



令和6年10月29日判決言渡 同日原本領収 裁判所書記官

法人税額等の更正及び過少申告加算税の賦課決定処分
取消請求事件

口頭弁論終結日 令和6年8月30日

8

判

決

[Redacted]

原告
同代表者代表取締役
同訴訟代理人弁護士

[Redacted]

岩田夏樹
坪井牧人

10

東京都千代田区霞が関1丁目1番1号

被告
同代表者法務大臣
処分行政庁

国牧原秀樹
豊島税務署長
水上勝弘
早田祐介
岸岡貴子
梶間恭平
茅野純也
浅野三保子
安場祐太

15

同指定代理人

20

主

文

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

25

事実及び理由

第1 請求

- 1 豊島税務署長が、令和3年2月26日付けで原告に対してした平成28年6月1日から平成29年5月31日までの事業年度の法人税の更正処分のうち、所得金額1億3080万8025円及び納付すべき税額2867万3000円を超える部分並びに上記更正処分に伴う過少申告加算税の賦課決定処分をいずれも取り消す。
- 2 豊島税務署長が、令和3年2月26日付けで原告に対してした平成28年6月1日から平成29年5月31日までの課税事業年度の地方法人税の更正処分のうち、課税標準法人税額2899万6000円及び納付すべき税額127万5800円を超える部分並びに上記更正処分に伴う過少申告加算税の賦課決定処分をいずれも取り消す。

第2 事案の概要

原告は、平成28年6月1日から平成29年5月31日までの事業年度又は課税事業年度（以下、事業年度及び課税事業年度を特に区別することなく、「平成29年5月期」といい、他の事業年度及び課税事業年度についても同様に表記する。）の法人税及び地方法人税（以下、併せて「法人税等」という。）の申告をしたところ、処分行政庁から、原告が所有する別表1「従前の宅地」欄記載の合計23筆の土地（以下、併せて「本件各従前地」という。）についての換地処分（以下「本件換地処分」という。）に係る収益の額は、原告の平成29年5月期の所得の金額の計算上益金の額に算入すべきであるとして、法人税等の各更正処分（以下「本件各更正処分」という。）及び過少申告加算税の各賦課決定処分（以下「本件各賦課決定処分」といい、本件各更正処分と併せて「本件各処分」という。）を受けた。

本件は、原告が、被告を相手に、本件各更正処分のうち申告額を超える部分及び本件各賦課決定処分の取消しを求める事案である。

1 関係法令の定め

本件に関する法令の定めは、別紙記載のとおりである。なお、同別紙において用いる略称は、以下の本文においても用いることがある。

2 前提事実（当事者間に争いがない事実）

(1) 原告

原告は、不動産の賃貸分譲及び管理等を目的とする株式会社である。

(2) 本件換地処分に至る経緯

ア さいたま都市計画事業浦和東部第二特定土地区画整理事業（以下「本件事業」という。）は、独立行政法人都市再生機構（以下「都市再生機構」という。）を施行者として、平成13年3月に事業計画の認可を受けた事業である。

イ [REDACTED]（以下「[REDACTED]」という。）は、本件事業の施行地区内に本件各従前地を所有していたところ、そのうち別表1・順号12及び14の各土地（以下「本件各清算土地」という。）につき、平成17年9月13日付けで、都市再生機構に対し、「換地不交付申出書」を提出して、換地計画において換地を定めないことの申出（整理法90条）をした。

ウ 原告は、平成27年3月13日、[REDACTED]との間で、原告を吸収分割承継会社、[REDACTED]を吸収分割会社とし、効力発生日を同年[REDACTED]とする吸収分割契約を締結し、同日、同契約に基づき、[REDACTED]から本件各従前地を含む資産等を承継した。

エ 埼玉県知事は、平成28年10月13日、本件事業に係る換地計画（以下「本件換地計画」という。）を認可した。

オ 都市再生機構は、平成28年11月1日付けで、原告に対し、本件換地処分に係る換地処分通知書を送付した。

本件換地処分は、本件換地計画において定められたとおり、本件各従前

地（ただし、本件各清算土地を除く。）についての換地処分後の土地を別表１「換地処分後の土地（換地）」欄記載の各土地（以下、併せて「本件各換地」という。）とし、本件各清算土地については換地を定めないとするものである。

5 カ 埼玉県知事は、平成２９年 [REDACTED]、本件事業に係る換地処分（本件換地処分を含む。）の公告をした。

本件各従前地（ただし、本件各清算土地を除く。）について、[REDACTED]に本件換地処分の効果が発生したことを登記原因として、表題部の登記事項が抹消された上、本件各換地の地番等の記録（登記）がされた。

10 また、本件各清算土地について、[REDACTED]、本件換地処分により換地が定められなかったことを登記原因として、登記が閉鎖された。

キ 都市再生機構は、原告に対し、平成２９年８月２５日付けで、整理法９
4条に基づき交付される清算金の金額等を通知したが、原告が、上記清算
金の受領に必要な手続を執らなかったことから、平成３０年３月２０日、
15 上記清算金を供託し、同月２３日付けで、原告に対し、「交付清算金の供
託について」と題する書面等とともに、公共事業用資産の買取り等証明書
及び清算金証明書（乙６。以下、併せて「本件各証明書」という。）を送
付した。

(3) 本件換地処分に関する原告の経理処理及び確定申告

20 ア 平成２９年５月期

(ア) 原告は、平成２９年５月期においては、本件換地処分に関し、後記イ
(ア)のような経理処理をせず、その終了の日において、本件各従前地を
引き続き保有しているものとして固定資産に計上していた。

25 (イ) 原告は、平成２９年５月期の法人税について、法定申告期限までに、
別表２の「確定申告」欄に記載のとおり、確定申告をしたところ、その
際、本件換地処分に係る収益の額（①本件各換地の権利価額と交付され

るべき清算金（以下「交付清算金」という。）の額の合計額、②本件各換地の権利価額と徴収されるべき清算金（以下「徴収清算金」という。）の額の差額又は③本件各清算土地に係る交付清算金の額のうち、本件各従前地の本件換地処分の直前の帳簿価格を超える部分の合計額（２０億２３０２万６７７８円）をいう。以下同じ。）を所得の金額の計算上益金の額に算入しなかった。

また、原告は、平成２９年５月期の地方法人税について、法定申告期限までに、別表３の「確定申告」欄に記載のとおり、確定申告（以下、上記法人税の確定申告と併せて「本件各確定申告」という。）をした。

イ 平成３０年５月期

(ア) 原告は、本件換地処分に関し、平成３０年５月３１日付けで、以下の仕訳による会計伝票を作成した。

借方		貸方	
未収金	６８．１１万８９６０円	土地	３７９万６４０３円
土地	３１万８０３２円	固定資産売却益	６４６４万０５８９円

上記の「固定資産売却益」勘定（貸方）に計上された金額（６４６４万０５８９円）は、本件換地処分に係る収益の額（合計２０億２３０２万６７７８円）から、原告が後記(イ)の確定申告において、措置法６５条１項に基づき交換取得資産の帳簿価額を損金経理により減額したとして記載した金額（合計１９億５８３８万６１８９円。以下「圧縮額」という。）を減算した後の金額と一致する。

(イ) 原告は、平成３０年５月期の法人税について、上記(ア)の経理処理を前提に、上記(ア)の「固定資産売却益」勘定への計上額を、所得の金額の計算上益金の額に算入して確定申告をした。

(4) 本件訴訟に至る経緯

ア 処分行政庁は、令和３年２月２６日付けで、本件換地処分に係る収益の

額を、原告の平成29年5月期の所得の金額の計算上益金の額に算入すべきであるなどとして、本件各処分をした。

本件各処分のうち、法人税の更正処分（以下、「本件法人税更正処分」という。）及びこれに伴う過少申告加算税の賦課決定処分の通知書（以下「本件法人税更正処分等通知書」という。甲6）には、更正の理由につき、「土地譲渡益計上漏れ」として、本件各従前地について、「換地処分（中略）が施行され、平成29年[]付の（中略）本件換地処分に係る公告により、平成29年[]付で本件換地処分による変更登記が行われていますので、平成29年[]に従前の土地に存する権利が次表の「換地処分後の土地」欄の土地37筆の土地に移転するか、又は消滅することになります。よって、本件換地処分による収益の額は、当事業年度の益金の額に算入すべきものである（以下略）」などの記載があり、上記次表として、本件各従前地及び本件各換地の帳簿価額及び権利価額並びに清算金の額に係る一覧表（別表1（ただし、「益金算入額」欄を除く。）と同内容のもの。）が掲げられている。

また、地方法人税の更正処分及びこれに伴う過少申告加算税の賦課決定処分の通知書（甲7）には、更正の理由につき、平成29年5月期の法人税の更正に伴い、地方法人税の額を再計算した旨の記載がある。

イ 原告は、令和3年5月21日付け及び同月25日付けで、処分行政庁に対し、本件各処分の全部又は一部の取消しを求めて再調査の請求をしたが、処分行政庁から、同年8月5日付けで、原告の再調査の請求をいずれも棄却する旨の決定を受けた。

ウ 原告は、令和3年9月10日、国税不服審判所長に対し、本件各処分の全部の取消しを求めて審査請求をしたが、国税不服審判所長から、令和4年8月8日付けで、原告の上記審査請求をいずれも棄却する旨の裁決を受けた。

エ 原告は、令和5年2月10日、本件訴訟を提起した。

3 本件各処分の根拠及び計算について

被告の主張する原告の平成29年5月期の法人税に係る所得金額及び納付すべき税額並びに地方法人税に係る課税標準法人税額及び納付すべき税額は、別表4及び5のとおりであって、本件各更正処分における額を上回り、また、被告の主張する本件各更正処分を前提とする過少申告加算税の額は、本件各賦課決定処分における額と同額である。原告は、後記4において争点となっている点を除き、これを争うことを明らかにしない。

4 争点及び争点に関する当事者の主張

(1) 争点1 (本件換地処分に係る収益の額を平成29年5月期の所得の金額の計算上益金の額に算入すべきか否か) について

(被告の主張)

換地処分は、法人税法22条2項の「取引」に当たり、本件換地処分に係る収益の額は、同項が規定する「益金」に該当し（このことは、原告自身、平成30年5月期の法人税の確定申告において、本件換地処分による収益の額（ただし、圧縮額を減算した額）を益金の額に算入したことからも明らかである。）、原告の平成29年5月期の所得の金額の計算上益金の額に算入すべきである。

(原告の主張)

換地処分は、法人税法22条2項の「譲渡」に当たらず、「取引」にも当たらないから、本件換地処分に係る収益の額は、同項が規定する「益金」に該当しない。したがって、本件換地処分に係る収益の額は、原告の平成29年5月期の所得の金額の計算上益金の額に算入すべきものとはいえない。

(2) 争点2 (本件各処分の理由付記に不備があるか否か (本件法人税更正処分等通知書における理由付記に不備があるか否か)) について

(原告の主張)

本件法人税更正処分等通知書に記載された本件法人税更正処分の理由は、

①原告の平成29年5月期の帳簿においては本件各従前地を固定資産に計上していたにもかかわらず、その根拠につき帳簿の記載以上に信憑力のある資料を摘示して具体的に示すことなく、帳簿の記載内容を否認したものであり、②課税要件を定めた法人税法上の根拠条文の摘示がなく、③換地処分が「譲渡」に当たる理由の説明や譲渡先等の記載もない。したがって、本件法人税更正処分等通知書における理由付記に不備があり、そうである以上、本件各処分のうち本件法人税更正処分を前提としてされたその余の処分も、理由付記に不備があるから、本件各処分はいずれも違法であるというべきである。

(被告の主張)

本件法人税更正処分等通知書には、判断の基礎となる本件換地処分に係る収益の額及びその計上の時期に関する事実関係と法の適用結果が記載されており、理由付記として欠けるところはない。

したがって、本件各処分が理由付記に不備があるものとして違法であるとはいえない。

(3) 争点3 (本件各処分が信義則に反するか否か) について

(原告の主張)

原告()は、都市再生機構からの求めに応じて換地不交付申出書を提出するなどして円滑な換地処分に協力したにもかかわらず、都市再生機構の担当者は、清算金等の額について誠実な対応をしなかった。また、原告は、本件各証明書が交付された日を含む事業年度である平成30年5月期に本件換地処分に係る固定資産売却益を計上しており、かかる経理処理は、公的見解として十分信頼に足る本件各証明書の記載に従ったものである。本件各処分は、これらの事情があるにもかかわらずされたものであり、信義則に反する。

(被告の主張)

租税法律関係においては、その性質上、信義則の法理が適用される場面を限定的に解すべきであるところ、原告が主張する事情は、課税処分について信義則の法理が適用される特別な事情に当たらない。

第3 当裁判所の判断

1 争点1（本件換地処分に係る収益の額を平成29年5月期の所得の金額の計算上益金の額に算入すべきか否か）について

(1) 法人税法22条2項の「益金」の意義

ア 法人税法は、5条において、各事業年度の所得を法人税の課税の対象とし、22条1項において、かかる所得の金額は「当該事業年度の益金の額から当該事業年度の損金の額を控除した金額とする」と定めている。そして、同条2項は、当該事業年度の「益金」に算入すべきものとして、「資産の販売、有償又は無償による資産の譲渡又は役務の提供、無償による資産の譲受けその他の取引で資本等取引以外のものに係る当該事業年度の収益の額」を挙げているところ、同項は、資本等取引以外において実現した収益を全て益金の額に算入すべきものとする趣旨の規定と解されるから、同項に規定する「取引」は、法人の所得を構成する純資産の増加をもたらす原因となるべき一切の事実を意味するものと解される。

イ 前記アのような「益金」の額に算入すべき当該事業年度の収益の額は、一般に公正妥当と認められる会計処理の基準に従って計算すべきものとされている（法人税法22条4項）。したがって、ある収益をどの事業年度に計上すべきかは、一般に公正妥当と認められる会計処理の基準に従うべきであり、これによれば、収益は、その実現があった時、すなわち、その収入すべき権利が確定したときの属する年度の益金に計上すべきものと考えられる（最高裁判所平成5年11月25日第一小法廷判決・民集47巻9号5278頁参照）。

(2) 本件換地処分に係る収益の額及びその計上時期

ア(7) 土地区画整理事業の施行者は、施行地区内の宅地について換地処分を行うため、換地計画を定めなければならない(整理法86条1項)、換地計画においては、換地設計、各筆換地明細、各筆各権利別清算金明細等を定めなければならない(整理法87条1項)、換地等を定め、又は定めない場合において、不均衡が生ずると認められるときは、従前の宅地(以下「従前地」という。)等及び換地等の位置、地積、土質、水利、利用状況、環境等を総合的に考慮して、金銭により清算するものとされ、また、換地計画においてその額を定めるものとされている(整理法94条)。

(イ) 土地区画整理事業において、換地処分が行われてその旨の公告がされると、換地計画において定められた換地は、その公告があった日の翌日から従前地とみなされ、換地計画において換地を定めなかった従前地について存する権利は、その公告があった日が終了した時において消滅するものとされている(整理法104条1項)。そして、清算金は、上記の公告があった日の翌日において確定し、従前地の所有者等は、その請求権を得、又は納付義務を負うこととなる(同条8項、整理法110条1項)。

イ 前記アの各規定に照らせば、従前地を所有する法人においては、換地処分により、換地が定められた場合における換地の権利価額と交付清算金の額の合計額若しくは換地の権利価額と徴収清算金の額との差額又は換地が定められなかった場合における交付清算金の額が、当該従前地の換地処分の直前の帳簿価額を上回る場合には、その上回る部分(以下、この部分の額を「換地処分に係る収益の額」という。)について、純資産の額が増加することとなる。そうすると、かかる純資産の増加をもたらす換地処分は、法人税法22条2項の「取引」に当たり、換地処分に係る収益の額は、同項に規定する収益の額として、所得の金額の計算上

「益金」の額に算入すべきこととなる。

そして、前記アのとおり、換地は、換地処分の公告があった日の翌日に従前地とみなされ、清算金も、同日に確定し、従前地の所有者等は、その請求権を得、又は納付義務を負うことになるのであるから、換地処分に係る収益の額は、換地処分の公告があった日の翌日を含む事業年度において法人の収益の額に計上されるべきものであると解される。

(3) 原告の主張について

ア 原告は、整理法104条1項が換地は従前地とみなされる旨を規定していることからすれば、換地処分は、実体的権利変動を生じさせるものではないから、「取引」（法人税法22条2項）には当たらない旨を主張するが、これまで説示したところに照らし、採用することができない。

イ 原告は、措置法33条の3第1項、65条1項及び65条の2の各規定は、換地処分に係る収益の額は課税対象にならないとの理解を前提としている旨を主張するものと解される。

しかし、まず、措置法33条の3第1項は、個人の有する土地等につき土地区画整理事業等が施行された場合において、当該土地等に係る換地処分により土地等を取得したとき等における課税（所得税）の特例を定めた規定であり、法人税に係る規定ではない。

次に、措置法65条1項は、法人の有する土地等につき土地区画整理事業が施行された場合等において、当該法人が換地処分等により取得した土地等の権利価額から当該換地処分等により譲渡した土地等の譲渡直前の帳簿価額を控除した残額の範囲内で取得した土地等の帳簿価額を損金経理により減額したときは、その減額した金額に相当する金額は、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旨（圧縮記帳の特例）を定めた規定であって、法人の換地処分に係る収益の額が法人税法上益金の額に算入すべきものであることを前提に、上記の限度で損金に

算入することを認めた規定であると解される。

そして、措置法65条の2は、2項において、法人の有する土地等につき土地区画整理事業が施行され、当該土地等に係る換地処分により土地等とともに清算金を取得した場合等に、当該法人が当該事業年度のうち同一の年に属する期間中に収用換地等により譲渡した資産のいずれについても措置法64条から65条までの規定の適用を受けないときであること等を要件とする損金算入の特例（特別控除の特例）を規定しており、同条1項と同様に、法人の換地処分に係る収益の額が法人税法上益金の額に算入されることを前提としていると解される。原告が指摘する措置法65条の2第1項の文言（「前条1項3号から6号までに掲げる場合に該当する換地処分等により譲渡した資産のうち当該換地処分等により取得した資産の価額に対応する部分として政令で定める部分（中略）を除く。次項及び7項において同じ。」という文言）も、措置法65条の2第2項との関係では、要するに、上記部分につき措置法65条1項の規定による圧縮記帳の特例の適用を受けた場合等にも措置法65条の2第2項による特別控除の特例の適用を受けることができる旨を規定したものにすぎず、法人の換地処分に係る収益の額が法人税法上益金の額に算入されることを前提とすることに変わりはない。

したがって、措置法の上記各規定は、換地処分に係る収益の額を法人税の課税対象としないとの理解を前提とするものではなく、原告の上記主張は、その前提を欠くものであって理由がない。

(4) 小括

以上からすれば、本件換地処分に係る収益の額は、原告の平成29年5月期における収益の額として所得の金額の計算上益金の額に算入すべきである。

2 争点2（本件各処分の理由付記に不備があるか否か（本件法人税更正処分等

通知書における理由付記に不備があるか否か)) について

(1) 法人税法130条2項が、青色申告に係る法人税について更正をする場合には更正通知書に更正の理由を付記すべきものとしているのは、法が、青色申告制度を採用し、青色申告に係る所得の計算については、それが法定の帳簿組織による正当な記載に基づくものである以上、その帳簿の記載を無視して更正されることがないことを納税者に保障した趣旨に鑑み、更正処分庁の判断の慎重、合理性を担保してその恣意を抑制するとともに、更正の理由を相手方に知らせて不服申立ての便宜を与える趣旨に出たものというべきである。したがって、帳簿書類の記載自体を否認して更正をする場合において更正通知書に付記すべき理由としては、単に更正に係る勘定科目とその金額を示すだけではなく、そのような更正をした根拠を帳簿記載以上に信憑力のある資料を摘示することによって具体的に明示することを要すると解される(最高裁判所昭和38年5月31日第二小法廷判決・民集17巻4号617頁、最高裁判所昭和60年4月23日第三小法廷判決・民集39巻3号850頁参照)。

(2) これを本件についてみると、本件各確定申告は、青色申告であるところ(乙15)、本件法人税更正処分等通知書には、前記前提事実(4)アのとおり、本件法人税更正処分の理由として、本件換地処分に係る収益の額が、法人税法22条2項の「益金」に当たるものとして、平成29年5月期の法人税の課税標準額に算入されたこと、及びその根拠となる具体的な事実関係が示されているものといえるから、前記(1)のような理由付記の趣旨に照らし、上記処分の理由付記に不備があるということとはできない。

(3) 原告は、本件各更正処分は、本件各従前地を固定資産に計上していた原告の帳簿の記載内容を否認するものであるから、その根拠を帳簿の記載以上に信憑力のある資料を摘示することによって具体的に明示する必要があったにもかかわらず、本件法人税更正処分等通知書にはかかる記載がなく、根拠規

定の摘示や、換地処分が「譲渡」に当たる理由の説明や譲渡先等の記載もない旨を主張する。

しかし、前記前提事実(4)アの本件法人税更正処分等通知書の記載内容に照らせば、本件法人税更正処分は、本件換地処分が法人税法22条2項の「取引」に当たり、本件換地処分に係る収益の額が同項の「益金」に当たるものとして、同項を根拠規定としてされたものであることは十分に了知し得る。また、同通知書には、処分行政庁が、同項により本件換地処分に係る収益の額を原告の平成29年5月期の所得の金額の計算上益金の額に算入した根拠となる事実関係について、平成29年■に本件換地処分に係る公告及び変更登記がされた事実、本件各従前地及び本件各換地の帳簿価額及び権利価額並びに清算金の額等が記載されており、原告の帳簿の記載以上に信憑力のある資料を摘示することによって具体的に理由が示されているといえる。前記(1)のような理由付記の趣旨に照らし、本件法人税更正処分等通知書の記載以上に、換地処分が同項の「取引」に当たる理由を示す必要があるということまではできない。そうすると、原告の上記主張は採用することができない。

(4) したがって、本件法人税更正処分等通知書における理由付記に不備がある旨をいう原告の主張は採用することができず、この主張を前提に、本件各処分のいずれについても理由付記に不備がある旨をいう原告の主張も採用することができない。

3 争点3（本件各処分が信義則に反するか否か）について

原告は、①都市再生機構の担当者が清算金等の額について誠実な対応をしなかったことや、②原告が本件各証明書を交付された日を含む事業年度である平成30年5月期に本件換地処分に係る固定資産売却益を計上したことから、本件各処分が信義則に反する旨を主張する。

しかし、上記①は、原告と都市再生機構との間の事情をもって本件各処分が信義則に反するということはできず、また、上記②については、本件各証明書

には、「買取り等の年月日」は平成29年 [REDACTED] である旨が記載されているのであって（乙6）、本件各処分において、本件換地処分に係る収益の額を平成29年5月期の所得の金額の計算上益金の額に算入したことが、本件各証明書の表示に反するものとはいえないから、原告の上記主張は採用することができない。

4 本件各処分の適法性について

以上によれば、本件各処分は適法である。

第4 結論

よって、原告の請求は理由がないからこれらをいずれも棄却することとし、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

鎌野真敬

裁判官

志村由貴

裁判官

都築健太郎

関係法令の定め

○ 法人税法（平成三十年法律第七号による改正前のもの。以下同じ。）

（内国法人の課税所得の範囲）

第五条 内国法人に対しては、各事業年度（連結事業年度に該当する期間を除く。）の所得について、各事業年度の所得に対する法人税を課する。

（各事業年度の所得の金額の計算）

第二十二条 内国法人の各事業年度の所得の金額は、当該事業年度の益金の額から当該事業年度の損金の額を控除した金額とする。

2 内国法人の各事業年度の所得の金額の計算上当該事業年度の益金の額に算入すべき金額は、別段の定めがあるものを除き、資産の販売、有償又は無償による資産の譲渡又は役務の提供、無償による資産の譲受けその他の取引で資本等取引以外のものに係る当該事業年度の収益の額とする。

3 略

4 第二項に規定する当該事業年度の収益の額及び前項各号に掲げる額は、一般に公正妥当と認められる会計処理の基準に従って計算されるものとする。

5 略

（青色申告書等に係る更正）

第百三十条 1 略

2 税務署長は、内国法人の提出した青色申告書又は連結確定申告

書等に係る法人税の課税標準又は欠損金額若しくは連結欠損金額の更正をする場合には、その更正に係る国税通則法第二十八条第二項（更正通知書の記載事項）に規定する更正通知書にその更正の理由を付記しなければならない。

○ 租税特別措置法（平成二十九年法律第四号による改正前のもの。以下「措置法」という。）

（換地処分等に伴い資産を取得した場合の課税の特例）

第三十三条の三 個人が、その有する土地等につき土地区画整理法による土地区画整理事業（中略）が施行された場合において、当該土地等に係る換地処分により土地等（中略）を取得したときは、第二十八条の四、第三十一条若しくは第三十二条又は所得税法第二十七条、第三十三条若しくは第三十五条の規定の適用については、換地処分により譲渡した土地等（土地等とともに清算金を取得した場合（中略））には、当該譲渡した土地等のうち当該清算金の額（中略）に対応する部分以外のものとして政令で定める部分）の譲渡がなかつたものとみなす。

2 以下 略

（収用等に伴い代替資産を取得した場合の課税の特例）

第六十四条 法人（中略）の有する資産（中略）で次の各号に規定するものが当該各号に掲げる場合に該当することとなった場合（第六十五条第一項の規定に該当する場合を除く。）において、当該法人が当該各号に規定する補償金、対価又は清算金の額（中略）の全部又は一部に相当する金額をもつて当該各号に規定する収用、買取り、換地処分、権利変換、買収又は消滅（以下この款

において「収用等」という。）のあつた日を含む事業年度において当該収用等により譲渡した資産と同種の資産その他のこれに代わるべき資産として政令で定めるもの（以下第六十五条までにおいて「代替資産」という。）の取得（中略）をし、当該代替資産につき、その取得価額（中略）に、補償金、対価若しくは清算金の額から当該譲渡した資産の譲渡直前の帳簿価額を控除した残額の当該補償金、対価若しくは清算金の額に対する割合（次条において「差益割合」という。）を乗じて計算した金額（以下この項及び第八項において「圧縮限度額」という。）の範囲内でその帳簿価額を損金経理により減額し、又はその帳簿価額を減額することとに代えてその圧縮限度額以下の金額を当該事業年度の確定した決算において積立金として積み立てる方法（中略）により経理したときは、その減額し、又は経理した金額に相当する金額は、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。

一・二 略

三 土地又は土地の上に存する権利（以下この款において「土地等」という。）につき土地区画整理法による土地区画整理事業（中略）が施行された場合において、当該土地等に係る換地処分により土地区画整理法第九十四条（中略）の規定による清算金（土地区画整理法第九十条（中略）の規定により換地又は当該権利の目的となるべき宅地若しくはその部分を定められなかつたこと（中略）により支払われるものを除く。）（中略）を取得するとき（政令で定める場合に該当する場合を除く。）。

三の二 八 略

2 以下 略

（換地処分等に伴い資産を取得した場合の課税の特例）

第六十五条 法人の有する資産で次の各号に規定するものが当該各号に掲げる場合に該当することとなつた場合（当該各号に規定する資産とともに補償金、対価若しくは清算金（以下この条において「補償金等」という。）（中略）を取得した場合を含む。第五項において同じ。）において、当該法人が当該各号に規定する収用、買取り、換地処分、権利変換又は交換（以下この条及び次条において「換地処分等」という。）により取得した資産（以下この条において「交換取得資産」という。）につき、当該交換取得資産の価額から当該換地処分等により譲渡した資産の譲渡直前の帳簿価額を控除した残額（第五項において「圧縮限度額」という。）の範囲内で当該交換取得資産の帳簿価額を損金経理により減額したときは、その減額した金額に相当する金額は、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。

一・二 略

三 土地等につき土地区画整理法による土地区画整理事業（中略）が施行された場合において、当該土地等に係る換地処分により土地等（中略）を取得するとき。

四 六 略

2 以下 略

（収用換地等の場合の所得の特別控除）

第六十五条の二 法人の有する資産で第六十四条第一項各号又は前条第二項第一号若しくは第二号に規定するものがこれらの規定に該当することとなつた場合（中略）において、当該法人が収用等又は換地処分等（以下この条において「収用換地等」という。）により取得したこれらの規定に規定する補償金、対価若しくは清算金（当該譲受け希望の申出の撤回があつたことにより支払を受

ける対償を含む。以下この条において「補償金等」という。）の額又は資産（以下この条において「交換取得資産」という。）の価額（中略）が、当該譲渡した資産の譲渡直前の帳簿価額と当該譲渡した資産の譲渡に要した経費で当該補償金等又は交換取得資産に係るものとして政令で定めるところにより計算した金額との合計額を超え、かつ、当該法人が当該事業年度のうち同一の年に属する期間中に収用換地等により譲渡した資産（前条第一項第三号から第六号までに掲げる場合に該当する換地処分等により譲渡した資産のうち当該換地処分等により取得した資産の価額に対応する部分として政令で定める部分（中略）を除く。次項及び第七項において同じ。）のいずれについても第六十四条から前条までの規定の適用を受けないときは、その超える部分の金額と五千万円（中略）とのいずれか低い金額を当該譲渡の日を含む事業年度の所得の金額の計算上、損金の額に算入する。

2 法人の有する資産で前条第一項第三号から第五号までに規定するものがこれらの規定に該当し、当該法人がこれらの規定に掲げる場合に該当する換地処分等により資産とともに補償金等取得した場合（中略）において、その取得した補償金等（中略）の額が当該換地処分等により譲渡した資産（中略）の譲渡直前の帳簿価額のうち当該補償金等の額に対応するものとして政令で定めるところにより計算した金額と当該譲渡した資産の譲渡に要した経費で当該補償金等に係るものとして政令で定めるところにより計算した金額との合計額を超え、かつ、当該法人が当該事業年度のうち同一の年に属する期間中に収用換地等により譲渡した資産のいずれについても第六十四条から前条までの規定の適用を受けないときは、その超える部分の金額と五千万円（中略）とのいずれか低い金額を当該譲渡の日を含む事業年度の所得の金額の計算上、

損金の額に算入する。

3 以下 略

○ 土地区画整理法（以下「整理法」という。）

（換地計画の決定及び認可）

第八十六条 施行者は、施行地区内の宅地について換地処分を行うため、換地計画を定めなければならない。（後段略）
2 以下 略

（換地計画）

第八十七条 前条第一項の換地計画においては、国土交通省令で定めるところにより、次に掲げる事項を定めなければならない。

一 換地設計

二 各筆換地明細

三 各筆各権利別清算金明細

四 保留地その他の特別の定めをする土地の明細
2 以下 略

（所有者の同意により換地を定めない場合）

第九十条 宅地の所有者の申出又は同意があつた場合においては、換地計画において、その宅地の全部又は一部について換地を定めないことができる。この場合において、施行者は、換地を定めない宅地又はその部分について地上権、永小作権、賃借権その他の宅地を使用し、又は収益することができる権利を有する者があるときは、換地を定めないことについてこれらの者の同意を得なければならない。

(清算金)

第九十四条 換地又は換地について権利(処分の制限を含み、所有権及び地役権を含まない。以下この条において同じ。)の目的となるべき宅地若しくはその部分を定め、又は定めない場合において、不均衡が生ずると認められるときは、従前の宅地又はその宅地について存する権利の目的である宅地若しくはその部分及び換地若しくは換地について定める権利の目的となるべき宅地若しくはその部分又は第八十九条の四若しくは第九十一条第三項の規定により共有となるべきものとして定める土地の位置、地積、土質、水利、利用状況、環境等を総合的に考慮して、金銭により清算するものとし、換地計画においてその額を定めなければならない。

(後段略)

(換地処分)

第二百三条 換地処分は、関係権利者に換地計画において定められた関係事項を通知してするものとする。

2 略

3 個人施行者、組合、区画整理会社、市町村又は機構等は、換地処分をした場合においては、遅滞なく、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。

4 (前段略) 都道府県知事は、(中略)前項の届出があつた場合においては、換地処分があつた旨を公告しなければならない。

5 以下 略

(換地処分の効果)

第二百四条 前条第四項の公告があつた場合においては、換地計画に

おいて定められた換地は、その公告があつた日の翌日から従前の宅地とみなされるものとし、換地計画において換地を定めなかつた従前の宅地について存する権利は、その公告があつた日が終了した時において消滅するものとする。

2 7 略

8 第九十四条の規定により換地計画において定められた清算金は、前条第四項の公告があつた日の翌日において確定する。

9 以下 略

(清算金の徴収及び交付)

第一百十條 施行者は、第二百三条第四項の公告があつた場合においては、第二百四条第八項の規定により確定した清算金を徴収し、又は交付しなければならない。この場合において、確定した清算金の額と第二百二条第一項の規定により徴収し、又は交付した仮清算金の額との間に差額があるときは、施行者は、その差額に相当する金額を徴収し、又は交付しなければならない。

2 以下 略

別表 1

本件換地処分による収益の額の明細

(単位:円)

順号	従前の宅地		換地処分後の土地(換地)		清算金		益金算入額 (単位:円)
	さいたま市緑区						(③)+(⑤)-(①)
	所在地 (地番)	帳簿価額(①) 権利価額(②)	所在地 (地番)	権利価額 (③)	徴収額 (④)	交付額 (⑤)	(③)-(④)-(①) 又は(⑤)-(①)
1		9,972,868		95,615,936	-	61,360	165,295,732
175,268,600		79,591,304					
2		1,189,586		18,884,112	-	42,328	17,736,854
18,926,440							
3		1,114,595		16,654,976	-	9,256	15,549,637
16,664,232							
4		1,108,139		16,561,272	-	6,344	15,459,477
16,567,616							
5		1,109,383		16,549,312	-	36,816	15,476,745
16,586,128							
6		1,108,372		16,561,272	-	9,776	15,462,676
16,571,048							
7		1,108,994		16,549,312	-	31,200	15,471,518
16,580,512							
8		1,107,205		16,322,696	24,232	-	15,191,259
16,298,464							
9		1,096,548		15,767,232	-	6,344	14,677,028
15,773,576							
10		1,033,692		16,034,408	-	7,488	15,008,204
16,041,896							
11		1,126,731		17,403,256	-	4,472	16,280,997
17,407,728							
12		1,326,257			-	23,308,168	21,981,911
23,308,168							
13	4,660,621	85,254,624	25,792	-	80,568,211		
85,228,832							
14	2,449,514		-	44,807,672	42,358,158		
44,807,672							
15	56,807,408	572,979,368	120,952	-	833,897,264		
	890,704,672	271,081,512					
		2,868,320					
		3,099,304					
		1,996,488					
		1,735,968					
		1,735,968					
		846,040					
		28,651,168					
		1,310,088					
		1,288,768					
16	3,866,233	56,639,648	-	8,424	52,781,839		
56,648,072							
17	9,555,742	8,983,312	127,296	-	121,202,210		
130,767,952	121,901,936						
18	6,161,002	81,902,808	12,376	-	75,729,430		
81,890,432							
19	31,669,274	75,820,056	-	51,480	432,349,190		
464,018,464	256,149,920						
	131,997,008						
20	286,429	4,584,008	-	10,192	4,307,771		
4,594,200							
21	957,937	17,513,912	-	6,864	16,562,839		
17,520,776							
22	637,890	9,263,592	7,384	-	8,618,318		
9,256,208							
23	793,474	11,824,176	-	28,808	11,059,510		
11,852,984							
合計額	140,247,894	2,095,155,712	318,032	68,436,992	2,023,026,778		
	2,163,274,672	(差引交付額)	68,118,960				

別表2

本件事業年度の法人税に係る課税処分等の経緯

(単位:円)

順号	区 分	年 月 日	所 得 金 額	納付すべき税額	過 少 申 告 税 加 算
①	確 定 申 告	法定申告期限内	130,808,025	28,673,000	—
②	更 正 処 分 等	令和3年2月26日	2,153,771,303	502,046,400	69,555,500
③	再調査の請求	令和3年5月21日	更正処分及び加算税賦課決定処分の全部又は一部取消し		
④	再 調 査 決 定	令和3年8月5日	棄却		
⑤	審 査 請 求	令和3年9月10日	更正処分及び加算税賦課決定処分の全部取消し		
⑥	裁 決	令和4年8月8日	棄却		

別表3

本件課税事業年度の地方法人税に係る課税処分等の経緯

(単位:円)

順号	区 分	年 月 日	課 税 金 額	納付すべき税額	過 少 申 告 税 加 算
①	確 定 申 告	法定申告期限内	28,996,000	1,275,800	—
②	更 正 処 分 等	令和3年2月26日	502,370,000	22,104,200	3,059,500
③	再調査の請求	令和3年5月25日	更正処分及び加算税賦課決定処分の全部又は一部取消し		
④	再 調 査 決 定	令和3年8月5日	棄却		
⑤	審 査 請 求	令和3年9月10日	更正処分及び加算税賦課決定処分の全部取消し		
⑥	裁 決	令和4年8月8日	棄却		

別表4

法人税に係る所得金額及び納付すべき税額

(単位：円)

項 目 名	順号	金 額
確定申告における所得金額	①	130,808,025
加算金額 本件換地処分による収益の額の計上漏れ	②	2,023,026,778
所得金額(①+②)	③	2,153,834,803
所得金額に対する法人税額	④	503,325,156
法人税額の特別控除額	⑤	940,410
法人税額から控除される所得税の額	⑥	323,564
納付すべき法人税額 (④-⑤-⑥) (100円未満の端数金額切捨て)	⑦	502,061,100

別表5

地方法人税に係る課税標準法人税額及び納付すべき地方法人税額

(単位：円)

項 目 名	順号	金 額
確定申告における基準法人税額	①	28,996,662
基準法人税額の増加額	②	474,328,494
課税標準法人税額 (①+②、1000円未満の端数金額切捨て)	③	503,325,000
課税標準法人税額に対する地方法人税額 (③×100分の4.4)	④	22,146,300
納付すべき地方法人税額 (④、100円未満の端数金額切捨て)	⑤	22,146,300

これは正本である。

令和6年10月29日

東京地方裁判所民事第38部

裁判所書記官 大 上 公 男

