

大阪地方裁判所 平成●●年(〇〇)第●●号 課税処分取消請求事件  
国側当事者・国(枚方税務署長)  
平成30年3月9日棄却・控訴

判 決

原告	甲
同訴訟代理人弁護士	叶 裕一
被告	国
同代表者法務大臣	上川 陽子
処分行政庁	枚方税務署長 向川 茂弘
指定代理人	別紙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

枚方税務署長が平成27年3月13日付けで原告に対してした原告の平成25年分の所得税及び復興特別所得税に係る更正処分のうち納付すべき税額323万9100円を超える部分並びに過少申告加算税の賦課決定処分を取り消す。

第2 事案の概要

1 要旨

本件は、乙及び丙(以下「乙ら」という。)と共に別紙物件目録記載の土地(以下「本件土地」という。)及び建物(以下、本件土地と併せて「本件不動産」という。)を共有していた原告(以下、原告及び乙らを併せて「原告ら」ともいう。)が、(a)乙らと共に、①A株式会社(以下「本件受託会社」という。)との間で、本件不動産の管理及び処分を目的とし、原告らを委託者兼受益者、本件受託会社を受託者とする信託契約(以下「本件信託契約」という。)を締結した後、②B株式会社(以下「本件譲受会社」という。)との間で、本件信託契約に基づき設定された原告らが本件不動産に関して有する受益権(以下「本件受益権」という。)を譲渡する旨の売買契約(以下「本件売買契約」という。)を締結した上、(b)本件売買契約に基づく本件受益権の譲渡(以下「本件譲渡」という。)は、租税特別措置法(平成26年法律第10号による改正前のもの。以下「措置法」という。)31条の2(優良住宅地の造成等のために土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の課税の特例)2項13号(以下「本件規定」という。)所定の土地等の譲渡に該当し、同条1項の適用を受けるとして、原告の平成25年分の所得税及び復興特別所得税につき確定申告をしたところ、(c)枚方税務署長から、本件譲渡は本件規定所定の土地等の譲渡に該当せず、同項は適用されないなどとして、原告の所得税

及び復興特別所得税に係る更正処分（以下「本件更正処分」という。）並びに過少申告加算税の賦課決定処分（以下「本件賦課決定処分」といい、本件更正処分と併せて「本件各処分」ともいう。）を受けたことから、本件更正処分のうち原告が申告した納付すべき税額を超える部分及び本件賦課決定処分の取消しを求める事案である。

## 2 関係法令の定め

### (1) 所得税法の定め

ア 信託財産に属する資産及び負債並びに信託財産に帰せられる収益及び費用の帰属

所得税法13条1項本文は、信託の受益者（受益者としての権利を現に有するものに限る。）は当該信託の信託財産に属する資産及び負債を有するものとみなし、かつ、当該信託財産に帰せられる収益及び費用は当該受益者の収益及び費用とみなして、同法の規定を適用する旨規定する。

イ 譲渡所得

所得税法33条1項は、譲渡所得とは、資産の譲渡による所得をいう旨規定する。

### (2) 措置法の定め

ア 長期譲渡所得の課税の特例

措置法31条1項前段は、個人が、その有する土地若しくは土地の上に存する権利（以下「土地等」という。）又は建物及びその附属設備若しくは構築物で、その年1月1日において所有期間が5年を超えるものの譲渡をした場合には、当該譲渡による譲渡所得については、所得税法22条及び89条並びに165条の規定にかかわらず、他の所得と区分し、その年中の当該譲渡に係る譲渡所得の金額（課税長期譲渡所得金額）に対し、当該金額の100分の15に相当する金額に相当する所得税を課する旨規定する。

イ 優良住宅地の造成等のために土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の課税の特例

(ア) 措置法31条の2第1項は、個人が、昭和62年10月1日から平成25年12月31日までの間に、その有する土地等でその年1月1日において所有期間が5年を超えるものの譲渡をした場合において、当該譲渡が優良住宅地等のための譲渡に該当するときは、当該譲渡（措置法31条の3の規定の適用を受けるものを除く。）による譲渡所得については、措置法31条1項前段の規定により当該譲渡に係る課税長期譲渡所得金額に対し課する所得税の額は、同項前段の規定にかかわらず、措置法31条の2第1項各号に掲げる場合の区分に応じ当該各号に定める金額に相当する額とする旨規定し、同項2号において、課税長期譲渡所得金額が2000万円を超える場合には、200万円と当該課税長期譲渡所得金額から2000万円を控除した金額の100分の15に相当する金額の合計額に相当する額とする旨規定する。

(イ) 措置法31条の2第2項は、その柱書きにおいて、同条1項に規定する優良住宅地等のための譲渡とは、同条2項各号に掲げる土地等の譲渡に該当することにつき財務省令で定めるところにより証明がされたものをいう旨規定し、同項13号（本件規定）において、「開発許可を受けて住宅建設の用に供される一団の宅地（中略）の造成を行う個人（都市計画法第44条又は第45条に規定する開発許可に基づく地位の承継があった場合には、当該承継に係る被承継人である個人又は当該地位を承継した個人。（中略）又は法人（同法第44条又は第45条に規定する開発許可に基づく地位の承継があった場合には、当該承継に係る被承継人である法人又は当該地位を承継した法人。（中略）

に対する土地等の譲渡で、当該譲渡に係る土地等が当該一団の宅地の用に供されるもの」を掲げている。

(3) 都市計画法（平成26年法律第42号による改正前のもの。以下同じ。）の定め

ア 都市計画法29条1項柱書き本文は、都市計画区域又は準都市計画区域内において開発行為をしようとする者は、あらかじめ、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事（地方自治法（平成26年法律第42号による改正前のもの。以下同じ。）252条の26の3第1項の特例市の区域内にあっては、当該特例市の長。以下同じ。）の許可（以下「開発許可」という。）を受けなければならない旨規定する。

イ 都市計画法44条は、開発許可を受けた者の相続人その他の一般承継人は、被承継人が有していた当該許可に基づく地位を承継する旨規定し、同法45条は、開発許可を受けた者から当該開発区域内の土地の所有権その他当該開発行為に関する工事を施工する権原を取得した者は、都道府県知事の承認を受けて、当該開発許可を受けた者が有していた当該開発許可に基づく地位を承継することができる旨規定する。

(4) 信託法の定め

ア 信託法2条は、同法における定義につき、次のとおり規定する。

(ア)「信託」とは、同法3条各号に掲げる方法のいずれかにより、特定の者が一定の目的（専らその者の利益を図る目的を除く。）に従い財産の管理又は処分及びその他の当該目的の達成のために必要な行為をすべきものとするをいう。（1項）

(イ)「信託行為」とは、同法3条1号に掲げる方法による信託については、同号の信託契約をいう。（2項1号）

(ウ)「信託財産」とは、受託者に属する財産であつて、信託により管理又は処分をすべき一切の財産をいう。（3項）

(エ)「委託者」とは、同法3条各号に掲げる方法により信託をする者をいう。（4項）

(オ)「受託者」とは、信託行為の定めに従い、信託財産に属する財産の管理又は処分及びその他の信託の目的の達成のために必要な行為をすべき義務を負う者をいう。（5項）

(カ)「受益者」とは、受益権を有する者をいう。（6項）

(キ)「受益権」とは、信託行為に基づいて受託者が受益者に対し負う債務であつて信託財産に属する財産の引渡しその他の信託財産に係る給付をすべきものに係る債権及びこれを確保するために同法の規定に基づいて受託者その他の者に対し一定の行為を求めることができる権利をいう。（7項）

イ 信託法3条は、信託は、同条各号所定のいずれかの方法によつてする旨規定し、同条1号において、特定の者との間で、当該特定の者に対し財産の譲渡、担保権の設定その他の財産の処分をする旨並びに当該特定の者が一定の目的に従い財産の管理又は処分及びその他の当該目的の達成のために必要な行為をすべき旨の契約（信託契約）を締結する方法を掲げている。

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) 当事者等

ア 本件受託会社は、信託業務、土地賃貸業、不動産管理業、不動産に関するコンサルティング業務等を目的とする株式会社である。（甲1の1）

- イ 本件譲受会社は、不動産開発等を目的とする株式会社（いわゆるデベロッパー）である。
- ウ 寝屋川市は、地方自治法252条の26の3第1項所定の特例市である。

(2) 本件信託契約の概要

本件不動産を共有する原告らは、平成24年8月13日、本件受託会社との間で、本件不動産の管理及び処分を目的として、本件不動産を信託財産とし、原告らを委託者兼受益者、本件受託会社を受託者とする本件信託契約を締結した。当該契約に係る契約書（甲15）中には、要旨次のとおりの規定がある。（甲2の1～8、15）

ア 本件信託契約に係る受託者たる本件受託会社は、造成工事着手までの期間、本件土地に所在する駐車場に係る原告らと訴外株式会社Cとの間の駐車場管理契約を原告らから承継する。（6条）

イ 本件信託契約に係る委託者兼受益者たる原告らは、本件受託会社との協議に従い、本件土地の造成（本件土地上の建物及び駐車場設備を除去し、宅地分譲を目的とする造成工事）をする。（10条の2第1項及び2項）

ウ 本件信託契約に係る受託者たる本件受託会社は、原告らの指図に従い、前記イのとおりの本件土地の造成を上場ゼネコンクラスの土木工事業者に請け負わせる。（10条の2第7項）

(3) 本件売買契約の締結等

ア 原告ら及び本件譲受会社は、平成25年5月17日、代金を1億9470万円とし、代金全額の授受と同時に原告らから本件譲受会社へ本件受益権を移転させる（本件譲渡）旨の本件売買契約を締結し、同日、本件受託会社から本件譲渡に承諾を受けた。本件譲受会社は、同年6月28日、原告らに対し、前記代金1億9470万円を支払い、原告は、当該代金のうち4867万5000円を受領した。（甲3の1・2、乙2の1～3）

イ 本件譲受会社及び本件受託会社は、平成25年6月28日、本件信託契約6条、10条の2第7項等を削除することなどを内容とする本件信託契約を変更する旨の契約を締結した。（甲16）

(4) 本件土地に係る開発許可等

ア 本件受託会社は、平成25年4月1日、寝屋川市開発事業に関する指導要綱（乙4。以下「指導要綱」という。）に従い、寝屋川市長に対し、開発事業者（指導要綱において、都市計画法29条1項の許可を要する開発行為を含む開発事業を行う者をいう。以下同じ。）を本件受託会社、開発区域を本件土地とする開発事業事前協議申請書を提出した。（乙7）

イ 本件受託会社は、平成25年6月3日、寝屋川市長に対し、いずれも開発事業者を本件受託会社として、指導要綱に従い、開発事業協議申請書を提出するとともに、都市計画法32条に基づき、「都市計画法32条による協議（同意）について」と題する書面を提出した。（乙11の1・2）

ウ 寝屋川市長は、平成25年6月13日付けで、本件受託会社に対し、開発者を本件受託会社として、都市計画法32条に基づく同意をした。（乙12）

エ 本件受託会社は、平成25年6月13日、指導要綱に従い、寝屋川市との間で、開発事業者を本件受託会社として、開発事業に関する協定を締結した。（乙13）

オ 本件受託会社は、平成25年6月18日、寝屋川市長に対し、本件土地を開発区域とす

る開発行為について開発許可を申請し、同月21日付けで、同市長から、同許可（以下「本件開発許可」という。）を受けた。（甲4、11、乙15、16）

カ 本件受託会社は、平成25年12月13日、指導要綱に従い、寝屋川市長に対し、開発事業者を本件受託会社として、中間検査申出書を提出した。（乙17）

キ 本件受託会社は、平成25年12月18日、寝屋川市長に対し、都市計画法36条1項及び指導要綱に基づき、工事完了届出書を提出した。（乙18）

ク 寝屋川市長は、平成25年12月25日付けで、本件受託会社に対し、都市計画法36条2項及び指導要綱に基づき、開発行為に関する工事の検査済証を交付するとともに、当該工事が完了した旨を公告した。（乙19、20）

#### (5) 本件各処分等

ア 原告は、平成26年3月17日、枚方税務署長に対し、本件譲渡は、本件規定所定の土地等の譲渡に該当し、本件規定の適用を受けるとして、原告の平成25年分の所得税及び復興特別所得税につき確定申告をしたところ、平成27年3月13日付けで、同署長から、本件譲渡は本件規定所定の土地等の譲渡に該当せず、本件規定は適用されないなどとして、本件各処分を受けた。（甲5、6）

イ 原告は、平成27年5月8日、同署長に対し、本件各処分の全部取消しを求めて異議申立てをしたところ、同年8月6日付けで、同署長から、当該異議申立てをいずれも棄却する旨の決定を受けた。（甲7、8）

ウ 原告は、平成27年9月7日、国税不服審判所長に対し、本件各処分の一部取消しを求めて審査請求をしたところ、平成28年6月3日付けで、同所長から、当該審査請求をいずれも棄却する旨の裁決を受けた。（甲9、10）

エ 原告は、平成28年12月12日、本件訴訟を提起した。（当裁判所に顕著な事実）

#### 4 税額等に関する当事者の主張

被告が本件訴訟において主張する本件各処分の根拠及び計算は、別紙「課税の根拠及び計算」のとおりであるところ、原告は、後記5の争点に関する部分を除き、その計算の基礎となる金額及び計算方法を明らかに争わない。

#### 5 争点及び当事者の主張

本件の争点は、本件譲渡が、本件規定所定の土地等の譲渡に該当するか否かである。

（被告の主張の要旨）

以下のとおり、本件譲受会社は、本件規定（措置法31条の2第2項13号）所定の「開発許可を受けて」宅地の造成を行う法人には当たらないから、本件譲渡は、本件規定所定の土地等の譲渡に該当せず、本件譲渡による譲渡所得に同条1項は適用されない。

(1) 本件規定は、宅地供給促進の観点から個人の土地譲渡所得課税を緩和すべきであるとする考え方について検討を行った昭和54年度の税制改正に関する答申を踏まえて、個人に対する長期譲渡取得課税制度につき、基本的な枠組みを維持しつつ、緊急性が高いといわれる都市地域における優良な住宅地等の供給に寄与する土地等の譲渡に限って、一定の要件を定めて限定的に税負担の軽減を図ったものである。

かかる本件規定の創設経緯、趣旨に加え、租税法律主義や租税公平主義にも照らせば、本件規定は、条文の文言に即して厳格に解釈されるべきであり、みだりに実質的妥当性や個別事情を考慮して、拡張解釈ないし類推解釈をすることは許されないというべきである。そし

て、通常の土地等の譲渡と同様に、本件のように信託された不動産に係る受益権が譲渡された場合においても、当該受益権の譲受人が開発許可を受けることが可能である以上、本件規定は前記のとおり解釈されるべきである。

本件譲受会社は、自ら開発許可を受けておらず、都市計画法44条又は45条による開発許可に基づく地位の承継に係る被承継人である法人又は当該地位を承継した法人でもないから、本件規定所定の「開発許可を受けて」宅地の造成を行う法人には当たらない。

(2) 原告は、実質的に開発許可を受けたものと評価することができる法人であれば、本件規定所定の「開発許可を受けて」宅地の造成を行う法人に当たるとして、本件譲受会社が本件規定所定の法人に当たる旨主張する。

しかしながら、本件において開発許可を申請し、寝屋川市の職員による審査を受け、実質的にも寝屋川市長から開発許可を受けたと評価されるのは本件受託会社である。そして、仮に本件受託会社が本件譲受会社の指図に基づいて開発許可を申請したこと等の事情があったとしても、信託契約の法的性質に照らし、開発許可を受けたという法律効果が本件譲受会社に及ぶものではない。

したがって、仮に実質的に開発許可を受けたと評価することができる法人が本件規定所定の法人に当たり得るとしても、本件譲受会社が実質的に開発許可を受けたと評価することはできないから、原告の前記主張は失当である。

(原告の主張の要旨)

本件規定の趣旨は、優良な住宅地の開発及び供給の促進を図ることにある。そして、信託された土地について、当該信託による受益権が開発業者等に譲渡されることによっても、優良な住宅地の開発等は促進され得るが、当該土地において開発行為を行う場合には、受託者が受益者のために信託財産の管理、処分等をするという信託制度の枠組みに照らして、受託者が名宛人として開発許可を受けざるを得ない。かかる場合において、本件規定を形式的に解釈し、当該受益権の譲渡について、譲受人が開発許可を受けていないとの理由で本件規定の適用を否定することは、前記趣旨を没却することとなる。

そうすると、本件規定は、実質的に解釈されるべきであり、実質的に開発許可を受けたものと評価することができる法人であれば、本件規定所定の「開発許可を受けて」宅地の造成を行う法人に当たると解すべきである。

本件においては、①本件受託会社が、本件譲受会社の指図に基づき、開発許可を申請し、本件不動産の管理をしたこと、②本件受託会社が信託会社であるにすぎないのに対し、本件譲受会社は開発業者であること、③本件譲受会社は、本件受託会社からの委託を受け、本件土地の開発業務を実施したこと、④本件譲受会社は、本件土地の造成等を行うことを目的として、本件売買契約に基づき本件譲渡を受けたこと等に照らして、本件譲受会社は、本件土地につき実質的に開発許可を受けたものと評価することができる。

したがって、本件譲受会社は、本件規定所定の「開発許可を受けて」宅地の造成を行う法人に当たるから、本件譲渡は、本件規定所定の土地等の譲渡に該当し、本件譲渡による譲渡所得に措置法31条の2第1項が適用されるというべきである。

### 第3 当裁判所の判断

1 租税法規は、多数の納税者間の税負担の公平を図る観点から、法的安定性の要請が強く働くので、その解釈は、原則として文理解釈によるべきであり、文理解釈によっては規定の意味内

容を明らかにすることが困難な場合に初めて、規定の趣旨・目的に照らしてその意味内容を明らかにする目的的解释が行われるべきであって、みだりに拡張解释や类推解释を行うべきではないと解される。そして、本件規定（措置法31条の2第2項13号）は、措置法31条1項前段（長期譲渡所得の課税の特例）に対する例外的な特別措置を定めた措置法31条の2第1項（優良住宅地の造成等のために土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の課税の特例）が適用されるための要件たる「優良住宅地等のための譲渡」の定義を定めたものであるところ、当該特例は、税制調査会において、宅地供給促進の観点から個人の土地譲渡所得課税を緩和すべきであるか否かについて検討した上で、「現行土地税制の基本的枠組みは維持されるべきであり、その手直しを図るとしても、優良な住宅地の供給と公的土地取得の促進に資するため、限定的な基準を設け、部分的なものにとどめるべきである」との答申（昭和54年度の税制改正に関する答申）がされたこと（乙22）を受けて、設けられたものであることに照らしても、本件規定の解釈に当たっては、前記の観点からの文理解釈によるべきである。

以下、上記の観点から検討する。

- 2（1）まず、所得税法13条1項本文の規定により、信託の受益者は、当該信託の信託財産に属する資産及び負債を有するものとみなして、同法の規定が適用されるため、（a）①本件信託契約に基づき本件不動産に関する受益権（本件受益権）を有する受益者たる原告らは、本件売買契約に基づき本件受益権が本件譲受会社へ移転する（本件譲渡）以前の時点（すなわち、原告らが本件譲受会社から本件譲渡に係る代金の支払を受ける以前の時点）では、同法の適用上、本件信託契約における信託財産たる本件不動産を有していたものとみなされ、②当該時点以後は、本件譲受会社が、同法の適用上、本件不動産を有していたものとみなされるから、（b）原告らから本件譲受会社に対する本件売買契約に基づく本件受益権の譲渡（本件譲渡）による所得は、所得税法33条1項所定の譲渡所得に該当し、さらに、当該譲渡は措置法31条1項前段所定の要件も満たす（弁論の全趣旨）ので、当該譲渡による譲渡所得については、措置法31条の2第1項等の例外的な特別措置を定めた規定の適用がない限り、措置法31条1項前段（長期譲渡所得の課税の特例）が適用されることになる。
- （2）そこで、本件規定について検討すると、本件規定の「開発許可を受けて（中略）宅地（中略）の造成を行う（中略）法人（中略）に対する土地等の譲渡」との文言に照らすと、本件規定は、「土地等の譲渡」の相手方（譲受人）たる法人自身が開発許可を受けて宅地の造成を行うことを求めていると解するのが自然である。そして、本件規定においては、「土地等の譲渡」の相手方（譲受人）につき、㊦「開発許可を受けて（中略）宅地（中略）の造成を行う（中略）法人」と並んで㊧「同法〔注；都市計画法〕第44条又は第45条に規定する開発許可に基づく地位の承継があった場合には、当該承継に係る被承継人である法人又は当該地位を承継した法人」を規定していることに照らすと、前記㊦の「法人」については、自ら「開発許可を受けて（中略）宅地（中略）の造成を行う」ことを当然予定しているものと考えられる。
- そうすると、本件規定は、都市計画法44条又は45条に規定する開発許可に基づく地位の承継があった場合を除き、土地等の譲渡を受けた者自身が名宛人として開発許可を受けて造成を行うことを要件としていることが明らかである。

以上によれば、受益者から第三者たる法人に対して行われた信託財産たる土地等に関し

て有する受益権の譲渡が本件規定所定の「開発許可を受けて住宅建設の用に供される一団の宅地（中略）の造成を行う（中略）法人（同法第44条又は第45条に規定する開発許可に基づく地位の承継があった場合には、当該承継に係る被承継人である法人又は当該地位を承継した法人。（中略））に対する土地等の譲渡」に該当するのは、都市計画法44条又は45条に規定する開発許可に基づく地位の承継があった場合を除き、当該受益権の譲渡を受けた法人自身が名宛人として当該土地に係る開発許可を受けて造成を行った場合に限られるというべきである。

これを本件についてみると、本件開発許可に基づく地位について都市計画法44条又は45条に規定する承継があったとは認められない（弁論の全趣旨）ところ、本件土地につき本件開発許可を受けたのは本件受託会社であって（前記前提事実（4）オ）、本件受益権の譲渡を受けた本件譲受会社自身が名宛人として本件開発許可を受けたものということとはできない。

したがって、本件譲渡は、本件規定所定の土地等の譲渡に該当するということができない。

### 3 原告の主張に対する判断

- (1) 原告は、土地を信託財産とする信託の受益権が譲渡された場合において、当該土地において開発行為を行うためには、受託者が名宛人として開発許可を受けざるを得ないところ、当該受益権の譲受人が開発許可を受けていないとの理由で本件規定の適用を否定することは、優良な住宅地の開発等の本件規定の趣旨を没却することとなるから、実質的に開発許可を受けたものと評価することができる法人であれば、本件規定所定の「開発許可を受けて」宅地の造成を行う法人に当たると解すべきである旨主張する。

しかしながら、受益者から第三者たる法人に対して行われた信託財産たる土地等に関して有する受益権の譲渡が本件規定所定の土地等の譲渡に該当するのは、都市計画法44条又は45条に規定する開発許可に基づく地位の承継があった場合を除き、当該受益権の譲渡を受けた法人自身が名宛人として当該土地等に係る開発許可を受けて造成を行った場合に限られるべきことは、前記2において検討説示したとおりである。そして、原告の前記主張は、措置法の規定の文理に反してその定め及ばない場合にまで本件規定の適用範囲を拡大すべき旨を主張するものであって、解釈論の範疇を超えて立法論の領域に属するものといわざるを得ず、前記1で説示した租税法規の解釈の在り方に照らし、採用することができない。

したがって、原告の前記主張は、採用することができない。

- (2) ア 原告は、前記（1）の主張を前提として、①本件受託会社は、本件譲受会社の指図に基づき、開発許可を申請するなどした、②本件譲受会社は、開発業者である、③本件譲受会社は、本件受託会社からの委託を受け、本件土地の開発業務を実施した、④本件譲受会社は、本件土地の造成等を行うことを目的として、本件受益権の譲渡を受けたなどとして、本件譲受会社は、本件土地につき実質的に開発許可を受けたものと評価することができる旨主張する。

イ しかしながら、前記（1）の原告の主張を採用することができないことは、前記（1）に説示したとおりであるから、前記（1）の原告の主張を前提とする原告の前記アの主張も採用することができない。

ウ なお、前記①～④の各事情は、本件譲受会社が名宛人として本件開発許可を受けたこ



とを基礎付ける事情として主張されているものと解する余地もあることから、念のため検討する。

証拠（甲12の1・2、甲15（本件信託契約書2条2項））によれば、前記①の事実が認められ、前記前提事実（1）イによれば、前記②の事実が認められ、前記前提事実（2）及び（3）イによれば、本件受託会社と本件譲受会社との間では、本件譲受会社は、本件受託会社との協議に従い、本件土地の造成（本件土地上の建物及び駐車場設備を除去し、宅地分譲を目的とする造成工事）をする旨の合意があったものと認められ、他方、前記③及び同④を客観的かつ的確に裏付ける証拠はない。

これを前提に検討すると、前記①のとおり、本件受託会社が、本件信託契約上の受託者として、本件信託契約上の委託者兼受益者としての本件譲受会社の指図に基づき、本件開発許可を申請するなどしたことが認められるとしても、名宛人として本件開発許可を受けるとの効果は、あくまで本件受託会社に帰属し、本件譲受会社に帰属するものではないから、本件譲受会社が名宛人として本件開発許可を受けたものということとはできない。また、前記②の事情に加えて、仮に前記③及び同④の事情が認められるとしても、これらは、いずれも本件受託会社が名宛人として本件開発許可を受けた開発行為につき、本件譲受会社が開発業者として一定の関与をしたことを示すものにすぎず、本件譲受会社が名宛人として本件開発許可を受けたことを基礎付けるものということとはできない。翻って、前記前提事実（4）の各事実に照らせば、本件受託会社は、開発者ないし開発事業者として本件開発許可の申請等に係る手続を一貫して自らの名義で行ったことが明らかであって、本件受託会社が本件譲受会社の代理人として本件開発許可を受けたということもできない。

したがって、原告の主張に係る前記①～④の各事情があるからといって、本件譲受会社が名宛人として本件開発許可を受けたということとはできない。

4 以上のとおり、本件譲渡は、本件規定所定の土地等の譲渡に該当するということとはできないから、本件譲渡による譲渡所得に措置法31条の2第1項は適用されない。

そして、以上説示したところに弁論の全趣旨を総合すれば、原告の平成25年分の所得税及び復興特別所得税に係る納付すべき税額は、別紙「課税の根拠及び計算」記載第6の1（9）のとおりであって、本件更正処分における納付すべき税額と同額となること、本件更正処分に伴って原告に賦課されるべき過少申告加算税の額は、同別紙記載第7の2のとおりであって、本件賦課決定処分の額と同額となることがそれぞれ認められる。

したがって、本件各処分は適法であるというべきである。

#### 第4 結論

よって、原告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、主文のとおり判決する。

大阪地方裁判所第2民事部  
裁判長裁判官 三輪 方大  
裁判官 山崎 雄大  
裁判官 黒田 吉人

別紙

指定代理人目録

鈴木 優香子、長西 研太、足立 昌隆、本間 伸幸、小澤 正志

以上

別紙「物件目録」 省略

## 課税の根拠及び計算

## 第6 本件更正処分の適法性

## 1 本件更正処分の根拠

原告の平成25年分の分離課税の長期譲渡所得の金額（以下「分離長期譲渡所得の金額」という。）及び総所得金額並びに納付すべき税額に係る算出根拠は、以下のとおりである（本準備書面添付の別表3参照）。

(1) 総所得金額 154万1525円

上記金額は、原告が処分行政庁に提出した本件申告書に記載した総所得金額と同額である（甲第5号証1枚目⑨欄）。

(2) 分離長期譲渡所得の金額（一般分） 2810万3607円

上記金額は、本件受益権の譲渡に係る収入金額（下記ア）から、取得費（下記イ）を控除した残額である（別表3の順号④欄）。

ア 収入金額 4867万5000円

上記金額は、原告が本件申告書に添付した譲渡所得の内訳書の2面の「①譲渡価額」欄に記載した金額と同額である（甲第5号証5枚目）。

イ 取得費 2057万1393円

居住者が贈与、相続（限定承認に係るものを除く。）又は遺贈（包括遺贈のうち限定承認に係るものを除く。）により取得した資産を譲渡した場合における譲渡所得の金額の計算については、その者が引き続きこれを所有していたものとみなすこととされている（所得税法60条1項1号）。

よって相続人が相続により取得した資産を譲渡した場合における譲渡所得の金額の計算上控除する資産の取得費は、被相続人について取得費となるべき金額が控除対象となる。

ここで、個人が昭和27年12月31日以前から引き続き所有していた土地等又は建物等を譲渡した場合における取得費については、収入金額の100分の5に相当する金額とすることとされている（措置法31条の4第1項）。また、課税実務においては、昭和28年1月1日以後に取得した土地建物等の取得費についても、措置法31条の4第1項の規定に準じて計算して差し支えないものとされている（租税特別措置法〔山林所得・譲渡所得関係〕通達〔平成3年12月18日課資3-2ほか国税庁長官通達〕31の4-1。乙第25号証209ページ）。

そして、相続により財産を取得した個人で当該相続につき相続税法の規定による相続税額のあるものが、当該相続の開始日の翌日から当該相続に係る相続税の申告期限の翌日以後3年を経過する日までの間に当該相続税額に係る課税価格の計算の基礎に算入されていた資産を譲渡した場合には、当該資産に係る譲渡所得の金額の計算上、相続税額のうち当該譲渡をした資産の次の①及び②に掲げる場合の区分に応じ、計算した金額を当該資産の取得費に加算することができることとされている（措置法39条1項、租税特別措置法施行令〔平成26年政令第145号改正前のもの〕25条の16第2項）。

① 当該譲渡をした資産が土地等である場合は、当該資産の取得の基因となった相続に係る当該取得をした者の相続税額に、当該取得をした者の相続税の課税価格のうち当該相続

により取得した土地等の相続税評価額の合計額（物納した土地及び物納申請中の土地等の相続税評価額を除く。）の占める割合を乗じて計算した金額

- ② 当該譲渡をした資産が土地等以外の資産である場合は、当該資産の取得の基因となった相続に係る当該取得をした者の相続税額に、当該取得をした者の相続税の課税価格のうち当該譲渡をした資産の相続税評価額の占める割合を乗じて計算した金額

したがって、上記の取得費の金額は、上記アの収入金額の5パーセント相当額243万3750円並びに取得費加算計算明細書「(1) 譲渡資産が相続又は遺贈により取得した土地等である場合」欄に記載されたとおり計算した上記①の金額1807万6536円（甲第5号証7枚目㉔欄）及び取得費加算計算明細書「(2) 譲渡資産が上記(1)の土地等以外の資産である場合」欄に記載されたとおり計算した上記②の金額の6万1107円（甲第5号証7枚目㉕欄の合計額）の合計額であり、この金額は、原告が譲渡所得の内訳書の3面の「②取得費」欄に記載した金額と同額である（甲第5号証6枚目）。

- (3) 所得控除額の合計額 115万4496円

上記金額は、次のアないしウの金額の合計額である。

- ア 社会保険料控除 66万0540円

上記金額は、原告が本件申告書に記載した金額64万7254円（甲第5号証1枚目㉖欄）に給与所得から源泉徴収された社会保険料等の金額1万3286円を加算した金額である（甲第6号証2枚目「処分の理由」の「1 所得から差し引かれる金額」参照）。

- イ 生命保険料控除 11万3956円

上記金額は、原告が本件申告書に記載した金額と同額である（甲第5号証1枚目㉗欄）。

- ウ 基礎控除 38万円

上記金額は、原告が本件申告書に記載した金額と同額である（甲第5号証1枚目㉘欄）。

- (4) 課税総所得金額 38万7000円

上記金額は、前記(1)の総所得金額から前記(3)の所得控除の合計額を控除した金額（ただし、国税通則法〔以下「通則法」という。〕118条1項の規定により1000円未満の端数を切り捨てた後のもの）である。

- (5) 課税分離長期譲渡所得金額 2810万3000円

上記金額は、前記(2)の分離長期譲渡所得の金額（一般分）と同額（ただし、通則法118条1項の規定により1000円未満の端数を切り捨てた後のもの）である。

- (6) 算出税額（差引所得税額） 423万4800円

上記金額は、次のア及びイの金額の合計額である。

- ア 課税総所得金額に対する算出税額 1万9350円

上記金額は、所得税法（平成25年法律第5号による改正前のもの）89条1項の規定により、前記(4)の課税総所得金額（38万7000円）に100分の5の税率を乗じて計算した金額である。

- イ 課税分離長期譲渡所得金額（一般分）に対する算出税額 421万5450円

上記金額は、措置法31条1項の規定により、前記(5)の課税分離長期譲渡所得金額（2810万3000円）の100分の15に相当する金額である。

- (7) 復興特別所得税額 8万8930円

上記金額は、東日本大震災からの復興のための施策を実施するために必要な財源の確保に関

する特別措置法13条の規定により、前記(6)の算出税額(423万4800円)に100分の2.1の税率を乗じて計算した金額である。

(8) 源泉徴収税額 6万4090円

上記金額は、原告が本件申告書に記載した金額と同額である(甲第5号証1枚目④欄)。

(9) 納付すべき所得税等の額 425万9600円

上記金額は、前記(6)の算出税額(423万4800円)及び前記(7)の復興特別所得税額(8万8930円)の合計から、前記(8)の源泉徴収税額(6万4090円)を差し引いた後の金額(ただし、通則法119条1項の規定により100円未満の端数を切り捨てた後のもの)である。

## 2 本件更正処分の適法性

被告が本件において主張する原告の平成25年分の所得税等の納付すべき税額は、前記1(9)のとおり、425万9600円であるところ、当該金額は、本件更正処分における納付すべき所得税等の額(甲第6号証4枚目「更正後の額」の④欄)と同額であるから、本件更正処分は適法である。

## 第7 本件賦課決定処分の適法性

### 1 過少申告加算税に関する法令の定め

通則法(平成28年法律第15号による改正前のもの。以下同じ。)65条1項は、期限内申告書が提出された場合において、修正申告書の提出又は更正があったときは、当該納税者に対し、その修正申告又は更正に基づき同法35条2項により納付すべき税額(以下「新たに納付すべきこととなった税額」という。)に100分の10の割合を乗じて計算した金額に相当する過少申告加算税を課する旨規定する。

また、過少申告加算税について、新たに納付すべきこととなった税額の計算の基礎となった事実のうち、その修正申告又は更正前の税額の計算の基礎とされていなかったことについて正当な理由があると認められるものがある場合には、当該納付すべきこととなった税額から、その正当な理由があると認められる事実に基づく税額として政令で定めるところにより計算した金額を控除することとされている(同法65条4項)。

### 2 本件賦課決定処分の根拠

前記第6のとおり、本件更正処分は適法であるところ、原告が本件更正処分により新たに納付すべきこととなった税額の計算の基礎となった事実のうち、本件更正処分前の税額の計算の基礎とされていなかったことについて、通則法65条4項に規定する「正当な理由」があると認められる事実はない。

そうすると、原告に対し課される平成25年分の所得税等に係る過少申告加算税の額は、同条1項の規定に基づき、本件更正処分によって新たに納付すべきこととなった税額である102万0500円(甲第6号証1枚目「本税の額」欄)について、通則法118条3項の規定により1万円未満の端数を切り捨てた後のものに100分の10の割合を乗じて算出した金額であり、10万2000円となる。

### 3 本件賦課決定処分が適法であること

原告の平成25年分の所得税等に係る過少申告加算税の額を適正に算定した結果は、前記2のとおりであるところ、当該金額は、本件賦課決定処分における過少申告加算税の額(甲第6号証

1 枚目「過少申告加算税」欄)と同額である。

したがって、本件賦課決定処分は、適法である。

## 所得税等の計算明細表

平成25年分

(単位：円)

区分		順号	金額
総所得金額		①	1,541,525
内訳	不動産所得の金額	②	△62,075
	給与所得の金額	③	1,603,600
分離長期譲渡所得の金額（一般分）		④	28,103,607
所得控除額の合計		⑤	1,154,496
内訳	社会保険料控除	⑥	660,540
	生命保険料控除	⑦	113,956
	基礎控除	⑧	380,000
課税される 所得金額	総所得（①－⑤）	⑨	387,000
	分離長期譲渡所得	⑩	28,103,000
算出 税額	⑨に対する税額	⑪	19,350
	⑩に対する税額	⑫	4,215,450
差引所得税額（⑪＋⑫）		⑬	4,234,800
復興特別所得税額		⑭	88,930
所得税等の額（⑬＋⑭）		⑮	4,323,730
源泉徴収税額		⑯	64,090
納付すべき所得税等の額（⑮－⑯）		⑰	4,259,600

(注1) ⑨及び⑩欄は、1000円未満の端数を切り捨てている。

(注2) ⑰欄は、100円未満の端数を切り捨てている。