



2023年4月27日

各 位

会社名 株式会社カチタス
代表者名 代表取締役社長 新井 健資
(コード：8919 東証プライム)
問合せ先 取締役管理本部長 横田 和仁
(TEL. 03-5542-3882)

当社子会社に対する名古屋中税務署からの更正通知書受領 及び業績予想の修正に関するお知らせ

当社の子会社である株式会社リプライス（以下、「リプライス」という。）は、2022年9月より名古屋中税務署（以下、「国税当局」という。）から税務調査を受けておりましたが、本日、「消費税及び地方消費税の更正通知書並びに加算税の賦課決定通知書」（以下、「更正処分等」という。）を受領いたしました。

この更正処分等の受領に伴い、2023年3月期のリプライスの決算において、税務調査対象期間の5か年分となる消費税等差額として1,332百万円の特別損失及び法人税等還付税額（法人税等の減額）として429百万円を計上すること（以下、「特別損失等の計上」という。）を決定いたしましたので下記のとおりお知らせいたします。

この特別損失等の計上に伴い、2022年5月13日に公表いたしました連結業績予想を以下のとおり修正いたしましたので併せてお知らせいたします。

なお、今般国税当局より指摘を受けたリプライスの会計・税務処理は、当社が採用する会計・税務処理と同様の処理であります。当社が採用する会計・税務処理については、「関東信越国税局からの更正通知書受領及び業績予想の修正に関するお知らせ（2020年4月28日）」、「『関東信越国税局からの更正通知書受領（2020年4月28日）』の諸対応に関するお知らせ（2021年3月23日）」にてお知らせしているとおり、当社は、国税当局に対し更正処分等の取り消しを求める訴訟（以下、「本件訴訟」という。）を提起しております。本件訴訟は、2023年5月25日に東京地方裁判所における第1審判決を控えている状況です。

当社グループは、今般の国税当局からの更正処分等も到底承服できるものではないため、これに対して、速やかに不服申立て等の必要な手続きを行う予定であります。

記

1. 更正処分等の経緯・内容

リプライスは、2022年9月より、2018年3月期から2022年3月期の5か年を対象期間とする国税当局による税務調査を受けております。国税当局は、税務調査の結果、下記のとおりリプライスが採用する消費税額の算定方法は、課税資産の譲渡の対価の額と非課税資産の譲渡の対価の額との区分が消費税法施行令第45条第3項に規定する「合理的に区分されていないとき」に該当すると主張し、更正処分等が行われました。

① リプライスが採用する消費税額の算定方法

リプライスは、買主との間で土地及び建物を一体として売買契約を締結しているところ、取引した物件の土地及び建物に係る固定資産税評価額により按分して、建物にかかる消費税額を算定しております（以下、「リプライス按分方法」という。）。

リプライス按分方法は、国税庁タックスアンサー「No.6301 課税標準Q&A 建物と土地を一括譲渡した場合の建物代金」において、譲渡代金を「相続税評価額や固定資産税評価額を基にした按分」の方法により土地と建物部分に区分することは合理的な方法であるとされていること等を踏まえ、採用してきたものです。

なお、リプライスが採用する会計・税務処理は、直近に実施された2012年5月期から2014年5月期を対象とした税務調査においても消費税等の計算処理について議論が行われたものの、結果として特段の指摘を受けなかったため、継続して採用している会計・税務処理方法であります。

② 国税当局の更正処分等の理由

国税当局は、リプライスの会計・税務処理は、「販売総額に固定資産税評価額により按分する方法は、リフォームに係る付加価値が建物の価格に反映されない」との理由により、「課税資産の譲渡対価の額と非課税資産の譲渡対価の額」が「合理的に区分されていない」と主張しています。

③ 問題の所在

消費税法は、原則として、課税資産の譲渡等に係る当事者間において授受することとした対価の額を課税標準としているところ、課税資産と非課税資産の一括譲渡の場合には、課税資産の譲渡の対価の額と非課税資産の譲渡の対価の額とを合理的に区分することを求めています。その上で、それらが合理的に区分されていないときは、当該課税資産の譲渡等に係る消費税の課税標準は、これらの資産の譲渡の対価の額に、これらの資産の譲渡の時における当該課税資産の価額と当該非課税資産の価額との合計額のうちに当該課税資産の価額の占める割合を乗じて計算した金額とするという、例外的な規定を設けています（消費税法施行令第45条第3項）。

そこで、リプライス按分方法が、消費税法施行令第45条第3項の「合理的に区分されていないとき」に該当するか否かが問題となり、国税当局と見解の相違が生じております。

④ リプライスの主な主張の概要

- i. リプライス按分方法は、固定資産税評価額という客観的な基準に基づく区分方法であり、固定資産税評価額を基準として売買代金総額を按分することは、国税庁も一般的に合理的であると認めております。
- ii. リプライスは多数の物件を取り扱っているところ、リプライスの販売活動は、仕入直後から自社HPや不動産ポータルサイトに物件情報と売買代金総額を広告することで開始しています。そのため、多数の物件について仕入直後に消費税額を算出することが必要となります。したがって、仕入直後ではリフォーム金額が確定していないことからリフォーム原価の実績を建物原価に加算して按分するという国税当局が主張する計算方法は、リプライスのビジネスフロー上は採用できない方法であります。そのため、リプライス按分方法はリプライスのビジネスフローに合致している合理的な手法であります。
- iii. 国税当局が指摘するリフォームに係る付加価値が建物の価格に反映されていないとの点については、そもそも消費税の課税標準は当事者間において授受することとした対価の額であって、課税標準である対価の額の計算においてリフォームに係る付加価値が考慮されることはありません。
- iv. 消費税法施行令における「合理的に区分されていないとき」とは、当事者間の通謀虚偽表示等により契約書の内容と事実とが異なっている場合等、当事者間で恣意的に対価を決定したよう

な相当限定的な場合を指すと解されています。リプライスは、買主との間で土地及び建物の売買契約を締結しているところ、リプライスが買主との間で作成したいずれの契約書においても、消費税額が記載されているとともに、売主（リプライス）及び買主の意思に基づく署名又は実印による押印がなされており、当事者の自由意思に基づき真正に成立した文書であることは明らかであって、リプライスと買主との間に通謀虚偽表示等の事情はないことから、契約書に記載された建物の譲渡代金が消費税法上の課税標準とすべきと考えております。

⑤ 更正処分等による影響額

2023年3月期の連結決算において、税務調査対象期間の5か年分となる消費税等差額として1,332百万円の特別損失及び法人税等還付税額（法人税等の減額）として429百万円を計上いたします。

⑥ 今後の予定

当社グループとしましては、税務調査期間中より外部の専門家と協議を行ってまいりましたが、上述のとおり、当社グループの従前の会計・税務処理に誤りはないものと考えており、国税当局からの更正処分等は到底承服できるものではないため、これに対して、速やかに不服申立て等の必要な手続きを行う予定であります。

2. 業績予想の修正について

① 2023年3月期連結業績予想数値の修正（2022年4月1日～2023年3月31日）

	売上高	営業利益	経常利益	親会社株主に 帰属する当期 純利益	1株当たり当 期純利益
	百万円	百万円	百万円	百万円	円 銭
前回発表予想 (A)	113,376	14,018	13,875	9,355	121.08
今回修正予想 (B)	121,341	14,060	13,833	8,539	110.26
増減額 (B-A)	7,965	41	△41	△815	
増減率 (%)	7.0	0.3	△0.3	△8.7	
(ご参考)前期実績 (2022年3月期)	101,269	13,127	12,697	6,845	88.71

② 修正の理由

2023年3月期は、賃貸住宅にお住いのファミリー層を中心に「低価格で高品質の住宅に住みたい」というニーズは底堅く、お客様からの問い合わせ数が増加した結果、販売件数は6,927件と当初計画の6,845件を上回る見込みとなりました。また、資材価格の高騰等の影響を踏まえ、販売価格にも転嫁した販売価格を設定したことで、販売単価が上昇した結果、売上高は計画を上回る見込みとなりました。

一方、販売物件1件当たりの売上総利益の単価は高い水準を維持したものの、都市郊外を中心に、販売単価が計画を大きく上回って推移したため、売上総利益率は22.1%と計画を下回る見込みとなりました。しかし、営業社員1人当たりの売買生産性の向上により売上総利益率の低下を補った結果、営業利益は決算特別賞与305百万円の支給を決定した上で計画を上回る見込みとなりました。

なお、経常利益においては、2023年3月31日付で公表しております「シンジケートローン変更契約（コミットメントラインの増額）締結に関するお知らせ」に記載したアレンジメントフィーとして48百万円を営業外費用として計上したため、計画を下回る見込みとなりました。

また、上記1に記載のとおり、当社の連結子会社であるリプライスにおいて、2018年3月期から

2022年3月期の更正処分等に伴う特別損失を計上したため、親会社に帰属する当期純利益は予想を下回る見込みとなりました。

なお、今回の業績予想の修正に伴い、2023年3月期の期末配当につき配当予想の修正を行っております。詳細は本日付で公表しております「2023年3月期 配当予想の修正（増配）に関するお知らせ」をご参照ください。

(注) 業績予想は、本資料発表日において入手可能な情報に基づき作成したものであり、実際の業績は、今後様々な要因により予想数値と異なる場合があります。

3. 当社が提起している本件訴訟の判決の影響について

当社が提起している本件訴訟は、上述のとおり2023年5月25日に東京地方裁判所における第1審判決がなされる予定となっております。この裁判結果により、2023年3月期の連結決算数字に影響を与える可能性があり、その影響は以下の通りです。

(1) 勝訴した場合

影響はありません。

(2) 敗訴した場合

(i) 2023年3月期の会計処理について

当社は、過年度において更正処分等を受けた以降も、従来の会計処理を継続しているため、2022年3月期及び2023年3月期については、国税当局が主張する計算方法と乖離が生じております。並びに、リプライスにおいても、2023年3月期は税務調査の対象期間外となっていることから、2023年3月期については、国税当局が主張する計算方法と乖離が生じております。

そのため、国税当局の主張する計算方法と当社及びリプライスの会計処理の乖離する差額を2023年3月期の特別損失として計上することを予定しております。

その内訳は、以下の通りです。

対象期間	2022年3月期分	2023年3月期分	敗訴した場合に 2023年3月期の決算に与える影響額
影響する会社	カチタス	カチタス、 リプライス	
消費税等差額等	1,361百万円	2,141百万円	3,503百万円
法人税、住民税及び事業税	—	△526百万円	△526百万円
法人税等還付税額	△368百万円	—	△368百万円
親会社株主に帰属する 当期純利益への影響額	992百万円	1,615百万円	2,607百万円

(3) 本件訴訟の今後のスケジュールについて

上述の通り、当社が提起している本件訴訟の第1審判決は、2023年5月25日に東京地方裁判所における第1審判決が予定されています。

当社が提起している本件訴訟は、控訴審、上告審に続くことが見込まれるため、今後3年程度は判決の確定まで期間を要すると見込んでおります。

以上