

福岡地方裁判所 令和●●年(〇〇)第●●号 所得税及び復興特別所得税の更正処分取消請求事件

国側当事者・国(八幡税務署長)

令和6年5月15日一部認容・控訴

判 決

当事者の表示 別紙当事者目録記載のとおり

主 文

- 1 八幡税務署長が令和元年9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1747万4000円を超える部分を取り消す。
- 2 原告のその余の請求を棄却する。
- 3 訴訟費用は、これを100分し、その99を原告の負担とし、その余は被告の負担とする。

事実及び理由

第1 請求

八幡税務署長が令和元年9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(以下、併せて「所得税等」という。)に係る更正処分(以下「本件更正処分」という。)のうち納付すべき税額915万3900円を超える部分を取り消す。

第2 事案の概要

原告は、平成25年分の所得税等の確定申告において、貸付用不動産の譲渡による譲渡所得の金額の計算について事業用資産の買換特例(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。〕37条1項(同項の表第9号)。ただし、同条4項で準用する場合を含む。以下「買換特例」といい、買換特例に係る新たに取得した資産を「買換資産」という。)を適用して申告した後、税務調査における指摘を受けて修正申告をした。その後、原告は、譲渡所得の金額の計算に係る取得費(所得税法33条3項)及び買換資産の取得価額にそれぞれ追加すべき金額があるとして更正の請求をしたところ、八幡税務署長は、本件更正処分をした。

本件は、原告が、被告を相手に、本件更正処分のうち、納付すべき税額915万3900円を超える部分の取消しを求める事案である。

1 関連法令の定め等

別紙1「関連法令等の定め」のとおり(以後、別紙で定義した略称は、特に断りなく使用する。)

2 前提事実(当事者間に争いがないか、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

原告は、遅くとも平成元年から個人事業主として不動産賃貸業を営んでいる者である。

(2) 原告が譲渡した資産の取得経緯

ア 原告は、平成元年7月4日に北九州市戸畑区●●の土地（以下「A土地」という。）を、平成2年5月30日に北九州市戸畑区●●の土地（以下「B土地」という。）を、平成3年7月19日に北九州市戸畑区●●の土地（以下「C土地」といい、A土地及びB土地と併せて「本件譲渡土地」という。）をそれぞれ取得した（乙3の1～3）。

イ 原告は、平成7年3月15日、本件譲渡土地の上に、鉄筋コンクリート造コンクリート屋根10階建ての建物（以下「本件譲渡建物」といい、本件譲渡土地と併せて「本件譲渡資産」という。）を新築し、貸付事業の用に供した（甲1・2頁、乙3の4）。

(3) 本件譲渡資産の譲渡

原告は、平成25年9月18日、D有限会社に対し、本件譲渡資産を3億3500万円で譲渡した（以下「本件譲渡」という。乙3の1～4、乙5）。

(4) 平成25年分の所得税等の確定申告

ア 原告は、平成25年分の所得税等の確定申告において、本件譲渡による譲渡所得の金額の計算につき、原告が新たに取得する事業用資産があるから、買換特例（措置法37条4項で準用する場合のもの）の適用があるとして、買換資産の取得価額の見積額により譲渡所得の金額の計算をし、別紙2の1「課税の経緯」の「確定申告」欄記載のとおり、納付すべき税額を392万3200円とする確定申告（以下「本件確定申告」という。）をした（甲1）。

イ 原告は、平成27年2月3日付けで買換資産の取得期限を平成28年12月31日までとする措置法37条4項所定の税務署長の承認を受け、同日までに買換資産として複数の不動産を取得した（甲1）。

(5) 平成25年分の所得税等の修正申告

原告は、実際に取得した事業用資産の取得価額が前記（4）アの見積額に至らず不足額が生ずることとなったなどとして、平成29年4月25日、平成25年分の所得税等について、別紙2の1の「修正申告」欄記載のとおり、納付すべき税額を1781万1300円とする修正申告（以下「本件修正申告」という。）をした（乙1）。

(6) 更正請求及び更正処分

ア 原告は、本件修正申告における譲渡所得の金額の計算において、本件譲渡資産の取得費に追加すべき金額があること及び買換資産として追加すべき資産があること等を理由として、平成31年3月15日、国税通則法（令和2年3月31日法律第8号による改正前のもの。以下「通則法」という。）23条1項に基づき、別紙2の1の「更正請求」欄記載のとおり、納付すべき税額を915万3900円とする更正の請求（以下「本件更正請求」という。）をした（乙2）。

イ 八幡税務署長は、令和元年9月13日付けで、本件更正請求に対し、その一部を認め、別紙2の1の「更正処分」欄記載のとおり、納付すべき税額を1754万9200円とする本件更正処分をした（甲9）。

(7) 再調査の請求及び審査請求

ア 原告は、令和元年10月21日付けで、八幡税務署長に対し、本件更正処分を不服として再調査の請求（以下「本件再調査請求」という。）をした。これに対し、八幡税務署長は、平成25年分の所得税等の納付すべき税額について、本件更正処分による額（前記

(6) イ) が再調査による決定額(別紙2の1の「再調査決定」欄の「納付すべき税額」)を下回っているとして、令和2年1月15日付けで、本件再調査請求を棄却する旨の決定をした。(甲2)

イ 原告は、令和2年2月12日付けで、国税不服審判所長に対し、本件更正処分を不服として審査請求(以下「本件審査請求」という。)をした。これに対し、国税不服審判所長は、平成25年分の所得税等の納付すべき税額について、本件更正処分による額(前記(6)イ)が同審判所の認定額(別紙2の1の「裁決」欄の「納付すべき税額」)を下回っているとして、令和3年2月1日付けで、本件審査請求を棄却する旨の裁決をした。(甲1)

(8) 本件訴えの提起

原告は、令和3年8月3日、本件訴えを提起した(顕著な事実)。

3 争点

本件の争点は、本件更正処分の適法性であり、具体的には、次の3点である。

- (1) 本件譲渡による譲渡所得の金額の計算上、本件譲渡資産の取得費に追加すべき金額の有無
- (2) 本件譲渡による譲渡所得の金額の計算上、買換資産に追加すべき資産の有無
- (3) 信義則違反の有無

4 争点に関する当事者の主張

- (1) 本件譲渡による譲渡所得の金額の計算上、本件譲渡資産の取得費に追加すべき金額の有無
(原告の主張)

別紙2の2(ただし、用語の定義は、後記のとおりである。)のとおり事業を維持するための経費及び不動産の取得過程でかかった経費は、全て取得費として認められるべきである。
(被告の主張)

ア 本件譲渡土地取得のための株式会社E銀行(以下「E銀行」という。)からの借入金利子(以下「本件E銀行利子」という。)について

本件E銀行利子については、原告が独自に作成した書類があるのみであって、原告が本件E銀行利子を支払った事実や、原告が支払った本件E銀行利子が原告において本件譲渡土地を取得してからその使用を開始するまでの期間に対応する借入金利子に該当すること等、本件E銀行利子が本件譲渡土地の取得費に該当することを示す事実関係は全く明らかにされておらず、不明といわざるを得ない。

したがって、本件E銀行利子については、本件譲渡土地の取得費であることをうかがわせる具体的な事実をおよそ認めることができず、本件譲渡土地の取得費に該当するとは認められない。

また、原告の主張のうち、①原告がE銀行から平成3年12月20日に借り入れた6300万円に係る原告推計計算に基づく原告主張額(756万8147円)は、その前提に誤りがあり、合理的根拠に基づかず過大な額を見積もったものであるから、正確な額とはかけ離れており、これに基づいて本件E銀行利子の額を認定すべきでないこと、②原告がE銀行から平成3年の3回にわたる約束手形の振出により借り入れた5000万円に係る原告推計計算に基づく原告主張額は、仮に当該借入金が本件譲渡土地のうちC土地の取得に充てられたとしても、その額は一部にとどまり、4000万円を上回ることはない上、当該借入金のうち該当するものは当初の借入金(平成3年10月22日まで)に限られる

ことから、誤って過大に見積もられていることに照らし、その前提となる額自体について理由がないというべきである。

イ 本件譲渡資産に係る株式会社F銀行（以下「F銀行」という。）からの借入金利子（以下「本件F銀行利子」という。）のうち、資産の取得に要した金額から控除される償却費の累積額を構成する部分（以下「本件否認F銀行利子」という。）について

原告が支出した本件F銀行利子の合計額1239万5645円のうち765万7161円は本件譲渡建物の取得に要した金額（所得税法38条1項）に算入されるが、このうち本件否認F銀行利子（449万4350円）は当該金額から控除される償却費の累積額（同条2項1号）であるから、本件譲渡資産の取得費には該当しない。

ウ 住宅融資保証料

住宅融資保証料は、本件譲渡建物の取得に係る資金を借り入れる際に支払った信用保証料（以下、本件に係るものを「本件保証料」という。）であるが、当該保証料は、基本的には保証金額と保証期間に比例して、融資の種類によって定まる保証率を乗じて算定され、原則として支払者に返戻されないが、最終返済日前に借入金が完済されたなどの理由により返戻保証料が生じた場合に限り返戻される。

本件保証料は、原告が本件譲渡建物を取得するための資金を借り入れる際にG業務代理店としてのF銀行に支払ったものであるが、本件保証料が保証金額と保証期間に応じた金額となっており、原告が最終返済日前に本件保証料の返還を受けていることからすれば、一定の契約に基づき継続的に役務の提供を受けるために支出した費用といえることができる。

そうすると、本件保証料は前払費用に該当し、その後、役務の提供と対応する年分における原告の不動産所得の必要経費に算入されるべきものと認められる。ただし、原告が平成18年に本件保証料に係る返戻保証料を受領していることからすれば、遅くとも平成18年中には本件保証料に係る契約、すなわち、信用保証という継続的な役務提供は、終了して精算されたというべきである。

したがって、本件保証料は、原告の平成25年分の不動産所得の金額に何ら影響を与えるものではなく、また、不動産所得の必要経費として算入すべき費用である以上、譲渡所得の金額の計算上取得費に追加すべき金額でもない。

エ 平成7年分及び平成8年分の不動産所得の各損失額

原告は、平成7年分及び平成8年分の所得税の各確定申告において不動産所得の各損失額（以下「本件不動産所得損失額」という。）が認められるが、当該各年分において、原告が不動産所得に併せて給与所得を得ており、給与所得と本件不動産所得損失額を損益通算（所得税法69条）して納付すべき税額を申告した。

したがって、それぞれの申告の翌年以降に繰り越すべき本件不動産所得損失額は、そもそも存在しないことから、本件譲渡資産の取得費には該当しない。

オ 平成7年分～平成9年分の損益通算の対象外とされた土地の負債利子額

平成4年分以降、不動産所得の金額の計算上生じた損失の金額がある場合、当該不動産所得の金額の計算上必要経費に算入した金額のうちに不動産所得を生ずべき業務の用に供する土地を取得するために要した負債の利子があるときは、損益通算（所得税法69条）その他の所得税に関する法令の規定の適用については、当該損失は生じなかったものとみなされる（措置法41条の4）。

したがって、損益通算が認められなかった平成7年分～平成9年分の土地の負債利子額（以下「本件負債利子額」という。）は、不動産所得の計算上必要経費に算入され得ることを除いては、所得税に関する法令の適用上、生じなかったものとみなされるから、本件譲渡資産の取得費にも該当しない。

カ 平成7年分の所得税の不動産所得に係る借入金利子の確定申告と修正申告との計上差額
原告が「平成7年分の不動産所得の必要経費に計上した借入金利子について当時の税務調査で認められなかった」と主張する当初申告と修正申告との借入金利子の計上差額（以下「本件利子差額」という。）については、平成7年分の確定申告と修正申告との間で借入金利子に差異が生じたことがうかがえる記載がないことからすると、本件利子差額はそもそも生じていないことになるから、資産の取得費に当たるものではない。

キ 原告が本件修正申告の譲渡所得の金額の計算上取得費として控除した本件譲渡建物の取得に係る設計料（以下「本件設計料」という。）及び本件譲渡建物を取得したときの代金の一部で本件確定申告時に取得価額に含めていなかったもの（以下「本件譲渡建物未算入取得価額」という。）について

本件設計料に関しては平成12年～平成19年分、本件譲渡建物未算入取得価額に関しては平成7年～平成19年分の不動産所得の金額の計算上減価償却費として正しく計上されていなかったようであるが、そうであるとしても、所得税法49条により計算した金額が償却費の累積額となるものであり、償却費として各種所得の必要経費に算入したか否かは関係なく資産の取得に要した金額から控除されることになるから、当該累積額相当額は、本件修正申告における取得費から減算すべきものである。

（2）本件譲渡による譲渡所得の金額の計算上、買換資産に追加すべき資産の有無
（原告の主張）

ア 北九州市戸畑区●●の宅地（以下「H土地」という。）について買換特例の適用を受けているが、H土地と地続きになっている北九州市戸畑区●●の宅地（以下「I土地」という。）についても買換資産として認められるべきである。

イ 北九州市戸畑区●●、●●、●●及び●●の4筆の土地（以下、これらを併せて「本件J土地」という。）及び本件J土地の上に建つ家屋番号●●の建物（以下「本件J建物」といい、本件J土地と併せて「本件J土地等」という。）は、平成26年分の譲渡所得における買換資産として申告されているが、本来、平成25年分の譲渡所得における買換資産となるのが正しい。

（被告の主張）

ア 措置法37条1項は、買換資産につき本項の適用を受けるためには、土地であれば面積が300㎡以上であることを要件としているところ（措置法37条1項の表9号）、そもそも原告が同項の適用があると主張しているH土地の面積は、84.82㎡であり、また、同土地と地続きであると主張するI土地の面積は47.14㎡であり、両土地を合計しても131.96㎡にとどまるから、そもそも両土地とも買換資産には該当しない。

イ 買換特例の適用に当たっては、原則として、納税者が確定申告書に特例の適用を受けようとする旨の記載をし、買換資産等の明細書等を申告書に添付することが要件として規定されている（措置法37条6項）が、ある資産が2以上の年分の買換資産に該当し得る場合、当該資産をいずれの年分の買換資産とするかについては特段の規定はなく、納税者の

選択に委ねられていると解するのが相当である。

原告は、平成26年分の所得税等の申告に当たって本件J土地等が買換資産に該当するとして、同年分の所得税等の修正申告（以下「平成26年分修正申告」という。）をしたものである。通則法23条1項1号は、更正の請求ができる場合について、納税申告書の提出により納付すべき税額又は更正後の税額が過大であるだけでなく、それが「当該申告書に記載した課税標準等若しくは税額等の計算が国税に関する法律の規定に従っていないこと」又は「当該計算に誤りがあったこと」に基づいている場合に限定しているところ、ある資産が2以上の年分の買換資産に該当し得る場合に、当該資産をいずれの年分の買換資産とするかは、上記のとおり納税者の選択に委ねられていると解するのが相当であるから、原告が本件J土地等を平成26年分の買換資産に選択したことは、「国税に関する法律の規定に従っていないこと」に該当せず、「当該計算に誤りがあったこと」にも該当しない。

したがって、平成26年分の買換資産として原告が申告した本件J土地等につき、更正の請求の事由があり、平成25年分の譲渡所得における買換資産になる旨の原告の主張には理由がない。

（3）信義則違反の有無

（原告の主張）

平成7年～平成11年、平成20年～平成24年の2度の税務調査の時に、税務調査をした期間で発覚した内容については認めるが、調査期間外の経費については、事業用ビルを譲渡したときに請求するようにいわれ、修正申告をした。「行為計算の否認」が税務職員の都合でまかり通ることは、適切な税務調査ではない。判らないふりをして、税務職員の都合の良いことを強制され、駆け引きされ、笑顔で恫喝される。このようなことがまかり通っていることが理解できない。信義則違反であり権利の濫用といわざるを得ない。

（被告の主張）

原告の主張は、何ら具体的事実を主張せず、これを示す証拠を何ら提示していない。本件は、納税者間の平等、公平という要請を犠牲にしてもなお原告の譲渡所得に係る課税を免れさせて納税者の信頼を保護しなければ正義に反するといえるような特別な事情が存在するとは認められないから、信義則の適用を考慮する場合には該当しない。

5 被告の主張する本件更正処分の根拠及び適法性

別紙3「本件更正処分の根拠及び適法性」のとおりであり、原告は、前記4で主張するところを除いては、争うことを明らかにしない。

第3 当裁判所の判断

1 争点（1）（本件譲渡による譲渡所得の金額の計算上、本件譲渡資産の取得費に追加すべき金額の有無）について

（1）判断枠組み

ア 通則法23条1項に基づく更正の請求は、納税者の提出した納税申告書に記載した課税標準等若しくは税額等の計算が国税に関する法律の規定に従っていないこと又は当該計算に誤りがあったことにより、当該申告書の提出により納付すべき税額が過大である場合等に、納税者が、税務署長に対し、当該申告書に係る国税の法定申告期限から5年以内に限ってすることができる申立てである。そして、申告納税方式による国税に係る税額は、

その後に更正がされない限り、納税者の納税申告のとおり確定するものであること、納税申告の前提となった事実関係及びそれを誤りであるとする事実関係は更正の請求をする納税者が熟知していること等に照らせば、更正をすべき理由がない旨の通知処分の取消訴訟において、更正の請求に係る事実関係は、納税者が主張、立証すべきものと解するのが相当である。

そして、このことは、本件更正請求の一部に理由があったとした本件更正処分の取消訴訟においても、同様に解すべきである。なぜなら、更正の請求の一部に理由があるとする減額更正処分は、その余の更正の請求部分について、申告税額を減額しないという趣旨を含むものであり、更正をすべき理由がない旨の通知処分としての性質を包摂するものと解されるからである。

イ 譲渡所得の金額について、所得税法は、当該所得に係る総収入金額から当該所得の基因となった資産の取得費及びその資産の譲渡に要した費用の額の合計額を控除して計算するものとし（３３条３項）、上記の「資産の取得費」は、別段の定めがあるものを除き、その資産の取得に要した金額並びに設備費及び改良費の額の合計額としている（３８条１項）。譲渡所得に対する課税は、資産の値上がりによりその資産の所有者に帰属する増加益を所得として、その資産が所有者の支配を離れて他に移転するのを機会に、これを清算して課税する趣旨のものであるところ（最高裁昭和●●年（〇〇）第●●号同４７年１２月２６日第三小法廷判決・民集２６巻１０号２０８３頁、最高裁昭和●●年（〇〇）第●●号同５０年５月２７日第三小法廷判決・民集２９巻５号６４１頁参照）、前記のとおり、所得税法３３条３項が総収入金額から控除し得るものとして、当該資産の客観的価格を構成すべき金額のみに限定せず、取得費と並んで譲渡に要した費用をも掲げていることからすれば、上記「資産の取得に要した金額」には、当該資産の客観的価格を構成すべき取得代金の額のほか、登録免許税、仲介手数料等当該資産を取得するための付随費用の額も含まれると解される（最高裁昭和●●年（〇〇）第●●号平成４年７月１４日第三小法廷判決・民集４６巻５号４９２頁参照）。そして、上記「当該資産を取得するための付随費用」とは、当該資産の取得に通常、必要不可欠な費用をいうものと解すべきである。

ウ ところで、個人がその営む事業の用に供するために不動産を取得するに際しては、代金の全部又は一部の借入れを必要とする場合があり、その場合には借入金の利子の支払が必要となるところ、一般に、当該借入金の利子は、当該事業の必要経費となることがあるとしても、当該不動産の客観的価値を構成する金額に該当せず、また、当該不動産の取得に通常、必要不可欠な費用である当該不動産を取得するための付随費用に当たるということもできない。そうすると、上記借入金の利子は、原則として、当該不動産の譲渡による譲渡所得の金額の計算上、所得税法３８条１項にいう「資産の取得に要した金額」に該当しないものと解すべきである。

しかしながら、当該借入れの後、当該個人が当該不動産をその営む事業の用に供するに至るまでにはある程度の期間を要するのが通常であり、当該個人は上記期間中当該不動産を使用することなく利子の支払を余儀なくされるところ、当該個人が当該不動産を即座に利用可能な状態で取得した場合には、その借入金の利子は、不動産所得等にあつては、その金額の計算上必要経費に算入することができることと比べて、課税上の均衡を失うことがあり得る。

以上を踏まえれば、上記借入金の利子のうち、当該不動産を取得してから当該不動産の使用を開始するまでの期間に対応するものは、当該個人の不動産所得や事業所得等の必要経費に算入されているときを除き、当該不動産を取得するための付随費用に当たるものとして、所得税法38条1項にいう「資産の取得に要した金額」に含まれるものと解すべきである。

(2) 認定事実

前提事実及び掲記証拠並びに弁論の全趣旨によれば、以下の事実（以下「認定事実」といい、項番号等により「認定事実ア」等と略称する。）が認められる。

ア 原告は、平成元年4月25日、当時のA土地の所有者との間で、当該土地を代金1300万円で買い受ける旨の売買契約を締結し（甲15の7の1）、同年7月4日、当該土地について、同売買を原因とする所有権移転登記を受け（乙3の1）、同年12月25日、当該土地上に鉄骨造り6階建ての事務所を新築すること（工事着工予定日は同月18日、工事完了予定日は平成2年5月31日）について建築確認を受けた（甲15の8、乙31）。

イ 原告は、前記アの事務所の建築には着工せず（甲10）、平成2年4月16日、A土地に隣接するB土地及び同土地上の建物（二階建の居宅）の所有者との間で、当該土地等を代金2100万円で買い受ける旨の売買契約を締結し（甲15の1、甲15の7の2）、同年5月30日、当該土地について、同売買を原因とする所有権移転登記を受けた（乙3の2）。

ウ 原告は、平成3年6月19日、B土地と隣接するC土地の所有者との間で、当該土地を代金4750万円（税込）で買い受ける旨の売買契約を締結した（甲15の1、甲15の7の3）。当該売買契約においては、上記代金総額のうち750万円は手付金として同日中に支払うこと、残代金4000万円については、取引期間を同年の銀行融資日までと定めた上、同期間内に所有権移転登記申請に必要な手続を完了し、これと引換えに支払わなければならないこと、所有権は売買代金全額の授受が完了すると同時に買主に移転すること、引渡し期日は同年の銀行融資日までとすること等が定められた（甲15の7の3）。同年7月18日、原告は、E銀行から手形貸付の方法で、支払期日を同年10月18日、利率を年8.375%として、5000万円を借入れ（以下、この借入れを「本件手形借入れ」という。）、同年7月18日、E銀行に対し、支払期日までの利息合計106万6952円を支払った（甲15の2・1～3枚目）。原告は、同年7月19日、C土地について、同日売買を原因とする所有権移転登記を受けた（乙3の3）。

エ 原告は、平成3年9月25日、B土地上の建物を、C土地上まで増築すること（増築部分も2階建てである。）について建築確認を受けたが、その後、中間検査や完了検査は受けなかった（乙31）。

オ 原告は、本件手形借入れについて、平成3年10月22日、支払期日を同年11月30日、利率を年7.750%として手形書換を受け、その際、同年10月19日から同月22日までの期日後利息4万5890円、同月23日から同年11月29日までの期間利息40万3424円、印紙料1万円及び手形用紙料10円を支払った（甲15の2・2枚目、15の3）。なお、原告は、この時、平成元年9月29日にE銀行から融資を受けた消費者ローンに係る利息合計17万1619円も支払っており（甲15の6）、平成3年10

月22日にE銀行に対し少なくとも合計63万0943円の利息等を支払った。

原告は、本件手形借入れについて、平成3年11月29日、支払期日を同年12月20日、利率を年7.375%として手形書換を受け、その際、同年11月30日から同年12月20日までの期間利息21万2157円を支払った（甲15の4）。原告は、同日、E銀行から最終返済期日を30年後とする住宅ローンで6300万円を借入れ（以下、この借入れを「平成3年借入れ」という。）、本件手形借入れの元金を返済した（甲5、15の4）。

カ 原告は、平成4年6月20日、B土地上の建物に住民票上の住所を移転し、遅くともこの頃から平成5年11月頃まで同建物を住居として利用していた（甲17、乙29、弁論の全趣旨）。原告と関係のあった税理士は、この頃、B土地上の建物に原告を訪ねた際には、空き地となっていたC土地上に、自身の車を駐車していた（乙32）。

キ F銀行三萩野支店が原告に宛てた平成5年10月25日付の「ご融資提案書」と題する書類（甲4・2枚目）には、融資金額4億5000万円、融資期間30年、保証保険料0.25%（年払初年度103万4068円、一括払1194万7639円）、本件譲渡土地及び同所建物等を担保とする旨等の記載がある。

ク 原告は、平成5年11月5日、本件譲渡土地上に、建築物の名称を「(仮称)●●ビル」、主要用途を「共同住宅・事務所・店舗」とする鉄筋コンクリート造10階建ての建物（本件譲渡建物）を新築するため、建築確認申請を行い、同年12月20日、建築確認を受けた（甲15の9）。

ケ 原告作成の書面（甲10）によれば、本件譲渡建物の建築に着工した日は平成6年1月26日であるところ、原告は、同日、E銀行に対し、平成3年借入れの残元金6014万7645円を未払利息、取扱手数料と共に一括して繰上返済し（甲5）、本件譲渡土地及びB土地上の建物に、根抵当権者を株式会社F銀行、極度額を4億5000万円とする根抵当権を設定した（乙3の1～3。なお、B土地上の建物も根抵当権の対象とされていることにつき、乙26の1～3の共同担保目録参照。同目録によれば、上記建物は、平成6年3月2日受付で滅失とされている。）。

コ 原告は、平成7年3月15日、本件譲渡土地上に、本件譲渡建物を新築し（乙3の4）、同日付けで、八幡税務署長に対し、「所得税の減価償却資産の償却方法の届出書」（乙4）を提出し、本件譲渡建物の償却方法を定率法とする旨を届け出た。同月29日、F銀行から原告の口座に借入金として4億4989万9800円が入金された（甲4・5枚目）。原告は、同月から本件譲渡建物を貸付事業の用に供した（甲1・2頁）。同年4月27日、本件譲渡建物に、前記ケの本件譲渡土地に対する根抵当権と共同の根抵当権（根抵当権者を株式会社F銀行、極度額を4億5000万円とするもの）が設定された（乙3の4）。

サ 原告は、平成3年分から平成6年分までの所得税の申告に際し、給与所得（株式会社Kに係る役員報酬）と不動産所得のみを申告したところ、当該不動産所得は、いずれも北九州市小倉北区●●所在の貸住居・貸店舗の賃料収入に係るもののみである。原告は、本件手形借入れに係る借入金の利子を平成3年分の不動産所得に係る必要経費に含めて申告した。他方、原告は、平成4年分から平成6年分までの不動産所得に係る必要経費に、E銀行八幡支店に対して支払った借入金利子（平成4年分は927万7932円、平成5年分は953万5332円、平成6年分は194万2653円）を含めて申告したが、上記の

うち、平成4年分の借入金利子の額は、原告がE銀行八幡支店から昭和62年10月に借り入れた3000万円（毎月元利均等払による返済で最終返済期日は平成29年10月）及び昭和63年11月に借り入れた1億円（毎月元利均等払による返済で最終返済期日は平成30年11月）に対する平成4年分の支払利息（甲17の2・7枚目及び8枚目）の額と一致しており、平成3年借入に係る借入金の利子は含まれていなかった。このことからすれば、平成4年分及び平成5年分の必要経費として申告した借入金利子の額にも、平成3年借入に係る借入金利子は含まれていないものと推認することができる。（甲17の1～4、弁論の全趣旨）

シ 原告は、平成29年4月25日にした本件修正申告において、C土地の取得費に、原告が平成3年7月18日にE銀行に対して支払った本件手形借入に係る借入金の利子106万6952円（同日から同年10月18日までの期間に対応するもの。認定事実ウ）を含めて申告した（甲1・別表3）。原告は、本件修正申告の際、C土地の取得費に、原告が平成3年10月22日にE銀行に対して支払った63万0943円（本件手形借入に係る借入金の利子のうち同月19日から同年11月29日までの期間に対応するものが含まれている。認定事実オ）を含めていなかったなどとして、本件更正請求をしたところ、本件更正処分においては、これも取得費として認められた（甲9）。原告は、本件再調査請求において、本件譲渡土地の取得費に、E銀行に対して支払った借入金の利子715万3229円を更に加算すべきであると主張したが、八幡税務署長は、本件更正請求において主張されておらず、再調査の請求の対象とならないとして、取得費に該当するか否かの判断をしなかった（甲2）。原告は、本件審査請求において、本件譲渡資産の取得費に、E銀行に対して支払った借入金の利子896万1250円を加算すべきであると主張したが（甲1・別表5）、国税不服審判所長は、本件審査請求の時点で、平成25年分の所得税等の更正の請求の期限は経過しており、本件更正請求で主張されていない上記利子に係る事由を違法事由として主張することができないとして、取得費に該当するか否かの判断をしなかった（甲1）。原告は、本訴訟の第3回弁論準備手続において、取得費に算入されるべき本件E銀行利子の額は本件手形借入に係る借入金の利子と平成3年借入に係る借入金の利子の合計額である925万0680円であると主張するに至った（甲15の5の1）。

（3）本件E銀行利子について

ア（ア）本件E銀行利子に係る借入金が本件譲渡資産の取得代金に充てられたといえるか否かをみるに、認定事実によれば、次の事実を指摘することができる。

a 原告は、平成元年にA土地を代金1300万円で購入し（認定事実ア）、平成2年にB土地及び同土地上の建物を代金2100万円で購入し（認定事実イ）、平成3年6月にC土地を代金4750万円で購入したところ（認定事実ウ）、同年7月18日、E銀行から5000万円の本件手形借入れをしたものである（認定事実ウ）。

b C土地に係る売買契約においては、銀行融資日までに所有権移転登記申請に必要な手続を完了すること及び残代金4000万円は同手続と引換えに支払われることが定められていたところ、本件手形借入れの翌日（平成3年7月19日）付けでC土地の所有権移転登記が経由されたから（認定事実ウ）、本件手形借入れのうち4

000万円が上記残代金に充てられたものと推認することができる。

c その後、原告は、本件手形借入れにつき、平成3年10月及び同年11月に手形書換えを受け、同年12月、E銀行から6300万円の平成3年借入れをして、本件手形借入れの元金を返済したから（認定事実オ）、平成3年借入れは、本件手形借入れの借換えであると推認することができる。

d 原告は、平成6年1月26日、本件譲渡土地（A土地、B土地及びC土地）上の建物（本件譲渡建物）の建築に着工し、平成7年3月15日、本件譲渡建物が完成し、同月29日、F銀行から4億4989万9800円を借り入れ、同月から本件譲渡建物を貸付事業の用に供した（認定事実キ、ケ、コ）。

なお、平成3年借入れについては、本件譲渡建物の建築着工日である平成6年1月26日、繰上返済がされた（認定事実ケ）。

（イ）以上の事実によれば、本件手形借入れに係る借入金のうち少なくとも4000万円は、C土地の購入代金に充てられたものといえる（このことは、本件手形借入れに借換えに当たる平成3年借入れのうち同額に相当する部分も同様である。）が、他方、その借入れ時期に照らし、これがA土地及びB土地の購入代金に充てられたとはいえない。

他方、本件手形借入れに借換えに当たる平成3年借入れに係る借入金は、本件譲渡建物の建築着工日（平成6年1月26日）から2年以上前の平成3年12月にされたものである上、本件譲渡建物の建築費用はF銀行から調達されたものと認められるから（前記（ア）d参照）、これが本件譲渡建物の建築費用に充てられたとはいえない。他に、E銀行からの借入金（本件手形借入れ又は平成3年借入れに係る借入金）がC土地以外の本件譲渡資産（本件譲渡土地及び本件譲渡建物）の取得代金等に充てられたと認めるに足りる的確な証拠はない。

イ（ア）前記ア（イ）の本件手形借入れに係る借入金（平成3年借入れによる借換え後のものを含む。以下同じ。）中の4000万円部分の利子が、C土地を取得してからその使用を開始するまでの期間に対応するものであるか否かをみるに、認定事実によれば、次の事実を指摘することができる。

a 原告は、平成元年12月、A土地上に6階建ての事務所を新築することについての建築確認を受け（認定事実ア）、その後、上記事務所の新築に着工せず、隣接するB土地、C土地を順次取得し（認定事実イ、ウ）、平成5年11月、本件譲渡土地上に10階建ての本件譲渡建物を新築するための建築確認申請を行ったこと（認定事実ク）からすれば、原告は、当初から賃貸用建物を建設する目的で本件譲渡土地を順次取得したことがうかがわれる。

b 原告は、平成3年9月、B土地上の建物（二階建ての居宅）を、C土地上まで増築することについて建築確認を受けたが、完了検査は受けておらず（認定事実エ）、実際に増築したことをうかがわせる事情は認められない。前記aのとおり、原告が賃貸用建物を建設する目的で本件譲渡土地を順次取得したことがうかがわれる上、平成5年11月に10階建ての賃貸用建物（本件譲渡建物）の建築確認申請を行ったこと（認定事実ク）からすれば、上記増築に係る建築確認は、原告が主張するとおり、金融機関から融資を受ける目的で行われたもので、実際の増築工事は行われ

なかった可能性が高い。

c 本件譲渡土地は、B土地がA土地及びC土地と隣接する地続きの土地であるところ（認定事実イ、ウ）、原告は、遅くとも平成4年6月20日からB土地上の建物（二階建ての居宅）を住居として利用しており（認定事実カ）、上記建物は、平成6年1月、根抵当権の対象とされており、同月の本件譲渡建物の着工に至るまで存続していたことがうかがえる（認定事実ケ）。しかしながら、原告がB土地上の建物を住居として利用していた期間も、C土地は空き地であり、原告の訪問客が駐車場として利用することはあったものの（認定事実カ）、他にC土地が使用されていたような事情はうかがえない。原告が申告した平成3年分から平成6年分までの不動産所得は、全て、北九州市小倉北区●●所在の貸住居・貸店舗の賃料収入に係るもののみであるから（認定事実サ）、C土地は有料駐車場等としても利用されていなかったものと認められる。

d C土地を含む本件譲渡土地を敷地とする本件譲渡建物は、平成7年3月以降、貸付事業の用に供されていた（認定事実コ）。

（イ）以上の事実によれば、被告の指摘する事情（前記bのB土地上の建物の建築確認に関する事情や前記cの訪問客に関する事情等）を十分考慮したとしても、原告は、平成7年3月に本件譲渡建物を貸付事業の用に供した際、その敷地であるC土地の使用を開始したものであって、それより以前には、C土地を使用していなかったものというべきである。他に、この認定を覆すに足りる的確な証拠はない。

ウ 前記ア（イ）の本件手形借入れに係る借入金中の4000万円部分の利子が、原告の不動産所得や事業所得等の必要経費に算入されているか否かをみるに、認定事実サによれば、原告は、当該借入金の利子のうち平成3年分を同年分の不動産所得に係る必要経費に含めて申告したが、平成4年分以降のものについては、不動産所得に係る必要経費として申告していなかったものと認められる。

エ 以上によれば、前記ア（イ）の本件手形借入れに係る借入金中の4000万円部分の利子は、平成4年1月1日から一括返済のあった平成6年1月26日（認定事実ケ）までの間に支払われたものに限り、原告の本件譲渡による譲渡所得の計算上、所得税法38条1項にいう「資産の取得に要した金額」に該当するものというべきである。

以上の認定に反する被告の主張は、いずれの点も採用することはできない。

オ 他方、前記エ以外の本件E銀行利子を本件譲渡土地の取得費に含めるべき旨の原告の主張は、採用することができない。

（4）その他の原告の主張について

原告は、本件E銀行利子以外の事業を維持するための経費及び不動産の取得過程でかかった経費等についても、別紙2の2のとおり全て本件譲渡資産の取得費として認められるべきである旨を主張する。

しかしながら、これらが取得費に含まれないことは、前記第2の4（1）記載の被告の主張のとおりであると認められる。

原告は、私有財産の侵害であるとか、個人事業と法人事業で取扱いが異なるのは不公平であるなどとも主張するが、いずれも独自の見解によるもの又は事実の基礎を欠くものであって、採用することができない。

(5) 小括

以上によれば、本件手形借入れに係る借入金中の4000万円部分の利子で平成4年1月1日以降に支払われたもの（以下「裁判所認定利子額」という。）は、本件譲渡による譲渡所得の金額の計算上、本件譲渡資産の取得費に算入すべきであるが、その他の原告主張の各費目については、本件譲渡による譲渡所得の金額の計算上、本件譲渡資産の取得費に算入すべきものとは認められない。

2 争点（2）（本件譲渡による譲渡所得の金額の計算上、買換資産に追加すべき資産の有無）について

(1) H土地及びI土地について

原告は、H土地が買換特例の適用を受けていることを前提に、同土地と地続きになっているI土地も買換資産として認められるべきであると主張する。

しかしながら、措置法37条1項は、同項の適用を受ける買換資産について、土地であれば面積が300㎡以上であることを要件としているところ（同項の表9号）、掲記の証拠によれば、H土地は、その面積が84.82㎡であり（乙15）、そもそも買換特例が適用されない。その点を措くとしても、I土地は、その面積が47.14㎡であり（乙16）、H土地と併せたとしても、両土地の面積は合計131.96㎡にとどまるから、I土地が買換資産に該当するとは認められない。

したがって、原告の上記主張は、採用することができない。

(2) 本件J土地等について

原告は、本件J土地等が、平成25年分の譲渡所得における買換資産として認められるべきであると主張するところ、本件J土地等は平成26年5月に取得されたものであること（甲1・別表5、乙22の2）からすると、平成25年分の譲渡所得に係る当該譲渡をした日の属する年の翌年中に取得した資産として、措置法37条1項が準用されるべきこと（同条4項参照）を主張したものと解される。

しかしながら、掲記の証拠によれば、原告は、平成26年分修正申告において、本件J土地等を措置法37条1項の買換資産、すなわち平成26年分の譲渡所得に係る当該譲渡の日の属する年の12月31日までに取得した資産として申告しており（乙22の1、2）、このようにある資産が2以上の買換資産に該当し得る場合に、当該資産をいずれの年分の買換資産とするかについては納税者の選択に委ねられていると解するのが相当であるから、原告が本件J土地等を平成26年分の譲渡所得に係る買換資産として申告し、平成25年分の譲渡所得に係る買換資産として申告しなかったことが、更正の請求の要件である「当該申告書に記載した課税標準等若しくは税額等の計算が国税に関する法律の規定に従っていなかったこと」又は「当該計算に誤りがあったこと」（通則法23条1項1号）に該当しないことは明らかである。

したがって、原告の上記主張は、採用することができない。

(3) 小括

以上によれば、原告主張の各資産については、本件譲渡による譲渡所得の金額の計算上、買換資産に追加すべき資産に当たるとは認められない。

3 争点（3）（信義則違反の有無）について

原告は、本件修正申告に当たって税務職員による強制等があったなどとして、本件更正処分

が信義則違反又は権利濫用であると主張する。

しかし、原告の上記主張を基礎付ける具体的な事情を認めるに足りる的確な証拠はないから、原告の上記主張は、採用することができない。

4 当裁判所が認定した原告の平成25年分の所得税等の税額について

証拠（甲5、15の5の1）及び弁論の全趣旨によれば、原告が支払った裁判所認定利子額（前記1（5）参照）は、別紙7の「H4. 1. 1～H6. 1. 26」欄のとおり、480万3243円と認められる。

上記の額をC土地の取得費に算入して原告の平成25年分の所得税等の税額を計算した結果は別紙8のとおりであり、原告の納付すべき税額は、1747万4000円である。そうすると、本件更正処分は、同額を超える部分に限り、違法であるから、取り消されるべきである。

以上の判断に反する被告の主張は、理由がなく、採用することができない。

第4 結論

以上によれば、原告の請求は、本件更正処分のうち納付すべき税額1747万4000円を超える部分の取消しを求める限度で理由があるから認容すべきであり、その余は理由がないから棄却すべきである。よって、主文のとおり判決する。

福岡地方裁判所第1民事部

裁判長裁判官 林 史高

裁判官 溝渕 章展

裁判官 加納 紅実

(別紙)

当事者目録

[Redacted]

[Redacted]

5

原告 甲 [Redacted]

[Redacted]

被告

国

同代表者法務大臣
処分行政庁

小泉龍司
八幡税務署長

10

同指定代理人

久松泰雄
田中義一

同

一

同

鐘ヶ江宏樹

同

阿部正一行

15

同

松隈井雅志

同

酒谷元弓

同

金菊松村真優

同

子

同

太

以上

20

別紙1 関係法令等の定め

【所得税法】

(不動産所得)

第26条 不動産所得とは、不動産、不動産の上に存する権利、船舶又は航空機（以下この項において「不動産等」という。）の貸付け（地上権又は永小作権の設定その他他人に不動産等を使用させることを含む。）による所得（事業所得又は譲渡所得に該当するものを除く。）をいう。

2 不動産所得の金額は、その年中の不動産所得に係る総収入金額から必要経費を控除した金額とする。

(譲渡所得)

第33条 譲渡所得とは、資産の譲渡（建物又は構築物の所有を目的とする地上権又は賃借権の設定その他契約により他人に土地を長期間使用させる行為で政令で定めるものを含む。以下この条において同じ。）による所得をいう。

2 次に掲げる所得は、譲渡所得に含まれないものとする。

一 たな卸資産（これに準ずる資産として政令で定めるものを含む。）の譲渡その他営利を目的として継続的に行なわれる資産の譲渡による所得

二 前号に該当するもののほか、山林の伐採又は譲渡による所得

3 譲渡所得の金額は、次の各号に掲げる所得につき、それぞれその年中の当該所得に係る総収入金額から当該所得の基因となつた資産の取得費及びその資産の譲渡に要した費用の額の合計額を控除し、その残額の合計額（当該各号のうちいずれかの号に掲げる所得に係る総収入金額が当該所得の基因となつた資産の取得費及びその資産の譲渡に要した費用の額の合計額に満たない場合には、その不足額に相当する金額を他の号に掲げる所得に係る残額から控除した金額。以下この条において「譲渡益」という。）から譲渡所得の特別控除額を控除した金額とする。

一 資産の譲渡（前項の規定に該当するものを除く。次号において同じ。）でその資産の取得の日以後5年以内にされたものによる所得（政令で定めるものを除く。）

二 資産の譲渡による所得で前号に掲げる所得以外のもの

4 前項に規定する譲渡所得の特別控除額は、50万円（譲渡益が50万円に満たない場合には、当該譲渡益）とする。

5 第3項の規定により譲渡益から同項に規定する譲渡所得の特別控除額を控除する場合には、まず、当該譲渡益のうち同項第一号に掲げる所得に係る部分の金額から控除するものとする。

(必要経費)

第37条 その年分の不動産所得の金額、事業所得の金額又は雑所得の金額（事業所得の金

額及び雑所得の金額のうち山林の伐採又は譲渡に係るもの並びに雑所得の金額のうち第35条第3項（公的年金等の定義）に規定する公的年金等に係るものを除く。）の計算上必要経費に算入すべき金額は、別段の定めがあるものを除き、これらの所得の総収入金額に係る売上原価その他当該総収入金額を得るため直接に要した費用の額及びその年における販売費、一般管理費その他これらの所得を生ずべき業務について生じた費用（償却費以外の費用でその年において債務の確定しないものを除く。）の額とする。

- 2 山林につきその年分の事業所得の金額、山林所得の金額又は雑所得の金額の計算上必要経費に算入すべき金額は、別段の定めがあるものを除き、その山林の植林費、取得に要した費用、管理費、伐採費その他その山林の育成又は譲渡に要した費用（償却費以外の費用でその年において債務の確定しないものを除く。）の額とする。

（譲渡所得の金額の計算上控除する取得費）

第38条 譲渡所得の金額の計算上控除する資産の取得費は、別段の定めがあるものを除き、その資産の取得に要した金額並びに設備費及び改良費の額の合計額とする。

- 2 譲渡所得の基となる資産が家屋その他使用又は期間の経過により減価する資産である場合には、前項に規定する資産の取得費は、同項に規定する合計額に相当する金額から、その取得の日から譲渡の日までの期間のうち次の各号に掲げる期間の区分に応じ当該各号に掲げる金額の合計額を控除した金額とする。

一 その資産が不動産所得、事業所得、山林所得又は雑所得を生ずべき業務の用に供されていた期間 第49条第1項（減価償却資産の償却費の計算及びその償却の方法）の規定により当該期間内の日の属する各年分の不動産所得の金額、事業所得の金額、山林所得の金額又は雑所得の金額の計算上必要経費に算入されるその資産の償却費の額の累積額

二 前号に掲げる期間以外の期間 第49条第1項の規定に準じて政令で定めるところにより計算したその資産の当該期間に係る減価の額

（減価償却資産の償却費の計算及びその償却の方法）

第49条 居住者のその年12月31日において有する減価償却資産につきその償却費として第37条（必要経費）の規定によりその者の不動産所得の金額、事業所得の金額、山林所得の金額又は雑所得の金額の計算上必要経費に算入する金額は、その取得をした日及びその種類の区分に応じ、償却費が毎年同一となる償却の方法、償却費が毎年一定の割合で通減する償却の方法その他の政令で定める償却の方法の中からその者が当該資産について選定した償却の方法（償却の方法を選定しなかつた場合には、償却の方法のうち政令で定める方法）に基づき政令で定めるところにより計算した金額とする。

- 2 前項の選定をすることができる償却の方法の特例、償却の方法の選定の手続、償却費の計算の基礎となる減価償却資産の取得価額、減価償却資産について支出する金額のうち使用可能期間を延長させる部分等に対応する金額を減価償却資産の取得価額とする特例その

他減価償却資産の償却に関し必要な事項は、政令で定める。

(損益通算)

第69条 総所得金額、退職所得金額又は山林所得金額を計算する場合において、不動産所得の金額、事業所得の金額、山林所得の金額又は譲渡所得の金額の計算上生じた損失の金額があるときは、政令で定める順序により、これを他の各種所得の金額から控除する。

2 (略)

(純損失の繰越控除)

第70条 確定申告書を提出する居住者のその年の前年以前3年内の各年(その年分の所得税につき青色申告書を提出している年に限る。)において生じた純損失の金額(この項の規定により前年以前において控除されたもの及び第142条第2項(純損失の繰戻しによる還付)の規定により還付を受けるべき金額の計算の基礎となつたものを除く。)がある場合には、当該純損失の金額に相当する金額は、政令で定めるところにより、当該確定申告書に係る年分の総所得金額、退職所得金額又は山林所得金額の計算上控除する。

2～5 (略)

【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)】

(長期譲渡所得の課税の特例)

第31条 個人が、その有する土地若しくは土地の上に存する権利(以下第32条までにおいて「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(以下第32条までにおいて「建物等」という。)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(所得税法第33条第1項に規定する建物又は構築物の所有を目的とする地上権又は賃借権の設定その他契約により他人に土地を長期間使用させる行為で政令で定めるものを含む。以下第32条までにおいて同じ。)をした場合には、当該譲渡による譲渡所得については、同法第22条及び第89条並びに第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(同法第33条第3項に規定する譲渡所得の特別控除額の控除をしないで計算した金額とし、第32条第1項に規定する短期譲渡所得の金額の計算上生じた損失の金額があるときは、同項後段の規定にかかわらず、当該計算した金額を限度として当該損失の金額を控除した後の金額とする。以下この項及び第31条の4において「長期譲渡所得の金額」という。)に対し、長期譲渡所得の金額(第3項第三号の規定により読み替えられた同法第72条から第87条までの規定の適用がある場合には、その適用後の金額。以下第31条の3までにおいて「課税長期譲渡所得金額」という。)の100分の15に相当する金額に相当する所得税を課する。この場合において、長期譲渡所得の金額の計算上生じた損失の金額があるときは、同法その他所得税に関する法令の規定の適用については、当該損失の金額は生じなかつたものとみなす。

- 2 前項に規定する所有期間とは、当該個人がその譲渡をした土地等又は建物等をその取得（建設を含む。）をした日の翌日から引き続き所有していた期間として政令で定める期間をいう。
- 3 第1項の規定の適用がある場合には、次に定めるところによる。
- 一 所得税法第2条第1項第三十号から第三十号の四までの規定の適用については、同項第三十号中「山林所得金額」とあるのは、「山林所得金額並びに租税特別措置法第31条第1項（長期譲渡所得の課税の特例）（同法第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）又は第31条の3（居住用財産を譲渡した場合の長期譲渡所得の課税の特例）の規定により適用される場合を含む。以下同じ。）に規定する長期譲渡所得の金額（以下「長期譲渡所得の金額」という。）とする。
 - 二 所得税法第69条の規定の適用については、同条第1項中「譲渡所得の金額」とあるのは「譲渡所得の金額（租税特別措置法第31条第1項（長期譲渡所得の課税の特例）に規定する譲渡による譲渡所得がないものとして計算した金額とする。）」と、「各種所得の金額」とあるのは「各種所得の金額（長期譲渡所得の金額を除く。）」とする。
 - 三 所得税法第71条から第87条までの規定の適用については、これらの規定中「総所得金額」とあるのは、「総所得金額、長期譲渡所得の金額」とする。
 - 四 所得税法第92条、第95条及び第165条の6の規定の適用については、同法第92条第1項中「前節（税率）」とあるのは「前節（税率）及び租税特別措置法第31条第1項（長期譲渡所得の課税の特例）」と、「課税総所得金額」とあるのは「課税総所得金額及び租税特別措置法第31条第1項に規定する課税長期譲渡所得金額の合計額」と、同条第2項中「課税総所得金額に係る所得税額」とあるのは「課税総所得金額に係る所得税額、同項に規定する課税長期譲渡所得金額に係る所得税額」と、同法第95条中「その年分の所得税の額」とあるのは「その年分の所得税の額及び租税特別措置法第31条第1項（長期譲渡所得の課税の特例）の規定による所得税の額」とする。
 - 五 前各号に定めるもののほか、所得税法第2編第5章の規定による申請又は申告に関する特例その他第1項の規定の適用がある場合における所得税に関する法令の規定の適用に関し必要な事項は、政令で定める。

（収用等に伴い代替資産を取得した場合の課税の特例）

第33条 （略）

2～5 （略）

- 6 前項に規定する確定申告書を提出する者は、政令で定めるところにより、代替資産の明細に関する財務省令で定める書類を納税地の所轄税務署長に提出しなければならない。

（特定の事業用資産の買換えの場合の譲渡所得の課税の特例）

- 第37条 個人が、昭和45年1月1日から平成26年12月31日までの間に、その有する資産（所得税法第2条第1項第十六号に規定する棚卸資産その他これに準ずる資産で政

令で定めるものを除く。以下この条、第37条の4及び第37条の5において同じ。)で次の表の各号の上欄に掲げるもののうち事業(事業に準ずるものとして政令で定めるものを含む。以下第37条の5まで及び第37条の9の5において同じ。)の用に供しているものの譲渡(譲渡所得の基因となる不動産等の貸付けを含むものとし、第33条から第33条の3までの規定に該当するもの及び贈与、交換又は出資によるものその他政令で定めるものを除く。以下この条において同じ。)をした場合において、当該譲渡の日の属する年の12月31日までに、当該各号の下欄に掲げる資産の取得(建設及び製作を含むものとし、贈与又は交換によるもの、所有権移転外リース取引によるものその他政令で定めるものを除く。同表の第一号及び第九号の上欄を除き、以下第37条の3までにおいて同じ。)をし、かつ、当該取得の日から1年以内に、当該取得をした資産(以下第37条の3までにおいて「買換資産」という。)を当該各号の下欄に規定する地域内にある当該個人の事業の用(同表の第10号の下欄に掲げる船舶については、その個人の事業の用。以下この条及び次条において同じ。)に供したとき(当該期間内に当該事業の用に供しなくなつたときを除く。)、又は供する見込みであるときは、当該譲渡による収入金額が当該買換資産の取得価額以下である場合にあつては当該譲渡に係る資産のうち当該収入金額の100分の80に相当する金額を超える金額に相当するものとして政令で定める部分の譲渡があつたものとし、当該収入金額が当該取得価額を超える場合にあつては当該譲渡に係る資産のうち当該取得価額の100分の80に相当する金額を超える金額に相当するものとして政令で定める部分の譲渡があつたものとして、第31条若しくは第32条又は所得税法第33条の規定を適用する。

譲渡資産	買換資産
一～八 (略)	(略)
九 国内にある土地等、建物又は構築物で、当該個人により取得をされたこれらの資産のうちその譲渡の日の属する年の1月1日において所有期間が10年を超えるもの	国内にある土地等(事務所、事業所その他の政令で定める施設(以下この号において「特定施設」という。)の敷地の用に供されるもの(当該特定施設に係る事業の遂行上必要な駐車場の用に供されるものを含む。)又は駐車場の用に供されるもの(建物又は構築物の敷地の用に供されていないことに

	ついて政令で定めるやむを得ない事情があるものに限る。)で、その面積が300平方メートル以上のものに限る。)、建物又は構築物又は機械及び装置
十 (略)	(略)

2～3 (略)

- 4 第1項及び第2項の規定は、昭和45年1月1日から平成26年12月31日までの間に第1項の表の各号の上欄に掲げる資産で事業の用に供しているものの譲渡をした個人が、当該譲渡をした日の属する年の翌年中（前項に規定する政令で定めるやむを得ない事情があるため、当該翌年中に当該各号の下欄に掲げる資産の取得をすることが困難である場合において、政令で定めるところにより税務署長の承認を受けたときは、当該資産の取得をすることができるものとして、当該翌年の12月31日後2年以内において当該税務署長が認定した日までの期間内。次条第2項第二号において同じ。）に当該各号の下欄に掲げる資産の取得をする見込みであり、かつ、当該取得の日から1年以内に当該取得をした資産を当該各号の下欄に規定する地域内にある当該個人の事業の用に供する見込みであるときについて準用する。この場合において、第1項中「取得価額」とあるのは、「取得価額の見積額」と読み替えるものとする。
- 5 第1項（前2項において準用する場合を含む。以下この条において同じ。）の規定は、その年1月1日において所有期間が5年以下である土地等（その年中に取得をした土地等で政令で定めるものを含む。）の譲渡（第28条の4第3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除く。）については、適用しない。
- 6 第1項の規定は、同項の規定の適用を受けようとする者の同項の譲渡をした日の属する年分の確定申告書に、同項の規定の適用を受けようとする旨の記載があり、かつ、当該譲渡をした資産の譲渡価額、買換資産の取得価額又はその見積額に関する明細書その他財務省令で定める書類の添付がある場合に限り、適用する。
- 7 税務署長は、確定申告書の提出がなかつた場合又は前項の記載若しくは添付がない確定申告書の提出があつた場合においても、その提出又は記載若しくは添付がなかつたことについてやむを得ない事情があると認めるときは、当該記載をした書類並びに同項の明細書及び財務省令で定める書類の提出があつた場合に限り、第1項の規定を適用することができる。
- 8 第33条第6項の規定は、第6項に規定する確定申告書を提出する者について準用する。この場合において、同条第6項中「代替資産」とあるのは、「買換資産」と読み替えるものとする。
- 9 第2項及び前3項に定めるもののほか、第1項の譲渡をした資産が同項の表の二以上の号の上欄に掲げる資産に該当する場合における同項の規定により譲渡がなかつたものとさ

れる部分の金額の計算その他同項の規定の適用に関し必要な事項は、政令で定める。

- 10 第5項の規定は、個人が平成10年1月1日から平成25年12月31日までの間にした土地等の譲渡については、適用しない。

(特定の事業用資産の買換えの場合の更正の請求、修正申告等)

第37条の2 前条第1項の規定の適用を受けた者は、買換資産の取得をした日から1年以内に、当該買換資産を同項の表の各号の下欄に規定する地域内にある当該個人の事業の用に供しない場合又は供しなくなった場合には、これらの事情に該当することとなった日から4月以内に同項に規定する譲渡の日の属する年分の所得税についての修正申告書を提出し、かつ、当該期限内に当該申告書の提出により納付すべき税額を納付しなければならない。

- 2 前条第4項において準用する同条第1項の規定の適用を受けた者は、次の各号の一に該当する場合には、第一号に該当する場合で過大となったときにあっては、当該買換資産の取得をした日から4月以内に同条第4項に規定する譲渡の日の属する年分の所得税についての更正の請求をすることができるものとし、同号に該当する場合で不足額を生ずることとなったとき、又は第二号に該当するときにあっては、当該買換資産の取得をした日又は同号に該当する事情が生じた日から4月以内に同項に規定する譲渡の日の属する年分の所得税についての修正申告書を提出し、かつ、当該期限内に当該申告書の提出により納付すべき税額を納付しなければならないものとする。

一 買換資産の取得をした場合において、その取得価額が前条第4項の規定により読み替えられた同条第1項に規定する取得価額の見積額に対して過不足額があるとき又はその買換資産の地域が同条第4項の地域と異なることとなったことにより同条第1項に規定する譲渡があったものとされる部分の金額に過不足額があるとき。

二 前条第4項に規定する譲渡の日の属する年の翌年中に買換資産の取得をせず、又は同項に規定する取得の日から1年以内に、買換資産を同項に規定する事業の用に供せず、若しくは供しなくなった場合

- 3 第1項若しくは前項第二号の規定に該当する場合又は同項第一号に規定する不足額を生ずることとなった場合において、修正申告書の提出がないときは、納税地の所轄税務署長は、当該申告書に記載すべきであった所得金額、所得税の額その他の事項につき国税通則法第24条又は第26条の規定による更正を行う。

- 4 第33条の5第3項の規定は、第1項又は第2項の規定による修正申告書及び前項の更正について準用する。この場合において、同条第3項第一号及び第二号中「第1項に規定する提出期限」とあるのは「第37条の2第1項又は第2項に規定する提出期限」と、同号中「第33条の5第1項」とあるのは「第37条の2第1項又は第2項」と読み替えるものとする。

(住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除)

第41条 居住者が、国内において、住宅の用に供する家屋で政令で定めるもの（以下この項から第14項までにおいて「居住用家屋」という。）の新築若しくは居住用家屋で建築後使用されたことのないもの若しくは建築後使用されたことのある家屋で政令で定めるもの（以下この項から第14項までにおいて「既存住宅」という。）の取得（配偶者その他その者と特別の関係がある者からの取得で政令で定めるもの及び贈与によるものを除く。以下この項及び第5項において同じ。）又はその者の居住の用に供する家屋で政令で定めるものの増改築等（以下この項、第3項、第4項、第14項及び次条において「住宅の取得等」という。）をして、これらの家屋（当該増改築等をした家屋については、当該増改築等に係る部分。以下この項、第3項及び第4項において同じ。）を平成11年1月1日から平成25年12月31日までの間にその者の居住の用に供した場合（これらの家屋をその新築の日若しくはその取得の日又はその増改築等の日から六月以内にその者の居住の用に供した場合に限る。）において、その者が当該住宅の取得等に係る次に掲げる借入金又は債務（利息に対応するものを除く。次項から第5項まで、第7項及び次条において「住宅借入金等」という。）の金額を有するときは、当該居住の用に供した日の属する年（次項及び次条において「居住年」という。）以後10年間（同日（以下この項及び次条において「居住日」という。）の属する年が平成11年若しくは平成12年である場合又は居住日が平成13年1月1日から同年6月30日までの期間（同項及び次条において「平成13年前期」という。）内の日である場合には、15年間）の各年（当該居住日以後その年の12月31日（その者が死亡した日の属する年又はこれらの家屋が災害により居住の用に供することができなくなつた日の属する年にあつては、これらの日。次項、第3項、第5項及び次条において同じ。）まで引き続きその居住の用に供している年に限る。次項及び次条において「適用年」という。）のうち、その者のその年分の所得税に係るその年の所得税法第2条第1項第30号の合計所得金額が3千万円以下である年については、その年分の所得税の額から、住宅借入金等特別税額控除額を控除する。

一～四（略）

2～35（略）

（不動産所得に係る損益通算の特例）

第41条の4 個人の平成4年分以後の各年分の不動産所得の金額の計算上生じた損失の金額がある場合において、当該年分の不動産所得の金額の計算上必要経費に算入した金額のうち不動産所得を生ずべき業務の用に供する土地又は土地の上に存する権利（次項において「土地等」という。）を取得するために要した負債の利子の額があるときは、当該損失の金額のうち当該負債の利子の額に相当する部分の金額として政令で定めるところにより計算した金額は、所得税法第69条第1項の規定その他の所得税に関する法令の規定の適用については生じなかつたものとみなす。

2 建物とともにその敷地の用に供されている土地等を取得した場合における土地等を取得するために要した負債の額の計算その他前項の規定の適用に関し必要な事項は、政令で定

める。

【租税特別措置法施行令（平成26年3月31日政令第145号による改正前のもの）】
（特定の事業用資産の買換えの場合の譲渡所得の課税の特例）

第25条（略）

2 法第37条第1項に規定する事業に準ずるものとして政令で定めるものは、事業と称するに至らない不動産又は船舶の貸付けその他これに類する行為で相当の対価を得て継続的に行うものとする。

3～4（略）

5 譲渡による収入金額が買換資産の取得価額を超える場合における法第37条第1項に規定する政令で定める部分は、譲渡資産のうち、当該譲渡による収入金額（当該譲渡の日の属する年中に2以上の譲渡資産の譲渡が行われた場合には、これらの譲渡資産の譲渡により取得した収入金額の合計額）から買換資産の取得価額（当該譲渡の日の属する年中に2以上の買換資産の同項に規定する取得が行われた場合には、これらの買換資産の取得価額の合計額）の100分の80に相当する金額（当該譲渡資産及び買換資産が次の各号に掲げる場合に該当する場合には、当該買換資産の取得価額に当該各号に掲げる場合の区分に応じ当該各号に定める割合を乗じて計算した金額）を控除した金額が当該収入金額のうち占める割合を、当該譲渡資産の価額に乗じて計算した金額に相当する部分とする。

一～三（略）

6～19（略）

20 法第37条第4項の税務署長の承認を受けようとする者は、次に掲げる事項を記載した申請書を納税地の所轄税務署長に提出しなければならない。

- 一 申請者の氏名及び住所
- 二 法第37条第4項に規定するやむを得ない事情の詳細
- 三 資産の取得予定年月日及び法第37条第4項に規定する認定を受けようとする日
- 四 その他参考となるべき事項

21（略）

22 法第37条第6項に規定する確定申告書を提出する者は、同条第9項において準用する法第33条第6項に規定する財務省令で定める書類を、次の各号に掲げる場合の区分に応じ当該各号に定める日（法第37条第7項の規定に該当してその日後において同項に規定する書類を提出する場合には、その提出の日）までに納税地の所轄税務署長に提出しなければならない。

- 一 法第37条第1項（同条第3項において準用する場合を含む。）の規定の適用を受ける場合 当該確定申告書の提出の日
- 二 法第37条第4項において準用する同条第1項の規定の適用を受ける場合 買換資産の取得をした日から4月を経過する日

23 法第37条第8項に規定する政令で定める日は、同条第4項に規定する取得指定期間

の末日の翌日から起算して2年以内の日で同条第8項に規定する資産の取得をすることができるものとして同項の所轄税務署長が認定した日とする。

24～26（略）

【法人税法（現行法）】

（減価償却資産の償却費の計算及びその償却の方法）

第31条 内国法人の各事業年度終了の時において有する減価償却資産につきその償却費として第22条第3項（各事業年度の損金の額に算入する金額）の規定により当該事業年度の所得の金額の計算上損金の額に算入する金額は、その内国法人が当該事業年度においてその償却費として損金経理をした金額（以下この条において「損金経理額」という。）のうち、その取得をした日及びその種類の区分に応じ、償却費が毎年同一となる償却の方法、償却費が毎年一定の割合で逡減する償却の方法その他の政令で定める償却の方法の中からその内国法人が当該資産について選定した償却の方法（償却の方法を選定しなかつた場合には、償却の方法のうち政令で定める方法）に基づき政令で定めるところにより計算した金額（次項において「償却限度額」という。）に達するまでの金額とする。

2～6（略）

（青色申告書を提出した事業年度の欠損金の繰越し）

第57条 内国法人の各事業年度開始の日前10年以内に開始した事業年度において生じた欠損金額（この項の規定により当該各事業年度前の事業年度の所得の金額の計算上損金の額に算入されたもの及び第80条（欠損金の繰戻しによる還付）の規定により還付を受けるべき金額の計算の基礎となつたものを除く。）がある場合には、当該欠損金額に相当する金額は、当該各事業年度の所得の金額の計算上、損金の額に算入する。ただし、当該欠損金額に相当する金額が当該欠損金額につき本文の規定を適用せず、かつ、第59条第2項（会社更生等による債務免除等があつた場合の欠損金の損金算入）（同項第三号に掲げる場合に該当する場合を除く。）、同条第3項及び第62条の5第5項（現物分配による資産の譲渡）の規定を適用しないものとして計算した場合における当該各事業年度の所得の金額の100分の50に相当する金額（当該欠損金額の生じた事業年度前の事業年度において生じた欠損金額に相当する金額で本文又は第58条第1項（青色申告書を提出しなかつた事業年度の災害による損失金の繰越し）の規定により当該各事業年度の所得の金額の計算上損金の額に算入されるものがある場合には、当該損金の額に算入される金額を控除した金額）を超える場合は、その超える部分の金額については、この限りでない。

2～14（略）

別紙2の1 課税の経緯

(単位：円)

項目		区分	確 定 申 告	修 正 申 告	更 正 請 求
年	月	日	平成26年 3月17日	平成29年 4月25日	平成31年 3月15日
総 所 得 金 額			12,224,118	12,224,118	12,224,118
内 訳	不動産所得の金額		11,674,118	11,674,118	11,674,118
	給与所得の金額		550,000	550,000	550,000
分離長期譲渡所得の金額			13,360,015	104,043,858	47,514,610
納 付 す べ き 税 額			3,923,200	17,811,300	9,153,900

項目		区分	更 正 処 分	再 調 査 請 求	再 調 査 決 定
年	月	日	令和元年 9月13日	令和元年10月21日	令和 2年 1月15日
総 所 得 金 額			7,172,592	一 部 取 消 し	7,172,592
内 訳	不動産所得の金額		6,622,592		6,622,592
	給与所得の金額		550,000		550,000
分離長期譲渡所得の金額			109,732,679		113,150,598
納 付 す べ き 税 額			17,549,200		18,072,700

※再調査処分庁の認定額が更正処分の金額を上回るため請求棄却。

項目		区分	審 査 請 求	裁 決
年	月	日	令和 2年 2月12日	令和 3年 2月 1日
総 所 得 金 額			一 部 取 消 し	7,172,592
内 訳	不動産所得の金額			6,622,592
	給与所得の金額			550,000
分離長期譲渡所得の金額				111,855,591
納 付 す べ き 税 額				17,874,300

※国税不服審判所の認定額が更正処分の金額を上回るため請求棄却。

本件更正処分の根拠及び適法性

1 本件更正処分の根拠

被告が本件において主張する原告の平成25年分の所得税等の課税標準等及び税額等は次のとおりである。

(1) 総所得金額 【717万2592円】

次のア及びイの金額の合計額である。

$$6,622,592円 + 550,000円 = 7,172,592円$$

ア 不動産所得の金額 【662万2592円】

次の(ア)の金額から(イ)及び(ウ)の金額を控除した後の金額である。

$$79,004,315円 - 72,281,723円 - 100,000円 = 6,622,592円$$

(ア) 総収入金額 【7900万4315円】

原告が、本件修正申告に係る申告書（以下「本件修正申告書」という。）の「収入金額等」の「不動産」・「ウ」欄に記載した不動産所得の収入金額である（乙第1号証1枚目）。

(イ) 必要経費の合計額 【7228万1723円】

原告が、本件確定申告の際に添付した平成25年分所得税青色決算書（不動産所得用）（乙第17号証。以下「本件決算書」という。）の「⑱」欄に記載した不動産所得の必要経費の金額6723万0197円（同号証1枚目）に、次のa及びbを加えた金額である。

$$67,230,197円 + 651,273円 + 4,400,253円 = 72,281,723円$$

a 減価償却費（追加分） 【65万1273円】

$$118,114円 + 298,695円 + 234,464円 = 651,273円$$

(a) F銀行からの借入金利子 【11万8114円】

本件F銀行利子のうち本件譲渡建物に対応する部分は、建物を取得するための付随費用に当たり、建物の価値を構成するものとして減価償却の対象となることから、平成25年分の不動産所得金額の計算上、平成25年1月1日から本件譲渡の日までの減価償却費を計算する必要がある。具体的には、本件F銀行利子1239万5645円（乙第8号証）を本件譲渡建物及び本件譲渡土地に関する借入れの割合で按分すると、本件譲渡建物の取得に係る部分が765万7161円、本件譲渡土地の取得に係る部分が473万8484円となることから、本件譲渡建物に係る部分（765万7161円）につき旧定率法（所得税法施行令120条1項1号イ（2）参照。なお、本件譲渡建物については、平成9年までは、平成10年大蔵省令第50号による改正前の減価償却資産の耐用年数等に関する省令別表第1及び第9による耐用年数60年、償却率0.038により〔別紙4（1）参照〕、平成10年分以降は上記改正後の同省令別表第1及び第9による耐用年数47年、償却率0.048〔別紙4（1）参

照〕による。)により各年分の減価償却費を計算し、その累積額を控除して算出された平成24年末の未償却残高328万0925円(別紙4(1)の平成24年の未償却残高)に、償却率0.048を乗じた上、本件譲渡をした平成25年9月までの期間(9か月分)で按分した金額である。

$$3,280,925円 \times 0.048 \times 9 / 12 = 118,114円$$

(b) 本件譲渡建物未算入取得価額 **【29万8695円】**

甲第3号証の「●●ビル売却申告資料」との記載で始まる資料(以下「●●ビル申告資料」という。)の「建物減価償却差額」として記載された1936万4000円(④欄)は、本件譲渡建物の取得価額の一部であるが、本件更正処分に至るまで減価償却費の算定に当たり考慮されていなかったものと認められる(本件譲渡建物未算入取得価額)。当該金額につき旧定率法により各年の減価償却費を計算し、その累積額を控除して算出した平成24年末の未償却残高829万7056円(別紙4(2)の平成24年の未償却残高)に、償却率0.048を乗じた上、本件譲渡をした平成25年9月までの期間(9か月分)で按分した金額である。

$$8,297,056円 \times 0.048 \times 9 / 12 = 298,695円$$

(c) 設計料 **【23万4464円】**

●●ビル申告資料(甲第3号証1枚目)の当初の設計料として記載された1520万円(⑤欄)は、本件譲渡建物の設計料であり(本件設計料)、取得価額の一部であるが、本件更正処分に至るまで減価償却費の算定に当たり考慮されていなかったものと認められる。当該金額につき旧定率法により各年の減価償却費を計算し、その累積額を控除して算出した平成24年末の未償却残高651万2870円(別紙4(3)の平成24年の未償却残高)に、償却率0.048を乗じた上、本件譲渡をした平成25年9月までの期間(9か月分)で按分した金額である。

$$6,512,870円 \times 0.048 \times 9 / 12 = 234,464円$$

b 繰上返済手数料 **【440万0253円】**

上記金額は、「繰上返済手数料計算書」(甲第6号証1枚目)の「繰上返済手数料」欄の425万0700円と「ご返済利息計算書」(甲第6号証2枚目)の「お利息額」欄の14万9553円の合計額であり、原告の平成25年分の不動産所得に係る業務に関してL銀行へ支払われた繰上返済手数料及び返済利息額の金額の合計額であり、不動産所得の金額の計算上必要経費に該当する(所得税法37条)が、本件更正処分に至るまで必要経費に計上されていなかったものである。

$$4,250,700円 + 149,553円 = 4,400,253円$$

(ウ) 青色申告特別控除額 **【10万円】**

措置法25条の2第1項1号の金額である(本件決算書(乙第17号証)では、誤って「専従者給与」欄に記載されている。)

イ 給与所得の金額 **【55万円】**

原告が、本件修正申告書(乙第1号証)の「所得金額」の「給与」・「⑥」欄に記載した給与所得の金額である。

(2) 長期譲渡所得金額

ア 措置法37条1項適用前の総収入金額 【3億3500万円】

本件譲渡における本件譲渡資産の譲渡価額である（乙第5号証）。

イ 措置法37条1項適用前の取得費 【2億0036万9991円】

次の（ア）ないし（オ）の金額の合計額である。

$16,019,400円 + 25,393,100円 + 51,170,000円 + 4,738,484円 + 103,049,007円 = 200,369,991円$

（ア）A土地の取得価額 【1601万9400円】

原告が、本件修正申告において上記土地の取得費として申告した金額の合計額で、●

●ビル申告資料（甲第3号証1枚目）の「土地関係」の「A地」の「土地合計」欄の金額である（別紙5順号1の「小計」欄）。

（イ）B土地の取得価額 【2539万3100円】

原告が、本件修正申告において上記土地の取得費として申告した金額の合計額で、●

●ビル申告資料（甲第3号証1枚目）の「土地関係」の「B地」の「土地合計」欄の金額2538万2900円から取得費とならない「抵当権抹消等」欄の9800円を控除し、収入印紙2万円を加算した金額である（別紙5順号2の「小計」欄）。

なお、原告は、上記土地に係る抵当権抹消費9800円は上記土地の取得費に該当する旨主張しているが、原告から支払の事実を確認できる書類の提示がないことから、取得費に該当するとは認められない。

$25,382,900円 - 9,800円 + 20,000円 = 25,393,100円$

（ウ）C土地の取得価額 【5117万円】

原告が、本件修正申告において上記土地の取得費として申告した金額の合計額で、●

●ビル申告資料（甲第3号証1枚目）の「土地関係」の「C地」の「土地合計」欄の金額からC土地の取得費に該当しない借入金利子106万6952円及び63万0943円を控除し、収入印紙2万円を加算した金額である（別紙5順号3の「小計」欄）。

$52,847,895円 - 1,066,952円 - 630,943円 + 20,000円 = 51,170,000円$

（エ）F銀行の借入金利子のうち本件土地の取得に係る金額 【473万8484円】

前記（1）ア（イ）a（a）のとおり、本件F銀行利子のうち、本件譲渡土地の取得に係る部分の金額である（別紙5順号4）。

（オ）本件譲渡建物の取得価額 【1億0304万9007円】

次のaないしdの金額の合計額である。

$85,609,429円 + 7,998,361円 + 6,278,406円 + 3,162,811円 = 103,049,007円$

a 本件修正申告において原告が計上していた本件譲渡建物の未償却残高相当額

【8560万9429円】

●●ビル申告資料（甲第3号証1枚目）の「建物」欄（③欄）の金額である。

b 本件譲渡建物の取得価額の一部

【799万8361円】

原告が前記aの金額を計上するに当たり斟酌していなかった本件譲渡建物の取得価額の一部（本件譲渡建物未算入取得価額。●●ビル申告資料（甲第3号証1枚目）

「建物減価償却差額」欄（④欄）の1936万4000円）について、前記（1）ア（イ）a（b）のとおり、各年の減価償却費を控除するなどして算出した本件譲渡時である平成25年9月時点における未償却残高である（別紙4（2）の平成25年の未償却残高）。

c 設計料 【627万8406円】

●●ビル申告資料（甲第3号証1枚目）の当初の設計料（本件設計料）として記載された1520万円（⑤欄）について、前記（1）ア（イ）a（c）のとおり、各年の減価償却費を控除するなどして算出した本件譲渡時である平成25年9月時点における未償却残高である（別紙4（3）の平成25年の未償却残高）。

d F銀行の借入金利子のうち本件譲渡建物の取得に係る金額 【316万2811円】

前記（1）ア（イ）a（a）のとおり、本件F銀行利子のうち、本件譲渡建物の取得に係る部分の金額である765万7161円につき、各年の減価償却費を控除するなどして算出した本件譲渡時である平成25年9月の時点における未償却残高である（別紙4（1）の平成25年の未償却残高）。

ウ 措置法37条1項適用前の譲渡費用 【8万円】

本件譲渡に係る不動産売買契約書（乙第5号証）に貼付されている収入印紙の金額である。

エ 買換資産の取得価額 【6618万1061円】

次の（ア）ないし（ウ）の金額の合計額である。

9,186,500円+52,912,701円+4,081,860円=66,181,061円

なお、H土地及びI土地については、買換資産とは認められない。

（ア）北九州市戸畑区●●の土地及び家屋番号●●の建物の取得価額 【918万6500円】

原告が本件修正申告において申告した金額である（内訳は別紙6の「順号2」欄）。

（イ）下関市●●、●●、●●及び●●の土地及び家屋番号●●の建物の取得価額 【5291万2701円】

原告が本件修正申告において申告した金額である（内訳は別紙6の「順号3」欄）。

（ウ）H土地上の家屋番号●●の建物の取得価額 【408万1860円】

原告は、本件修正申告において、買い換えた資産の土地及び建物の取得価額は1077万3280円と申告しているが、H土地は300平方メートル以下であるため措置法37条1項は適用できないことから（同項表9号）、買い換えた土地及び建物の取得価額1077万3280円からH土地の金額641万4512円及び土地の取得に要した付随費用27万6908円を控除した金額である。

なお、当該土地及び当該土地上の建物の金額の合計額は650万円であり、契約書上は区分されていないが（乙第18号証）、隣接するI土地の坪単価が25万円であることに基づき合理的に土地と建物の金額を按分すると、H土地の金額が641万4512円、その建物本体価額は8万5488円となる。

その内訳については別紙6順号1の「被告主張の金額」欄のとおりである。

10,773,280円－6,414,512円－276,908円＝4,081,860円

オ 長期譲渡所得金額 【1億1328万5143円】

本件譲渡による収入金額である前記アの金額が買換資産の取得価額である前記エの金額を超えるため、前記アの金額からエの金額の100分の80に相当する金額を控除した2億8205万5151円（Xの金額）から、イとウの金額の合計額にXの金額がアの金額のうちに占める割合を乗じて計算した金額1億6877万0008円（Yの金額）を控除した金額である（措置法37条1項、措置法施行令25条5項。なお、計算式については乙第19号証の3（2）を参照。）。

$$\begin{array}{l}
 335,000,000 - 66,181,061 \times 80\% = 282,055,151 \\
 \text{(ア)} \qquad \qquad \qquad \text{(エ)} \qquad \qquad \qquad \text{X} \\
 (200,369,991 + 80,000) \times 282,055,151 / 335,000,000 = 168,770,008 \\
 \text{(イ)} \qquad \qquad \text{(ウ)} \qquad \qquad \text{X} \qquad \qquad \text{(ア)} \\
 \text{Y} \\
 282,055,151 - 168,770,008 = 113,285,143 \\
 \text{X} \qquad \qquad \text{Y} \qquad \qquad \text{(長期譲渡所得金額)}
 \end{array}$$

(3) 所得控除の額の合計額 【139万1746円】

本件修正申告書第1表の「医療費控除⑪」欄の金額61万3851円、「社会保険料控除⑫」欄の金額34万7895円、「生命保険料控除⑬」欄の金額5万円、「基礎控除⑭」欄の金額38万円の合計額である（乙第1号証1枚目）。

$$613,851 + 347,895 + 50,000 + 380,000 = 1,391,746 \text{円}$$

(4) 課税総所得金額 【578万円】

前記（1）の金額から前記（3）の金額を差し引いた後の金額（ただし、通則法118条1項により1000円未満の端数金額を切り捨てた後のもの）である。

$$7,172,592 \text{円} - 1,391,746 \text{円} = 5,780,846 \text{円} \text{（1,000円未満切捨）}$$

(5) 課税長期譲渡所得金額 【1億1328万5000円】

前記（2）オの金額（ただし、通則法118条1項により1000円未満の端数金額を切り捨てた後のもの）である。

(6) 納付すべき税額 【1809万3300円】

次のア、イ及びエの金額の合計額（ただし、通則法119条1項により100円未満の端数金額を切り捨てた後のもの）である。

$$728,500 \text{円} + 16,992,750 \text{円} + 372,146 \text{円} = 18,093,300 \text{円} \text{（100円未満切捨）}$$

ア 課税総所得金額に係る税額 【72万8500円】

前記（4）の課税総所得金額578万円に所得税法89条1項に規定する税率（課税総所得金額195万円以下の部分につき5パーセント、195万円を超え330万円以下の部分につき10パーセント、330万円を超え695万円以下の部分につき20パーセン

ト) を乗じて算出した金額である。

$$\begin{aligned} & 1,950,000\text{円} \times 5 / 100 + (3,300,000\text{円} - 1,950,000\text{円}) \\ & \times 10 / 100 \\ & + (5,780,000\text{円} - 3,300,000\text{円}) \times 20 / 100 = 728,500 \\ & \text{円} \end{aligned}$$

イ 課税長期譲渡所得金額に係る税額 **【1699万2750円】**

前記(5)の課税長期譲渡所得金額1億1328万5000円に措置法31条1項に規定する税率(15パーセント)を乗じて算出した金額である。

$$113,285,000 \times 15 / 100 = 16,992,750\text{円}$$

ウ 住宅借入金等特別控除額

なお、原告は本件修正申告において住宅借入金等特別控除として20万円を控除していたが、前記(1)及び(2)オの合計が1億2045万7735円となり、所得金額及び長期譲渡所得金額の合計が3000万円を超えていることから措置法41条1項の住宅借入金等特別控除の適用はない。

エ 復興特別所得税額 **【37万2146円】**

前記アとイの合計額に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条の規定により算出した金額である。

$$(728,500\text{円} + 16,992,750\text{円}) \times 2.1 / 100 = 372,146\text{円}$$

2 本件更正処分の適法性

被告が主張する原告の平成25年分の所得税等の税額は、前記1(6)のとおり、1809万3300円であり、別紙2のとおり、これを1754万9200円であるとした本件更正処分は上記の範囲内でされているから、適法である。

以上

別紙 2 の 2、4～8 省略