

津地方裁判所 平成●●年(〇〇)第●●号 所得税更正処分取消請求事件

国側当事者・国(四日市税務署長)

平成20年4月3日却下・棄却・控訴

判 示 事 項

- (1) 納税者の訴えのうち、重加算税の賦課決定処分の取消しを求める訴えは、異議決定及び審査裁決を経ていないもので、かつ、そのことにつき国税通則法115条1項(不服申立ての前置等)但書所定の正当理由等も認められないから、不服申立ての前置を欠き不適法であるとされた事例
- (2) 所得税法36条1項(収入金額)に定める各種所得の金額の計算上収入金額とすべき金額又は総収入金額に算入すべき金額の意義
- (3) 納税者と納税者が代表者を務める同族会社との間で締結した事業用借地権設定契約(本件契約)は、両者に共通の錯誤があり無効であるとの納税者の主張が、納税者の主張する錯誤の内容からすると、納税者は土地の使用貸借との認識であったことになるところ、当該契約書を一読すれば、納税者と同族会社との間の契約が使用貸借になどなっていないことは容易に把握でき、また、納税者は不動産業を営む者であり、当該契約書に自分でも目を通したというのであり、かつ、顧問税理士にも内容を確認しているのであって、拙速に当該契約を締結したという事情もないから、納税者は当該契約の内容を検討する能力も機会も有していたとして排斥された事例
- (4) 本件契約の内容では、納税者が代表者を務める同族会社は恒常的に損を被ることになるもので、経済的合理性を欠き、その内容を認識していたら契約するはずがないとの納税者の主張が、納税者は納税者と同族会社とを一体的にみて経済的利益を把握していた可能性も高く、同族会社の立場からみて契約内容に経済的合理性があるかどうかという点を意識することなく、本件契約を締結したとしてもあながち不自然ではないとして、排斥された事例
- (5) 納税者は、納税者が代表者を務める同族会社に対して借地料に係る債権を有していたものと認められ、納税者が同族会社から現実には借地料の支払を受けていなくても、支払期日が到来した時点で、借地料に係る債権は確定的に発生しており、未収債権として納税者に帰属していたから、借地料は、納税者の不動産所得の総所得金額に算入すべきであるとされた事例
- (6) 不動産所得の金額の計算上必要経費に算入される費用の意義
- (7) 不動産賃貸業を営む個人の所有する土地で、ある年度において未だ貸付けの用に供されていなかったものに係る固定資産税が、その年度における「所得を生ずべき業務について生じた費用」と認められるためには、その者がその主観において当該土地を貸付けの用に供する意図を有しているというだけでは足りず、当該土地がその形状、種類、性質その他の状況に照らして、近い将来において確実に貸付けの用に供されるものと考えられるような客観的な状況にあることを必要とするものと解すべきであるとされた事例
- (8) 本件契約の対象となった遊休地について、その対象となった部分が本件契約締結前から確実に貸付けの用に供されるものと考えられるような客観的な状態にあったということとはできないし、また、本件契約の対象とされていない部分が、本件契約締結後、確実に貸付けの用に供されるものと考えられるような客観的な状態にあったというのは困難であるから、それらに係る固定資産税は、納税者の不動産所得の必要経費に算入することはできないとされた事例

- (9) 交際費を所得税法上の必要経費として計上するためには、当該交際費が、事業活動と直接の関連性を有し、事業の遂行上必要な費用であることが客観的に認められなければならないところ、納税者の青色決算書に記載された交際費の金額のうち、国側が必要経費に算入されないと主張する部分については、納税者の不動産所得の事業活動と直接の関連性を有し、事業の遂行上必要な費用であることを裏付ける証拠はないから、納税者の不動産所得の必要経費に算入することはできないとされた事例
- (10) 納税者が「その他8名」分とし計上した給与賃金のうち、4名については、氏名も不明であるし、就業状況や給与賃金の計算根拠等を裏付ける客観的資料が何ら存在しておらず、さらに、納税者の妻は、税務調査において、青色申告決算書では架空の金額を上乗せしていた旨の申立書を作成していることなどからすると、当該給与賃金のうち、国側が主張する金額との差額については、納税者の不動産所得の必要経費に算入することはできないとされた事例

判 決 要 旨

- (1) 省略
- (2) 所得税法36条1項は、現実の収入がなくとも、その収入の原因たる権利が確定的に発生した場合には、その時点で所得の実現があったものとして、その権利発生の時期の属する年度の課税所得を計算するという建前（いわゆる権利確定主義）を採用するものである。
- (3)～(5) 省略
- (6) 所得税法37条1項（必要経費）、同法45条1項（家事関連費等の必要経費不算入等）及び同法施行令96条（家事関連費）の規定からすれば、不動産所得の金額の計算上必要経費に算入される費用とは、不動産所得の総収入金額を得るために直接要した費用の額、これらの所得の生ずべき業務について生じた費用の額及び家事関連費のうち業務の遂行上必要であり、かつ、その必要である部分を明らかに区分することができるものでなければならない。
- (7)～(10) 省略

判	決
原告	甲
同訴訟代理人弁護士	森山 文昭
同	伊藤 雅宜
被告	国
同代表者法務大臣	鳩山 邦夫
処分行政庁	四日市税務署長
	畔地 謙一
同指定代理人	九岡 芳彦
同	石塚 博一
同	鶴巻 勲
同	兼子 正文
同	片岡 則之
同	乾 貴博
同	林 亮二
同	竹川 徳行

主 文

- 1 本件訴えのうち、四日市税務署長が平成16年3月12日付けでした原告の平成14年分所得税に係る重加算税賦課決定処分の取消しを求める部分を却下する。
- 2 原告のその余の請求をいずれも棄却する。
- 3 訴訟費用は原告の負担とする。

事実及び理由

第1 請求

- 1 四日市税務署長が平成16年3月12日付けでした原告の平成12年分所得税の更正のうち総所得金額1147万7994円、納付すべき税額86万0300円を超える部分及び過少申告加算税賦課決定（ただし、異議決定及び審査裁決により一部取り消された後のもの）を取り消す。
- 2 四日市税務署長が平成16年3月12日付けでした原告の平成13年分所得税の更正のうち総所得金額1694万3835円、納付すべき税額185万1500円を超える部分及び過少申告加算税賦課決定（ただし、異議決定及び審査裁決により一部取り消された後のもの）を取り消す。
- 3 四日市税務署長が平成16年3月12日付けでした原告の平成14年分所得税の更正のうち総所得金額1405万8861円、納付すべき税額96万3500円を超える部分及び過少申告加算税賦課決定並びに重加算税賦課決定（ただし、異議決定及び審査裁決により一部取り消された後のもの）を取り消す。

第2 事案の概要

本件は、有限会社A（以下「A」という。）の代表取締役を務める傍ら不動産賃貸業を営んでいる原告が、平成12年分ないし平成14年分の所得税について、四日市税務署長（以下「処分行政庁」という。）から、原告の確定申告には原告所有地の賃貸料収入が不動産所得の総収入金額に計上されておらず、また、交際費などの一部が不動産所得の必要経費として認められないとして、更正処分及び過少申告加算税賦課決定処分並びに平成14年分に係る重加算税賦課決定処分を受けたことにつき、被告に対し、これらの各処分（ただし、いずれも異議決定及び審査裁決により一部取り消された後のもの。更正処分については原告が申告した税額を超える部分に限る。）の取消しを求めた事案である。

1 前提となる事実

当事者間に争いがない事実のほか、甲1の1ないし3、2、3、乙7、29ないし31及び弁論の全趣旨により認められる。

(1) 当事者等

ア 原告は、昭和63年4月から平成18年6月までAの代表取締役であった者であり（乙29）、また、三重県四日市市において個人で不動産賃貸業を営んでいる。

イ Aは、昭和48年2月に設立された不動産の賃貸、石油類の販売等を目的とする資本金300万円の会社である（乙29）。

ウ 原告は、三重県四日市市に2棟の賃貸用集合住宅（名称はB及びCである。）を所有している（乙30、31）。

また、原告は、別紙物件目録記載の各土地（以下、同目録記載の番号に従い「本

件1土地」ないし「本件4土地」といい、あわせて「本件遊休地」という。なお、本件1土地は、現況は分筆されている。)を所有している。

(2) 本件遊休地の一部の賃貸借

ア 原告、A及び株式会社D(以下「D」という。)は、平成12年6月5日付けで、本件遊休地のうち、本件2土地ないし本件4土地の全筆と本件1土地の一部(301.38平方メートル)を合わせた合計2314.05平方メートルの土地(以下「本件土地」という。また、契約に供されなかった本件1土地の残り293.62平方メートルの土地を「本件残余地」という。)について、事業用借地権設定契約及び転貸借契約を締結した(乙7。以下「本件契約」といい、本件契約に関する契約書を「本件契約書」という。)

イ 本件契約は、Dが本件土地上に建物を建築し、飲食店「E」を営業する目的のもとで締結された。

ウ 本件契約書には、要旨、①本件土地所有者の原告とAとの間で、本件土地につき、賃貸人原告、借借人A、存続期間20年、賃料月額125万円、支払期毎月末日との内容で、借地借家法24条に定める事業用借地権設定契約を締結すること(1条)、②Aは、本件土地をDに転貸し、原告はこれを承認すること(2条)、③AとDとの間の転貸借契約は、存続期間20年、賃料月額125万円(ただし、契約の月からDの建築する飲食店「E」の開業日までの間は、月額41万6667円)とすること(3条、5条)が記載されている(乙7)。

(3) 更正処分と賦課決定処分

ア 原告は、平成12年分ないし平成14年分(以下「本件各係争年分」という。)に係る所得税について、それぞれ別表1の「確定申告」欄記載のとおりの内容の青色確定申告書を、いずれも法定申告期限までに処分行政庁に提出した。

イ 処分行政庁は、原告の確定申告には、収入金額の計上もれ及び必要経費に算入できない費用の計上があるとして、平成16年3月12日付けで、原告に対し、別表1の「更正等」欄記載のとおり、本件各係争年分の所得税について更正処分(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。)、並びに平成14年分所得税について重加算税賦課決定処分(以下「本件重加算税賦課決定処分」といい、本件各処分と併せて「本件各更正処分等」という。)をした(甲1の1ないし3)。

(4) 不服申立て等

ア 原告は、本件各処分を不服として、平成16年3月30日に異議申立てをした。これに対し処分行政庁(異議審理庁)は、同年6月29日、本件各処分に当たり、必要経費に算入することができる固定資産税が必要経費に算入されていなかったことを理由として、別表1の「異議決定」欄記載のとおり、本件各処分の一部を取り消す旨の決定をした(甲2)。

イ さらに、原告は、本件各処分につき、平成16年7月12日に国税不服審判所長に対し審査請求をした。

ウ 国税不服審判所長は、平成17年6月28日、Bの無償貸与の割合の分母となる

総部屋数が26室ではなく27室であり、必要経費の算出過程に誤りがあることを理由として、別表1の「審査裁決」欄記載のとおり、本件各処分を一部取り消す旨の裁決をした(甲3。以下、本件各処分(本件各更正処分及び本件各賦課決定処分)については、いずれも異議申立て及び審査裁決により一部取り消された後のものを指す。)

エ 原告は、上記ウの裁決書を平成17年7月1日に受領した。

オ 原告は、平成17年12月27日、本件各更正処分等の取消しを求める本件訴訟を提起した。

2 争点

(1) 争点の概要

ア 被告が主張する原告の本件各係争年分における所得税の総所得金額及び納付すべき税額等は、別表2-1ないし2-3の「被告主張額」記載のとおりであり、そのうち不動産所得金額の算出内訳は、別表3-1ないし3-3の「被告主張額」記載のとおりである。

なお、別表3-1ないし3-3のうち、本件の争点に関連する部分を敷衍すると、別表3-1ないし3-3の租税公課(②)の金額は、原告の青色申告決算書に記載された額から、別表4「必要経費の額に算入されない租税公課の明細表」の合計欄の各金額を減算したほか、Bの無償貸与にかかる経費額の租税公課分を減算し、必要経費に算入されていない事業税を加算して算出した金額である。別表3-1ないし3-3の交際費(⑫)の金額は、原告の青色申告決算書に記載された額から、別表5-1ないし5-3の合計欄の各金額をそれぞれ減算し、平成13年分(別表3-2)についてはこれに別表5-4の合計欄の金額を加算して、算出した金額である。別表3-3の給与賃金(⑧)の金額は、原告の青色申告決算書に記載された額から、別表6「必要経費の額に算入されない給与賃金の明細表(平成14年分)」の架空計上額欄の150万7200円を減算して算出した金額である。

イ 原告は、別表3-1ないし3-3のうち、(1)総収入金額(①)に「E借地料収入」(本件契約において原告がAから支払を受けることとされている賃料収入である。以下、同賃料を「E借地料」という。)が算入されること、(2)租税公課(②)の金額の算出において、別表4における「本件契約以前の遊休地(平成12年1月から5月までの5か月間)」及び「553番地の土地のうち本件契約により賃貸されていない部分(平成12年6月以降)」欄に記載の額(以下「本件固定資産税」という。)が減算されること、(3)交際費(⑫)の算出において、別紙1ないし3記載の支出(以下「本件交際費」という。)が減算されること(なおその余の減算分については、積極的には争わない。)、(4)平成14年分給与賃金(別表3-3⑧)の算出において、別表6の「その他8名」分の150万7200円(以下「本件給与賃金」という。)が架空計上として減算されることを否認し、争っている。

(2) 以上から、本件の争点は次のとおりである。

ア E借地料が不動産所得の総収入金額に算入されるか。

イ 本件固定資産税が不動産所得の必要経費に算入できないか。

ウ 本件交際費が不動産所得の必要経費に算入できないか。

エ 本件給与賃金が不動産所得の必要経費に算入できないか。

3 争点に関する当事者の主張

(1) E借地料が不動産所得の総収入金額に算入されるか。

(被告の主張)

ア 本件契約書には各当事者の押印があり、本件契約は平成15年1月31日をもって合意解約されるまで有効に成立していたから、原告は、平成12年6月以降、本件各係争年分の暦年終了時までの間、本件契約に基づき、Aから毎月末日に月額125万円のE借地料の支払を受けることができた。

仮に、原告とAの間で金銭の現実的な収受がないとしても、E借地料は、有効な契約に基づいて得られた未収債権として原告に帰属しているから、原告の不動産所得の総収入金額に算入すべきものである。

イ 原告の錯誤無効の主張について

(ア) 表示と意思の不一致がないこと

原告は、本件契約のうちAから原告に対して賃料月額125万円が支払われるとされる部分につき、原告及びAには、表示に対応した意思はなく、共通の錯誤により無効であると主張している。

しかし、原告は、事前に契約内容の確認を税理士事務所に依頼するという内部手続を経て、慎重に検討した上で、本件契約の締結に応じたのであるし、原告とA間の事業用借地権設定契約における賃料月額125万円との表示は、本件契約書の冒頭部分である第1条に、段落ちで箇条書きという極めて認識しやすい形式で記載されており、かつ、事業用借地権設定契約において最も重要な項目なのであるから、原告及びAがこれを見落とすはずがない。しかも、本件契約については、公正証書も作成されている。

原告は、以前、AとF株式会社（現F株式会社、以下「F」という。）が昭和59年9月1日に締結した給油所賃貸借契約（甲6、以下「本件給油所賃貸借契約」という。）と同様の形態で、本件土地をDに貸すことを企図していた旨主張するが、本件契約と本件給油所賃貸借契約では、土地所有者の原告あるいは原告の父が契約当事者となっているか、A所有の給油所施設が賃貸物件に含まれているかなどの点で、その内容は相違している。また、本件給油所賃貸借契約においても、Aは原告に対して本件土地使用収益の対価たる賃料を支払う意思を有していたこと変わらないというべきである。

(イ) 錯誤無効の主張が許されないこと

民法95条の錯誤無効は、表意者の保護を目的とするものであるところ、原告には無効主張により保護される法益はなく、本件契約のように、原告と原告自身が代表取締役を務める法人との契約において、契約書の内容は読んでもよく分からなかったなどという理由で錯誤無効が主張できるとするならば、課税関係を含めて、法的安定性が著しく損なわれることになるから、錯誤無効の主張は許されない。

(ウ) 錯誤無効の主張は本件各係争年分の不動産所得の総収入金額に影響しないこと

課税の対象が私法上の行為それ自体ではなく、私法上の行為によって生じた経済的効果（例えば所得）である場合には、その原因たる私法行為に瑕疵があっても、経済的効果が現に生じている限り、課税要件は充足され、課税は妨げられない。

民法95条の錯誤無効は、表意者による錯誤無効の主張が前提となること、原告による本件契約に関する錯誤無効の主張は、どんなに早くとも本件訴訟の準備段階にされたものであり、仮に、既に平成15年1月31日に当事者間で合意解約された本件契約に対して、事後的に錯誤無効の主張が許される場面であるとしても、本件各係争年分の暦年終了時までの期間、当事者間で本件契約が有効に成立していたことは明らかであり、現に本件契約による経済的効果が生じていた。そうすると、錯誤無効の主張により、E借地料収入が本件各係争年分に遡及して減額されることはなく、本件各係争年分の不動産所得の総収入金額には影響しない。

このことは、原告が主張するように原告とAとの間で本件契約に基づく金銭の収受がなかったとしても、原告には、本件契約に基づいて毎月末日に月額125万円のE借地料が未収債権として発生していたのであるから、同様である。

なお、仮に本件契約の錯誤無効が認められ、それに基因して原告がAに対する未収債権を放棄した場合には、所得税法51条2項及び同法施行令141条1項3号の規定により、本件各係争年分に遡及して修正するのではなく、その未収債権を放棄した年分において資産損失として原告の必要経費に算入することとなる。

(原告の主張)

ア 本件契約のうちAから原告に対して賃料月額125万円が支払われるとされる部分は、原告及びAに共通の錯誤があり、無効である。

常識的に考えて、本件契約書上、Aから原告に対して支払われるべき賃料は月額125万円とされる一方、DからAに対して支払われるべき賃料はDによる「E」開店の日までは月額41万6667円とされているため、その期間、Aは得られる賃料をはるかに上回る賃料を原告に対して支払わなければならないし、「E」開店後も、Aは、Dから支払われる賃料と全く同額の賃料を原告に対して支払わなければならないのであるから、Aは不動産管理会社に支払う管理委託料の分だけ恒常的に損をすることになるのであって、経済的合理性を欠き到底考えられない契約である。

イ 本件土地は、Dに賃貸する以前は、本件給油所賃貸借契約によりFに賃貸していたが、土地所有者の原告（契約締結時は原告の父であり、同人が昭和62年に死亡した後は原告が相続した。）がFに賃貸するのではなく、AがFに賃貸し、原告の父ないし原告はその賃貸借契約を承諾する内容になっていた。これは、Aが賃料収入により利益を上げ、Aの役員であった原告の父ないし原告が役員報酬を受け取るとの意図に出たものであった。

本件契約書の原案は、D側の担当者丙（以下「丙」という。）が作成して原告に示したものであるが、原告は、本件給油所賃貸借契約と同様、Aが賃貸人として賃

料収入を得て、原告が役員報酬を受け取るのに問題がないかを税理士に確認し、問題ないと回答があったため、本件契約書の体裁が、AがDから月額125万円の賃料を受け取り、原告もAから同額の賃料を受け取ることになっているとは全く気づかないまま、本件契約を締結してしまったのである。

公正証書についても、原告はその作成に立ち会っていないから、錯誤に気づく契機にはならなかった。

ウ 本件契約に関し、Aは原告に賃料を一切支払っておらず、原告には、そもそも本件契約に基づく経済的利益が何ら生じていない。そのため、本件各係争年分の不動産所得に、E借地料を収入として計上する必要がないのであり、本件契約の錯誤無効に伴い、事後的に資産損失として必要経費に計上するといったことを観念する必要も理由もないというべきである。

(2) 本件固定資産税が不動産所得の必要経費に算入できないか。

(被告の主張)

ア ある支出が必要経費として控除され得るためには、それが事業活動と直接の関連を持ち、事業の遂行上必要な経費でなければならない。そして、その必要性の認定は、関係者の主観的判断を基準としてではなく、客観的基準に即してなされなければならない。

これを未だ貸付けの用に供されていない土地に係る固定資産税についていえば、所有者がその主観において当該土地を貸付けの用に供する意図を有しているというだけでは足りず、当該土地がその形状、種類、性質その他の状況に照らして、近い将来において確実に貸付けの用に供されるものと考えられるような客観的状态であることを要する。

イ 本件固定資産税は、本件契約締結前の本件遊休地に係る固定資産税及び本件契約締結後の本件残余地に係る固定資産税であるところ、次のとおり、各期間において、本件遊休地及び本件残余地が近い将来において確実に貸付けの用に供されるものと考えられるような客観的状态にあったとは認められないから、本件固定資産税は原告の必要経費に算入できない。

(ア) 本件遊休地は、平成9年8月に本件給油所賃貸借契約が終了した後、本件契約が締結されるまでの間は、原告が居住用として、また、Aが無償で事務所用などとして使用していた土地であり、かつ、原告及びAが使用していた部分以外のその余の土地が、他に賃貸されていた事実はない。そして、この間、原告が貸付けの用に供するため賃借人を募集していたという事実は明らかではない。

(イ) 本件残余地は、本件契約締結後は、Dが本件土地を使用することで公道に面しない土地となっており、著しく利用が制限された土地であった。また、本件契約が締結された後、平成16年1月29日に原告とAとの賃貸借契約が締結されるまでの間、全く貸付けの用に供されたことはない。そして、この間、原告が貸付けの用に供するため賃借人を募集していたという事実は明らかではない。

ウ 原告が主張する貸倉庫は、四日市市549番地に所在するものであり、同倉庫を貸付けの用に供していたり、同地まで上下水道を敷設したからといって、同地は本件残余地に含まれない場所であるから、本件残余地の利用状況について何ら説明す

るものではない。

(原告の主張)

ア 本件遊休地は、本件契約締結以前においても賃借人を募集していたし、本件残余地は、本件契約締結以後においても賃借人を募集していた。

本件残余地が賃貸されなかったことは事実であるが、それは、原告は本件遊休地全部につき賃借人を募集していたが、Dが本件遊休地の一部のみの賃借を申し出たためにすぎない。現に、本件遊休地は、平成16年10月29日、全体につき賃貸されている。

イ 本件残余地には、貸事務所・貸倉庫が建っており、引き続き賃借人を募集していた。原告は、新たに貸事務所・貸倉庫を借りる者の便宜を考え、本件契約書にも、貸事務所・貸倉庫の賃借人が本件土地上を通行できるよう条項を盛り込んでおり、水道やガス等はE側とは逆の西側から改めて敷設している。

また、本件残余地は、北側に通路が敷設してあり、通行可能な状態となっていた。

(3) 本件交際費が不動産所得の必要経費に算入できないか。

(被告の主張)

ア 事業者の支出する交際費が所得税法上の必要経費に当たるか否かについては、当該接待ないし交際の理由、相手方、金額等の諸般の事情からみて、もっぱら事業の遂行上の必要に基づくものと考えられる場合に限り経費になると解される。

原告は、現金出納帳を作成しておらず、本件各係争年分の総勘定元帳の交際費勘定には本件交際費について、交際費に係る相手方及び支出の理由等（以下、これらを併せて「使途等」という。）を記載していないし、また、原告が保存していたこれら交際費の領収書等にも使途等の記載はなく、原告は、原処分に係る税務調査では、入居者の紹介等に対する謝礼のために支出したものであると主張するのみであった。さらに、原告は、原処分に係る税務調査だけではなく、異議調査、審査請求においても、業務の遂行上必要な費用であることについて主張する機会があったにもかかわらず、そのような費用であることについて主張しなかった。

原告は、本件訴訟において、別紙1ないし3のとおり本件交際費の使途等を主張するに至ったが、上記経緯からして、にわか作りの理由というべきであり、到底信用し難い。

イ 原告が営む不動産の賃貸業の内容は、賃貸用集合住宅であるBとCを賃貸するほか、Aに原告所有の土地を賃貸するものであるところ、原告は、BとCに係る入居者の募集から管理までを各不動産管理会社に委託しており、入居者の募集に関して他の者へ頻繁に紹介を依頼したり紹介を受けたりする必要があったとは認められない。本件各係争年分において118回から182回にも上る飲食代の支出ははなはだ不自然であるし、原告は、原告が工事代金を支払う立場にある工事業者に対してまで接待を行っていたというのであるから、原告のいう接待は実体のないものであるといわざるを得ない。

(原告の主張)

本件交際費は、別紙1ないし3のとおりいずれもC及びBに関する接待費用である。

接待に用いる飲食店などは、接待先が指定してくるため、どの店で接待したかが分かれば、接待先が分かるのであり、また、原告の手帳にも接待の事実が記載されていることもあったから、原告は事業に必要な接待の機会のみを交際費として計上している。

(4) 本件給与賃金が不動産所得の必要経費に算入できないか。

(被告の主張)

ア 本件給与賃金は、計算根拠や支払の事実の確認ができないものであり、架空計上といわざるを得ず、原告の事業遂行上必要な費用であるとの根拠が明らかでないから、原告の必要経費に算入できない。

イ 被告が主張する給与賃金の額は、原告の妻の申立書（乙24）及び同申立書に記載された者の就業報告書に基づき算定したものである。上記申立書は、原告が青色申告決算書に記載した「その他8名」の給与について、その内容をまったく記帳していなかったことから、原処分の税務調査において、給与の事務を行っていた原告の妻から申立書として徴したものであり、被告が主張する給与賃金の額以上にその支出が認められる根拠が存しないのであるから、その額は正当なものである。

(原告の主張)

本件給与賃金は、現実には3名の女性に対して支払った給与賃金であり、架空計上ではない。乙24は、事実と反する「架空計上」の証拠作りをするべく調査官が原告の妻に意に反して書き写させたものであって、何ら証拠価値はない。

当該3名の女性については、配偶者に収入を得ていることを秘匿した状態で稼働しており、原告は、氏名住所を明らかにできないだけである。

第3 当裁判所の判断

1 本件重加算税賦課決定処分の取消しを求める訴えについて

(1) 重加算税の賦課決定処分の取消しを求める訴えは、国税通則法（以下「通則法」という。）115条1項及び行政事件訴訟法8条1項により、異議申立て及び審査請求をし、異議決定及び審査裁決を経た後でなければ提起することができない。

そして、異議申立てあるいは審査請求を取り下げた場合にも、異議決定又は審査裁決を経ないことに変わりはない。

(2) 甲2、乙5の3、6によれば、原告は、本件重加算税賦課決定処分に対し異議を申し立てておらず、名古屋国税不服審判所に対して提出した審査請求書には審査請求に係る処分として本件重加算税賦課決定処分をあげているものの、平成16年7月21日付け審査請求書に係る補正届により、「平成14年分の重加算税については審査消去を求めない。」と記載し、本件重加算税賦課決定処分についての審査請求を取り下げたことが認められる。

【判示(1)】

したがって、本件重加算税賦課決定処分の取消しを求める訴えは、異議決定及び審査裁決を経ないもので、かつ、そのことにつき通則法115条1項但書所定の正当な理由等も認められない。

よって、本件訴えのうち、本件重加算税賦課決定処分の取消しを求める部分は、不服申立ての前置を欠き不適法である。

2 E借地料の不動産所得の総収入金額への算入について

(1) 不動産所得に係る総収入金額についての法の定め

所得税法（以下「法」という。）26条1項は、不動産所得とは、不動産、不動産の上に存する権利、船舶又は航空機の貸付け（地上権又は永小作権の設定その他他人に不動産等を使用させることを含む。）による所得をいう旨規定し、同条2項は、不動産所得の金額は、その年中の不動産所得に係る総収入金額から必要経費を控除した金額の合計額とする旨規定している。

【判示(2)】

法36条1項は、その年分の各種所得の金額の計算上収入金額とすべき金額又は総収入金額に算入すべき金額は、別段の定めがあるものを除き、その年において収入すべき金額とする旨規定している。これは、現実の収入がなくとも、その収入の原因たる権利が確定的に発生した場合には、その時点で所得の実現があったものとして、その権利発生の時期の属する年度の課税所得を計算するという建前（いわゆる権利確定主義）を採用するものである。

(2) 前提となる事実と甲6、13、14、乙7、12の1ないし3、13の1ないし3、17、29、原告本人尋問の結果及び弁論の全趣旨によれば、本件契約の締結等に関し、次の事実が認められる。

ア Aは、原告の父である乙が設立した会社であって、原告（昭和23年1月生）は、乙の跡を継いでAの代表取締役になった。Aの出資者は、原告と原告の妻のみであり、同社の役員も両名の親族で占められている。

原告は、あわせて個人で不動産賃貸業を営んでおり、平成12年当時、所有する2棟の賃貸用集合住宅のBとCを賃貸の用に供するほか、A所有の賃貸物件であるKの敷地をAへ賃貸していた。

イ Aは、本件3土地及び本件4土地の一部に所在した給油所（以下「本件給油所」という。）でガソリンスタンドを経営していたが、昭和59年9月にFと本件給油所賃貸借契約を締結して、本件給油所とその敷地部分を賃貸に供した。

本件給油所賃貸借契約（甲6）は、Aが、Fに対し、A所有の給油所施設と乙所有の本件3土地及び本件4土地の一部（乙が昭和62年に死亡した後はいずれも原告が相続した。）を賃貸するものであり、土地所有者の乙は、同契約を承認するとともに、契約期間中上記土地のAに対する賃貸借契約の存続を確約するとの条項が入れられた。もともと、乙ないし原告とAの間では、賃貸借契約は締結しなかった。

ウ 原告は、本件給油所賃貸借契約終了後は本件遊休地を他に賃貸していなかったが、平成12年ころ、建築会社社員の丙から、本件土地をDに賃貸しないかとの依頼を受けた。本件契約書の案は、丙が作成してきたものであり、土地所有者を原告、転貸主をA、借主をDとする三面契約となっていた。

本件契約書には、第1条（事業用借地権）として、「土地所有者と転貸主は、左記土地（以下、本件土地という）につき、左記内容にて、借地借家法第24条に定める事業用借地権設定契約を締結する。」との規定があり、「土地所有者と転貸主間の事業用借地権の内容」として、次のとおり記載されている（乙7）。

「借地借家法24条の建物所有目的の賃貸借

賃 貸 人 甲

賃 借 人 有限会社A

存続期間 二〇年
賃料 月額金百二十五万円
支払期 毎月末日
特約 譲渡、転貸できる」

エ 原告は、本件契約書に自分でも目を通した上で、税理士事務所の事務員を通じて、顧問税理士に本件契約書の内容につき、会社の契約として問題がないかを問い合わせたところ、問題ないとの回答を得た。

オ 原告、A及びDは、平成12年6月5日本件契約を締結し、同日公正証書を作成した。

その後、本件土地はDに引き渡され、平成15年1月31日に合意解約されるまで、原告あるいはAが本件契約の内容について疑義を述べたことはなかった。ただし、Aは、本件契約に基づくE借地料を原告に支払っていない（乙12の1ないし3、13の1ないし3、17）。

(3) 本件契約の有効性について

ア 前記(1)の法の定めからすれば、本件契約が有効に成立していれば、E借地料は、当然に原告の不動産所得の総収入金額に算入されることになるものであるが、原告は、本件契約のうちAから原告に対して賃料月額125万円が求払われるとされる部分（E借地料の定め）は、原告及びAに共通の錯誤があり無効であると主張するので、以下、前記(2)認定事実を踏まえて錯誤無効について検討する。

イ 原告は、本件契約書の内容は読んでもよく分からず、本件給油所賃貸借契約同様、AがDに賃貸するだけで、Aから原告が賃料を受領する認識はなかった旨、上記主張に沿う供述をする（甲13、原告本人尋問の結果）。

【判示(3)】

しかしながら、原告の主張する錯誤の内容からすると、原告は、Aに対し本件土地を使用貸借する認識であったことになるところ、前記(2)認定の本件契約書の記載内容からして、本件契約書を一読すれば、原告とAとの間の契約が使用貸借になどなっていないことは容易に把握できるものといえる。また、原告は、不動産賃貸業を営む者であり、本件契約書に自分でも目を通したというのであるし、かつ、顧問税理士にも内容を確認しているのであって、拙速に本件契約を締結したという事情もないから、本件契約の内容を検討する能力も機会も有していた。

さらに、本件契約と本件給油所賃貸借契約とは契約書の体裁が一見して異なり、本件契約書では、冒頭の第1条において、原告とA間の事業用借地権設定契約の締結が定められているのであるから、これに目を通しておきながら、本件給油所賃貸借契約同様、AがDに賃貸するだけの契約と認識したというのは不合理である。

以上からすれば、原告の上記供述は採用できない。

ウ この点、原告は、本件契約の内容では、Aは恒常的に損を被ることになるもので、経済的合理性を欠き、その内容を認識していたら契約するはずがないと主張する。

本件契約において、DがAに支払う賃料と、Aが原告に支払う賃料は同じく月額125万円とされているし、「E」開業前にDがAに支払う賃料は月額41万6667円とされているのに、Aが原告に支払う賃料についてはこの点に関する考慮を欠いていることは確かである。しかしながら、前記(2)認定のとおり、Aは原告が

【判示(4)】

代表者を務める同族会社であり、出資者も原告と原告の妻のみであった。そうすると、原告としては、原告とAとを一体的にみて経済的利益を把握していた可能性も高く、Aの立場からみて契約内容に経済的合理性があるかどうかという点を意識することなく、本件契約を締結したとしてもあながち不自然ではない。よって、原告主張の点は前記認定を覆すものではない。

エ したがって、原告の錯誤無効の主張には理由がない。

【判示(5)】

(4) 以上からすれば、原告は、Aに対し平成12年6月以降は月額125万円のE借地料に係る債権を有していたものと認められる。原告がAから現実にはE借地料の支払を受けていなくても、支払期日が到来した時点で、E借地料に係る債権は確定的に発生しており、未収債権として原告に帰属しているから、E借地料は、原告の不動産所得の総所得金額に算入すべきものといえる。

3 本件固定資産税の必要経費への算入の可否について

(1) 必要経費に関する法の定め

法37条1項は、不動産所得等の金額の計算上必要経費に算入すべき金額を、当該所得の総収入金額に係る売上原価その他当該総収入金額を得るため直接に要した費用の額及びその年における販売費、一般管理費その他これらの所得を生ずべき業務について生じた費用の額とする旨規定し、法45条1項1号において、個人の消費生活上の費用である家事上の経費（以下「家事費」という。）及びこれに関連する経費（以下「家事関連費」という。）は、原則として、必要経費に算入することはできない旨規定している。

法施行令96条は、家事関連費のうち、①その主たる部分が不動産所得、事業所得、山林所得又は雑所得を生ずべき業務の遂行上必要であり、かつ、その必要である部分を明らかに区分することができる場合、また、②青色申告者については、①のほか取引の記録等に基づいて不動産所得、事業所得又は山林所得を生ずべき業務の遂行上直接必要であったことが明らかにされる部分がある場合には、それらの部分は必要経費とされない家事関連費から除く旨規定されている。

【判示(6)】

これらの規定からすれば、不動産所得の金額の計算上必要経費に算入される費用とは、不動産所得の総収入金額を得るために直接に要した費用の額、これらの所得を生ずべき業務について生じた費用の額及び家事関連費のうち業務の遂行上必要であり、かつ、その必要である部分を明らかに区分することができるものでなければならない。

(2) 不動産賃貸業を営む個人所有地に係る固定資産税と必要経費

【判示(7)】

ア 不動産賃貸業を営む個人の所有する土地で、ある年度において未だ貸付けの用に供されていなかったものに係る固定資産税が、その年度における「所得を生ずべき業務について生じた費用」と認められるためには、その者がその主観において当該土地を貸付けの用に供する意図を有しているというだけでは足りず、当該土地がその形状、種類、性質その他の状況に照らして、近い将来において確実に貸付けの用に供されるものと考えられるような客観的な状態にあることを必要とするものと解すべきである。

なぜなら、未だ貸付けの用に供される見通しが立っていない土地について、当該土地に係る固定資産税の支出を不動産所得の必要経費に算入し、その後、当該土地

の貸付けを断念して家事用に転用した場合には、所得税法上当該土地に係る前記支出をさかのぼって不動産所得の必要経費から否認する規定はなく、不合理な結果が生じうるからである。

イ 以上を前提に、本件固定資産税を原告の不動産所得の必要経費に算入できるかを検討する。

ここで、本件固定資産税は、平成12年1月から同年5月（本件契約締結前）までの本件遊休地に係る固定資産税と、同年6月（本件契約締結後）から本件各係争年分の暦年終了時までの本件残余地に係る固定資産税であるから、本件契約締結前の本件遊休地及び本件契約締結後の本件残余地が、確実に貸付けの用に供されるものと考えられるような客観的な状態にあったかが問題となる。

(3) 本件遊休地及び本件残余地をめぐる状況については、甲4ないし6、乙16、19ないし22、26の1・2、原告本人尋問の結果及び弁論の全趣旨によれば、次のとおり認められる。

ア 本件遊休地のうち、本件3土地及び本件4土地の一部（合計1358.67平方メートルのうち本件給油所部分965.25平方メートル）は、昭和59年9月から平成9年8月までの間、本件給油所賃貸借契約により本件給油所とともにFに賃貸されていた（甲6、乙16）。本件給油所は、本件給油所賃貸借契約が終了してから、撤去された。

その後、本件契約締結時に至るまで、原告が本件遊休地を他に賃貸していたことはない。

イ 本件遊休地は、平成12年1月1日時点では、本件2土地と本件3土地の一部にA所有の事務所が、おおむね本件1土地と本件2土地の一部に原告の居宅が所在しており、その用地となっていた（乙19、21）。

なお、A所有の事務所の用地については、原告とAとの間で賃貸借契約は締結されていない。

ウ 原告は、平成12年6月5日付けで本件遊休地の一部である本件土地につき本件契約を締結し、同月25日、本件2土地と本件3土地の一部に所在したA所有の事務所を四日市市545番地2の土地へと移転させた（乙21）。

また、原告は、本件1土地と本件2土地の一部に所在した原告の居宅を取り壊し、同年11月14日、四日市市545番地1及び548番地に居宅を新築した（乙22）。

エ 本件契約締結後の本件遊休地とその周辺地の状況は、別紙4のとおりであり、四日市市549番地の上に倉庫（以下「本件倉庫」という。）が所在しており、そのごく一部が本件残余地にまたがっていた（乙20、26の1・2。なお、原告は、別紙4の本件遊休地と本件残余地の範囲がそもそも間違っていると主張するが、本件遊休地は、あくまで本件1土地ないし本件4土地の総称として定義されているのであり、これらの土地に隣接する原告所有の四日市市549番地は含まれない。）。

その後、平成14年12月31日に至るまでの間、原告が本件残余地を他に賃貸していたことはない。

オ 本件契約は、平成15年1月31日をもって合意解約された。その後、平成16

年10月29日、本件遊休地及び四日市市549番地につき、原告とAとの間、さらにAと株式会社Lとの間で、それぞれ事業用借地権設定契約が締結された(甲4、5、乙17)。

(4) 上記認定事実を踏まえ、検討する。

ア 本件遊休地は、平成9年8月に本件給油所賃貸借契約が終了してから他に賃貸されておらず、平成12年1月1日から本件契約締結までの間は、もっぱら原告の居宅及びAの事務所の用地として使用されており、原告あるいはAが、これらの建物の移転等を行い、本件遊休地の一部である本件土地を更地にしてDに引き渡したのは、本件契約締結後のことであった。

【判示(8)】

これらの事実からすれば、本件遊休地は、本件契約の締結を契機として、その一部であり本件契約の対象となった本件土地の部分が、貸付けの用に供すべく整備されたものといえる。そうすると、本件遊休地全体につき、本件契約締結前から確実に貸付けの用に供されるものと考えられるような客観的な状態にあったということとはできない。

イ また、本件残余地は、本件契約締結後は、平成16年10月29日に他の土地と併せて賃貸されるまで他に賃貸されておらず、また、Dが使用している本件土地と、移転したAの事務所あるいは原告の居宅の用地とに挟まれる状態となっていて、利便性が劣る状況にあった。そして、原告が本件残余地について賃借人を募集していたことを裏付ける客観的証拠は何ら存しない。

この点、原告は、本件残余地を賃貸するため、本件契約締結後、改めて本件倉庫にまで至る上下水道を「E」側とは逆の西側から敷設し、本件契約書にも本件倉庫の賃借人が本件土地上を通行できるよう条項を盛り込んでおり、かつ、Nという不動産業者に依頼して賃借人を募集していたと主張し、その旨供述する(甲13、原告本人尋問の結果)。

しかし、甲9、10によれば、本件倉庫は、従前、原告ではなくAが賃貸していた物件であるし、その賃貸借契約の対象に敷地は含まれていなかったことが認められる。そうすると、本件倉庫の貸付けの便宜のためにした上下水道の敷設や通行権の確保をもって、直ちに、原告が本件残余地を賃貸するためにしたものと評価することはできない。また、不動産業者に賃借人の募集を依頼していたとの点は、原告が本人尋問の段階になって初めて供述したものである。原告は、重要な争点となっていたのに尋問まで一切主張等しなかった理由を尋ねられても「そういえばNにお願いしておったなということ思い出しました。」と述べるのみで、Nについては正式名称も分からないというのであり、裏付けとなる客観的資料も何ら存しないことからすると、同供述は措信し難い。

以上からすれば、本件契約締結後、本件残余地が、確実に貸付けの用に供されるものと考えられるような客観的な状態にあったとはいうのは困難である。

ウ したがって、本件固定資産税は、原告の不動産所得の必要経費に算入することはできない。

4 本件交際費の必要経費への算入の可否について

【判示(9)】

(1) 前記3(1)の必要経費に関する法の定めからすると、交際費を所得税法上の必要経

費として計上するには、当該交際費が、事業活動と直接の関連性を有し、事業の遂行上必要な費用であることが客観的に認められなければならない。

- (2) 本件交際費については、原告は、別紙1ないし3のとおりいずれもC及びBに関する接待費用であると主張し、これに沿う供述をしている。

しかしながら、原告記帳に係る本件各係争年分の総勘定元帳の交際費勘定（乙15の1ないし3）には、支払年月日、支払先及支払金額の記載はあるものの本件交際費の用途等の記載はなく、別紙1ないし3の「接待先」及び「内容」を裏付ける客観的証拠は存しない。また、原告は、原処分に係る税務調査ばかりか、異議調査、審査請求では、本件交際費の用途等につき別紙1ないし3に沿う主張は一切していなかった。そもそも、原告は、C及びBの入居者の募集等を不動産管理会社に委託しているのあり（この点は当事者間に争いが無い）、これら2棟の賃貸用集合住宅を賃貸するのに頻りに飲食店で接待をする必要性も乏しい。

原告の供述内容をもみても、原告は、別紙1ないし3の記載内容の正確性に関し、接待に用いる飲食店は接待先が指定してくるため、どの店で接待したかが分かれば接待先が分かること、大半の接待については、原告の手帳に記載されていることなどを述べているが、別紙1ないし3に記載された飲食店と接待先との間には特に対応関係は見出せないし、接待の事実が記載されているという手帳も証拠として提出するものではない。

これらの諸点からすれば、原告の上記供述は採用することができず、他に本件交際費が、原告の不動産所得の事業活動と直接の関連性を有し、事業の遂行上必要な費用であることを裏付ける証拠はない。

- (3) 以上からすれば、本件交際費は、原告の不動産所得の必要経費に算入することはできない。

なお、原告は、別表5-1ないし5-3記載の交際費のうち本件交際費以外の部分については、積極的に争っておらず、必要経費であるとする具体的な主張立証をするものではないから、別表5-1ないし5-3記載の交際費はいずれも原告の不動産所得の必要経費には算入できないものである。

5 本件給与賃金の必要経費への算入の可否について

- 【判示(10)】** (1) 乙8の3によれば、原告は、平成14年分所得税の青色申告決算書において、必要経費のうちの給与賃金の内訳として、丁分53万6000円及び「その他8名」分220万2800円を計上しているところ、「その他8名」については、乙24末尾の添付書面に記載がある戊、GH及びI（以下「戊ら」という。）の4名以外には、氏名も不明である上、就業状況や給与賃金の計算根拠等を裏付ける客観的資料は何ら存在していない。

この点、原告は、本件給与賃金は架空計上ではない旨主張し、原告の妻Jは、配偶者に収入を得ていることを秘匿した状態で稼働していたり生活保護を受けている関係から、氏名住所を明らかにできない女性3名が就労しており、実際に給与賃金を支払ったこと、その原資は手元にある予備の現金であること、ただ、裏付けとなる資料はすべて散逸してしまったことなどを証言する。しかし、就労状況のみならず賃金の支払を示す客観的資料もすべて散逸したというのはあまりに不合理であるし、同人は、

原処分の税務調査において、青色申告決算書では架空の金額を上乗せしていた旨の申立書（乙24）を作成していること、予備の現金の資金出所は明らかでない一方、戊ら4名分の給料は毎月端数まで預金口座から引き出していること（乙28）に照らし、同証言はにわかに措信し難い。

なお、原告は、上記申立書（乙24）は、調査官から意に反して書かされたものであると主張し、Jはこれに沿う陳述（甲12）ないし証言をしているが、同書面は、原告の当時の顧問税理士も立会いの下で作成されたのであり、顧問税理士が上乗せ計上の事実もないのにその旨の書面作成に応じるよう促すとは考え難いから、この点に関する上記陳述ないし証言は採用できない。

- (2) そうすると、「その他8名」分として計上された220万2800円については、乙24末尾の添付書面及び乙25の就業報告書以外には支払の根拠となるべきものはなく、これらの書面から算出される平成14年1月から12月までの戊らに対する給与賃金額は、被告主張金額（69万5600円）を上回るものではない。

よって、220万2800円と被告主張金額の差額である本件給与賃金は、原告の不動産所得の必要経費に算入することはできない。

6 税額計算と本件各処分の適法性

- (1) 以上を前提として、原告の本件各係争年分の所得税に係る総所得金額及び納付すべき税額を計算すると、別表2-1ないし2-3（不動産所得の内訳は別表3-1ないし3-3）の「被告主張額」記載のとおり、平成12年分につき総所得金額2691万8594円、納付すべき税額592万3700円、平成13年分につき総所得金額3898万4124円、納付すべき税額1004万5200円、平成14年分につき総所得金額3980万7307円、納付すべき税額1031万1100円となる。

これに対し、本件各更正処分は、別表1のとおり、平成12年分につき総所得金額2687万6642円、納付すべき税額590万8200円、平成13年分につき総所得金額3870万8751円、納付すべき税額994万3500円、平成14年分につき総所得金額3969万8681円、納付すべき税額1027万1100円である。これらはいずれも、上記額を下回るものであるから、本件各更正処分は適法である。

- (2) また、本件各賦課決定処分は、本件各更正処分に伴ってされたものであり、原告が過少に申告していたことにつき通則法所定の正当な理由は認められないから、いずれも適法である。

- 7 以上からすれば、本件訴えのうち、本件重加算税賦課決定処分の取消しを求める部分是不適法であるから却下し、原告のその余の請求は、いずれも理由がないから棄却することとし、訴訟費用の負担について、行政事件訴訟法7条、民訴法61条を適用して、主文のとおり判決する。

津地方裁判所民事第1部

裁判長裁判官 堀内 照美

裁判官 田中 正哉

裁判官 薄井 真由子

別紙

物件目録

- | | | | |
|---|------|----|--------------------|
| 1 | 四日市市 | 田 | 5 9 5 平方メートル |
| 2 | 同所 | 田 | 6 5 4 平方メートル |
| 3 | 同所 | 宅地 | 7 1 7 . 3 5 平方メートル |
| 4 | 同所 | 宅地 | 6 4 1 . 3 2 平方メートル |

別表1 課税の経緯

	区分	日付	総所得金額	内訳		所得控除の額	課税所得金額	納付すべき税額	過少申告加算税	重加算税	
				不動産所得	給与所得						
12 年 分	確定申告	平成13年3月15日	11,477,994	8,177,994	3,300,000	2,469,974	9,008,000	860,300			
	更正等	平成16年3月12日	27,510,512	24,210,512	3,300,000	2,469,974	25,040,000	6,142,800	746,000		
	異議申立	平成16年3月30日	全部取消し								
	異議決定	平成16年6月29日	26,912,144	23,612,144	3,300,000	2,469,974	24,442,000	5,921,500	713,000		
	審査請求	平成16年7月12日	全部取消し								
	裁 決	平成17年6月28日	26,876,642	23,576,642	3,300,000	2,469,974	24,406,000	5,908,200	710,000		
13 年 分	確定申告	平成14年3月15日	16,943,835	7,243,835	9,700,000	2,895,622	14,048,000	1,851,500			
	更正等	平成16年3月12日	40,008,933	30,308,933	9,700,000	2,895,622	37,113,000	10,424,500	1,164,500		
	異議申立	平成16年3月30日	全部取消し								
	異議決定	平成16年6月29日	38,906,794	29,206,794	9,700,000	2,895,622	36,011,000	10,016,700	1,103,000		
	審査請求	平成16年7月12日	全部取消し								
	裁 決	平成17年6月28日	38,708,751	29,008,751	9,700,000	2,895,622	35,813,000	9,943,500	1,092,500		
14 年 分	確定申告	平成15年3月17日	14,058,861	4,358,861	9,700,000	3,031,332	11,027,000	963,500			
	更正等	平成16年3月12日	41,680,921	31,980,921	9,700,000	3,031,332	38,649,000	11,004,500	1,346,000	192,500	
	異議申立	平成16年3月30日	全部取消し（重加算税の賦課決定処分については、争わない）								
	異議決定	平成16年6月29日	40,040,068	30,340,068	9,700,000	3,031,332	37,008,000	10,397,300	1,254,500	192,500	
	審査請求	平成16年7月12日	全部取消し（重加算税の賦課決定処分については、争わない）								
	裁 決	平成17年6月28日	39,698,681	29,998,681	9,700,000	3,031,332	36,667,000	10,271,100	1,236,500	192,500	

別表2-1 被告主張額（平成12年分）

（単位：円）

項目	確定申告額	被告主張額
①不動産所得	8,177,994	23,618,594
②給与所得	3,300,000	3,300,000
③総所得金額（①+②）	11,477,994	26,918,594
④社会保険料控除	646,974	646,974
⑤生命保険料控除	50,000	50,000
⑥損害保険料控除	3,000	3,000
⑦配偶者控除	380,000	380,000
⑧扶養控除	1,010,000	1,010,000
⑨基礎控除	380,000	380,000
⑩所得控除の額（④～⑨の計）	2,469,974	2,469,974
⑪課税総所得金額（③-⑩） （1,000円未満切捨て）	9,008,000	24,448,000
⑫算出税額	1,472,400	6,555,760
⑬住宅借入金等特別控除	322,000	322,000
⑭差引所得税額（⑫-⑬）	1,150,400	6,233,760
⑮定率減税額	230,080	250,000
⑯源泉徴収税額	60,000	60,000
⑰納付すべき税額（⑭-⑮-⑯） （100円未満切捨て）	860,300	5,923,700

注 ⑰欄の金額は、「予定納税額」を差し引く前の金額である。

別表 2 - 2 被告主張額 (平成 13 年分)

(単位 : 円)

項目	確定申告額	被告主張額
①不動産所得	7,243,835	29,284,124
②給与所得	9,700,000	9,700,000
③総所得金額 (①+②)	16,943,835	38,984,124
④社会保険料控除	1,072,622	1,072,622
⑤生命保険料控除	50,000	50,000
⑥損害保険料控除	3,000	3,000
⑦配偶者控除	380,000	380,000
⑧扶養控除	1,010,000	1,010,000
⑨基礎控除	380,000	380,000
⑩所得控除の額 (④～⑨の計)	2,895,622	2,895,622
⑪課税総所得金額 (③-⑩) (1,000円未満切捨て)	14,048,000	36,088,000
⑫算出税額	2,984,400	10,862,560
⑬住宅借入金等特別控除	315,600	0
⑭差引所得税額 (⑫-⑬)	2,668,800	10,862,560
⑮定率減税額	250,000	250,000
⑯源泉徴収税額	567,300	567,300
⑰納付すべき税額 (⑭-⑮-⑯) (100円未満切捨て)	1,851,500	10,045,200

注 ⑰欄の金額は、「予定納税額」を差し引く前の金額である。

別表 2 - 3 被告主張額 (平成 1 4 年分)

(単位 : 円)

項目	確定申告額	被告主張額
①不動産所得	4,358,861	30,107,307
②給与所得	9,700,000	9,700,000
③総所得金額 (①+②)	14,058,861	39,807,307
④社会保険料控除	1,208,332	1,208,332
⑤生命保険料控除	50,000	50,000
⑥損害保険料控除	3,000	3,000
⑦配偶者控除	380,000	380,000
⑧扶養控除	1,010,000	1,010,000
⑨基礎控除	380,000	380,000
⑩所得控除の額 (④～⑨の計)	3,031,332	3,031,332
⑪課税総所得金額 (③-⑩) (1,000円未満切捨て)	11,027,000	36,775,000
⑫算出税額	2,078,100	11,116,750
⑬住宅借入金等特別控除	309,000	0
⑭差引所得税額 (⑫-⑬)	1,769,100	11,116,750
⑮定率減税額	250,000	250,000
⑯源泉徴収税額	555,600	555,600
⑰納付すべき税額 (⑭-⑮-⑯) (100円未満切捨て)	963,500	10,311,100

注 ⑰欄の金額は、「予定納税額」を差し引く前の金額である。

別表 3 - 1 不動産所得金額計算表 (平成 12 年分)

(単位 : 円)

勘定科目		確定申告額	被告主張額	増減額
①	総収入金額	68,041,391	78,204,296	10,162,905
内 訳	B家賃収入	19,547,063	19,843,213	296,150
	C家賃分収入	30,607,129	31,723,884	1,116,755
	C店舗分収入	15,339,180	15,339,180	0
	K敷地料収入	2,400,000	2,400,000	0
	E借地料収入	—	8,750,000	8,750,000
	雑収入	148,019	148,019	0
②	租税公課	6,435,324	5,397,421	△1,037,903
③	損害保険料	92,620	195,290	102,670
④	修繕費	1,270,758	1,586,185	315,427
⑤	減価償却費	12,555,754	12,249,554	△306,200
⑥	借入金利子	17,194,126	16,781,148	△412,978
⑦	地代家賃	6,000,000	6,000,000	0
⑧	給与賃金	4,126,013	4,126,013	0
⑨	管理費	3,181,479	3,150,399	△31,080
⑩	水道光熱費	2,896,449	2,865,663	△30,786
⑪	通信費	164,238	159,098	△5,140
⑫	交際費	4,576,509	371,019	△4,205,490
⑬	広告宣伝費	66,000	427,500	△361,500
⑭	その他の経費	854,127	826,412	△27,715
⑮	必要経費の合計額 (②～⑭の計)	59,413,397	54,135,702	△5,277,695
⑯	青色申告特別控除前の所得金額 (①－⑮)	8,627,994	24,068,594	15,440,600
⑰	青色申告特別控除額	450,000	450,000	0
⑱	所得金額 (⑯－⑰)	8,177,994	23,618,594	15,440,600

(注) △はマイナスを表します。

別表 3 - 2 不動産所得金額計算表 (平成 13 年分)

(単位 : 円)

勘定科目		確定申告額	被告主張額	増減額
①	総収入金額	65,931,823	84,732,077	18,800,254
内 訳	B家賃収入	18,050,510	20,603,910	2,553,400
	C家賃分収入	31,049,271	32,233,125	1,183,854
	C店舗分収入	14,289,000	14,289,000	0
	K敷地料収入	2,400,000	2,400,000	0
	E借地料収入	—	15,000,000	15,000,000
	雑収入	143,042	206,042	63,000
②	租税公課	8,274,592	7,751,604	△522,988
③	損害保険料	18,925	194,984	177,059
④	修繕費	4,346,822	4,412,078	65,256
⑤	減価償却費	11,933,127	11,643,053	△290,074
⑥	借入金利子	13,861,011	13,529,415	△331,596
⑦	地代家賃	6,000,000	6,000,000	0
⑧	給与賃金	3,434,003	3,434,003	0
⑨	管理費	3,336,251	3,382,092	45,841
⑩	水道光熱費	2,472,975	2,884,977	412,002
⑪	通信費	105,748	101,850	△3,898
⑫	交際費	3,136,219	409,627	△2,726,592
⑬	広告宣伝費	412,000	412,000	0
⑭	その他の経費	906,315	842,270	△64,045
⑮	必要経費の合計額 (②～⑭の計)	58,237,988	54,997,953	△3,239,035
⑯	青色申告特別控除前の所得金額 (①－⑮)	7,693,835	29,734,124	22,040,289
⑰	青色申告特別控除額	450,000	450,000	0
⑱	所得金額 (⑯－⑰)	7,243,835	29,284,124	22,040,289

(注) △はマイナスを表します。

別表 3-3 不動産所得金額計算表 (平成14年分)

(単位:円)

勘定科目		確定申告額	被告主張額	増減額
①	総収入金額	58,769,587	79,114,396	20,344,809
内 訳	B家賃収入	16,866,376	20,996,452	4,130,076
	C家賃分収入	26,116,061	27,303,794	1,187,733
	C店舗分収入	13,230,000	13,230,000	0
	K敷地料収入	2,400,000	2,400,000	0
	E借地料収入	—	15,000,000	15,000,000
	雑収入	157,150	184,150	27,000
②	租税公課	6,453,542	6,063,878	△389,664
③	損害保険料	0	196,649	196,649
④	修繕費	8,231,029	6,521,404	△1,709,625
⑤	減価償却費	11,644,287	11,483,914	△160,373
⑥	借入金利子	8,870,451	8,746,735	△123,716
⑦	地代家賃	6,000,000	6,000,000	0
⑧	給与賃金	2,738,800	1,231,600	△1,507,200
⑨	管理費	2,593,206	3,038,100	444,894
⑩	水道光熱費	2,861,963	2,787,156	△74,807
⑪	通信費	258,675	256,350	△2,325
⑫	交際費	3,708,253	1,574,783	△2,133,470
⑬	広告宣伝費	471,000	527,000	56,000
⑭	その他の経費	129,520	129,520	0
⑮	必要経費の合計額 (②～⑭の計)	53,960,726	48,557,089	△5,403,637
⑯	青色申告特別控除前の所得金額 (①-⑮)	4,808,861	930,557,307	25,748,446
⑰	青色申告特別控除額	450,000	450,000	0
⑱	所得金額 (⑯-⑰)	4,358,861	30,107,307	25,748,446

(注) △はマイナスを表します。

別表4 必要経費の額に算入されない租税公課の明細表

(単位：円)

物件名		平成12年分	平成13年分	平成14年分
固定資産税	自宅	154,633	262,704	262,667
	Aに使用貸借している駐車場	415,894	195,529	195,429
	本件契約以前の遊休地（平成12年1月から5月までの5か月間）注1	558,672	—	—
	553番地の土地のうち本件契約により賃貸されていない部分（平成12年6月以降）注2	41,952	108,641	108,626
登録免許税過大計上額			96,250	
合計		1,171,151	663,124	566,722

注1 本件契約以前の遊休地は以下のものである。

- ① 四日市市、地目「田」、地積「595㎡」
- ② 四日市市、地目「田」、地積「654㎡」
- ③ 四日市市、地目「宅地」、地積「717.35㎡」
- ④ 四日市市、地目「宅地」、地積「641.32㎡」

注2 上記①のうち「301.38㎡」が、本件契約により賃貸されることから、残りの「293.62㎡」は平成12年6月以降も貸付の用に供されていない土地となる。

別表5-1 必要経費の額に算入されない交際費の明細表（平成12年分）

（単位：円）

元帳記載事項			元帳記載事項		
月日	摘要	金額	月日	摘要	金額
1. 01		6,279	3. 25		10,195
1. 01		1,181	3. 26		3,990
1. 12		1,155	3. 30		4,893
1. 21		11,487	3. 30		2,835
1. 23		4,294	3. 31		34,707
1. 24		2,730	4. 01		15,480
1. 24		60,611	4. 02		5,486
1. 27		5,649	4. 02		23,000
1. 31		11,500	4. 04		4,966
1. 31		91,042	4. 05		25,450
2. 03		8,022	4. 08		38,958
2. 04		16,905	4. 10		103,740
2. 05		262	4. 11		7,539
2. 07		13,083	4. 14		5,785
2. 07		2,760	4. 15		6,142
2. 08		15,383	4. 16		23,730
2. 10		2,026	4. 20		10,825
2. 15		24,700	4. 20		2,835
2. 17		2,823	4. 22		11,000
2. 17		2,310	4. 24		3,000
2. 17		2,500	4. 25		2,835
2. 18		5,775	4. 25		10,206
2. 20		10,332	4. 26		18,732
2. 20		1,764	4. 28		11,350
2. 20		5,386	4. 29		13,912
2. 21		8,116	4. 30		9,293
2. 25		5,775	4. 30		30,450
2. 26		7,707	5. 01		13,100
2. 27		4,322	5. 02		3,696
3. 01		3,433	5. 15		12,200
3. 01		19,950	5. 15		28,800
3. 02		22,250	5. 16		3,465
3. 04		9,348	5. 21		28,300
3. 04		9,500	5. 31		14,300
3. 04		2,058	5. 31		47,942
3. 05		10,909	6. 06		5,649
3. 08		7,434	6. 06		15,200
3. 08		60,000	6. 09		11,340
3. 10		2,310	6. 10		12,810
3. 11		13,671	6. 17		4,599
3. 12		39,250	6. 18		15,677
3. 13		2,541	6. 19		5,040
3. 15		6,178	6. 21		162,911
3. 15		29,800	6. 21		120,875
3. 16		18,007	6. 22		14,570
3. 18		30,000	6. 23		6,510
3. 19		2,530	6. 28		122,692
3. 19		11,109	6. 29		27,300
3. 20		7,392	6. 29		6,750
3. 23		6,331	6. 30		9,849
3. 24		8,788	6. 30		13,387
3. 24		4,830	7. 16		9,147
3. 24		8,410	7. 19		212,803
小計①		671,908	小計②		1,370,246

(単位：円)

元帳記載事項			元帳記載事項		
月日	摘要	金額	月日	摘要	金額
7.31		88,914	10.13		49,800
8.01		205,286	10.13		5,670
8.01		157,520	10.17		9,450
8.17		4,620	10.20		12,779
8.17		179,741	10.20		8,000
8.20		3,318	10.20		2,667
8.20		9,500	10.24		15,000
8.21		7,234	10.25		56,700
8.21		7,749	10.25		21,840
8.21		14,427	10.25		29,400
8.22		22,900	10.26		12,700
8.22		19,980	10.28		39,700
8.26		12,768	10.30		11,850
8.26		17,800	10.31		3,150
8.29		3,250	10.31		3,990
8.29		11,600	10.31		52,647
8.31		6,426	11.04		5,985
9.02		16,978	11.09		14,700
9.03		11,235	11.10		22,850
9.04		15,450	11.11		5,985
9.10		6,542	11.17		1,680
9.14		11,340	11.17		25,200
9.14		21,750	11.20		11,900
9.15		5,723	11.22		5,600
9.17		6,856	11.23		10,185
9.20		7,455	11.26		16,000
9.21		2,058	11.27		110,954
9.22		15,414	11.29		4,242
9.25		9,800	11.30		3,780
9.26		21,840	11.30		53,340
9.27		2,310	12.02		7,507
9.28		13,135	12.07		8,700
9.30		16,863	12.11		2,310
9.30		24,760	12.12		2,467
10.01		27,600	12.12		380
10.02		6,752	12.19		16,349
10.03		6,720	12.20		4,693
10.03		14,910	12.20		8,505
10.03		11,290	12.21		6,300
10.05		3,326	12.26		12,150
10.06		12,500	12.27		13,450
10.07		11,802	12.28		149,500
10.09		21,350	12.29		27,090
10.11		3,465	12.31		27,200
10.12		2,005	12.31		110,029
10.12		34,700		小計④	1,024,374
	小計③	1,138,962		合計 (①+②+③+④)	4,205,490

別表5-2 必要経費の額に算入されない交際費の明細表（平成13年分）

（単位：円）

元帳記載事項			元帳記載事項		
月日	摘要	金額	月日	摘要	金額
1.01		6,773	2.23		25,200
1.01		6,877	2.24		5,350
1.01		9,082	2.25		7,224
1.01		12,648	2.25		15,750
1.01		13,514	2.28		9,240
1.01		8,568	2.28		21,367
1.01		39,450	3.02		3,000
1.02		33,117	3.05		2,835
1.03		2,970	3.07		13,912
1.04		23,226	3.09		10,720
1.06		13,860	3.10		7,373
1.07		13,419	3.15		14,200
1.10		7,980	3.17		25,735
1.10		9,271	3.17		6,900
1.11		27,240	3.18		12,180
1.12		3,990	3.19		7,490
1.13		4,884	3.20		14,050
1.13		16,978	3.21		730
1.14		13,597	3.21		3,130
1.14		5,995	3.21		9,272
1.15		8,232	3.21		28,000
1.15		8,232	3.24		11,226
1.16		2,100	3.28		4,431
1.16		3,465	3.29		40,400
1.18		29,295	3.29		28,000
1.18		4,429	3.29		30,000
1.18		13,040	3.31		27,426
1.20		9,050	4.01		19,160
1.22		11,600	4.01		14,286
1.23		6,210	4.02		4,147
1.25		5,649	4.04		12,001
1.27		34,000	4.04		6,237
1.29		15,655	4.04		2,992
1.31		28,000	4.05		2,835
1.31		2,509	4.07		6,300
1.31		35,000	4.07		12,600
1.31		131,060	4.11		5,880
2.01		6,489	4.13		11,850
2.02		4,126	4.16		2,310
2.02		19,898	4.16		6,500
2.05		9,846	4.17		10,920
2.05		9,846	4.19		4,977
2.06		15,834	4.20		28,000
2.06		2,425	4.20		22,000
2.08		15,250	4.21		7,297
2.09		11,090	4.23		34,429
2.16		12,054	4.23		12,900
2.17		9,240	4.24		7,150
2.21		6,678	4.27		8,463
2.22		9,349	4.30		1,800
2.22		7,245	5.01		8,841
小計①		760,335	小計②		639,016

(単位：円)

元帳記載事項			元帳記載事項		
月日	摘要	金額	月日	摘要	金額
5.01		3,780	8.08		12,610
5.05		6,690	8.09		6,200
5.07		21,010	8.10		37,000
5.08		11,600	8.12		15,204
5.11		13,020	8.21		15,900
5.13		9,849	8.28		18,830
5.16		5,985	8.29		10,290
5.17		15,700	8.29		28,800
5.18		5,092	8.31		65,578
5.20		3,339	9.02		15,550
5.20		14,616	9.03		7,591
5.23		2,520	9.03		21,000
5.28		2,520	9.06		6,311
5.29		5,775	9.11		2,835
5.29		7,080	9.11		25,200
5.31		14,185	9.12		4,569
5.31		17,146	9.13		13,912
6.01		12,600	9.18		13,900
6.05		4,620	9.19		9,000
6.05		22,020	9.20		7,600
6.08		43,785	9.20		15,700
6.15		42,840	9.24		13,253
6.18		4,200	9.27		29,568
6.21		3,200	9.29		18,325
6.22		6,750	9.30		76,959
6.23		6,079	10.04		13,020
6.26		5,995	10.05		19,300
6.30		17,112	10.05		18,900
7.03		7,948	10.14		2,625
7.04		11,917	10.14		3,360
7.10		4,410	10.17		7,300
7.12		16,884	10.18		6,900
7.12		39,000	10.18		12,700
7.12		16,884	10.19		4,650
7.12		7,484	10.19		6,900
7.13		6,080	10.30		28,455
7.16		11,729	10.31		13,440
7.17		9,534	10.31		22,006
7.17		3,360	11.01		5,051
7.19		11,235	11.03		10,200
7.19		9,000	11.04		31,250
7.22		6,384	11.05		5,250
7.26		5,355	11.08		4,000
7.27		14,000	11.15		7,980
7.27		16,600	11.19		4,000
7.28		11,600	11.20		36,000
7.29		7,843	11.22		13,900
7.31		5,145	11.22		12,348
7.31		19,932	11.27		6,300
8.03		7,329	11.30		11,347
8.05		22,008	12.31		23,890
小計③		600,769	小計④		822,757
			合計 (①+②+③+④)		2,822,877

別表5-3 必要経費の額に算入されない交際費の明細表（平成14年分）

（単位：円）

元帳記載事項			元帳記載事項		
月日	摘要	金額	月日	摘要	金額
1.01		367	2.09		5,292
1.01		1,340	2.11		20,350
1.01		247	2.17		15,582
1.01		81	2.22		6,300
1.01		1,229	2.23		3,000
1.01		3,412	2.24		5,743
1.01		4,956	2.25		16,500
1.01		312	2.28		1,050
1.01		3,738	3.01		4,662
1.01		1,441	3.02		2,525
1.01		2,109	3.06		4,452
1.01		4,200	3.13		2,142
1.01		8,883	3.14		4,777
1.01		3,780	3.18		6,646
1.01		9,292	3.18		9,600
1.01		2,980	3.20		10,000
1.01		7,455	3.27		4,011
1.01		25,400	3.28		6,520
1.01		8,000	3.30		8,190
1.01		33,000	3.30		11,650
1.01		32,500	3.31		2,961
1.01		189	3.31		1,753
1.01		4,462	3.31		108,027
1.01		6,300	4.30		10,500
1.01		3,990	5.19		2,772
1.01		7,224	5.19		3,717
1.01		32,025	5.31		77,513
1.01		1,648	6.06		24,800
1.01		5,000	6.07		11,750
1.01		19,320	6.12		16,000
1.01		9,464	6.15		18,112
1.01		7,400	6.21		13,335
1.01		6,000	6.22		6,300
1.01		8,450	6.23		20,118
1.01		3,150	6.30		56,831
1.01		327	7.30		4,399
1.05		21,451	7.31		40,514
1.07		23,520	8.01		2,500
1.08		16,500	8.06		13,361
1.18		12,579	8.09		29,800
1.20		6,237	8.10		9,200
1.23		2,415	8.22		18,650
1.30		183,000	8.30		1,732
1.31		20,400	8.31		21,766
2.03		18,480	9.01		2,205
2.03		57,435	9.04		5,344
2.03		10,710	9.04		12,000
2.03		7,203	9.05		7,665
2.04		12,300	9.05		7,665
2.05		5,145	9.06		5,250
2.06		16,000	9.06		15,300
小計①		683,046	小計②		720,832

(単位：円)

元帳記載事項			元帳記載事項		
月日	摘要	金額	月日	摘要	金額
9.08		7,980	11.13		6,174
9.10		12,000	11.15		7,182
9.13		6,625	11.15		3,413
9.13		8,977	11.16		4,683
9.13		22,500	11.19		6,216
9.18		11,182	11.21		12,000
9.20		16,220	11.22		17,283
9.24		19,550	11.23		13,419
9.26		11,050	11.27		4,725
9.29		10,006	11.29		12,200
9.30		10,700	11.30		3,675
9.30		40,604	12.03		3,097
10.01		4,725	12.04		5,250
10.05		11,592	12.05		5,040
10.08		18,112	12.06		3,233
10.09		4,410	12.08		161,332
10.11		21,000	12.12		525
10.12		3,050	12.12		4,620
10.14		15,320	12.13		14,469
10.17		3,822	12.14		4,620
10.19		10,460	12.15		29,800
10.21		5,974	12.16		7,000
10.27		23,106	12.17		5,250
10.27		8,100	12.19		13,540
10.27		12,605	12.20		5,628
11.01		5,040	12.24		7,560
11.05		18,850	12.25		5,124
11.09		4,662	12.28		8,600
11.13		5,712		小計④	375,658
	小計③	353,934		合計 (①+②+③+④)	2,133,470

別表5-4 平成14年分の交際費のうち

平成13年分の必要経費の額に算入される交際費の明細表

(単位：円)

年月日	元帳の摘要欄	必要経費の額	年月日	元帳の摘要欄	必要経費の額
13.07.05		1,229	13.12.03		1,340
13.11.07		312	13.12.07		247
13.11.09		3,738	13.12.08		9,464
13.11.14		32,025	13.12.09		25,400
13.11.18		1,441	13.12.12		327
13.11.19		8,000	13.12.18		4,956
13.11.26		81	13.12.18		189
13.11.29		367	13.12.21		1,648
13.11.30		2,109	13.12.23		3,412
小計①		49,302	小計②		46,983
			合計 (①+②)		96,285

別表6 必要経費の額に算入されない給与賃金の明細表（平成14年分）

（単位：円）

決算書の記載氏名	丁	その他8名	合計	摘要
申告額	536,000	2,202,800	2,738,800	丁を除き、実際に従事し支払いの真実が確認できる者は4名（戊、G、H、I）であり、給与賃金支払額の合計は1,231,600円であることから、架空に計上された1,507,200円は必要経費の額に算入できない。
給与賃金支払額	536,000	695,600	1,231,600	
架空計上額	—	1,507,200	1,507,200	

別紙1

平成12年 交際費

日付	支払い先	金額	接待先	内容
2月15日		24,700		ミーティング
3月16日		18,007		ミーティング
3月23日		6,331		Bの外燈修理の結果を聞く
4月8日		38,958		ミーティング
6月29日		27,300		ミーティング
8月20日		9,500		C・共用燈の点検を依頼する
8月21日		7,234		入居者（C及びB）の依頼をする
8月21日		14,427		入居者（C及びB）の依頼をする
8月22日		22,900		ミーティング
8月23日		11,600		入居者（C及びB）の依頼をする
9月4日		15,450		入居者（C及びB）の依頼をする
9月14日		21,750		入居者（C及びB）の依頼をする
9月20日		7,455		入居者（C及びB）の依頼をする
9月22日		15,414		ミーティング
9月26日		21,840		融資の依頼をする
10月5日		3,326		入居者（C及びB）の募集をお願いする
10月6日		12,500		Cの警備システムの打ち合わせ
10月7日		11,802		入居者（C及びB）の募集を依頼する
10月9日		21,350		入居者（C及びB）の依頼をする
10月13日		49,800		ミーティング
10月24日		15,000		マンション電気等の打ち合わせ
10月26日		12,700		入居者（C及びB）の依頼をする
10月28日		39,700		ミーティング
10月30日		11,850		入居者（C及びB）の依頼をする
10月31日		3,990		入居者（C及びB）の依頼をする
11月4日		5,985		マンションの浄化槽の打ち合わせ
11月11日		5,985		C、インターホン等の点検を依頼する
11月20日		11,900		入居者（C及びB）の依頼をする
11月22日		5,600		B1階部分の空き店舗の入居の依頼をする
11月23日		10,185		ミーティング
11月26日		16,000		入居者（C及びB）の依頼をする
12月2日		7,507		入居者（C及びB）の依頼をする
12月7日		8,700		入居者（C及びB）の依頼をする
12月20日		8,505		入居者（C及びB）の依頼をする
12月26日		12,150		入居者（C及びB）の依頼をする
12月27日		13,450		入居者（C及びB）の依頼をする
12月29日		27,090		忘年会
12月31日		27,200		入居者（C及びB）の依頼をする

別紙2

平成13年交際費

日付	支払い先	金額	接待先	内容
1月2日		33,117		新年会
1月4日		23,226		新年会
1月6日		13,860		入居者（C及びB）の依頼をする
1月7日		13,419		入居者（C及びB）の依頼をする
1月10日		9,271		入居者（C及びB）の依頼をする
1月11日		27,240		入居者（C及びB）の依頼をする
1月13日		16,978		融資の件を依頼する
1月14日		5,595		マンション（C）（C）借上げの相談をする
1月15日		8,232		入居状況の報告を受ける
1月18日		29,295		経営のアドバイスをしてもらう
1月18日		13,040		経営のアドバイスをもらう
1月20日		9,050		マンション（C）（C）の現状の報告をうける
1月22日		11,600		ミーティング
1月25日		5,649		入居者（C及びB）の依頼をする
2月2日		19,898		管理事務所のエアコン修理を依頼する
2月5日		9,846		来客用
2月6日		15,834		新しい物件を紹介してもらう
2月8日		15,250		入居者（C及びB）の募集を依頼する
2月9日		11,090		セキュリティーの事業報告及び新システムの案内
2月17日		9,240		管理依頼の相談をする
2月21日		6,678		入居者（C及びB）の依頼をする
2月22日		7,245		管理依頼の報告をする
2月23日		25,200		融資の件で話し合う
2月24日		5,350		マンション（C）（C）給湯器の取替え価格の交渉
2月28日		9,240		ミーティング
3月2日		3,000		給湯器の件で価格交渉する
3月5日		2,835		マンション（C）（C）のサッシ点検を依頼する
3月7日		13,912		融資の依頼をする
3月10日		7,373		マンション（C）（C）のごみ置き場の看板設置の相談をする
3月15日		14,200		ミーティング
3月17日		25,735		マンション（C）（C）下水工事の件での話し合い
3月17日		6,900		マンション（C）（C）下水工事の件での話し合い
3月18日		12,180		入居者（C及びB）の依頼をする
3月19日		7,490		入居者（C及びB）の依頼をする
3月20日		14,050		マンション（C）（C）の借上げのアドバイスをもらう
3月21日		730		マンション（C）（C）の借上げの話し合いをする
3月21日		3,130		マンション（C）（C）の借上げの話し合いをする
3月21日		9,272		マンション（C）（C）の借上げの話し合いをする
3月21日		28,000		マンション（C）（C）の借上げの話し合いをする
4月1日		14,286		バーベキュー大会を催す
4月5日		2,835		入居者（C及びB）の依頼をする
4月7日		6,300		入居者（C及びB）の依頼をする
4月11日		5,880		マンション（C）（C）の電気設備の点検を依頼する
4月13日		11,850		入居者（C及びB）の依頼をする
4月16日		2,310		マンション（C）（C）の電気設備の点検を依頼する

日付	支払い先	金額	接待先	内容
4月17日		10,920		入居者（C及びB）の依頼をする
4月19日		4,977		新事業（賃貸用の土地取得等。以下同様）の話し
4月20日		28,000		新事業の話し合い
4月20日		22,000		新事業の話し合い
4月23日		34,429		新事業の話し合い
4月23日		12,900		新事業の話し合い
4月24日		7,150		新事業の話し合い
4月27日		8,463		ミーティング
4月30日		1,800		新事業の話し合い
5月1日		8,841		入居者（C及びB）の依頼をする
5月7日		21,010		新事業の話し合い
5月11日		13,020		入居者（C及びB）の依頼をする
5月13日		9,849		入居者（C及びB）の依頼をする
5月17日		15,700		借り上げの話し合い
5月20日		14,616		新事業の話し合い
5月23日		2,520		マンション（C）（C）の情報交換をする
5月29日		7,080		入居者（C及びB）の依頼をする
5月31日		14,185		ミーティング
6月1日		12,600		入居者（C及びB）の依頼をする
6月5日		4,620		入居者（C及びB）の依頼をする
6月5日		22,020		入居者（C及びB）の依頼をする
6月8日		46,785		入居者（C及びB）の依頼をする
6月15日		42,840		ミーティング
6月22日		6,750		入居者（C及びB）の依頼をする
6月23日		6,079		入居者（C及びB）の依頼をする
6月26日		5,995		融資等の話し合い
7月4日		11,917		マンション（C）（C）玄関の雨漏れの件で打ち合わせ
7月10日		4,410		マンション（C）（C）の雨漏れを見てもらう
7月12日		16,884		入居者（C及びB）の依頼をする
7月12日		39,000		入居者（C及びB）の依頼をする
7月12日		7,484		入居者（C及びB）の依頼をする
7月13日		6,080		マンション（C）（C）の雨漏れの件で話し合う
7月16日		11,729		ミーティング
7月17日		9,534		マンション（C）（C）の雨漏れの件で話し合う
7月19日		11,235		経営のアドバイスをもらう
7月19日		9,000		経営のアドバイスをもらう
7月22日		6,384		E 深夜営業で迷惑をかけているので接待す
7月26日		5,355		入居者（C及びB）の依頼をする
7月27日		14,000		入居者（C及びB）の依頼をする
7月27日		16,600		入居者（C及びB）の依頼をする
7月28日		11,600		入居者（C及びB）の依頼をする
7月29日		7,843		入居者（C及びB）の依頼をする
7月31日		5,145		入居者（C及びB）の依頼をする
8月3日		7,329		入居者（C及びB）の依頼をする
8月5日		22,008		入居者（C及びB）の依頼をする
8月8日		12,610		入居者（C及びB）の依頼をする
8月9日		6,200		入居者（C及びB）の依頼をする
8月10日		37,000		ミーティング
8月12日		15,204		新事業の件で話し合う
8月21日		15,900		入居者（C及びB）の依頼をする

日付	支払い先	金額	接待先	内容
8月28日		18,830		新事業の件で話し合う
8月29日		10,290		新事業の件で話し合う
8月29日		28,800		新事業の件で話し合う
9月2日		15,550		マンション（C）の警備の状況を聞く
9月3日		7,591		マンション（C）の情報交換をする
9月3日		21,000		マンション（C）の情報交換をする
9月6日		6,311		入居者（C及びB）の依頼をする
9月11日		25,200		入居者（C及びB）の依頼をする
9月12日		4,569		経営のアドバイスをしてもらう
9月13日		13,912		M建設の説明
9月18日		13,900		マンション（C）の情報交換をする
9月20日		7,600		入居者（C及びB）の依頼をする
9月20日		15,700		入居者（C及びB）の依頼をする
9月24日		13,253		入居者（C及びB）の依頼をする
9月27日		29,568		ミーティング
10月4日		13,020		入居者（C及びB）の依頼をする
10月5日		19,300		借り上げの話し合い
10月5日		18,900		借り上げの話し合い
10月18日		6,900		新物件の紹介をしてもらう
10月18日		12,700		新物件の紹介をしてもらう
10月19日		4,650		入居者（C及びB）の依頼をする
10月19日		6,900		入居者（C及びB）の依頼をする
10月30日		28,455		ミーティング
10月31日		13,440		入居者（C及びB）の依頼をする
11月1日		5,051		入居者（C及びB）の依頼をする
11月3日		10,200		新物件の紹介をしてもらう
11月4日		31,250		新物件の紹介をしてもらう
11月8日		4,000		入居者（C及びB）の依頼をする
11月19日		4,000		入居者（C及びB）の依頼をする
11月20日		36,000		入居者（C及びB）の依頼をする
11月22日		13,900		マンション（C）管理の報告を受ける
11月22日		12,348		マンション（C）管理の報告を受ける
11月27日		6,300		ミーティング

別紙3

平成14年交際費

日付	支払い先	金額	接待先	内容
1月1日		4,200		マンション(C)の玄関のドアの点検を依頼する
1月1日		3,780		マンション(C)の電気等の点検を依頼する
1月1日		9,292		入居者(C及びB)の募集を依頼する
1月1日		7,455		入居者(C及びB)の募集を依頼する
1月1日		25,400		新事業の提案の話し合い
1月1日		33,000		新事業の件で話し合う
1月1日		32,500		新事業の件で話し合う
1月1日		4,462		入居者(C及びB)の募集を依頼する
1月1日		7,224		入居者(C及びB)の募集を依頼する
1月1日		5,000		新事業の件で話し合う
1月1日		19,320		入居者(C及びB)の募集を依頼する
1月1日		6,000		入居者(C及びB)の募集を依頼する
1月1日		8,450		入居者(C及びB)の募集を依頼する
1月7日		23,520		新年会
1月18日		12,579		経営のアドバイスをしてもらう
1月20日		6,237		入居者(C及びB)の募集を依頼する
1月23日		2,415		入居者(C及びB)の募集を依頼する
2月3日		57,435		入居者(C及びB)の募集を依頼する
2月3日		10,710		入居者(C及びB)の募集を依頼する
2月4日		12,300		入居者(C及びB)の募集を依頼する
2月5日		5,145		マンション(C)入居状況の情報交換
2月6日		16,000		マンション(C)の給湯器の点検を依頼する
2月11日		20,350		新事業について話し合い
2月17日		15,582		ミーティング
2月23日		3,000		マンション(C)のインターホンの点検をしてもらう
2月25日		16,500		マンション(C)下水工事の打ち合わせ
3月1日		4,662		経営のアドバイスをしてもらう
3月6日		4,452		物件の下見に行く
3月13日		2,142		損害保険の件で相談する
3月14日		4,777		入居者(C及びB)の募集を依頼する
3月18日		6,646		入居者(C及びB)の募集を依頼する
3月18日		9,600		マンション(C)下水工事の打ち合わせ
3月28日		6,520		物件の下見に行く
3月30日		8,190		融資等の相談をする
3月30日		11,650		ミーティング
6月6日		24,800		下水工事の件で会う
6月7日		11,750		新事業の件で話し合う
6月12日		16,000		入居者(C及びB)の募集を依頼する
6月15日		18,112		入居者(C及びB)の募集を依頼する
6月21日		13,335		新事業の件で話し合う
6月22日		6,300		融資等の相談をする
6月23日		20,118		ミーティング
7月30日		4,399		マンション(C)の電気等の点検を依頼する
8月1日		2,500		入居者(C及びB)の募集を依頼する
8月6日		13,361		ミーティング
8月9日		29,800		入居者(C及びB)の募集を依頼する
8月10日		9,200		入居者(C及びB)の募集を依頼する

日付	支払い先	金額	接待先	内容
8月22日		18,650		入居者（C及びB）の募集を依頼する
9月4日		5,344		入居者（C及びB）の募集を依頼する
9月5日		7,665		入居者（C及びB）の募集を依頼する
9月8日		7,980		ミーティング
9月10日		12,000		入居者（C及びB）の募集を依頼する
9月13日		6,625		入居者（C及びB）の募集を依頼する
9月13日		8,977		入居者（C及びB）の募集を依頼する
9月18日		11,182		入居者（C及びB）の募集を依頼する
9月24日		19,550		入居者（C及びB）の募集を依頼する
9月26日		11,050		入居者（C及びB）の募集を依頼する
9月29日		10,006		入居者（C及びB）の募集を依頼する
9月30日		10,700		ミーティング
10月5日		11,592		保険加入の件で話し合う
10月8日		18,112		入居者（C及びB）の募集を依頼する
10月1日		21,000		保険加入の打ち合わせ
10月12日		3,050		保険加入の打ち合わせ
10月14日		15,320		入居者（C及びB）の募集を依頼する
10月19日		10,460		入居者（C及びB）の募集を依頼する
10月27日		12,605		接客用
11月1日		5,040		水道工事の打ち合わせ
12月16日		7,000		入居者（C及びB）の募集を依頼する
12月19日		13,540		ごみ回収の相談を受ける
12月20日		5,628		マンション（C）の窓の清掃で食事を
12月24日		7,560		ごみ回収対策で話し合う
12月25日		5,124		ミーティング

本件契約後の本件遊休地及びその隣接地の状況

