

福岡高等裁判所 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控訴事件

国側当事者・国(八幡税務署長)

令和6年12月12日棄却・上告・上告受理申立て

(第一審・福岡地方裁判所、令和●●年(〇〇)第●●号、令和6年5月15日判決、本資料274号・順号13986)

## 判 決

当事者の表示 別紙当事者目録記載のとおり

## 主 文

- 1 本件控訴を棄却する。
- 2 控訴費用は控訴人の負担とする。

## 事実及び理由

### 第1 控訴の趣旨

- 1 原判決を取り消す。
- 2 八幡税務署長が令和元年9月13日付けで控訴人に対してした控訴人の平成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(以下、略称は、特に断らない限り、原判決の例による。)

#### 1 事案等

##### (1) 事実関係の概要

ア 控訴人は、平成元年7月4日に北九州市戸畑区●●の土地(A土地)を、平成2年5月30日に同●●の土地(B土地)を、平成3年7月19日に同●●の土地(C土地)をそれぞれ取得した。

イ 控訴人は、平成7年3月15日、A土地、B土地及びC土地(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(本件譲渡建物)を新築し、貸付事業の用に供した。

ウ 控訴人は、平成25年9月18日、D有限会社に対し、本件譲渡土地及び本件譲渡建物(本件譲渡資産)を3億3500万円で譲渡した(本件譲渡)。

エ 控訴人は、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、納付すべき税額を1781万1300円とする修正申告(本件修正申告)をした。その後、控訴人は、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、納付すべき税額を915万3900円とする更正の請求（本件更正請求）をしたのに対し、八幡税務署長は、納付すべき税額を1754万9200円とする本件更正処分をした。

## (2) 事案

本件は、控訴人が、被控訴人に対し、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。

## 2 原審の判断及び控訴の提起

原審は、控訴人の請求を、本件更正処分のうち納付すべき税額1747万4000円を超える部分を取り消す限度で認容し、その余の請求を棄却したので、控訴人は、これを不服として前記控訴の趣旨記載のとおり控訴を提起した。なお、被控訴人からの不服申立てはない。

## 3 関連法令の定め等、前提事実、争点及び争点に関する当事者の主張並びに被控訴人の主張する本件更正処分の根拠及び適法性

以下のとおり原判決を補正し、後記4のとおり当審における当事者の新たな主張を付加するほかは、原判決「事実及び理由」欄の「第2 事案の概要」の1から5まで（原判決2頁5行目から11頁12行目まで）に記載のとおりであるから、これを引用する（なお、原判決別紙1から別紙3までを含む。）。

(1) 原判決2頁6行目の「関連法令等の定め」を「関係法令等の定め」に改める。

(2) 原判決6頁7行目末尾を改行の上、以下のとおり加える。

「 なお、仮に、本件E銀行利子の額が確定し、これを控訴人が支払ったとしても、本件E銀行利子が譲渡所得の取得費に算入されるためには、①当該借入金譲渡資産の取得に充てられたものであること、②当該借入金譲渡資産を取得してから当該資産の使用を開始するまでの期間に対応するものであること、③当該借入金利子が不動産所得の必要経費に算入されていないことが必要である。しかし、本件譲渡土地取得のためのE銀行からの借入金及び本件E銀行利子についてはこれを満たさないから、取得費に該当するとはいえない。」

## 4 当審における当事者の新たな主張

(控訴人)

(1) 以下のとおり、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等に追加すべきである。

ア 本件譲渡資産に係るF銀行からの借入金利子（本件F銀行利子）について、資産の取得に要した金額から控除される償却費の累計額を構成する部分（本件否認F銀行利子）にとどまらず、本件F銀行利子の合計額1239万5645円全額を取得費に算入すべきである。

イ 控訴人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（本件設計料）の減価償却費の累計額の一部として、651万2876円を取得費に算入すべきである。

ウ 控訴人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を取得したときの代金の一部で本件確定申告時に取得額に含めていなかったもの（本件譲渡建物未算入取得価額）の減価償却費の累計額として、829万7062円を取得費に算入すべきである。

エ 繰上返済違約金として、443万1753円を取得費に算入すべきである。仮に、取得

費に算入できないとしても、譲渡費用に算入すべきである。

- (2) 本件譲渡による譲渡所得の金額の計算上、北九州市八幡西区●●の土地及び●●の土地（以下「M等土地」という。）を買換資産として追加すべきである。

(被控訴人)

- (1) 控訴人の主張 (1) について

控訴人が主張する金額（本件否認F銀行利子を除く。）は、いずれも原判決が認定した控訴人の平成25年分の所得税等の税額算定上算入されている。

また、控訴人が主張する繰上返済違約金は、不動産の取得に通常必要不可欠な費用とはいえず、「資産の取得に要した金額」には当たらない。これを譲渡費用に算入すべき旨の主張は争う。

- (2) 控訴人の主張 (2) について

争う。控訴人は、M等土地について、控訴人が事業の用に供していないことを認めていること等からすると、その取得の日から1年以内に事業の用に供されたとはいえないから、買換資産として認められる余地はない。

### 第3 当裁判所の判断

- 1 当裁判所も、控訴人の請求は、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も、その余は理由がないと判断する。その理由は、原判決23頁2行目末尾を改行の上、以下のとおり加え、後記2のとおり当審における控訴人の新たな主張に対する判断を付加するほかは、原判決「事実及び理由」欄の「第3 当裁判所の判断」の1から4まで（原判決11頁14行目から25頁11行目まで）に記載のとおりであるから、これを引用する。

(原判決の補正)

「補足すると、以下のとおりである。

- ①本件否認F銀行利子（449万4350円）は、本件譲渡建物の建設中であった平成6年6月から平成7年3月までの間に本件譲渡資産の取得に係る借入金の利子としてF銀行に対して支払った1239万5645円のうち、本件譲渡建物の取得価額に相当する金額765万7161円について、本件譲渡建物が貸付事業の用に供されていた期間、すなわち、本件譲渡建物の取得（平成7年3月）から譲渡（平成25年9月）までの期間に係る減価償却累積額を構成する金額に当たる（甲1、9）。そうすると、所得税法38条2項1号により、上記減価償却累積額は本件譲渡建物の取得に要した金額から控除されるべきものであり、本件譲渡資産の取得費に追加すべき費用には当たらないというべきである。
- ②住宅融資保証料（本件保証料）につき、保証金額と保証期間に応じた金額となっている等その性質に加え、控訴人が平成18年6月に本件保証料に係る返戻保証料を受領していること（甲1、4）等を踏まえると、本件譲渡資産の取得費に追加すべき費用には当たらないというべきである。
- ③平成7年分及び平成8年分の不動産所得の各損失額（本件不動産所得損失額）につき、証拠（乙9〔特に断らない限り、枝番号のあるものはそのすべてを含む。以下同じ。〕、10）及び弁論の全趣旨によれば、控訴人は、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、給与所得に併せて不動産所得を得ており、当該不動産所得の各損失額（本件不動産所得損失額）を計上するも、当該各年分において、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ことが認められる。そうすると、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存在せず、本件不動産所得損失額につき、本件譲渡資産の取得費に含めるべき費用の発生はない。

④平成7年分ないし平成9年分の損益通算の対象外とされた土地の負債利子額につき、不動産所得の金額の計算上必要経費に算入され得ることを除き、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こと（措置法41条の4）からすると、本件譲渡資産の取得費に含めるべき費用の発生はない。

⑤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（本件利子差額）につき、証拠（甲1、乙9）及び弁論の全趣旨によれば、（a）控訴人の平成7年分の所得税の確定申告書の記載上、不動産所得の損失額は369万8307円、不動産所得の金額の計算上必要経費に算入された借入金利子の金額は1541万2854円であること、（b）控訴人の平成7年分の所得税の修正申告書の記載上、不動産所得の損失額は246万7438円、不動産所得の金額の計算上必要経費に算入された借入金利子の金額は1541万2854円であることが認められる。これによれば、本件利子差額が発生しているとは認められず、本件利子差額につき、本件譲渡資産の取得費に含めるべき費用の発生はない。

⑥控訴人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設計料及び本件譲渡建物未算入取得価額につき、控訴人において、本件譲渡建物に係る事業の用に供されていた期間中、不動産所得の金額の計算において算入しなかった金額があったとしても、これをもって本件譲渡資産の取得費には当たらないというべきである。」

## 2 当審における控訴人の新たな主張に対する判断

（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等について

以下のとおり控訴人の主張は採用できず、前記判断は覆らない。

### ア 本件F銀行利子について

控訴人は、本件否認F銀行利子449万4350円を含む本件F銀行利子全額1239万5645円を本件譲渡資産の取得費に算入すべき旨の主張をする。

しかし、まず、本件否認F銀行利子が本件譲渡資産の取得費に当たらないことは、補正後の原判決の認定説示のとおりである。

また、本件F銀行利子と本件否認F銀行利子との差額790万1295円は、本件譲渡土地の取得に係る部分473万8484円及び本件譲渡建物の取得に係る部分765万7161円のうち本件否認F銀行利子を除く平成25年9月時点における未償却残高316万2811円（765万7161円－449万4350円）の合計額に対応すると解される。しかし、これは、補正後の原判決が認定した控訴人の平成25年分の所得税等の税額計算上、即ち本件土地及び本件譲渡建物の各取得費として算入されている。

### イ 本件設計料の減価償却費の累計額の一部について

控訴人主張の上記項目は、補正後の原判決が認定した控訴人の平成25年分の所得税等の税額計算上、既に本件譲渡建物の取得費（平成25年9月時点における本件設計料の未償却残高627万8406円）及び平成25年分の不動産所得の必要経費（本件譲渡建物の設計料のうち、本件譲渡をした平成25年9月までの期間で按分した設計料23万4464円）として算入されている。

### ウ 本件譲渡建物未算入取得価額の減価償却費の累計額について

控訴人主張の上記項目は、補正後の原判決が認定した控訴人の平成25年分の所得税等の税額計算上、既に本件譲渡建物の取得費（平成25年9月時点における本件譲渡建物未算入取得価額の未償却残高799万8361円）及び平成25年分の不動産所得の必要経費（本件譲渡建物未算入取得価額に係る平成25年分の減価償却費29万8695円）として算入されている。

エ 繰上返済違約金について

控訴人は、上記項目（正確には、繰上返済違約金、事務手数料及び約定利息）について、譲渡所得の金額の計算上、取得費又は譲渡費用に当たる旨の主張をする。

上記項目は、譲渡資産を取得する際の借入金を繰上返済した場合の手数料等である。そして、補正後の原判決説示のとおり、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、当該資産を取得するための当該資産を取得するための付随費用の額も含まれ、後者の付随費用とは、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されるも、上記項目は、当該資産の取得に通常、必要不可欠な費用とはいえないから、取得費に当たらないというべきである。また、上記項目は、当該資産の譲渡のため直接に必要な経費であるとはいえないから、譲渡費用に当たらないというべきである。

また、控訴人が主張する上記項目は、補正後の原判決が認定した控訴人の平成25年分の所得税等の税額計算上、既に平成25年分不動産所得の必要経費として算入されている（なお、控訴人主張の額は443万1753円であるも、繰上返済に係る事務手数料を二重計上しており、算入されるべき金額は440万0253円である〔甲6〕。）。

(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

M等土地は、控訴人が平成26年11月4日取得した土地であるも（乙33）、控訴人が、その取得の日から1年以内に事業の用に供されたことを認めるに足りる証拠はない（そもそもM等土地が未使用であることは控訴人が自認している。）。M等土地について買換資産として認めることはできない。控訴人の主張は採用できない。

3 よって、原判決は相当であり、本件控訴は理由がないからこれを棄却することとして、主文のとおり判決する。

福岡高等裁判所第1民事部

裁判長裁判官 高瀬 順久

裁判官 野々垣 隆樹

裁判官 古川 大吾

(別紙)

当 事 者 目 録

控 訴 人

甲

被 控 訴 人

同代表者法務大臣

処分行政庁

同指定代理人

国

鈴木 馨 祐

八幡税務署長

古 川 博

田 中 義 一

中 村 真理子

鐘ヶ江 宏 樹

阿 部 正 行

酒 井 雅 志

田 中 裕 史

金 谷 真 弓

菊 元 優 子

松 村 宏 太

田 中 敏 樹

以 上