通達9-1-13の(4)は、「発行法人の事業年度終了の時に於ける一株当たりの純資産価額を参酌して通常取引されると認められる価額」を株式の価額とするとしており、法人税通達9-1-14は、あくまでも納税者がその株式の価額を評価通達によって算定したときには、それを認めるとされているにすぎない。

本件では、納税者である原告らが、評価通達を用いて株式の価額を算定しているわけではないにもかかわらず、課税庁において評価通達の取引相場のない株式の評価を用いることは不当である。

イ 本件の場合、株式評価の前提となる本件土地建物の評価について評価通達が適用されている点に明白な誤りがある。

評価通達は、そもそも、相続、遺贈若しくは贈与により財産を取得した場合にその相続等により取得した財産の価額を評価する方法として定められたものである。法人税通達の解説書にも、評価通達による財産評価を法人税のように経済取引を前提とした財産評価にそのまま適用することについての疑問が呈されており(乙10・642頁)、一つの割りきりとして原則としてこれを認めることとしているにすぎない。

法人税においては、相続税・贈与税のために規定された評価通達をそのまま形式的に適用することは妥当ではなく、現実の取引の中で経済性を考慮して決定された価額こそが重要であって、それ故に、法人税通達9-1-13においても、相続税・贈与税におけるものとは異なった文言で、「純資産価額等を参酌して通常取引されると認められる価額」と定めているのであるから、実際の購入価額を基に算定された価額が重視されるべきである。なお、評価通達による評価が不相当である場合には、評価通達6により、評価通達によらない方法で評価することも認められているところである。

(5) 争点(5) (本件土地建物の価額を評価通達により評価することが許されるか) について
(被告の主張の要旨)

ア 本件株式は、法人税通達9-1-13の(4)に定めるところに準じ、当該事業年度終了の日又は同日に最も近い日におけるその株式の発行法人の事業年度終了の時に於ける1株当たりの純資産価額等を参酌して通常取引されると認められる価額によって評価されること、法人税通達9-1-14は、事業年度終了の時に於ける当該株式の価額について、課税上弊害のない限り、一定の条件の下、評価通達178ないし189-7までの例により算定した価額によることを認めている。

イ(ア) 評価通達89は、家屋の評価について、固定資産税評価額に一定の倍率を乗じて算出した金額をもって評価額とする倍率方式によって評価することを規定している(乙11・383ないし385頁)。

そして、固定資産税は、全国一律の統一的な固定資産評価基準によって評価を行うことにより、評価の均衡が図られ、評価に関与する者の個人差に基づく評価の不均衡が解消されることになるところ、評価通達89が定める評価方法は、かかる統一的な評価基準である固定資産評価基準によって評価された固定資産税評価額を基準とする評価方法であり、租税負担の公平を実現するものであるから、特別な事情がある場合を除き、これにより評価することが相当というべきである。

(イ) a 原告らは、評価通達89により、固定資産税評価額に一定の倍率を乗じて評価され

る家屋の評価の方式について、固定資産税評価額はあくまで固定資産税を課税するためのものであって、その算定に当たっては、再建築価格が基準とされ、一方、取引価額が考慮されていないことから、建築後経過年数が長くなった建物の場合には、固定資産税評価額の方が高額に評価され、取引価額とかい離する結果になることを前提として、本件においては、「一株当たりの純資産評価額を参酌して通常取引されると認められる価額」を算定するための建物評価であるから、再建築価格による評価は妥当せず、固定資産税評価額を基礎として本件建物の評価額を算出することは、客観的な交換価値を上回る価額を評価額とするものであり不当である旨を主張する。

- b しかしながら、評価通達89は、一般に家屋の評価方法には、①類似する家屋の売買実例を基として評価する売買価格比較法、②再建築費から経過年数、破損状況、需給事情の変化等に応じた減価額を控除して算出した価額を基として評価する再建築費基準法、③賃貸収益から一般経費を控除した残額を一定の金利で還元する収益還元法などが考えられるところ、固定資産税評価額と相続税評価額との統一問題に関連して、相続税における家屋の評価も固定資産税のそれと歩調を合わせることとし、土地の場合と同様に、固定資産税評価額に一定の倍率を乗じて算出した金額をもって評価額とする倍率方式によって評価することを規定しているものであり（乙11・383及び384頁）、合理性を有するものであるところ、本件においても、同通達89及び93の定めによって適切に算定がされている（別表13参照）。

そして、法人税通達及び評価通達による画一的な評価方法によって財産を評価すべき趣旨が、納税者間の公平、納税者の便宜、徴税費用の節減という見地から見て合理的であるという理由に基づくものと解されることからすれば、通達に定められた評価方法を画一的に適用するという形式的な公平を貫くことによって、かえって実質的な租税負担の公平を著しく害することが明らかなど、通達によらないことが正当として是認されるような特別な事情がある場合を除き、通達に定められた評価方式により評価することが相当であるところ、後述のとおり、原告らは、当該特別な事情として、抽象的な事情をるる述べるものにすぎず、通達に定められた評価方式によらないことが正当として是認されるような特別な事情とは認められないから、通達に基づき算定した本件建物の価額は、その時価として相当というべきである。

- (ウ) 本件建物の平成18年度固定資産税評価額は12億7584万8181円であるところ（乙30）、平成12年1月1日における固定資産税評価額は、15億7203万3591円である（乙40）。

平成12年1月1日における上記の評価額については、Iが、本件土地建物の固定資産税評価額を不服として減額修正するよう苫小牧市固定資産評価審査委員会に審査の申出をしたことに対し、同委員会が、同年9月13日付け固定資産評価審査決定書（乙40）において、本件建物の評価は、固定資産評価基準に定められた手続きに基づき、適正かつ適法に行なわれているものと認められるとして、Iの審査の申出を棄却したとおり、適正な評価額である。

- (エ) 以上のとおりであるから、固定資産税評価額をもって評価通達89の定めにより一定の倍率（1.0倍）を乗じて算定された本件建物の評価額は、時価を適正に評価したものであるというべきである。

ウ(ア) 地価公示法により公示される公示価格は、適正な地価の形成に寄与することを目的として公示され（地価公示法1条）、標準地に類似する土地の取引を行う者が指標として取引を行うよう努めるべきもので（同法、1条の2）、自由な取引が行われるとした場合において通常成立すると認められる価格、すなわち、客観的な交換価値をいうものであり、公示価格は一般に時価水準にあるものであるから、本件土地の価額を算定する基準として相当であることは明らかである。

(イ) 一方、路線価は、相続税及び贈与税の課税に当たって1年間適用されるものであるため、その評価時点であるその年の1月1日以後の1年間の地価変動にも耐え得るものであることが必要であること等の評価上の安全性を配慮し、公示価格の80パーセント程度をめぐりに定められている（乙11・51及び52頁、乙34・234及び235頁）。

本件土地の時価、すなわち客観的な交換価値を算定するに当たっては、上記のとおり、公示価格を基準とすることが相当であるから、もともと公示価格の80パーセントをめぐりに定められている路線価による価額を0.8で除し、公示価格水準に割り戻すことには合理性があるというべきである。

(ウ) 公示価格は、当年1月1日をもその評価時点とし、路線価における評価時点も同様に当年1月1日とされているから、前記(イ)のように路線価における対象地の価額を0.8で除した場合には、当年1月1日における公示価格の水準に割り戻されること、時価が時間の経過と共に常に変動していることを考慮すれば、当年1月1日時点の公示価格水準から課税時点（本件各譲受時）までの時間的修正を行うことは合理的というべきである。

したがって、本件土地の評価において、本件譲受日である平成18年3月24日の前後の評価時点（平成18年1月1日及び平成19年1月1日）の評価額をそれぞれ算出し、これら各評価時点と本件譲受日との間で時点修正を行った上で、本件土地の価額を算出することは合理的というべきである。

(エ) a 原告らは、本件土地の近隣の地価は日々下落を続けているものと考えられるから、路線価を80パーセントで割り戻した数字が、仮に路線価の基準時には時価であったとしても、その後1年間時価であり続けることはあり得ず、本件土地について評価通達を適用して計算された額が時価を大きく上回るものであるから、その結果算定された本件株式の価額も時価を上回るものであり、本件各更正処分等が違法である旨や、本件土地について路線価を0.8で割り戻す前提となる公示価格が時価であることが示されておらず、不特定多数の当事者間で自由な取引が行われる場合に通常成立すると認められる価額であるとの検証が全く欠落している旨の主張をする。

b 法人税通達及び評価通達の定めに従った評価方法は、一定の合理性を有するものであるから、法人税通達及び評価通達に定められた評価方式を画一的に適用するという形式的な公平を貫くことによって、かえって実質的な租税負担の公平を著しく害することが明らかであるなど、上記各通達によらないことか正当として是認されるような特別な事情がある場合を除き、上記各通達に定められた評価方式により評価することが相当というべきである。

通達による画一的な評価方法によって財産を評価する趣旨が、納税者の公平、納税者の便宜、徴税費用の節減という見地から見て合理的であるという理由に基づくものと解されるところ、本件土地には、通達によらないことが正当と是認されるような特

別な事情は認められないことから、まず、評価通達に基づき算定し、次に評価通達に基づく価額が公示価格の80パーセント程度をめぐりに定められていることから(乙11・51及び52頁、乙34・235頁)、公示価格の水準に割り戻した後、さらに、路線価等の基準時点が1月1日現在であることから時点修正を行ったものであり(別表14参照)、その算定方法には合理性が認められるというべきである。

- c また、仮に、原告らが主張するとおり、地価が日々下落しているものであるとしても、被告は、路線価を基とした本件土地の評価に当たって、時点修正を行っているのであるから、原告らの指摘は当たらない。

すなわち、路線価方式における評価は、その評価時点がその年の1月1日における価額であり、本件譲受日における価額については、土地の時価の変動に応じた修正が必要であることから、平成18年及び平成19年の1月1日における本件土地の価額を算出し、各価額の変動に応じた修正を行う必要がある。本件土地の評価額を算定すると、別表14のとおり平成18年が1億7074万8847円、平成19年が1億5200万2003円であるところ、課税時点(本件譲受日、平成18年3月24日)における本件土地の価額は、平成18年における評価額から、本件株式を譲り受けた時点までにおける価額の下落額468万6711円を控除した1億6606万2136円となる。

そして、本件において、通達で定められた評価方式を画一的に適用することによって、納税者間の実質的な租税負担の公平が保たれないなど、通達によらないことが正当と是認されるような特別な事情は認められないことから、通達に定められた評価方式により評価した本件土地の価額は、本件譲受時の時価として相当である。

- エ(ア) 原告らは、本件会社が平成12年に本件建物を4億2000万円で取得した以後、平成18年3月まで本件建物に対する資本的支出がなく、また、大規模修繕も行なわれていないことから、平成18年3月の本件建物価額は、取得価額から税法上の減価償却費を控除した3億3451万4000円であり、それが本件各譲受時における本件建物の時価でもあり、また、本件土地を8000万円で取得した後、近隣公示価格が年々下落していることから、本件土地が値上りしたとは考えられず、本件土地の平成18年3月の価額は8000万円を上回ることはないから、本件各譲受時における本件土地の時価は8000万円である旨を主張するとともに、法人税通達9-1-13の(4)に基づく本件株式の1株当たりの「純資産価額を参酌して通常取引される価額」は、本件会社の時価純資産価額を基とされているところ、各資産の時価は別表15のとおりであるから、被告の主張する本件会社の各資産の時価と異なる勘定科目は、本件土地建物のほかは、車両・器具・備品である旨を主張する。

- (イ) しかしながら、本件建物の取得価額は、そもそも客観的な交換価値であるとは認められないから、本件建物の取得価額が客観的な交換価値であることを前提とした原告らの主張は、その前提において理由がない。

また、減価償却資産及び減価償却の意義ないし目的についてみるに、減価償却資産は、企業において長期間にわたって収益を生み出す源泉であり、その取得に要した金額(取得価額)は、将来の収益に対する費用の一括前払の性質を有しており、費用収益対応の原則からすれば、減価償却資産の取得費は、取得の年度に一括して費用に計上するのではなく、

使用又は時間の経過によってそれが減価するのに応じて徐々に費用化すべきものであって、減価償却は、減価償却資産の取得に要した費用をその耐用年数にわたって配分し、投下資本を回収するための会計手法とされている。

そして、資産を取得した時期や償却方法等によって減価償却費の額は異なるほか、消費税及び地方消費税の税込み又は税抜きによる経理の違い等納税者の経理上の選択の仕方によって、同一の資産であっても減価償却費及びそれに基づく資産の帳簿価額が異なるから、減価償却の方法に一定の合理性があるとしても、減価償却費の額が時価の減価を正確に示すものとはいえず、帳簿価額が直接的に時価を表すものとは認められない。

以上のことからすると、本件建物の取得価額自体が適正な時価とはいえない上、減価償却は、資産の取得価額を期間按分して費用化する会計処理であって、経年による価値の減少を算出するものではないから、それらに基づく帳簿価額は、時価としての合理性を欠いていることは明らかである。

(ウ) また、標準地苫小牧●（苫小牧市）における平成12年1月1日の公示価格は、1平方メートル当たり33万円であるところ、本件土地の所在地は、苫小牧市であり、標準地の近傍であるにもかかわらず、本件会社は平成12年8月31日に1平方メートル当たり3万7342円（8000万円÷2142.34平方メートル）で本件土地を取得したものであり、本件土地と標準地との間における地点及び時点などの差異をどのように修正したとしても、およそ考えられない程低額な価額で取得したといわざるを得ず、正常に形成された価額、すなわち客観的な交換価値により取得したものでないことは明らかである。

本件会社における本件土地の取得価額が、正常に形成された客観的な交換価値を示すものでない以上、当該取得価額を根拠とした帳簿価額が時価としての合理性を欠いていることは明らかである。

(エ) 原告らは、車両・器具・備品の帳簿価額について、被告が主張する194万2000円は164万3627円の誤記であると主張する。

しかし、本件会社の平成18年5月期末における車両・器具・備品の帳簿価額は164万3627円であるが、これには工具器具備品についていまだ損金の額に算入されていない償却超過額12万1098円及び17万8244円の合計額29万9342円があり（乙29・別表十六（二）の順号35参照）、これを加算した194万2000円（ただし、千円未満の端数金額を切り捨てた後のもの。）が正当な価額である。

(オ) 以上のとおり、本件会社の平成18年5月期末における本件土地建物の帳簿価額が本件各譲受時の時価である旨の原告らの主張は、いずれも理由がない。

したがって、本件土地建物の帳簿価格が存在することが、本件土地建物の評価を評価通達によらないことが正当と是認される特別の事情には当たらない。

オ(ア) 原告らは、本件土地建物の本件各譲受時の価額は、それぞれ平成18年5月期末における帳簿価額であって、このことは、本件土地建物に係る不動産鑑定評価額（甲1及び6。なお、甲1の不動産鑑定評価書を以下「e鑑定」といい、甲6の不動産鑑定評価書を以下「f鑑定」という。また、e鑑定とf鑑定を併せて「原告各鑑定」という。）と近似していることから正当であると主張する。

しかしながら、以下のとおり、不動産鑑定評価額が存在することが、本件土地建物の評価を評価通達によらないことが正当と是認される特別の事情には当たらない。

(イ) a 前記イ(ア)のとおり、評価通達は、家屋の評価を固定資産税評価額に基づいて行うよう定めているところ、固定資産評価基準は、一般的な合理性を有するものである。

すなわち、一般に家屋の評価方法には、①売買価格比較法、②再建築費基準法、③収益還元法などが考えられるところ、固定資産評価基準が家屋の評価方法として再建築費基準法を採用しているのは、家屋は土地と違い、規格の同じ家屋が複数存在する可能性があり、その場合、同じ家屋であるにもかかわらず異なる評価額となれば、租税負担の公平性を担保できないことや、固定資産税はその性質として収益性の有無とは無関係に課されるべき租税であることから、具体的算定方式が比較的簡明であり、家屋の資産としての客観的価格を算出するものとして基本的・普遍的なものである再建築価格法(再建築費基準法)を採用している(なお、最高裁判所平成15年7月18日第二小法廷判決・裁判集民事210号283頁参照)。

b 不動産鑑定評価の拠り所となる統一的基準である不動産鑑定評価基準(乙41)においては、不動産の価格は、一般に当該不動産の収益性を反映して形成されるものとされ、収益は、不動産の経済価値の本質を形成するものであることを前提として、収益還元法が、賃貸用不動産又は賃貸以外の事業の用に供する不動産の価格を求める場合に有効であるから、一般的に市場性を有しない不動産以外のものには全てこの手法を適用すべきであり、自用の住宅地といえども賃貸を想定することにより適用されるものであると規定している(乙41・25頁)。

そして、建物の鑑定評価について、建物及びその敷地が一体として市場性を有する場合における建物のみの鑑定評価は、「その敷地と一体化している状態を前提として、その全体の鑑定評価額の内訳として建物について部分鑑定評価を行うもの」であり、「この場合における建物の鑑定評価額は、積算価格、配分法に基づく比準価格及び建物残余法(敷地の価格を収益還元法以外の手法によって求めることができる場合に、敷地と建物等からなる不動産について建物等に帰属する純収益から建物等の収益価格を求める方法)による収益価格を関連づけて決定する」としている(乙41・45頁)。

また、建物及びその敷地が一体として市場性を有しない場合における建物のみの鑑定評価は、「一般に特殊価格を求める場合に該当するもの」であるとした上で、「この場合における建物の鑑定評価額は、積算価格を標準として決定する」としている(乙41・45頁)。

このように、不動産鑑定評価基準においては、固定資産評価基準とは異なり、建物のみを評価対象として、積算価格(再建築費基準法)により評価することは、例外的であるといえる。

c 固定資産評価基準と不動産鑑定評価基準を比較した場合、租税負担の公平性を担保するために、偏差を生ずることがなく、より客観性を有する評価が要請されている固定資産評価基準における建物の評価と、不動産の収益性を重視して、建物が敷地と一体化している状態を前提に、その全体の鑑定評価額の内訳として建物の部分鑑定評価を行う不動産鑑定評価基準における建物の評価との間で、その採用する評価手法及び評価額が相違することは、当然の帰結である。さらに言えば、評価手法や評価額が相違したとしても、それは評価額を算定する目的を異にしている結果であり、一方が他

方の評価の合理性を否定するものではない。

したがって、不動産鑑定評価が存在し、その鑑定が一応公正妥当な鑑定理論に従っているというのみでは、評価通達の定めにより固定資産税評価額に一定の倍率（1.0倍）を乗じて算定された本件建物の評価額が時価であるとの推定を覆す特別な事情には当たらない。

そもそも、不動産の鑑定評価は、不動産鑑定士が、鑑定を依頼した者の依頼目的に沿って鑑定評価し、その依頼目的を満足させるような鑑定評価書を作成する（乙56・12頁）ことを目的とするものであって、適正価格を算定する手段ではあるものの、租税公平主義の観点から定められている評価通達や固定資産評価基準とは、全く次元を異にするのである。

(ウ) a 不動産鑑定評価基準は、建付地の鑑定評価について、「建物等と結合して有機的にその効用を発揮しているため、建物等と密接な関連を持つものであり、したがって、建付地の鑑定評価は、建物等と一体として継続使用することが合理的である場合において、その敷地について部分鑑定評価をする」として、「建付地の鑑定評価額は、原則として更地としての鑑定評価額を限度とし、配分法に基づく比準価格及び土地残余法による収益価格を関連づけて決定する」としている（乙41・39頁）。

b 評価通達と不動産鑑定評価基準を比較した場合、納税者間の公平、納税者の便宜及び徴税費用の節減という見地から、あらかじめ定められた路線価を基礎として画一的に評価する評価通達における建付地の評価と、建物等と一体として継続使用することが合理的である場合の建付地の鑑定評価は収益価格を関連づけて部分鑑定評価をするとする不動産鑑定評価基準における建付地の評価とが、その採用する評価手法が相違すること、ひいてはその評価額が相違することは、建物の評価同様、一方が他方の評価の合理性を否定するものではない。

したがって、本件建物同様、不動産鑑定評価が存在し、その鑑定が一応公正妥当な鑑定理論に従っているというのみでは、評価通達の定めにより算定された本件土地の評価額が時価であるとの推定を覆す特別な事情には当たらない。

(エ) a 法人税において資産の価額の評価をする際も、法人税通達及び評価通達に定められた評価方式を画一的に適用するという形式的な公平を貫くことによって、かえって実質的な租税負担の公平を著しく害することが明らかであるなど、上記の各通達によらないことが正当として是認されるような特別な事情がある場合を除き、上記の各通達に定められた評価方式により評価することが相当というべきである。

そして、評価通達の定めに基づいた評価額が客観的な交換価値を超えているといい得るためには、評価通達の定めに基づいて算定した本件土地建物の評価額を下回る不動産鑑定評価が存在し、その鑑定が一応公正妥当な鑑定理論に従っているというのみでは足りないと解されるところ、本件においても、原告各鑑定をもって、直ちに、通達によらないことが正当として是認されるような特別な事情が認められるものではない。

b 原告各鑑定は、以下のとおり、本件土地建物を同様の評価手法（原価法及び収益還元法）を用いて鑑定評価しているにもかかわらず、その採用・査定する価格や数値等は相違している。

- (a) 本件土地の原価法における積算価格の算定に用いる1平方メートル当たりの単価について、e鑑定は6万9200円と査定し(甲1・同添付の別表1-1)、f鑑定は7万5000円と査定しているため(甲6・33頁)、両者には5800円の差が生じている。
- (b) 本件土地建物の原価法における積算価格を算定するに当たり用いる減価率について、e鑑定は経済的減価として60パーセントと査定し(甲1・26頁)、f鑑定は市場性修正率として70パーセントと査定しているため(甲6・34頁)、両者には10パーセントの差が生じている。
- (c) 本件土地建物の収益還元法における収益価格を算定するに当たり用いる還元利回りについて、e鑑定は9.0パーセントと査定し(甲1・29頁)、f鑑定は7.3パーセントと査定しているため(甲6・42頁)、両者には1.7パーセントの差が生じている。
- c (a) 原価法における積算価格は、e鑑定が4億2000万円(甲1・26頁)、f鑑定が5億6800万円(甲6・34頁)であり、また、収益還元法における収益価格は、e鑑定が3億9800万円(甲1・29頁)、f鑑定が4億4100万円(甲6・44頁)であるところ、不動産の鑑定評価においては、採用した複数の手法により算定された価格に開差がある場合、対象不動産の事情を考慮してそれぞれの比率を求め、鑑定評価額を決定することとなる(乙56・269頁及び270頁)。
- そして、原告各鑑定における鑑定評価額は、e鑑定では4億0700万円(甲1・2頁)としているところ、この価額から推測すると原価法における積算価格と収益還元法における収益価格の比率をおおむね4対6としているものと考えられる。これに対して、f鑑定では4億5400万円(甲6・1頁)としていることから、原価法における積算価格と収益還元法における収益価格の比率をおおむね1対9としているものと考えられる。
- (b) このように、原告各鑑定を比較した場合、いずれも収益価格に比重を置いているものの、どの程度鑑定評価額に反映させるかは大きく異なっている。つまり、最終的な鑑定評価額自体が結果的にある程度近似しているにすぎず、そこに至る評価過程は全く相違しているものである。
- d 加えて、以下で詳述するとおり、原告各鑑定は、多くの点において適切さを欠くものといわざるを得ないから、信頼性があるものとはいえず、当該鑑定評価額をもって、上記特別な事情があるとは到底いえないことは明らかである。
- (a) 地域分析(主に「同一需給圏」の判定)が不適切であること
- 鑑定評価における同一需給圏とは、地理的な概念として捉えられる一方で、対象不動産と代替、競争等の関係にある不動産の集合体、すなわち対象不動産が属する市場と位置付けることができ、地域分析において対象不動産に係る市場の特性を把握、分析する対象となる市場でもある。
- そして、同一需給圏は、取引事例比較法(比準価格)の適用において、対象不動産と比較対象となる取引事例を収集する上で、収集すべき地域的範囲となるものであるから(不動産鑑定評価基準(乙41・24頁))、同一需給圏の判定が誤っていると、適切な取引事例が収集できず、場合によっては取引事例比較法による鑑定評

価ができないこととなる。

e 鑑定は、同一需給圏を、k 線m 駅から半径 1 キロメートル程度の範囲内とし（甲 1・1 4 頁）、当該需給圏には「土地と建物の適応の状態・建物の経済的残存耐用年数・規模・価格水準等が類似し規範性のある複合不動産の取引事例がない」（甲 1・2 4 頁）ことから、取引事例比較法の適用を断念したなどとしている。

しかしながら、価格時点（甲 1・2 頁参照）である平成 1 8 年頃には、苫小牧市への企業の進出ないし新工場の建設が報じられ（乙 4 3 の 1 ないし 5）、これに伴う出張客等の増加が見込まれる中で、全国的にビジネスホテルを展開する n や q などといった事業者が苫小牧市内に進出し又は進出予定であったのであり、e 鑑定において、この点を価格形成の要因の分析対象とし（甲 1・1 2 頁）、対象不動産の典型的需要者層を「ホテルの経営を企図する事業者」（甲 1・1 4 頁）としているのであるから、かかる需要者層が対象不動産と代替、競争の関係にあると判断する圏域が、m 駅から半径 1 キロメートル程度に限定されるとは通常考え難い。すなわち、対象不動産の典型的需要者層である「ホテルの経営を企図する事業者」、それも全国的にビジネスホテルを展開する事業者とは、そもそも、苫小牧市に進出するか、それとも、別の市に進出するかを検討するのであり（単に、苫小牧市内、それも m 駅前半径 1 キロメートル内で、どこに進出するか、という判断を行うものではない。）、そこでは、当然、苫小牧市の不動産と、別の市の不動産とが、代替、競争の関係に立つのである。そして、「ホテルの経営を企図する事業者」は、苫小牧市に進出しようとする目的（例えば、観光客を獲得する目的、出張客を獲得する目的）に即して、苫小牧市と類似の状況（例えば、規模、産業構造、主要交通機関からの距離等）にある市や地域を、代替関係・競争関係にあるものと捉えるのであるから、同一需給圏は、m 駅から半径 1 キロメートルに限定されるものではなく、もっと広範囲に及び得るものである。それにもかかわらず、e 鑑定においては、特段の説明なく、同一需給圏を m 駅から半径 1 キロメートル程度の範囲内に限定している。

したがって、e 鑑定における同一需給圏は、適切な判定がされているとはいえず、その結果、取引事例比較法（比準価格）の適用がされない鑑定評価となっており、不適切である。

(b) 市場の需給動向について適切を欠くこと

鑑定評価に当たっては、対象不動産の地域要因を的確に判断することが試算価格を求める上での前提条件となるところ、e 鑑定は、「2. 地域分析」において、苫小牧市の概況に係る係数及び価格時点前後における開業ホテルの状況を記載し、「市場の需給動向」においては、「郊外各地域の大型店舗の影響を受けて、駅前商業地域の空洞化が進行しており、地価の下落が止まらない」としている（甲 1・「2. 地域分析」1 2 ないし 1 6 頁）。

確かに、「同一需給圏における地価の推移・動向」（甲 1・1 4 頁）においては、平成 1 6 年の公示価格は 1 8 万 1 0 0 0 円、平成 1 7 年の公示価格は 1 5 万 1 0 0 0 円、平成 1 8 年の公示価格は 1 1 万 3 0 0 0 円であるから、この 3 年間では約 3 7. 6 パーセント、公示価格が下落している。

しかしながら、平成19年の公示価格は10万9000円であり、平成18年の公示価格11万3000円から、1年間で4000円の公示価格の下落にとどまっているのであるから（公示価格の評価時点である平成18年1月1日と価格時点である平成18年3月24日の3か月の時点修正を考慮しても約1パーセントの下落にも満たない。）、価格時点（本件各議受時である平成18年3月24日）においては、急激な下落状況にあるとはいえず、むしろ、下げ止まりの状況にあるともいえる。

したがって、「地価の下落が止まらない」とするe鑑定分析は適切を欠くものといわざるを得ない。

(c) 原価法に基づく積算価格には妥当性がないこと

① 建物の再調達原価について

e鑑定は、建物の再調達原価を、財団法人r「t2006年版」に掲載されているビジネスホテルの総工事費単価全国平均である1平方メートル当たり19万1000円に品等格差及び本件建物の総床面積を乗じたものとして17億8000万円と算出している（甲1・25頁）。

しかしながら、本件建物は、平成●年に（乙4）、Iが建物及び附属設備合計40億3339万6369円で建築したものである（乙5）。そして、財団法人rの「建設物価・建築費指数（東京）」によると、鉄骨鉄筋コンクリート造のホテルについて、平成12年を基準とした指数は、平成●年が121.4であるのに対し平成18年は93.6（乙44・1枚目の「19. ホテル（SRC）」、「工事原価」欄参照）であり、東京と北海道（札幌）との間の地域差指数は、東京が100.0であるのに対し、96.9（同号証2枚目の「19 ホテル SRC」欄参照）であるから、Iによる上記建築費を基準とした場合、e鑑定の価格時点（平成18年3月24日）における本件建物の再調達価格は、30億1336万5709円（40億3339万6369円×93.6÷121.4×96.9÷100.0）となるのであり、これを本件建物の総床面積8476.25平方メートルで除した1平方メートル当たりの単価は、35万5506円となるのである。

このことからすると、原告各鑑定の再調達原価の算定における1平方メートル当たり19万1000円（甲1）及び22万円（甲6）という工事単価は、本件建物の実際の建築価額と著しくかい離した低い単価であることが明らかであり、到底、適正な再調達原価が算定されているとは認められない。

加えて、e鑑定においては、1平方メートル当たりの工事単価19万1000円に品等格差として「110/100」を乗じて補正しているが、そもそも、その数値の根拠は不明である。その点をおくとしても、本件建物はいわゆるバブル景気下に建築された建物であり、平成18年における平均的なビジネスホテルよりもグレードが相当程度高いことが想定されるところであり、現に、本件建物は、バー、プールやジムなど、一般のビジネスホテルにはない設備を備えている（甲1・21及び46枚目参照）ことからすれば、「110/100」という補正も適切ではないといわざるを得ず、このことは、上記のとおり1平方メートル当た

りの単価が、e鑑定によるものと実際の建築費を基準にしたものとで大幅にかい離していることによっても裏付けられるものといえる。

② 建物に係る減価修正には明らかな誤りがあること

減価修正の方法には、耐用年数に基づく方法と観察減価法の2つの方法がある(乙41・23及び24頁)。

耐用年数に基づく方法を用いる場合には、経過年数よりも経済的残存可能年数に重点を置いている。

観察減価法は、対象不動産について、設計、設備等の機能性、維持管理の状態、補修の状況、付近の環境との適合の状態等各減価の要因の実態を調査することにより、減価額を直接求める方法である。

e鑑定は、本件建物の減価修正において、く体と設備の価格構成割合をそれぞれ0.50とした上で、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定しているが(甲1・25及び26頁)、e鑑定における減価修正は、そもそも、その数値を用いる根拠が全く明らかにされていないから適切なものとはいえない上、平成●年にIが取得した時の建物(く体)価格は23億8064万9049円(構成割合0.59)、附属設備(設備)が16億5274万7320円(構成割合0.41)であるから(乙5)、く体と設備の価格構成割合をそれぞれ0.50としていることは、明らかな誤りである。

また、e鑑定は、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用したとして、建物については現価率0.31を乗じた上で、さらに土地建物一体の評価に当たり経済的減価として40パーセントもの減価を行っているが(甲1・26頁)、積算価格を算定するに当たっての最終段階において、実際に、40パーセントもの大幅な減価が必要であるとするならば、そもそも、その前段階までにおいて用いた現価率等の数値等が、評価対象不動産に即したものとはいか離した数値等であったことを示すものであり、この点からして、e鑑定には妥当性がないといわざるを得ない。

さらに、e鑑定は、経済的減価の理由として、「市場性の減退が大きく、流通性自体に難がある」とし、その前提として、「屋上・外壁等の大規模修繕は行われておらず、また、随所に劣化・汚損が見られ」ることといった個別的要因のほか、価格時点(平成18年3月24日)において近隣に新築及び新築予定のホテルがあり、収益性の大幅な低下が予想されるとの地域分析を行なっているが(甲1・12、21及び26頁)、「屋上・外壁等の大規模修繕は行われておらず、また、随所に劣化・汚損が見られ」るとの点は、建物から減価すべき要因であり、土地及び建物を一体とした経済的減価に含めるべきではないから、この点に関して、e鑑定には誤りがある。加えて、上記の地域分析的な分析とはいえない。すなわち、北海道経済部観光のくにつくり推進室の「北海道観光入込客数調査報告書」による苫小牧市の宿泊客数は、平成16年度12万1700人、平成17年度13万7800人、平成18年度15万8100人、平成19年度16万7400人と、平成16年から平成19年にかけて増加している(乙46の1ないし4の各2枚目の「苫小牧市」の「宿泊客延数」の「年間合計」欄参照)。そう

であるからこそ、当時、近隣にホテルが新築されていたことがわかる（甲1・12頁）。そうすると、宿泊客数の増加に伴うホテル客室数の需要増が見込まれることは想像に難くないところである。それにもかかわらず、苫小牧市における宿泊客数の増加の事実を一切考慮せずに、本件土地建物の近隣に新築及び新築予定のホテルがあることをもって収益性の大幅な低下が予想されるとの分析結果は不十分かつ不正確であるし、40パーセントもの大幅な減価を行うことは適正さを欠く鑑定評価といわざるを得ない。

また、f鑑定は、再調達原価に対して、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用したとして、建物の積算価格については再調達原価に現価率（35パーセント）を乗じた上で、さらに土地価格及び建物価格の合計額に市場性修正率（70パーセント）を乗じて、積算価格を試算している（甲6・34頁）。

しかしながら、建物の積算価格を算定するに当たって、再調達原価に乗じる現価率について、建物自体に係る物理的及び機能的要因に着目し、耐用年数に基づく方法と観察原価法とを併用した結果、35パーセントを査定したというが、具体的に35パーセントを導く根拠が不明である。その上、再調達原価に現価率を乗じながら、さらに、市場性修正率を乗じる必要がある理由も明らかでない。すなわち、再調達原価に現価率を乗じながら、さらに、市場性修正率を乗じて、30パーセントもの大幅な減価が必要であるとするならば、そもそも、再調達原価に乗じた現価率等の数値等が、評価対象不動産に即したものとかい離した数値等であることを示すものであり、この点からして、f鑑定には妥当性がないといわざるを得ない。

その点をおくとしても、f鑑定は、市場性修正率として30パーセントもの減価を行う理由として、①対象建物が敷地との適応及び環境との適応を欠いている、②ホテルとしての知名度が低く、新規開業ホテルの影響により稼働率が低下傾向で推移しており、プールを有するなど施設構成に難点があり、収益性・投資採算性が低いため市場性が劣ることを挙げている（甲6・34頁）。

しかしながら、f鑑定は、現価率の査定において考慮した「建物自体に係る物理的及び機能的要因」と、市場性修正率の要因に掲げる本件建物に「プールを有するなど施設構成も難点がある」との相違が不明であるし、対象建物が敷地及び環境との適応を欠いているとした具体的理由を明らかにしていない。

さらにいえば、m駅近くには、gといった非常に大規模な工場があることからすれば、むしろ、駅に近接するビジネスホテルである本件建物は、敷地及び環境との適応に優れているといえ、また、ビジネスホテルとしての価値からすれば、知名度よりもむしろ駅に近接するという立地条件が重要であって、プールなどのスポーツ施設も顧客の誘因事由となることはあっても、同施設の市場性が劣る要因とはならないと考えられることからしても、f鑑定の市場性修正率は、適切なものといえない。

(d) 収益還元法に基づく収益価格も妥当性がないこと

- ① e鑑定は、立地に優れる札幌駅周辺のビジネスホテルのレートよりも対象不動産の方が立地上のリスクが高いこと、さらに、対象不動産の周辺に競争力に優れ

る新築ホテル及び新築予定のホテルがあり、収益性の大幅な低下が予想されることから、対象不動産の還元利回りを9パーセントとして収益価格の算定を行っている（甲1・28及び29頁）。

- ② しかしながら、e鑑定においても参考としている、財団法人hにおける投資家調査の平成18年4月1日及び平成21年4月1日の札幌（JR札幌駅周辺）のビジネスホテル期待利回りは、それぞれ6.5パーセント、7.0パーセントであり、当該2時点を見る限りにおいては、期待利回りは上昇傾向にあるものの、hが作成した不動産投資家調査によれば、札幌（JR札幌駅周辺）のビジネスホテル期待利回りは、平成17年10月現在7.0パーセント（乙47の1）、平成18年4月現在6.5パーセント（乙47の2）、同年10月現在6.5パーセント（乙47の3）、平成19年4月現在6.4パーセント（乙47の4）であるから、価格時点である平成18年3月24日の前後である平成17年から平成19年にかけては、横ばい又は下降局面にあるものである。

また、株式会社Oの期待利回り又はキャップレート調査（甲1・29頁）による札幌市の利回りも、5.75（平成19年4月）及び5.72（同年11月）パーセントと上記不動産投資家調査の利回りより低いことを併せ鑑みても、原告鑑定における還元利回り9パーセントは、リスクプレミアムを加算していることが想定されるとはいえ、相当程度高いものと思料される。

さらに、e鑑定は、還元利回りの算定に当たり、「新築のホテル及び新築予定のホテルがあり、収益性の大幅な低下が予想されることなどを勘案して」いるとあるが、前記(c)②のとおり、苫小牧市の宿泊客数は増加傾向にあり、それらの状況を見込んで、ホテルの新築又は新築予定がある状況であったのであるから、直ちに収益性の低下が予想されるとはいい難く、むしろ、ホテルの開業が相次ぐということは、地域におけるホテル事業は好況であって、収益性の大幅な低下はないと見る方が自然であり、このことから還元利回り9パーセントは高いというべきである。

- e 以上から明らかなように、不動産の鑑定においては、その鑑定手法等が不動産鑑定評価基準に準拠するものであったとしても、個々の不動産鑑定士は、自らの「知識と経験」に従い、専門的知見に基づいて鑑定評価の基礎となる数値や価格を採用・査定することから、その用いる数値等、更には鑑定評価額が区々となることは必然であり避け難いものである。

加えて、不動産鑑定評価は、不動産鑑定士が、鑑定を依頼した者の依頼目的に沿って鑑定評価し、その依頼目的を満足させるような鑑定評価書を作成することを目的としていることから、依頼目的が相違すれば、鑑定評価額も相違することを否定できない。そもそも、原告各鑑定は、これまで述べたように、その手法や指標等において適切さを欠くもので鑑定結果の信頼性が低いといわざるを得ず、特別の事情とはなり得ない。

翻って、評価通達や固定資産評価基準は、租税負担の公平性を担保するために、偏差を生ずることがなく、より客観性を有する評価を要請されているものである。

したがって、本件土地建物について、評価通達により評価を行うことが著しく不適

当であるような特別の事情は何ら存在しないことから、不動産鑑定評価により評価すべきではなく、評価通達により評価すべきである。

f なお、原告らは、原告各鑑定の評価額が、第三者である I との間で行われた取引における本件土地建物の取得価格 5 億円と近似することをもって、原告各鑑定の評価額には妥当性がある旨の主張をするようであるが、以下に述べる契約当事者の認識、売却価格決定までの経緯等からすると、本件会社と I との間の本件土地建物の売買価格 5 億円は、I の清算手続移行に伴う売り急ぎという特殊事情が大きく影響して決定されたものと認めることができるから、主観的な要素が排除された、不特定多数の当事者間で自由な取引が行われた場合に通常成立する価額、すなわち、客観的な交換価値とはいえず、当該鑑定評価額の妥当性を裏付けるものとはいえない。

(a) 本件会社が本件土地建物を取得する前の I における期末帳簿価額は、本件建物が 2 億 8 千 4 百 2 4 万 5 千 5 百 0 5 円、本件建物の附属設備が 1 億 3 千 7 百 9 千 8 百 3 万 7 千 6 百 6 4 円、本件土地の帳簿価額が 6 億 4 千 7 百 5 千 6 万 3 千 2 百 2 3 円であるが (乙 5)、本件会社と I との間の本件土地建物の売買価格は 5 億円であり、これは、帳簿価格に比して著しく低額な取引価格といえる。

(b) I は、平成 12 年 3 月期の営業報告書において、「当社の再建は不可能と判断せざるを得なくなり、残念ながらここに当社の清算を決断するに至りました。」「平成 12 年度につきましては全般的に更なるコスト圧縮に注力しながら北海道のホテル、温泉施設、賃貸ビル等の資産の処分を推進し、当該年度中に清算手続に入りたいと考えております」と表明しており (乙 5・2 枚目)、清算手続をするために、不動産の処分を急いでいたことが認められる。現に、I は、平成 14 年 2 月 21 日、株主総会の決議により解散し、同月●日、東京地方裁判所の命令により特別清算を開始した (乙 35)。

(c) 本件土地建物の売買取引については、本件会社の設立当時の代表取締役であった訴外丁が責任者となって平成 12 年 2 月頃から I と価格交渉を行っていたものであるところ、I は、当初、本件建物の建築費用が 4 億 3 千 0 0 万円程度かかっていることや、本件建物が平成●年に新築されて、平成 12 年時点で●年しか経過していないことから、本件土地建物の売却価格として 2 億 0 千 0 0 万円から 2 億 3 千 0 0 万円程度の価格を提示した (乙 36・問 2 及び問 4 の答)。

一方、訴外丁は、本件土地の近隣の土地取引相場をしんしゃくして本件土地の価額を 5 億円弱と算定した上、本件土地建物の購入価格として、5 億円を提示した (乙 36・問 4 の答)。もっとも、訴外丁は、本件建物について、建築後●年経過していたものの管理が行き届いており、相当の価値があると認識していた (同・問 5 の答)。

これに対し、I は、当初、本件会社が提示した売買価格 5 億円に対して難色を示したものの、5 億円とこれに係る消費税額の合計額で売却することに前向きな回答を行った。しかしながら、本件会社が、消費税額を含めて 5 億円の売買価格を主張し、I は、結果的にこれに合意した (同・問 5 の答)。

(d) I の平成 12 年当時の企画部副部長であり、本件土地建物の売却を担当していた訴外 i は、本件土地建物の売買取引について、赤字部門であるホテル部門を閉鎖

して、Iの立て直しのために出来るだけ早く本件土地建物を処分したかった(乙37・問の10番目の答)、とにかく売却を急げという上層部の指示もあって、損を承知で売り急いでいたものであり、売り手側より買い手側の力が強かったものである旨述べている(同・問の7番目の答)。

- (e) 他方、訴外丁は、本件土地だけでも5億円の価値があると考えていたので、本件土地建物の購入価格が消費税額を含めて5億円というのは格安であると認識していた(乙36・問7の答)。また、他の会社が本件土地建物の希望購入価格を20億円と述べていたので、訴外丁としては、本件土地建物の価格相場が20億円程度なのかもしれないと認識していた(同・問7の答)。

訴外甲もまた、本件建物分の取得価額が4億円(ただし、消費税額を含まない金額である。)であることについて、ずいぶん安く購入できたと認識していた(乙38・問3の答)。

- (f) 本件会社は、本件土地建物を取得した後において、本件土地建物の所在地である苫小牧市から本件建物に係る固定資産税評価額が約15億円であるとの通知を受け取ったところ、本件建物の取得価額に比して高い評価額となっていたことから、これを不服として訴えを提起したものであるが、当該訴えは、苫小牧市がその3年後の固定資産税評価額の見直しの際に、これが何らかの影響を与え、固定資産税評価額が大幅に下がるのではないかとの期待を込めて提起したに過ぎないものである(乙36・問8の答及び乙39)。

- g (a) 原告らは、本件建物には、株式会社P銀行、株式会社Q銀行、株式会社R銀行(いずれも当時。以下これらを総称して「各銀行」という。)及びS株式会社(以下「S」という。)の根抵当権が設定されていたが、平成12年8月●日に全部解除されているから、これらの根抵当権者が本件土地建物を総額5億円で売却処分することについて説明責任を果たし得る取引として認めたものである旨の主張をする。

しかしながら、S(現在のT(平成16年3月に持株会社に移行、乙53))は、株式会社U銀行(以下「U銀行」という。)の出資による不動産会社であり(乙54)、Iの親会社とされるところ(乙55)、本件土地建物には、各銀行及びSの根抵当権設定仮登記がされていたが、Iは親会社であるSからの借入れにより各銀行へ債務を返済し、平成12年8月●日に根抵当権設定仮登記を抹消したと推測される。

Iは、既に会社の清算を明らかにしており、清算結了に向け、不動産売却を早期に進めるために、売却の支障となる根抵当権設定仮登記を抹消することは何ら不合理なことではなく、結局、仮登記の抹消は各銀行への債務を返済したことによるもので、本件土地建物の売却価額が適正であるか否かとは何ら関連性がないというべきである。

原告らは根抵当権設定仮登記の抹消を本件土地建物の取引価額が正常に形成された価額であることの根拠の1つとするようであるが、平成12年8月●日に根抵当権が解除されたのは、Iが各銀行に対して借入金を返済したからであって(乙55・5枚目)、本件会社とIとの間でなされた本件土地建物の売買が適正な価額で

なされたからではない。

そのことをおくとしても、そもそも、仮登記の抹消と本件土地建物の売買価額が適正であるか否かとは全く次元の異なる話であるから、原告らの主張は独自の見解であり理由がない。

(b) 原告らは、課税庁がこの取引を低額譲渡である旨の指摘していないことから、それが当時の時価であった旨の主張をするが、そもそも、課税庁からの指摘の有無によって、適正な時価か否かが決せられるものではないし、平成12年8月31日に本件会社がIから本件土地建物を取得した取引について、課税庁が税務調査を行った上で、当該売買価格を適正な時価と認めたものではないから、当該売買価格が客観的な交換価値を表していることを課税当局が認めているかのような原告らの主張には理由がない。

(c) 原告らは、Iが、平成12年6月16日、苫小牧市固定資産評価委員会に対し、固定資産評価の審査の申出を行い、本件土地は7962万5000円、本件建物は5億6990万0800円と評価されるべきであると主張していることから、同年8月31日における本件土地建物の取引価額合計5億円は売主にとっても納得できる正常な価額であり、客観的に成立した時価である旨の主張をする。

しかしながら、原告らの主張によれば、Iは、平成11年10月頃、既に本件土地建物を売却することを予定しており（甲7）、平成12年2月には、原告らに本件土地建物を購入しないかという話を持ちかけている（乙36）。そして、Iは、平成14年2月●日に解散し、同月●日、東京地方裁判所の命令により特別清算を開始している（乙35）。

一般に、経営が悪化しつつある会社が会社の資産を処分するに当たっては、高く処分した方が債権者に対して弁済できる額が増えたり、事業資金をより多く捻出できるのであるから、資産を少しでも高く処分するような行動を採るものと考えられるところ、Iは、平成12年6月16日、苫小牧市に対し、固定資産評価の審査の申出をしており、経営が悪化しつつあるIが、資産を処分しようとする土地建物について、自ら評価額が安いと申し出ていることとなり、資産をより高く処分したい状況にあるIの行動として、苫小牧市に対して固定資産評価の審査の申出をすることは明らかに不自然である。

さらに、本件土地建物を利用してホテル営業等を行う本件会社が同月●日に設立されている（乙1、甲7）ことからすると、Iが固定資産評価の審査の申出をした同月16日時点において（甲10）、既にIは本件会社に対して本件土地建物を売却することが決まっていたことが強く推認される。

このような状況下において、Iが、苫小牧市に対し、固定資産評価の審査の申出をすること自体不自然であり、苫小牧市の同月30日付けの弁明書に対する反論として、Mが平成11年12月10日にj株式会社に発注した函館市本町におけるマンション工事請負契約書を引き合いに出していることからすると、Iの固定資産評価の審査の申出は、Mの主導の下に行われたものであることが、強く推認される。

更にいえば、Iが本件土地建物を取得した平成●年当時には、既にこれらの固定資産評価が行われ、その後において、本件土地建物の固定資産税を負担していたも

のであり、とりわけ、清算手続に向け、本件土地建物を本件会社に売却するめどが立った平成12年6月に、あえて審査の申出を行うことは不自然である。

したがって、Iが、本件土地建物の評価として、審査の申出の際に提出した文書とされる甲11に記載の金額を主張していたとは到底認められないから、これが本件土地建物の時価であるとの原告らの主張の根拠とはなり得ない。

仮に、Iが本件土地建物に係る平成12年当時の固定資産税評価額を高すぎると感じたとしても、同年9月●日、Iによる審査の申出は棄却されていることから(乙40)、本件土地建物に係る固定資産税評価額が取引相場とかけ離れた評価額であったと結論付けることができないことはいうに及ばない。

h 原告らが指摘する平成22年11月以降の事情は、そもそも本件譲受時以降の事情である上、原告らの主張するその売却予定の具体的な内容や事実が何ら明らかでないことからすれば、当該事情も、原告各鑑定の評価額の正当性を基礎づけるものではなく、また、通達で定められた評価方式を画一的に適用することによって、納税者間の実質的な租税負担の公平が保たれないなど、通達によらないことが正当として是認されるような特別な事情とも認められない。

i 以上のことからすれば、本件土地建物の評価に当たって、通達によらないことが正当として是認されるような特別な事情があったとは認められない。

なお、本件土地建物の評価通達に基づく評価額が、前記fの特殊な事情により形成された売買価額に基づいて、本件会社における帳簿価額を上回ったからといって、これをもって通達に定められた評価方式によらないことが正当と是認されるような特別な事情があるということとはできない。

(原告らの主張の要旨)

ア 法人税通達9-1-14には、評価通達の例による旨の記載があるが、本来、上場有価証券以外の株式の動的評価を求める以上、評価手法として純資産価額方式等による場合にも、株式を構成する各資産は動的評価(売主と買主との関係や売買に至る諸事情等の要因が価額形成に大きく作用する場合の時価であり、同一の資産であっても、取引成立の基礎となった主観的要因、売買に至る経緯や事情、主観的使用価値等によってその成立する価額は異なることとなり、これらの要素を付加し、しんしゃくした評価)により評価されることが原則であるはずである。

法人税通達9-1-14の実務上の国税局の公式見解に準じるものとして取り扱われている法人税基本通達逐条解説(乙10)には、法人税通達により、評価通達の例により気配相場のない株式の評価を行うといっても、これが唯一無二の評価方式ということではなく、あくまでも評価方法の一つに過ぎないことに留意すべきである旨の指摘があるとともに、本来法人税における資産評価は動的評価によるべきであること、納税者が静的評価(相続、贈与により資産を取得した場合の時価)である評価通達に定める評価方式によって気配相場のない株式の時価を算定しているときに法人税においてもそれを原則として認めることとしたのは、いわば一つの割りきりであることが明記されており、さらに、一般の市場価額(動的評価)と相続税評価額(静的評価)との間にかなり開きがある場合には是正が必要であること、土地についてはそのおそれが強いため、特に明文で一般の市場価額を用いることを要求したことが記載されている。

加えて、法人税通達9-1-13の配列を見ても、その(4)が適用されるのは、その(1)から(3)までに該当しない場合であり、適正売買実例がある場合等市場価額がある場合にはそちらが優先され、評価通達を用いて評価を行うのはあくまでも最後の手段としていることから、できるだけ個別事情に配慮しつつ、評価額を真の実勢価額に近づけることが求められていることは明らかである。

イ 株式を構成する各資産の動態的評価

(ア) 土地の評価について

法人税通達9-1-14によれば、土地の評価は評価通達による評価額ではなく「事業年度終了の時における価額」によることが明記されているので、個別の時価評価が予定されているといえる。時価評価の具体的方法は特に定められていない。

被告は、本件土地の評価に際し、相続税評価額（路線価方式により算出された価額）を0.8で割り戻し、これに時点修正を加えて得られた金額をもって本件土地の価額としている。この評価方式は、個別評価を簡便的に行う評価方法として利用されている方法である。しかし、本来は、一般に合理的と認められる鑑定手法に基づく個別鑑定評価によるべきであり、個別鑑定評価が簡便的評価方法より時価を反映していないとは考えられない。

被告は、土地の評価について、評価通達に定める土地の評価方法（路線価方式）が一般的合理性を有すると述べ、路線価を0.8で除した額を譲渡時の時価とすることに合理性があるとする。

確かに、路線価は公示価格の0.8を基準として決定されているといわれているが、それが公的かつ法的な評価基準として発表されているものではなく、行政的な事実上の指針的基準にすぎないのであって、その額が常に客観的な交換価値を示している保証はない。この方法は具体的な土地の時価を算定するための一つの検証としての参考値にすぎず、それを具体的な時価とすることは不適切である。

したがって、本件土地を原告らの主張する個別鑑定額により評価することは認められるべきであり、どちらも正しい時価の幅にあるものであるならば、納税者に有利なものが採用されるべきである。

(イ) 建物の評価について

上場有価証券等以外の株式の動態的評価を求めるということは、原則として、その株式を構成する各資産についても動態的評価を求めるということである。しかしながら、いわば一つの割りきりとして、法人が、気配相場のない株式の評価損の計上に際し、評価通達に定める評価方式の例によってその期末時価を算定しているときは、法人税法上も、原則としてこれを認めることとしたことは、上記アの逐条解説（乙10）にあるとおりである。

そして、法人税通達9-1-14の(2)の規定の目的は、一般の市場価額と相続税評価額の開きを是正し、一般の市場価額で評価することであり、土地にそのような事情が生じやすいことから、土地について一般の市場価額を用いることが要求されている。とすれば、建物について一般の市場価額と相続税評価額に開きがある場合には、建物についてもこれを一般の市場価額とするべきことは、法人税通達の趣旨に適うものである。

また、法人税通達は、納税者が評価通達により算定して評価した場合にはそれを認めると定めており、評価通達による評価をそのまま法人税通達における評価額とすることを命じているのではない。したがって、納税者が、建物について動態的時価を採用した場合に

は、それが認められるはずである。

この法人税通達9-1-14の趣旨に照らせば、納税者が本件建物を市場価額により評価することが認められない理由はない。

法人税通達の前文には、「法人税基本通達の制定について」と題する文章があり「この通達の具体的な運用にあたっては、法令の規定の趣旨、制度の背景のみならず条理、社会通念をも勘案しつつ、個々の具体的事案に妥当する処理を図るように努められたい。いやしくも、通達の規定の部分的字句について形式的解釈に固執し、全体の趣旨から逸脱した運用を行ったり、通達中に例示がないとか、通達に規定されていないとかの理由だけで法令の規定の趣旨や社会通念等に則しない解釈に陥ったりすることのないように留意されたい」とされている。通達は、国税庁長官が発する国税職員に対する命令であり、これは当該通達全体を貫く命令である。

評価通達には前文はなく弾力的運用を求める命令もないが、法人税通達の適用においては、明文で、事案に則した妥当的処理、弾力的運用が強く求められている。この精神からしても、納税者が動態的評価を主張しているのに、法人税通達の部分的字句の形式的解釈に固執して評価通達を適用するとすることは、全体の趣旨から逸脱した誤った運用である。

一般の市場価額が相続税評価額よりも低い場合に、納税者が評価通達による評価額の適用を選択しないのに、資産を一般の市場価額以上に評価することは、資産のないところに課税するものであり許されるものではない。

以上の点から、建物については、法人税通達9-1-14の(2)に明記されていないが、単純に形式的な相続税評価額（固定資産税評価額）による評価が強制されるとは到底解されず、本件建物についての個別時価評価、具体的には不動産鑑定士等による個別鑑定に基づく評価額の主張が許されると考えられる。

ウ 本件土地建物及び本件株式の具体的評価額

(ア) 本件土地建物の評価額

不動産鑑定においては、市場で形成される適正価格を求めており、動態的評価であるのに対し、評価通達による評価は再調達原価に基づく評価であり、収益価格が加味されていないことから、不動産鑑定による評価額は、法人税通達における「通常取引されると認められる価額」を表すものとしてより適切なものである。

そして、時価は客観的な交換価値と称されるところ、一義的に決められるものではなく、一定の幅のある概念であるから、どの評価にも合理性はあるが、本件土地建物が時価の一定の幅のうち最も高額であるとした場合であっても被告の主張額には遠く及ばないことを明らかにするために、原告らは不動産鑑定士から複数の意見を聴取した評価額のうち最も高い評価額（f鑑定。甲6）を採用することとし、本件建物を3億6400万円、本件土地を9000万円と主張する。

(イ) 本件株式の評価額

裁決における1株当たりの純資産価額（甲A2、甲B2、甲C3及び甲D3の各別表6）を基にして、本件建物の評価額を3億6400万円、本件土地の評価額を9000万円と訂正して本件株式価額を国税庁方式（純資産価額方式）により計算し直すと、総資産評価額は5億0167万5000円、純資産価額は4956万4000円となる。発行済株式数は1000株なので、1株の価額は4万9564円となる。これが原告らの主張する本

件株式の評価額である。

エ 本件株式の価額の推移

(ア) 平成12年の価額

本件建物はホテル用で、ホテル業にのみ使用できる仕様でマンションや事務所等に転用できないという特異性があり、売買契約の当事者間で決定された価格はこの点が反映された結果なのであって、売買価額を5億円として本件土地建物を購入する際に設立され、資産は本件土地建物のみであった本件会社の適正な価額は、客観的な交換価値である上記の売買価額であるから、この時点における純資産価額方式による株式評価額は5万円であったといえる。

(イ) 平成25年の価額

平成25年譲渡における株式売買価額は1株2万円であるところ、この株式の売買は純然たる第三者間の売買であり、譲受人自身で買収監査を行って価額の正当性を確認していることからすると、1株2万円という価額は、当事者間の主観的事情に影響されず、株式の客観的な交換価値が正当に反映された正常価額である。

したがって、この時点での国税庁方式による株式評価額は9-1-13の(1)により2万円となるはずである。

(ウ) 平成18年の価額

本件各譲受は平成18年3月24日に行われたものであり、上述の平成12年、平成25年の株式価額は、あくまでも参考の価額ではある。

しかし、本件株式の平成25年譲渡と平成18年譲渡の直近の決算報告書(甲19、20)を比較すると明らかにおり、両時期の資産に大きな変化は認められないから、平成25年に2万円の本件株式が、平成18年に62万6762円であったということはある得ないことである。

なお、被告は、本件会社は、平成18年と平成25年を比較すると、業績に大きな変化がある旨の主張をするが、本件会社の資産に大きな違いはなく、収益面が異なるだけであるにもかかわらず、仮に平成25年の本件株式について法人税通達9-1-13の(4)、同9-1-14で評価するとした場合、被告の計算によれば62万6762円に近似する価額と算定されると推測されるのに対し、同じ株式を、同9-1-13の(1)により評価すると2万円となる。

オ 法人税通達9-1-13の(4)で求められているのは、事業年度終了の日におけるその株式の発行法人の事業年度終了の時における1株当たりの「純資産価額等を参酌して通常取引されると認められる価額」であるところ、本件会社の時価純資産価額を構成するのは各資産の時価であるが、原告らはその各資産の時価を別表15のとおりである旨を主張する。そして、被告の主張する本件会社の各資産の時価と相違する勘定科目は、本件土地建物のほかは、車両、器具及び備品である。

被告は、車両、器具及び備品を194万2000円とするが、164万3627円の誤記であると思われる。

本件土地建物については、原告らは、前記ウに述べたところとは別に、本件土地を8000万円、本件建物を3億3451万4000円と主張する。

以上を前提とすると、本件会社の時価純資産価額は1241万4204円となり、これを

株式数1000株で除すと、1株当たり1万2414円となる。

カ 実際の取引価額から導かれる価額の正当性

(ア) 本件土地建物の平成12年の取引価額

本件会社が、平成12年8月31日に本件土地建物を購入したときの価額は、本件土地8000万円、本件建物4億2000万円（消費税込）である。

この時の価額は、純然たる第三者間において種々の経済性を考慮して定められた取引価額であるから、平成18年の本件株式評価の前提としての本件土地建物の評価額を算定するに当たっても、本件土地建物の平成12年の実際の取引価額を参照して求めることが最も合理的である。

(イ) 価格形成過程の正常性

被告は、上記(ア)の価額を売主Iの売り急ぎによるとするが、以下のような事情からして、経済性を考慮して決定された正常に形成された価額であることは明らかである。

a 純粋な第三者間の取引

Iと本件会社は何ら資本的な関係もない他人同士の間柄（乙14）である。

b Iの事情

Iは平成12年3月31日までの事業年度の営業報告で清算の発表をしている（乙5）。しかし、実際に解散手続に入ったのは、平成14年2月21日の株主総会決議においてであり、清算終了は同年6月●日（乙27）である。平成12年初頃に事実上清算に向けた準備に入ったとしても実際に結了するまでにはその後2年以上の十分な時間があつた。

また、Iは8～9件の建物を所有していると推測され、それらはホテル、温泉施設、賃貸ビル等のものである（乙5・2頁、3頁(8)の黒塗り部分から推測）。清算に向けて全ての建物を売却したものであると思われるが、その中で、本件は平成12年8月31日に早々と成約しているのであるから、Iが特に売り急いで売却した様子はいかたがえなない。

本件会社の副社長であつた訴外Fは、平成11年10月頃にIの当時の役員から、平成12年秋頃に北海道事業から撤退する可能性があるとのことで、本件不動産の売却先として有力候補があれば知らせてほしいという打診を受けていた（甲7）。また、本件会社の社長であつた訴外丁も、平成12年2月頃、当時ホテルの支配人であつた戊氏から、本件土地建物を購入しないかという話をもちかけられており（乙36）、Iは、時間をかけて広く買い手を探していたことがうかがわれる。

本件土地建物の買主側の交渉は訴外丁が担当したとのことであるが、高い売値に対して安い買値を申し出て交渉したということであるから通常のことであり、その経緯に不審なところはない（乙36）。

c U銀行その他の銀行の同意

売主側の交渉担当者はU銀行の専務である。

IはU銀行の子会社であるところ（乙14）、親会社の専務自らが売却交渉を行っている。したがって、IだけでなくU銀行も一緒に、売却価額の妥当性を検討したのである。そして、その結果、合計5億円での売却を決定したということである。

一般に銀行は極めて厳格な説明責任が課されているところ、その不動産売却が銀行の了解の下になされた処分であるということは、銀行として説明責任を果たせる取引であ

ったということである。

また、本件土地建物には、各銀行（P銀行（極度額16億円）、Q銀行（極度額6億円）、R銀行（極度額5億円））及びS（極度額7億4000万円）の根抵当権が設定されているが、平成12年8月●日に全部解除されているから、これらの債権者も全員その売却を認めたということである（甲8）。そして、これらの銀行にとっても、本件土地建物の処分が説明責任を果たせる取引であったということである。

d 課税当局の追認

課税当局は、平成12年8月31日の本件土地建物の譲渡について、それが当時の時価による譲渡であったため、低額譲渡と指摘していない。

(ウ) Iにおける本件不動産の評価

本件土地建物を用いたホテルの営業状況は、Iにおいて赤字事業だった。

Iが本件建物を建築したのは平成●年7月8日であり（甲8）、バブルの時代の建物である。平成12年当時のIにおける本件土地の簿価は6億4756万3223円、本件建物の簿価は21億8424万5505円であった（乙5）。

平成12年当時の固定資産税評価額は、本件土地2億8895万4534円、本件建物15億7203万3591円であった（甲9）。

この固定資産税評価額はIでの簿価を大幅に下回っているが、Iは、それでもこれを不服として、平成12年6月16日に固定資産評価についての審査の申出をしている（甲10）。

そして、その中で、Iは、本件土地は7962万5000円、本件建物は、本件建物と類似する建物の坪単価から計算すると5億6990万0800円と評価されるべきであると主張している（甲11）。

このようなことからしても、U銀行の専務が申し出たという20億から23億という売値は、売主の本音からはかけ離れた希望的な数字であることは明らかである。

なお、Iはこの固定資産評価についての審査の申出につき棄却の判断を受けているが、それは、固定資産税の分野においては、固定資産評価基準によって固定資産の価格を決定しなければならないということに尽き、固定資産税の分野特有の問題である。

(エ) 平成18年3月の価額

以上から明らかなおおりに、本件土地8000万円、本件建物4億2000万円という価額は売主にとっても納得できる正常な価額であり、平成12年8月31日に客観的に成立した時価である。

土地については、平成12年以降、近隣の公示価格は、平成12年に33万円、平成13年に28万5000円、平成14年に24万2000円、平成15年に20万4000円、平成16年に18万1000円、平成17年に15万1000円、平成18年に11万3000円と推移しているから、平成12年8月に購入以降本件土地が値上がりしたとは考えられないから、平成18年3月の本件土地価額は8000万円を上回ることはない。

また、本件建物については、平成12年8月に購入後平成18年3月まで資本的支出はなく、屋内、屋上、外壁などの大規模修繕も行われていないので、税法上の減価償却のみを減価額と考える。すると、平成18年3月の本件建物価額は3億3451万4000円である。

したがって、そこから導いた本件土地8000万円、本件建物3億3451万4000円という原告ら評価額には合理性がある。

なお、平成18年3月24日時点での原告各鑑定のうち、e鑑定においては本件土地の評価額が8600万円、本件建物の評価額が3億2100万円（甲1）とされており、f鑑定においては、本件土地の評価額が9000万円、本件建物の評価額が3億6400万円（甲6）とされていて、原告らの主張と近似していることから、原告らの主張は正当である。

仮に、上記の原告らの主張が認められないとしても、本件土地9000万円、本件建物3億6400万円というf鑑定の評価額（前記ウに述べたもの）を超えることはない。

キ 被告の主張に対する反論

（ア） 本件建物の評価額

評価通達では建物の評価を固定資産税評価に依存しているが、その固定資産税評価額が時価を反映した適正なものであるかは大いに疑問である。

固定資産税においては、建物は、3年ごとの基準年度に、評価の対象となった家屋と同一のものを評価の時点でその場所に再度新築するとした場合に必要とされる建築費（再建築価格）を基準とし補正を行って評価される。したがって、建物の構造や材質などによって評価額が決定されるのであって建物取引の実態は全く反映されない。固定資産税評価額の計算目的はあくまでも固定資産税課税にあり、固定資産税はその建物の調達原価、再調達価格を基準として課税するものである。その計算方法には中古建物の取引価額を反映する要素は何もない。しかも20パーセントという高い残価率が設定されている。一方、建物の客観的な交換価値は建物売買等における取引価額であり、経済的環境や建物の現況に応じた収益性その他の条件によって決定される。その結果、固定資産税評価額が取引価額を超える場合も少なくない。

固定資産税はあくまでも固定資産の保有に係る財産税であり、法人税は法人の所得に対する収益税であるから、各税目における建物の評価方法も異なってしかるべきである、本来、法人税においては、その事業に供される資産の収益還元価値や現実取引される価額が重視されるべきであり、それらの要素から算定された額を時価とすべきことは当然なのである。課税の便宜上、相続税評価において固定資産税評価額を用いることとしていることを奇貨として、法人税課税においても何の検証もなく固定資産税評価額を時価とすることは明らかな誤りである。

現実を見ると、固定資産税評価額は、建物の新築時にはその取引価額と近似するものの、建築後の経過年数が長くなると、固定資産税評価額のほうが高額に評価され、両者はかい離することになる。

本件は、法人税の課税における財産評価において、評価通達の規定を便宜上用いるものである。法人税の所得金額の計算上は、「発行法人の事業年度終了の時における1株当たりの純資産価額を参酌して通常取引されると認められる価額」を算定するための建物評価なのであるから、なおさら再建築価格による評価は全く妥当しない。本件において、固定資産税評価額に倍率1.0を乗じた額を本件建物の純資産価額とすることは、客観的な交換価値を上回る価額を評価額とするものであり、不当である。

（イ） 本件土地の評価額

処分行政庁は評価通達の定めに基づき路線価を基礎として算定した評価額を0.8で割ることにより本件土地の価額を算定しているが、その額は時価とはいえない。

路線価による取扱いが適法であるとされる理由は、租税公平の原則等から納税者の個別事情をしんしゃくせずに、通達によって画一的に処理することが合理的であるとされているからであるが、この画一的な処理が適法であるためには、その処理による評価額が時価を上回ることはないという裏付けが必要である。そのために、路線価は時価の80パーセントとされているといわれている。

しかし、土地の価額が年々下落しつつある状況の下では、わずかな個別事情で評価額が時価を上回る事となりかねない。そのような事情は課税側も承知していて、国税庁から、「路線価等に基づく評価額が「時価」を上回った場合の対応等について」（事務連絡）という書面すら発信されている。

本件土地の近傍には地価公示標準地苫小牧●（苫小牧市）があるが、平成18年の公示価格は対前年比マイナス25.1パーセントと大きく下落している。ちなみに、本件会社設立時である平成12年以降の公示価格の下落状況は、平成12年33万円、平成13年28万5000円、平成14年24万2000円、平成15年20万4000円、平成16年18万1000円、平成17年15万1000円、平成18年11万3000円である。

このことから見ても、本件土地近傍は日々大幅な下落を続けているものと考えられるから、路線価を80パーセントで割り戻した数字が仮に路線価の基準時には時価であったとしても、その後1年間時価であり続けることはあり得ないのである。

路線価を0.8で割り戻すことについては、国税不服審判所において不当性が認められ、地価公示地の評価額等を用いて、時点修正、事情補正、標準化補正、地域格差、個別格差の調整を行って本件土地を1億6453万5996円と算定し、賃貸部分を加味して1億6134万4177円と評価されている。

国税不服審判所が路線価を0.8で割り戻す取扱いを否定したことは評価に値するが、本件土地価格を算出するのに地価公示地の数値を基にしたために、多くの仮定的数字を用いて、修正、補正がなされ、仮定的な数字となっていること、また、このような計算の仕方では、本件土地独自の利用方法、収益性などの特性もそこに反映されないこと、取引事例も一例と非常に少ないことなどから適切な評価とはいえない。例えば、本件土地とこれらのサンプルと比較すると、本件土地が非常に大きいことに気づかされる。本件土地はサンプルの7.3倍から4.2倍の広さがある。一般に土地が広くなれば価格は低くなることは知られているところであるが、そのような配慮も全くないのである。したがって、国税不服審判所の算定した価額も本件土地の客観的な交換価値とはいえない。

上述のとおり、本件土地の近傍における地価公示地の価格は毎年下落しているのだから、本件土地だけ大きく値上がりするという事は特別な事情がない限り考え難い。また、原告らが本件土地建物を4億円で売りに出しても1年間買い手がつかなかったという実績もある。

(ウ) 以上のように、本件土地建物について評価通達を適用して計算された額は時価を大きく上回るものである。その結果算定された本件株式の価額も時価を上回る価額となっている。

そもそも法人税通達9-1-13の(4)は「発行法人の事業年度終了時における1株当たりの純資産価額を参酌して通常取引されると認められる価額」、すなわち、通常取引価額を求めている。通常取引価額を算出するための前提として本件会社が所有する資産を評価する場合には、その資産の客観的な交換価値、すなわち社会経済上取引される価額により評価すべきことは当然である。

取引相場のない株式の価額を求めるに当たり法人税等相当額を認めるべきではないと判示する一連の判例において、その理由として、企業継続を前提として時価純資産価額方式により評価を行う場合には、評価時点において、現実に評価対象会社に帰属していると認められる経済的価値のみを純資産として評価の基礎とすべきであるからとされている。そうであるならば、取引相場のない株式の評価において用いられる時価純資産価額方式は、あくまでも企業継続を前提とした経済的価値、事業活動を前提とした純資産価額、すなわち、社会一般の取引価額によるべきである。

処分行政庁は、評価通達に基づいて算出した評価額が通常取引価額、すなわち、その額で本件株式はその額で一般的に売買され得るかということを検証すべきである。実際には、本件株式の売買価額を1株60万円以上とすることは経済合理性からかけ離れており、取引が成立する可能性はない。

(エ) 課税実務上評価通達を適用して財産を評価することが著しく不相当と認められる特別な事情の存在

課税実務上評価通達を適用して財産を評価することが著しく不相当と認められる特別な事情が存する場合、すなわち、評価通達により算定される財産の評価額が合理的な評価方法により算定された客観的な交換価値を上回っていることが明らかであると認められる場合には、合理的な評価方法により算定された客観的な交換価値によることができることは評価通達6に規定がある。以下のとおり、本件においては、課税実務上評価通達を適用して財産を評価することが著しく不相当と認められる特別な事情が存する場合である。

a 本件土地建物について

(a) 不動産鑑定の評価額

本件土地建物について、高度の専門知識、経験に基づく不動産鑑定士が、国土交通省制定の不動産鑑定評価基準に従って鑑定評価を行った。鑑定評価基準においては、自用の建物及びその敷地の鑑定評価額は、積算価格、比準価格及び収益価格を関連づけて決定するものとされており、積算価格は原価法による試算価格、比準価格とは取引事例比較法による試算価格、収益価格とは収益還元法による試算価格をいうとされている。

本件会社はホテル業であり、本件土地建物はホテルとして利用する以外に利用の方法がないものである。評価通達による評価ではその不動産の用途や収益性は全く考量されないが、ホテル業という事業を営む会社の株を評価するためにその会社の所有する物件を評価するためには収益還元法を加味することは不可欠である。

このような鑑定評価基準に基づいた不動産鑑定（e鑑定。甲1）の評価額は、本件土地価額につき8600万円、本件建物価額につき3億2100円である。

(b) 実際の取引価額から検討した不動産鑑定の評価額の妥当性

本件土地建物は、平成12年8月31日、本件会社がU銀行の関連会社であるIか

ら購入したものである。Iは1年をかけて広く買主を探し、同月ようやく本件土地建物の売買が成立したのであるから、この売買価額はまさしく客観的取引価額である。

この時の売買価額は、本件土地8000万円、本件建物4億円、消費税2000万円合計5億円であったから、同価額は、第三者間で形成された同月時点の客観的取引価額であることは明白である。

また、本件会社は、平成22年11月から、売却希望価額を4億円として本件土地建物を売りに出しているが、1年を経過しても全く引き合いがなかった。すなわち、4億円でも取引価額は形成できないということであり、平成22年11月以降の取引価額は4億円以下となっていることは明白である。

ところで、平成12年以降の公示価格の推移は下落一途をたどっている。地価公示標準値苦小牧●の公示価格は、平成12年には33万円であったが、平成17年には15万1000円、平成18年には11万3000円である。そのため、本件土地価額は、平成12年当時よりも平成18年当時、更に現時点と、下落していることが容易に推測される。

建物については、平成12年以降に資本的支出はなく、屋内、屋外、外壁などの大規模修繕も行われていないため、財産的な価値は購入時から経年劣化により下落していると考えられる。建物の経年劣化の指標として税務上の減価償却額の減価を用いると、建物の現在の価額は3億3451万円となる。

以上のとおり、平成12年に本件会社が5億円で購入した本件土地建物が平成23年時点で4億円でも買い手がつかなかったこと、その間、特段値上がりする事情もないことからすると、平成18年当時の本件土地建物の価額として、原告各鑑定の評価額には合理性があるものと考えられる。本件土地建物が平成18年当時、14億0533万5211円（本件土地は1億7074万7961円、本件建物は12億3458万7250円）であったという処分行政庁の評価は荒唐無稽なものである。

(c) 投資採算の取れる価額から検討したe鑑定の評価額の妥当性

本件会社の平成18年5月期から平成21年5月期までの4事業年度の税引き前利益合計額は3233万9823円であり、一期平均808万4955円の利益である。この利益は、本件建物の取得価額を4億円とし、その減価償却費（耐用年数32年、償却率0.032として計算）を必要経費に算入して算出されたものであり、採算は取れている。

しかしながら、仮に、本件建物の価額を処分行政庁の主張する価額12億3458万7000円とすると、減価償却費は年間3950万6784円となって毎期2798万6784円の増額となり、利益は全く見込めず、年々赤字が累積することになるから、このような値段で本件建物を購入してホテル業を営もうとする投資家はいない。

b 企業価値による評価について

評価通達では、取引相場のない株式の評価方法について、類似業種比準方式と純資産価額方式の併用による評価方法を定めている。

しかし、本件の場合、純資産価額方式による不動産評価は客観的時価とはいえない額が算定される結果となっており、また、類似業種比準方式における類似業種比準価額については、標本会社（評価通達182（乙11））に定める各業種目に該当する上場会社

をいう。以下同じ。)が公表されていないため、比準の相手方が不明である上、その比準の方法が適切かどうかの検証ができず不合理である。

株式の譲渡は会社支配の移転であり、株式は会社に対する支配であるから、取引相場のない株式の評価であっても、支配対象となる会社の会社としての価値をより細かく考慮すべきは当然である。例えば、比準するとしても、類似業種といった大雑把なものではなく類似会社を選定すべきである。また、類似業種比準方式は、配当金額、利益金額、純資産金額を比準要素としてはいるが、これらは株式の価格形成の基本要素として同等ではあり得ず、中心である事業収益性こそが十分に加味されるべきである。そのような評価基準となり得るものとして会計における会計原則及び諸会計処理基準もある。

会計原則及び諸会計基準に従って計算された額が本件株式の客観的取引価額であるといえる。

また、会計原則等に従って計算した本件株式価額が評価通達に従って計算した評価額とかけ離れる場合には、株式の評価について評価通達により難い特別の事情がある場合に当たり、会計原則等によった額を「当該財産の時価」とすることが検討されるべきである。

c 別件25年譲渡について

別件25年譲渡の直前期における本件会社の決算書(甲20)によれば、簿価純資産価額は6993万3131円(1000株)であったところ、その中には、投資有価証券として原告Aの株式3435万3516円及び原告Cの株式1790万円と、その他の投資としてVゴルフクラブ350万円が含まれており、かかる換価困難な投資有価証券等は、Nとの株式売買の条件として、譲渡人が簿価で換価することが約束されている(甲16・7条及び8)。

とすると、決算書による簿価純資産価額は時価純資産価額と同じとなり、1株当たり6万9933円となるはずであるが、現実には株価は1株2万円とされている。それは、この株式売買直前期末の本件建物簿価2億6470万5000円、本件土地簿価8000万円が、平成25年5月29日時点の時価よりも高く、そこに含み損が認められるためであると推測される。

このような事情と比較しても、平成18年3月当時、本件建物12億3459万8077円、本件土地1億6606万2136円であったという被告の主張額が現実からかけ離れた価額であることは明らかである。

- (オ) a 本件において、被告は、納税者間の公平、納税者の便宜、徴税費用の節減といった見地から通達に基づく画一的な取り扱いがされるべきという理由で、本件土地建物の価額を評価通達に基づいて算出された額であると主張する。すなわち、被告は、本件土地価額を1億6606万2136円と評価するが、その計算方法は、路線価を基礎にして、奥行価格補正、側方路線価影響加算を適用し、貸家部分の調整を行って算出した額を0.8で割り戻し、平成18年、平成19年の評価額とした上で、平成18年3月24日の時点修正を行って算出したものである。また、本件建物価額を12億3459万8077円と評価するが、その計算方法は、平成18年度の固定資産税評価額12億7584万8181円を倍率1.0で乗じたものについて、賃貸部分の借家権の調整を行って算出したものである。

しかしながら、時点修正を行うこと自体、通達に基づく画一的な取扱いではない。また、被告が路線価を0.8で割り戻すという取扱いをする理由は、評価通達に基づく価額が公示価格の80パーセント程度をめぐりに定められているからとのことであるから、被告は、公示価格が時価であると考えているということになる。しかし、公示価格が時価であるとする理由は示されていない。公示価格はサンプルが少なく、公示価格をそのまま本件土地の時価とすることもできないはずである。国税不服審判所でも、評価通達の意義を認めながらも、評価通達ではない方法で時価が検討されている。

被告は、本件建物の評価についても、固定資産税評価額が定まっているので、評価通達に従って適用したから問題はないとするだけである。しかしながら、その拠り所とする固定資産税評価額についても、固定資産税課税台帳に登録された基準年度に係る賦課期日における土地の価格が同期日における土地の客観的な交換価値を上回る場合には上記価格の決定は違法となるとする判例もある（最高裁判所平成15年6月26日第一小法廷判決・民集57巻6号723頁）。

b 本件では、本件土地建物の価額について、例えば、原告各鑑定の評価額と、評価通達に定める評価方法による評価額とを比較すると著しいかい離が認められる。

そのため、株価評価について評価通達を適用するとしても、本件株式評価の前提となる本件土地建物の評価においては、評価通達に定められた評価方法を画一的に適用するという形式的な公平を貫くことによって、かえって実質的な租税負担の公平を著しく害することが明らかであり、評価通達によらないことが正当として是認される特別な事情がある場合に当たる。

c 本件会社が、平成12年8月にIから本件不動産を購入した価額は5億円（土地8000万円、建物4億2000万円）であったこと、本件不動産の所在地域では不動産の価額が下がる傾向が顕著であること、ホテル事業の採算を考えると鑑定価額程度でないと事業として成り立たないことは明らかであり、そのため本件事業を承継しようとする者は鑑定価額程度でなければ本件不動産を購入しないと考えられること、実際に平成22年4月から現在まで4億円で売りに出してもすぐには買い手がつかなかったこと（甲2ないし4）などから、e鑑定による評価額が客観的取引価額といえることは明らかである。

d 被告は、Iが売り急ぎのために本件土地建物を安価で売却した旨の主張をするが、購入時には、買主である株式会社Eに対し法人税法22条2項の無償譲受けであるとの課税庁からの指摘はなかった。それはこの価額がいくら帳簿価額とかい離していようとも、まさに客観的取引価額であり、少なくとも「時価」と比較して著しく低い価額ではなかったからである。その後、本件土地建物の価額は下落傾向にあるのだから、客観的取引価額がこれ以上の金額になるはずがない。

被告の指摘するように、確かに、売主Iには早く売却したいという事情があったのかもしれないが、同社が特別清算手続に入ったのは平成14年2月のことであり、本件会社に売却してから2年も後のことであるから、本件土地建物についての価格交渉の時間はあったのであり、売りたいという事情が取引価額に与えた影響は小さいものと考えられる。

また、被告は、売主 I の売買価額について、帳簿価額と売買価額を比較して著しく低額な取引価額と述べるが、帳簿価額と実際の取引価額を比較することに意味はない。帳簿価額とは売主の取得時に要した費用を基に減価償却したものである。取引価額は市場での売却価値であるから、売主が取得したものが取得した価額では売却できなかったということをいっているだけだからである。

(カ) 被告は、平成 18 年 3 月 24 日の株式売買における株式価額の算定のため純資産価額方式を用いるに際して、本件会社の同年 5 月 31 日決算における数字を用いている。

しかし、求められているのは課税時期における各資産の価額(評価通達 185)である。当該譲渡日(本件譲受日)においては、平成 18 年 5 月 31 日は将来であり、不明なのであるから、やみくもにその額を用いることは妥当ではない。決算の数字を用いるのであれば、直前期の確定額を用いることも考えられる。企業の経済活動の中でその時点を捉えるのは困難であるとしても、少なくとも納税者に有利な数値を用いるべきである。

なお、平成 17 年 5 月 31 日の決算に従って純資産価額を計算した場合(ただし、いずれも e 鑑定に基づき、本件土地の価額は 8600 万円、本件建物の価額は 3 億 2100 万円としたもの)、1 株は 0 円となる(別表 16)。

(6) 争点(6)(原告らは法人税通達 9-1-14 の(1)がその例によとする評価通達 188 の(2)に定める「中心的な同族株主」に該当するか)について

(被告の主張の要旨)

ア 評価通達 188 の(2)によれば、「中心的な同族株主」とは、同族株主の 1 人並びにその株主の配偶者、直系血族、兄弟姉妹及び 1 親等の姻族(これらの者の同族関係者である会社のうち、これらの者が有する議決権の合計数がその会社の議決権総数の 25 パーセント以上である会社を含む。)の有する議決権の合計数がその会社の議決権総数の 25 パーセント以上である場合におけるその株主をいうものとされている。

イ 以下のとおり、本件各譲受の直前において訴外甲グループの各人は中心的な同族株主に該当するので、原告らとの関係において本件会社は小会社に区分される。

(ア) 本件各譲受の直前において訴外甲グループの各人が中心的な同族株主に該当したこと

a 訴外甲グループの各人が評価通達 188 の(1)の「同族株主」に該当したこと

「同族株主」とは、課税時期における評価会社の株主のうち、株主の 1 人及びその同族関係者(法人税法施行令 4 条に規定する特殊の関係のある個人又は法人をいう。)の有する議決権の合計数がその会社の議決権総数の 30 パーセント以上(その評価会社の株主のうち、株主の 1 人及びその同族関係者の有する議決権の合計数が最も多いグループの有する議決権の合計数が、その会社の議決権総数の 50 パーセント超である会社においては 50 パーセント超)である場合におけるその株主及びその同族関係者をいう(評価通達 188 の(1))。

また、法人税法施行令 4 条 1 項は、特殊の関係のある個人として、株主等の親族(同項 1 号)等を規定している。

本件各譲受直前における本件株式の発行株式数は 1000 株(なお、本件株式は全て普通株式であり 1 株 1 議決権である。)であり、その保有状況は、別表 17-1 のとおり訴外甲 460 株、訴外乙 340 株、訴外丙 60 株、訴外 L 20 株、訴外 G 20 株、原

告B100株である。訴外乙、訴外丙及び訴外Lは、いずれも訴外甲の子であり、訴外Gは、訴外甲の妹であるから、いずれも、訴外甲にとって法人税法施行令4条1項1号に規定する特殊の関係にある個人に該当する（訴外甲グループ）。本件各譲受直前の訴外甲グループの議決権の合計数は900個（同別表②参照）であり、本件会社の議決権総数の90パーセントに当たる（同別表⑤参照）。

したがって、本件会社には、議決権総数の50パーセントを超える同族のグループがあるので、評価通達188の(1)に定める「同族株主」が存在し、かつ、訴外甲グループの議決権数は議決権総数の50パーセントを超えるため、訴外甲グループの訴外甲、訴外乙、訴外丙、訴外L及びGは、「同族株主」に該当する。

b 訴外甲グループの各人が評価通達188の(2)の「中心的な同族株主」に該当したこと

(a) 訴外甲に係る「中心的な同族株主」の判定

訴外甲は、前記aのとおり本件会社の「同族株主」であるところ、別表17-1のとおり、訴外甲及び訴外甲の配偶者、直系血族（訴外乙、訴外丙及び訴外L）、兄弟姉妹（訴外G）及び1親等の姻族の有する議決権の合計数は900個（本件会社の議決権総数の90パーセント）であり、本件会社の議決権総数の25パーセント以上であるから、訴外甲は本件会社の「中心的な同族株主」に該当する。

(b) 訴外丙に係る「中心的な同族株主」の判定

訴外丙は、前記aのとおり本件会社の「同族株主」であるところ、別表17-1のとおり、訴外丙及び訴外丙の配偶者、直系血族（訴外甲）、兄弟姉妹（訴外乙及び訴外L）及び1親等の姻族の有する議決権の合計数は880個（本件会社の議決権総数の88パーセント）であり、本件会社の議決権総数の25パーセント以上であるから、訴外丙は本件会社の「中心的な同族株主」に該当する。

(c) 訴外乙に係る「中心的な同族株主」の判定

訴外乙は、前記aのとおり本件会社の「同族株主」であるところ、別表17-1のとおり、訴外乙及び訴外乙の配偶者、直系血族（訴外甲）、兄弟姉妹（訴外丙及び訴外L）及び1親等の姻族の有する議決権の合計数は880個（本件会社の議決権総数の88パーセント）であり、本件会社の議決権総数の25パーセント以上であるから、訴外乙は本件会社の「中心的な同族株主」に該当する。

(d) 訴外Lに係る「中心的な同族株主」の判定

訴外Lは、前記aのとおり本件会社の「同族株主」であるところ、別表17-1のとおり、訴外L及び訴外Lの配偶者、直系血族（訴外甲）、兄弟姉妹（訴外乙及び訴外丙）及び1親等の姻族の有する議決権の合計数は880個（本件会社の議決権総数の88パーセント）であり、本件会社の議決権総数の25パーセント以上であるから、訴外Lは本件会社の「中心的な同族株主」に該当する。

(e) 訴外Gに係る「中心的な同族株主」の判定

訴外Gは、前記aのとおり本件会社の「同族株主」であるところ、別表17-1のとおり、訴外G及び同人の配偶者、直系血族、兄弟姉妹（訴外甲）及び1親等の姻族の有する議決権の合計数は480個（本件会社の議決権総数の48パーセント）であり、本件会社の議決権総数の25パーセント以上であるから、訴外Gは本件会社の「中

心的な同族株主」に該当する。

(イ) 本件各譲受後の本件株式及び原告らの株式の保有状況について

a 原告らは、平成18年3月24日、訴外甲、訴外乙及び訴外丙から本件株式を譲り受けた（本件各譲受）。本件各譲受後の本件株式の保有状況は、原告A、原告C及び原告Bがそれぞれ24パーセント、原告Dが9パーセント、訴外甲グループ（訴外甲、訴外乙、訴外丙、訴外L及び訴外G）が19パーセントである。つまり、本件会社の議決権を有する株主は、訴外甲を中心とする親族である訴外甲グループ（いずれも、法人税法施行令4条1項1号・民法725条の定める親族の範囲内である。）及び原告らのみとなっている（別表17-2の「本件会社」の「本件各譲受後」の「持株割合」欄参照）。

b さらに、本件会社の株主である原告らの本件各譲受後の株式の持ち合いの状況（別表17-2の原告らの各「持株割合」欄参照）は、以下のとおりである。

(a) 原告Aの株主の状況

原告C及び原告Bがそれぞれ24パーセント、原告Dが13.77パーセント、本件会社が19.33パーセント、訴外甲グループを始めとする訴外甲の親族らが18.90パーセント

(b) 原告Bの株主の状況

原告A及び原告Cがそれぞれ24パーセント、原告Dが15.03パーセント、本件会社が9.44パーセント、訴外甲の親族らが18.42パーセント、訴外甲の親族以外の第三者が9.11パーセント

(c) 原告Cの株主の状況

原告A及び原告Bがそれぞれ24パーセント、原告Dが13.22パーセント、本件会社が19.89パーセント、訴外甲の親族らが18.89パーセント

(d) 原告Dの株主の状況

原告A及び原告C及び原告Bがそれぞれ24パーセント、本件会社が9パーセント、訴外甲の親族らが19パーセント

c つまり、原告ら及び本件会社は、相互に株式を保有し合っているのであり、原告ら及び本件会社による持ち合いを除くと、原告Bにおいて第三者が保有する約9.1パーセント以外は、訴外甲の親族である同族関係者のみが株主となっている。

(ウ) 原告らが本件会社の「中心的な同族株主」に該当すること

a 法人税法が、会社支配力の指標として議決権の数に着目し、さらに、その議決権の帰属についても、誰の意思が反映された議決権であるかに着目して、議決権の帰属を実質的に判断しようとしていることや（法人税法2条10号、法人税法施行令4条2ないし6項参照）、法人税通達9-1-14の(1)が、当該法人が中心的な同族株主である場合には、当該法人は、当該発行会社を支配し、その純資産価値をもって当該法人の純資産価値を高めるために当該株式を保有しているもので、当該法人にとって当該発行会社の価値は当該発行会社の純資産価値と切り離すことができないものと考えられ、これが、個人が会社を支配し、また、株式を通じて会社財産を支配しているという小会社の実態ないし小会社における株式の実態に近いことに鑑み、当該発行会社が大会社又は中会社に該当する場合であっても、小会社としてその株式を評価することとしており、これは、中心的な同族株主と発行会社との間に支配関係があるという実質に着目したものであ

ることからすると、中心的な同族株主を判定する場合には、発行会社を実質的に支配する議決権割合や、発行会社と当該法人との実質的關係に着目して判断すべきである。

- b ①別件17年譲渡の時点から本件譲受日における本件会社の役員が、訴外甲の親族又は訴外甲によって役員に就任した者であること、②本件各譲受前は、訴外甲グループの各人が本件会社の「中心的な同族株主」に該当し、その中でも、訴外甲が最も保有株式数が多かったこと、③訴外甲とのトラブルによって、本件会社の代表取締役であった訴外丁が、同代表取締役及び取締役を辞任するに至っていること、④別件各譲渡が、いずれも訴外甲の指示によるもので、本件株式を売却した者は、いずれも、訴外甲の指示に異を唱えることがなく、売却価格についても、売主側の意向が反映されたことはなかったこと、⑤訴外甲は、本件会社の代表取締役を辞任した後においても、本件会社を実質的に支配していると評されていること、⑥訴外甲の指示により、本件会社及び原告らをMの連結財務諸表及び連結計算書類（以下「連結財務諸表等」という。）の対象から外すこととし、訴外甲の親族らの持株比率を下げることにしたが、他人資本を加えずに、本件会社及び原告らでの持ち合いにすることとし、株式の異動後も、従前の会社支配関係に変わりはないこと、⑦本件各譲受時点における原告らの代表取締役が、いずれも訴外甲であったこと、⑧本件各譲受後において、原告Bにおいては、原告ら又は訴外甲の親族以外の第三者が株式を保有しているが、その割合は約9.1パーセントにすぎず、その余の原告Bの株式並びに本件会社、原告A、原告C、原告Dの株式は、全て原告ら、本件会社、訴外甲の親族によって保有されていることの各事情によれば、本件各譲受の前後を通じて、現に本件会社及び原告らを支配しているのは訴外甲であるというべきである。

また、本件会社及び原告らについて、議決権を行使して実質的に原告らの事業経営に影響を及ぼし得るのは、訴外甲の親族らで構成される同族関係者のみである。

すなわち、本件会社の株主は、本件各譲受後においても、訴外甲ら親族に支配されている原告らと訴外甲ら親族のみであるから、訴外甲ら親族が、本件会社の経営を実質的に支配していることは明らかであり、かかる状況は、本件各譲受前において、訴外甲グループの各人が「中心的な同族株主」であった状況と変わるところがない。

加えて、原告ら及び本件会社について、Mの連結財務諸表等の対象から外すために訴外甲の親族らの持株比率を下げることにしたものの、他人資本を入れずに、原告ら及び本件会社相互による株式持ち合いをしている状況からすると、Mないし訴外甲において、本件会社及び原告らの経営に、訴外甲の親族ら以外の第三者の介入をさせないことを意図していたものと合理的に推認できるのであって、本件各譲受後の原告らによる本件株式の保有目的は、受動的に配当を期待するにとどまらず、引き続き訴外甲による本件会社の経営支配を維持させることにあったといえることができる。そうすると、原告ら（ないし原告らを支配している訴外甲・訴外甲の親族ら）にとって本件株式の価値は、本件会社を支配し、その株主を保有することにより原告らの純資産価値の増大を目的とするものといえることができ、本件会社と原告らとの関係は、法人税通達9-1-14の(1)が、評価通達にのっとり株式を評価する場合に、当該法人が株式の発行会社にとって「中心的な同族株主」である場合には、当該発行会社を小会社として評価するとの条件を付した際に考慮した中心的な同族株主がいる会社の利益状況と合致するということ

ができる。

また、訴外甲及びその親族が、本件会社を支配していたことについては、原告Bの経理課長が本件各譲受を含めた株式の異動が訴外甲からの指示によるものであった旨述べていることや、株式の異動について訴外甲自ら連絡文書を発出しているという実態面からも裏付けられる。

加えて、本件会社においては、平成18年1月10日に開催された取締役会において、本件各譲受を含めた原告ら及び本件会社の株式の移動及び譲渡について（本件株式を譲渡するには取締役会の承認が必要である。乙1）承認可決されているが（乙51）、同取締役会に出席した役員は、訴外甲グループ以外では訴外Fのみであり、訴外F自身も、上記株式の異動について、Mの指示により行われた旨を述べている（乙15・問2、問7及び問9）のであるから、訴外甲ないし訴外甲グループの意思がそのまま取締役会の意思決定となったもので、本件会社を訴外甲ないし訴外甲グループが支配していたことは明らかである。

以上のとおり、訴外甲がMや同社のグループ会社である原告らの役員や代表取締役として、これら各社に係る一定の意思決定を行うことができる地位にあり、訴外甲及びその親族らと原告らが対等独立の立場にはなく支配的な関係にあることに加えて、原告らの役員が原告らの株主総会で選任されること、原告らの株主が、原告ら及び本件会社による持ち合いを除くと、原告Bにおける第三者保有分約9.1パーセント以外は、訴外甲及びその親族らである同族関係者のみであることを併せ考えると、原告らの、本件会社の議決権行使を含めた様々な意思決定は、事実上訴外甲及びその親族らの意思に左右されるものであり、同人らが本件会社の経営を実質的に支配していることは明らかであり、本件会社の株式の価額を評価するに当たって、原告らは、本件会社にとって「中心的な同族株主」に当たるといふべきである。

(エ) 原告らの主張に対する反論

原告らは、①被告において、訴外甲が「創業者として事実上威張っている」程度の事情を支配と解釈するものであると批判し、また、②本件各譲受が、訴外甲の高齢に伴う引退の準備であったもので、実際に、本件各譲受後、本件会社の支配状況が変わった旨の主張をする。

しかしながら、関係各証拠によれば、訴外甲が、原告ら及び本件会社を支配していたといえること、とても、「創業者として事実上威張っていた程度」のものではなかったことは明らかである。

また、本件各譲受を含めた平成18年2月から3月にかけて行われた原告ら及び本件会社における株式の異動が、平成16年の商法・証券取引法等の改正により、Mの関連会社のうち数社が新たに連結の対象となってしまうので、何社かを連結財務諸表等の対象外とする旨の訴外甲からの指示を受けて行われたものであることは明らかである（乙21・回答2、乙22・回答2）。訴外甲が、原告ら及び本件会社の5社を連結の対象外としたのは、連結の対象から外すことによって監査法人の監査を受けずに済むこと、将来、業績悪化となる可能性があったことによるものであるが、他方で、訴外甲は同5社を自分の支配下に置いておきたいと考えていた（乙21・回答3、乙22・回答3）。そして、その意図したとおり、本件各譲受後においても、原告らや本件会社の取引関係や支配関係の変動

はなかったものである（乙20・問4、乙23・問4）。

したがって、本件各譲受が訴外甲の引退準備のためのものであったとの原告らの上記主張は到底納得できるものではなく、また、原告らの上記②に係る主張は、根拠を欠くものであって理由がない。

ウ 小括

以上のとおり、原告らは、本件各譲受後、本件会社の株式保有割合を最大でも25パーセント未満にとどめているものの、本件各譲受は、その実体を見れば、連結の対象から外れることによって監査法人の監査を受けることを避けながら、引き続き訴外甲及び訴外甲の親族が原告らを介して本件会社を支配することを企図して行われたものであるから、本件会社の「中心的な同族株主」に該当する。

したがって、本件各譲受に係る株式は、評価通達178及び同通達188が規定する「同族株主以外の株主等が取得した株式」には該当しないから、本件株式の評価に当たっては、評価通達179以下において定める原則的な評価方法により評価することとなり（評価通達178）、評価通達179以下の適用においては、法人税通達9-1-14の(1)の規定により本件会社を「小会社」と区分して評価する。よって、評価通達179の(3)の規定により、本件株式は、1株当たりの純資産価額（相続税評価額によって計算した金額）、あるいは、同通達179の(2)に定めるLの割合を0.50として、類似業種比準価額と純資産価額の併用方式により計算した金額によって評価すべきである。

（原告らの主張の要旨）

ア 法人税においては、法人税通達9-1-14の評価損の規定を低額譲渡に用いる場合に、同族株主の認定は買主の立場で認定される。

また、中心的な同族株主とは、課税時期において同族株主の1人並びにその株主の配偶者、直系血族、兄弟姉妹および1親等の姻族（これらの者の同族関係者である会社のうち、これらの者が有する議決権の合計数がその会社の議決権総数の25パーセント以上である会社を含む。）の有する議決権の合計数がその会社の議決権総数の25パーセント以上である場合におけるその株主をいう（評価通達188の(2)）とされている。

本件会社の株主構成は、平成18年3月24日の株式譲渡（本件各譲受）により、原告B、原告A及び原告Cがいずれも240株（24パーセント）、原告Dが90株（9パーセント）、訴外甲、訴外乙及び訴外丙が各50株（5パーセント）、訴外L及び訴外Gが各20株（2パーセント）となっているので、これに基づいて、原告らが中心的な同族株主かどうか判断されるが、原告らの持株数を見れば、いずれも中心的な同族株主には当たらないことは明らかである。

イ(ア) 上述のとおり、持株割合からみると本件会社は同族会社にも当たらないし、中心的な同族株主もない。にもかかわらず、被告は、原告らと本件会社が持ち合っている株を除くと、どの会社もほとんどが訴外甲とその親族のみが株主となるという理由で、本件会社を支配しているのは訴外甲であるとし、原告らを中心的な株主であるとするようである。

しかしながら、この主張には全く合理性がない。

被告は、本件会社の支配という点を問題にしており、相互保有は原則として株数で決せられるものの、相互保有か否かについて支配関係に係る実質基準も導入していると解される旨の主張をしているが、被告の主張は、数字では持合いの要件を満たさないことを承知

しながら、例外としての実質基準を導入するとしつつ、更にその実質基準の判断を原告ら本人間の事情だけで行わずに拡張し、原告らの少数株主である訴外甲という人物まで含め、訴外甲が創業家として事実上威張っている程度の事情を支配と解釈しているのであって、例外を無制限に拡大解釈するものであるから、許されるものではない。

本件では相互保有は認められず、議決権が制限されることはないと解すべきである。

(イ) さらに、被告は、本件会社は、本件各譲受の前には、本件会社は訴外甲グループが議決権の90パーセントを有していたので、評価通達188の(1)の同族株主が存在し、かつ、訴外甲、訴外乙、訴外丙、訴外L及び訴外Gは同族株主に該当し、中心的な同族株主にも該当していたと指摘し、この譲受前の状況は株主が変わっても同様であるから原告らが中心的株主であると主張するが、株式の意味を無視するものである。

本件各譲受到り、訴外甲は高齢であるので引退する準備として株式を譲渡したのである。買主となった原告らは、法人格を有し、現実に従業員も雇い店舗も構えて事業を行い、申告も納税もしている実在する会社であり、実際に資金を用いて株を買って株主となり、今後、本件会社の持ち株の割合程度に経営を担おうと思っていた。本件各譲受の前後で明らかに本件会社の支配状況は変わっているのである。この事情をもって、本件各譲受の前後で何ら支配が変わっていないとする被告の主張は荒唐無稽としかいいようがない。

被告の主張は、訴外甲の所有株数にかかわらず、全ての会社に訴外甲の支配が及んでいるということになる。被告の主張の多くは訴外丁の供述によっているようだが、訴外丁が引退したのは同人自身に大きな問題があったためである。

また、被告は、連結対象から外す方針や安定経営のために株式を親族が保有するという方針を非難するようであるが、全く違法性はなく非難されるべき話ではない。

ウ 以上のとおり、原告らは、本件会社の中心的な株主ではない。

そうすると、評価通達によれば、本件会社の規模は中会社であるので、Lの割合は0.6とされるべきである。

(7) 争点(7) (原告Dにつき重加算税を課する要件を満たすか) について

(被告の主張の要旨)

ア 原告Dの当初の申告が通則法68条1項の仮装・隠ぺいに当たること

(ア) 法人税法34条は、内国法人が役員に対して支給する給与のうち、損金の額に算入されないものを規定しているが、これは、従来から、役員給与の支給の恣意性を排除することが適正な課税を実現する観点から不可欠と考えられているところ、具体的に、法人段階において損金算入される役員給与の範囲を職務執行の対価として相当とされる範囲内に制限するものである(武田昌輔編著「DHCコンメンタール法人税法」2161の3頁参照)。

法人税法34条4項にいう「債務の免除による利益その他の経済的利益」については、法人がこれらの行為をしたことにより、実質的にその役員に対して給与を支給したと同様の経済的効果をもたらすものをいい(武田編著・前掲コンメンタール法人税法2165の14及び2165の15頁)、役員等に対して機密費、接待費、交際費、旅費等の名義で支給したもののうち、その法人の業務のために使用したことが明らかでないもの(法人税通達9-2-9の(9))や、役員等のために個人的費用を負担した場合におけるその費用の額(法人税通達9-2-9の(10))は、実質的に役員に給与を支給したと同様の経済

的効果をもたらすものであるから、「債務の免除による利益その他の経済的利益」に該当すると解される。同様に、例えば、法人が役員に対して商品券を支給し、当該役員がその商品券を個人的に費消した場合、これは、役員に対して給与として商品券を支給したと同様の経済的効果をもたらすものであるから、当該商品券にかかる費用は、法人税法34条4項にいう「その他の経済的利益」として、同条3項により、損金に算入しないこととなる。そして、かかる費用は、役員賞与に該当することになる。

(イ) 原告Dは、平成20年3月期の確定申告において、役員に対して支給して当該役員が個人的に費消した商品券の費用（上記のとおり、損金には算入されず、役員賞与に該当する。）を販売促進費に計上して、これを損金の額に算入して法人税を過少に申告していたものである（乙D4・18頁「販売費及び一般管理費」の販売促進費として損金の額に算入していた。）。そして、原告Dは、当初の申告において販売促進費に計上していた金額のうち、その一部が、役員に対して支給して当該役員が個人的に費消した商品券の費用（すなわち、損金に算入されず、役員賞与に該当する。）であったことを認め、当該金額を役員賞与として、自ら平成20年3月期の法人税の修正申告をしたものである（乙D2の2枚目・販売促進費否認として181万1000円が益金の額に算入された。）。

このように、原告Dは、本来役員賞与に該当して損金の額に算入されないものを販売促進費に計上して、これを損金の額に算入して法人税を過少に申告していたものであるから、架空の販売促進費の計上に当たり、これは、国税の課税標準等又は税額等の計算の基礎となるべき事実の全部又は一部を隠ぺいし、又は仮装し、その隠ぺいし、又は仮装したところに基づき納税申告書を提出していたときに該当するから、通則法68条1項の重加算税の要件を満たしている。

イ 平成20年3月期について重加算税が課されること

(ア) 原告Dは、原告D各更正処分に係る税務調査において、原告Dが架空の販売促進費（前記ア(イ)のとおり、役員に支給し、当該役員が個人的に費消した商品券に係る費用であり、損金に算入されない金額）を計上して法人税を過少に申告していたこと及び本件各譲受により受贈益が生じていることの指摘を受け、前者の架空の販売促進費を計上していたことについて、申告書の提出により納付すべきものとして記載した税額に不足額があるとして、原告D平成20年3月期修正申告書（乙D2）を提出した。

その後、札幌東税務署長は、原告Dには、平成18年3月期において本件各譲受による受贈益があり、これにより平成20年3月期に繰り越される欠損金が減少し、上記修正申告書の提出により納付すべきものとした税額に不足額があるとして、平成18年3月期ないし平成20年3月期の各法人税について平成22年6月21日に更正処分等をした。

すなわち、平成20年3月期については、当初の申告において計上していた架空の販売促進費を減額するなどし、欠損金の当期控除額を526万8495円とする修正申告をしたところ（乙D2・別表四「所得の金額の計算に関する明細書（簡易様式）」の37①欄）、これが、原告D平成19年3月期更正処分により減額された平成19年3月期の「翌期へ繰り越す欠損金」（前事業年度である平成19年3月期から繰り越した欠損金）488万7916円（乙D5）を上回ったことから、差額の所得の金額38万0579円が生じ、新たに納付すべき税額が生じた（甲D2）。

(イ) 通則法68条1項の重加算税の規定は、同法65条所定の過少申告加算税との関係で

は、これに重加算税を課すこととした賦課決定処分は適法であり、原告らが主張するような、本件各譲受における受贈益により納付すべき税額が生じたことについて重加算税を課したのではない。

(原告Dの主張の要旨)

ア 原告Dは、平成22年5月18日に平成18年3月期及び平成20年3月期の修正申告書(乙D1、乙D2)を提出しているが、このときには修正申告をしても欠損であり、繰越欠損金が減少しただけで納付すべき法人税額は発生していない。

したがって、平成20年3月期の修正申告により重加算税が課されたものではない。

イ また、通則法68条1項は、「隠ぺいし、又は仮装し、その隠ぺい又は仮装したところに基づき納税申告書を提出していたとき」に重加算税を課するものとしているところ、平成20年3月期の修正申告の内容は、販売促進費として計上していた商品券181万1000円を経費とすることを否認され、役員賞与とされたことによるものであり、仮装隠ぺいではないから、重加算税を課す場合には当たらない。

ウ 本件では、平成22年6月21日の原告D各更正処分により平成20年3月期に納税すべき税額が算出される結果となっているが、この更正処分は平成18年3月24日の本件各譲受に関する本件株式の評価を原因とするものであり、株価の評価の問題が仮装隠ぺいであり得ないことは明白である。

エ よって、本件は、修正申告をしても欠損であるから重加算税が課されることはないし、更正処分は株価評価を原因としてなされたものなので仮装隠ぺいにはならないから、重加算税を課すべき場合に当たらない。

第3 当裁判所の判断

1 争点1 (株式の低額による譲受けについて法人税法22条2項の適用があるか) について

法人税法22条2項は、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旨を規定しており、資本等取引以外の取引に係る当該事業年度の収益の額を全て当該事業年度の益金の額に算入すべき旨を規定しているところ、上記の資本等取引とは、法人の資本等の金額の増加又は減少を生ずる取引及び法人が行う利益又は剰余金の分配をいうから(同条5項)、譲受け時における適正な価額より低い対価をもってする資産の譲受けの場合も、当該資産の譲受けに係る対価の額と当該資産の譲受け時における適正な価額との差額が無償による資産の譲受けに係るものとして収益の額に該当するものと解される。

この点、原告らが主張するとおり、法人税法22条2項には当該事業年度の益金の額に算入すべき金額として有償による資産の譲受けに係る該事業年度の収益の額が列挙されていないが、資産を低額により譲り受けた場合において、譲り受けた価額と客観的な交換価値である時価との差額に相当する金額について収益が発生する場合には、当該金額については「無償による資産の譲受け」に該当するものと解されるから、以上と異なる原告らの主張は、採用することができない。

2 争点2 (取引相場のない本件株式をどのような方法で評価すべきか) 及び争点4 (法人税通達9-1-13の(4)の「1株当たりの純資産価額等を参酌して通常取引されると認められる価額」をどのように評価するか) について

(1) 本件株式は、いわゆる譲渡制限付き株式であり、取引相場のない株式であるところ、法人

税法にはこのような株式の評価の方法に関する規定はなく、課税実務においては、金融商品取引所に上場されておらず、気配相場の価格も公表されない株式（以下「上場有価証券等以外の株式」という。）の評価は、法人税法33条2項（資産の評価換えによる評価損の損金算入）の規定を適用する場合の当該株式の価額の評価の取扱いについて定める法人税通達9-1-13又はその特例を定める9-1-14に準じた評価方法により、当該株式の価額を評価することとされている（弁論の全趣旨）。そして、法人税通達9-1-14においては、課税上弊害がない限り、その(1)ないし(3)に定められたところによることを条件として、評価通達178から189-7まで（取引相場のない株式の評価）の例によって算定した価額によることを認めるものとされている。

ところで、資産の譲受け時における適正な価額とは、不特定多数の当事者間で自由な取引が行われた場合に通常成立すると認められる価格、すなわち、その客観的な交換価値をいうものと解するのが相当であるところ、法人税通達9-1-13及び9-1-14も上場有価証券等以外の株式について資産の評価換えによる評価損を算定する際に当該株式の客観的な交換価値である時価を算定するものであるから、株式の客観的な交換価値である時価を求めるという点においてその基礎を同じくするものである。

そして、上場有価証券等以外の株式である本件株式につき法人税通達及び評価通達の定める評価方法に準じた評価方法による評価の結果に基づいて課税処分がされた場合における当該課税処分の取消しの訴えである本件訴えにおいて、本件各更正処分等が適法であるといえるためには、当該評価に係る本件株式の価額が、客観的な交換価値である時価を超えないと認められることが必要であるところ、法人税通達及び評価通達の定める評価方法が本件株式と同種の株式の適正な時価を算定する方法として一般的な合理性を有するものであると認められる場合において、本件株式の価額が上記の各通達の定めるところに準じて算定されたと認められるときには、それによっては本件株式の客観的な交換価値を適切に算定することができない特別の事情の存しない限り、当該価額は、客観的な交換価値である時価を上回るものではないと推認するのが相当である。

- (2) 法人税通達9-1-13は、上場有価証券等以外の株式について、①売買実例のあるものについては、当該事業年度終了の日前6月間において売買の行われたもののうち適正と認められるものの価額により（(1)）、②公開途上にある株式で当該株式の上場に際して株式の公募又は売出しが行われるものについては、金融商品取引所の内規によって行われる入札により決定される入札後の公募等の価格等を参酌して通常取引されると認められる価額により（(2)）、③売買実例のないものでその株式を発行する法人と事業の種類、規模、収益の状況等が類似する他の法人の株式の価額があるものについては、当該価額に比準して推定した価額による（(3)）ものとし、④上記の①ないし③のいずれにも該当しないものについては、当該事業年度終了の日又は同日に最も近い日におけるその株式の発行法人の事業年度終了の時における1株の純資産価額等を参酌して通常取引されると認められる価額による（(4)）ものとしている。

上記の取扱いに関しては、上場有価証券等以外の株式については、金融商品取引所に上場されておらず、気配相場の価格も公表されないため、特定の当事者間又は特定の事情の下で取引されるのが通常であるところ、そのような取引における株式の価格は、当然には当該株式の客観的な交換価値を反映したものと考え難いため、上記の④のとおり通常取引されると認められる価額によることを原則としつつ、適正と認められる価額による売買実例がある場合など上記

の①ないし③の場合には、例外的に当該①ないし③に記載した価額をもって客観的な交換価値である時価として取り扱うこととしたものであると解され、一般的な合理性を有するものであると認められる。

したがって、本件株式の価額が法人税通達9-1-13の定めるところに準じて算定されたとき認められるときには、それによつては本件株式の客観的な交換価値を適切に算定することができない特別の事情の存しない限り、当該価額は、客観的な交換価値である時価を上回るものではないと推認されることになる。

このような観点から、法人税通達及び評価通達の定めるところの一般的な合理性について、以下検討する。

(3)ア 法人税通達9-1-14は、法人が、上場有価証券等以外の株式(9-1-13の(1)及び(2)に該当するものを除く。)について、事業年度終了の時における当該株式の価額につき評価通達178から189-7までの例によつて算定した価額によつては、課税上弊害がない限り、その(1)ないし(3)に定めるところによることを条件として、これを認める旨を定めており、上記の(1)ないし(3)の内容は、別紙3記載2(2)のとおりである。

そして、評価通達178ないし189-7は、取引相場のない株式の評価について、評価しようとするその株式の発行会社(評価会社)の規模等の区分(大会社、中会社及び小会社)や株主の当該株式の保有の実態等に応じて(評価通達178)、原則的な評価の方法と特例的な評価の方法とを定めているところ、その具体的な内容は、別紙3記載3のとおりである。

イ 取引相場のない株式の評価会社の規模は、上場会社に匹敵するものから個人企業と変わらないものまで様々であり、評価会社の株主についてみても、会社の所有者ともいふべき株主から、従業員株主などのような少数株主まで様々であるところ、取引相場のない株式は、金融商品取引所における市場取引又は金融商品取引業者におけるいわゆる店頭取引のように、公表された価格がなく、取引の事例がある場合であっても、特定の当事者間あるいは特別の事情の下で取引されるのが通常であるから、取引相場のない株式を会社の規模等に関係なく同一の方法によつて評価することは適当ではなく、それぞれの会社の規模等の実態に即した評価をする必要がある(乙11)。

また、評価会社の株主の中でも事業経営への影響度が少ない同族株主の一部及び従業員などが株式を保有する場合は、配当を受けることへの期待が大きい場合が通常であるから、株主の特性に応じた評価をする必要もある(乙11)。

そこで、評価通達は、取引相場のない株式のうち評価会社をその規模等に応じて大会社、中会社又は小会社のいずれかに区分し、それぞれの区分に応じての評価会社の株式の評価に適用すべき原則的な評価の方法を定めるとともに、「同族株主以外の株主等が取得した株式」については、原則的な評価の方法に代えて、特例的な評価の方法である配当還元方式により評価するものとしており、上記のような取引相場のない株式の評価の方法は、取引相場のない株式の適正な時価を算定する方法として一般的な合理性を有するものといえる。

ウ 評価通達は、評価会社が「小会社」に該当し、評価の対象である株式が「同族株主以外の株主等が取得した株式」(評価通達188)に該当しない場合には、原則として1株当たりの純資産価額(相続税評価額によつて計算した金額)により評価するものとし、納税義務者の選択により、類似業種比準価額と純資産価額の併用による方式(割合は各0.5)により計算した金額によつて評価することもできるものとしている(評価通達179の(3))。

上記の取扱いに関しては、小会社は、一般的に事業の規模や経営の実態において個人企業と変わらないものが多く、株式の保有の実態は、それを通じて会社の財産を完全に支配しており、会社の財産に対する持分的な性格が強いことから、評価会社の資産に着目して、純資産価額によって評価することとされたものであり、類似業種比準価額と純資産価額の併用による方式については、事業の規模が小規模であるといっても、営利を目的とする会社として機能している以上、その株式の評価に当たっても、純資産価額を基本としつつ、収益性を反映する類似業種比準価額もいずれかに偏らない程度で考慮することとしたものとされ(乙11)、このような評価方法は、会社の規模等に応じ取引相場のない株式の適正な時価を算定する方法として一般的な合理性を有するものといえることができる。

エ 原告らは、類似業種比準価額については、標本会社が公表されていないため、比準の相手方が不明であり、その比準の方法が適切かどうかの検証ができないという不合理がある旨の主張をする。

しかしながら、類似業種比準価額の計算における類似業種の株価は、課税時期の属する月以前3か月間の各月の類似業種の株価のうち最も低いものとされ、納税者の選択により、類似業種の前年平均株価によることとされており、この場合の各月の株価及び前年平均株価は、業種目ごとにそれぞれの業種目に該当する上場会社(標本会社)の株式の毎日の最終価格の各月ごとの平均額を基に計算した金額によって定めることとされているから(評価通達182)、類似業種の株価の定め方は明確であるし、業種目別の類似業種の株価は、その1株当たりの配当金額、年利益金額及び純資産価額(帳簿価額によって計算した金額)とともに公表されている(乙11、28)。また、類似業種比準価額は、類似業種の株価並びに1株当たりの配当金額、年利益金額及び純資産価額を基に、一定の算式によって計算した金額とされていることからすれば(評価通達180)、比準の過程についても明確であり、その過程の検証も可能である。そして、類似業種の株価については、ある程度の期間における相場の実勢を踏まえつつ、評価の安全性を考慮することが適当であることから、課税時期の属する月以前3か月間の各月の類似業種の株価のうち最も低いものとするものとされ、また、類似業種の3つの比較要素(配当金額、年利益金額、純資産価額)が標本会社の前年の数値によって計算されることとの関連等も考慮し、類似業種の前年平均株価も選択することができることとされていること(乙11)も併せ考慮すると、標本会社が公表されていなかったとしても、そのことのみによって、取引相場のない株式の適正な時価を算定する方法として類似業種比準価額を用いることの一般的な合理性が失われるものとはいえない。

オ 法人税通達9-1-14は、上場有価証券等以外の株式における時価の算定方法については、理論的には種々の考え方があり得るところ、相続税又は贈与税における財産の評価に係る評価通達に定める取引相場のない株式の評価方法は上記のイないしエのとおり取引相場のない株式の適正な時価を算定する方法として一般的な合理性を有するものといえるが、法人税における財産の評価に当たっては、その特徴を踏まえて一定の留保を付することとしたものとされる(乙10)。

そして、法人税通達9-1-14の(1)は、当該株式の価額につき評価通達179の例により算定する場合において、当該法人が当該株式の発行会社にとって同通達188の(2)に定める「中心的な同族株主」に該当するときは、当該発行会社は常に同通達178に定める

「小会社」に該当するものとしてその例によるものとする旨を定めているところ、法人税においては、例えばいわゆる100パーセント子会社の株式を評価するに当たり、当該子会社の事業の規模のいかんにかかわらず、それを保有する親会社にとって、当該株式の価値は当該子会社の純資産価額と切り離して考えることはできないから、純資産価額又は純資産価額と類似業種比準価額の併用による方式のいずれかによってこれを評価するものとされたもので(乙10)、このような評価方法は、取引相場のない株式の適正な時価を算定する方法として一般的な合理性を有するものといえることができる。

3 争点3 (別件各譲渡の売買価格は、法人税通達9-1-13の(1)ないし(3)に該当するか) について

(1) 認定事実

前提事実、後掲の各証拠及び弁論の全趣旨によれば、以下の各事実が認められる。

ア 本件会社が設立された際、発行済株式の総数1000株のうち訴外甲が600株を、訴外甲の二女である訴外乙が100株を、訴外甲の二男である訴外丙が60株を、訴外甲の妹である訴外Gが20株をそれぞれ引き受けるとともに(以上4名による合計780株)、原告Bが100株を、訴外丁が60株を、訴外戊、訴外F及び訴外Hが20株をそれぞれ引き受けた(前提事実(1)イ(イ)、乙2)。

なお、本件株式は、株式の譲渡につき取締役会の承認を要するいわゆる譲渡制限付き株式である(前提事実(1)イ(イ))

また、訴外丁は、本件会社の代表取締役に、訴外F及び訴外Hは、それぞれ本件会社の取締役又は監査役に就任した(乙1、乙13ないし15)。

イ 本件会社の平成17年6月●日(別件17年譲渡のされた日)の時点における役員は、代表取締役は訴外甲及び訴外丁であり、取締役は訴外丙、訴外乙、訴外L及び訴外Fであり、監査役は訴外G及び訴外Hであった(前提事実(1)ウ(ウ))。

ウ 訴外丁は、平成17年当時、本件会社の内規に定める定年を過ぎていたため、平成18年3月末日に本件会社の代表取締役を辞任する予定となっていたが、訴外甲との間で問題が生じ、登記上は平成17年12月●日付けで、本件会社の代表取締役及び取締役を辞任した(前提事実(1)ウ(ウ)、乙1、乙13)。

訴外丁は、本件会社の代表取締役等を辞任するに当たって、訴外甲から、保有する本件株式を訴外甲に対して売却するよう指示されたため、同人に対し、これらを譲渡したところ、これについては、本件会社においては、別表1中の別件各譲渡のうち訴外丁に係る譲渡(同表の順号⑤及び⑧の取引)があったものとして処理された(前提事実(2)ア、乙9の7ないし9並びに16及び17、13)。

エ 訴外H及び訴外Fは、いずれも訴外甲から、訴外Hについては訴外Lに対して、訴外Fについては訴外乙に対して、保有する本件株式を売却するように指示を受けたため、平成17年6月28日、訴外Hは訴外Lに対して本件株式20株を、訴外Fは訴外乙に対して本件株式20株を、それぞれ売却した(別件17年譲渡)。なお、当該譲渡について、訴外Hと訴外Lとの間及び訴外Fと訴外乙の間での協議は行われなかった。(乙14、15)

オ 別件各譲渡における譲渡の価額である1株当たり7万5334円は、本件会社の資本金の額(5000万円)及び平成17年5月期における当期末処分利益の額(期末である平成17年5月31日現在において2533万4716円)の合計額を発行済株式の総数(100

0株)で除する方法により算出されたものであり、これを訴外甲が決定又は了承をすることによって定まったものである(乙13ないし15、24)(なお、別件各譲渡における上記の価格が決定される過程において、訴外丁、訴外F又は訴外Hにおいて売却価格の交渉をしたり、その意向が反映されたとの事情はうかがわれない。)

カ 原告らが平成18年3月24日に本件株式を購入した本件各譲受は、売却価格を含め、いずれもMの統括本部の指示により行われたものであった(乙20ないし22、49ないし55)。

キ 訴外甲は、平成16年の商法及び証券取引法(いずれも当時)等の改正によって、Mの関係会社のうち原告らを含む数社が新たに連結財務諸表等の対象となるため、同社の統括管理本部に対し、同社の関係会社のうち将来事業悪化の可能性のある本件会社及び原告らを連結財務諸表等の対象外とするように指示をした。訴外甲からの指示を受けた統括管理本部は、監査法人から訴外甲及びその親族の各個人が保有する株式の合計の持ち株比率を下げた20パーセント未満にする必要がある旨の助言を得たため、本件株式について、訴外甲らの上記の持ち株比率を下げた20パーセント未満にし、それ以外の株式については、他人資本を入れず、Mの関係会社の持ち合いとすることになった。このような計画や準備は、平成17年2月から進められた(乙21、22)。

そして、平成18年2月から同年3月にかけて、本件会社及び原告ら等において、株式の売買、新株の引受け、有償減資等の株式の異動が行われたが、これらは、いずれも、Mからの指示により、訴外甲の了承を得て行われた(乙20ないし22、49ないし52)。

ク 札幌国税局課税総務課所属の職員らが平成22年2月にした訴外丁、訴外F及び訴外Hに対する本件各譲受についての聴取に対し、①訴外丁は、同人のほか、訴外F及び訴外Hも、いずれも本件株式の売却価格が低すぎるとの認識を有していたが、訴外甲が決定した事項に対して異議を差し挟むことはできなかったこと、本件株式の売却単価は資本金の額に未処分利益の額を加えた金額を発行済株式数で除して算出したものであり、訴外甲が含み益や含み損を一切考慮しないで決定したと記憶していること等を(乙13)、②訴外Hは、本件株式を訴外Lに対して譲渡したのは自らの意思によるものではなかったこと、本件株式の売却単価は、Mグループの株価の計算方法の原則に従い、資本金の額に未処分利益の額を加えた金額を発行済株式数で除して算出したもので、訴外甲の承認を受けて決定されたものであること、平成16年5月期の決算により本件株式について初めて配当を受けることができ、翌年以降も配当を受け取れると考えていたため、本件株式を売却することに関しては若干の抵抗があったこと等を(乙14)、③訴外Fは、本件株式を訴外乙に対して譲渡したのは自らの意思ではなかったこと、本件株式の売却単価は役員会の席で示されたものであり、決算書に記載されている1株当たりの純資産価額であったこと等を(乙15)、それぞれ申述した。

(2) 検討

法人税通達9-1-13の(1)は、上場有価証券等以外の株式のうち売買実例のあるものについては、当該事業年度終了の日前6月間において売買の行われたもののうち適正と認められるものの価額によることとしているが、上記のとおり、「適正と認められるもの」に限定されていることに照らすと、上場有価証券等以外の株式の価額を評価するに当たり、上記の定めによるためには、対象となる株式の売買の実例が存在するだけでは足りず、その価額が「適正と認められるもの」である必要があるものと解される。

前記の認定事実によれば、別件各譲渡は、いずれも別件各譲渡の前において自身が本件株式の発行済み総数の過半数を保有し（その親族が保有する本件株式も含めると発行済み総数の78パーセントに達する。）、本件会社の代表取締役の地位にもあった訴外甲が、同社の役員であった訴外丁、訴外H及び訴外Fに対してその保有する本件株式を訴外甲及びその親族に対して譲渡するように指示したことに基いてされたものであって、譲渡人と譲受人との間に何らの直接的な協議もなく、売却価格等の決定において売主らの意向が反映されたとは認められないこと、その売却単価は、本件会社の資本金の額と未処分利益の額の合計額を発行済株式数で除して算出されたものであり、資産の含み益等が何ら考慮されていないものであって、本件株式が有する客観的な交換価値を反映するものとはいい難い方法により算出されたものであること、売主らは、別件各譲渡後において、いずれも本件株式の譲渡やその売却単価に不満を述べていることが認められ、本件株式の価額を決定するに当たり、対等の立場にある当事者がその自由な意思決定に基づいてされたものということとはできず、当該価額が本件株式の客観的な交換価値を反映したものと認められないから、当該価額が売買実例のうち「適正と認められるものの価額」であったと認めることはできない。

そうすると、本件株式につき、別件各譲渡を「売買実例」として法人税通達9-1-13の(1)に基づいて評価することはできない。

そして、本件株式は、法人税通達9-1-13の(2)又は(3)に定める株式に当たるとも認められない。

そうすると、本件株式については、当該事業年度終了の日又は同日に最も近い日におけるその株式の発行法人の事業年度終了の時における1株当たりの純資産価額等を参酌して通常取引されると認められる価額によるべきものとする法人税通達9-1-13の(4)の定めるところに準じて、評価されることとなるものと考えられる。そして、法人税通達9-1-14は、上場有価証券等以外の株式の価額の取扱いについての特例を定めており、取引相場のない株式である本件株式の評価に当たっても、法人税通達9-1-14の定めるところに準じて評価した上で、それによっては本件株式の客観的な交換価値を適切に算定することができない特別の事情が存するか否かを検討することになるものと考えられる。

4 争点5（本件土地建物の価額を評価通達により評価することが許されるか）について

法人税通達9-1-14及び評価通達の定めるところに準じて算定されたものとして被告が主張する本件株式の本件譲受日における価額は、別紙6に記載のとおりである。そして、原告らは、本件株式の1株当たりの純資産価額の算定について、①本件土地建物の価額及び②車両・器具・備品の価額を争うとともに（なお、原告らは評価通達自体の合理性を争うものではない。）、③本件譲受日における純資産価額の算定に用いる帳簿価額の数値が本件譲受日後である平成18年5月31日付けの貸借対照表（別表20）に基づくものであることを争うから、以下、これらの各事項について検討する。

(1) 本件株式の1株当たりの純資産価額の計算における本件土地建物の価額について

ア 法人税通達9-1-14が評価の対象である株式の価額の算定に当たりその例によって算定した価額によることができるとする評価通達185の本文は、取引相場のない株式を評価する場合の純資産価額の評価方法につき、評価会社の総資産価額は、課税時期における各資産を評価通達の定めるところにより評価した価額を基礎として算定する旨を定めているところ、評価通達の定める評価方法のうち、本件土地建物の評価に関するものは、次のとお

りである。

すなわち、市街地的形態を形成する地域にある宅地の評価は、原則として、路線価方式によって行うものとされており（評価通達11の(1)）、路線価方式とは、特定の路線に接し一定の事情のある特定の宅地につき売買実例価額、公示価格、不動産鑑定士等による鑑定評価額、精通者意見価格等を基として国税局長が路線ごとに評定した1平方メートル当たりの価額をもって設定された路線価を基とし、評価通達15から20-5までの定め（奥行価格補正等）により計算した金額によって評価する方式をいう（評価通達13、14）。また、貸家建付地（借家権の目的となっている家屋の敷地の用に供されている宅地をいう。）の価額は、その宅地の自用地としての価額から、同価額に借地権割合（評価通達27）及び借家権割合（評価通達94）を乗じ、更に賃貸割合（当該家屋に係る各独立部分がある場合にその各独立部分の床面積の合計に占める課税時期において賃貸されている各独立部分の床面積の合計の割合）を乗じて計算した価額を控除した価額によって評価するものとされている（評価通達26。乙11）。

家屋の価額については、その家屋の固定資産税評価額に1.0を乗じて計算した金額をもって評価とするものとされている（評価通達89及び別表1）。そして、固定資産税評価額は、総務大臣が定める固定資産の評価の基準並びに評価の実施の方法及び手続（以下「固定資産評価基準」という。地方税法388条1項）によって、市町村長が決定するものであり（同法403条1項）、固定資産評価基準は、家屋の評価方法として、各個の家屋について評点数を付設し、当該評点数に評点一点当たりの価額を乗じて各個の家屋の価額を求める方法によるものとし、各個の家屋の評点数は、当該家屋の再建築費評点数を基礎とし、これに家屋の損耗の状況による減点を行って付設するものとする再建築費基準法を定めている（固定資産評価基準第2章第1節一及び二）。

イ(ア) 原告らは、路線価が公示価格の0.8を基準として決定されている旨の被告の主張は、それが公的かつ法的な評価基準として発表されているものではなく、行政的な事実上の指針的基準にすぎず、その額が常に客観的な交換価値を示している保証もないため、具体的な土地の時価を算定するための一つの検証としての参考値にとどまり、それを具体的時価とすることは不適切である旨や、土地の価格が年々下落していた当時の状況の下では、路線価を0.8で割り戻した数値が仮に路線価の基準時には時価であったとしても、その後1年間時価であり続けることはあり得ない旨の主張をする。

イ(イ) 上記アのとおり、路線価は、特定の路線に接し一定の事情のある特定の宅地について売買実例価額、公示価格、不動産鑑定士等による鑑定評価額、精通者意見価格等を基として国税局長が路線ごとに評定した1平方メートル当たりの価額をもって設定されるものであり、路線価方式においては、路線価を基に、実際に評価する宅地の路線に接している状況、形状等に応じて一定の加算又は減算をするものとされているところ（評価通達15ないし20-5参照。乙11）、相続税における土地の評価については、都市及びその周辺の地域等において標準値を選定してその正常な価格を公示することにより適正な地価の形成に寄与することを目的とする地価公示法の規定により公示された公示価格の水準の80パーセント程度が目途とされていること（乙11、34）に照らすと、路線価方式は、土地の適正な時価すなわち客観的な交換価値を算定する方法として一般的な合理性を有するものであると認められる。

そして、公示価格の水準との関係で上記のとおりを目途とされているのは、路線価方式によって行われた宅地の評価は、路線価等が相続税及び贈与税の課税に当たって1年間適用されるため、その間の地価変動にも耐え得るものであるようにすることが考慮されたことによるものであること（乙11、34）に照らすと、本件土地の本件譲受日における適正な時価を算定するに当たり、路線価方式により計算された価額を0.8で除して平成18年1月1日時点の公示価格の水準に割り戻した上、当該時点から本件各譲受のされた日までの時点修正をすることにより価額を算出するという方法は、本件譲受日における適正な時価を算定する方法として一般的な合理性を有するものといえることができる。

したがって、原告らの上記(ア)の主張は採用することができない。

ウ(ア) 原告らは、固定資産税評価額に一定の倍率を乗じて評価される家屋の評価の方式（評価通達89）について、固定資産税においては、その家屋の再調達価格を基準として課税するものであるため、建物の構造や材質などによって評価額が決定されるのであり、20パーセントという高い残価率も設定されていることに加え、建物の取引の実態は全く反映されないため、固定資産税評価額が取引価額を上回る結果になる場合も少なくないから、固定資産税評価額を基礎として本件建物の評価額を算出することは、客観的な交換価値を上回る価額を評価額とするものであり不当である旨の主張をする。

(イ) しかしながら、固定資産税においては、固定資産評価基準に従って決定された価格は、当該固定資産評価基準が定める評価の方法によっては再建築費を適切に算定することができない特別の事情又は固定資産評価基準が定める減点補正を超える減価を要する特別の事情の存しない限り、その適正な時価であると推認するのが相当であると解されているところ（前掲最高裁判所平成15年7月18日判決参照）、上記の「適正な時価」とは、正常な条件の下に成立する当該家屋の取引価格、すなわち、客観的な交換価値をいうと解される（前掲最高裁判所平成15年6月26日判決参照）。

そうすると、固定資産税評価額により家屋の価額を算定するという方法は、当該家屋の適正な時価を算定する方法として一般的な合理性を有するものといえることができる。

したがって、これに反する原告らの主張は採用することができない。

エ 評価通達の定めるところに準ずる評価方法（ただし、本件土地については路線価方式により算定された価額を0.8で除した上、本件譲受日までの時点修正をする方法によるもの。以下同じ。）によっては本件土地建物の客観的な交換価値を適切に算定することができない特別の事情又は本件土地につき評価基準の定める補正等（評価通達15ないし20-5）、本件建物につき固定資産評価基準の定める減点補正を超える減価を要する特別の事情の存否

(ア) 原告各鑑定について

原告らは、鑑定評価基準に基づいた原告各鑑定による不動産鑑定の評価額が適正なものであり、評価通達に基づく本件土地建物の価額は、これを大きく上回るから、本件土地建物の客観的な交換価値を適切に算定することができない特別の事情がある旨を主張する。

しかしながら、土地又は建物の客観的な交換価値については、必ずしも一義的に算定され得るものではなく、性質上一定の幅があり得るものであるから、仮に原告各鑑定の依るべき基準や鑑定に用いた手法が一応是認することができるものであっても、そのことによって直ちに本件土地建物について評価通達の定めるところに準ずる評価方法によって算

定された価額が適正な時価を上回るものではないであるとの推認を覆すものとはならない。

また、原告各鑑定の内容については、以下のとおりの問題点を指摘することができる。

a 原告各鑑定は、いずれも本件土地建物を原価法及び収益還元法により評価しているが、以下のとおり、その採用する数値や査定した価格等は相違している。

(a) 本件土地の原価法による試算価格の算定に用いる1平方メートル当たりの単価について、e鑑定は6万9200円とされ(甲1・別表1-1)、f鑑定は7万5000円とされている(甲6・33頁)。

(b) 本件土地建物の原価法による試算価格の算定に用いる減価率について、e鑑定は経済的減価の減価率として40パーセントとし(甲1・26頁)、f鑑定は市場性修正率として70パーセント(30パーセントの減価率)としているため(甲6・34頁)、両者には10パーセントの差が生じている。

また、上記の減価率の根拠として、e鑑定においては、築後●年で、屋上・外壁等の大規模修繕は行われておらず、また、随所に劣化・汚損が見られ、価格時点(平成18年3月24日)において近隣に新築及び新築予定のホテルがあり収益性の大幅な低下が予想される中、市場性の減退が大きく、流通性に難があるとしている(甲1・26頁)のに対し、f鑑定においては、本件建物がビジネスホテルであり、近隣地域の標準的使用及び土地の最有効用使用と用途が異なり、敷地との適応及び環境との適合を欠いていること、本件土地建物がホテルとしての知名度が低く、新規開業ホテルの影響等により稼働率が低下傾向で推移しており、プールを有するなど施設構成も難点があり、収益性・投資採算性が低い市場性が劣るとしており(甲6・34頁)、近隣に新規のホテルが開業し、又は開業予定であることについては共通するものの、他の減価の要因は異なっている。

(c) 本件土地建物の収益還元法による試算価格の算定に用いる還元利回りは、e鑑定が9.0パーセントとしたのに対し(甲1・29頁)、f鑑定は7.3パーセントとしており(甲6・42頁)、1.7パーセントの差が生じている。

なお、財団法人hによる投資家調査における平成18年4月1日及び平成21年4月1日の札幌(JR札幌駅周辺)のビジネスホテル期待利回りは、それぞれ6.5パーセント、7.0パーセントである(甲1・28頁)ほか、hによる調査における札幌(JR札幌駅周辺)のビジネスホテルの期待利回りは、平成17年10月現在で7.0パーセント(乙47の1)、平成18年4月現在で6.5パーセント(乙47の2)、同年10月現在で6.5パーセント(乙47の3)、平成19年4月現在で6.4パーセント(乙47の4)であって、本件譲受日である平成18年3月24日又は同年5月31日の前後において、横ばい又は下降の局面にあったこと、株式会社Oによる調査における期待利回り又はキャップレート(甲1・29頁)による札幌市の数値も、5.75パーセント(平成19年4月)及び5.72パーセント(同年11月)であることに照らすと、e鑑定における9パーセントという還元利回りは、同鑑定の指摘する事情による加算を考慮しても、相当程度高いものである。

b 本件土地建物の原価法による試算価格は、e鑑定が4億2000万円(甲1・26頁)であるのに対し、f鑑定が1億4800万円高い5億6800万円(甲6・34頁)で

あり、収益還元法による試算価格は、e鑑定が3億9800万円（甲1・29頁）であるのに対し、f鑑定が4300万円高い4億4100万円（甲6・44頁）である。

そして、原告各鑑定における鑑定評価額は、e鑑定においては4億0700万円（甲1・2頁）であるところ、この価額から推測すると原価法による試算価格（4億2000万円）と収益還元法による試算価格（3億9800万円）の比率は原価法による試算価格4に対して収益還元法による試算価格6として調整されているものと考えられる。他方、f鑑定における鑑定評価額は4億5400万円（甲6・1頁）であるところ、原価法による試算価格（5億6800万円）と収益還元法による試算価格（4億4100万円）の比率はおおむね原価法による試算価格1に対して収益還元法による試算価格9として調整されているものと考えられる。

以上のとおり、e鑑定とf鑑定の原価法及び収益還元法による試算価格の調整の割合は大きく異なっている。

- c (a) e鑑定は、本件建物の再調達原価につき、財団法人r「t2006年版」に掲載されたビジネスホテルの総工事費単価全国平均である1平方メートル当たり19万1000円に品等格差として100分の110を乗じ、1平方メートル当たりの単価を21万円とした上で、本件建物の総床面積8476.25平方メートルを乗じて、17億8000万円と算定している（甲1・25頁）。

しかしながら、本件建物は、Iが、平成●年に新築したもので、その取得価額は建物及び附属設備の合計で40億3339万6369円とされている（前提事実(1)イ(ウ)）。そして、財団法人rの「建設物価・建築費指数」（乙44）によれば、鉄骨鉄筋コンクリート造のホテルの、東京における工事原価の平成12年を100とした指数は、平成4年が121.4であるのに対し、平成18年は93.6であり、また、鉄骨鉄筋コンクリート造のホテルの平成21年の東京を100とした札幌の地域差指数は、96.9であるから、これらの調整をしたとしても、上記新築時の取得価額を基準とした場合、平成18年当時の再調達価格は、30億1336万5710円（40億3339万6369円×93.6/121.4×96.9/100）となる。

そうすると、本件建物の新築時の取得価額を大幅に下回るe鑑定における本件建物の再調達原価における単価又は品等格差の設定は、本件建物の性状等を正確に反映しておらず、適正に算定されているものではない疑いがある。

- (b) e鑑定は、原価法による試算価格につき、本件建物につき耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用した現価率0.31を乗じ、更に本件土地建物については経済的減価として40パーセントの減価をしているところ（甲1・26頁）、かかる経済的減価の理由としては、上記(ア)a(b)のとおり理由を挙げている。

しかしながら、屋上・外壁等の大規模修繕が行われていないことや随所に劣化・汚損が見られることは本件建物に関するものであり、本件建物に係る耐用年数に基づく減価及び観察減価に加えて、本件土地建物を一体として減価している根拠が明らかではないし、収益性の大幅な低下や市場性の減退についても、北海道経済部観光のくにつくり推進室作成の「北海道観光入込客数調査報告書」（乙46の1ないし4）において、平成15年度から平成19年度にかけての苫小牧市の宿泊客延数が毎年増加していることや、Wのy工場が平成17年12月8日から操業を開始したこと（乙43

の1)などの事情かどの程度考慮されているのか疑問であって、経済的減価率を40パーセントとする根拠は、客観性を欠くといわざるを得ない。

(c) f 鑑定における原価法による試算価格については、本件建物につき主として建物自体に係る物理的及び機能的要因に着目し、耐用年数に基づく方法と観察減価法とを併用して現価率を35パーセントとし、更に本件土地建物の価格の合計に対して70パーセント(減価率30パーセント)の市場性修正率を乗じて算定されている(甲6・34頁)。そして、この市場性修正の理由としては、上記(ア) a (b)のとおり理由を挙げている。

しかしながら、プールを有するなど施設構成に難点があることは本件建物に関するものであり、本件建物に係る耐用年数に基づく減価及び観察減価に加えて、本件土地建物を一体として減価している根拠が明らかではない。また、本件建物が敷地及び環境との適合を欠くことや、収益性・投資採算性が低く市場性が劣ることについては、上記(b)において述べたものと同様の疑問があり、市場性修正率を70パーセントとする根拠も客観性を欠くといわざるを得ない。

d 以上のとおり、原告各鑑定に対しては種々の問題点を指摘することができるから、原告各鑑定の存在をもって、評価通達に定める評価方法に準ずる方法によっては本件土地建物の客観的な交換価値を適切に算定することができない特別の事情が存すると認めることはできない。また、本件土地につき評価基準の定める補正等や本件建物につき固定資産評価基準の定める減点補正を超える減価を要する特別の事情の存在も認められない。

(イ) Iから本件土地建物を購入した際の価格の合理性

a 原告らは、本件会社が平成12年8月31日にIから本件土地建物を購入した際の価額(本件土地8000万円、本件建物4億2000万円(消費税込み))は、純然たる第三者間において種々の経済性を考慮して定められた取引価額であるから、平成18年の本件株式の評価の前提としての本件土地建物の価額を算定するに当たっても、本件土地建物の実際の取引価額を参照して求めることが最も合理的であったことや、Iにおいて売り急いだ事情はなく、経済性を考慮して決定された正常に形成された価格であったことを主張する。

b 認定事実

前提事実のほか、後掲の証拠及び弁論の全趣旨によれば、以下の各事実が認められる。

(a) Iにおける平成12年3月31日当時の帳簿価額は、本件建物が21億8424万5505円(なお、取得価額は23億8064万9049円)、建物附属設備が13億7983万7664円(なお、取得価額は16億5274万7320円)、本件土地が6億4756万3223円であった(前記前提事実(1)イ(ウ))。

(b) Iの第34期(平成11年4月1日から平成12年3月31日までの事業年度)の営業報告書には、「当社は平成5年度策定の再建計画の一部見直しに一旦は着手いたしました。現下の厳しい情勢が今後も継続する可能性が高いと思われ、最終的には当社の再建は不可能であると判断せざるを得なくなり、残念ながら当社の清算を決定するに至ったこと、平成12年度には北海道のホテル、温泉施設、賃貸ビル等の資産の処分を推進し、同年度中に清算手続に入りたいと考えていること等が記載され

ている（乙5）。

その後、Iは、平成14年2月21日、株主総会の決議により解散し、同月●日、東京地方裁判所の命令によりその特別清算が開始し、同年6月●日、東京地方裁判所による特別清算を終結する決定が確定した（前提事実(1)2(ウ)）。

(c) I関係者は、平成12年2月頃、当時は原告らの代表取締役であった訴外丁に本件土地建物の売却を持ちかけ、その後、後の本件会社の関係者（主として訴外丁）とIの関係者との間で、本件土地建物の売買に関する交渉が行われた。I側は、本件建物の建築費用が43億円程度かかっていることや、本件建物が平成●年に新築されて●年しか経過していないことなどを理由に、本件土地建物の売却価格として20億円から23億円程度を提示したが、訴外丁は、本件土地の隣地であった更地の取引事例を参考として本件土地の取引相場を算定したところ5億円弱であったため、本件土地建物の購入価格として、5億円を提示した。訴外丁からの上記の提示に対し、I側は、一度は難色を示したものの、その次の交渉の際には5億円と消費税額の合計額で売却することに前向きな回答をし、さらに、訴外丁が消費税額を含めて5億円での購入を提示したところ、I側も最終的にはこれに合意した。なお、I側からはU銀行の専務が北海道苫小牧市に2、3回程度赴いて交渉を行い、平成12年4月ころには本件土地建物を売却することで合意に達した。（甲7、乙13、14、36ないし38）

(d) 札幌国税局課税総務課所属の職員らにより平成22年1月ないし2月にされた聴取に対し、①訴外甲は、本件建物の固定資産税評価額は20億円程度と聞いていたため、築●年とはいえ4億円で取得できたのだから随分安く買えたと思っていること等を（乙38）、②訴外丁は、訴外甲が本件土地建物を10億円以下で購入したいと述べていたように記憶していることや、上記(c)のとおり試算したところ本件土地だけで5億円の価値があると考えており、本件建物は建築から●年が経過していたにもかかわらず管理が行き届き内装もきれいな状態であり、相当額の価値があると認識していたため、本件土地建物の購入価格が消費税額を含めて5億円というのは格安であると認識していたこと、本件土地建物の購入の交渉権の取得を希望する他社から本件土地建物の購入希望価格が20億円と聞いていたため、本件土地建物の価格は20億円程度が相場なのかもしれないと認識していたこと等を（乙36）、③Iの平成12年当時の企画部副部長であり、本件土地建物の売却を担当していたiは、赤字部門であるホテル部門を閉鎖してIを立て直すため、できるだけ早く本件土地建物を処分したかったこと、売却損の発生を承知で売り急ぐことが上司の指示であったこと、価格の決定では売手側より買手側の力が強かったこと等を（乙37）、それぞれ申述した。

c 検討

(a) Iと本件会社との間で締結された売買契約における5億円という代金がIにおける本件土地建物の帳簿価額に比して著しく低額であることや、本件土地建物の売買契約の締結の交渉を担当した者や訴外甲における認識を含む以上の事実関係に照らすと、清算手続に移行するためにホテル事業等の処分を急いでいたIにおいては、本件会社からの代金の減額の要請を受け入れ、本件土地建物の取引相場から予想される金額よりも大幅に減額した金額で売買契約の締結に至ったものであると認められる。

したがって、上記の売買契約における5億円（消費税を含む。）という価額につい

ては、不特定多数の契約の当事者間において自由な取引が行われた場合に通常成立する価額である本件土地建物の客観的な交換価値によっているものとは認められない。

- (b) 本件土地建物については、平成12年の初頭において、いずれもIを債務者とし、各銀行及びSを権利者とする根抵当権設定仮登記がされていたが、各銀行を登記権利者とする各仮登記については同年5月●日の受付により同年3月●日から同年4月●日までの間における変更を原因として債務者をSに変更する旨の付記登記がされ、これらの仮登記は、いずれも、Iから本件会社に対する本件土地建物の譲渡がされた同年8月31日の直前である同月●日の受付により解除を原因として抹消されているところ（甲8、乙4、31）、原告らは、各銀行及びSにおいて上記の抹消登記の手續に当たり5億円という売買金額による売却を認めたものであり、各銀行にとっても本件土地建物の処分が説明責任を果たせる取引であった旨の主張をする。

しかしながら、Iの第34期（平成11年4月1日から平成12年3月31日までの事業年度）の営業報告書（乙55）においては、長期借入金について親会社であったSからの借入金は60億円の金額で期首から期末まで変更がないのに対し、各銀行からの借入金はその全額が返済されていることが認められ、既に述べたように各銀行を登記権利者とする仮登記の債務者がIからSに変更されていること、これらの両者はいずれもU銀行のいわゆる系列企業であることがうかがわれること（甲7・乙36、53、54）からすると、Iの各銀行に対する債務については、Sが調達した資金により本件土地建物が本件会社に売却される数か月前に既に返済されていたものと推認され、SとしてはU銀行が関与してその内容が定められた本件会社に対する本件土地建物の売却につき系列企業としてこれを受け入れたものと推認されることからすると、原告らの主張はその前提を欠くというべきである。

- (c) 原告らは、Iが第34期（平成11年4月1日から平成12年3月31日までの事業年度）で清算の発表をしたにもかかわらず、実際に解散手続に入ったのは平成14年2月21日の株主総会決議においてであるから、Iにおいて本件土地建物の売却を急いでいた事情はなかった旨の主張をする。

しかしながら、前記bに認定したところに照らすと、本件会社との間の売買契約の締結に当たり、Iにおいて本件土地建物を売り急いでいたことは明らかというべきであるから、原告らの上記の主張は採用することができない。

- (d) Iは、固定資産課税台帳に登録された平成12年度の本件土地建物の価格（本件土地2億8895万4534円、本件建物15億7203万3591円）について不服があるとして、苫小牧市固定資産評価審査委員会に対して審査の申出をし、平成12年6月16日に受理され、同年7月14日付けの「固定資産評価審査の申出に係る反論書の提出について」と題する文書において、本件土地の評価額は7962万5000円、本件建物の評価額は5億6990万0800円である旨を主張した事実が認められる（甲9ないし11）。

しかしながら、同審査の申出については、同年9月●日付けでこれを棄却する決定がされていること（なお、同審査の申出におけるIの代理人は平成13年1月1日当時に本件会社の代表取締役であった訴外戊とされていた。）（乙39、40）に加え、Iと本件会社との間で本件土地建物について売買契約が締結された日が平成12年

8月31日であり、訴外丁とIの関係者との間での契約の締結の交渉が同年2月頃から開始されていることのほか、本件会社がホテルの経営等を目的として同年6月●日に設立されたこと（前提事実(1)イ(ア)）に照らすと、Iが上記の審査の申出をした当時には、Iにおいて本件会社に対して本件土地建物を売却することは確定していたものと推認される。そして、訴外甲が札幌国税局課税総務課所属の職員に対して本件会社が本件土地建物を購入したときにその建築時の固定資産税評価額が20億円程度と聞いていた旨や、本件土地建物に係る固定資産税が高額である旨の申述していること（乙38）、本件土地建物を譲り受けた本件会社が上記の審査の申出を棄却する決定を不服とし、苫小牧市を被告として訴訟を提起していること（乙39）も併せ考慮すると、上記の審査の申出についても本件会社側の意向を受けてされたものと推認されるから、Iが同審査の申出において主張する内容が直ちに同社の当時の認識を表しているものはいえない。

(ウ) 課税当局による追認

原告らは、課税当局も平成12年8月31日の本件土地建物の売買契約における価格について低額による譲渡である旨の指摘をしていなかった旨の主張をする。

しかしながら、課税庁による指摘の有無によって、売買契約における価格がその目的とされる物の適正な時価か否かが当然に決せられるものと解すべき根拠は見当たらない。そして、本件会社とIの間の平成12年8月31日の本件土地建物を目的とする売買契約については、その当時に課税庁において税務調査をしておらず（弁論の全趣旨）、課税庁が当該売買契約における価格をもってその当時における本件土地建物の適正な時価として認めていたことをうかがわせるような事情も見当たらないから、原告らの上記の主張は採用することができない。

(エ) 本件各譲受後における本件株式の譲渡について

原告らは、本件株式をNに対して平成25年5月29日に1株当たり2万円で譲渡したこと（別件25年譲渡）について、同譲渡の条件として換価困難な投資有価証券等は譲渡人が簿価で換価することが約束されているから、決算書による株価純資産価額は時価純資産価額と同じとなり、1株当たり6万9933円となるはずであるにもかかわらず、1株2万円とされたのは、別件25年譲渡の直前の期末における本件建物の簿価である2億6470万5000円及び本件土地の簿価である8000万円が、平成25年5月29日時点の時価よりも高く、そこに含み損が認められるためであると推測されるから、平成18年3月当時、本件建物が12億3459万8077円であり、本件土地が1億6606万2136円であったという被告の主張は現実からかい離れた価額である旨を主張する。

しかしながら、原告らの主張する事情は、本件各譲受から7年以上が経過した後のものであることに加え、不動産の価格の形成においては種々の要因があり、本件会社が本件土地建物において経営していたホテルの業績にも大幅な変化があったこと（甲19、20）に照らすと、別件25年譲渡における本件株式の譲受人において本件株式の買収監査をした上で、契約の締結に臨み（甲15）、その契約書に原告らの主張する条項がある（甲16）としても、そのことによって直ちに別件25年譲渡における売却価額が本件土地建物の本件譲受日における客観的な交換価値を推認させるものとはいえない。

したがって、この点に関する原告らの主張は採用することができない。

オ 原告らは、本件会社の車両、器具及び備品の評価額を争うところ、本件会社の平成18年5月31日現在の貸借対照表における車両、器具及び備品の金額は、原告らが主張する164万3627円である（別表20。甲19）。

しかしながら、本件会社の平成18年5月期の法人税の確定申告書（乙29）には、「償却超過額」の「差引合計翌期への繰越額」として、29万9342円が計上されており（別表十六（二）の順号35）、このことを踏まえて、法人税法上の帳簿価額としては同額を加算した194万2000円（ただし、1000円未満の端数金額は切捨て。）は、適正な価額である。

したがって、この点に関する原告らの主張は採用することができない。

カ 原告らは、本件譲受日における純資産価額の算定に用いる帳簿価額の数値が本件譲受日後である平成18年5月31日現在の貸借対照表（別表20）に基づいて評価していることが妥当ではない旨の主張をする。

しかしながら、純資産価額の算定は、本件株式の客観的な交換価値を算定するためにされるものであるところ、本件譲受日である同年3月24日は、同日の属する平成18年5月期の事業年度終了の日である同年5月31日に近接しており、本件譲受日から同日までの間に重要な財産の譲渡等の本件会社の貸借対照表に大きな影響を及ぼすべき事情があったこともうかがわれないから、本件譲受日における本件株式の評価に当たり、同年5月31日現在の貸借対照表を用いて純資産価額を算定することは合理性を有するものというべきである。

したがって、この点に関する原告らの主張は採用することができない。

5 争点6（原告らは法人税通達9-1-14の(1)がその例によるとする評価通達188の(2)に定める「中心的な同族株主」に該当するか）について

(1) 認定事実

前提事実のほか、後掲の証拠及び弁論の全趣旨によれば、①本件譲受日前において、訴外甲グループが評価通達188の(2)に定める本件会社の「中心的な同族株主」に該当していたこと（前提事実(1)イ(イ)及び(2)ア）、②Mは、商法や証券取引法（当時）等の改正により、関係会社のうち原告らを含む数社が新たに連結財務諸表等の対象となるため、本件会社及び原告らにおける訴外甲グループの持ち株比率を下げることにしたが、これらの法人を訴外甲の支配下に置くため、訴外甲グループ以外の株主の持ち株比率については、他人資本を入れず、Mの関係会社が相互に保有するものとするを計画し、別件各譲渡や本件各譲受等を平成17年2月から進めたこと（乙21、22）、③本件各譲受後は、原告Bにおいて原告ら又は訴外甲グループ以外の第三者が株式を保有しているものの、その割合は約9.1パーセント（1名の株主の2.78パーセントを筆頭に2.22パーセント2名及び0.22パーセント6名）にすぎないこと（乙50）、④本件譲受日の前後において、訴外甲は原告らの代表取締役であったこと（乙16ないし19）が認められる。

(2) 検討

既に述べたように、法人税通達9-1-14の(1)は、上場有価証券以外の株式の価額につき評価通達179の例により算定する場合において、当該法人が当該株式の発行会社にとって同通達188の(2)に定める「中心的な同族株主」に該当するときは、当該発行会社は常に評価通達178に定める「小会社」に該当するものとしてその例により算定するものとしているところ、このような取扱いについては、当該法人が当該株式の発行会社にとって「中心的な同

族株主」に該当するときには、当該発行会社の事業の規模のいかんにかかわらず、その株式を保有する会社にとって、当該株式の価値は当該発行会社の純資産の価額と切り離して考えることができないと考えられたことによるものである。

そして、前記の認定のとおり、本件譲受日前は訴外甲グループが本件会社の「中心的な同族株主」であったところ、本件各譲受は、本件会社及び原告らをMの連結財務諸表等の対象から外すために、本件会社及び原告らにおける訴外甲グループの持株比率を下げることを目的にその一環としてされたものであって、それがされた後にも訴外甲又は訴外甲グループが本件会社及び原告らを支配する実態については何ら変更を伴うものではないから、本件各譲受の前後を通じて評価会社である本件会社の価値をその純資産価値と切り離して考えることができない状況には何ら変更がなかったものというべきである。

以上によれば、原告らは、本件においてその定めるところに準ずるのが相当と考えられる法人税通達9-1-14の(1)においてその例によるとする評価通達188の(2)に定める「中心的な同族株主」に該当すると評価するのが相当というべきである。

これに反する原告らの主張は採用することができない。

6 争点7（原告Dにつき重加算税を課する要件を満たすか）

(1) 認定事実

前提事実のほか、後掲の証拠及び弁論の全趣旨によれば、以下の各事実が認められる。

ア 原告Dは、平成20年5月29日に収受された平成20年3月期法人税の確定申告書において、役員に対して支給し当該役員において個人的に費消した商品券の費用を販売促進費に計上し、その金額を損金の額に算入していた（乙D2、4、弁論の全趣旨）。

イ その後、原告Dは、平成22年5月18日に収受された原告D平成20年3月期修正申告書において、販売促進費に計上していた金額のうち181万1000円について役員賞与とし、繰越欠損金の当期控除額を526万8495円とした（乙D2・別表4「所得の金額の計算に関する明細書（簡易様式）」の加算欄における「販売促進費否認」欄及び37①欄）。

ウ 札幌東税務署長は、原告D平成20年3月期修正申告書における繰越欠損金の当期控除額の金額（526万8495円）が原告D平成19年3月期更正処分により減額された後の翌期へ繰り越す欠損金の金額である488万7916円（乙D5）を上回ったため、差額の38万0579円が繰越欠損金の損金算入額の過大額として平成20年3月期の所得の金額に加算され、新たに納付すべき税額が生じたとして、原告D平成20年3月期更正処分及び原告D平成20年3月期賦課決定処分をした（甲D2）。

(2) 検討

ア 前記の認定のとおり、原告Dは、役員に対して当該役員が個人的に費消した商品券の費用を支給しているところ、これについては、法人税法34条4項にいう「債務の免除による利益その他の経済的利益」に該当し、同項の規定により「損金の額に算入されない」とされているから、本来であれば、役員に対する給与として計上し、損金の額に算入されないものとして確定申告書を提出すべきであったにもかかわらず、平成20年3月期に係る確定申告書において、これを販売促進費に計上し、損金の額に算入して確定申告書を提出したのであるから、法人税の課税標準又は税額等の計算の基礎となるべき事実の一部を仮装し、その仮装したところに基づき上記の確定申告書を提出したと認められる。これに反する原告Dの主張は採用することができない。

イ 原告Dは、原告D平成20年3月期修正申告書を提出したときには修正申告をしても欠損であり、繰越欠損金が減少しただけで納付すべき法人税の額は発生していない旨を主張するが、前記の認定のとおり、札幌東税務署長により原告D平成18年3月期更正処分及び原告D平成18年3月期賦課決定処分がされ、その結果として原告D平成19年3月期更正処分がされて(乙D5)、前記(1)ウのとおり、平成20年3月期において、38万0579円が繰越欠損金の損金算入額の過大額として当該事業年度の所得の金額に加算され、新たに納付すべき税額が発生したのであるから、原告Dの主張はその前提を欠くものである。

ウ 原告Dは、平成22年6月21日の原告D各更正処分により平成20年3月期に納税すべき税額が算出される結果となっているが、これらの更正処分は本件各譲受に関する本件株式の評価を原因とするものであり、本件株式の株価の評価の問題であって、仮装・隠ぺいではない旨の主張をすることで、原告D平成20年3月期賦課決定処分は、前記認定のとおり、役員に対して支給する給与に該当し損金の額に算入されない金額を販売促進費に計上して損金の額に算入して申告したことに起因するものであるから、原告Dの主張はその前提を欠くものである。

7 以上に述べたところのほか、証拠(甲A1、2、甲B1、2、甲C1ないし3、甲D1ないし3、乙11、24ないし30、乙A1、乙B1、乙C1、乙D1ないし5)及び弁論の全趣旨によれば、本件各更正処分等については、別紙5及び6のとおり、適法であると認められる。

第4 結論

以上によれば、原告らの請求はいずれも理由がないからこれらを棄却することとし、訴訟費用の負担につき行政事件訴訟法7条、民事訴訟法65条1項本文、61条を適用して主文のとおり判決する。

東京地方裁判所民事第3部

裁判長裁判官 八木 一洋

裁判官 品川 英基

裁判官石村智は、転補のため、署名押印をすることができない。

裁判長裁判官 八木 一洋

(別紙1)

当事者目録

㊤事件原告	A株式会社
同代表者代表取締役	X
㊦事件原告	B株式会社
同代表者代表取締役	Y
㊧事件原告	C株式会社
同代表者代表取締役	Z
㊨事件原告	D株式会社
同代表者代表取締役	Y
上記各原告訴訟代理人弁護士	遠藤 幸子
同	宇野 康枝
同補佐人税理士	木村 武
同	木村 智行
同	原田 佳典
被告	国
同代表者法務大臣	谷垣 禎一
㊤事件処分行政庁	北見税務署長
	西谷 英二
㊦事件処分行政庁	苫小牧税務署長
	高橋 徹
㊧事件処分行政庁	函館税務署長
	旭 輝雅
㊨事件処分行政庁	札幌東税務署長事務承継者
	札幌南税務署長
	福島 修
被告指定代理人	木村 智博
同	木村 快
同	小原 弘行
同	宮森 弘治
同	近藤 達也
同	岡 直之
同	野口 一郎

(別紙2)

略語一覧表

1 当事者等

(1) 当事者

原告A

原告A株式会社

原告B

原告B株式会社

原告C

原告C株式会社

原告D

原告D株式会社

原告ら

原告A、原告B、原告C及び原告D

(2) 当事者以外の関係者

a 訴外甲

甲

訴外乙

乙

訴外丙

丙

訴外L

L

訴外G

G

訴外甲グループ

訴外甲、訴外乙、訴外丙、訴外L及び訴外G

b 訴外丁

丁

訴外戊

戊

訴外F

F

訴外H

H

c I

I株式会社

M

株式会社M

N

株式会社N

2 関係通達

法人税通達

法人税基本通達（昭和44年5月1日付け直審（法）25国税庁長官通達（平成19年12月7日付課法2-17による改正前のもの。））

評価通達

財産評価基本通達（昭和39年4月25日付け直資56・直審（資）17国税庁長官通達（平成18年10月27日付課評2-27外による改正前のもの。））

3 関係資産

本件土地

本件会社が所有する土地

本件建物

本件会社が所有する建物

本件土地建物

本件土地及び本件建物

4 関係事業年度

(1) 本件会社について

平成16年5月期

平成15年6月1日から平成16年5月31日までの事業年度

平成17年5月期

平成16年6月1日から平成17年5月31日までの事業年度

平成18年5月期

平成17年6月1日から平成18年5月31日までの事業年度

(2) 本件会社以外の会社について

平成18年3月期

平成17年4月1日から平成18年3月31日までの事業年度

平成19年3月期

平成18年4月1日から平成19年3月31日までの事業年度

平成20年3月期

平成19年4月1日から平成20年3月31日までの事業年度

5 関係処分

(1) 原告A更正処分

原告Aの平成18年3月期の法人税の更正処分

原告A賦課決定処分

原告Aの平成18年3月期の法人税に係る過少申告加算税の賦課決定処分

原告A更正処分等

原告A更正処分及び原告A賦課決定処分

(2) 原告B更正処分

原告Bの平成18年3月の期法人税の更正処分

原告B賦課決定処分

原告Bの平成18年3月期の法人税に係る過少申告加算税の賦課決定処分
原告B更正処分等

原告B更正処分及び原告B賦課決定処分

(3) 原告C平成18年3月期更正処分

原告Cの平成18年3月期の法人税の更正処分

原告C平成20年3月期更正処分

原告Cの平成20年3月期の法人税の更正処分

原告C各更正処分

原告C平成18年3月期更正処分及び原告C平成20年3月期更正処分

原告C平成18年3月期賦課決定処分

原告Cの平成18年3月期の法人税に係る過少申告加算税の賦課決定処分

原告C平成20年3月期賦課決定処分

原告Cの平成20年3月期の法人税に係る過少申告加算税の賦課決定処分

原告C各賦課決定処分

原告C平成18年3月期賦課決定処分及び原告C平成20年3月期賦課決定処分

原告C各更正処分等

原告C各更正処分及び原告C各賦課決定処分

(4) 原告D平成18年3月期更正処分

原告Dの平成18年3月期の法人税の更正処分

原告D平成19年3月期更正処分

原告Dの平成19年3月期の法人税の更正処分

原告D平成20年3月期更正処分

原告Dの平成20年3月期の法人税の更正処分

原告D各更正処分

原告D平成18年3月期更正処分及び原告D平成20年3月期更正処分

原告D平成18年3月期賦課決定処分

原告Dの平成18年3月期の法人税に係る過少申告加算税の賦課決定処分

原告D平成20年3月期賦課決定処分

原告Dの平成20年3月期の法人税に係る重加算税の賦課決定処分

原告D各賦課決定処分

原告D平成18年3月期賦課決定処分及び原告D平成20年3月期賦課決定処分

原告D各更正処分等

原告D各更正処分及び原告D各賦課決定処分

(5) 本件各更正処分等

原告A更正処分等、原告B更正処分等、原告C各更正処分等及び原告D各更正処分等

以上

関係法令等の定め

1 法人税法の定め

(1) 法人税法22条(各事業年度の所得の金額の計算)2項は、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旨を定めている。

(2) 法人税法34条(役員給与の損金不算入)1項は、内国法人がその役員に対して支給する給与のうち、①定期同額給与、②その役員の職務につき所定の時期に確定額を支給する旨の定めに基づいて支給する給与又は③同族会社以外の内国法人がその業務執行役員に対して支給する利益連動給与で一定の要件を満たすものに該当しないものの額は、その内国法人の各事業年度の所得の金額の計算上、損金の額に算入しない旨を定め、同条3項は、内国法人が、事実を隠ぺいし、又は仮装して経理をすることによりその役員に対して支給する給与の額は、その内国法人の各事業年度の所得の金額の計算上、損金の額に算入しない旨を定め、同条4項は、同条1項から3項までに規定する給与には債務の免除による利益その他の経済的利益を含むものとする旨を定めている。

2 上場有価証券等以外の株式の価額の算定に関する法人税通達の定め(乙10)

(1) 法人税通達9-1-13及び9-1-14は、法人税法33条2項(資産の評価換えによる評価損の損金算入)の規定を適用する場合の上場有価証券等以外の株式の価額を評価する方法について定めている。

(2) 法人税通達9-1-13(上場有価証券等以外の株式の価額)は、上場有価証券等以外の株式につき法人税法33条2項の規定を適用する場合の当該株式の価額は、①売買実例のあるものについては、当該事業年度終了の日前6か月間において売買の行われたものうち適正と認められるものの価額により(1)、②公開途上にある株式で当該株式の上場に際して株式の公募又は売出しが行われるもの(①に該当するものを除く。)については、金融商品取引所の内規によって行われる入札により決定される入札後の公募等の価格等を参酌して通常取引されると認められる価額により(2)、③売買実例のないものでその株式を発行する法人と事業の種類、規模、収益の状況等が類似する他の法人の株式の価額があるもの(②に該当するものを除く。)については、当該価額に比準して推定した価額による(3)旨を定めるとともに、④これらのいずれにも該当しないものについては、当該事業年度終了の日又は同日に最も近い日におけるその株式の発行法人の事業年度終了の時における1株当たりの純資産価額等を参酌して通常取引されると認められる価額による(4)旨を定めている。

また、法人税通達9-1-14(上場有価証券等以外の株式の価額の特例)は、法人が、上場有価証券等以外の株式(同通達9-1-13の(1)及び(2)に該当するものを除く。)について法人税法33条2項の規定を適用する場合において、事業年度終了の時における当該株式の価額につき評価通達178から189-7までの例によって算定した価額によっているときは、課税上弊害がない限り、①当該株式の価額につき評価通達179の例により算定する場合において、当該法人が当該株式の発行会社にとって同通達188の(2)に定める「中心的な同族株主」に該当するときは、当該発行会社は常に同通達178に定める「小会社」に該当するものとしてその例により算定すること(1)、②当該株式の発行会社が土地等を有しているときは、同通達185

の本文に定める「1株当たりの純資産価額（相続税評価額によって計算した金額）」の計算に当たり、これらの資産については当該事業年度の終了の時ににおける価額によること（(2)）、③同通達185の本文に定める「1株当たりの純資産価額（相続税評価額によって計算した金額）」の計算に当たり、同通達186-2により計算した評価差額に対する法人税等の金額に相当する金額は控除しないこと（(3)）を条件として、これを認める旨を定めている。

3 評価通達の定め（乙11）

(1) 評価通達178（取引相場のない株式の評価上の区分）は、取引相場のない株式の価額は、評価しようとするその株式の発行会社（以下「評価会社」という。）が、大会社、中会社又は小会社のいずれに該当するかに応じて、それぞれ評価通達179の定めに従って評価するが（本文、原則的評価方法）、「同族株主以外の株主等が取得した株式」の価額は、同通達188の定めによって評価する（ただし書、特例的評価方法である配当還元方式）旨を定めている。

評価通達188（同族株主以外の株主等が取得した株式）は、「同族株主以外の株主等が取得した株式」とは、①同族株主のいる会社の株主のうち、同族株主以外の株主の取得した株式（この場合における「同族株主」とは、課税時期における評価会社の株主のうち、株主の1人及びその同族関係者（法人税法施行令4条（同族関係者の範囲）に規定する特殊の関係のある個人又は法人をいう。以下同じ。）の有する議決権の合計数がその会社の議決権総数の30パーセント以上（その評価会社の株主のうち、株主の1人及びその同族関係者の有する議決権の合計数が最も多いグループの有する議決権の合計数が、その会社の議決権総数の50パーセント超である会社にあつては、50パーセント超）である場合におけるその株主及びその同族関係者をいう。

((1))、②中心的な同族株主のいる会社の株主のうち、中心的な同族株主以外の同族株主で、その者の株式取得後の議決権の数がその会社の議決権総数の5パーセント未満であるもの（課税時期において評価会社の役員である者及び課税時期の翌日から法定申告期限までの間に役員となる者を除く。）の取得した株式（この場合における「中心的な同族株主」とは、課税時期において同族株主の1人並びにその株主の配偶者、直系血族、兄弟姉妹及び1親等の姻族（これらの者の同族関係者である会社のうち、これらの者が有する議決権の合計数がその会社の議決権総数の25パーセント以上である会社を含む。）の有する議決権の合計数がその会社の議決権総数の25パーセント以上である場合におけるその株主をいう。((2))）をいう旨を定めている。

(2) 評価通達179（取引相場のない株式の評価の原則）の(3)は、小会社の株式の価額は、1株当たりの純資産価額（相続税評価額によって計算した金額）により評価するが（本文）、納税義務者の選択により、以下の算式においてLの割合を0.5として、次のような同通達179の(2)の算式により計算した金額によって評価することができる（ただし書）旨を定めている。

（算式）

類似業種比準価額×L + 1株当たりの純資産価額（相続税評価額によって計算した金額）×（1-L）

(3) 評価通達180（類似業種比準価額）は、同通達179の類似業種比準価額は、類似業種の株価並びに1株当たりの配当金額、年利益金額及び純資産価額（帳簿価額によって計算した金額）を基に一定の算式によって計算した金額とする旨を定め、同通達182（類似業種の株価）は、上記の類似業種の株価は、課税時期の属する月以前3か月間の各月の類似業種の株価のうち最も低い株価とするが、納税者の選択により、類似業種の前年平均株価によることができる旨を定めている。

- (4) 評価通達185（純資産価額）の本文は、同通達179の「1株当たりの純資産価額（相続税評価額によって計算した金額）」は、課税時期における各資産を評価通達に定めるところにより評価した価額の合計額から課税時期における各負債の金額の合計額及び同通達186-2により計算した評価差額に対する法人税額等に相当する金額を控除した金額を課税時期における発行済株式数で除して計算した金額とする旨を定めている。
- (5) ア 評価通達11（評価の方式）の(1)は、市街地的形態を形成する地域にある宅地の評価は、原則として、路線価方式によって行う旨を定め、同通達13（路線価方式）は、路線価方式とは、その宅地の面する路線に付された路線価を基とし、同通達15から20-5までの定めにより計算した金額によって評価する方式をいう旨を定め、同通達14（路線価）は、路線価は、宅地の価額がおおむね同一と認められる一連の宅地が面している路線（不特定多数の者の通行の用に供されている道路をいう。以下同じ。）ごとに設定し、路線に接する宅地で同通達14の(1)ないし(4)に掲げる全ての事項に該当するものについて、売買実例価額、公示価格（地価公示法6条（標準地の価格等の公示）の規定により公示された標準地の価格をいう。以下同じ。）、不動産鑑定士等による鑑定評価額、精通者意見価格等を基として、国税局長が、その路線ごとに設定した1平方メートル当たりの価額とする旨を定めている。
- イ 評価通達89（家屋の評価）は、家屋の価額は、その家屋の固定資産税評価額（地方税法381条（固定資産課税台帳の登録事項）の規定により家屋課税台帳又は家屋補充課税台帳に登録された基準年度の価格又は比準価格をいう。）に、別表1に定める倍率（1.0）を乗じて計算した金額によって評価する旨を定めている。

以上

(別紙4)

物件目録

- 1 所 在 苫小牧市
地 番 ●●
地 目 宅地
地 積 2 1 4 2 . 3 4 m²
- 2 所 在 苫小牧市
家屋番号 ●●
種 類 ホテル
構 造 鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建
床面積 1階 1 3 0 9 . 5 5 m²
2階 1 4 4 1 . 7 0 m²
3階 7 3 8 . 3 0 m²
4階 7 3 8 . 3 0 m²
5階 7 3 8 . 3 0 m²
6階 7 3 8 . 3 0 m²
7階 7 3 8 . 3 0 m²
8階 7 3 8 . 3 0 m²
9階 7 3 8 . 3 0 m²
地下1階 5 5 6 . 9 0 m²
(延べ床面積 8 4 7 6 . 2 5 m²)

以上

(別紙5)

本件各決定処分等の根拠及び適法性

(以下において△はマイナスを表す。)

第1 原告A更正処分等の根拠及び適法性について

1 原告A更正処分の根拠

(1) 所得の金額(別表7④欄) 1億3029万8219円

上記金額は、次のアの金額にイ及びウの各金額を加算した金額である。

ア 確定申告に係る所得の金額(別表7①欄) △844万0596円

上記金額は、原告Aが平成18年6月27日に北見税務署長に提出した平成18年3月期の法人税の確定申告書(以下「原告A平成18年3月期確定申告書」という。乙A1)の「所得金額又は欠損金額」欄に記載された金額と同額である。

イ 受贈益の計上漏れ(別表7②欄) 1億3842万2880円

上記金額は、平成18年3月24日に原告Aが訴外甲、訴外丙及び訴外乙から本件株式240株を1株当たり5万円で譲り受けた際の取得価額1200万円と、本件株式を1株当たりの時価相当額である62万6762円で取得した場合の価額1億5042万2880円との差額であり、法人税法22条2項により益金の額に算入すべき額である。

ウ 受取配当等の益金不算入額の過大額(別表7③欄) 31万5935円

上記金額は、原告Aが、平成18年3月期の法人税の確定申告において、法人税法23条1項(平成19年法律第6号による改正前のもの。)による受取配当等として益金の額に算入されない額として所得の金額から減算した金額のうち、前記イの有価証券の帳簿価額が増加した結果、過大に所得の金額から減算されていたことになった金額であり、前記の益金の額に算入されないこととなる金額が減少するものである。

(2) 所得の金額に対する法人税の額(別表7⑤欄) 3844万9400円

上記金額は、前記(1)の所得の金額(国税通則法(以下「通則法」という。)118条1項の規定に基づき1000円未満の端数金額を切り捨てた後のもの。)に法人税法66条1項及び2項(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18年法律第10号改正により平成19年1月1日に廃止される前のもの。以下「負担軽減措置法」という。)16条1項の規定を適用した後のもの。)に規定する税率を乗じて計算した金額(通則法119条1項の規定に基づき100円未満の端数金額を切り捨てた後のもの。)である。

(3) 法人税の額から控除される所得税の額等(別表7⑥欄) 97万0368円

上記金額は、原告A平成18年3月期確定申告書(乙A1)の「控除税額の計算」の「所得税の額等」欄に記載された金額と同額である。

(4) 納付すべき法人税の額(別表7⑦欄) 3747万9000円

上記金額は、前記(2)の金額から前記(3)の金額を差し引いた金額(通則法119条1項の規定に基づき100円未満の端数金額を切り捨てた後のもの。)である。

2 原告A更正処分の適法性

被告が本件訴えにおいて主張する原告Aの平成18年3月期の法人税の所得の金額及び納付すべき法人税の額は、前記1で述べたとおりであるところ、原告A更正処分(裁決により一部取り消された後のもの。甲A2・24頁別紙1の4⑱欄、別表3「裁決」欄参照)における平成18年3

月期の法人税の所得の金額及び納付すべき法人税の額を上回るものであるから、原告A更正処分は適法である。

3 原告A賦課決定処分の根拠

前記2のとおり、原告A更正処分は適法であるところ、原告Aが新たに納付することとなった法人税の額3827万8900円（裁決により一部取り消された後のもの。甲A2・24頁別紙1の4㊟欄参照）については、その計算の基礎となった事実について、これを計算の基礎としなかったことに通則法65条4項（平成22年法律第6号による改正前のもの。以下、同条につき同じ。）に規定する「正当な理由」があるとは認められない。

したがって、同条1項の規定に基づき、原告A更正処分に伴って賦課される過少申告加算税の額は、原告Aが原告A更正処分により新たに納付すべきこととなった法人税の額3827万円（同法118条3項の規定により1万円未満の端数金額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382万7000円に、同法65条2項の規定に基づき、原告A更正処分により新たに納付すべきこととなった法人税の額3827万8900円のうち、同項に規定する期限内申告税額に相当する金額0円と50万円とのいずれか多い金額である50万円を超える部分に相当する税額3777万円（同法118条3項の規定に基づき1万円未満の端数金額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188万8500円を加算した金額571万5500円である。

4 原告A賦課決定処分の適法性

被告が本件訴えにおいて主張する原告A更正処分に伴って賦課される過少申告加算税の額は、前記3のとおり571万5500円であるところ、これは、原告A賦課決定処分における過少申告加算税の額（裁決により一部取り消された後のもの。甲A2・24頁別紙1の4、別表3「裁決」欄参照）と同額であるから、原告A賦課決定処分は適法である。

第2 原告B更正処分等の根拠及び適法性について

1 原告B更正処分の根拠

(1) 所得の金額（別表8㊟欄） 8674万8061円

上記金額は、次のアの金額にイの金額を加算した金額である。

ア 確定申告に係る所得の金額（別表8㊠欄） 600万1381円

上記金額は、原告Bが平成18年6月30日に苫小牧税務署長に提出した平成18年3月期の法人税の確定申告書（以下「原告B平成18年3月期確定申告書」という。乙B1）の「所得金額又は欠損金額」欄に記載された金額と同額である。

イ 受贈益の計上漏れ（別表8㊡欄） 8074万6680円

上記金額は、平成18年3月24日に原告Bが訴外乙から本件株式140株を1株当たり5万円で譲り受けた際の取得価額700万円と、本件株式を1株当たりの時価相当額である62万6762円で取得した場合の価額8774万6680円との差額であり、法人税法22条2項により益金の額に算入すべき金額である。

(2) 所得の金額に対する法人税の額（別表8㊣欄） 2538万4400円

上記金額は、前記(1)の所得の金額（通則法118条1項の規定に基づき1000円未満の端数金額を切り捨てた後のもの。）に法人税法66条1項（負担軽減措置法16条1項の規定を適用した後のもの。）に規定する税率を乗じて計算した金額（通則法119条1項の規定に基づき100円未満の端数金額を切り捨てた後のもの。）である。

(3) 法人税の額から控除される所得税の額等 (別表8⑤欄) 702万2596円
上記金額は、原告B平成18年3月期確定申告書(乙B1)の「控除税額の計算の「所得税の額等」欄に記載された金額と同額である。

(4) 納付すべき法人税の額 (別表8⑥欄) 1836万1800円
上記金額は、前記(2)の金額から前記(3)の金額を差し引いた金額である(通則法119条1項の規定に基づき100円未満の端数金額を切り捨てた後のもの。)である。

2 原告B更正処分の適法性

被告が本件訴えにおいて主張する原告Bの平成18年3月期の法人税の所得の金額及び納付すべき法人税の額は、前記1で述べたとおりあるところ、原告B更正処分(裁決により一部取り消された後のもの。甲B2・24頁別紙1の4⑱欄、別表8「裁決」欄参照)における平成18年3月期の法人税の所得の金額及び納付すべき法人税の額を上回るものであるから、原告B更正処分は適法である。

3 原告B賦課決定処分の根拠

前記2のとおり、原告B更正処分は適法であるところ、原告Bが新たに納付することとなった法人税の額2396万4800円(裁決により一部取り消された後のもの。甲B2・24頁別紙1の4⑳欄参照)については、その計算の基礎となった事実について、これを計算の基礎としなかったことに通則法65条4項に規定する「正当な理由」があるとは認められない。

したがって、同条1項の規定に基づき、原告B更正処分に伴って賦課される過少申告加算税の額は、原告Bが原告B更正処分により新たに納付すべきこととなった法人税の額2396万円(同法118条3項の規定により1万円未満の端数金額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239万6000円に、同法65条2項の規定に基づき、原告B更正処分により新たに納付すべきこととなった法人税の額2396万4800円のうち、同項に規定する期限内申告税額に相当する金額132万円と50万円とのいずれか多い金額である132万円を超える部分に相当する税額2264万円(同法118条3項の規定に基づき1万円未満の端数金額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113万2000円を加算した金額352万8000円である。

4 原告B賦課決定処分の適法性

被告が本件訴えにおいて主張する原告B更正処分に伴って賦課される過少申告加算税の額は、前記3のとおり352万8000円であるところ、これは、原告B賦課決定処分における過少申告加算税の額(裁決により一部取り消された後のもの。甲B2・24頁別紙1の4、別表8「裁決」欄参照)と同額であるから、原告B賦課決定処分は適法である。

第3 原告C各更正処分等の根拠及び適法性について

1 原告C各更正処分の根拠

(1) 原告C平成18年3月期更正処分

ア 所得の金額 (別表9④欄) 1億1813万4767円
上記金額は、次の(ア)の金額に(イ)の金額を加算した金額から(ウ)の金額を控除した金額である。

(ア) 確定申告に係る所得の金額 (別表9①欄) △624万7372円
上記金額は、原告Cが平成18年6月30日に函館税務署長に提出した平成18年3月期の法人税の確定申告書(以下「原告C平成18年3月期確定申告書」という。乙C1)の「所

得金額又は欠損金額」欄に記載された金額と同額である。

(イ) 受贈益の計上漏れ (別表9②欄) 1億3842万2880円

上記金額は、平成18年3月24日に原告Cが訴外甲から本件株式240株を1株当たり5万円で譲り受けた際の取得価額1200万円と、本件株式を1株当たりの時価相当額である62万6762円で取得した場合の価額1億5042万2880円との差額であり、法人税法22条2項により益金の額に算入すべき金額である。

(ウ) 繰越欠損金の当期控除額 (別表9③欄) 1404万0741円

上記金額は、法人税法57条1項の規定により、平成18年3月期の所得の金額の計算上、損金の額に算入されなかった金額である。

イ 所得の金額に対する法人税の額 (別表9⑤欄) 3480万0200円

上記金額は、前記アの所得の金額 (通則法118条1項の規定に基づき1000円未満の端数金額を切り捨てた後のもの。) に法人税法66条1項及び2項 (負担軽減措置法16条1項の規定を適用した後のもの。) に規定する税率を乗じて計算した金額 (通則法119条1項の規定に基づき100円未満の端数金額を切り捨てた後のもの。) である。

ウ 法人税の額から控除される所得税の額等 (別表9⑥欄) 514万6931円

上記金額は、原告C平成18年3月期確定申告書 (乙C1) の「控除税額の計算」の「所得税の額等」欄に記載された金額と同額である。

エ 納付すべき法人税の額 (別表9⑦欄) 2965万3200円

上記金額は、前記イの金額から前記ウの金額を差し引いた金額 (通則法119条1項の規定に基づき100円未満の端数金額を切り捨てた後のもの。) である。

(2) 原告C平成20年3月期更正処分

ア 所得の金額 (別表10③欄) 1650万3035円

上記金額は、次の(ア)の金額に(イ)の金額を加算した金額である。

(ア) 修正申告に係る所得の金額 (別表10①欄) 676万8122円

上記金額は、原告Cが平成22年5月19日に函館税務署長に提出した平成20年3月期の法人税の修正確定申告書 (以下「原告C平成20年3月期修正申告書」という。乙C2) の「所得金額又は欠損金額」欄に記載された金額と同額である。

(イ) 繰越欠損金の損金算入過大額 (別表10②欄) 973万4913円

上記金額は、原告Cが原告C平成20年3月期修正申告書 (乙C2) において損金の額に算入した繰越欠損金2188万5302円と、前記(1)の原告C平成18年3月期更正処分に伴って減少した所得の金額から減算すべき繰越欠損金の当期控除額1215万0389円 (別表5中の「平成20年3月31日までの事業年度」の表の「繰越欠損金の当期控除額」欄参照) との差額であり、損金の額に算入されない金額である。

イ 所得に対する法人税の額 (別表10④欄) 431万0900円

上記金額は、前記アの所得の金額 (通則法118条1項の規定に基づき1000円未満の端数金額を切り捨てた後のもの。) に法人税法66条1項及び2項 (平成20年法律23号による改正前のもの。) に規定する税率を乗じて計算した金額 (通則法119条1項の規定に基づき100円未満の端数金額を切り捨てた後のもの。) である。

ウ 法人税の額から控除される所得税の額等 (別表10⑤欄) 26万2365円

上記金額は、原告C平成20年3月期修正申告書 (乙C2) の「控除税額の計算」の「所得

税の額等」欄に記載された金額と同額である。

エ 納付すべき法人税の額（別表10⑥欄） 404万8500円

上記金額は、前記イの金額から前記ウの金額を差し引いた金額（通則法119条1項の規定に基づき100円未満の端数金額を切り捨てた後のもの。）である。

2 原告C各更正処分の適法性

被告が本件訴えにおいて主張する原告Cの平成18年3月期及び平成20年3月期の法人税の所得の金額及び納付すべき法人税の額は、前記1で述べたとおりであるところ、原告C平成18年3月期更正処分（裁決により一部取り消された後のもの。甲C3・25頁別紙1の4⑩欄、別表5中の「平成18年3月31日までの事業年度」の表の「裁決」欄参照）及び原告C平成20年3月期更正処分（甲C2、別表10）における所得の金額及び納付すべき法人税の額と同額か又はこれを上回るものであるから、原告C各更正処分はいずれも適法である。

3 原告C各賦課決定処分の根拠

前記2のとおり、原告C各更正処分は適法であるところ、原告Cが原告C平成18年3月期更正処分により新たに納付することとなった法人税の額3463万0300円（裁決により一部取り消された後のもの。甲C3・25頁別紙1の4⑫欄参照）及び原告C平成20年3月期更正処分により新たに納付することとなった法人税の額282万2000円（甲C2・順号20）については、その計算の基礎となった事実について、これを計算の基礎としなかったことに通則法65条4項に規定する「正当な理由」があるとは認められない。

したがって、通則法65条1項の規定に基づき、原告C各更正処分に伴って賦課される過少申告加算税の額は、次のとおりである。

(1) 原告C平成18年3月期賦課決定処分の額 516万9500円

上記の金額は、通則法65条1項の規定に基づき、原告Cが原告C平成18年3月期更正処分により新たに納付すべきこととなった法人税の額3463万円（同法118条3項の規定により1万円未満の端数金額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346万3000円に、同法65条2項の規定に基づき、上記更正処分により新たに納付すべきこととなった法人税の額3463万0300円のうち、同項に規定する期限内申告税額に相当する金額0円と50万円とのいずれか多い金額である50万円を超える部分に相当する税額3413万円（同法118条3項の規定により1万円未満の端数金額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170万6500円を加算した金額である。

(2) 原告C平成20年3月期賦課決定処分の額 37万1000円

上記金額は、通則法65条1項の規定に基づき、原告Cが原告C平成20年3月期更正処分及び原告C平成20年3月期修正申告書により新たに納付すべきこととなった法人税の額292万円（同法118条3項の規定により1万円未満の端数金額を切り捨てた後のもの。）、国税通則法施行令27条の3第1項の規定により重加算税対象税額3万円を控除した後のもの。）に100分の10の割合を乗じて算出した金額29万2000円に、通則法65条2項の規定に基づき、上記更正処分及び原告C平成20年3月期修正申告書により新たに納付すべきこととなった法人税の額292万円のうち、同項に規定する期限内申告税額に相当する金額134万円（甲C2参照）と50万円とのいずれか多い金額である134万円を超える部分に相当する税額158万円に100分の5の割合を乗じて算出した金額7万9000円を加算した金額である。

4 原告C各賦課決定処分の適法性

被告が本件訴えにおいて主張する原告C各更正処分に伴って賦課されるべき過少申告加算税の額は、前記3のとおりであるところ、これらは、原告C各賦課決定処分における過少申告加算税の各額（原告C平成18年3月期賦課決定処分は裁決により一部取り消された後のもの。甲C3・25頁別紙1の4、甲C2、別表5「裁決」欄参照）と同額であるから、原告C各賦課決定処分は適法である。

第4 原告D各更正処分等の根拠及び適法性について

1 原告D各更正処分の根拠

(1) 原告D平成18年3月期更正処分

ア 所得の金額（別表11③欄） 4452万7698円

上記金額は、次の(ア)の金額に(イ)の金額を加算した金額である。

(ア) 修正申告に係る所得の金額（別表11①欄） △738万0882円

上記金額は、原告Dが平成22年5月18日に札幌東税務署長に提出した平成18年3月期の法人税の修正確定申告書（以下「原告D平成18年3月期修正申告書」という。乙D1）の「所得金額又は欠損金額」欄に記載された金額と同額である。

(イ) 受贈益の計上漏れ（別表11②欄） 5190万8580円

上記金額は、平成18年3月24日に原告Dが訴外甲から本件株式90株を1株当たり5万円で譲り受けた際の取得価額450万円と、本件株式を1株当たりの時価相当額である62万6762円で取得した場合の価額5640万8580円との差額であり、法人税法22条2項により益金の額に加算すべき金額である。

イ 所得の金額に対する法人税の額（別表11④欄） 1271万8100円

上記金額は、前記アの所得の金額（通則法118条1項の規定に基づき1000円未満の端数金額を切り捨てた後のもの。）に法人税法66条1項及び2項（負担軽減措置法16条1項の規定を適用した後のもの。）に規定する税率を乗じて計算した金額（通則法119条1項の規定に基づき100円未満の端数金額を切り捨てた後のもの。）である。

ウ 法人税の額から控除される所得税の額等（別表11⑤欄） 148万3421円

上記金額は、原告D平成18年3月期修正申告書（乙D1）の「控除税額の計算」の「所得税の額等」欄に記載された金額と同額である。

エ 納付すべき法人税の額（別表11⑥欄） 1123万4600円

上記金額は、前記イの金額から前記ウの金額を差し引いた金額（通則法119条1項の規定に基づき100円未満の端数金額を切り捨てた後のもの。）である。

(2) 原告D平成20年3月期更正処分

ア 所得の金額（別表12③欄） 38万0579円

上記金額は、次の(ア)の金額に(イ)の金額を加算した金額である。

(ア) 修正申告に係る所得の金額（別表12①欄） 0円

上記金額は、原告Dが平成22年5月18日、札幌東税務署長に提出した平成20年3月期の法人税の修正確定申告書（以下「原告D平成20年3月期修正申告書」という。乙D2）の「所得金額又は欠損金額」欄に記載された金額と同額である。

(イ) 繰越欠損金の損金算入過大額（別表12③欄） 38万0579円

上記金額は、原告Dが原告D平成20年3月期修正申告書（乙D2）において損金の額に算入した繰越欠損金526万8495円と、前記(1)の原告D平成18年3月期更正処分に

伴って減少した所得の金額から減算すべき繰越欠損金の当期控除額488万7916円（別表6中の「平成20年3月31日までの事業年度」の表の「繰越欠損金の当期控除額」欄参照）との差額であり、損金の額に算入されない金額である。

イ 所得の金額に対する法人税の額（別表12④欄） 8万3600円

上記金額は、前記アの所得の金額（通則法118条1項の規定に基づき1000円未満の端数金額を切り捨てた後のもの。）に法人税法66条2項（平成20年4月法律23号による改正前のもの。）に規定する税率を乗じて計算した金額（通則法119条1項の規定に基づき1000円未満の端数金額を切り捨てた後のもの。）である。

ウ 法人税の額から控除される所得税の額等（別表12⑤欄） 17万1235円

上記金額は、原告D平成20年3月期修正申告書（乙D2）の「控除税額の計算」の「所得税の額等」欄に記載された金額と同額である。

エ 納付すべき法人税の額（別表12⑥欄） △8万7635円

上記金額は、前記イの金額から前記ウの金額を差し引いた金額である。

2 原告D各更正処分の適法性

被告が本件訴えにおいて主張する原告Dの平成18年3月期及び平成20年3月期の法人税の所得の金額及び納付すべき法人税の額は、前記1で述べたとおりであるところ、原告D平成18年3月期更正処分（裁決により一部取り消された後のもの。甲D3・25頁別紙1の4、別表6中の「平成18年3月31日までの事業年度」の表の「裁決」欄参照）及び原告D平成20年3月期更正処分（甲D2）における所得の金額及び納付すべき法人税の額と同額か又はこれを上回るものであるから、原告D各更正処分はいずれも適法である。

3 原告D各賦課決定処分の根拠

前記2のとおり、原告D各更正処分はいずれも適法であるところ、本件においては、原告Dが、訴外甲から本件株式を時価相当額に比し低額で譲り受けたことにより、法人税を過少に申告していた事実が認められ、これについては、通則法65条4項所定の「正当な理由」は認められないから、同条1項により過少申告加算税が課されることになる。

また、原告Dについては、原告D各更正処分に係る税務調査において、本件株式の低額による譲受けに係る事実のほか、平成18年3月期ないし平成20年3月期の期限内の確定申告書において、架空の販売促進費及び架空の交際費を計上して、これを損金の額に計上して法人税を過少に申告していた事実が認められた。原告Dが架空の販売促進費や交際費を計上して法人税を過少に申告していたことは、同法68条1項の重加算税の賦課の要件を満たしているところ、これについて、原告Dは、同申告書の提出により納付すべきものとして記載した税額に不足額があるとして、平成18年3月期ないし平成20年3月期の法人税について、平成22年5月18日付けで札幌東税務署長に対して修正申告書（以下、併せて「原告D各修正申告書」という。乙D1、乙D2）を提出した。

同法68条1項は、同法65条1項の規定に該当する場合において、「納税者がその国税の課税標準等又は税額等の計算の基礎となるべき事実の全部又は一部を隠ぺいし、又は仮装し、その隠ぺいし、又は仮装したところに基づき納税申告書を提出していたときは、当該納税者に対し、政令で定めるところにより、過少申告加算税の額の計算の基礎となるべき税額（括弧内省略）に係る過少申告加算税に代え、当該基礎となるべき税額に100分の35の割合を乗じて計算した金額に相当する重加算税を課する」と規定している。

したがって、同法68条1項の重加算税の規定は、同法65条所定の過少申告加算税との関係では、過少申告加算税の賦課要件に付加される加重事由を定めた特別規定と解されるから、その適用については重加算税を優先すべきとされている（札幌高裁平成4年2月20日判決・訟務月報38巻8号1545頁）。そして、前事業年度以前の事業年度において、不正事実に基づき欠損金額を過大に申告し、その過大な欠損金額を基礎として欠損金額の繰越控除をしていた場合において、その繰越控除額を否認したときは、その繰越控除をした事業年度について重加算税を課することになる。

したがって、本件においては、原告D各更正処分に基づき納付すべき税額が生じる場合には、重加算税が過少申告加算税に優先して適用され、その余の重加算税が課されない部分については過少申告加算税が課されることとなるのであり、その金額は、それぞれ次のとおりである。

(1) 原告D平成18年3月期賦課決定処分の額 187万4000円

上記の金額は、通則法65条1項の規定に基づき、原告Dが原告D平成18年3月期更正処分により新たに納付すべきこととなった法人税の額1266万円（甲D3・25頁別紙1の4㊸欄参照。同法118条3項の規定により1万円未満の端数金額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126万6000円に、同法65条2項の規定に基づき、上記更正処分により新たに納付すべきこととなった法人税の額1266万7600円のうち、同項に規定する期限内申告税額に相当する金額0円と50万円とのいずれか多い金額である50万円を超える部分に相当する税額1216万円（同法118条3項の規定により1万円未満の端数金額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60万8000円を加算した金額である。

(2) 原告D平成20年3月期賦課決定処分の額 2万8000円

上記金額は、原告D各修正申告書により、不正事実に基づき欠損金額を過大に申告し、その過大な欠損金額を基礎として欠損金額の繰越控除をしていたことから、原告Dが原告D平成20年3月期更正処分により新たに納付すべきこととなった法人税の額8万円（甲D2・20欄参照。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。）について、同法68条1項の規定に基づき、100分の35の割合を乗じて算出した金額である。

4 原告D各賦課決定処分の適法性

被告が本件訴えにおいて主張する原告D各更正処分に伴って賦課されるべき過少申告加算税及び重加算税の額は、前記3のとおりであるところ、これらは、原告D各賦課決定処分における過少申告加算税及び重加算税の各額（原告D平成18年3月期賦課決定処分は裁決により一部取り消された後のもの。甲D3・25頁別紙1の4㊸欄、甲D2、別表6中の「平成18年3月31日までの事業年度」の表の「裁決」欄参照）と同額であるから、原告D各賦課決定処分は適法である。

以上

(別紙6)

評価通達の定める評価方法による本件株式の本件譲受日における評価額

1 類似業種比準価額

類似業種比準方式による本件株式の評価額は、別表18「類似業種比準方式による本件株式の1株当たりの計算」における「3 1株(50円)当たりの比準価額の計算」の「(3) 1株当たりの類似業種比準価額」とおり25万7300円である。

なお、別表18の各金額及び数値は、次の(1)ないし(4)のとおりである。

- (1) 別表18の「1 1株当たりの資本金の額等の計算」における本件会社の直前期末の資本金の額(①)及び発行済株式数(②)は、平成17年5月期の決算報告書(乙24)の「5. 株主及び株式の状況」及び貸借対照表(同8及び9枚目)のとおりである。
- (2) 別表18の「2 1株(50円)当たりの比準要素等の金額の計算」における本件会社の本件譲受日の直前期(平成17年5月期)における年配当金額(⑤)、法人税の課税所得金額(⑨)、非経常的な利益金額(⑩)及び利益積立金額(⑰)は、それぞれ、平成17年5月期の決算報告書の利益金処分案の配当金の金額(乙24・11枚目)、平成17年5月期の法人税の修正確定申告書別表一(一)の所得の金額(乙25・1枚目)、平成17年5月期の勘定科目内訳書の「雑益、雑損失等の内訳書」の「事故による保証金等」の金額(乙24・13枚目)及び平成17年5月期の法人税の修正確定申告書別表五(一)の「差引翌期首現在利益積立金額」の「差引合計額」(乙25・3枚目)である。

また、直前々期の年配当金額(⑤)及び法人税の課税所得金額(⑨)は、それぞれ、平成16年5月期の決算報告書の利益金処分案の配当金の金額(乙26・6枚目)及び平成16年5月期の法人税の修正確定申告書別表一(一)の所得の金額(乙27)である。

- (3) 別表18の「3 1株(50円)当たりの比準価額の計算」に用いる類似業種(大分類:サービス業、中分類:ホテル・旅館業)の株価等は、「類似業種比準価額計算上の業種目及び業種目別株価等(平成18年分)」(乙28)の各金額である。
- (4) なお、本件会社は、本件譲受日の直前期末である平成17年5月31日の翌日から本件譲受日(平成18年3月24日)までの間に、1株当たり5000円の配当金交付の効力が発生していることから(乙24・11枚目「利益金処分案」欄参照)、評価通達184の(1)の定め(乙11)により比準価額を修正することになる(別表18の3(3))。

2 1株当たりの純資産価額

純資産価額方式による評価額は、別表19「純資産価額方式による本件株式1株当たりの価額の計算」における「3 1株当たりの純資産価額の計算」の⑱のとおり99万6224円である。

(1) 純資産価額の計算方法と計算の基礎となる時期

法人税通達9-1-13の(4)は、「1株当たりの純資産価額等を参酌して通常取引されると認められる価額」を評価するに当たっては、その評価時点として、「当該事業年度終了の日又は同日に最も近い日におけるその株式の発行法人の事業年度終了の時」としている。

この点、本文の第2の5(2)(被告の主要の要旨)アで述べたとおり、株式の譲受けに関して受贈益が発生したか否か、その金額がいくらであるかについては、本来、当該受贈益が発生した時点、すなわち、本件株式を譲り受けた日(平成18年3月24日)の現況における株式の価額を評価すべきである。

もともと、課税時期(本件譲受日)の前である同年2月6日から同年5月31日までの間に、

本件会社における資産及び負債に大きな変動が認められず（乙23・問7の答）、また、本件会社に簿外の資産及び負債や、各決算において粉飾決算が行われた形跡が認められないことから（乙20・問6の答、乙23・問5の答）、別表19「純資産価額方式における本件株式の1株当たりの価額の計算」における資産及び負債の金額は、本件各譲受日の直後期末である平成18年5月期末の金額としている（乙29・8枚目「貸借対照表」参照、別表20）。これによる課税上の弊害も認められない。

また、本件建物及び本件土地等の価額については、別表13及び14のとおり評価通達によって算定した金額であり、以下詳述する。

(2) 課税時期（本件譲受日）における各資産の評価額

本件会社の本件譲受日における各資産の金額は、前記(1)で述べたとおり、当該譲受日の直後期末である平成18年5月期末の金額とするところ、本件会社の平成18年5月期の貸借対照表上の各資産の金額は別表20（乙29・8枚目「貸借対照表」参照）のとおりであり、純資産価額の計算における資産の評価額は別表19の「資産の部」の「評価額」欄のとおりである。

なお、本件建物及び本件土地の評価額については、以下のとおりである。

ア 本件建物の評価額

本件訴えにおいて被告が主張する本件建物の価額は、別表13のとおり、12億3459万8077円である。

課税時期における本件建物の評価額は、評価通達89の定めにより固定資産税評価額に同通達別表1に定める割合を乗じて算出するところ、本件建物の評価額は、平成18年度の固定資産税評価額である12億7584万8181円（乙30）に、当該評価額に同通達別表1に定める割合（1.0）を乗じて算出した価額から、同通達93の定め（乙11）により、当該固定資産税評価額に借家権割合（30パーセント）及び賃貸割合（本件建物の賃貸されている床面積（913.50平方メートル）を総床面積（8476.25平方メートル）で除したもの。）を乗じて算出した金額を控除した価額である（別表13参照）。

イ 本件土地の評価額

(ア) 本件訴えにおいて被告が主張する本件土地の価額は、別表14のとおり1億6606万2136円であり、以下のとおり、平成18年及び平成19年の評価額を算出した上で、時点修正を行って本件各譲受の時ににおける価額を算出したものである。

なお、法人税通達9-1-14の(2)は、当該株式の評価会社が土地を有しているときは、評価通達185の本文に定める「1株当たりの純資産価額（相続税評価額によって計算した金額）」の計算に当たり、これらの資産については、当該事業年度終了の時ににおける価額によることを定めているが、既に述べたとおり、本件各譲受により受贈益が発生したか否か、また、その金額を検討するに当たっては、本来、本件譲受日における本件株式の価額を評価すべきである。

(イ) まず、本件土地が市街地的形態を形成する地域に所在する宅地であることから、売買実例価額、公示価格、不動産鑑定士等による鑑定評価額、精通者意見価格等を基として国税局長がその路線ごとに評定した1平方メートル当たりの価額である路線価を基礎として（評価通達11の(1)、13及び14）、本件土地の固有のしんしゃくを行うために、奥行価格補正（同通達15。乙11）及び側方路線影響加算（同通達16。乙11）を適用して算出した価額に、本件建物の一部が貸家の用に供されていることから、その宅地に係る自用地として

の価額から、その宅地に係る借地権割合及びその貸家に係る借地権割合の相乗積を乗じ、更に賃貸割合を乗じて計算した価額を控除した価額（同通達26。乙11）を0.8で割り戻して、平成18年及び平成19年の評価額を算出する。

被告が上記評価の基礎とした路線価は、土地の価額には相当の値幅があることや、路線価が相続税及び贈与税の課税に当たって1年間適用されるものであるため、路線価の評価時点であるその年の1月1日以後の1年間の地価変動にも耐え得るものであることが必要であること等の評価上の安全性を配慮し、もともと、公示価格の80パーセント程度をめに定められているものである（乙11、乙34）。そうであるから、譲受の時ににおける価額を算出するに当たって、路線価を基礎に算定された価額を公示価格の水準の価額に割り戻すこと、そのために路線価を基礎に算定された価額を0.8で除することには、合理性が認められる。

このように、路線価を基礎として平成18年及び平成19年の評価額を算出した上、路線価の評価時点（各年1月1日現在）と本件譲受日（平成18年3月24日）との間の時点修正を行う（別表14参照）。

(3) 課税時期における各負債の価額

前記(1)で述べたとおり、本件会社の本件譲受日における各負債の金額は、本件各譲受の直後期末である平成18年5月期における金額とするところ、本件会社の平成18年5月期の貸借対照表上の各負債の金額は別表20（乙29・8枚目「貸借対照表」参照）のとおりであり、純資産価額の計算における負債の評価額は、別表9「負債の部」欄のとおりである。

(4) 本件株式の1株当たりの純資産価額

評価通達185では、1株当たりの純資産価額（相続税評価額によって計算した価額）を計算する場合は、課税時期における各資産を評価通達の定めるところにより評価した価額の合計額から課税時期における各負債の金額の合計額を控除した金額を課税時期における発行済株式数で除して計算する旨定めており、さらに法人税通達9-1-14の(3)において、評価通達186-2により計算した評価差額に対する法人税額等に相当する金額は控除しないこととされている。

したがって、本件会社の課税時点における各資産の評価額は14億4833万5000円であり、課税時期における各負債の価額は4億5211万1000円であるから、課税時期における相続税評価額による純資産価額は、資産から負債を控除した9億9622万4000円である（別表19の2⑤欄参照）。そして、課税時期現在における本件会社の株式の発行済株式数は1000株であることから、本件株式の1株当たりの純資産価額は、99万6224円である（別表19の3⑩欄参照）。

3 本件株式の1株当たりの評価額

以上のとおり、本件株式の1株当たりの類似業種比準価額は25万7300円であり、同じく純資産価額は1株99万6224円であるから、本件株式の1株当たりの価額は、62万6762円となる（別表21参照）。

別表 1、別表 2 及び別表 7 から別表 2 1 まで 省略

原告A
平成18年3月31日までの事業年度

別表3
(単位：円)

区分	年月日	所得金額	納付すべき税額	重加算税	過少申告加算税
確定申告	平成18年6月27日	△8,440,596	△970,368	-	-
更正処分	平成22年6月21日	131,423,004	37,816,500	-	5,792,000
審査請求	平成22年8月17日	△8,440,596	△970,368	-	0
裁決	平成23年6月30日	129,730,806	37,308,600	-	5,715,500

原告B
平成18年3月31日までの事業年度

別表4
(単位：円)

区分	年月日	所得金額	納付すべき税額	重加算税	過少申告加算税
確定申告	平成18年6月30日	6,001,381	△5,702,376	-	-
更正処分等	平成22年6月21日	87,588,481	18,613,800	-	3,580,500
審査請求	平成22年8月17日	6,001,381	△5,702,376	-	0
裁決	平成23年6月30日	86,417,801	18,262,500	-	3,528,000

原告C
平成18年3月31日までの事業年度

別表5
(単位：円)

区分	年月日	所得金額	納付すべき税額	繰越欠損金の当期控除額	翌期へ繰り越すべき欠損金額	重加算税	過少申告加算税
確定申告	平成18年6月30日	△6,247,372	△5,146,931	0	20,438,113	-	-
更正処分等	平成22年6月21日	119,575,487	30,085,500	14,040,741	-	-	5,259,500
審査請求	平成22年8月17日	△6,247,372	△5,146,931	0	20,438,113	-	0
裁決	平成23年6月30日	117,568,607	29,483,400	14,040,741	-	-	5,169,500

平成19年3月31日までの事業年度

(単位：円)

区分	年月日	所得金額	納付すべき税額	繰越欠損金の当期控除額	翌期へ繰り越すべき欠損金額	重加算税	過少申告加算税
確定申告	平成19年7月2日	△1,597,189	△381,822		22,035,302	-	-
更正処分等	平成22年6月21日	△12,150,389	△381,822		12,150,389	-	-
審査請求							
裁決							

平成20年3月31日までの事業年度

(単位：円)

区分	年月日	所得金額	納付すべき税額	繰越欠損金の当期控除額	翌期へ繰り越すべき欠損金額	重加算税	過少申告加算税
確定申告	平成20年6月30日	6,131,174	1,086,400	22,035,302		-	-
修正申告等	平成22年5月19日	6,768,122	1,226,500	21,885,302		10,500	10,000
更正処分等	平成22年6月21日	16,503,035	4,048,500	12,150,389		10,500	371,000
審査請求	平成22年8月17日	6,768,122	1,226,500	21,885,302		10,500	10,000
裁決	平成23年6月30日						

原告D
平成18年3月31日までの事業年度

別表6
(単位：円)

区分	年月日	所得金額	納付すべき税額	繰越欠損金の当期控除額	翌期へ繰り越すべき欠損金額	重加算税	過少申告加算税
確定申告	平成18年6月28日	△8,130,982	△1,483,421		8,950,758	-	-
修正申告	平成22年5月18日	△7,380,882	△1,483,421		7,380,882	-	-
更正処分等	平成22年6月21日	45,067,968	11,396,600		0	-	1,907,000
審査請求	平成22年8月17日	△7,380,882	△1,483,421		7,380,882	-	0
裁決	平成23年6月30日	44,359,597	11,184,200		0	-	1,874,000

平成19年3月31日までの事業年度

(単位：円)

区分	年月日	所得金額	納付すべき税額	繰越欠損金の当期控除額	翌期へ繰り越すべき欠損金額	重加算税	過少申告加算税
確定申告	平成19年6月29日	△2,901,516	△210,331		11,852,274	-	-
修正申告	平成22年5月18日	△837,516	△210,331		8,218,398	-	-
更正処分等	平成22年6月21日	△4,887,916	△210,331		4,887,916	-	-
審査請求							
裁決							

平成20年3月31日までの事業年度

(単位：円)

区分	年月日	所得金額	納付すべき税額	繰越欠損金の当期控除額	翌期へ繰り越すべき欠損金額	重加算税	過少申告加算税
確定申告	平成20年5月29日	0	△171,235	3,199,991	8,652,283	-	-
修正申告	平成22年5月18日	0	△171,235	5,268,495	2,949,903	-	-
更正処分等	平成22年6月21日	380,579	△87,635	4,887,916	0	28,000	-
審査請求	平成22年8月17日	0	△171,235	5,268,495	2,949,903	0	-
裁決	平成23年6月30日						