

主文

本件控訴を棄却する。

控訴費用は控訴人の負担とする。

事実

第一 当事者の求めた裁判

一 控訴人

1 原判決を取消す。

2 被控訴人が、控訴人に対し、昭和五五年二月五日付けでした昭和五一年分及び同五二年分所得税の再更正処分（同五四年三月六日付け右兩年分の当初更正処分を含む）及び過少申告加算税賦課決定処分（同五四年三月六日付けの右兩年分所得税についての同賦課決定処分を含む）中、原判決別表一、二の確定申告欄記載の各金額を超える部分を取消す。

3 訴訟費用は第一、二審とも被控訴人の負担とする。

二 被控訴人

主文同旨

第二 当事者の主張

当事者双方の主張は、次のとおり付加、訂正、削除するほかは、原判決の事実摘示と同一であるから、これを引用する。

一 原判決の補正

1 原判決三枚目表一行目の「再更正処分」の次に「(昭和五四年三月六日付け同五一年分及び同五二年分の当初更正処分を含む)」を、「賦課決定処分」の次に「(昭和五四年三月六

日付け同五一年分及び同五二年分所得税についての過少申告加算税賦課決定処分を含む)」を、それぞれ付加する。

2 同一五枚目裏六行目の計算式中の「×」を「÷」と訂正する。

3 同一七枚目裏末行の「土地販売分」の次に「一三八万三七〇七円」を付加する。

4 同二枚目裏八行目の「換地につき、」の次に「販売目的のもとに、」を付加する。

5 同二枚目表九行目の「日より」を削除する。

6 同二枚目裏四行目の「得し、」の次に「同年一〇月ころ着工し、」を、五行目の「完成」の次に「及び入居」を、それぞれ付加する。

7 同二枚目裏一行目の「いない」を「いないし、本件山林が神戸電鉄の宅地造成開発予定区域内にあることは知らなかつた。」と訂正する。

8 同二枚目表五行目の「として」を「とされ、また、同通達三三 - 四によれば、固定資産である土地に区画形質の変更等の加工行為をした場合でも、その土地の面積が概ね三〇〇〇平方メートル以下の小規模である場合には、右土地はなお固定資産に該当するものとされて」と訂正する。

9 同二枚目表三行目末尾に「昭和五一年四月一日発表の地価公示によれば、神戸市<地名略>所在の、本件宅地よりも一〇ないし二〇パーセント立地条件の良い土地の地価は、一平方メートル当たり四万九〇〇〇円とされている。」を付加する。

10 同二枚目裏七行目の次に、改行のうえ「なお、控訴人は、所得税基本通達三三

- 三及び同通達三三 - 四に照らし、本件宅地は固定資産であると主張するが、控訴人は本件宅地に建物を建設して譲渡していること及び本件宅地は神戸電鉄の約二〇万坪の大規模開発地に組み込まれていることなどに照らすと、控訴人の右主張は失当である。」を付加する。

1 1 同三一枚目表六行目の次に、改行のうえ「また、被控訴人は、建物販売価格の算定のために、建築物構造別府県別用途別統計表(乙第二一、第二二号証)を使用しているが、控訴人の実施した建築工事と材料、労賃、工事期間、地域性、その他についての具体的関連性は示されていないので、右算定にかかる価格は適切ではない。」を付加する。

二 被控訴人の主張

控訴人の本件係争各年分の事業所得金額及びその算定根拠は、引用にかかる原判決事実摘示の三五に記載のとおりであるところ、右計算に比しより実額計算に近い本件土地建物の総額から必要経費を差し引く方法(争点である建物原価を建物鑑定価格から計算する方法)で計算しても、次のとおり、控訴人の本件係争各年分の事業所得金額は本件各再更正処分の総合課税による事業所得金額を上回るから、本件各再更正処分は適法である。

(なお、右所得金額には短期保有資産分の所得金額も含まれているが、右金額の計算には被控訴人が原審で主張したように一平方メートル当たりの土地価額を基準として算定する必要があるため、争点を広げない趣旨からこれを考慮しないものとして計算する。

)

1 昭和五一年分

(一) 売上金額

三九九一万七〇五〇円((1) + (2) + (3))

(1) A分

一四五〇万〇〇〇〇円(原審主張額のとおり)

(2) 自家消費分

一四五〇万〇〇〇〇円(原審主張額のとおり)

(3) 一般工事分

一〇九一万七〇五〇円(原審主張額のとおり)

(二) 必要経費

二六三一万六一五一円((1) + (2) + (3))

(1) 土地取得価額

二六一万七〇八九円(イ + ロ)

イ A分

一三 八万三七〇七円(原審主張額のとおり)

ロ 自家消費分

一二三万三三八二円(原審主張額のとおり)

(2) 建物取得価額等

一三六五万五三七六円(イ + ロ)

イ A分

七四〇万五六三二円

右は建物鑑定評価価額一平方メートル当たり九万円に建物面積八九・四四平方メートルを乗じて算定した建物価額に、更に九二パーセントを乗じた金額である。なお、右建物価額に九二パーセントを乗じるのは、当該建物が控訴人自身の建築によるので一般工事と同様本人申立所得率八パーセントが含まれているため、この額を控除する必要があるからである。

ロ 自家消費分

六二四万九七四四円

右は前記イ A 分と同様の計算による。

(3) 一般工事分

一〇〇四万三六八六円 (原審主張額のとおり)

(三) 所得金額

一三六〇万〇八九九円 ((一) - (二))

2 昭和五二年分 (別表 2 に記載のとおり)

(一) 売上金額

二五五八万七〇〇〇円 ((1) + (2))

(1) B 分

一四五〇万〇〇〇〇円 (原審主張額のとおり)

(2) 一般工事分

一一〇八万七〇〇〇円 (原審主張額のとおり)

(二) 必要経費

一八五六万八一〇六円

(1) 土地取得価額

一二八万四三八八円 (原審主張額のとおり)

(2) 建物取得価額等

七〇八万三六七八円

右は建物鑑定評価額一〇万五〇〇〇円に建物面積七三・三三平方メートルを乗じて算定した建物価額に、更に九二パーセントを乗じた金額である。

(3) 一般工事分

一〇二〇万〇〇四〇円

右は前記 (一) の (2) の一般工事分に九二パーセントを乗じた金額である。

(三) 所得金額

七〇一万八八九四円 ((一) - (二))

三 被控訴人の主張に対する控訴人の認否

被控訴人の前記主張は、全て争う。

被控訴人の主張の前提となつている建物再調達原価は、乙第二六号証の鑑定評価書中の記載に基づくものであるが、

右鑑定は、基礎事実や参考資料の評価などを誤つてされたものであるから、右前提となる再調達原価そのものが適正ではない。

第三 証拠 (省略)

理由

一 当裁判所も、控訴人の被控訴人に対する本訴請求は、失当としてこれを棄却すべきものと判断するが、その理由は、次のとおり付加、訂正するほかは、原判決の理由説示と同一であるから、これを引用する。

1 原判決三二枚目裏一〇行目の「結果」の次に「(原審及び当審分)」を付加する。

2 同三五枚目表三行目の「すなわち、」の次に「(前掲乙第三号証及び)」を付加し、五行

目の「新築」から六行目の「よれば、」までを「に新築工事が完了したとの控訴人の証明書

等に基づき、右建物について、訴外Cの申請により、同五三年一〇月四日にその旨の所有権保存登記がされたことが認められるが、他方、控訴人は、原審及び当審で、」と訂正する。

3 同三六枚目裏七行目の次に、改行のうえ「そして、前記二七掲記の六四・三一平方メートルの土地が本件換地のうちの如何なる部分であるかを明確にするに足る証拠はないので(この点につき、控訴人は、当審で、右土地は本件宅地に含まれない、訴外Dに売却した土地に含まれると供述するが、これは客観的な資料による裏付けを欠くものであるから、措借できない。)販売土地の所得計算は、後記五1(二)(1)に説示のように、短期

保有資産と長期保有資産とに按分して計算することになる。」を付加する。

4 同三七枚目表四行目の「業務に係る商品その他の資産」を「業務に係る商品その他の資産で棚卸をすべきものとして政令で定めるもの」と訂正する。

5 同三七枚目裏八行目の「第七六号証」を「第七号証」と、九行目の「以下」を「原審及び当審分。但し、以下」と、それぞれ訂正する。

6 同三八枚目表一行目の「同認定」を「控訴人の供述(原審及び当審分)中右認定に反する部分は前掲各証拠に照らし措信できず、他に右認定」と訂正する。

7 同三九枚目表八行目の「前示各証拠によると」を「前認定のとおり」と、一〇行目の「もち、」から同三九枚目裏二行目末尾までを「もつに至ったこと、そして、控訴人は、神

戸電鉄と宅地造成契約を締結し、本件宅地を含む本件換地につき、前認定のような宅地造成等の加工行為をしたこと、そのうえで、控訴人は、

本件換地内の土地を概ね八〇ないし九〇平方メートルに按分して建物を建築し、昭和四九年にはそのうちのそれぞれ一区画を訴外Eや同Dらに、同五一年、同五二年及び同五三年には、それぞれ一区画を訴外A、同B及び同Cらに、いずれも土地付き建売住宅の形で販売したこと、また、控訴人とその妻は、宅地建物の販売事業に必要な二級建築士あるいは宅地建物取引主任の資格を、それぞれ同四七年一〇月と同五〇年一二月に取得していることなどの諸事実に鑑みると、本件換地の面積が七三五・三八平方メートル(そのうち、本件宅地部分の面積は、二五四・一九平方メートル)であることを斟酌しても、右宅地造成等が完了した同四七年ころまでには、本件宅地は、棚卸資産またはこれに準ずる資産に転化したものと言うことができる。これによると、控訴人の本件宅地の保有は、右基本通達三三・三が予定するような販売目的以外の目的による長期間保有に当たらないので、本件に右基本通達三三・三の規定を適用することはできない。また、控訴人は、右のとおり、

販売目的をもつて棚卸資産またはこれに準ずる資産に転化した本件宅地を保有し、右土地上に建物を建築してこれを他に譲渡したものであるから、右譲渡による所得は、その全てが譲渡所得となるものと解される（所得税基本通達三三 - 四参照）。したがって、控訴人の

前記主張は、採用することができない。」と、それぞれ訂正する。

8 同四〇枚目表四行目の「足らず」から五行目の「その」までを「足らずのうちに販売の目的をもつに至り、同四七年ころまでに本件宅地につき宅地造成等の加工行為を加え、右加工行為の」と、末行の「第三、第八」を「第三号証、第八号証の一、二」と、それぞれ訂正する。

9 同四〇枚目裏四行目の「結果」の次に「(原審及び当審分。但し、後記措信しない部分

を除く。)」を、末行の末尾に「、そして、右建物の建築原価が、これに隣接する訴外 A や

同 B らに販売した各建物よりも、特に高価であると認めるに足りないこと、」を、それぞれ

付加する。

10 同四一枚目表一二行目の「したこと」を「し、そのころから右建物に転居してきたこと」と訂正する。

11 同四一枚目裏二行目の「同認定」を「控訴人本人の供述（原審及び当審分）中右認定に反する部分は前掲各証拠に照らし措信できず、他に右認定」と訂正する。

12 同四二枚目表四行目の「などからすれば」を「、その他前記 2 に認定説示したところによれば」と、一〇行目の「累々」を「縷々」と、それぞれ訂正する。

13 同四三枚目表七行目の「成立に争いのない」を「前掲」と訂正する。

14 同四三枚目裏四行目の「成立に争いのない」を「前掲」と訂正し、七行目の「とおり）」の次に「や、弁論の全趣旨によつて真正に成立したと認める乙第二六号証の訴外株式

会社福田総合鑑定事務所作成の不動産鑑定評価書中に記載の昭和五二年一〇月三〇日当時の右建物価額七七〇万円など」を付加する。

15 同四五枚目表二行目の次に、改行のうえ「なお、控訴人は、右土地の販売価額は一平方メートル当たり四万三九四〇円であつたと主張し、成立に争いのない甲第一二号証の訴外株式会社関西地価研究所作成の不動産鑑定評価書には、訴外 A に販売した土地の昭和五一年八月九日当時の更地価額が一平方メートル当たり五・五万円であると記載されている。しかしながら、前認定説示、殊に控訴人自身が訴外 B に販売した土地の価額が一平方メートル当たり六万九二八七円である趣旨の回答をしていることに照らすと、右鑑定書中に記載の土地価額を採用することはできない。」を付加する。

16 同四六枚目表六行目の「成立に争いのない」を「前掲」と訂正する。

17 同四八枚目表末行の「(ア)」を「原判決別表五の取得価額等欄の(ア)」と訂正する。

18 同四八枚目裏一行目の「(イ)」を「同(イ)」と訂正する。

19 同四九枚目表末行の「成立に争いのない」を「前掲」と訂正する。

20 同五〇枚目表一〇行目の「一二〇〇円」の次に「(訴外Bへの建物販売分及び一般工
事分)」を付加する。

二 よつて、控訴人の本訴請求を棄却した原判決は相当であつて、本件控訴は理由がない
からこれを棄却することとし、控訴費用の負担につき行訴法七条、民訴法九五条、八九条
を適用して、主文のとおり判決する。

(裁判官 舟本信光 渡部雄策 井上繁規)