

主 文

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

事 実 及 び 理 由

第 1 請求

- 1 麻布税務署長が原告 a に対して平成 19 年 3 月 27 日付けでした同原告の同 17 年分の所得税に係る更正処分のうち、納付すべき税額 2062 万 6700 円を超える部分及び過少申告加算税賦課決定処分をいずれも取り消す。
- 2 麻布税務署長が原告 b に対して平成 19 年 3 月 27 日付けでした同原告の同 17 年分の所得税に係る更正の請求に対する更正をすべき理由がない旨の通知処分を取り消す。
- 3 麻布税務署長が原告 c に対して平成 19 年 3 月 27 日付けでした同原告の同 17 年分の所得税に係る更正の請求に対する更正をすべき理由がない旨の通知処分を取り消す。
- 4 渋谷税務署長が原告 d に対して平成 19 年 6 月 28 日付けでした同原告の同 17 年分の所得税に係る更正の請求に対する更正をすべき理由がない旨の通知処分を取り消す。

第 2 事案の概要

本件は、いわゆる連担建築物設計制度（建築基準法 86 条 2 項）にかかわる地役権の設定の対価（ただし、その「地役権」の性質については争いがある。）が譲渡所得に当たると主張する原告らが、これを不動産所得であるとする処分行政庁から、それぞれ平成 17 年分の所得税について更正処分、過少申

告加算税賦課決定処分又は更正の請求に対する更正をすべき理由がない旨の通知処分を受けたため、これらを不服として、その取消しを求める事案である。

1 前提事実

本件の前提となる事実は、以下のとおりである。いずれも当事者間に争いのない事実であるか、証拠等により容易に認めることのできる事実であるが、括弧内に認定根拠を付記している。

(1) 土地建物の所有関係等

ア 原告 a は、別紙物件目録 A 記載 1 の土地を所有している。(甲 1)

イ 原告 b、同 c 及び同 d 並びに株式会社 e (以下「e」という。)は、別紙物件目録 A 記載 2 の土地を、それぞれ持分 20 万分の 1 万 0 4 8 7、20 万分の 8 万 1 2 0 6、20 万分の 9 万 6 9 3 7、20 万分の 1 万 1 3 7 0 の割合で共有している。(甲 2)

ウ 前記ア及びイの各土地(以下、併せて「本件各土地」という。)は隣接しているところ、不動産登記上、本件各土地の地積は、別紙物件目録 A 記載 1 及び 2 のとおりである(合計で 1 5 5 1 . 2 7 m²) が、その実測面積は、概測で合計 1 5 5 2 . 8 4 m²である。

なお、本件各土地に係る建築基準法 5 2 条所定の容積率の最高限度は、4 0 0 % である。

(甲 1、2、2 1)

エ 本件各土地には、別紙物件目録 A 記載 3 の建物(以下「本件建物」という。)がある。

本件建物は、区分所有権の目的となる建物であって、後記(2)ないし(4)

の当時（すなわち，平成17年7月当時）， e 及び株式会社 f（以下「 f 」という。）がそれぞれ持分1万分の5622，1万分の4378の割合で同3(1)の専有部分を， 原告 b 及び原告 d がそれぞれ共有持分10分の4，10分の6の割合で同3(2)の専有部分を， 原告 a が同3(3)の専有部分を， f が同3(4)の専有部分を， 原告 c が同3(5)の専有部分を各々区分所有していた。

なお，本件建物の容積率対象延床面積（建築基準法52条所定の容積率の対象となる延床面積）は4572.42m²であり，その容積率は294.46%である。したがって，本件各土地に係る容積率の最高限度400%（前記ウ）との差は，105.54%となる（以下，この余剰分となる容積率を「本件余剰容積」という。）。

（甲3ないし5，21，乙1，2）

オ g 株式会社（以下「 g 」という。）は，別紙物件目録B記載の各土地（以下，総称して「 h 所有地」という。）を所有している。（甲6ないし16）

(2) 地役権設定契約書の作成

原告ら及び e は， g が h 所有地上に建築を予定する建物（以下「本件予定建物」という。）について，本件余剰容積を移転することに合意したとして， g との間で，要旨を次のとおりとする平成17年7月1日付け地役権設定契約書（以下「本件契約書」という。）を作成した（以下，本件契約書に係る契約を「本件契約」という。）。（甲19）

ア 地役権の内容

(ア) gは、本件各土地、h所有地、信託受託者としてi銀行株式会社（以下「i銀行」という。）が所有する各土地の一部（以下「i受託地」という。）及び東京都からgが借地する予定の下水道敷地の一部を合わせた敷地を、建築基準法86条2項に定める連担建築物設計制度の認定（以下「本件連担認定」という。）を受ける区域（以下「本件連担対象地」という。）とし、本件連担認定に基づき、原告ら及びeから本件各土地（承役地）が保有する本件余剰容積の移転を、また、i銀行からi受託地（承役地）が保有する余剰容積の移転を、それぞれh所有地（要役地）上に受け、本件予定建物をh所有地上に建設する。（1条1項）

(イ) 原告ら及びe並びにgは、本件予定建物の着工を停止条件として、原告ら及びeが当該着工時の建築基準法に定める容積率の最高限度（400%）から105.54%を控除した容積率294.46%を超える建物を本件各土地内に建設しない旨の不作為の地役権（以下「本件地役権」という。）を設定するものとし、これによりgは本件余剰容積の利用権を原告ら及びeから取得する。（1条2項）

(ウ) 原告ら及びeは、gが本件余剰容積の利用権の移転を受けた後は、gが本件予定建物を将来再築する場合においても、本件余剰容積をh所有地の容積に加算することを承諾する。（1条3項）

イ 設定目的

本件地役権の設定目的は、本件余剰容積の利用権をh所有地の所有者が永続的に確保し、h所有地に建築する本件予定建物に対する建築基準法等

適用法規で定める容積率，建ぺい率及び日影規制等による建物敷地確保及び再建築のために，本件各土地の範囲内において現存する本件建物の容積率対象延床面積（4572.42 m²）を超えて本件各土地の所有者が本件建物を増改築又は再建築しないこととする。（3条）

ウ 承役地の利用

gは，3条の規定にかかわらず，将来，建築基準法等の行政法規等が改正されることによって，本件余剰容積の利用権をgが確保でき，かつ，本件建物の容積率対象延床面積を超えて原告ら及びeが本件建物を増改築又は再建築することが可能になった場合には，同利用権をgが確保し，h所有地に建築した建物に対する建築基準法等適用法規で定める容積率，建ぺい率及び日影規制等による建物敷地の確保及び再建築を阻害せず，かつ，本件連担認定に違反しない範囲内において，本件建物の容積率対象延床面積を超えて原告ら及びeが本件建物を増改築又は再建築することを承諾する。（4条2項）

エ 地役権の範囲

本件地役権の範囲は，本件各土地の全部とする。（5条）

オ 存続期間

本件地役権の存続期間は永久とする。（6条）

カ 対価

gは，着工日に，本件地役権設定の対価（以下「本件対価」という。）を，次のとおり，原告ら及びeに対して支払う。（7条）

(ア) 原告 a 1億7500万円

- (イ) 原告 b 1 2 0 0 万円
- (ウ) 原告 c 9 1 0 0 万円
- (エ) 原告 d 1 億 0 9 0 0 万円
- (オ) e 1 3 0 0 万円

キ 公租公課の負担

本件各土地について課せられる公租公課については原告ら及び e がこれを負担し，g に一切の請求をしない。(8 条)

ク 権利移転

原告ら及び e 並びに g は，将来，本件各土地又は h 所有地の所有権を第三者に譲渡する場合，この旨を事前に文書にて速やかにその相手方に通知するものとし，譲渡先に対して本件契約の権利義務の一切を承継させる。(1 0 条 1 項)

(3) 本件地役権の設定登記の状況

本件各土地については，本件契約に基づき，本件各土地を承役地，h 所有地を要役地として，本件各土地の範囲全部につき，平成 1 7 年 7 月 1 1 日に本件予定建物の着工を条件とする同月 1 日設定の条件付地役権設定仮登記がされ，同月 2 7 日に同日設定の本件地役権の設定登記がされた。(甲 1 ， 2)

(4) 本件対価の受領

原告ら及び e は，平成 1 7 年 7 月 2 7 日，本件契約に基づき，g から前記 (2) 力の対価をそれぞれ受領した。(甲 2 2)

(5) 原告らに対する処分の経緯等

原告らの平成17年分の各所得税に係る確定申告及びこれらにかかわる処分の経緯等は、原告aについて別表1（ただし、更正すべき理由がない旨の通知処分、更正処分及び過少申告加算税賦課決定処分の処分行政庁はいずれも麻布税務署長である。以下、この更正処分を「本件a更正処分」といい、この過少申告加算税賦課決定処分を「本件賦課決定処分」という。）、原告bについて別表2（ただし、更正すべき理由がない旨の通知処分の処分行政庁は麻布税務署長である。以下、この通知処分を「本件b通知処分」という。）、原告cについて別表3（ただし、更正すべき理由がない旨の通知処分の処分行政庁は麻布税務署長である。以下、この通知処分を「本件c通知処分」という。）、原告dについて別表4（ただし、更正すべき理由がない旨の通知処分の処分行政庁は渋谷税務署長である。以下、この通知処分を「本件d通知処分」という。）に、それぞれ記載したとおりである（なお、別表1ないし4の各審査裁決の裁決行政庁は国税不服審判所長である。以下、本件a更正処分、本件b通知処分、本件c通知処分及び本件d通知処分を併せて「本件各処分」、本件各処分と本件賦課決定処分を併せて「本件各処分等」という。）。

なお、上記の経緯については、本件対価に関し、原告aはこれを一時所得、その余の原告らはこれを不動産所得として各所得税の確定申告をしたものであるが、原告らは、その後、本件対価は余剰容積利用権という資産の譲渡の対価であり、譲渡所得に当たるとして、それぞれ各更正の請求をしたところ、麻布税務署長又は渋谷税務署長から、更正をすべき理由がないとして原告らに対し上記の各通知処分がされるとともに、本件a更正処分及び本件賦課決

定処分がされたものである。

(甲24ないし53, 弁論の全趣旨)

(6) 本件訴えの提起

原告らは、平成20年5月16日、本件訴えを提起した。(当裁判所に顕著な事実)。

2 争点

本件の争点は、所得税法上、本件対価が不動産所得と譲渡所得のいずれに当たるかであり、これらに関する当事者の主張の要旨は、次のとおりである。

(被告の主張)

ア 本件対価は、所得税法26条1項の規定する不動産所得に当たる。

所得税法は、他人に不動産等を使用させることにより生ずる所得は、原則として不動産所得として課税し、所得税法施行令79条1項に規定する「資産の譲渡とみなされる行為」に該当する場合に限り、例外的に譲渡所得として取り扱うこととしているところ、同項は、地役権設定の対価が譲渡所得に該当する場合を特定街区内における建築物の建築のために設定されたもの(都市計画法8条1項4号、同法9条19項、建築基準法60条参照)に限定しているのであるから、この特定街区以外において、余剰容積を利用する権利の「移転」に係る地役権設定行為により得た所得は、上記の原則どおり、土地を使用させることの対価たる所得として、不動産所得に該当することになる。

これを本件対価について見ると、本件契約は、本件各土地を承役地とし、h所有地を要役地として、原告ら及びeが本件各土地上に存する本件建物の

容積率対象延床面積を超えて増改築又は再建築しないことを目的とする不作為の地役権を設定するというものであり、原告らは、本件契約に基づき本件地役権を設定する対価として、gから本件対価を受領したものである。

そして、地役権設定の対価が譲渡所得とみなされるのは、所得税法施行令79条1項列挙のものに限定されているところ、本件各土地を含む本件連担対象地は特定街区に該当せず、本件地役権は同項列挙のいずれの事例にも該当しないから、本件対価は、譲渡所得には当たらず、原則どおり不動産所得に該当することになる。

イ 原告らの平成17年分所得税の課税標準等及び税額等並びに本件各処分等の根拠及び適法性については、別紙「本件各処分等の根拠及び適法性」記載のとおりである。

(原告らの主張)

次のとおり、本件対価の受領は、譲渡所得に当たる。

ア 本件地役権の設定による「余剰容積の移転」は、連担建築物設計制度や特定街区制度の下、建築基準法や都市計画法によって新たに創設された余剰容積利用権という権利の譲渡に当たる。この余剰容積利用権は土地所有権に付随して発生する1つの別個独立の財産権であり、建築物を建築するという土地の支配権に関する権利であるから、一定の物(本件では土地)について直接に利益を享受し得る物権的な権利としての性質を有するものである。

イ 本件契約に当たり、原告らが地役権の設定という形式を採っているのは、現行法上、余剰容積利用権という権利を公示する方法が整備されていないため、既存の不動産登記による公示方法を利用しなければならなかったからに

すぎない。

ウ そして、所得税法 33 条 1 項に規定する譲渡所得につき、所得税基本通達 33 - 1 は、「譲渡所得の基因となる資産とは、法第 33 条第 2 項各号に規定する資産及び金銭債権以外の一切の資産をいい、当該資産には、借家権又は行政官庁の許可、認可、割当て等により発生した事実上の権利も含まれる。」としているところ、1 個の独立した財産権である余剰容積利用権がこの「資産」と認められることは明らかであり、余剰容積利用権の移転が不動産所得に該当するか否かにつき検討するまでもなく、その移転（すなわち譲渡）による所得は譲渡所得に当たる。

エ このことは、前記第 2 の 1 の前提事実（以下「前提事実」という。）(2)のとおり、「余剰容積の移転」を内容とする本件契約が締結されていること、このように余剰容積の移転を目的とし、不作為の地役権の設定はその目的達成のための法的擬制にすぎないことから、将来、建築基準法等の行政法規等が改正されることによって本件余剰容積の利用権を g が確保できることなどが可能になった場合には、本件建物の容積率対象延床面積を超えて原告らが本件建物を増改築又は再建築することができる旨約定されていること、g は余剰容積利用権を資産計上して経理処理をしていることなどからも認めることができる。

第 3 争点に対する判断

1 所得税法における不動産所得及び譲渡所得の意義について

所得税法において、不動産所得は、「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。))をいうものと規定され(同法26条1項),譲渡所得は,「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」をいうものと規定されている(同法33条1項)ところ,本件契約は,前提事実(2)ア(イ)のとおり,承役地を本件各土地,要役地をh所有地として,容積率294.46%を超える建物を本件各土地内に建設しない旨の不作為の地役権(本件契約書の原文によれば,「建築基準法に定める容積率の最高限度より105.54%を控除した容積率である294.46%を超える建物を本件承役地に建設しない旨の不作為の地役権」である。なお,「本件承役地」とは本件各土地を指す。甲19)を設定するものである(民法280条参照)から,本件地役権の設定により,原告らが本件各土地をh所有地の便益に供し,その対価としてgから得た所得は,不動産所得というべきものである。

ただし,上記のとおり,所得税法26条1項は,不動産等の貸付けによる所得であっても,「譲渡所得に該当するもの」を除いているし,また,同法33条1項は,「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」を資産の譲渡に含めるなどしているので,本件対価が譲渡所得に該当するか否かについて以下検討する。

2 本件地役権の目的及び性質等について

(1) 本件地役権は,前提事実(2)アのとおり,本件連担認定に基いて,h所有

地に本件予定建物を建築するために設定されたものであるところ、建築基準法 86 条 2 項に定める連担建築物設計制度は、「建築物の敷地、構造、設備及び用途に関する最低の基準を定めて、国民の生命、健康及び財産の保護を図り、もつて公共の福祉の増進に資する」という同法の目的（同法 1 条。なお、建築基準法施行令 1 条 1 号は、「敷地」について、「1 の建築物又は用途上不可分の関係にある 2 以上の建築物のある一団の土地をいう」ものと定義する。）に照らして定められた建築物の容積率の制限（同法 52 条）を緩和するものである。

すなわち、建築基準法は、それぞれの建築物の「敷地」ごとに容積率を算定するものであるところ、ある敷地上の建築物について容積率の最高限度まで使用されず、未使用の容積部分（すなわち余剰容積）があったとしても、原則としてこれを他の敷地で利用することはできないが、連担建築物設計制度（建築基準法 86 条 2 項）は、土地の有効利用等の観点から、「一定の一団の土地の区域（括弧内省略）内に現に存する建築物の位置及び構造を前提として、安全上、防火上及び衛生上必要な国土交通省令で定める基準に従い総合的見地からした設計によつて当該区域内に建築物が建築される場合において、国土交通省令で定めるところにより、特定行政庁がその位置及び構造が安全上、防火上及び衛生上支障がないと認める当該区域内に存することとなる各建築物」については、容積率の制限の適用に当たって、「当該一定の一団の土地の区域」をこれらの建築物の同一の敷地とみなすことにより、既存建築物の存在を前提として、その余剰容積を隣地に建築する建築物に移転することを可能とする制度である。（乙 6）

なお、建築基準法 86 条 1 項の規定するいわゆる一団地建築物設計制度は、同条 2 項の規定する連担建築物設計制度が既存建築物の存在を前提として複数建築物を同一敷地内にあるものとみなすことに比べ、新規の複数建築物を同一敷地内にあるものとみなすことによって同様の特例的な建築規制を適用する制度であり、また、いわゆる特定街区制度（都市計画法 8 条 1 項 4 号、同法 9 条 1 9 項、建築基準法 60 条）は、公共的な貢献を行う建築計画に対して容積率等の制限を緩和することにより、市街地環境の向上に寄与する良好な都市開発の誘導を図るため、隣接する複数の街区を一体的に計画する場合に、街区間で容積移転することも認める制度である（ただし、本件連担対象地に同制度の適用はない。）。（乙 3，4，6）

(2) このような連担建築物設計制度（並びに一団地建築物設計制度及び特定街区制度）に関し、原告らは、建築基準法及び都市計画法が、土地の所有権から独立した余剰容積利用権という物権的性質を有する財産上の権利を創設したものであるなどと主張する。

しかしながら、前記(1)のとおり、連担建築物設計制度等は飽くまで公法上の規制の緩和を実質とするものであり、これらを定める前記各規定は、私法上、余剰容積利用権という新たな権利を創設するものではないというべきである。

これを本件連担認定に関して見ると、建築基準法 86 条 6 項は、その認定の申請者以外に本件連担対象地内の土地の所有権又は借地権を有する者があるときは、その計画につき、これらの者の同意を得なければならないものと規定するところ、この同意を得るに至る手続等については特段の規定が無く、

これを私的自治，すなわち当事者間の交渉又は取引等にゆだねているのであり，本件において，gが原告らの上記同意を得て，本件連担認定の内容を将来にわたって確保するため，かつ，不動産登記という公示手段の存在等も考慮して，地役権の設定という方法を選択し，原告らからその設定を受けたというのであれば，それは余剰容積利用権という権利の移転又は譲渡ではなく，原告らにとっては正しく本件各土地を承役地とする不作為の地役権の設定であるといえることができる。

このことは，本件契約書において「余剰容積の移転」という文言が使用されていることによって左右されるものではなく，また，本件契約において，将来，建築基準法等の行政法規等が改正されることによって，本件余剰容積の利用権をgが確保でき，かつ，本件建物の容積率対象延床面積を超えて原告ら及びeが本件建物を増改築又は再建築することが可能になった場合等に本件建物の容積率対象延床面積を超えて原告ら及びeが本件建物を増改築又は再建築することが約定されていることとも相反するものではない。

なお，弁護士法23条の2に基づいてされた照会に対するgの回答書等（甲23）によれば，gでは，「本件契約によって」「取得した権利について」「経理処理として」「有形固定資産のうち，非減価償却資産として計上しています（勘定科目：土地）」ということであるが，原告らの主張によっても，余剰容積利用権という権利が有形固定資産に当たるとはいえないであろうから，このような経理処理をもって原告らの主張が裏付けられるとはいえない。

したがって，余剰容積利用権という独自の権利が存在する旨の原告らの主

張は採用することができず，これを前提とする原告らのその余の主張も同様に採用することはできない。

3 本件対価に係る所得の分類について

- (1) 所得税法33条1項は，「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」については，その土地の独占的利用権ないし場所的利益の譲渡としての性質を有する場合があります，そのような行為については，経済的，実質的には，土地の所有者等がその土地の更地価額のうち土地の利用権に当たる部分を半永久的に譲渡することによってその土地に対する投下資本の大半を回収するものとみられることなどから，法律的には「資産の譲渡」ということはできないものの，その土地の利用権部分についてはその段階で所有資産の増加益の清算をするのが相当と考えられるため，このうちで更に「政令で定めるもの」を「資産の譲渡」に含めるものと規定する。

そして，上記の「政令で定めるもの」として，所得税法施行令79条1項は，建物若しくは構築物の所有を目的とする地上権若しくは賃借権又は地役権の設定のうち，その対価として支払を受ける金額が一定の金額を超えるものとする旨規定した上，この地役権について，特別高圧架空電線の架設，特別高圧地中電線の敷設，ガス事業法2条11項に規定するガス事業者が供給する高圧ガスの通導管の敷設，飛行場の設置，懸垂式鉄道若しくは跨座式鉄道の敷設，砂防法1条に規定する砂防設備である導流堤その他財務省令で定めるこれに類するものの設置，都市計画法4条14項に規定する公共施設の設置，都市計画法8条1項4号の特定街区内における建築

物の建築のために設定されたもので、建造物の設置を制限するものに限る旨規定しているところ、その規定から明らかなとおり、特定街区制度にかかわる地役権の設定についてはこれを「資産の譲渡」に該当し得るものとしているにもかかわらず、連担建築物設計制度にかかわる地役権の設定については何ら規定していない。

そうすると、連担建築物設計制度にかかわる地役権の設定の対価が所得税法33条1項に規定する譲渡所得に該当すると認めることはできない。

さらに、そもそも連担建築物設計制度にかかわる地役権の設定契約は、一定の一団の土地の区域内に存する要役地所有者及び承役地所有者という限定された当事者の間で締結されるもので、地役権そのものが単独で転々譲渡される余地はないことからしても、本件地役権の設定の対価が上記の譲渡所得に該当するとはいえないことは明らかである。

(2) そして、本件地役権は、原告らが承役地である本件各土地について容積率294.46%を超える建物を建設しない旨の不作為の地役権を設定し、本件連担認定によって、本件余剰容積の利用という便益を要役地であるh所有地に供し、gに本件各所有地の所有権の一内容である本件余剰容積を使用させるものであるから、本件対価は、所得税法26条1項にいう不動産所得に該当するものと認めることができる。

(3) したがって、争点に関する被告の主張には理由があり、その他弁論の全趣旨によれば、本件各処分等は適法にされたものと認めることができる。

4 結論

よって、原告ら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、

訴訟費用の負担について行政事件訴訟法7条，民訴法61条，65条1項本文を適用して，主文のとおり判決する。

東京地方裁判所民事第38部

裁判長裁判官 杉 原 則 彦

裁判官 品 田 幸 男

裁判官 島 村 典 男

本件各処分等の根拠及び適法性

第1 本件各処分の根拠と適法性

1 本件 a 更正処分の根拠

(1) 総所得金額 2億2354万3435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 1億9875万7724円

上記金額は、原告 a が更正の請求書に記載した不動産所得の金額2375万7724円に、本件対価のうち原告 a が受領した額1億7500万円を加算した金額である。

イ 給与所得の金額 1955万2858円

上記金額は、原告 a が更正の請求書に記載した給与所得の金額と同額である。

ウ 一時所得の金額 523万2853円

上記金額は、原告 a が更正の請求書に記載した一時所得の金額と同額である。

(2) 所得控除の額の合計額 256万3758円

上記金額は、原告 a が更正の請求書に記載した所得控除の額の合計額と同額である。

(3) 課税総所得金額 2億2097万9000円

上記金額は、前記(1)の総所得金額2億2354万3435円から前記(2)

の所得控除の額の合計額 2 5 6 万 3 7 5 8 円を控除した後の金額（ただし，国税通則法 1 1 8 条 1 項の規定により，1 0 0 0 円未満の端数金額を切り捨てた後のもの）である。

(4) 納付すべき税額 7 4 9 2 万 8 0 0 0 円

上記金額は，次のアの金額からイ及びウの各金額を控除した後の金額（ただし，国税通則法 1 1 9 条 1 項の規定により，1 0 0 円未満の端数金額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 7 9 2 7 万 2 2 3 0 円

上記金額は，前記(3)の課税総所得金額 2 億 2 0 9 7 万 9 0 0 0 円に，所得税法（平成 1 7 年法律第 8 2 号による改正前のもの。以下同じ。）8 9 条 1 項に規定する税率（経済社会の変化等に対応して早急に講ずべき所得税及び法人税の負担軽減措置に関する法律（平成 1 1 年法律第 8 号。ただし，平成 1 7 年法律第 2 1 号による改正前のもの。以下「負担軽減措置法」という。）4 条の特例を適用したもの）を乗じて算出した金額である。

イ 定率減税額 2 5 万円

上記金額は，負担軽減措置法 6 条 2 項の規定による定率減税額であり，原告 a が更正の請求書に記載した定率減税額と同額である。

ウ 源泉徴収税額 4 0 9 万 4 2 0 0 円

上記金額は，原告 a が更正の請求書に記載した源泉徴収税額と同額である。

2 本件 b 通知処分の根拠

(1) 総所得金額 2 1 0 3 万 0 5 6 6 円

上記金額は、次のアないしエの各金額の合計額であり、原告bが確定申告書に記載した総所得金額と同額である。

ア 不動産所得の金額 1290万9331円

上記金額は、原告bが確定申告書に記載した不動産所得の金額と同額であり、本件対価のうち原告bが受領した額1200万円を含む金額である。

イ 配当所得の金額 13万1235円

上記金額は、原告bが確定申告書に記載した配当所得の金額と同額である。

ウ 給与所得の金額 799万円

上記金額は、原告bが確定申告書に記載した給与所得の金額と同額である。

エ 雑所得の金額 0円

上記金額は、原告bが確定申告書に記載した雑所得の金額と同額である。

(2) 所得控除の額の合計額 373万7680円

上記金額は、原告bが確定申告書に記載した所得控除の額の合計額と同額である。

(3) 課税総所得金額 1729万2000円

上記金額は、前記(1)の総所得金額2103万0566円から前記(2)の所得控除の額の合計額373万7680円を控除した後の金額(ただし、国税通則法118条1項の規定により、1000円未満の端数金額を切り捨てた後のもの)であり、原告bが確定申告書に記載した課税総所得金額と同額である。

(4) 納付すべき税額 133万9200円

上記金額は、次のアの金額からイないしエの各金額を控除した後の金額（ただし、国税通則法119条1項の規定により、100円未満の端数金額を切り捨てた後のもの）から、更にオの金額を控除した後の金額であり、原告bが確定申告書に記載した納付すべき税額と同額である。

ア 課税総所得金額に対する税額 265万2400円

上記金額は、次の(ア)及び(イ)の各金額の合計額であり、原告bが確定申告書に記載した課税総所得金額に対する税額と同額である。

(ア) 調整所得金額に対する税額 122万4400円

上記金額は、所得税法90条1項1号の規定により、前記(3)の課税総所得金額1729万2000円から平均課税対象金額1190万円（本件対価のうち原告bが受領した額1200万円から租税特別措置法（平成17年法律第53号による改正前のもの。以下「措置法」という。）25条の2第1項に規定する青色申告特別控除額10万円を控除した後の金額）の5分の4に相当する金額952万円を控除した後の金額（以下「調整所得金額」という。）777万2000円に、所得税法89条1項に規定する税率を乗じて算出した金額である。

(イ) 特別所得金額に対する税額 142万8000円

上記金額は、所得税法90条1項2号の規定により、前記(3)の課税総所得金額1729万2000円から前記(ア)で算出した調整所得金額777万2000円を控除した後の金額（以下「特別所得金額」という。）952万円に、前記(ア)の調整所得金額に対する税額122万4

400円の調整所得金額777万2000円に対する割合15%（ただし，所得税法90条2項の規定により，小数点以下3位以下を切り捨てた後のもの）を乗じて算出した金額である。

イ 配当控除の額 6562円

上記金額は，所得税法92条1項の規定により，前記(1)イの配当所得の金額13万1235円に100分の5の割合を乗じて算出した金額である。

ウ 定率減税額 25万円

上記金額は，負担軽減措置法6条2項の規定による定率減税額であり，原告bが確定申告書に記載した定率減税額と同額である。

エ 源泉徴収税額 91万4347円

上記金額は，原告bが確定申告書に記載した源泉徴収税額と同額である。

オ 予定納税額 14万2200円

上記金額は，所得税法104条の規定による原告bの平成17年分所得税の予定納税額（第1期分及び第2期分の合計額）であり，原告bが確定申告書に記載した予定納税額と同額である。

3 本件c通知処分の根拠

(1) 総所得金額 1億0966万6359円

上記金額は，次のア及びイの各金額の合計額であり，原告cが確定申告書に記載した総所得金額と同額である。

ア 不動産所得の金額 1億0276万6359円

上記金額は，原告cが確定申告書に記載した不動産所得の金額と同額であり，本件対価のうち原告cが受領した額9100万円を含む金額である。

イ 給与所得の金額 690万円

上記金額は、原告cが確定申告書に記載した給与所得の金額と同額である。

(2) 所得控除の額の合計額 238万9337円

上記金額は、原告cが確定申告書に記載した所得控除の額の合計額と同額である。

(3) 課税総所得金額 1億0727万7000円

上記金額は、前記(1)の総所得金額1億0966万6359円から前記(2)の所得控除の額の合計額238万9337円を控除した後の金額(ただし、国税通則法118条1項の規定により、1000円未満の端数金額を切り捨てた後のもの)であり、原告cが確定申告書に記載した課税総所得金額と同額である。

(4) 納付すべき税額 2913万8400円

上記金額は、次のアの金額からイ及びウの各金額を控除した後の金額(ただし、国税通則法119条1項の規定により、100円未満の端数金額を切り捨てた後のもの)から、さらにエの金額を控除した後の金額であり、原告cが確定申告書に記載した納付すべき税額と同額である。

ア 課税総所得金額に対する税額 3138万4890円

上記金額は、次の(ア)及び(イ)の各金額の合計額であり、原告cが確定申告書に記載した課税総所得金額に対する税額と同額である。

(ア) 調整所得金額に対する税額 1029万6090円

上記金額は、所得税法90条1項1号の規定により、前記(3)の課税総

所得金額 1 億 0 7 2 7 万 7 0 0 0 円から平均課税対象金額 9 0 9 0 万円
(本件対価のうち原告 c が受領した額 9 1 0 0 万円から措置法 2 5 条の
2 第 1 項に規定する青色申告特別控除額 1 0 万円を控除した後の金額)
の 5 分の 4 に相当する金額 7 2 7 2 万円を控除した後の調整所得金額 3
4 5 5 万 7 0 0 0 円に , 所得税法 8 9 条 1 項に規定する税率 (負担軽減
措置法 4 条の特例を適用したもの) を乗じて算出した金額である。

(イ) 特別所得金額に対する税額 2 1 0 8 万 8 8 0 0 円

上記金額は , 所得税法 9 0 条 1 項 2 号の規定により , 前記(3)の課税総
所得金額 1 億 0 7 2 7 万 7 0 0 0 円から前記(ア)で算出した調整所得金
額 3 4 5 5 万 7 0 0 0 円を控除した後の特別所得金額 7 2 7 2 万円に ,
前記(ア)の調整所得金額に対する税額 1 0 2 9 万 6 0 9 0 円の調整所得
金額 3 4 5 5 万 7 0 0 0 円に対する割合 2 9 % (ただし , 所得税法 9 0
条 2 項の規定により , 小数点以下 3 位以下を切り捨てた後のもの) を乗
じて算出した金額である。

イ 定率減税額 2 5 万円

上記金額は , 負担軽減措置法 6 条 2 項の規定による定率減税額であり ,
原告 c が確定申告書に記載した定率減税額と同額である。

ウ 源泉徴収税額 5 2 万 3 8 0 0 円

上記金額は , 原告 c が確定申告書に記載した源泉徴収税額と同額である。

エ 予定納税額 1 4 7 万 2 6 0 0 円

上記金額は , 所得税法 1 0 4 条の規定による原告 c の平成 1 7 年分所得
税の予定納税額 (第 1 期分及び第 2 期分の合計額) であり , 原告 c が確定

申告書に記載した予定納税額と同額である。

4 本件 d 通知処分の根拠

(1) 総所得金額 1億3729万1007円

上記金額は、次のア及びイの各金額の合計額であり、原告 d が確定申告書に記載した総所得金額と同額である。

ア 不動産所得の金額 1億2149万7517円

上記金額は、原告 d が確定申告書に記載した不動産所得の金額と同額であり、本件対価のうち原告 d が受領した額 1億0900万円を含む金額である。

イ 給与所得の金額 1579万3490円

上記金額は、原告 d が確定申告書に記載した給与所得の金額と同額である。

(2) 所得控除の額の合計額 333万7155円

上記金額は、原告 d が確定申告書に記載した所得控除の額の合計額と同額である。

(3) 課税総所得金額 1億3395万3000円

上記金額は、前記(1)の総所得金額 1億3729万1007円から前記(2)の所得控除の額の合計額 333万7155円を控除した後の金額（ただし、国税通則法 118 条 1 項の規定により、1000円未満の端数金額を切り捨てた後のもの）であり、原告 d が確定申告書に記載した課税総所得金額と同額である。

(4) 納付すべき税額 3716万3500円

上記金額は、次のアの金額からイ及びウの各金額を控除した後の金額（ただし、国税通則法 119 条 1 項の規定により、100 円未満の端数金額を切り捨てた後のもの）から、さらにエの金額を控除した後の金額である。

ア 課税総所得金額に対する税額 4184 万 0610 円

上記金額は、次の(ア)及び(イ)の各金額の合計額であり、原告 d が確定申告書に記載した課税総所得金額に対する税額と同額である。

(ア) 調整所得金額に対する税額 1480 万 8610 円

上記金額は、所得税法 90 条 1 項 1 号の規定により、前記(3)の課税総所得金額 1 億 3395 万 3000 円から平均課税対象金額 1 億 0900 万円（本件対価のうち原告 d が受領した額）の 5 分の 4 に相当する金額 8720 万円を控除した後の調整所得金額 4675 万 3000 円に、所得税法 89 条 1 項に規定する税率（負担軽減措置法 4 条の特例を適用したもの）を乗じて算出した金額である。

(イ) 特別所得金額に対する税額 2703 万 2000 円

上記金額は、所得税法 90 条 1 項 2 号の規定により、前記(3)の課税総所得金額 1 億 3395 万 3000 円から前記(ア)で算出した調整所得金額 4675 万 3000 円を控除した後の特別所得金額 8720 万円に、前記(ア)の調整所得金額に対する税額 1480 万 8610 円の調整所得金額 4675 万 3000 円に対する割合 31%（ただし、所得税法 90 条 2 項の規定により、小数点以下 3 位以下を切り捨てた後のもの）を乗じて算出した金額である。

イ 定率減税額 25 万円

上記金額は、負担軽減措置法6条2項の規定による定率減税額であり、原告dが確定申告書に記載した定率減税額と同額である。

ウ 源泉徴収税額 231万3700円

上記金額は、原告dが確定申告書に記載した源泉徴収税額と同額である。

エ 予定納税額 211万3400円

上記金額は、所得税法104条の規定による原告dの平成17年分所得税の予定納税額（第1期分及び第2期分の合計額）であり、原告dが確定申告書に記載した予定納税額と同額である。

5 本件各処分の適法性

原告らの平成17年分所得税の納付すべき税額は、それぞれ原告aにつき7492万8000円（前記1(4)）、原告bにつき133万9200円（前記2(4)）、原告cにつき2913万8400円（前記3(4)）、原告dにつき3716万3500円（前記4(4)）であるところ、上記の原告aの金額は、本件a更正処分に係る納付すべき税額（別表1「更正処分」欄参照）と同額であり、上記の原告b及び上記の原告cの各金額は、各人がそれぞれ確定申告書及び確定申告書に記載した納付すべき税額（原告bにつき別表2「確定申告」欄、原告cにつき別表3「確定申告」欄参照）と同額であり、上記の原告dの金額は、同人が確定申告書に記載した納付すべき税額3716万2600円（別表4「確定申告」欄参照）を上回る。

したがって、本件a更正処分は適法であり、原告b、原告c及び原告dの各更正の請求にはいずれも理由がないから、本件b通知処分、本件c通知処分及び本件d通知処分はいずれも適法である。

第2 本件賦課決定処分の根拠と適法性

前記第1の1及び5で述べたとおり、本件a更正処分は適法であるところ、本件a更正処分により新たに納付すべき税額の計算の基礎となった事実のうち、本件a更正処分前における税額の計算の基礎とされなかったことについて、国税通則法65条4項にいう正当な理由があると認めることはできない。

したがって、国税通則法65条1項の規定により、本件a更正処分により原告aが新たに納付すべきこととなった税額3237万円（ただし、国税通則法118条3項の規定により、1万円未満の端数金額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323万7000円（別表1「更正処分」欄参照）と同額の過少申告加算税を賦課決定した本件賦課決定処分は適法である。

以上