

## 土地及び建物を一括して取得した場合の土地・建物の区分の方法 ～千葉地裁の判決の検討～ その4

今回が土地及び建物を一括取得した場合の土地及び建物の区分の方法についての最終回です。最終回は、土地及び建物を一括して取得した場合に、土地・建物及び附属設備の区分などについて争われた「千葉地裁の判決」を紹介します。

この裁判は、千葉地裁（平成23年12月9日判決：控訴）→東京高裁（平成24年5月31日判決：上告）→最高裁（平成26年3月28日決定：上告棄却）で納税者の敗訴が確定しています。

判決の要旨は以下のとおりです。

### 1. 土地及び建物の区分について

売買契約書には、建物等の購入代価は記載されておらず、消費税についても記載がない。このように、土地及び建物等を一括で売買した場合には、その購入代価の額を減価償却対象とならない土地に相当する部分とその対象となる建物等に相当する部分を合理的な方法により区分する必要がある。

これにつき、被告（税務署）は、固定資産税評価額、すなわち、土地課税台帳等及び家屋課税台帳等に登録された価格によるあん分の方法が合理的な方法であると主張するところ、固定資産税評価額は、総務大臣の告示する固定資産評価基準により算出され、当該不動産の価格、すなわち適正な時価、すなわち正常な条件の下に成立する取引価格、すなわち客観的な交換価値を算出して登録するものである（地方税法341条5号ほか）。

よって、固定資産税評価額は、一般的に土地及び建物ともに上記時価を反映しているものであり、被告主張の方法は合理性を有するというべきである。

### 2. 建物及び建物附属設備の取得価格の区分について

建物附属設備の設置費用が、売買契約書、工事見積書、明細書等により明らかであったり、建築工事にかかる資料からその割合が算出できた場合ではなく、本件のように、建物と建物附属設備の購入代価等が明確ではない場合にいかなる方法で、建物附属設備の取得代価を算出するかが問題となる。

この点、被告（税務署）の主張する内容について、検討する。

まず、固定資産評価基準では、家屋の表点数を、再建築費評点数を基礎として、家屋の損耗等による減点を行って定めるものとし、再建築費評点数は、再建築費評点基準表を適用して、各部分別に標準評点数を求め、これに補正項目について定められた補正係数を乗じて得た数値に計算単位の数値を乗じて各部分別ごとの再建築費評点数を算出し、これを合計して求めることとしており、その部分別として「建築設備」という部分を設けている。

そして、その「建築設備」の評価は、「家屋の所有者が所有する電気設備、ガス設備、給水設備、排水設備、衛生設備、冷暖房設備、空調設備、防災設備、運搬設備、清掃設備等の建築設備で、家屋に取り付けられ、家屋と構造上一体となって、家屋の効用を高めるものは、家屋に含めて評価するものとする。」（固定資産評価基準第2章第1節七）とされており、その内容については、耐用年数省令別表第一と共通する点が多い。

以上によると、建物附属設備について設置費用が具体的な資料に基づいて算出できない建物と建物附属設備の取得価格を区分する方法として、前述したとおり、一定した客観的基準に基づき専門家が実地調査をして算出した価格に基づき定められた再建築費評点を基準とすることには、相当の合理性があるといえる。

#### 【東京高裁判決の一部】

- ① 売買契約の当事者が契約書において合意した売買価額を明示した場合には、それとは異なる金額が実際には合意された金額であったことが控訴人によって主張・立証されたなど特段の事情のない限り、そこに記載された金額をもって、購入の代価とするのが合理的である。
- ② 売買契約書に記載されている消費税の額を税率で割り返すことによって算出した額についても、同様である。
- ③ 建物と土地とを一括購入し、しかも売買契約書からは建物の取得価額が明らかでない場合にも、合理的な方法によって実際の購入の代価を認定することになるのであって、その方法としては、固定資産税評価額による土地及び建物の価額比で代金総額を按分するのが最も合理的であることは、引用に係る原判決判示のとおりである。