

# justax

## No.21

### APL'95

東京税理士会データ通信協同組合情報事業資料

## 小型マンションの継続譲渡は雑所得

### ●譲渡所得の適用除外について判断●

不動産の譲渡による所得は、原則として譲渡所得になりますが、所得税法33条2項一号は「営利を目的として継続的に行われる資産の譲渡による所得」は譲渡所得に含まれないと規定しています。

平成5年4月24日東京地裁は、小型マンションの転売利益について、その所得区分の判断を示しました。  
(原告控訴中)

原告Xは、給与所得者で不動産賃貸業も営んでいます。昭和61年と62年にマンションを譲渡して、その所得を譲渡所得として申告したところ、税務署長は、譲渡所得には当たらず、事業によるものでもないから雑所得であると更正処分をしました。裁判所は、「営利を目的として継続的に行われる資産の譲渡」であるか否かは、当該譲渡に係る資産の取得及び保有の状況、売買のための資金繰り、譲渡人の既往における資産の売買回数、数量及び金額等の事情を総合して判断するのが相当であるとして、次のように判示しています。

① Xの不動産譲渡は、昭和61、62年の2年間に、譲渡件数28件、譲渡金額10億4150万円、購入費用を控除した粗利益額3億1142万円余に達している。また、譲渡不動産28件のうち、27件は都内に所在、25件は専有面積50㎡以下の小型マンション、21件は取得から譲渡までの保有期間が1年未満である。

② Xの購入資金は、多数の生命保険会社、T銀行からの借入金によっている。

③ Xがマンションの取得を開始したとする昭和57年から62年までの6年間の不動産取引は、購入件数81件、売却件数34件、購入金額50億円以上、譲渡金額13億円以上となり、その大部分は、都内の小型マンションであり、60年から62年にかけての保有期間は、平均294日という短期間である。

④ 左記のとおり、Xは、遅くとも昭和60年ころから、各種金融機関からの購入資金を用いて、計画的に流動性の高い不動産物件である利便な小型マンションを取得し、短期間のうちにこれを転売して、転売利益を得るという不動産取引を大量にかつ反復して行い、多額の転売利益を得ており、本件不動産の譲渡もこれらの取引の一環としてなされたものといえることができ、譲渡所得とは認められない。

⑤ Xは、当初はマンションを1室単位で所有しておき、賃貸業が起動に乗った段階で一棟単位に買い換える予定であり、本件譲渡は、より有利な賃貸物件を得ようとしたために生じた偶発的な結果にすぎない。現に借入金利息等の経費を含めると譲渡の利益はほとんどなく、営利目的の譲渡ではないと主張するが、原告Xは不動産賃貸の利益と譲渡の利益とを比較して、賃貸と譲渡との総合収支上の利益を求めて、譲渡を行っていたものと推認できる。

⑥ Xが不動産譲渡のために、事務所等を設置していないこと、取引相手のほとんどがA社であること、X自身はB法人の代表者であること等の事情により「事業」とまでは認められず、雑所得に該当する。

この事例では、雑所得の損失は生じていませんが、仮に損失が生じた場合、他の所得との損益通算はできないこととなります。

……………(資料提供 東京税理士データバンク室)