

東京高等裁判所 令和●●年(〇〇)第●●号 所得税更正処分等取消、相続税更正処分等取消、法人税更正処分等取消請求控訴事件、令和●●年(〇〇)第●●号 同附帯控訴事件

国側当事者・国(飯田税務署長)

令和4年12月7日一部認容・棄却・確定

(第一審・東京地方裁判所、平成●●年(〇〇)第●●号、平成●●年(〇〇)第●●号、平成●●年(〇〇)第●●号、令和2年10月23日判決、本資料270号-113・順号13473)

判 決

控訴人兼附帯被控訴人	国 (以下「控訴人」という。)
同代表者法務大臣	齋藤 健
処分行政庁	飯田税務署長 矢野 直樹
同指定代理人	江原 謙一
同	小池 裕行
同	守田 可奈子
同	橋本 芳美
同	宮坂 聡朗
同	柏 慎也
被控訴人兼附帯控訴人	A (以下「被控訴人A」という。)
被控訴人兼附帯控訴人	B (以下「被控訴人B」という。)
被控訴人兼附帯控訴人	有限会社C (以下「被控訴会社」という。)
同代表者代表取締役	B
上記3名訴訟代理人弁護士	森本 哲也

主 文

- 1 控訴人の控訴に基づき、原判決を次のとおり変更する。
  - (1) 処分行政庁が平成28年2月8日付けで被控訴人A及び被控訴人Bに対してした被相続人Dの平成24年分の所得税の更正処分のうち、分離課税の長期譲渡所得の金額2億9945万0513円及び納付すべき税額4426万4500円を超える部分を取り消す。
  - (2) 処分行政庁が平成28年2月8日付けで被控訴人A及び被控訴人Bに対してした前項の所得税に係る過少申告加算税の各賦課決定処分のうち納付すべき税額各163万2000円を超える部分をいずれも取り消す。
  - (3) 処分行政庁が平成28年2月8日付けで被控訴会社に対してした平成24年7月1日から平成25年6月30日までの事業年度の法人税の更正処分のうち、課税所得金額1億5928

万9580円及び納付すべき税額3977万8600円を超える部分を取り消す。

- (4) 処分行政庁が平成28年2月8日付けで被控訴会社に対してした前項の法人税に係る過少申告加算税の賦課決定処分のうち、納付すべき税額594万0500円を超える部分を取り消す。
  - (5) 処分行政庁が平成28年2月8日付けで被控訴会社に対してした平成24年7月1日から平成25年6月30日までの課税事業年度の復興特別法人税の更正処分のうち、課税標準法人税額3977万8000円及び納付すべき税額397万7800円を超える部分を取り消す。
  - (6) 処分行政庁が平成28年2月8日付けで被控訴会社に対してした前項の復興特別法人税に係る過少申告加算税の賦課決定処分のうち、納付すべき税額57万0500円を超える部分を取り消す。
  - (7) 被控訴人らのその余の請求をいずれも棄却する。
- 2 被控訴人らの附帯控訴をいずれも棄却する。
  - 3 訴訟費用は、第1、2審を通じてこれを10分し、その3を控訴人の負担とし、その余を被控訴人らの負担とする。

#### 事実及び理由

##### 第1 控訴の趣旨

- 1 原判決中、控訴人敗訴部分を取り消す。
- 2 上記取消しに係る被控訴人らの請求をいずれも棄却する。

##### 第2 附帯控訴の趣旨

- 1 原判決主文第1項の別紙取消処分目録記載の各処分のうち、第3項から第8項までに係る部分を次のとおり変更する。
- 2 処分行政庁が平成28年2月8日付けで被控訴人Aに対してした平成24年10月●日相続開始に係る相続税の更正処分のうち、課税価格1億6274万9000円及び納付すべき税額1755万9700円を超える部分並びに同相続税に係る過少申告加算税賦課決定処分を取り消す。
- 3 処分行政庁が平成28年2月8日付けで被控訴人Bに対してした平成24年10月●日相続開始に係る相続税の更正処分のうち、課税価格1億6296万7000円及び納付すべき税額1758万3200円を超える部分並びに同相続税に係る過少申告加算税賦課決定処分を取り消す。
- 4 処分行政庁が平成28年2月8日付けで被控訴会社に対してした平成24年7月1日から平成25年6月30日までの事業年度の法人税の更正処分のうち、課税所得金額0円を超える部分、納付すべき税額0円を超える部分及び翌期へ繰り越す欠損金額3600万5696円を超える部分並びに同法人税に係る過少申告加算税賦課決定処分を取り消す。
- 5 処分行政庁が平成28年2月8日付けで被控訴会社に対してした平成24年7月1日から平成25年6月30日までの課税事業年度の復興特別法人税の更正処分のうち、課税標準法人税額0円を超える部分及び納付すべき税額0円を超える部分並びに同復興特別法人税に係る過少申告加算税賦課決定処分を取り消す。

##### 第3 事案の概要

- 1 本件は、亡D（以下「亡D」という。）の相続人である被控訴人A及び被控訴人B並びに亡

Dから不動産の譲渡を受けた被控訴会社が、処分行政庁から、当該譲渡は低額譲渡であったとして、所得税、相続税、法人税及び復興特別法人税につきそれぞれ更正処分及び過少申告加算税賦課決定処分を受けたことから、これらの各処分（各更正処分については各申告額を超える部分）の取消しを求める事案である。

原審が、上記各処分の全部又は一部に違法があるとして、原判決別紙取消処分目録記載の処分の取消しの限度で被控訴人らの請求を認容し、その余の請求をいずれも棄却したところ、各敗訴部分を不服として、控訴人が控訴を、被控訴人らが附帯控訴を提起した。

2 前提事実、争点及び争点に関する当事者の主張（当審における主張を含む。）は、原判決「事実及び理由」欄の第2の2から4までに記載のとおりであるから、これを引用する。ただし、原判決を次のとおり訂正する。

(1) 原判決3頁21行目の「争いがない。」の次に「以下、特に断らない限り、長野県飯田市●●の土地は地番のみで表記する。」を加える。

(2) 原判決4頁6行目の「代表取締役」の次に「又は取締役（代表者）」を、25行目末尾に「一方、平成6年契約には、権利金についての定めはなく、実際に権利金が授受されたこともなかった（甲7の1～3、弁論の全趣旨）。」をそれぞれ加え、25行目と26行目の間に次のとおり加える。

「また、平成6年契約に併せて、被控訴会社は、平成6年1月1日付けで、亡Fとの間で、I番1（I番4を分筆する前のもの）を平成5年4月から平成25年4月まで賃借する旨の賃貸借契約を締結した（乙12の1）。その後、亡Fが平成7年3月●日に死亡し、I番1を被控訴人Bが相続により取得したことに伴い、被控訴会社は、同年11月28日、被控訴人Bとの間で、同土地について改めて賃貸借契約を締結した（甲7の4）」

(3) 原判決5頁1行目の「飯田税務署長」を「処分行政庁」と改め、12行目末尾に「併せて、被控訴会社は、同年3月17日付けで、被控訴人Bとの間で、I番1を、同年1月1日から5年間賃借する旨の賃貸借契約を締結した。平成23年契約には、権利金についての定めはなく、実際に権利金が授受されたこともなかった（甲9の1、弁論の全趣旨）。また、平成23年契約の締結後、無償返還届出書が提出されることはなかった。」を加え、15行目の「の土地」及び16行目の「(以下」から17行目の「する。）」までをいずれも削除する。

(4) 原判決6頁24行目から25行目にかけての「本件スーパー部分」の次に「、I番1」を加える。

(5) 原判決7頁9行目末尾に「本件新店舗は、鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建の建物で、床面積2082.25㎡である（甲11）。」を加え、18行目から19行目にかけての「直接Gに駐車場用地及び緑地帯として賃貸していた」を「直接Gに賃貸し、駐車場及び緑地帯として使用されていた」と、20行目の「イ」を「ウ」と、22行目の「ウ」を「エ」とそれぞれ改める。

(6) 原判決8頁2行目の「エ」を「オ」と改め、4行目の「賃貸していた」の次に「(甲12、乙13別添2)」を加え、5行目の「オ」を「カ」と、7行目の「大規模店舗」を「Y」と、9行目の「カ」を「キ」と、12行目の「キ」を「ク」と、19行目の「飯田税務署長」を「処分行政庁」とそれぞれ改める。

(7) 原判決9頁1行目、2行目及び22行目の各「飯田税務署長」をいずれも「処分行政庁」

- と、20行目の「裁判所に顕著な事実」を「弁論の全趣旨」とそれぞれ改める。
- (8) 原判決10頁5行目及び24行目の各「飯田税務署長」をいずれも「処分行政庁」と、22行目の「裁判所に顕著な事実」を「弁論の全趣旨」とそれぞれ改める。
- (9) 原判決11頁6行目の「飯田税務署長」を「処分行政庁」と改め、15行目の「〔本件法人税等更正処分〕」の次に「法人税に係る過少申告加算税賦課決定処分を「本件法人税賦課決定処分」、復興特別法人税に係る過少申告加算税賦課決定処分を「本件復興特別法人税賦課決定処分」、」を加え、15行目の「両処分」を「本件法人税更正処分と本件復興特別法人税更正処分」と、21行目の「関東信越国税局長」を「処分行政庁」と、25行目から26行目にかけての「裁判所に顕著な事実」を「弁論の全趣旨」とそれぞれ改める。
- (10) 原判決12頁3行目の「本訴」を「本件訴訟」と改め、21行目から13頁3行目までを次のとおり改める。

「 本件各処分に係る理由提示には、鑑定評価によらなければならなかった特別の事情、処分行政庁鑑定が本件スーパー敷地等を「自己業務用不動産に区分される更地」として評価した具体的根拠、本件各処分前の平成27年10月26日に被控訴人らが処分行政庁に提出した不動産鑑定評価書（甲33の1・2）との比較検討の結果として処分行政庁鑑定の方がより合理的であると判断するに至った根拠、処分行政庁鑑定が、独立鑑定評価（不動産が土地及び建物等の結合により構成されている場合において、その土地のみを建物等が存在しない独立のもの（更地）として鑑定評価の対象とする場合の鑑定評価）という条件を付けて依頼されたものであること、当初申告の誤りの箇所及びその理由等が全く記載されていない。

また、本件各処分に係る理由提示においては、鑑定評価額は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などと説明されていたのに対し、控訴人は、本件訴訟において、本件譲渡が地主から借地権者への譲渡であったことから、第三者との間で成立する取引価額ではなく更地価額を採用すべきである旨主張している。そうすると、本件各処分に係る理由提示は、真実は個別事情を考慮していたのに、被控訴人らには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などと説明するものであったから、行政庁の判断の慎重と合理性を担保してその恣意を抑制するという目的が全く達成されていない。

したがって、本件各処分に係る理由提示は、行政手続法14条1項本文が要求する理由提示（本件法人税更正処分については、法人税法130条2項の理由付記にも該当する。）として著しく不十分であり、違法である。」

- (11) 原判決13頁8行目末尾に「なお、本件各処分の理由には、更地として鑑定評価を行ったこと、すなわち独立鑑定評価であることが記載されている。」を加え、9行目及び11行目の各「本訴」をいずれも「本件訴訟」と改め、16行目末尾に「本件訴訟における控訴人の主張変更は、実体法上の問題ではなく手続法上の重大な違背というべきものであるから、そもそも総額主義の考え方で救済できる性質のものではないし、総額主義の問題であるとしても許容される範囲を超えている。」を加える。
- (12) 原判決14頁2行目の「本訴」を「本件訴訟」と改め、19行目の「でもある」の次に「大型」を、23行目の「としても、」の次に「本件1画地の存する地域における店舗20件の敷地の地積についてみると、平均は2278.97㎡で、その半数以上が1000㎡以

上である上、2500㎡以上の敷地も5件あること（乙81別表2）などからすれば、」を、24行目の「3000㎡」の次に「程度かそれ以上」をそれぞれ加える。

(13) 原判決17頁22行目の「いないこと」の次に「、平成23年契約の当事者は平成6年契約と実質的に同一であること、平成23年契約の対象地の大半は平成6年契約と同じであること、平成23年契約後も契約内容にかかわらず従前同様の賃料額が支払われていたこと」を、23行目末尾に「仮に平成23年契約が新たな契約であるとする、本件事業用定期借地権設定契約は、その前提となる平成6年契約が終了し、また、平成6年契約に基づく転貸の承諾も失効することになり、その結果、転貸の承諾のない契約となるが、このような結論が当事者の意思に反するものであることは明らかである。」を、24行目の「したがって、」の次に「平成23年契約は平成6年契約を前提に契約内容を変更したものであって、」をそれぞれ加える。

(14) 原判決18頁1行目冒頭に「a」を加え、17行目の「や「相当の」から19行目の「という。）」までを削除し、25行目の「再有効利用」を「最有効利用」と改める。

(15) 原判決19頁3行目から4行目にかけての「や土地評価個別通達」を削除し、5行目と6行目の間に次のとおり加える。

「b 仮に平成23年契約が平成6年契約とは異なる新たな契約であるとしても、平成23年契約については、同族会社とその代表者間の契約であること、当事者間で権利金が授受されていないこと等からすれば、借地借家法の規定や通常取引慣行ではなく、当事者間の合意によって権利関係が処理される状況にあった。これに加え、平成6年契約と平成23年契約の当事者は実質的に同一であるところ、平成6年契約の当事者である亡D及び被控訴会社が土地の無償返還に係る条項を後から追加していること、亡D及び被控訴会社が平成23年契約に係る契約書の原案（甲84）から権利金の授受に係る条項を削除したこと、被控訴会社は平成23年契約に係る借地権を資産として認識していなかったことなどからすると、被控訴会社及び亡Dは、土地の無償返還を合意していたと認められ、本件無償返還届出書の提出をもって平成23年契約に係る届出書の提出とする趣旨であったと解される。したがって、平成23年契約に係る借地権による経済的利益が被控訴会社に帰属していたとは認められないから、本件甲部分を評価通達を準用した方法により評価するに当たっては、借地権に相当する部分を控除すべきではない。」

(16) 原判決20頁16行目及び17行目を削除し、18行目の「また」を「これに対し」と改め、23行目末尾に「評価通達24-4にいう「開発行為を行うとした場合に公共公益的施設用地の負担」が必要ないとされる宅地というのは、路線価のまま売買されることが想定されるものを指すのであり、現に有効利用されている宅地であれば上記負担を想定する必要はないとの解釈は採り得ない。評価通達24-4が、広大地から除外する土地について、大規模工場用地とマンション適地を明示していることからすれば、マンション適地に該当しない土地について、現況のまま一体利用することが合理的であるとの理由で広大地補正の適用を否定することはできないというべきである。」を加え、24行目及び25行目を次のとおり改める。

「そもそも、本件においては、評価通達を準用した方法による時価の算定が問題となっており、常に路線価との関係を考えるべきところ、国税局長が本件1画地に適用される

路線価を評定するに当たって、控訴人が主張するような事情を既に考慮しており、この路線価自体が本件1画地と同程度の広大な土地を標準として定められていたということであれば、広大であることは織り込み済みであるので、広大地補正が不要となることはいうまでもない。しかし、控訴人は、国税局長が上記路線価を評定した際に控訴人が主張するような事情を考慮していたか否かについて何ら主張、立証していない。

加えて、平成29年の評価通達の改正で評価通達24-4に代わって設けられた評価通達20-2（地積規模の大きな宅地の評価）によれば、「地積規模の大きな宅地」とは、三大都市圏以外の地域においては1000㎡以上の地積の宅地をいうとされており、これによれば本件1画地は、地積規模が大きいことを理由に一定の減価の対象になる。このことからしても、本件1画地について広大地補正を否定するのは不合理である。

控訴人は、乙81別表2を根拠に、本件1画地の存する地域の標準的な宅地の地積は1000～3000㎡程度かそれ以上であると主張するが、乙81別表2では、複数の店舗が共同で利用している土地が含まれている。このような土地については、各建物の敷地ごとに1画地を設定すべきである。また、乙81別表2をもとにしても、本件1画地の存する地域においては、店舗敷地の地積の平均値は約1126㎡であり、23件中15件が1500㎡以内に収まっていることからすれば、標準的な宅地の地積が3000㎡ということとはできない。

原判決別図「被告開発想定図（本件1画地）」は、①上記のとおり、その地域における標準的な宅地の地積が1000～3000㎡程度かそれ以上ということとはできない。」

(17) 原判決21頁20行目末尾に「控訴人は、43条許可を得ることができる蓋然性があるから国道●●号線を正面路線とすべきであると主張する。しかし、評価通達は、あらかじめ定められた方法によって画一的に評価することにより、課税の適正や納税者間の公平を図ることを目的とするものであるから、「蓋然性」という極めて曖昧で恣意性のある判断基準を持ち込むのは相当ではない。そもそも「蓋然性」とは、あくまで一定の見込みがあるというだけのことであるから、当然に不確実性を伴うものであり、「蓋然性」があっても減価要因がないことにはならない。」を加え、21行目及び22行目の各「占有許可」をいずれも「占用許可」と改める。

(18) 原判決22頁3行目と4行目の間に次のとおり加え、5行目冒頭に「a」を加える。

「そして、国税庁の質疑応答事例（乙29）においては、正面路線とは、原則として、路線価に奥行価格補正率を乗じて計算した金額の最も高い路線をいうが、間口が狭小で接道義務を満たさないなど正面路線の影響を受ける度合いが著しく低い立地条件にある宅地については、その宅地が影響を受ける度合いが最も高いと認められる路線を正面路線として差し支えないとされているところ、本件1画地については、国道●●号線との関係で接道義務を満たしていないのであるから、西側市道が正面路線となる。」

(19) 原判決23頁1行目と2行目の間に次のとおり加え、同行目冒頭に「c」を加える。

「b 控訴人は、仮に平成23年契約が平成6年契約とは異なる新たな契約であったとしても、本件の事実関係に照らせば、被控訴会社及び亡Dは、土地の無償返還を合意していたと認められ、本件無償返還届出書の提出をもって平成23年契約に係る届出書の提出とする趣旨であったと解されると主張するが、そのような事実を認定するに足りる証拠は何ら存在しない。」

(20) 原判決 23 行目 4 行目と 5 行目の間に次のとおり加え、5 行目の「オ」を「カ」と、9 行目の「カ」を「キ」とそれぞれ改める。

「オ 本件駐車場部分及び本件緑地帯部分についても借地権減価をすべきであること

本件駐車場部分及び本件緑地帯部分は、駐車場用地及び緑地帯用地ではあるが、本件駐車場等用地契約は、平成 22 年覚書及び本件事業用定期借地権設定契約と不可分一体の土地賃貸借であるとの認識の下で締結されたものであって、店舗用建物の所有を目的として結ばれた契約の一つであるから、上記两部分についても借地借家法 2 条 1 号にいう借地権が設定されているというべきである。」

(21) 原判決 23 頁 12 行目と 13 行目の間に次のとおり加える。

「 仮に本件 1 画地につき、広大地補正をせず、西側市道を正面路線として評価し、全体につき 50% の借地権減価をすると、0.8 で割り戻す前の評価額で 7067 万 0727 円となる。」

(22) 原判決 24 頁 4 行目末尾に「仮に「無道路地」に当たるとしても、控除すべき「相当と認める金額」は 0 円とするのが相当である。」を、18 行目の「である」の次に「こと、同建物の容積率を満たすためには本件隣人貸付地が必要であること」を、25 行目末尾に「評価通達は、あらかじめ定められた方法によって画一的に評価することにより、課税の適正や納税者間の公平を図ることを目的とするものであるから、「蓋然性」という極めて曖昧で恣意性のある判断基準を持ち込むのは相当ではない。そもそも「蓋然性」とは、あくまで一定の見込みがあるというだけのことであるから、当然に不確実性を伴うものであり、「蓋然性」があっても減価要因がないことにはならない。」をそれぞれ加える。

(23) 原判決 26 頁 2 行目の「いるから」の次に「(甲 14 [写真③、④]、甲 64)、建物を建築できる土地にするためには水平な土地に造成しなければならない。控訴人が証拠として提出している「宅地造成費の金額表」(乙 35、36)においても、傾斜が緩くても土地の宅地造成費が認められている。したがって」を加える。

(24) 原判決 27 頁 18 行目冒頭に「本件南側駐車場の正面路線は南側市道である。」を、20 行目及び 29 頁 25 行目の各末尾に「43 条許可を得られる「蓋然性」という、通達上に根拠がないのみならず曖昧な基準で正面路線を判断することは許されない。」をそれぞれ加える。

(25) 原判決 30 頁 9 行目末尾に「したがって、南側市道を正面路線とすることはできない。43 条許可を得られる「蓋然性」という、通達上に根拠がないのみならず曖昧な基準で正面路線を判断することは許されない。」を加え、13 行目の「本件不動産 32」を「本件不動産 33」と改める。

(26) 原判決 31 頁 7 行目の「162 万 9572 円」を「169 万 8572 円」と、同行目の「9777 万 4320 円」を「1 億 0191 万 4320 円」と、9 行目から 10 行目にかけての「5060 万 5000 円」を「5244 万 5000 円」と、同行目の「1 項」を「本文」とそれぞれ改める。

#### 第 4 当裁判所の判断

##### 1 本件各処分理由提示の不備の有無（争点（1））について

当裁判所も、本件各処分理由提示には行政手続法 14 条 1 項本文又は法人税法 130 条 2 項に違反する違法があるとはいえないと判断する。その理由（当審における被控訴人らの主

張に対する判断を含む。)は、原判決「事実及び理由」欄の第3の1に記載のとおりであるから、これを引用する。ただし、原判決を次のとおり訂正する。

- (1) 原判決33頁20行目の「飯田税務署長」を「処分行政庁」と改め、22行目の「根拠」の次に「、処分行政庁鑑定が独立鑑定評価という条件を付けて依頼されたものであること、当初申告の誤りの箇所及びその理由等」を加える。
- (2) 原判決34頁11行目の「されており」の次に「、上記通知書の各別紙には本件スーパー敷地等、本件北側駐車場、本件南側駐車場、本件アパート敷地及び本件アパートごとの鑑定評価額が記載され、さらに、上記の各不動産ごとに、評価額を算出するために用いた鑑定手法(取引事例比較法、原価法等)及び各手法を適用して鑑定評価額を導くまでの算出過程が記載され、併せて、本件スーパー敷地等については自己業務用不動産に区分される更地としての評価であること、本件北側駐車場及び本件南側駐車場については自己使用不動産に区分される更地としての評価であること、本件アパート及び本件アパート敷地については投資用不動産に区分される貸家及びその敷地の評価であることなどが記載されている」を加え、12行目の「、行政庁の」を「。そうすると、本件各処分に係る理由提示は、行政庁の」と改め、16行目の「いえるから、」の次に「被控訴人らが主張する各事項についての説明の記載がなくとも、」を加え、22行目と23行目の間に次のとおり加える。

「なお、被控訴人らは、本件各処分に係る理由提示は、真実は個別事情を考慮していたのに、被控訴人らには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などと説明するものであったから、本件各処分に係る理由提示には違法があったとも主張する。しかし、被控訴人らの上記主張は、要するに、控訴人が、本件訴訟において、本件各処分において提示された理由と異なる主張をしていることをいうものにすぎず、これが理由の差し替えとして許されるか否かは別途問題となるとしても、本件訴訟における控訴人の主張内容によって、本件各処分に係る理由提示の違法性の有無が左右されるとは解されない。

したがって、本件各処分に係る理由提示に被控訴人ら主張の違法があるとは認められない。」

## 2 本件訴訟における主張変更の可否(争点(2))について

当裁判所も、本件訴訟における控訴人の主張の変更が許されないとはいえないものと判断する。その理由(当審における被控訴人らの主張に対する判断を含む。)は、原判決「事実及び理由」欄の第3の2に記載のとおりであるから、これを引用する。ただし、原判決を次のとおり訂正する。

- (1) 原判決34頁23行目及び24行目の各「本訴」をいずれも「本件訴訟」と改める。
- (2) 原判決35頁1行目の「認めることは」を「認めることは、」と改め、2行目の「結果となり、」の次に「手続法上の重大な違背であるから、」を加え、16行目の「算定する」を「算定した上でそれによる税額を確定し、本件各処分による税額と比較する」と、17行目の「本件」を「本件訴訟」と、18行目の「変更した」を「変更する旨の主張をし、あるいは第三者との間で成立する取引価額ではなく更地価額を採用すべきである旨の主張をした」とそれぞれ改め、19行目の「一般的に」から21行目の「ともかく、」までを削除し、同行目の「本訴」を「本件訴訟」と改め、23行目と24行目の間に次のとおり加える。

「なお、前記1(3)のとおり、本件各処分に係る通知書には、本件スーパー敷地等ほ



かの不動産について、自己業務用不動産等に区分される更地としての評価である旨の記載があるのに対し、控訴人は、本件訴訟において、第三者との間で成立する取引価額ではなく更地価額を採用すべきである旨主張しているが、上記のとおり、本件訴訟においては、評価通達を準用した方法による価額を算定する必要があることには変わりないのであるから、控訴人の上記主張が許されないとはいえない。」

### 3 本件1画地の評価額（争点（3））について

(1) 当裁判所は、本件1画地の本件譲渡当時の評価額は、2億3950万9025円であると判断する。その理由は、次のとおりである。

(2) 所得税法59条1項2号は、著しく低い価額の対価として政令で定める額による法人に対する譲渡により譲渡所得の基因となる資産の移転があった場合には、その者の譲渡所得の金額の計算については、当該譲渡がされた時に、その時における価額に相当する金額により資産の譲渡があったものとみなす旨を定め、所得税法施行令169条は、その額を譲渡所得の基因となる資産の譲渡の時における価額の2分の1に満たない金額と定める。

ここでいう「その時における価額」及び「譲渡所得の基因となる資産の譲渡の時における価額」とは、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価額（時価）をいうものと解される。

そこで、本件譲渡が所得税法59条1項2号の低額譲渡に該当するか否かの判断に当たり、本件各不動産の時価を評価する必要があるところ、その評価方法は、評価通達に定める路線価方式に基づいて算出された評価額を0.8で割り戻し、これに時点修正を加えて評価額を算定する方式（評価通達を準用した方法）によるのが相当である。

#### (3) 評価単位

ア 評価通達1(1)は、財産の価額は評価単位ごとに評価することとし、評価通達7は、土地は現況の地目の別に評価し、一体として利用されている一団の土地は主たる地目により一団の土地ごとに評価することとし、評価通達7-2は、宅地は1画地の宅地を、雑種地は一団の雑種地を、それぞれ評価単位として評価することとし、評価通達88は、家屋は原則として1棟の家屋ごとに評価することとしている（甲49、126、乙44の1、弁論の全趣旨）。

イ 本件各不動産は、①一体としてYの敷地及びその駐車場に利用されている本件スーパー部分、本件駐車場部分及び本件緑地帯部分から成る部分（本件1画地）が1画地の宅地を、②隣人に駐車場として貸し付けられている本件隣人貸付地が一団の雑種地を、③亡Dの自宅敷地の一部として利用されている本件用悪水路部分が1画地の宅地を、Yの駐車場として利用されている④本件北側駐車場及び⑤本件南側駐車場がそれぞれ一団の雑種地を、⑥本件アパート敷地については、3棟ある本件アパートの敷地ごとに1画地の宅地を、⑦本件アパートについては、本件不動産31、32及び33がそれぞれ1棟の家屋を、それぞれ構成しているものとして、評価単位ごとに評価するのが相当である。

ウ 被控訴人らは、本件スーパー敷地等から本件隣人貸付地を除いた部分（本件1画地に本件用悪水路部分を加えた部分）を1画地の宅地として評価すべきと主張する。

しかし、本件用悪水路部分は、Yの敷地と一体として利用されているものではなく、亡Dの自宅の敷地の一部として利用されていたものである（前記訂正の上、引用した原判決「事実及び理由」欄の第2の2(5)エ）から、本件1画地と併せて1画地の宅地を構成

するものとはいえない。

本件用悪水路部分は、現況宅地の土地として一つの評価単位を構成するが、その面積が3.94㎡と僅少であり、単独では利用価値が認められないことから、評価額は0円とするのが相当である。

エ 一体として利用されている本件1画地の登記記録上の地目は、本件不動産1～17、21、22が宅地、本件不動産18、20が雑種地、本件不動産19が用悪水路であるが（甲3の1～22）、主たる地目の現況は宅地であるから、評価通達7に基づき、全体を宅地として評価することとなる。

オ 控訴人は、本件1画地は宅地と雑種地からなる一団の土地であるところ、その主たる地目である宅地として一団で評価するのが相当であるが、一団として評価した価額を、宅地と雑種地との地積の割合に応じて価額を按分し、権利の斟酌を行い、本件駐車場部分及び本件緑地帯部分は貸し付けられた雑種地（評価通達86）としてその価額を算定することになると主張し、被控訴人らは、本件駐車場部分及び本件緑地帯部分も宅地として評価すべき旨主張する。

控訴人の主張も、本件駐車場部分及び本件緑地帯部分を含めて1画地の宅地として評価した上で、斟酌する借地権又は賃借権との関係においてのみ賃借権割合で控除するというものにすぎず（乙71参照）、具体的な計算においても、本件駐車場部分及び本件緑地帯部分を含む本件1画地を1画地の宅地として路線価を算定している（原審における控訴人準備書面（2）別表2の付表1）。

したがって、争いのある本件用悪水路部分は別として、少なくとも本件駐車場部分及び本件緑地帯部分を本件スーパー部分と同じ1画地の宅地として扱う点において、当事者間に争いはない。

#### （4）評価通達24-4（広大地補正）の適用の有無について

ア 評価通達24-4は、「その地域における標準的な宅地の地積に比して著しく地積が広大な宅地で……開発行為……を行うとした場合に公共公益的施設用地の負担が必要と認められるもの」を「広大地」として所定の補正（広大地補正）をすべきものとしている（甲38、乙44の1）。

イ まず、評価通達24-4にいう「その地域における標準的な宅地の地積」については、評価対象地の付近で状況の類似する地価公示の標準地又は都道府県地価調査の基準地の地積、評価対象地の付近の標準的使用に基づく宅地の平均的な地積などを総合勘案して判断するとされている（乙44の2）。

これを本件についてみると、本件1画地が所在する地域は、非線引き都市計画区域で用途地域の指定はなく、国道●●号線沿いに所在し、周辺は小～大型のロードサイド店舗を主に、事務所が混在している郊外路線商業地域であり（甲32の1、甲33の1、甲39、乙78の1及び2、乙81）、本件1画地付近の地域における標準的な使用は、ロードサイド店舗及び事務所の敷地として使用されている宅地としての使用であると認められる。

そして、本件1区画と同様に国道●●号線沿いに位置し、平成27年長野県地価調査の基準地とされ、処分行政庁鑑定においても基準地とされた長野県飯田市●●ほか所在の土地は、牛井店の敷地として用いられており、その地積は749.64㎡（隣接する駐車場を合わせると1300.64㎡）であると認められる（甲32の1・18頁、甲33の

1・52頁、甲36の1、乙85)。

また、本件1画地の西方にある「●●交差点」から、東方にある「●●交差点」までの地域(乙33において赤枠で示された地域)における店舗20件の敷地の地積をみると、平均は2278.97㎡であること、本件1画地を除けば最も広い店舗の地積でも7045.53㎡であって、17件は3000㎡未満であることが認められる(乙81)。なお、本件1画地と状況の類似する地価公示の標準地の地積を認めるに足りる証拠はない。

これに加え、本件訴訟における控訴人及び被控訴人らの主張も併せ考慮すると、本件1画地の所在する地域における標準的な宅地の地積が3000㎡を超えるものとは認められない。そうすると、本件1画地は、地積が7276.64㎡であるから(甲3の1~22)、評価通達24-4にいう「その地域における標準的な宅地の地積に比して著しく地積が広大な宅地」に当たるといふべきである。

ウ 次に、広大地補正を行うためには、「開発行為……を行うとした場合に公共公益的施設用地の負担が必要と認められる」ことが必要であるところ、ここにいう「公共公益的施設用地」とは、都市計画法4条14項の公共施設、すなわち「道路、公園その他政令で定める公共の用に供する施設」の用に供される土地及び都市計画法施行令27条の「教育施設、医療施設、交通施設、購買施設その他の公益的施設」の用に供される土地(その他これらに準ずる施設で、開発行為の許可を受けるために必要とされる施設の用に供される土地を含む。)をいう。評価通達24-4が、開発行為を行うとした場合に公共公益的施設用地の負担が見込まれる土地について広大地補正を認めているのは、当該地域における標準的な宅地の地積に比して著しく広大な宅地において開発行為を行う場合にあっては、公共公益的施設用地として相当のいわゆる潰れ地が生ずることから、これを反映させた評価を行うことで、当該宅地の価額を適正に評価しようとしたものであると解される。そして、公共公益的施設は、典型的には道路であるから、公共公益的施設用地の負担の必要性は、経済的に最も合理的にその地域における標準的な宅地の規模で分譲を行った場合の、当該開発区域内に開設される道路の開設の必要性により判断するのが相当とされている(甲38、乙44の1)。

前記訂正の上、引用した原判決「事実及び理由」欄の第2の2(5)ア及びイのとおり、本件1区画は、既に開発が了され、本件譲渡当時、Gがスーパーマーケットの敷地並びにこれに敷設する駐車場及び緑地帯として使用しており、前記イで認定した本件1画地の存在する地域の状況に証拠(甲13[写真②、⑥]、甲32の1、甲33の1、甲34[写真⑧~⑩]、甲41、甲42の1~6、甲44の1、2、甲109[写真⑪、⑫、⑮~⑰]、乙30、乙53の1、2)及び弁論の全趣旨によれば、本件1画地は、既にその地域の標準的な土地の使用方法及び最有効使用方法であるロードサイド店舗の敷地として一体的に有効に利用され、必要な道路も開設されており、新たに開発行為を行い、公共公益的施設を開設する必要がなかったことが認められる。

そうすると、本件1画地が、開発行為により公共公益的施設用地の負担の必要がある土地であるとは認められない。

エ これに対し、被控訴人らは、以下のとおり主張するが、いずれも採用することはできない。

(ア) 被控訴人らは、評価通達24-4にいう「開発行為を行うとした場合に公共公益的施設

設用地の負担」が必要ないとされる宅地というのは、路線価のまま売買されることが想定されるものを指すのであり、現に有効利用されている宅地であれば上記負担を想定する必要はないとの解釈は採り得ないと主張する。

しかし、広大地補正は評価通達15から20-5までの定めにかわる補正であるから（評価通達24-4（1））、広大地補正を行わない場合には、奥行価格補正、不整形地補正等の補正が行われることになるのであって、被控訴人らの上記主張は、その前提を欠くものである。また、評価通達24-4には、被控訴人らの上記主張に沿う文言は見当たらない上、本件譲渡時に既に一体として有効に利用されていた本件1画地について、公共公益的設用地の負担が見込まれないのに広大地補正をすべき理由はない。

(イ) 被控訴人らは、評価通達24-4が、広大地から除外する土地について、大規模工場用地とマンション適地を明示していることからすれば、マンション適地に該当しない土地について、現況のまま一体利用することが合理的であるとの理由で広大地補正の適用を否定することはできないと主張する。

しかし、既に説示したとおり、評価通達24-4が、公共公益的設用地の負担が見込まれる土地について広大地補正を認めているのは、当該地域における標準的な宅地の地積に比して著しく広大な宅地において開発行為を行う場合にあっては、道路等の公共公益的設用地として相当のいわゆる潰れ地が生ずることから、これを反映させた評価を行うこととして、当該宅地の価額を適正に評価しようとしたものであると解される。そうすると、公共公益的設用地の負担が見込まれない土地について広大地補正を適用する理由はないのであって、評価通達24-4において、大規模工場用地とマンション適地が除外されているのは、単なる例示にすぎないと解するのが相当である。

(ウ) 被控訴人らは、国税局長が本件1画地に適用される路線価を評定するに当たって、控訴人が主張するような事情を既に考慮しており、この路線価自体が本件1画地と同程度の広大な土地を標準として定められていたということであればともかく、控訴人はこの点について何ら主張、立証していないと主張する。

しかし、本件1画地について広大地補正をすべきか否かは評価通達24-4の適用の問題であって、本件1画地について評価通達24-4の要件を満たしていないのは上記ウのとおりであるから、控訴人が上記主張、立証をしていないからといって、本件1画地について広大地補正をすべきことにはならない。仮に上記路線価を評定するに当たって控訴人が主張するような事情が考慮されていなかったとしても、評価通達24-4が定める要件は上記アのとおりであり、本件1画地がこの要件を満たさない以上は、広大地補正を行うことができないのは当然であって、上記路線価の評定とは無関係である。

(エ) 被控訴人らは、平成29年の評価通達の改正で評価通達24-4に代わって設けられた評価通達20-2（地積規模の大きな宅地の評価）によれば、本件1画地は地積規模が大きいことを理由に一定の減価の対象になることからしても、本件1画地について広大地補正を否定するのは不合理であると主張する。

しかし、本件で問題となっているのは評価通達24-4の解釈適用であり、同通達にかわって設けられた新たな評価通達において本件1画地が一定の減価の対象になるとしても、それはそのような政策変更が行われたことによるものである。したがって、新たな評価通達設けられたからといって、本件1画地について広大地補正を適用すること

はできない。

オ したがって、本件1画地は評価通達24-4にいう「広大地」に当たらないから、同通達を適用することはできない。

(5) 正面路線について

ア 正面路線とは、原則として、路線価に奥行価格補正率を乗じて計算した金額が最も高くなる路線をいうが、間口が狭小で接道義務を満たさないなど、正面路線の影響を受ける度合いが著しく低い立地条件にある宅地については、その宅地が影響を受ける度合いが最も高いと認められる路線を正面路線とすることとされている(甲107、乙29)。

イ これを本件についてみると、本件1画地は、南側で国道●●号線に、西側で西側市道に、北側で北側市道に接しているところ(甲4の2、甲44の1、2、乙20の1、2)、路線価は、平成24年において国道●●号線が6万6000円、西側市道が2万6000円、北側市道が2万6000円、平成25年において国道●●号線が6万3000円、西側市道が2万6000円、北側市道が2万5000円であるから(乙23、乙24)、路線価に奥行価格補正率を乗じて計算した金額が最も高くなるのは国道●●号線であると認められる。

他方で、本件1画地と国道●●号線の間をみると、両者の間には飯田市が所有する用悪水路が存在しているが、その幅は1mにも満たず、本件不動産5(H番1)及び本件不動産6(O番1)には、国道●●号線からの本件1画地への出入口部分(幅員はそれぞれ約9m、約5.8m)があり、各部分の水路は暗渠化されている(甲13〔写真②、⑥〕、甲34〔写真⑧～⑩〕、甲44の1、2、甲109〔写真⑪、⑫、⑮～⑰〕、乙30、乙53の1、2、弁論の全趣旨)。また、本件不動産14(P番1)と国道●●号線との間の水路についても約3.4mにわたって暗渠化されている(甲4の2、甲13〔写真①〕、甲109〔写真②、④〕、乙55、弁論の全趣旨)。

加えて、上記のとおり、本件不動産5及び本件不動産6には、国道●●号線からの本件1画地への出入口部分があり、各部分の水路は暗渠化されているのであって、Gは、上記水路について、飯田市から飯田市公共物管理条例に基づく占用許可を得ている(甲103、乙31の1、2、乙32、45)。そうすると、上記各部分は、将来にわたって安定的に通路として利用できるものと考えられ、本件1画地については、仮に建築基準法43条1項の接道義務を満たしていないとしても、水路の占用許可を得て、43条許可を得ることができる蓋然性があると認められる。

したがって、本件1画地が国道●●号線の影響を受ける度合いが著しく低い立地条件にある宅地ということとはできないから、本件1画地の正面路線は、路線価に奥行価格補正率を乗じた価額が最も高くなる国道●●号線であるというべきである。

ウ これに対し、被控訴人らは、以下のとおり主張するが、いずれも採用することはできない。

(ア) 被控訴人らは、本件1画地は直接道路と接していないのであるから、接道義務の充足を判断するまでもなく、評価通達20-2にいう「無道路地」として取り扱われるべきであると主張する。

しかし、本件1画地は北側で水路等を介することなく北側市道に接している(甲4の2、甲44の1、2、乙20の1、2)上、上記イのとおり、本件1画地は正面路線で

ある国道●●号線に接しているというべきであるから、これを無道路地と扱う余地はない。

(イ) 被控訴人らは、本件1画地と国道●●号線との間には、飯田市が所有する水路が存在しているのに、43条許可を得ることができる蓋然性という極めて曖昧で恣意性のある判断基準により、国道●●号線を正面路線とすることは相当ではないと主張する。

しかし、本件1画地についていえば、前記イのとおり、国道●●号線からの出入口部分が2箇所あり、これがYの出入口として現に用いられており、これが将来利用できなくなると見込まれるような事情もうかがわれないこと、他方で、西側市道や北側市道からの出入口が本件1画地の主要な出入口として用いられていることは何らうかがわれないことを踏まえると、本件1画地の評価額を算定するに当たって国道●●号線を正面路線と扱うのが最も合理的であるし、被控訴人らにおいて国道●●号線を正面路線と判定することが困難であったとはいえない。

(ウ) その他、被控訴人らは種々の主張をしているが、いずれも前記結論を左右するものとは認められない。

エ したがって、本件1画地の正面路線は国道●●号線となり、路線価は平成24年につき6万6000円、平成25年につき6万3000円となる。

#### (6) 本件甲部分の評価

##### ア 前提

平成23年契約については、契約書(甲9の1)に添付されるはずの「土地明細表」が添付されていないものの、契約書上、亡Dの所有する「土地(長野県飯田市●●J-1番地他21筆)」を対象とするものとされていること、被控訴会社は、平成22年覚書(甲8の1)において、被控訴会社がGに事業用借地権を設定する予定の土地として「長野県飯田市●●J-1 他21筆」と、平成23年契約と類似の表現を使用し、その別紙として添付された土地明細表において、亡Dの所有する本件不動産1~17、21、22(本件不動産21及び22については、うち75.06㎡の部分)、26及び27に加え、被控訴人Bの所有するI番1を併せた22筆の土地を記載しており、平成23年契約の対象地は、この22筆から被控訴人Bの所有するI番1を除いた21筆の土地であったと推認されること(平成23年契約の契約書に「他21筆」とあるのは「他20筆」の誤記と考えられる。)からすると、平成23年契約の対象地は、平成6年契約の対象地であった本件甲部分に本件乙部分及び本件南側駐車場を追加したものであったと認められる。

評価通達25(1)は、借地権の目的となっている宅地の価額は、自用地としての価額から借地権価額を控除した金額によって評価することとし、評価通達27本文は、借地権価額は、自用地としての価額に国税局長の定める割合を乗じて計算した金額によって評価することとしている(甲134、乙18、弁論の全趣旨)。本件1画地の所在する路線価図E(乙23、24)の地域に適用される借地権割合は50%である(乙44の1・206頁)。

一方、相当代通達5は、相続税及び贈与税の取扱いに関し、借地権が設定されている土地について、無償返還届出書が提出されている場合の当該土地に係る借地権の価額は零として取り扱う旨を規定している(乙19、69)。

##### イ 本件無償返還届出書の効力

(ア) 控訴人は、平成23年契約は平成6年契約を前提に契約内容を変更したものであり、平成6年契約が終了したとはいえないから、本件甲部分については、平成6年契約に基づく本件無償返還届出書の効力が及ぶため、借地権価額を0円として取り扱い、更地価額によってその価額を算定すべきであると主張する。

(イ) しかし、平成23年契約の締結に当たっては、別途賃貸借契約書（甲9の1）が取り交わされている上、同契約書には、平成6年契約を前提にこれを変更した旨の文言はなく、それをうかがわせる条項もない。

かえって、両契約の内容を比較すると、平成6年契約（甲7の1～3）の対象地はおおむね本件甲部分のみであった。これに対し、平成23年契約の対象地は、前記アのとおり、本件甲部分に本件乙部分及び本件南側駐車場を追加したものであったと認められるから、平成6年契約と平成23年契約とでは、対象地も一致していないことになる。

また、契約期間をみても、平成6年契約の終期は平成25年4月29日であるのに、平成23年契約では平成27年12月31日とされており（原判決「事実及び理由」欄の第2の2（3）ア及びエ）、両者の連続性は特段うかがわれない。

さらに、賃料額をみると、平成6年契約における賃料は、当初月額合計16万5000円（年額合計198万円）とされていたところ（甲7の1～3）、その後、平成12年頃には、年額合計645万円（亡Dに年額435万円、亡Eに年額210万円）と改められたものの（甲67）、実際に支払われていたのは亡Eに対する年額210万円の賃料のみであって、亡Dに対する賃料は、被控訴会社から亡Dに対する役員借入金として処理されており、この状況は亡Eが死亡した後も変わることがなかったことが認められる（甲67～69、70～75、77、82）。これに対し、平成23年契約における賃料は年額800万円であるから（甲9の1）、平成6年契約との連続性は特段うかがわれない。この点、平成23年契約締結直後の同年6月15日に被控訴会社から亡Dに支払われた賃料額は従前同様の210万円であったこと、被控訴会社は、平成24年に、賃料額を年額645万円（月額5万3千7500円）に変更することを亡Dと合意し、これに従って賃料を支払っていたことが認められるが（甲73、74、81、85～87、89、91）、これらは平成23年契約締結後の事情であるから、こうした事情から直ちに、亡Dと被控訴会社が平成23年契約の締結に際して平成6年契約の賃料額を変更する意思を有していなかったと認めることはできない。

加えて、平成6年契約では、亡Dが将来無償で被控訴会社から本件甲部分の返還を受ける旨の条項（以下、同旨の条項を「無償返還条項」という。）があったのに対し、平成23年契約では無償返還条項は設けられていない。無償返還条項は、借地権の認定課税を避けるために必要な条項であるから、平成23年契約が平成6年契約の内容を一部変更したにすぎないのであれば、改めて契約書を作成し直した平成23年契約において無償返還条項を設けないことは考え難いのであって、平成23年契約に無償返還条項が設けられていないのは、亡Dと被控訴会社が、平成6年契約とは別の契約として平成23年契約を締結したことをうかがわせる事情ということができる。

そして、前記訂正の上、引用した原判決「事実及び理由」第2の2（3）ア、（4）ア及びイによれば、平成6年契約では、被控訴会社が土地を賃借して建物を建築してKに賃貸することが前提とされていたのに対し、同第2の2（4）エ～キによれば、平成

23年契約では、被控訴会社が土地を賃借してこれをGに転貸し、Gが建物を建築することが前提とされていたと認められるのであって、前提となる事情も大きく異なっていたといえることができる。

平成23年契約の締結後の事情をみても、仮に同契約が平成6年契約の条件を変更したにすぎないのであれば、本件無償返還届出書（乙12の2～4）には「権利等に変動が生じた場合には、速やかにその旨を届け出ることとします。」との記載があったのであるから、平成23年契約締結後、遅滞なくその旨の届出がされてしかるべきであるのに、そのような届出はされていないし、平成23年契約で新たに追加された対象地につき無償返還届出書も提出されていない。

そして、平成23年契約と同時に被控訴会社との間でI番1を対象地とする賃貸借契約を締結した被控訴人Bも、被控訴会社がGに転貸する前提で改めて同契約を締結したものであり、従前の賃貸借契約は一旦終わって改めて被控訴会社との間で契約を交わしたという認識である旨の陳述書を作成している（甲100）。

(ウ) そうすると、このような事実関係の下では、平成23年契約は、平成6年契約を前提としてその内容を変更するものとして締結されたものではなく、平成6年契約を合意解約した上で新たに締結されたものであると認めるのが相当である。したがって、平成6年契約について提出された本件無償返還届出書の効力は、平成23年契約には及ばないといえるべきである。

(エ) これに対し、控訴人は、仮に平成23年契約が新たな契約であるとする、本件事業用定期借地権設定契約は、その前提となる平成6年契約が終了し、また、平成6年契約に基づく転貸の承諾も失効することになり、結果、転貸の承諾のない契約となるが、このような結論が当事者の意思に反するものであることは明らかであると主張する。

しかし、平成23年契約においては、Gに転貸する目的であることが契約書に明記されているから（甲9の1）、本件事業用定期借地権設定契約が転貸の承諾のない契約とみる余地はない。

#### ウ 借地権減価の可否

平成23年契約については無償返還届出書が提出されていないから、本件甲部分については、評価通達25（1）、27（甲134、乙18）に基づき、自用地としての価額の50%の借地権価額を控除するのが相当である。

これに対し、控訴人は、平成23年契約が平成6年契約とは異なる新たな契約であったとしても、被控訴会社と亡Dが土地の無償返還を合意していたと認められ、本件無償返還届出書の提出をもって平成23年契約に係る届出書の提出とする趣旨であったと解されることからすれば、本件甲部分につき借地権減価をするのは相当ではないと主張する。

しかし、被控訴会社と亡Dが土地の無償返還を合意していたと認めるに足りる証拠はなく、平成23年契約においては、その契約書に無償返還条項が置かれておらず、無償返還届出書も提出されていないことに照らすと、上記合意があったと認めることはできない。そして、上記イ（イ）に説示した事情に照らせば、本件無償返還届出書の提出をもって平成23年契約に係る届出書の提出とする趣旨であったとも認められないから、控訴人の上記主張を採用することはできない。

#### (7) 本件乙部分の評価



前記訂正の上、引用した原判決「事実及び理由」欄第2の2（3）エ及び前記（6）アのとおり、本件乙部分には、平成23年契約に基づき被控訴会社の借地権が設定されている一方、無償返還届出書が提出されていたとは認められない。そうすると、前記6（ア）のとおり、本件1画地の路線価における借地権割合は50%であることから、本件乙部分については、評価通達25（1）、27に基づき、自用地としての価額の50%の借地権価額を控除して評価するのが相当である。

（8）本件駐車場部分及び本件緑地帯部分の評価

ア 前記訂正の上、引用した原判決「事実及び理由」欄の第2の2（5）イのとおり、本件駐車場部分及び本件緑地帯部分は、亡Dが本件駐車場等用地契約に基づきGに賃貸し、駐車場用地及び緑地帯として使用されていた。

イ 被控訴人らは、本件駐車場等用地契約は平成22年覚書及び本件事業用定期借地権設定契約と不可分一体の土地賃貸借であるとの認識の下で締結されたものであって、店舗用建物の所有を目的として結ばれた契約の一つであるから、上記两部分についても借地借家法2条1号にいう借地権が設定されていると主張する。

確かに、本件駐車場等用地契約の契約書（甲8の2）においては、同契約は平成22年覚書及び本件事業用定期借地権設定契約と不可分一体の土地賃貸借であるとの認識の下で賃貸するものである旨の条項がある（1条）。

しかし、他方で、亡Dは、平成23年契約の対象地に上記两部分を含めず、別途Gと本件駐車場等用地契約を締結している上、本件駐車場等用地契約の契約書においては、駐車場用地及び緑地帯用地の目的で賃貸する旨が明らかにされており（1条）、前記訂正の上、引用した原判決「事実及び理由」欄第2の2（5）イのとおり、実際にも、上記两部分は駐車場及び緑地帯として用いられていたものであって、上記两部分が建物の所有それ自体のために使用されているとは認められない。

ウ そうすると、本件駐車場等用地契約は、建物の所有を目的とする土地の賃貸借であるとはいえないから、借地借家法2条1号にいう借地権を設定するものとはいえず、本件駐車場部分及び本件緑地帯部分に設定されている権利は、一般賃借権であると認められる。

エ 本件駐車場部分及び本件緑地帯部分は、1画地の宅地である本件1画地の一部であるから、地目としては主たる地目である宅地として評価すべきところ、評価通達25～31は、宅地上に一般賃借権が設定されている場合の規定を置いていない。

評価通達86（1）は、一般賃借権の目的となっている雑種地は自用地としての価額から賃借権価額を控除した金額によって評価することとしているから（乙18）、一般賃借権の目的となっている宅地についても、一般賃借権の目的となっている部分の自用地としての価額（宅地として評価した価額）から評価通達86（1）、87の方法で評価した賃借権価額を控除した金額によって評価するのが相当である（乙71参照）。

賃借権割合は20%とするのが相当であるから（弁論の全趣旨）、本件駐車場部分及び本件緑地帯部分については、自用地としての価額の20%の賃借権価額を控除して評価するのが相当である。

（9）三方路線影響加算（乙95参照）

ア 本件1画地は、国道●●号線、西側市道及び北側市道に接しているため、評価通達16、17及び18に基づき、三方路線影響加算を行う（甲107、弁論の全趣旨）。

イ 国道●●号線を正面路線とした場合における本件1画地の想定整形地の間口距離は169.0m、奥行距離は85.8mと認めるのが相当である(乙66)。

一方、本件不動産14(P番1)、本件不動産5(H番1)及び本件不動産6(O番1)は、それぞれ約34m、約9m、約5.8m国道●●号線と接しているから(前記(5)イ)、本件1画地の実際の間口距離は、上記の合計である48.8mである。

これを前提とした計算上の奥行距離は、本件1画地の地積(7276.64㎡)÷実際の間口距離(48.8m)=149.1mとなり、これは想定整形地の奥行距離(85.8m)を超えるので、奥行距離を85.8mとする(評価通達20(2)注書き。乙68)。そうすると、本件1画地の地区区分は「普通商業・併用住宅」であるから(乙23、24)、奥行価格補正率は0.80となる(乙25)。

ウ 側方路線である西側市道を正面路線とした場合における本件1画地の想定整形地の間口距離は109.4m、奥行距離は150.6mと認めるのが相当である(乙66、95)。

一方、本件1画地は西側市道に47.4m接しているから(乙66、95、弁論の全趣旨)、実際の間口距離は47.4mである。これを前提とした計算上の奥行距離は、本件1画地の地積(7276.64㎡)÷実際の間口距離(47.4m)=153.5mとなり、これは想定整形地の奥行距離(150.6m)を超えるので、奥行距離を150.6mとする(評価通達20(2)注書き)。そうすると、奥行価格補正率は0.80となる(乙25)。

また、側方路線影響加算率は、角地であるので、0.08となる(乙25)。

エ 裏面路線である北側市道を正面路線とした場合における本件1画地の想定整形地の間口距離は150.4m、奥行距離は108.6mと認めるのが相当である(乙66、95)。

一方、本件1画地は北側市道に75.2m接しているから(乙66、95、弁論の全趣旨)、実際の間口距離は75.2mである。これを前提とした計算上の奥行距離は、本件1画地の地積(7276.64㎡)÷実際の間口距離(75.2m)=96.7mとなり、これは想定整形地の奥行距離(108.6m)を超えないので、奥行距離を96.7mとする。そうすると、奥行価格補正率は0.80となる(乙25)。

また、二方路線影響加算率は、0.05となる(乙25)。

#### (10) 不整形地補正等

本件1画地は不整形地であるから、評価通達20(乙68)に基づき、不整形地補正を行う。上記(9)イのとおり、国道●●号線を正面路線とした場合における想定整形地の間口距離は169.0m、奥行距離は85.8mであるから、その地積は1万4500.2㎡となる。そうすると、かげ地割合は(想定整形地の地積-不整形地の地積)÷想定整形地の地積=(1万4500.2㎡-7276.64㎡)÷1万4500.2㎡=49.8%となり(評価通達20付表5の注2)、本件1画地の地積区分はC(普通商業・併用住宅地区において1000㎡以上)であるから、不整形地補正率は0.95となる(乙25)。

一方、間口距離は48.8mであることから、間口狭小補正率は1.00となり(乙25)、間口狭小補正を行う必要はない。また、奥行距離を実際の間口距離48.8mで除した数値は1.7であるから、奥行長大補正率は1.00となり(乙25)、奥行長大補正を行う必要はない。

(11) 以上に基づいて算定すると、本件1画地の本件譲渡当時の評価額は、2億3950万90

25円と認められる（別表1）。

#### 4 本件隣人貸付地の評価額（争点（4））について

当裁判所も、本件隣人貸付地の本件譲渡当時の評価額は、394万3524円であると判断する。その理由（当審における被控訴人らの主張に対する判断を含む。）は、原判決「事実及び理由」欄第3の4に記載のとおりであるから、これを引用する。ただし、原判決を次のとおり訂正する。

- (1) 原判決57頁15行目末尾に「これに対し、被控訴人らは、本件隣人貸付地が隣人所有の建物の敷地と一体として使用されていること、同建物の容積率を満たすために本件隣人貸付地が必要であることから、「宅地」として評価すべきであると主張する。しかし、本件隣人貸付地は、駐車場として利用されていると認められる一方で、これが上記建物の敷地と一体として利用されているとは認められない（甲33の1〔16頁〕、甲34〔写真⑩〕、甲109〔写真⑳、㉑〕）。そして、地目は、土地の現況によって判断すべきものであるから、本件隣人貸付地が上記建物の容積率を満たすために必要だとしても、現況に反して本件隣人貸付地を宅地と評価することはできない。」を、26行目の「水路であるが、」の次に「その幅は1mにも満たず、」をそれぞれ加える。
- (2) 原判決58頁10行目から59頁25行目までを削除し、26行目の「ウ」を「イ」と改める。
- (3) 原判決60頁5行目から9行目までを次のとおり改め、10行目の「エ」を「ウ 本件隣人貸付地は、不整形地であるところ、」と改め、24行目から61頁1行目までを削除する。  
「 そうすると、本件隣人貸付地が評価通達20-2にいう「無道路地」に当たるとしても、通路の開設に新たな費用を要するわけではないから、同通達によって控除すべき「相当と認める金額」は0円として評価するのが相当である。」
- (4) 原判決61頁12行目の「オ」を「エ」と改め、同行目の「評価通達20」の次に「付表5」を加える。

#### 5 本件北側駐車場の評価額（争点（5））について

当裁判所も、本件北側駐車場の本件譲渡当時の評価額は、2219万1629円であると判断する。その理由（当審における被控訴人らの主張に対する判断を含む。）は、原判決「事実及び理由」欄第3の5に記載のとおりであるから、これを引用する。ただし、原判決を次のとおり訂正する。

- (1) 原判決62頁26行目から63頁3行目までを次のとおり改める。  
「 本件北側駐車場に3度超の傾斜があると認めるに足りる証拠はなく、おおむね平坦であると認められるから（甲33の1・31頁、甲65）、平坦地の宅地造成費の額により計算することとなる。」
- (2) 原判決63頁18行目の「松尾115号線」を「●●号線」と、19行目の「30頁」を「31頁」とそれぞれ改め、24行目末尾に「被控訴人らは、傾斜が緩くても宅地造成費を認めるべきであると主張するが、上記のとおり、本件北側駐車場はおおむね平坦であると認められるから、被控訴人らの上記主張は、その前提を欠くものである。」を加える。
- (3) 原判決93頁別表2の付表3「【本件譲渡日までの時点修正】」欄の「22,916,112円」を「22,926,112円」と改める。

#### 6 本件南側駐車場の評価額（争点（6））について

当裁判所も、本件南側駐車場の本件譲渡当時の評価額は、1013万7378円であると判断する。その理由（当審における被控訴人らの主張に対する判断を含む。）は、原判決「事実及び理由」欄第3の6に記載のとおりであるから、これを引用する。ただし、原判決を次のとおり訂正する。

- (1) 原判決64頁22行目の「甲3の26・27、」を削除し、同行目の「水路であり、」の次に「その幅は1mにも満たず、」を加える。
- (2) 原判決65頁7行目の「ことととされている」を「こととされている」と改め、8行目から19行目までを削除する。
- (3) 原判決65頁26行目と66頁1行目の間に次のとおり加える。

「これに対し、被控訴人らは、「蓋然性」という基準で正面路線を判断することは許されないと主張する。しかし、本件南側駐車場の上記暗渠化部分が現に通路として利用され、これが将来利用できなくなると見込まれるような事情もうかがわれないこと、他方で、南側市道からの出入口が本件南側駐車場の主要な出入口として用いられていることは何らうかがわれないことを踏まえると、本件南側駐車場の評価額を算定するに当たって国道●●号線を正面路線と扱うのが最も合理的であるということができる。」
- (4) 原判決66頁17行目の「高さ」を「高さとし」と、18行目の「3度以上」を「3度超」とそれぞれ改める。
- (5) 原判決67頁6行目の「甲14」を「甲14写真⑤」と改める。

#### 7 本件アパート敷地の評価額（争点（7））について

当裁判所も、本件不動産31の敷地の本件譲渡時の評価額は1085万4156円、本件不動産32の敷地の本件譲渡時の評価額は1443万5098円、本件不動産33の敷地の本件譲渡時の評価額は430万0427円であると判断する。その理由（当審における被控訴人らの主張に対する判断を含む。）は、原判決「事実及び理由」欄第3の7に記載のとおりであるから、これを引用する。ただし、原判決を次のとおり訂正する。

- (1) 原判決68頁21行目の「(甲55の1)、」の次に「その幅は約1mであり（甲32の4・14頁）、」を加え、26行目の「前記のとおり」から69頁5行目までを削除する。
- (2) 原判決69頁13行目と14行目の間に次のとおり加え、26行目の「前記のとおり」から70頁5行目までを削除する。

「これに対し、被控訴人らは、「蓋然性」という基準で正面路線を判断することは許されないと主張する。しかし、上記水路には、本件譲渡当時、橋が架けられ、現に通路として利用され、これが将来利用できなくなると見込まれるような事情もうかがわれなかったこと（上記のとおり、現在では上記水路は暗渠化され、本件譲渡時よりも通行の便は増している。）を踏まえると、本件不動産32の敷地の評価額を算定するに当たって南側市道を正面路線と扱うことが不合理であるということとはできない。」
- (3) 原判決70頁13行目と14行目の間に次のとおり加える。

「これに対し、被控訴人らは、「蓋然性」という基準で正面路線を判断することは許されないと主張するが、前記（2）イのとおり、上記主張を採用することはできない。」

#### 8 本件各更正処分及び本件各賦課決定処分の適法性（争点（8）、（9））について

##### (1) 本件各不動産の評価額

本件不動産31の評価額が391万4010円、本件不動産32の評価額が391万40

10円、本件不動産33の評価額が209万6019円であることは争いがない。

したがって、前記3～7の評価額を踏まえた本件各不動産の本件譲渡時点における評価額の合計は、3億1529万5276円である。

(2) これを前提とした被控訴人らの納付すべき税額等は、別紙「裁判所の認定した被控訴人らの納付すべき税額等」のとおりである。したがって、本件各処分は、次の各部分において違法である。これに対し、本件相続税更正処分等については、課税価格及び納付すべき税額が裁判所の認定額と同額か、これを下回っているから、違法ではない。

ア 本件所得税更正処分

分離課税の長期譲渡所得の金額2億9945万0513円及び納付すべき税額4426万4500円を超える部分

イ 本件所得税賦課決定処分

納付すべき税額各163万2000円を超える部分

ウ 本件法人税更正処分

課税所得金額1億5928万9580円及び納付すべき税額3977万8600円を超える部分

エ 本件法人税賦課決定処分

納付すべき税額594万0500円を超える部分

オ 本件復興特別法人税更正処分

課税標準法人税額3977万8000円及び納付すべき税額397万7800円を超える部分

カ 本件復興特別法人税賦課決定処分

納付すべき税額57万0500円を超える部分

## 9 結論

以上の次第で、本件各処分（本件相続税更正処分等を除く。）は、前記8（2）の限度で違法であるから、その限度で取消しを免れない。よって、控訴人の控訴に基づき、これと異なる原判決を変更することとし、被控訴人らの附帯控訴はいずれも理由がないから、これを棄却することとし、主文のとおり判決する。

東京高等裁判所第15民事部

裁判長裁判官 中村 也寸志

裁判官 武藤 貴明

裁判官 餘多分 亜紀

## 裁判所の認定した被控訴人らの納付すべき税額等

## 1 亡Dの平成24年分の所得税の額

## (1) 所得税法59条1項2号及び所得税法施行令169条の規定により譲渡とみなされる額

本件譲渡時点における本件各不動産の所得税法59条1項2号に規定する「その時における価額」は、3億1529万5276円である。

そして、本件譲渡に係る売買代金の1億2000万円は、本件譲渡時点における上記本件各不動産の価額3億1529万5276円の2分の1（1億5764万7638円）に満たない金額であるから、本件各不動産は、上記本件各不動産の価額3億1529万5276円により譲渡されたものとみなされる。

## (2) 亡Dの平成24年分の所得税の額

これを前提として計算した亡Dに係る平成24年分の所得税の課税標準及び納付すべき税額は、次のとおりである（別表2参照）。

ア 総所得金額（別表2順号①欄の金額） 929万3404円

上記金額は、次の（ア）ないし（ウ）の各金額の合計額である。

（ア）不動産所得の金額（別表2順号②欄の金額） 695万3404円

上記金額は、亡Dの平成24年分の不動産所得の金額であり、本件所得税申告書に記載の金額（乙2・1枚目③欄の金額）と同額である。

（イ）給与所得の金額（別表2順号③欄の金額） 234万円

上記金額は、亡Dの平成24年分の給与所得の金額であり、本件所得税申告書に記載の金額（乙2・1枚目⑥欄の金額）と同額である。

（ウ）雑所得の金額（別表2順号④欄の金額） 0円

上記金額は、亡Dの平成24年分の雑所得の金額であり、本件所得税申告書に記載の金額（乙2・1枚目⑦欄の金額）と同額である。

イ 分離課税の譲渡所得の金額（別表2順号⑤欄の金額） 2億9945万0513円

上記金額は、次の（ア）の金額から（イ）の金額を控除した金額である。

（ア）収入金額 3億1529万5276円

上記金額は、前記（1）の譲渡とみなされる額である。

（イ）必要経費の額 1584万4763円

上記金額は、次のa及びbの各金額の合計額である。

a 譲渡所得の金額の計算上控除する取得費 1576万4763円

上記金額は、租税特別措置法31条の4第1項及び租税特別措置法（山林所得・譲渡所得関係）の取扱いについて（昭和46年8月26日付け直資4-5ほか国税庁長官通達。ただし、平成24年9月12日付け課資3-8ほかによる改正前のもの。）

31の4-1に基づく概算取得費であり、前記（ア）の収入金額の100分の5に相当する金額である。

b 譲渡に要した費用の額 8万円

上記金額は、本件譲渡に係る契約書に貼付された収入印紙の金額である（甲2）。

- ウ 所得控除の合計額（別表2順号⑥欄の金額） 180万7979円  
 上記金額は、次の（ア）ないし（エ）の各金額を合計した金額である。
- （ア）医療費控除の金額（別表2順号⑦欄の金額） 90万1079円  
 上記金額は、亡Dの平成24年分の医療費控除の金額であり、本件所得税申告書に記載の金額（乙2・1枚目⑪欄の金額）と同額である。
- （イ）社会保険料控除の金額（別表2順号⑧欄の金額） 51万1900円  
 上記金額は、亡Dの平成24年分の社会保険料控除の金額であり、本件所得税申告書に記載の金額（乙2・1枚目⑫欄の金額）と同額である。
- （ウ）地震保険料控除の金額（別表2順号⑨欄の金額） 1万5000円  
 上記金額は、亡Dの平成24年分の地震保険料控除の金額であり、本件所得税申告書に記載の金額（乙2・1枚目⑬欄の金額）と同額である。
- （エ）基礎控除の金額（別表2順号⑩欄の金額） 38万円  
 上記金額は、亡Dの平成24年分の基礎控除の金額である。
- エ 課税総所得金額（別表2順号⑪欄の金額） 748万5000円  
 上記金額は、前記アの金額929万3404円から前記ウの金額180万7979円を控除した後の金額（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。
- オ 分離課税の課税譲渡所得の金額（別表2順号⑫欄の金額） 2億9945万円  
 上記金額は、前記イの分離課税の譲渡所得の金額2億9945万0513円（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。
- カ 納付すべき税額（別表2順号⑬欄の金額） 4426万4500円  
 上記金額は、次の（ア）及び（イ）の各金額の合計額から、（ウ）及び（エ）の各金額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。
- （ア）課税総所得金額に対する税額（別表2順号⑬欄の金額） 108万5550円  
 上記金額は、前記エの金額748万5000円に、所得税法89条に規定する税率を乗じて算出した金額である。
- （イ）分離課税の課税譲渡所得の金額に対する税額（別表2順号⑭欄の金額） 4491万7500円  
 上記金額は、前記オの金額2億9945万円に、租税特別措置法31条1項に規定する税率を乗じて算出した金額である。
- （ウ）源泉徴収税額（別表2順号⑮欄の金額） 14万5678円  
 上記金額は、本件所得税申告書に記載の源泉徴収税額（乙2・1枚目⑭欄の金額）である。
- （エ）予定納税額（別表2順号⑯欄の金額） 159万2800円  
 上記金額は、亡Dが予定納税した金額であり、本件所得税申告書に記載の金額（乙2・1枚目⑮欄の金額）と同額である。
- キ 被控訴人A及び被控訴人Bの納付すべき税額
- a 被控訴人A 2213万2200円
- b 被控訴人B 2213万2200円

上記各金額は、前記カの納付すべき税額4426万4500円を通則法5条2項の規定により被控訴人A及び被控訴人Bの各相続分（民法902条の規定による各相続分2分の1）により按分して計算した金額（ただし、所得税基本通達（昭和45年7月1日付け直審（所）30国税庁長官通達。ただし、平成24年12月10日付け課法9-6ほかによる改正前のもの。）124・125-3の定めにより100円未満の端数を切り捨てた後のもの。）である。

(3) 前記(2)に基づく過少申告加算税の額

被控訴人A及び被控訴人Bは、平成24年分の亡Dの所得税の納付すべき税額を過少に申告していたものであり、また、納付すべき税額を過少に申告していたことについて、通則法65条4項に規定する正当な理由は存在しない。

したがって、本件所得税更正処分（ただし、前記(2)キの金額を超えない部分に限る。以下同じ。）に伴って、被控訴人A及び被控訴人Bに課される過少申告加算税の額は、次のとおりである。

ア 被控訴人Aに課される過少申告加算税 163万2000円

上記金額は、次の(ア)及び(イ)の各金額の合計額である。

(ア) 通則法65条1項の規定により課される過少申告加算税の額 139万1000円

上記金額は、本件所得税更正処分により被控訴人Aが新たに納付すべきこととなった税額1391万円（前記(2)キの納付すべき税額2213万2200円から乙2・4枚目「(2)氏名」欄が「A」とある列の「6納める税金等」欄の金額821万7500円を控除した額。ただし、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を乗じて計算した金額である。

(イ) 通則法65条2項の規定により加算される過少申告加算税額 24万1000円

上記金額は、通則法65条2項の規定に基づき、本件所得税更正処分により新たに納付すべきこととなった税額1391万4700円のうち、期限内申告税額（同条3項2号）に相当する金額と50万円とのいずれか多い金額（本件では期限内申告税額の被控訴人Aの相続分908万6739円。甲17の1・19枚目「⑧から⑫の計⑬」欄の金額）を超える部分に相当する税額482万円（ただし、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5を乗じて計算した金額である。

イ 被控訴人Bに課される過少申告加算税 163万2000円

上記金額は、次の(ア)及び(イ)の各金額の合計額である。

(ア) 通則法65条1項の規定により課される過少申告加算税の額 139万1000円

上記金額は、本件所得税更正処分により被控訴人Bが新たに納付すべきこととなった税額1391万円（前記(2)キの納付すべき税額2213万2200円から乙2・4枚目「(2)氏名」欄が「B」とある列の「6納める税金等」欄の金額821万7500円を控除した額。ただし、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を乗じて計算した金額である。

(イ) 通則法65条2項の規定により加算される過少申告加算税額 24万1000円

上記金額は、通則法65条2項の規定に基づき、本件所得税更正処分により新たに納付すべきこととなった税額1391万4700円のうち、期限内申告税額（同条3項2号）に相当する金額と50万円とのいずれか多い金額（本件では期限内申告税額の被控訴人B



の相続分908万6739円。乙10・19枚目「⑧から⑫の計⑬」欄の金額)を超える部分に相当する税額482万円(ただし、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5を乗じて計算した金額である。

## 2 本件相続に係る相続税の額

### (1) 本件相続に係る相続税の額

本件相続に係る相続税の課税価格及び納付すべき税額は、次のとおりである(別表3参照)。

ア 課税価格の合計額(別表3順号⑫の「合計額」欄の金額) 4億0798万6000円

上記金額は、被控訴人A及び被控訴人Bがそれぞれ本件相続により取得した次の(ア)の財産の価額から、同人らが承継又は負担する次の(イ)の債務等の金額を控除した後の金額に、被控訴人Bが本件相続の開始前3年以内に亡Dから贈与により取得した次の(ウ)の価額を加算した各人の課税価格(ただし、通則法118条1項の規定により各人ごとに1000円未満の端数を切り捨てた後の各金額。別表3順号⑫の「被控訴人A」欄の課税価格1億9481万9000円及び「被控訴人B」欄の課税価格2億1316万7000円)の合計額である。

(ア) 取得財産価額の合計額(別表3順号⑧の「合計額」欄の金額)

4億4319万9008円

上記金額は、被控訴人A及び被控訴人Bが本件相続により取得した財産の総額であり、次のaないしfの合計額である。

a 土地の価額(別表3順号①の「合計額」欄の金額) 6342万2154円

上記金額は、亡Dが有していた土地の価額の合計額であり、被控訴人A及び被控訴人Bが本件相続税修正申告書に記載した金額(本件相続税修正申告書第15表の番号⑥の「各人の合計」欄の金額。乙9・15枚目)と同額である。

b 家屋の価額(別表3順号②の「合計額」欄の金額) 884万1477円

上記金額は、亡Dが有していた家屋の価額の合計額であり、被控訴人A及び被控訴人Bが本件相続税修正申告書に記載した金額(本件相続税修正申告書第15表の番号⑨の「各人の合計」欄の金額。乙9・15枚目)と同額である。

c 有価証券の価額 9237万7800円

上記金額は、次の(a)及び(b)の各金額の合計額である。

(a) 特定同族会社の株式(別表3順号③の「合計額」欄の金額)

9196万9800円

上記金額は、亡Dが有していた本件株式60株の価額であり、その1株当たりの価額153万2830円に株式数60株を乗じた金額である。

なお、本件株式の1株当たりの価額は、別表4の「1 本件株式の評価額」のとおりである(なお、被控訴会社の資産として計上した本件各不動産の価額は、平成23年契約による本件甲部分、本件乙部分及び本件南側駐車場に係る各借地権を負担するとした場合における価額であるから、当該各借地権に相当する金額を加算した。そして、本件甲部分、本件乙部分及び本件南側駐車場に係る各借地権は、平成23年契約(平成23年3月17日)に基づき設定されたものであり、本件相続(平成24年10月●日)に係る相続税の課税時期前3年以内に取得した土地等に当たるため、評価通達185本文括弧書きにより、課

税時期における「通常の取引価額」により評価することとなること、その価額は、評価通達を準用した方法により、評価通達に基づいて算出された評価額を0.8で割り戻し、時点修正を加えて評価額を算出した。

- (b) その他の有価証券（別表3順号④の「合計額」欄の金額） 40万8000円  
上記金額は、亡Dが有していたZ農業協同組合の出資408口の価額であり、被控訴人A及び被控訴人Bが本件相続税修正申告書に記載した金額（本件相続税修正申告書第15表の番号⑰の「各人の合計」欄の金額。乙9・15枚目）と同額である。

- d 現金・預貯金等の価額（別表3順号⑤の「合計額」欄の金額）  
1億0139万3943円

上記金額は、亡Dが有していた現金・預貯金の価額の合計額であり、被控訴人A及び被控訴人Bが本件相続税修正申告書に記載した金額（本件相続税修正申告書第15表の番号⑱の「各人の合計」欄の金額。乙9・15枚目）と同額である。

- e 家庭用財産の価額（別表3順号⑥の「合計額」欄の金額） 50万円

上記金額は、亡Dが有していた家庭用財産の価額の合計額であり、被控訴人A及び被控訴人Bが本件相続税修正申告書に記載した金額（本件相続税修正申告書第15表の番号⑳ of 「各人の合計」欄の金額。乙9・15枚目）と同額である。

- f その他の財産の価額（別表3順号⑦の「合計額」欄の金額）  
1億7666万3634円

上記金額は、亡Dが有していたその他の財産の価額の合計額であり、被控訴人A及び被控訴人Bが本件相続税修正申告書に記載した金額（本件相続税修正申告書第15表の番号㉑の「各人の合計」欄の金額。乙9・15枚目）と同額である。

- (イ) 債務控除の合計額（別表3順号⑨の「合計額」欄の金額） 5334万2297円  
上記金額は、次のa及びbの各金額の合計額である。

- a 債務の金額 5087万1480円  
上記金額は、次の(a)及び(b)の金額の合計である。

- (a) 租税公課（平成24年分の所得税の準確定申告に係る第3期分の所得税の税額）  
4426万4400円

上記金額は、本件所得税更正処分における被控訴人A及び被控訴人Bが納付すべき税額の合計額（前記1(2)キ参照）である。

- (b) その他の債務の金額 660万7080円

上記金額は、前記(a)を除いた債務の額であり、被控訴人A及び被控訴人Bが本件相続税修正申告書に記載した金額（本件相続税修正申告書における「債務の明細書」の細目「平成24年分所得税（準確定申告）」欄以外の欄の金額の合計額。乙9・13枚目）と同額である。

- b 葬式費用 247万0817円

上記金額は、本件相続に係る葬式費用の合計額であり、被控訴人A及び被控訴人Bが本件相続税修正申告書に記載した金額（本件相続税修正申告書第15表の番号㉒の「各人の合計」欄の金額。乙9・15枚目）と同額である。

- (ウ) 純資産価額に加算される暦年課税分の贈与財産価額（別表3順号⑩の「合計額」欄の

金額) 1813万0120円

上記金額は、相続税法（平成25年法律第5号による改正前のもの。以下同じ。）9条の規定により、被控訴人Bが、本件相続の開始前3年以内である平成24年10月6日に、本件譲渡により本件株式の価額が増加した部分に相当する金額を亡Dから贈与により取得したものとみなされた財産の価額1813万0120円であり、同法19条1項の規定に基づき、相続又は遺贈により財産を取得した者の課税価格に加算される金額である。

なお、当該価額の計算は、別表4の「2 本件譲渡により被控訴人Bが受ける経済的利益の額」のとおりである。

イ 納付すべき相続税額

本件相続に係る被控訴人A及び被控訴人Bの納付すべき相続税額は、相続税法15条ないし17条の規定に基づき、次のとおり算出したものである。

(ア) 課税価格の合計額（別表3順号㉔の「合計額」欄の金額） 4億0798万6000円

上記金額は、前記ア記載の金額である。

(イ) 遺産に係る基礎控除額（別表3順号㉕の「合計額」欄の金額） 1億円

上記金額は、相続税法15条の規定により、5000万円と1000万円に亡Dに係る相続人の数である5を乗じて算出した5000万円との合計額である。

(ウ) 課税遺産総額（別表3順号㉖欄の金額） 3億0798万6000円

上記金額は、前記（ア）の金額から前記（イ）の金額を控除した金額である。

(エ) 法定相続分に応ずる取得金額（別表3順号㉗の各人欄の金額）

a 被控訴人A（法定相続分5分の1） 6159万7000円

b 被控訴人B（法定相続分5分の1） 6159万7000円

c 訴外㉘（法定相続分5分の1） 6159万7000円

d 訴外㉙（法定相続分5分の1） 6159万7000円

e 訴外㉚（法定相続分5分の1） 6159万7000円

上記各金額は、相続税法16条の規定により、前記（ウ）の課税遺産総額3億0798万6000円を民法900条の規定による相続分の割合（別表3順号㉘の各人欄の割合）に応じて取得したものとした場合の各人の取得金額（ただし、相続税法基本通達（昭和34年1月28日付け直資10国税庁長官通達。ただし、平成24年6月27日付け課資2-10ほかによる改正前のもの。）16-3の定めにより、各人ごとに1000円未満の端数を切り捨てた後の金額。）である。

(オ) 相続税の総額の基礎となる税額（別表3順号㉛の各人欄の金額）

a 被控訴人A 1147万9100円

b 被控訴人B 1147万9100円

c 訴外㉘ 1147万9100円

d 訴外㉙ 1147万9100円

e 訴外㉚ 1147万9100円

上記各金額は、前記（エ）aないしeの各金額に、相続税法16条に規定する税率を乗じて算出した金額である。

(カ) 相続税の総額（別表3の順号㉜の「合計額」欄の金額） 5739万5500円

上記金額は、前記（オ）aないしeの各金額の合計額である。

(キ) 被控訴人A及び被控訴人Bの算出税額 (別表3順号⑱の各人欄の金額)

a 被控訴人A	2740万7151円
b 被控訴人B	2998万8348円

上記各金額は、相続税法17条の規定により、前記(カ)の金額に、被控訴人A又は被控訴人Bの課税価格(別表3順号⑫の各人欄の金額)が前記(ア)の課税価格の合計額(別表3順号⑫の「合計額」欄の金額)に占める割合(別表3順号⑳の各人欄の割合)をそれぞれ乗じて算出した金額である。

(ク) 被控訴人A及び被控訴人Bの納付すべき相続税額 (別表3順号㉑の各人欄の金額)

a 被控訴人A	2740万7100円
b 被控訴人B	2998万8300円

上記各金額は、前記(キ)a及びbの各金額について、通則法119条1項の規定により、それぞれ100円未満の端数を切り捨てた後の金額である。

(2) 本件相続税更正処分の適法性

本件相続に係る被控訴人A及び被控訴人Bの納付すべき相続税額は、それぞれ前記(1)イ(ク)a及びbのとおりであるところ、これらの各金額は、いずれも本件相続税更正処分における被控訴人A及び被控訴人Bの納付すべき相続税額(甲22の1及び2・各1枚目「○課税標準等及び税額等の計算明細」の「(1)納付税額又は還付税額の計算明細」の区分「更正額」の「㉑納付すべき税額」欄の金額)を超えるから、本件相続税更正処分は適法である。

(3) 前記(1)及び(2)に基づく過少申告加算税の額

前記(2)で述べたとおり、本件相続税更正処分は適法であるところ、被控訴人A及び被控訴人Bは、納付すべき相続税額を過少に申告していたものであり、また、納付すべき税額を過少に申告していたことについて、通則法65条4項に規定する正当な理由は存在しない。

したがって、本件相続税更正処分に伴って被控訴人A及び被控訴人Bに課される過少申告加算税の額は、それぞれ、次のとおりとなる。

ア 被控訴人Aに課される過少申告加算税の額 33万1000円

上記金額は、通則法65条1項の規定に基づき、本件相続税更正処分により被控訴人Aが新たに納付すべき相続税額331万円(甲22の1・1枚目「納付すべき本税の額」欄の金額。ただし、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を乗じて計算した金額である。

イ 被控訴人Bに課される過少申告加算税の額 77万円

上記金額は、通則法65条1項の規定に基づき、本件相続税更正処分により被控訴人Bが新たに納付すべき相続税額770万円(甲22の2・1枚目「納付すべき本税の額」欄の金額。ただし、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を乗じて計算した金額である。

(4) 本件相続税賦課決定処分の適法性

本件相続税更正処分により被控訴人A及び被控訴人Bに課される過少申告加算税の額は、それぞれ前記(3)のとおりであるところ、これらの各金額は、いずれも本件相続税賦課決定処分の額(甲22の1及び2・各1枚目「○加算税の額の計算明細」の「過少申告加算税」の「⑤加算税の額」欄の金額)と同額であるから、本件相続税賦課決定処分は適法である。

3 被控訴会社の本件事業年度の法人税の額及び復興特別法人税の額

(1) 被控訴会社の本件事業年度の法人税の額及び復興特別法人税の額

ア 被控訴会社の本件事業年度の法人税の額

被控訴会社の本件事業年度の法人税に係る所得金額及び納付すべき税額等は、次のとおりである（別表5参照）。

(ア) 所得金額 1億9529万5276円

上記金額は、次のaの金額にbの金額を加算した金額である。

a 申告所得金額（別表5順号③欄の金額） 0円

上記金額は、被控訴会社が本件法人税申告書に記載した金額である（乙4・1枚目「所得金額又は欠損金額」欄の金額）。

b 受贈益の計上漏れ額（別表5順号④欄の金額） 1億9529万5276円

上記金額は、本件譲渡に係る不動産売買契約書（甲2）における売買代金1億2000万円と、本件譲渡時における本件各不動産の時価相当額3億1529万5276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) 繰越欠損金の当期控除額の増加額（別表5順号⑤の金額） 3600万5696円

上記金額は、被控訴会社が本件法人税申告書に記載した金額である（乙4・1枚目「翌期へ繰り越す欠損金又は災害損失金」欄の金額）。

(ウ) 課税所得金額（別表5順号⑥欄の金額） 1億5928万9580円

上記金額は、前記（ア）の金額から前記（イ）の金額を控除した金額である。

(エ) 納付すべき税額（別表5の順号⑦欄の金額） 3977万8600円

上記金額は、前記（ウ）の金額（ただし、通則法118条1項の規定に基づき1000円未満の端数を切り捨てた後のもの。）について、法人税法66条（平成27年3月法律第9号による改正前のもの。）1項及び2項並びに租税特別措置法42条の3の2（平成27年3月法律第9号による改正前のもの。）1項の規定に基づき、800万円以下の部分に100分の15の税率を、800万円を超える部分に100分の25.5の税率を乗じて計算した金額（ただし、通則法119条1項の規定に基づき100円未満の端数を切り捨てた後のもの。）である。

イ 被控訴会社の本件事業年度の復興特別法人税の額

被控訴会社の本件事業年度の復興特別法人税に係る課税標準及び納付すべき税額等は、次のとおりである（別表6参照）。

(ア) 基準法人税額（別表6順号①欄の金額） 3977万8695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（以下「復興財源確保法」という。）44条1号の規定に該当する金額であり、前記ア（エ）の金額（ただし、通則法119条1項の規定に基づき100円未満の端数を切り捨てる前のもの。）である。

(イ) 課税標準法人税額（別表6順号②欄の金額） 3977万8000円

上記金額は、復興財源確保法47条1項及び2項の規定に該当する金額であり、前記（ア）の金額と同額（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。

(ウ) 納付すべき税額（別表6順号③欄の金額） 397万7800円

上記金額は、前記（イ）の金額に復興財源確保法48条の規定に基づき、100分の1

0を乗じて計算した金額（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) 前記(1)に基づく過少申告加算税の額

ア 本件法人税更正処分に伴う過少申告加算税の額 594万0500円

本件法人税更正処分（ただし、前記(1)ア(エ)の金額を超えない部分に限る。以下同じ。）に基づき、被控訴会社が新たに納付すべき法人税額の計算の基礎となった事実に通則法65条4項に規定する正当な理由は存在しない。

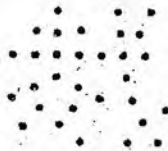
したがって、本件法人税更正処分に伴って、被控訴会社に課される過少申告加算税の額は、本件法人税更正処分により新たに納付すべき法人税額3977万8600円（前記(1)ア(エ)の金額）のうち、過少申告加算税対象額3977万円（通則法118条3項の規定により1万円未満の端数を切り捨てた後のもの。）に100分の10を乗じて算出した金額397万7000円に、上記新たに納付すべき法人税額3977万8600円のうち50万円を超える部分の金額3927万円（ただし、同法118条3項の規定により1万円未満の端数を切り捨てた後のもの。）に100分の5を乗じて算出した金額196万3500円を加算した金額594万0500円である。

イ 本件復興特別法人税更正処分に伴う過少申告加算税の額 57万0500円

本件復興特別法人税更正処分（前記(1)イ(ウ)の金額を超えない部分に限る。以下同じ。）に基づき、被控訴会社が新たに納付すべき復興特別法人税額の計算の基礎となった事実に通則法65条4項に規定する正当な理由は存在しない。

したがって、本件復興特別法人税更正処分に伴って、被控訴会社に課される過少申告加算税の額は、本件復興特別法人税更正処分により新たに納付すべき復興特別法人税額397万7800円（前記(1)イ(ウ)の金額）のうち、過少申告加算税対象額397万円（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を乗じて算出した金額39万7000円に、上記新たに納付すべき復興特別法人税額397万7800円のうち50万円を超える部分の金額347万円（ただし、同法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5を乗じて算出した金額17万3500円を加算した金額57万0500円である。

以上



別表1 本件1画地の価額

<b>【平成24年】</b>		
(正面路線価)	(奥行価格補正率)	
66,000円	× 0.80	= 52,800円
	(側方路線価)	(奥行価格補正率) (側方路線影響加算率) (側方路線に接している部分の割合)
52,800円	+ (26,000円 × 0.80 × 0.08 × 47.4m/109.4m)	= 53,520円
	(裏面路線価)	(奥行価格補正率) (二方路線影響加算率) (裏面路線に接している部分の割合)
53,520円	+ (26,000円 × 0.80 × 0.05 × 75.2m/150.4m)	= 54,040円
	(不整形地補正率)	(1㎡当たりの価額)
54,040円	× 0.95	= 51,338円
(1㎡当たりの価額)	(本件1画地の地積)	(本件1画地の自用地の評価額)
51,338円	× 7,276.64㎡	= 373,568,144円
(1㎡当たりの価額)	(本件甲部分及び本件乙部分の地積)	(本件甲部分及び本件乙部分の自用地の評価額)
51,338円	× 6481.21㎡	= 332,732,358円
(1㎡当たりの価額)	(本件駐車場部分及び本件緑地帯部分の地積)	(本件駐車場部分及び本件緑地帯部分の自用地の評価額)
51,338円	× 795.43㎡	= 40,835,785円
(本件1画地の自用地の評価額)	(本件甲部分及び本件乙部分 (借地権割合) の自用地の評価額)	(本件駐車場部分及び本件緑地帯部分の自用地の評価額) (賃借権割合)
373,568,144円	- (332,732,358円 × 0.5) - (40,835,785円 × 0.2)	= 199,034,808円
公示価格水準への割戻後の価額		
199,034,808円	÷ 0.8	= 248,793,510円
<b>【平成25年】</b>		
(正面路線価)	(奥行価格補正率)	
63,000円	× 0.80	= 50,400円
	(側方路線価)	(奥行価格補正率) (側方路線影響加算率) (側方路線に接している部分の割合)
50,400円	+ (26,000円 × 0.80 × 0.08 × 47.4m/109.4m)	= 51,120円
	(裏面路線価)	(奥行価格補正率) (二方路線影響加算率) (裏面路線に接している部分の割合)
51,120円	+ (25,000円 × 0.80 × 0.05 × 75.2m/150.4m)	= 51,620円
	(不整形地補正率)	(1㎡当たりの価額)
51,620円	× 0.95	= 49,039円
(1㎡当たりの価額)	(本件1画地の地積)	(本件1画地の自用地の評価額)
49,039円	× 7,276.64㎡	= 356,839,148円
(1㎡当たりの価額)	(本件甲部分及び本件乙部分の地積)	(本件甲部分及び本件乙部分の自用地の評価額)
49,039円	× 6481.21㎡	= 317,832,057円
(1㎡当たりの価額)	(本件駐車場部分及び本件緑地帯部分の地積)	(本件駐車場部分及び本件緑地帯部分の自用地の評価額)
49,039円	× 795.43㎡	= 39,007,091円
(本件1画地の自用地の評価額)	(本件甲部分及び本件乙部分 (借地権割合) の自用地の評価額)	(本件駐車場部分及び本件緑地帯部分の自用地の評価額) (賃借権割合)
356,839,148円	- (317,832,057円 × 0.5) - (39,007,091円 × 0.2)	= 190,121,702円
公示価格水準への割戻後の価額		
190,121,702円	÷ 0.8	= 237,652,127円

【本件譲渡日までの時点修正】

(平成24年評価額)	(平成25年評価額)	(経過月数)			
(248,793,510円	－	237,652,127円)	×	10月 / 12月	= 9,284,485円

本件譲渡日における本件1画地の価額

248,793,510円	－	9,284,485円	=	239,509,025円
--------------	---	------------	---	--------------

- 注1 評価通達15に基づき奥行価格補正率を適用する。  
2 評価通達16に基づき側方路線影響加算率を適用する。  
3 評価通達17に基づき二方路線影響加算率を適用する。  
4 評価通達20に基づき不整形地補正率（想定整形地の間口距離を169.0メートル、奥行距離を85.8メートルとして求めた割合）を適用する。  
5 評価通達25に基づき貸宅地の減額を行う。  
6 評価通達86に基づき貸し付けられている雑種地の減額を行う。  
7 本件1画地、本件甲部分、本件乙部分、本件駐車場部分及び本件緑地帯部分の地積は甲第3号証の1ないし22による。  
8 平成24年の路線価は乙第23号証、平成25年の路線価は乙第24号証、各種補正率等は乙第25号証による。



別表2 所得税の計算明細

(単位:円)

区 分		順号	金 額	
総所得金額 (② + ③ + ④)		①	9,293,404	注3
内訳	不動産所得の金額	②	6,953,404	注3
	給与所得の金額	③	2,340,000	注3
	雑所得の金額	④	0	注3
分離課税の譲渡所得の金額		⑤	299,450,513	注4
所得控除の合計額		⑥	1,807,979	注3
内訳	医療費控除	⑦	901,079	注3
	社会保険料控除	⑧	511,900	注3
	地震保険料控除	⑨	15,000	注3
	基礎控除	⑩	380,000	注3
課税総所得金額 (① - ⑥)		⑪	7,485,000	注1、3
分離課税の課税譲渡所得の金額		⑫	299,450,000	注1、4
課税に対する税額		⑬	1,085,550	注3
分離課税の課税譲渡所得の金額に対する税額		⑭	44,917,500	注5
算出税額 (⑬ + ⑭)		⑮	46,003,050	
税金から差し引かれる金額		⑯	0	
差引所得税額 (⑮ - ⑯)		⑰	46,003,050	
源泉徴収税額		⑱	145,678	注3
申告納税額 (⑰ - ⑱)		⑲	45,857,300	注2
予定納税額		⑳	1,592,800	注3
納付すべき税額 (⑲ - ㉑)		㉑	44,264,500	注2

注1 順号⑪及び⑫欄の各金額は、いずれも1,000円未満の端数を切り捨てた後の金額である。

2 順号⑱及び⑳欄の各金額は、いずれも100円未満の端数を切り捨てた後の金額である。

3 順号①ないし④、⑥ないし⑩、⑬、⑮、⑰の各欄の金額は、本件所得税申告書(乙2)に記載された金額である。

4 順号⑫欄の金額は、本件譲渡に係る収入金額315,295,276円から、租税特別措置法31条の4第1項及び「租税特別措置法(山林所得・譲渡所得関係)の取扱いについて」31の4-1に基づく概算取得費(収入金額の5%)及び譲渡に要した費用80,000円を控除した金額であり、順号⑭欄の金額は、順号⑫欄の金額から1,000円未満の端数を切り捨てた後の金額である。

5 順号⑭欄の金額は、租税特別措置法31条1項の規定に基づき、順号⑫欄の金額に100分の15を乗じて算出した金額である。

6 表中の下線は、原判決別表4と相違する部分である。

別表3 相続税の計算明細

(単位:円)

順号	区 分	合計額	被控訴人 A	被控訴人 B	他の相続人(3名)	
①	地	63,422,154	31,711,077	31,711,077	—	注1
②	取 家 屋	8,841,477	4,420,737	4,420,740	—	注1
③	得 本 件 株 式	91,969,800	45,984,900	45,984,900	—	注2
④	財 所 他 の 有 価 証 券	408,000	204,000	204,000	—	注1
⑤	の 現 金 ・ 預 貯 金 等	101,393,943	50,696,968	50,696,975	—	注1
⑥	価 家 庭 用 財 産	500,000	250,000	250,000	—	注1
⑦	額 所 他 の 財 産	176,663,634	88,331,817	88,331,817	—	注1
⑧	合 計	443,199,008	221,599,499	221,599,509	—	
⑨	債 務 及 び 葬 式 費 用	53,342,297	26,780,074	26,562,223	—	注3
⑩	差引純資産価額(⑧-⑨)	389,856,711	194,819,425	195,037,286	—	
⑪	純資産価額に加算される 暦年課税分の贈与財産価額	18,130,120	—	18,130,120	—	注2
⑫	課税価格の合計額(⑩+⑪)	407,986,000	194,819,000	213,167,000	—	注4
⑬	遺産に係る基礎控除額	100,000,000	(50,000千円+10,000千円×5)			注1
⑭	課税遺産総額(⑫-⑬)	307,986,000				
⑮	法 定 相 続 分	1	$\frac{1}{5}$	$\frac{1}{5}$	各 $\frac{1}{5}$	注1
⑯	法定相続分に応ずる取得金額 (⑭×各人の⑮)		61,597,000	61,597,000	各 61,597,000	注5
⑰	相 続 税 の 総 額	57,395,500	11,479,100	11,479,100	各 11,479,100	注6
⑱	按 分 割 合	1	$\frac{194,819,000}{407,986,000}$	$\frac{213,167,000}{407,986,000}$	—	注7
⑲	各 人 の 算 出 税 額 (⑰の合計額×各人の⑱)	57,395,499	27,407,151	29,988,348	—	
⑳	税 額 控 除 額	—	—	—	—	
㉑	納付すべき相続税額	57,395,400	27,407,100	29,988,300	—	注8

注1 順号①、②、④ないし⑦、⑬及び⑱の各欄の金額は、本件相続税修正申告書(乙9)に記載された金額である。

2 順号③及び⑩の各欄の金額は、別表4のとおりである。

3 順号⑨欄の各人の金額は、本件相続税修正申告書に記載された金額に本件所得税更正処分により新たに納付すべき本税の額を加算した金額(ただし、裁判所の認定額)である。

4 順号⑫欄の各人の金額は、通則法118条1項の規定により、1,000円未満の端数を切り捨てた後の金額である。

5 順号⑯欄の各人の金額は、相続税法基本通達16-3の定めにより、1,000円未満の端数を切り捨てた後の金額である。

6 順号⑰欄の合計額は、順号⑯欄の各人の金額に相続税法16条の税率を乗じて計算した金額の合計額である。

7 順号⑱欄の割合は、順号⑯の「合計額」欄の金額に各人の欄の金額が占める割合である。

8 順号㉑欄の各人の金額は、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金額である。

9 表中の下線は、原判決別表5と相違する部分である。



別表5 法人税の計算明細

(単位:円)

区 分		順号	金 額	
	繰越欠損金控除前の金額	①	2,206,664	注1
	繰越欠損金の当期控除額	②	2,206,664	注1
申	告 所 得 金 額	③	0	注1
加	受 贈 益 の 計 上 漏 れ 額	④	195,295,276	注2
減	繰越欠損金の当期控除額の増加額	⑤	36,005,696	注3
算	課 税 所 得 金 額 ( ③ + ④ - ⑤ )	⑥	159,289,580	
	納 付 す べ き 法 人 税 額	⑦	39,778,600	注4
	翌 期 へ 繰 り 越 す 欠 損 金 額	⑧	0	

注1 順号①ないし③の各欄の金額は、本件法人税申告書(乙4)に記載された金額である。

2 順号④欄の金額は、本件譲渡に係る売買代金120,000,000円と本件各不動産の時価315,295,276円との差額である。

3 順号⑤欄の金額は、本件法人税申告書に記載された翌期へ繰り越す欠損金額と同額である。

4 順号⑦欄の金額は、順号⑥欄の金額(ただし、通則法118条1項の規定に基づき1,000円未満の端数を切り捨てた後のもの。)について、法人税法66条(平成27年3月法律第9号による改正前のもの。)1項及び2項並びに租税特別措置法42条の3の2(同改正前のもの。)1項の規定に基づき、800万円以下の部分に100分の15の税率を、800万円を超える部分に100分の25.5の税率を乗じて計算した金額(ただし、通則法119条1項の規定に基づき100円未満の端数を切り捨てた後のもの。)である。

5 表中の下線は、原判決別表6と相違する部分である。

別表6 復興特別法人税の計算明細

(単位:円)

区 分		順号	金 額	
基	準 法 人 税 額	①	39,778,695	注1
課	税 標 準 法 人 税 額	②	39,778,000	注2
納	付 す べ き 税 額	③	3,977,800	注3

注1 順号①欄の金額は、別表5順号⑦欄の金額(ただし、通則法119条1項の規定に基づき100円未満の端数を切り捨てる前のもの。)である。

2 順号②欄の金額は、順号①欄の金額(ただし、通則法118条1項の規定により1,000円未満の端数を切り捨てた後のもの。)である。

3 順号③欄の金額は、順号②欄の金額に復興財源確保法48条の規定に基づき、100分の10を乗じて計算した金額(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。

4 表中の下線は、原判決別表7と相違する部分である。

別表 4～別表 4 の付表 6 省略