

東京地方裁判所 平成●●年(〇〇)第●●号 法人税更正処分取消等請求事件
国側当事者・国(神田税務署長)
平成30年1月25日棄却・控訴

判 決

原告	株式会社B
同代表者代表取締役	甲
同訴訟代理人弁護士	清井 礼司
被告	国
同代表者法務大臣	上川 陽子
処分行政庁	神田税務署長 兵庫 浩
指定代理人	別紙1 指定代理人目録のとおり

主 文

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

事実及び理由

第1 請求

- 1 神田税務署長が、原告に対し、平成26年2月24日付けでした原告の平成20年11月1日から平成21年10月31日までの事業年度に係る法人税の更正処分及び過少申告加算税の賦課決定処分をいずれも取り消す。
- 2 神田税務署長が、原告に対し、平成26年2月24日付けでした原告の平成21年11月1日から平成22年10月31日までの事業年度に係る法人税の更正処分及び過少申告加算税の賦課決定処分をいずれも取り消す。
- 3 神田税務署長が、原告に対し、平成26年2月24日付けでした原告の平成22年11月1日から平成23年10月31日までの事業年度に係る法人税の更正処分及び過少申告加算税の賦課決定処分をいずれも取り消す。
- 4 神田税務署長が、原告に対し、平成26年2月24日付けでした原告の平成23年11月1日から平成24年10月31日までの事業年度に係る法人税の更正処分及び過少申告加算税の賦課決定処分をいずれも取り消す。

第2 事案の概要

- 1 本件は、不動産の売買等を目的とする株式会社である原告が、平成21年10月期(平成20年11月1日から平成21年10月31日までの事業年度をいう。以下、原告の他の事業年度についても同様に表記する。)から平成24年10月期までの各事業年度(以下「本件各事業年度」という。)に係る法人税の申告(以下「本件各申告」という。)において、平成20年10月期の貸借対照表上「土地営業権原価」という勘定科目で固定資産に計上されていた金額

には減価償却資産である無形固定資産（営業権）が含まれることを前提に、これに係る償却費を当該事業年度の損金の額にそれぞれ算入した（以下、この算入された金額を「本件各償却額」という。）ところ、神田税務署長から、上記「土地営業権原価」は原告が過去に取得した土地を平成12年10月期に譲渡したことにより生じた譲渡損失に相当する金額の残額であって、本件各事業年度において減価償却し得るものではないから、本件各償却額は本件各事業年度における損金の額に算入すべき金額とは認められないとして、本件各事業年度に係る法人税の各更正処分及び過少申告加算税の各賦課決定処分（以下「本件各更正処分等」という。）を受けたため、被告を相手に、本件各更正処分等の取消しを求める事案である（なお、原告の会計帳簿において「土地営業権原価」は平成13年10月期に初めて計上され、平成15年10月期以降減価償却されてきたものであるが、本件各更正処分等の対象とされているのは本件各事業年度に係るもののみである。）。

原告は、要旨、①ゴルフ練習場施設の建設用地とする目的で取得した上記土地につき、平成12年10月期に譲渡したものの、いまだこれを買主に引き渡していないから、譲渡損失は発生していない、②原告において上記土地につき開発許可を得るために必要な公共施設の管理者の同意を得るなどしたことから、上記「土地営業権原価」には減価償却資産である営業権が含まれているなどと主張して、本件各更正処分等の適法性を争っている。

2 本件に関係する法人税法（以下「法」という。）、法人税法施行令（以下「令」という。）及び都市計画法（平成12年法律第73号による改正前のもの。以下同じ。）の定めは別紙2-1～3のとおりである。

3 前提事実（争いのない事実、顕著な事実並びに掲記の証拠及び弁論の全趣旨により容易に認められる事実）

(1) 原告等

ア 原告は、昭和58年11月●日に設立され、不動産の売買・賃貸・管理及びその仲介、商業施設の開発・管理及び経営等を目的とする株式会社であり、遅くとも平成元年12月30日以降、原告代表者が代表取締役を務めている。

イ 有限会社C（以下「C社」という。）は、平成10年6月●日に設立され、旅館、ホテルの経営及び管理業務等を目的とする法人であり、原告代表者の子である乙が平成22年6月29日付けで代表取締役に就任している（なお、原告は、昭和62年5月頃、上記とは別の会社であるD株式会社〔平成8年頃に経営破綻〕からホテル用地等を購入したことがあった〔甲15〕。）。

(2) 別表1記載の各土地（以下「本件各土地」という。）の取引状況等

ア 本件各土地は、いずれも千葉県E市（平成22年以前のF郡）に所在し、地目を山林、原野又は畑とする土地である（乙21～128）。

イ 原告は、平成元年から平成7年までの間において、別表1の「原告購入」「売主」欄に記載の者から、ゴルフ練習場等の建設用地とする目的で、本件各土地をそれぞれ購入した（以下、これらの購入に係る売買契約を「本件各購入契約」という。）。本件各土地のうち、地目が山林又は原野であるものについては所有者を原告とする所有権移転登記が、地目が畑であるものについては農地法5条の許可を条件として権利者を原告とする条件付所有権移転仮登記がされた。

ウ 原告は、平成12年1月27日、C社に対し、本件各土地のうち別表1順号1～99の

各土地（以下、これらの土地を併せて「本件土地A」という。）を売却した（以下、この売却に係る契約を「本件土地A売買契約」という。なお、本件土地A売買契約における代金額については、後記のとおり争いがある。）。本件土地A売買契約に係る契約書（以下「本件土地A売買契約書」という。）には、要旨、以下のとおり記載されている。（甲5、乙1）

（ア）原告は、本件土地Aを、C社に対し、総額3000万円で売り渡す（1条）。

（イ）C社は、平成12年1月27日、土地の売買代金として、原告に対し、3000万円を支払う（2条）。

（ウ）原告は、C社に対し、売買代金の受領と引換えに、本件土地Aのうち山林原野については所有権移転登記手続を行い、農地については所有権移転仮登記手続を行う（3条）。

（エ）開発の事前協議許可及び本許可の点については、原告は開発に至るまで共同で本許可の取得に当たり、C社は本許可取得後に相当の対価を原告に支払うものとする（6条）。

（オ）原告は、売買代金の受領と引換えに、本件土地AをC社に引き渡す。引渡しは現状有姿のままとする（12条）。

エ 原告は、平成12年1月27日、C社から、本件土地A売買契約に基づき、3000万円の支払を受けた。

オ 本件土地Aについて、平成12年2月1日、同年1月27日の売買を原因として、地目が山林又は原野である土地については、所有者を原告からC社とする所有権移転登記手続が、地目が畑である土地については、権利者を原告からC社とする条件付所有権移転仮登記手続がそれぞれされた。

カ 本件各土地のうち別表1順号100及び101の各土地については、平成12年1月27日の売買を原因として、権利者を原告からC社とする条件付所有権移転仮登記手続がされた。

キ 本件各土地のうち別表1順号102～108の各土地については、平成12年1月27日の売買又は平成14年5月10日の売買を原因として、所有者を原告から有限会社G（以下「G社」という。）に移転する所有権移転登記手続がされた。

（3）本件訴えに至る経緯

ア 原告は、本件各事業年度に係る法人税の確定申告（本件各申告）において、平成20年10月期に計上された「土地営業権原価」に減価償却資産が含まれることを前提に、本件各償却額（平成21年10月期につき6345万1253円、平成22年10月期につき6822万2451円、平成23年10月期につき3047万9823円、平成24年10月期につき5741万8283円）をそれぞれ当該事業年度の損金の額に算入し、その結果、いずれの申告においても、所得金額は0円、納付すべき税額は0円となった。

イ 神田税務署長は、平成26年2月24日、原告に対し、以下のとおり、本件各更正処分等をした。これらにおける更正の理由は、平成20年10月期に計上されていた「土地営業権原価」は原告が本件土地Aを平成12年10月期にC社に3000万円で譲渡したことにより生じた譲渡損失に相当する金額の残額であって、本件各事業年度において減価償却し得るものではないから、本件各償却額はいずれも本件各事業年度における損金の額に算入すべき金額とは認められない、というものであった。

（ア）平成21年10月期について

所得金額	6 3 4 5 万 1 2 5 3 円
法人税（本税）の額	1 8 0 7 万 5 3 0 0 円
過少申告加算税の額	2 6 8 万 5 5 0 0 円
更正により納付すべき合計額	2 0 7 6 万 0 8 0 0 円
(イ) 平成 2 2 年 1 0 月期について	
所得金額	6 2 1 2 万 7 3 5 1 円
法人税（本税）の額	1 7 6 7 万 8 1 0 0 円
過少申告加算税の額	2 6 2 万 5 5 0 0 円
更正により納付すべき合計額	2 0 3 0 万 3 6 0 0 円
(ウ) 平成 2 3 年 1 0 月期について	
所得金額	2 4 5 1 万 8 0 2 3 円
法人税（本税）の額	6 3 9 万 5 4 0 0 円
過少申告加算税の額	9 3 万 3 5 0 0 円
更正により納付すべき合計額	7 3 2 万 8 9 0 0 円
(エ) 平成 2 4 年 1 0 月期について	
所得金額	5 5 3 4 万 8 7 8 3 円
法人税（本税）の額	1 5 6 4 万 4 4 0 0 円
過少申告加算税の額	2 3 2 万 1 0 0 0 円
更正により納付すべき合計額	1 7 9 6 万 5 4 0 0 円

ウ 原告は、平成 2 6 年 4 月 7 日、神田税務署長に対し、本件各更正処分等について異議申立てをした。

エ 神田税務署長は、平成 2 6 年 6 月 2 4 日、上記ウの異議申立てを棄却する旨の決定をした。

オ 原告は、平成 2 6 年 7 月 6 日、国税不服審判所長に対し、本件各更正処分等について審査請求をした。

カ 国税不服審判所長は、平成 2 7 年 7 月 6 日、上記オの審査請求を棄却する旨の裁決をした。

キ 原告は、平成 2 7 年 1 2 月 2 8 日、本件訴えを提起した。

4 争点

本件における争点は本件各更正処分等の適法性であり、具体的には本件各償却額を本件各事業年度における損金の額に算入することの可否が争われている。

5 争点に関する当事者の主張の要旨

(被告の主張の要旨)

(1) 原告は、平成 1 3 年 1 0 月期において、「土地営業権原価」として 1 2 億 6 1 1 0 万 1 1 5 9 円を計上し、これに減価償却資産である営業権が含まれているとして本件各償却額につき本件各事業年度における損金の額に算入して本件各申告をしたものであるところ、以下のとおり、「土地営業権原価」に減価償却資産が含まれているとはいえないから、その一部である本件各償却額を本件各事業年度において損金の額に算入することはできない。

すなわち、「土地営業権原価」を構成する金額のうち、原告が本件各土地を購入した際の購入代金 6 億 5 9 0 3 万 8 0 3 0 円、不動産業者に対して支払った手数料 1 8 0 1 万 0 8 5

3円、特別土地保有税3402万8476円、土地売買契約書に係る印紙税53万2000円及び借入金に対する利息額約5億5000万円は、いずれも本件各土地の購入のために要した費用及び本件各土地を事業の用に供するために要した費用として、本件各土地の取得価格を構成する。そして、原告は、平成12年1月27日、C社に対し本件土地Aを売却して同社から3000万円を受領しているから、本件土地Aについては同日に所得の実現があったと評価することができるところ、本件各土地に係る上記の取得価格のうち本件土地Aの取得価格に相当する金額については、所得の実現時に収入金額が譲渡原価を下回ることになるから、譲渡損失が発生し、その額は平成12年10月期の損金の額に算入されることとなる。

また、「土地営業権原価」を構成する金額のうち、ゴルフ練習場施設の建設のための測量及び設計に係る費用9921万1659円については、減価償却資産であるゴルフ練習場施設の取得価額を構成する（令54条1項2号）ものとして、減価償却資産を取得した日の属する事業年度以降において減価償却の基礎とされることとなるところ、ゴルフ練習場施設は、本件各事業年度の末日までに完成しておらず、原告はいまだ減価償却資産であるゴルフ練習場施設を取得していないから、上記の測量等に係る費用を本件各事業年度における損金の額に算入することはできない。

したがって、平成13年10月期に「土地営業権原価」として計上された12億6110万1159円を原資とする本件各償却額を本件各事業年度における損金の額に算入することはできない。

(2) 本件土地Aについて引渡しが行われたこと

原告は、本件土地A売買契約における代金には、同契約書2条に定める3000万円のみならず、同契約書6条に定める相当の対価も含まれるところ、後者の支払がされていないため、本件土地Aの引渡しも未了であり、譲渡損失はいまだ発生していないと主張する。しかしながら、本件土地A売買契約書には、売買の対象となる物件及びその代金が明確に定められており、本件土地Aの売買代金が3000万円であることは明らかである。また、仮に本件土地Aの引渡しが行われていないとすれば、貸借対照表上の土地残高は12億円と計上されるはずであるのに、本件土地Aについて、原告の貸借対照表上の土地残高は、平成13年10月期においては1億8759万9241円と計上された後、平成14年10月期以降においては0円と計上されているのであるから、このことから、本件土地Aの引渡しが行われたことは明らかである。

なお、原告は、本件土地Aに係る開発行為について、都市計画法32条に基づき、管理者の同意を得、かつ、地元自治体及び関係諸機関等と協議を行ったため、本件土地Aに係る開発の当事者は原告に限られる旨や、本件土地A売買契約書6条に定める義務の履行がされていないため、本件土地Aの引渡しが行われたとはいえない旨を主張する。しかしながら、「ゴルフ練習場建設計画について（回答）」と題する回答書（平成7年10月5日付●●第●●号）（甲6の2。以下「本件回答書」という。）又は協議記録書（甲8。以下「本件協議記録書」という。）は、いずれも都市計画法32条所定の同意の取得及び協議が行われたことを示すものではない。また、本件土地A売買契約書6条に定める相当の対価とは、原告がC社に対して本件土地Aを現状有姿のまま引き渡した後において、C社の行う開発行為について共同して行う原告の役務提供に対する対価を指すと解されるから、仮に原告が同条所定の同意の取得及び協議を行っていたとしても、本件土地Aが引き渡されたとする事実の認定を左

右するものではない。

(3) 原告が主張する損金算入の根拠について

ア 原告は、平成13年10月期に「土地営業権原価」として計上した12億6110万1159円には、(ア) 無形固定資産である営業権6億5612万1029円(その内訳は、①都市計画法32条所定の同意の取得及び協議に要した費用9921万1659円、②ゴルフ練習場開発事業の開発本申請時に開発資金を裏付ける証明書類が必要となることから資金調達した10億円に対する利息額5億5690万9370円)、(イ) 有形固定資産である土地の原価6億0498万0130円が含まれると主張する。

しかし、上記(ア)①については、原告が本件各土地に係る開発行為につき上記同意を取得し又は協議を行ったとは認められず、仮に原告がこれを行ったとしても原告の主張する関連費用が事業の用に供するために直接要した費用であったとは認められない。さらに、仮にこの点が肯定されたとしても、上記関連費用は令13条8号ヲに規定する「営業権」を取得する費用には該当しないから、上記(ア)①は営業権の取得価額を構成しない。

また、上記(ア)②については、そもそもゴルフ練習場開発事業の開発本申請時に開発資金を裏付ける証明書類が必要であると主張する根拠が不明である。仮にその根拠が都市計画法30条1項5号及び同法施行規則15条4号において、開発許可を受けようとする者は開発許可申請の際に資金計画を記載した申請書を都道府県知事に提出しなければならない旨規定されていることであるとするならば、これらの規定は、開発資金の裏付けとなる証明書類を添付することまでは求めていないから、上記主張は失当である。加えて、原告はそもそも本件各土地に係る開発行為について都市計画法に基づく開発許可の申請をしていない。したがって、原告が本件各土地に係る開発行為について開発許可の申請をするために10億円の資金を調達したとは認められないから、原告の上記主張は理由がない。

仮に、原告が上記開発許可の申請の準備のために10億円の資金を調達してそれに係る利息を支払っていたとしても、原告はいまだ本件各土地に係る開発行為について都市計画法に基づく開発許可を得ていないのであるから、当該支払によって何らの権利も取得しておらず、また、上記利息の支払をもって他の企業を上回る企業収益を稼得することができる無形の財産的価値を取得したという事実関係も認められない。したがって、上記の支払は令13条8号ヲに規定する「営業権」の取得価額を構成しない。

そして、上記(イ)について、本件各土地の取得価額(原価)を構成する購入対価の額を営業権の償却費として損金の額に算入することができないことは、前記(1)のとおりである。

イ なお、営業権は、会計学において、同種の他の事業に比して期待される将来の超過収益力の存在をもってその本質とすることとされているところ、法において、このような会計学上の意義と別異に解さなければならない特段の事情があるとは認められないから、法にいう営業権は原則として上記会計学上における意義と同趣旨をいうものと解すべきである。

仮に原告の主張が、「土地営業権原価」が令13条8号ヲに規定する「営業権」以外の無形固定資産に該当するから減価償却し得る旨を主張するものと解する余地があるとしても、原告は、原告自身が主張する営業権以外の資産が無形固定資産の範囲を定めた同号のいずれに当たるのかを明らかにしていないから、このような主張もまた失当である。

(原告の主張の要旨)

(1) 本件土地Aの引渡しがおらず、譲渡損失が発生していないこと

本件土地A売買契約における代金には、同契約書2条に定める3000万円のみならず、同契約書6条に定める相当の対価（ゴルフ練習場施設そのものの工事の対価ではなく、農地及び林地の復元に伴う工事の対価を指す。）が含まれるところ、原告は、いまだ上記相当の対価の支払を受けていないから、本件土地Aについては引渡しがおされたとはいえず、譲渡損失は発生していない。

すなわち、市街化調整区域内に位置する本件各土地において、ゴルフ練習場施設の建設を行おうとする場合、都市計画法32条所定の同意の取得及び協議を行う必要があるところ、これらの同意及び協議は、開発許可を得るために必ず経なければならないものであると同時に、ひとたびその同意及び協議がされれば、当該同意を得た者以外の者が開発許可を受けることができなくなるという効果を有する。しかるに、原告は、本件回答書のとおり管理者の同意を得、かつ、本件協議記録書のとおり協議を行ったのであるから、原告以外の者が本件土地Aに係る開発を行うことはできなくなった。このように、本件土地Aに係る開発行為に第三者が関与する余地はなく、原告及びC社はいずれも、本件土地A売買契約書に記載された内容が相互に密接に関連しているとの認識の下、C社が開発を進められるようにすることを目的として本件土地A売買契約を締結したのであるから、本件土地Aの売買代金には本件土地A売買契約書6条に定める相当の対価が含まれていることは明らかであり、その支払がされない限り、本件土地Aが引き渡されたとはいえず、譲渡損失が発生する余地はない。

(2) 被告の主張に対する反論等

ア 「土地営業権原価」の内訳について

(ア) 「土地営業権原価」を構成する本件各土地の購入代金額は、被告が主張する6億5903万8030円ではなく、6億0498万0130円である。

(イ) 「土地営業権原価」を構成する借入金に対する利息額は、ゴルフ練習場開発事業の開発本申請時に開発資金を裏付ける証明書類が必要となることから資金調達した10億円についての利息額5億5690万9370円であって、土地の取得価格を構成しない。

(ウ) 「土地営業権原価」を構成する9921万1659円は、被告が主張するゴルフ練習場施設の建設のための測量及び設計に係る費用ではなく、実際には都市計画法32条所定の同意の取得及び協議に要した資料作成代であるから、減価償却資産（ゴルフ練習場施設）の取得価額を構成しない。原告は、本件各購入契約における各売主及びその地位を承継した各相続人（以下、併せて「本件各売主」という。）を相手方として提起した訴訟（千葉地方裁判所佐倉支部平成●●年（〇〇）第●●号売買代金返還等請求事件。以下「別件訴訟」という。）において、ゴルフ練習場施設の建設のための測量及び設計に係る費用9921万1659円等の損害賠償を求めたものの、これは裁判上請求したにすぎないものであって、その実体は上述のとおりである。

イ 原告は、都市計画法32条所定の同意を取得した後、これを無形固定資産である営業権として資産に計上し、本件土地A売買契約以後、減価償却を行い、平成15年から平成24年まで、利益の額に相当する額について、償却費として計上してきたところ、こうした処理は、原告が神田税務署を訪れて税務相談を行い、その回答を参考にして行った税務処理方法である。原告に対する税務調査が行われてこなかったのは、原告の会社の内情及びそれに基づく決算や税務申告の内容を熟知していた神田税務署の職員が、原告に対する税

務調査の必要はないと判断していたためである。

(3) 損金算入の根拠について

ア 原告が平成13年10月期において「土地営業権原価」として計上した12億6110万1159円の内訳は、(ア)引渡しを完了していない有形固定資産である土地6億0498万0130円及び(イ)無形固定資産である営業権6億5612万1029円((イ)の内訳は、①都市計画法32条所定の同意の取得及び協議に要した費用9921万1659円及び②ゴルフ練習場開発事業の開発本申請時に開発資金を裏付ける証明書類が必要となることから資金調達した10億円についての利息額5億5690万9370円)であり、いずれも減価償却を要する。

したがって、原告が本件各償却額を本件各事業年度における損金の額に算入してした本件各申告に誤りはない。

イ なお、法及び令は、無形固定資産である営業権の内容を特に規定していないところ、原告の用いる「土地営業権原価」という勘定科目における営業権とは、ゴルフ練習場開発事業の営業に結び付く権利を総称するものとしての営業権利を意味しており、会計学上の営業権とは全く意味合いの異なるものである。

第3 当裁判所の判断

当裁判所は、原告の会計帳簿において本件各償却額の原因とされている「土地営業権原価」は、本件各事業年度に減価償却することのできる資産に当たらないから、本件各償却額を本件各事業年度における損金の額に算入することはできず、本件各更正処分等は適法であると判断した。その理由の詳細は以下のとおりである。

1 前記前提事実に加え、後掲の各証拠及び弁論の全趣旨によれば、以下の事実が認められる。

(1) 「土地営業権原価」等の推移

原告の会計帳簿における平成12年10月期から平成24年10月期までの「土地営業権原価」等の推移は、別表2のとおりである(乙2、7~10、12~17)。すなわち、貸借対照表上、平成12年10月期には「土地」として32億2746万6931円が計上されていたのが、平成13年10月期には「土地」が1億8759万9241円に減少し、新たに「土地営業権原価」として12億6110万1159円が計上された。その後、「土地」については、平成14年10月期には計上額が0円となり、「土地営業権原価」については、平成15年10月期から減価償却され、平成24年10月期にはその残額が7億2036万1552円と計上された。なお、減価償却額は各事業年度によって異なり、少ないときは2222万1559円(平成15年10月期)、多いときは9098万6514円(平成19年10月期)であった。

(2) 別件訴訟

ア 原告は、平成9年7月31日、本件各売主を相手方として、売買代金の返還等を請求する訴訟(別件訴訟)を提起した。

原告は、別件訴訟において、本件各売主に対し、本件各購入契約に係る売買代金の返還を求めたほか、本件各購入契約に当たり原告が次の(ア)から(エ)までの費用を支出したと主張して、損害賠償を求めた。

(ア) 事業目的(ゴルフ練習場施設の建設)のために一団の土地につき実施した測量及び設計に係る費用 9921万1659円

(イ) 不動産業者への手数料	1 8 0 1 万 0 8 5 3 円
(ウ) 特別土地保有税	3 4 0 2 万 8 4 7 6 円
(エ) 土地売買契約書に係る印紙税	5 3 万 2 0 0 0 円

(以上につき、乙129、弁論の全趣旨)

イ 原告は、平成11年10月19日、本件各売主との間で、要旨、以下のとおり、裁判上の和解をした（以下、同和解に係る調書〔平成11年12月10日付け更正決定による更正後のもの〕を「別件和解調書」といい、別件和解調書における和解条項を「別件和解条項」という。）。

(ア) 本件各売主は、各自、原告に対し、自己の所有する本件各土地を売り渡し、既に引き渡したことを認める（別件和解条項一の1及び2）。

(イ) 本件各売主のうち丙は、原告に対し、別表1順号102～105の土地（山林4筆）につき、平成7年2月26日売買を原因とする所有権移転登記手続を、別表1順号100及び101の土地（畑2筆）につき、同日売買（条件として農地法5条の許可）を原因とする条件付所有権移転仮登記手続をそれぞれする（別件和解条項一の3）。

(ウ) 本件各売主は、各自、原告に対し、本件各購入契約に係る契約総額の全部又は一部の金額の支払を受けたことを認め、残代金額の支払請求権を放棄する（別件和解条項二の1及び2）。

なお、別件和解調書には、本件各売主に対する原告の支払合計額は6億0498万0130円、残代金額の合計額は5405万7900円である旨が記載されている。

(エ) 本件各売主のうち、農地を所有する者は、各自、原告に対し、本件各購入契約に基づき、各農地につき、農地法5条の許可取得のため、同法所定の手続に協力し、かつ、当該許可後直ちに各所有権移転登記申請手続を行う（別件和解条項三の1）。

(オ) 本件各売主は、F村農業委員会及び千葉県知事に対し、本席上で別途交わした上申書のとおり上申することとし、原告はこれに協力する（別件和解条項三の2）。

(カ) 本件各売主は、本件各購入契約に基づき、原告が本件各土地で行う開発につき同意する（別件和解条項三の3）。

(キ) 本件各売主は、各自、原告に対し、原告が本件各購入契約上の権利を第三者に譲渡することを承諾し、原告がこれを譲渡した場合は、上記（エ）～（カ）の手続等は当該第三者のために行うものとする（別件和解条項四）。

(ク) 原告は、本件各売主に対するその余の請求を放棄する（別件和解条項六）。

(ケ) 原告と本件各売主の間には、本和解条項に定めるほか、何らの債権債務のないことを相互に確認する（別件和解条項七）。

(3) 本件土地Aの売買等

原告は、平成12年1月27日、C社（前提事実（1）イ）に対し、本件土地Aを売買代金3000万円で売却した。原告は、同日、C社から本件土地Aの売買代金3000万円の支払を受け、同社に対し本件土地Aを引き渡した。（前記前提事実（2）ウ及びエ、甲5、乙1）。

(4) C社における経理処理状況

ア C社の平成24年7月1日から平成25年6月30日までの事業年度に係る法人税の確定申告書に添付された貸借対照表の「資産の部」には、固定資産1億1392万3071

円の内訳として、「土地」 3812万4768円が計上されている（乙19）。

イ C社は、平成12年1月27日付けで「F土地代」として3000万円を計上し、それ以降、これに関連する支出を累積した結果、平成15年6月30日時点における累積簿価は3812万4768円となっていた（乙20）。

(5) 原告代表者の供述

ア 原告代表者は、平成24年3月13日、G社に対する法人税法違反嫌疑事件について東京国税局査察部において質問を受け、要旨、次の（ア）のとおり供述した（乙131）。

（ア）原告は、昭和62年頃にゴルフ練習場施設を建設するための用地を約6億円で取得していたが、産業廃棄物を不法投棄されたほか、バブル崩壊の時期とも重なり、ゴルフ練習場開発のめどが立たなくなり、土地購入に伴う借入れの金利が高く簿価は膨らんでいった。その後、東京都から差押を受けていたこの用地を、C社が、土地につき12億円の簿価、売却額につき3000万円という条件の下で買い受けることに金融機関とも話がまとまった。仕訳は、

現金 3000万円 / 土地 12億円

売却損 11億7000万円

となるが、直接売却損を立てずに、

現金 3000万円 / 土地 12億円

営業権 11億7000万円

と計上した。

（イ）なお、原告は、上記（ア）のほか、①神田税務署から上記（ア）のような会計処理が可能であるとの回答を得た上で処理をしたものであることや、②簿価と売却金額との差額の取扱いについては繰延資産として計上してその後に償却する方法があることなどを述べたが、上記②に対し、質問者である東京国税局財務事務官から、「オープン前の設計料や建築費等は繰延資産に該当するかもしれませんが、売却損が繰延資産になることはないと思いますが、いかがですか。」と問われると、「思い出しました。」と言ってそれまでの説明内容を変更し、土地の実際の価格は産業廃棄物の不法投棄等の問題により、ただ同然であったこと、土地の簿価として計上された12億円には土地3000万円と繰延資産11億7000万円が含まれていたことなどを供述した。

イ 原告代表者は、平成24年7月13日、G社に対する法人税法違反嫌疑事件について東京国税局査察部において質問を受け、要旨、以下のとおり供述した（乙6）。

（ア）原告が計上している営業権とは、昭和62年頃にゴルフ練習場施設を建設する予定で購入した土地を平成12年2月頃に売却したときの売却金額と、その土地の簿価及びゴルフ練習場施設を建設するためにかけた土地売却時までの費用の総額との差額に当たるものである。

（イ）上記営業権の内訳は、①ゴルフ練習場用地のうち山林部分の損失相当額、②上記用地のうち農地部分の仮登記手続に係る保全金、③ゴルフ練習場施設に係る設計料、④不動産業者に支払った手数料、⑤地価税、⑥固定資産税、⑦ゴルフ練習場の開発に係る借入金の利息、その他不動産取得に係る費用などである。

（ウ）上記①の山林部分の損失相当額とは、平成元年10月又は11月頃に取得した際の取得金額約3億円と、平成12年2月に売却した際の売却金額3000万円との差額であ

る。

上記②の保全金とは、農地の所有者に対し、平成元年10月又は11月頃に支払った対価約2億7000万円である。

上記③のゴルフ練習場に係る設計料とは、設計事務所等合計3社に支払った設計料であり、1社目に対し1000万円、2社目に対し3000万円、3社目に対し3000万円を支払ったものである。

上記④の手数料とは、不動産仲介業者に対して支払った手数料であり、売買契約金額の6%に3万円を加えた金額を支払ったものである。

上記⑤の地価税及び上記⑥の固定資産税とは、ゴルフ練習場用地のうち山林部分に課されたもので、取得から売却までの間に支払ったものである。

上記⑦の利息とは、平成元年10月頃に受けた融資約5億5000万円に対する利息であり、平成12年2月までの支払総額は約5億5000万円である。

(エ) ゴルフ練習場の開発を断念したのは平成7年頃である。平成6年から平成7年にかけてゴルフ練習場用地の敷地内に産業廃棄物の残土が不法投棄され、ゴルフ練習場としての許可の取得が困難になったことが直接の原因である。不法投棄による被害は甚大で、原状回復に3億円以上も掛かり、資金的にも苦しくなっていたので撤退を決意した。

ウ 原告代表者は、平成25年9月4日、G社に対する法人税法違反嫌疑事件について東京国税局査察部において質問を受け、要旨、以下のとおり供述した(乙132)。

(ア) 「土地営業権原価」とは、原告が昭和62年頃にゴルフ練習場を開発する予定で購入した土地を平成12年2月頃にC社へ売却した際の売却金額と、その土地の簿価及び工事着工には至らなかったゴルフ練習場計画に掛かった費用の総額との差額に相当するものである。

(イ) 原告は、平成12年2月頃、C社に対し、ゴルフ練習場用地のうち山林及び原野を3000万円で売却した。

(ウ) ゴルフ練習場開発事業は昭和62年頃から平成7年頃までのプロジェクトであるため、詳しいことは覚えていないが、用地の取得に少なくとも6億円を要した。

(エ) ゴルフ練習場開発に要した費用の内訳は、上記イ(イ)の②～⑦などであり、詳しい金額は覚えていないが、少なくとも6億円以上の金額を支出した。

(オ) 平成12年2月頃にC社に対してゴルフ練習場用地のうち山林及び原野部分を売却したことにより、「土地営業権原価」の金額が確定した。詳しい金額は覚えておらず大雑把な金額ではあるが、用地買収費用6億円と施設開発費用6億円の合計から、C社への売却に係る売買代金3000万円を差し引いた少なくとも11億7000万円が、「土地営業権原価」として確定した金額である。

(カ) 本件各償却額は、平成12年2月頃にゴルフ練習場用地のうち山林部分と原野部分を売却したことで確定した「土地営業権原価」に係る金額であり、平成14年11月以降に発生した費用はなく、ゴルフ練習場開発以外に係る費用も含まれていない。

2 事実認定の補足説明(本件土地Aの売買代金及び引渡しの有無について)

(1) 原告は、本件土地Aの売買代金は、本件土地A売買契約書1条及び2条所定の3000万円のみならず、同契約書6条に定める相当の対価として農地及び林地の復元に伴う工事の対価が含まれるところ、この相当の対価の支払を受けていないから本件土地Aの引渡しはされ

たとはいえない旨主張する。

しかしながら、前記前提事実のとおり、本件土地A売買契約書には、売買代金が3000万円であることが明記されており（1条、2条）、この3000万円が売買代金の一部であることをうかがわせるような約定はない。むしろ、同契約書においては、「売主は、開発に至るまで共同で本許可の取得に当たり、買主は本許可取得後に相当の対価を売主に支払うものとする。」（6条）と定め、本件土地Aの譲渡の対価である売買代金と、共同での開発許可取得に対する対価である「相当の対価」とを、明確に区別しているものである。また、同契約書には、売買代金の受領と引換えに所有権移転登記又は所有権移転仮登記の手続を行うことが定められており（3条）、3000万円が支払われた平成12年1月27日の直後である同年2月1日には所有権移転登記又は所有権移転仮登記の手続がされているのであるから、同契約の当事者としても、売買代金額について同契約書に記載のとおり認識を有していたものと認められる。加えて、C社が本件土地Aの購入代金として3000万円を計上したこと（前記認定事実（4）イ）、原告代表者が、G社の法人税法違反嫌疑事件について東京国税局査察部の質問を受けた際、本件土地Aの売買代金が3000万円である旨を明言していたこと（前記認定事実（5）イ（ウ）並びに同ウ（イ）及び（オ））も、上記の各事実に沿うものである。以上に鑑みると、本件土地A売買契約に係る売買代金は3000万円であると認めるのが相当である。

そして、本件土地A売買契約書12条においては、原告がC社に対し、売買代金の受領と引換えに、本件土地Aを現状のまま引き渡す旨が定められているのであり、この約定に反して本件土地Aの引渡しが行われなかった事実が認められるから、原告は、売買代金である3000万円の支払を受けた時点において、本件土地Aの引渡しを受けたと認められる。

（2）この点につき、原告は、本件土地Aに係る開発行為について、都市計画法32条所定の同意を取得し、地元自治体及び関係諸機関等との協議を行った以上、本件土地Aに係る開発の当事者は原告に限られるから、本件土地A売買契約書6条に定める債務の履行がされたとはいえず、本件土地Aの引渡しもされたとはいえないなどと主張する。しかしながら、そもそも本件土地A売買契約書において本件土地Aの引渡しは売買代金の受領と引換えにされることと定められていることは上記（1）のとおりであり、むしろ、同契約書上、6条に定める原告及びC社の開発に係る許可の取得等の債務は、売買代金の支払、登記手続及び土地の引渡しが行われた後に履行されることを前提としているものとみるのが相当であるから、同契約書6条に定める債務の履行を引渡しの条件とする原告の主張は、失当である。また、原告が都市計画法32条所定の同意を取得したとの主張についても、原告がゴルフ練習場開発計画について何らかの照会をしたことに対してF村長が回答した書面であると認められる本件回答書（甲6の2）には「同意」ないしこれと同趣旨の文言が記載されていないこと、平成22年3月にF村と合併したE市の市長が、本件回答書の目的や趣旨の詳細は不明であると回答していること（乙137の2）にも照らすと、本件回答書をもって都市計画法32条所定の同意を得たと認めることはできず、他に原告が上記同意を得たと認めるに足りる的確な証拠はない。

（3）したがって、前記1の認定に反する原告の主張は採用することができない。

3 争点（本件各償却額を本件各事業年度における損金の額に算入することの可否）について

（1）別表2のとおり、本件各償却額は、平成20年10月期に計上された「土地営業権原価」

8億5389万8968円を原資としてされた減価償却により、本件各事業年度ごとの償却額が当該事業年度における損金の額に算入されたものである。そして、別表2のとおり、平成20年10月期に計上された「土地営業権原価」8億5389万8968円は、平成13年10月期中に発生した「土地営業権原価」の同期末における残高として計上された12億6110万1159円が、平成15年10月期から平成20年10月期までの各事業年度における減価償却により、各事業年度ごとの償却額が当該事業年度における損金の額に算入された結果、残存した償却未済金額であると認められる。

(2) そこで、平成13年10月期に計上された「土地営業権原価」の12億6110万1159円の算定根拠についてみると、まず、原告代表者が、本件土地Aに係る用地買収費用約6億円及び開発費用約6億円の合計12億円から売買代金3000万円を控除した約11億7000万円を「土地営業権原価」として計上した旨述べており（前記認定事実（5）ウ（オ））、本件各購入契約の契約総額については、6億5903万8030円（本件各売主が原告に支払った6億0498万0130円及び残代金5405万7900円の合計）であると認められる（前記認定事実（2）イ（ウ））。これに加え、原告が別件訴訟において主張していた損害の費目及び金額（前記認定事実（2）ア）等を勘案すると、原告代表者の供述する上記の算定の内訳は、（ア）本件各購入契約に係る購入対価6億5903万8030円、（イ）原告が別件訴訟において損害賠償額の根拠とした、①ゴルフ練習場施設の建設のための測量及び設計に係る費用9921万1659円、②不動産業者への手数料1801万0853円、③特別土地保有税3402万8476円及び④土地売買契約書に係る印紙税53万2000円、（ウ）ゴルフ練習場の開発に係る借入金に対する利息約5億5000万円であり、原告は、上記（ア）～（ウ）を合計した本件各土地の取得価額約13億6082万1018円に、本件各土地の敷地面積に占める本件土地Aの敷地面積の割合を乗じるなどして、本件土地Aの取得価額を算定した上で、同取得価額から本件土地Aの売買代金3000万円を控除した金額を平成13年10月期に「土地営業権原価」として計上したものと解することができる。

(3) 以上を前提に、本件土地Aの売買代金を収益とした場合に、これに関して当該売買に係る事業年度の損金に算入すべき金額、また、減価償却として他の事業年度に繰り延べられる金額について検討する。

ア 法において、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、22条5項に定める資本等取引以外の取引に係る当該事業年度の収益の額とするものと定められ（同条2項）、当該事業年度の収益の額は、一般に公正妥当と認められる会計処理の基準（公正処理基準）に従って計算すべきものと定められている（同条4項）。そして、ある収益の額をどの事業年度の益金の額に算入して計上すべきかについても、公正処理基準に従って判断されるべきものであり、これによれば、収益は、その実現があった時、すなわち、その収入の原因となる権利が確定した時の属する事業年度の益金の額にその額を算入すべきものであると解される。

他方、当該事業年度の損金の額に算入すべき金額は、別段の定めがあるものを除き、①当該事業年度の収益に係る売上原価その他の原価の額、②当該事業年度の販売費その他の費用、③当該事業年度の損失の額で資本等取引以外の取引に係るものとされている（法22条3項）。そして、減価償却資産については、法2条23号及び令13条に列挙されて

いるとおりである。

土地は、上記各規定に列挙されている減価償却資産に当たらないので、その取得価額については、上記①の原価として、当該事業年度の損金の額に算入されるべきものである。

イ 本件についてこれをみるに、原告は、平成12年1月27日、C社との間で本件土地A売買契約を締結し、同日、同社から売買代金3000万円の支払を受けて本件土地Aを同社に引き渡し（前記認定事実（3））、同年2月1日、本件土地Aに係る所有権移転登記手続及び条件付所有権移転仮登記手続がされた（前記前提事実（2）オ）のであるから、売買代金3000万円については、平成12年1月27日の属する平成12年10月期に所得の実現があったと認められる。他方、本件土地Aを含む本件各土地の取得価額については、本件各購入契約に係る6億5903万8030円（上記（2）の（ア））は本件各土地の購入の対価に当たり、不動産業者への手数料1801万0853円（上記（2）の（イ）②）、特別土地保有税3402万8476円（上記（2）の（イ）③）及び利息約5億5000万円（上記（2）の（ウ））は、資産の購入のために要した費用又は資産を事業の用に供するために要した費用に当たると認められるから、これらの金額は、いずれも、本件各土地の取得価額を構成するということができる。したがって、これらの金額のうち本件土地Aに係る部分については、平成12年10月期の損金の額に算入すべき譲渡原価となる。

したがって、本件土地Aの譲渡においては、収入金額が譲渡原価を下回るため、譲渡損失が発生し、その譲渡損失の額は平成12年10月期の損金の額に算入されるべきものである（法22条3項）。

ウ 次に、上記（2）によれば、平成13年10月期における「土地営業権原価」を構成する金額のうち本件土地Aの取得価額以外のものは、ゴルフ練習場施設の建設に関するものである（ゴルフ練習場施設の建設のための測量及び設計に係る費用9921万1659円〔前記（2）の（イ）①〕）。

ゴルフ練習場施設は「建物」又は「構築物」として減価償却資産に当たる（法2条23号）ものと解されるところ、減価償却資産の取得価額は、当該減価償却資産を取得した日の属する事業年度以後において減価償却の基礎とされるものである。しかるに、本件のゴルフ練習場施設は本件各事業年度の末日までに完成しておらず、原告は減価償却資産である同施設をいまだ取得していないから、前記（2）の（イ）①の費用を本件各事業年度の損金の額に算入することはできない。

エ なお、原告は「土地営業権原価」を令13条8号ヲの「営業権」に当たるものとして減価償却しているが、上記（2）に挙げた「土地営業権原価」の算定の内訳には、営業権に当たると認める余地のあるものは含まれていない（原告の主張する営業権が会計学上の営業権と異なるものであることは、原告自身自認しているところである。）。

（4）小括

以上のとおり、平成13年10月期における「土地営業権原価」を構成する各価額は、いずれも平成15年10月期から平成24年10月期までの各事業年度の損金の額にその償却額を算入することのできる減価償却資産に当たらないから、その平成20年10月期における残額を原資とする本件各償却額を本件各事業年度の損金の額に算入することもできないというべきである。

(5) 原告の主張について

ア 原告は、本件各土地の購入代金（前記（２）の（ア））について、実際には６億０４９万８千０１３０円である上、引渡しを完了していない有形固定資産である土地については減価償却を要する旨主張する。しかしながら、別件和解調書には、本件各売主に対する原告の支払合計額は６億０４９万８千０１３０円、残代金額の合計額は５４０万５千７９０円である旨記載されている（前記認定事実（２）イ（ウ））ところ、本件各土地の購入代金額につき、別件和解調書の記載に反する原告の主張を認めるに足りる的確な証拠はない。また、土地が減価償却資産に当たらないことは明らかであって、土地の購入代金について減価償却を要する旨の主張を採用することもできない。

また、原告は、借入金に対する利息（前記（２）の（ウ））は、ゴルフ練習場開発事業の開発本申請時に開発資金を裏付ける証明書類が必要となることから資金調達した１０億円についての利息であるなどと主張する。原告の上記主張の趣旨は必ずしも明らかでないが、要するに、ゴルフ練習場開発事業の用に供するために上記利息の元本を借り入れた旨を主張するものと解され、そうであるとすれば、資産を事業の用に供するために要した費用として本件各土地の取得価額を構成するということができる。また、仮に原告の上記主張がゴルフ練習場開発事業の用に供するために上記元本を借り入れたことを否認する趣旨であるとすれば、このような主張は原告自身の供述（前記認定事実（５）イ（イ））と矛盾するものであるから、原告の上記主張はいずれにしても採用することができない。

さらに、原告は、９９２万１千６５９円（前記（２）の（イ）①）について、別件訴訟において、事業目的（ゴルフ練習場施設の建設）のために一団の土地につき実施した測量及び設計に係る費用９９２万１千６５９円等を支出したとして損害賠償を求めたのは「相手方に対する裁判中の文言」にすぎず、実際には、都市計画法３２条所定の同意を取得するために要した資料作成代であったから、減価償却資産であるゴルフ練習場施設の取得価額を構成しないとも主張するが、原告の上記主張は、別件訴訟における請求の内容と整合しないものである上、これを認めるに足りる的確な証拠もないから、これを採用することもできない。

なお、原告は、「土地営業権原価」における「営業権」の意義について、るる主張するが、前示の判断を左右するものではなく、採用の限りでない。

イ このほか、原告は、「土地営業権原価」を減価償却することについては、神田税務署に相談し、その回答を参考にして行った税務処理方法であって、これまで原告に対する税務調査が行われてこなかったのは、原告に対する税務調査の必要はないと判断されていたためであると主張するが、原告が神田税務署から上記回答を得たことを認めるに足りる的確な証拠はない上、本件各事業年度以前の事業年度について調査や更正等が行われてこなかったとしても、そのことをもって、原告の税務処理が適法である旨の神田税務署長ないし同署職員の見解が示されたということとはできないから、原告の上記主張は採用することができない。

第４ 結論

以上によれば、原告の請求にはいずれも理由がないからこれらを棄却することとして、主文のとおり判決する。

東京地方裁判所民事第5 1 部

裁判長裁判官 清水 知恵子

裁判官 村松 悠史

裁判官 和田山 弘剛

(別紙1)

指定代理人目録

野田谷 大地、吉留 伸吾、国府田 隆秀、小坂 明正、西田 昭夫、秋山 真優美

以上

○ 法人税法

(定義)

第二条 この法律において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

一～二十二 (略)

二十三 減価償却資産 建物、構築物、機械及び装置、船舶、車両及び運搬具、工具、器具及び備品、鉱業権その他の資産で償却をすべきものとして政令で定めるものをいう。

二十四～四十四 (略)

(各事業年度の所得の金額の計算)

第二十二條 内国法人の各事業年度の所得の金額は、当該事業年度の益金の額から当該事業年度の損金の額を控除した金額とする。

2 内国法人の各事業年度の所得の金額の計算上当該事業年度の益金の額に算入すべき金額は、別段の定めがあるものを除き、資産の販売、有償又は無償による資産の譲渡又は役務の提供、無償による資産の譲受けその他の取引で資本等取引以外のものに係る当該事業年度の収益の額とする。

3 内国法人の各事業年度の所得の金額の計算上当該事業年度の損金の額に算入すべき金額は、別段の定めがあるものを除き、次に掲げる額とする。

一 当該事業年度の収益に係る売上原価、完成工事原価その他これらに準ずる原価の額

二 前号に掲げるもののほか、当該事業年度の販売費、一般管理費その他の費用（償却費以外の費用で当該事業年度終了の日までに債務の確定しないものを除く。）の額

三 当該事業年度の損失の額で資本等取引以外の取引に係るもの

4 第二項に規定する当該事業年度の収益の額及び前項各号に掲げる額は、一般に公正妥当と認められる会計処理の基準に従つて計算されるものとする。

5 (略)

○ 法人税法施行令

(減価償却資産の範囲)

第十三条 法第二条第二十三号(減価償却資産の意義)に規定する政令で定める資産は、棚卸資産、有価証券及び繰延資産以外の資産のうち次に掲げるもの(事業の用に供していないもの及び時の経過によりその価値の減少しないものを除く。)とする。

一～七(略)

八 次に掲げる無形固定資産

イ～ル(略)

ヲ 営業権

ワ～ソ(略)

九(略)

(減価償却資産の取得価額)

第五十四条 減価償却資産の第四十八条から第五十条まで(減価償却資産の償却の方法)に規定する取得価額は、次の各号に掲げる資産の区分に応じ当該各号に定める金額とする。

一 購入した減価償却資産 次に掲げる金額の合計額

イ 当該資産の購入の代価(引取運賃、荷役費、運送保険料、購入手数料、関税(関税法第二条第一項第四号の二(定義)に規定する附帯税を除く。)その他当該資産の購入のために要した費用がある場合には、その費用の額を加算した金額)

ロ 当該資産を事業の用に供するために直接要した費用の額

二 自己の建設、製作又は製造(以下この項及び次項において「建設等」という。)に係る減価償却資産 次に掲げる金額の合計額

イ 当該資産の建設等のために要した原材料費、労務費及び経費の額

ロ 当該資産を事業の用に供するために直接要した費用の額

三～六(略)

2～6(略)

○ 都市計画法（平成一二年法律第七三号による改正前のもの）

（公共施設の管理者の同意等）

第三十二条 開発許可を申請しようとする者は、あらかじめ、開発行為に関係がある公共施設の管理者と協議し、その同意を得なければならない。

- 2 開発許可を申請しようとする者は、あらかじめ、開発行為又は開発行為に関する工事により設置される公共施設を管理することとなる者その他政令で定める者と協議しなければならない。
- 3 前二項に規定する公共施設の管理者又は公共施設を管理することとなる者は、公共施設の適切な管理を確保する観点から、前二項の協議を行うものとする。

別表 1 省略

平成12年10月期ないし平成24年10月期までの期間の土地営業権原価等の推移

(単位：円)

事業年度	貸借対照表			損益計算書	証拠
	土地	土地営業権原価		営業権償却	
		期末計上額	前期末からの減少額		
平成12年10月期	3,227,466,931	—	—	—	乙第2号証
平成13年10月期	187,599,241	1,261,101,159	△1,261,101,159	—	乙第2号証
平成14年10月期	0	1,261,101,159	0	—	乙第2号証
平成15年10月期	0	1,238,879,600	22,221,559	22,221,559	乙第2号証 乙第12号証
平成16年10月期	0	1,160,763,657	78,115,943	78,115,943	乙第13号証
平成17年10月期	0	1,074,612,562	86,151,095	86,151,095	乙第14号証
平成18年10月期	0	1,002,322,717	72,289,845	72,289,845	乙第15号証
平成19年10月期	0	911,336,203	90,986,514	90,986,514	乙第16号証
平成20年10月期	0	853,898,968	57,437,235	57,437,235	乙第17号証
平成21年10月期	0	790,447,715	63,451,253	63,451,253	乙第7号証
平成22年10月期	0	722,225,264	68,222,451	68,222,451	乙第8号証
平成23年10月期	0	777,779,835	△55,554,571	30,479,823	乙第9号証
平成24年10月期	0	720,361,552	57,418,283	57,418,283	乙第10号証

注1 「土地営業権原価」欄の「前期末からの減少額」欄の平成13年10月期及び平成23年10月期の金額は、前期末から増加した金額を表す。

なお、上記平成23年10月期の金額中には、増加額86,034,394円が含まれている。

注2 平成15年10月期の損益計算書では、「営業権償却」に代えて「償却費」が、また、平成24年10月期の貸借対照表では、「土地営業権原価」に代えて「ゴルフ練習場開発許認可権計上原価資産（土地営業権原価）」の勘定科目が使用されている。