

東京地方裁判所 平成●●年(〇〇)第●●号 所得税更正処分取消等請求事件  
国側当事者・国(伊予三島税務署長)  
平成23年1月28日棄却・控訴

判 決

原告	甲
訴訟代理人弁護士	北尾 隆幸
被告	国
代表者法務大臣	江田 五月
処分行政庁	伊予三島税務署長 米澤 剛
指定代理人	秦 智子 嶺山 登 今井 健 多田 歳男 増田 宏之 濱 孝幸 中野 明子 森岡 実

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。

事 実 及 び 理 由

第1 請求

- 1 処分行政庁が原告に対して平成19年12月10日付けでした、平成16年分の所得税の更正処分のうち納付すべき税額120万6900円を超える部分及び過少申告加算税賦課決定処分のうち過少申告加算税の額2万5000円を超える部分をいずれも取り消す。
- 2 処分行政庁が原告に対して平成19年12月10日付けでした、平成17年分の所得税の更正処分のうち納付すべき税額284万9600円を超える部分及び過少申告加算税賦課決定処分のうち過少申告加算税の額2万9000円を超える部分をいずれも取り消す。
- 3 処分行政庁が原告に対して平成19年12月10日付けでした、平成18年分の所得税の更正処分のうち納付すべき税額168万3400円を超える部分及び過少申告加算税賦課決定処分のうち過少申告加算税の額13万9000円を超える部分をいずれも取り消す。
- 4 処分行政庁が原告に対して平成19年12月10日付けでした平成16年4月から同19年6月までの各月分の源泉徴収に係る所得税の各納税告知処分をいずれも取り消す。

第2 事案の概要

本件は、原告が、処分行政庁から、平成19年12月10日付けで、平成16年分から同18年分まで（以下「本件各係争年分」という。）の所得税に係る更正処分及び過少申告加算税賦課決定処分並びに平成16年4月から同19年6月までの各月分（以下「本件各月分」という。）の源泉徴収に係る所得税の納税告知処分を受けたため、これらを不服として上記各処分の取消しを求めている事案である。

## 1 関係法令等の定め概要

本件に関する法令等の定め概要は、別紙1のとおりである。

## 2 前提事実

本件の前提となる事実は、次のとおりである。証拠により容易に認めることができる事実等は、その旨付記した。その余の事実は、当事者間に争いが無い。

### (1) 当事者

原告は、不動産所得や有価証券の譲渡所得等を有する、いわゆる白色申告者（青色申告書を提出することにつき税務署長の承認を受け、かつ、青色申告書を提出した者以外の者）である。

原告は、愛媛県四国中央市所在の原告の自宅（以下「本件自宅」という。）を所有し、そこに妻と2人で居住している。本件自宅の東側には、平成17年に増築した原告が所有する倉庫（以下「本件自宅倉庫」という。）がある。（乙39、41）

また、原告は、普通乗用自動車1台（登録番号「●●●●」のもの。以下「本件自動車」という。）及び普通自動二輪車1台（車両番号「●●●●」のもの。以下「本件二輪車」といい、「本件自動車」と併せて「本件自動車等」という。）を所有していた。なお、本件二輪車は既に処分している。

### (2) 原告の所有する本件自宅以外の不動産及びその賃貸状況等

#### ア 本件土地建物

(ア) 原告は、平成12年2月15日付けで、従兄弟である乙（以下「乙」という。）の妻である丙との間で、同人が所有する別紙2記載1-1の土地（ただし、取得当時の所在及び地番は川之江市の土地。以下「本件土地」という。）を原告が1365万2500円で購入する旨の不動産売買契約を締結した。（乙17）

また、原告は、同日付けで、乙及び丙との間で、同人らが共有持分各2分の1の割合で共有する本件土地上の別紙2記載1-2の建物（以下「本件建物」といい、本件土地と併せて「本件土地建物」という。）を原告が672万7875円で購入する旨の不動産売買契約を締結した。（乙18）

(イ) 原告は、平成12年3月1日付けで、乙との間で、本件土地建物を乙に以下のとおり貸し付ける旨の不動産賃貸借契約（以下「本件土地建物賃貸借契約」という。）を締結した。

a 賃貸借の期間は、平成12年3月1日から同14年2月末日までの2年間とする。

b 賃料は1か月5000円とし、乙は毎月末日までに翌月分の賃料を原告の住所に持参して支払う。

c 原告は本件建物に関する公租公課を負担し、乙は電気、水道、ガス等の使用料を負担する。

(ウ) 本件土地建物に係る固定資産税の金額は、平成16年度及び平成17年度がそれぞれ10万5300円、平成18年度が9万6400円である。

イ 本件マンション土地建物

(ア) 原告は、別紙2記載2-1の土地（ただし、平成18年6月15日に地番●●及び同●●の土地を合筆しており、合筆前のこれらの土地を含む。）及び同2-2の建物（以下これらを併せて「本件マンション土地建物」という。）を所有している。（乙22、23）

(イ) 原告は、平成14年7月28日付けで、A有限会社（以下「A」という。）との間で、原告が本件マンション土地建物をAに以下のとおり貸し付ける旨の不動産賃貸借契約を締結した。なお、Aは、岡山市を本店所在地とする会社であり、原告の妻であるXが同19年9月7日までその取締役であった。

a 賃貸借の期間は、平成14年8月1日から同15年7月31日までの1年間とし、期間満了1か月前までに原告又はAのいずれかによる解約の意思表示がなければ、契約更改が成立したものとする。

b 賃貸料は月額132万円とし、Aは、同賃貸料を毎月末までに支払う。

c 本件マンション土地建物の公租公課は、原告の負担とする。

d Aが本件マンション土地建物を転貸するときは、原告の承諾を得なければならない。

(ウ) Aは、平成14年7月28日付けで、株式会社B（以下「B」という。）との間で、本件マンション土地建物を以下のとおり貸し付ける旨の不動産賃貸借契約を締結した。なお、Bは、愛媛県四国中央市を本店所在地とする会社であり、原告が代表取締役を務めている。（乙27）

a 賃貸借の期間は、平成14年8月1日から同15年7月31日までの1年間とし、期間満了1か月前までにA又はBのいずれかにより解約の意思表示がなければ、契約更改が成立したものとする。

b 賃貸料は、月額192万円とし、Bは、同賃貸料を毎月末までにAの指定した金融機関に支払う。

(エ) 原告は、本件マンション土地建物の管理業務を丁（以下「丁」という。）に、清掃業務を戊（以下「戊」という。）にそれぞれ委託していた。

原告が処分行政庁に提出した本件各係争年分の収支内訳書（不動産所得用）の給料賃金の内訳欄には、平成16年分について、受給者丁、従事月数9月、支給合計金額90万円及び源泉徴収税額0円との記載が、同17年分について、受給者戊、従事月数12月及び支給合計金額96万円との記載が、同18年分について、受給者戊、従事月数12月、給料賃金月額8万5000円、支給合計金額102万円及び源泉徴収税額0円との記載がそれぞれある。

そして、原告は、丁名義のC銀行土居支店の普通預金口座に平成16年4月から同年12月まで毎月10万円を、戊名義のD信用金庫寒川支店の普通預金口座に同17年1月から同19年6月までの間毎月8万5000円をそれぞれ振り込んでいた。

ウ E土地建物

(ア) 原告は、別紙2記載3-1から同3-3までの各土地及び同3-4の建物（以下これらを併せて「E土地建物」という。）を所有している。

(イ) 原告は、昭和63年7月1日付けで、F株式会社（以下「F」という。）との間で、別紙2記載3-1及び同3-2の土地をFに以下のとおり貸し付ける旨の不動産賃貸借契約を締結した。なお、Fは、愛媛県四国中央市を本店所在地とする会社であり、原告は

その取締役である。(乙33)

a 賃貸借の期間は契約成立の日から1年とし、期間満了の1か月前までに原告又はFのいずれかによる解約の意思表示がないときは、契約更改が成立したものとする。

b 賃料は、月額25万円とし、Fは毎月末日までに支払う。

また、原告は、平成11年12月27日付けで、Fとの間で、別紙2記載3-3の土地及び同3-4の建物をFに以下のとおり貸し付ける旨の不動産賃貸借契約を締結した。

(乙34)

a 賃貸借の期間は、平成12年1月1日から同13年1月1日までの1年とし、期間満了の1か月前までに原告又はFのいずれかによる解約の意思表示がないときは、契約更改が成立したものとする。

b 賃料は、月額5万円とし、Fは毎月末日までに支払う。

(ウ) E土地建物は、Fの工場等に利用されている。

エ Gの山林

(ア) 原告は、別紙2記載4の土地(昭和62年当時の所在は三好郡。以下「Gの山林」という。)を所有している。

(イ) 原告は、昭和62年3月3日付けで、H株式会社(以下「H」という。)との間で、Gの山林をHに以下のとおり貸し付ける旨の土地賃貸借契約を締結した。なお、Hは、愛媛県四国中央市を本店所在地とする会社であり、原告が代表取締役を務めている。

a 契約の期間は、昭和62年3月3日から20年とする。

b 賃料は、年額50万円とする。

c Hは、Gの山林上に福祉施設を建築することができる。

(3) 原告の本件各係争年分の所得税に係る確定申告及び修正申告

原告は、本件各係争年分の所得税について、別表1の「①確定申告」欄各記載のとおり、いずれも法定申告期限内に確定申告をした。

また、原告は、平成17年6月2日に平成16年分の所得税について別表1の「②修正申告等」欄記載のとおり、同19年6月29日に本件各係争年分の所得税について同表の「③修正申告等」欄各記載のとおり、同年9月10日に平成18年分の所得税について同表の「④修正申告等」欄記載のとおり、それぞれ修正申告をした。なお、処分行政庁は、平成19年7月9日、同表の「③修正申告等」欄の「過少申告加算税の額」欄各記載のとおり、上記平成19年6月29日の修正申告に係る過少申告加算税の賦課決定処分をした。

(4) 原告に対する更正処分、過少申告加算税賦課決定処分及び納税告知処分

ア 処分行政庁は、平成19年12月10日、本件各係争年分の原告の所得税について、別表1の「⑤更正処分等」欄各記載のと通りの更正処分(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「本件各更正処分等」という。)をし、その頃、これらを原告に通知した。

イ また、処分行政庁は、平成19年12月10日、本件各月分の原告の源泉徴収に係る所得税について、別表2の「納税告知処分」欄各記載のと通りの納税告知処分(以下「本件納税告知処分」といい、本件各更正処分等と併せて「本件各処分」という。)をし、その頃、これらを原告に通知した。

(5) 本件各処分に対する不服申立手続

原告は、本件各処分を不服として、処分行政庁に対して異議申立てをしたが、これを棄却され、国税不服審判所長に対して審査請求をしたが、これも棄却された。以上の経緯については、別表1及び同2の「異議申立て」及び「異議決定」並びに「審査請求」及び「裁決」の各欄記載のとおりである。(甲2、乙1、2)

(6) 本件訴えの提起

原告は、平成21年10月29日、本件訴えを提起した。(当裁判所に顕著な事実)

3 被告が主張する本件各処分の根拠及び適法性

被告が主張する本件各処分の根拠及び適法性は、後記6に記載するほか、別紙3「本件各処分の根拠及び適法性」記載のとおりである。

4 原告が主張する本件請求の根拠

原告が主張する本件請求の根拠は、後記6に記載するほか、別表3-2の「原告最終主張額」欄各記載のとおりであり、そのうち不動産所得の内訳は、別表4-1から同4-3までの「原告主張額」欄各記載のとおりである。

5 争点

本件の争点は、本件各処分の適法性であり、具体的には次のとおりである。

- (1) 原告が乙から本件土地建物の貸付けに係る対価として受領した金員が不動産所得に係る賃貸料収入に該当するか否か。
- (2) 本件自宅、本件自動車等及び海外旅行に係る費用並びに修繕取壊積立金等が不動産所得に係る必要経費に算入できるものか否か。
- (3) 株式に係る譲渡所得の総収入金額の収入すべき時期はいつか。
- (4) 上場株式等に係る譲渡所得の金額の計算上控除する取得費の金額はいくらか。
- (5) 災害による立木の損失は山林所得に係る必要経費に算入できるものか否か。
- (6) 賃貸不動産に係る管理業務等を行った者に対して支払った金員の所得区分は何か。また、当該金員は、源泉徴収すべき所得に当たるか否か。

6 争点に関する当事者の主張の概要

- (1) 争点(1)(原告が乙から本件土地建物の貸付けに係る対価として受領した金員が不動産所得に係る賃貸料収入に該当するか否か。)について

ア 原告の主張

原告と乙の間には、本件土地建物賃貸借契約が締結されているのであり、それに基づいて賃料を受け取っているのであるから、これは賃貸借に該当する。

そもそも、賃料をどれだけ取れば賃貸借となり、あるいは使用貸借と認定されてしまうのかについて明確な基準はないのであり、それでは、税務当局による恣意的取扱いによる一方的課税を許容することになる。また、月額5000円、年額6万円という賃料が、使用貸借であるとされるほど僅少な金額であるとは思われない。

したがって、本件土地建物の賃料については賃貸料収入に算入されるとともに、本件土地建物に係る減価償却費、登記費用の減価償却費及び固定資産税はいずれも必要経費として認められるべきものである。

イ 被告の主張

自己が所有する物を他人に使用させている場合において、当該物の使用収益の際に少額の金員の支払があったとしても、それが対象物の使用収益に対する対価の意味を持たない金員

の支払である場合には、当該契約は、民法601条に規定する賃貸借には該当せず、同法593条にいう使用貸借に該当すると解される。

他方、不動産所得の意義については、所得税法26条1項において、不動産等の貸付けによる所得をいう旨規定されており、ここにいう不動産等の貸付けによる所得とは、当事者の一方が相手方に不動産等を使用収益させて、その対価を得ることを目的とする行為から生ずる所得をいうものと解されているところであり、仮に、不動産の賃貸借契約との名称で契約がされ、対象不動産の使用収益に際して金員の支払がされているような場合であったとしても、その金員の支払が物の使用収益に対する対価の意味を持たない場合には、不動産の賃貸借契約と認めることはできず、対価を得ることを目的とはしていない使用貸借契約と認められ、そこでの収入金額は、同項の規定する不動産等の貸付けによる所得に該当せず、不動産所得と認めることはできない。

これを本件についてみると、本件土地建物賃貸借契約に係る賃料名目で乙から原告に支払われている金員は、乙の金銭的事情及び親族間という特殊関係に基づき、原告から乙への生活扶助的な意味合いを有する無償と同義の金額の設定であると見るのが自然かつ相当というべきであり、原告から乙への本件土地建物の貸付けは、賃貸借契約に基づくものとは認められず、使用貸借契約によるものと認められ、原告が乙に本件土地建物を使用収益させて、その対価を得ることを目的とするというものではないことが明らかである。

したがって、本件土地建物賃貸借契約に基づく収入金額は、所得税法26条1項に規定する不動産所得に該当しない。

そして、不動産所得の金額の計算上必要経費に算入すべき金額は、不動産所得の総収入金額を得るため直接に要した費用の額及び不動産所得を生ずべき業務について生じた費用の額とされているところ（所得税法37条1項）、本件土地建物に係る収入金額が不動産所得と認められないのであるから、本件土地建物に係る減価償却費、登記費用の減価償却費及び固定資産税は、不動産所得を生ずべき業務について生じた費用とは認められない。

(2) 争点(2) (本件自宅、本件自動車等及び海外旅行に係る費用並びに修繕取壊積立金等が不動産所得に係る必要経費に算入できるものか否か。) について

ア 本件自宅に係る費用について

(ア) 原告の主張

原告は、前記第2の2の前提事実（以下「前提事実」という。）(2)のとおり、本件自宅以外に複数の賃貸物件を持ち、それらの家賃管理、新規入居者の募集及び建物の維持管理のための業務等（以下「本件不動産業務」という。）を自ら行っている。

原告は、本件不動産業務について、オフィスを借りることもなく本件自宅で行っている。本件自宅には専用のパソコン等の本件不動産業務に係る専用機器も備えてある。

本件自宅には、現在、原告及びその妻の2人が暮らしており、その居住スペースと本件不動産業務の執務スペースは明確に分かれている。すなわち、本件自宅のうち家事専用を使用する部屋は、浴室、寝室及び納戸であり、延床面積に占めるこれらの部屋の面積の比率は2割程度である。一方、事務所としても使用しているのは、玄関、応接室、座敷、居間、食堂、トイレ及び倉庫であり、不動産事業専用の事務スペースも設けてある。

そうすると、本件自宅に係る費用については、家事関連費用であるところ、少なくともその2分の1は、必要経費として認められなければならない。

したがって、本件自宅の固定資産税、本件自宅に係る損害保険の保険料、本件自宅のホームセキュリティの費用及び本件自宅に係る修繕費については、いずれもその各2分の1が、原告の不動産所得の計算上必要経費に算入されるべきである。

(イ) 被告の主張

所得税法は、原則として、家事費及び家事関連費の必要経費への算入を認めておらず(同法45条、所得税法施行令96条)、個人が各種所得の金額の計算上、家事関連費を必要経費に算入するためには、家事関連費の主たる部分が事業所得を生ずべき業務の遂行上必要なものであり、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であることが必要となる(同条1号)。

これを本件についてみると、原告が必要経費であると主張する本件自宅に係る費用とは、自宅の固定資産税、損害保険料、ホームセキュリティの費用及び修繕費であるところ、これらは、いずれも実態が所得税法45条1項に規定する家事費に該当すると考えられるため、必要経費とは認められない。

また、原告の主張を前提として、仮に上記各費用が所得税法45条1項1号及び所得税法施行令96条1号に規定される家事関連費に該当するとしても、原告が不動産賃貸借契約書を作成した相手方当事者は、前提事実(2)のとおり、本件土地建物に従前から居住していた親族関係にある乙や原告又は原告の妻が代表取締役又は取締役などの役員を務める同族法人であって、契約内容も自動更新とするものがほとんどであり、新規賃借人募集等の業務が生ずることは考え難く、原告の不動産貸付けに係る業務は量的に乏しいものであるし、また、本件自宅の内部を撮影した写真(甲20)によっても、具体的に何をどのように使用しているかさえ不明であるから、本件自宅の主たる部分が原告の主張するような家賃管理、新規賃借人の募集又は、建物の維持管理のための業務等に使用されていると認めることはできない。そして、原告は、本件自宅において原告の不動産所得を生ずべき業務の執務スペースと居住スペースが区分できている旨主張するが、甲20によっても、そのような区分ができているとは認められないのであって、本件自宅の利用について、その主たる部分が原告の不動産所得を生ずべき業務の遂行上必要であるとはいえず、当該業務に必要な部分を明らかに区分したということもできないから、本件自宅に係る費用を原告の不動産所得の計算上必要経費の額に算入することはできない。

なお、原告は、本件自宅の延床面積の8割を占める玄関、応接室、座敷、居間、食堂、トイレ等の部分を本件不動産業務を遂行するための事務所としても使用している部分であると主張しているが、具体的にどれだけの頻度でどのように使用しているのか、業務遂行上どのように必要であるかについて何も明らかにしていないのであって、上記主張も理由がない。

イ 本件自宅倉庫に係る費用について

(ア) 原告の主張

前記ア(ア)のとおり、原告は、本件不動産業務を本件自宅で行っているところ、そのための賃貸借契約書その他の関連する書面を保管する専用スペースが必要であると考え、また、資料の散逸による紛失を防ぎ、施錠して厳重に保管することが必要であると考え、本件自宅倉庫を建てた。本件自宅倉庫には、賃貸借契約書綴り、建築確認書類一式、工事見積書類及び領収書等、土地の価格等不動産に係る情報を掲載した新聞等並びにセキュリテ

イ関連書類一式等の書面が保管されており、原告は、将来も増え続けるであろうこれらの書類を今後も本件自宅倉庫で保管し続けるつもりである。そして、上記のような重要書類を保管するため、本件自宅倉庫は頑丈な構造のものとしている。

したがって、本件自宅倉庫に係る費用は、正に本件不動産業務を行うについての必要な経費にほかならず、本件自宅倉庫の減価償却費及びそのドアの減価償却費については、全額必要経費として認められるべきものである。

(イ) 被告の主張

被告の調査担当職員らが、平成19年6月4日、原告の立会いの下に本件自宅倉庫の内部を確認したところ、本件自宅倉庫には、家具、棚、扇風機、スキー板等私物と認められるものが主に保管されており、原告が契約書等を保管していると主張する段ボールは、棚の一番上に置かれているにすぎない状態であった。

したがって、仮に、原告が主張するとおり上記段ボールに契約書等が入れているとしても、本件自宅倉庫は、その利用状況等から、主に原告や原告の家族の私物等を保管しているものであることが明らかであるし、前記ア(イ)のとおり、原告の不動産貸付けに係る業務は量的に乏しいものであることを併せ考えると、本件自宅倉庫に係る費用が客観的に本件不動産業務の遂行上必要なものであるとは認められないから、本件自宅倉庫について生じた費用は、所得税法37条1項に規定する不動産所得の総収入金額を得るため直接に要した費用又はその年における本件不動産業務について生じた費用とは認められず、原告の不動産所得の計算上必要経費の額に算入することはできない。

また、仮に、本件自宅倉庫に生じた費用が家事関連費に該当するとしても、本件自宅倉庫は、個人的な私物等を保管するためのものであることが優に認められるのであって、その主たる部分が本件不動産業務の遂行上必要であるとは認められず、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ないのであるから、本件自宅倉庫に係る費用を原告の不動産所得の計算上必要経費の額に算入することはできない。

ウ 本件自動車に係る費用について

(ア) 原告の主張

原告は、本件自動車を私用にも使っているが、本件マンション土地建物の管理のために主に使用している。すなわち、地震があった際にエレベーターの安全確認に赴いたり、台風等の災害時や水漏れ事故等の緊急時に現場に急行したりするために用いている。

そのため、本件自動車に係る費用は家事関連費であるところ、少なくともその経費の2分の1は必要経費として認められなければならない。

したがって、本件自動車の減価償却費、自動車税、損害保険料及び修繕費用については、その2分の1が、原告の不動産所得の計算上必要経費として認められるべきものである。

(イ) 被告の主張

そもそも、本件自動車を本件マンション土地建物の管理業務に係る災害時等の緊急時に使用していることについては、何ら具体的な根拠がなく、これを確認することができない上、原告の主張は、本件マンション土地建物の管理業務を行っている者がいることと整合しないものであるから、本件自動車について生じた費用は、所得税法37条1項に規定する不動産所得の総収入金額を得るため直接に要した費用又はその年における本件不動産業務について生じた費用とは認められず、原告の不動産所得の計算上必要経費の額に算入

することはできない。

また、原告の主張を前提として、仮に、本件自動車について生じた費用が家事関連費に該当するとしても、本件自動車を自己使用しつつ、本件不動産業務の災害等の緊急時に使用していることをもって、その主たる部分が本件不動産業務の遂行上必要であるとまでは認められず、本件自動車に係る費用の2分の1を必要経費とする根拠も不明である。したがって、原告の主張を前提としても、本件自動車の使用について、その主たる部分が本件不動産業務の遂行上必要であるとまでは認められず、また、本件不動産業務の遂行上必要である部分を明らかに区分したということもできないことから、原告の不動産所得の計算上必要経費の額に算入することはできない。

#### エ 本件二輪車の軽自動車税について

##### (ア) 原告の主張

原告は、本件二輪車を本件不動産業務専用の資産として購入した。すなわち、大地震が発生し賃貸物件が被害を被った時に現場へ急行するためには、道路が陥没するなどの理由により乗用車を用いることができない場合には、自動二輪車が必要になると考えて購入したのである。原告は、本件二輪車を私用では使っていなかったし、幸い大地震が発生するようなこともなかったので、慣らし運転をする程度であり、処分時の走行距離は数十キロメートルに過ぎなかった。

したがって、本件二輪車は本件不動産業務のためのものであるから、その費用である軽自動車税は、原告の不動産所得の計算上必要経費として認められるべきものである。

##### (イ) 被告の主張

原告が本件二輪車を本件不動産業務の用に供していないことは明らかであるから、本件二輪車に関して生じた費用を所得税法37条1項に規定する不動産所得の総収入金額を得るため直接に要した費用又は本件不動産業務について生じた費用と認めることができず、原告の不動産所得の計算上必要経費の額に算入することはできない。

#### オ 海外旅行の旅費交通費について

##### (ア) 原告の主張

原告は、自己の賃貸物件の空き室率を減らすことに腐心していたものであるが、長年の経験から、トイレ、浴室及び洗面所をいかに配置するかが入居者にとって魅力的な部屋になるかを決するという結論に達した。そして、原告は、この点について様々な調査をしてきたが、外国のホテルや客船の部屋ではどのようなになっているのか興味を持ち、知りたかった。そこで、原告は、平成17年4月にはオランダ及びベルギーに、また、同18年5月にはスペインのアンダルシア地方に旅行に行った（以下併せて「本件各海外旅行」という。）。これらは、観光が主な目的ではなく、飽くまで自己の不動産事業に役立てる調査研究のためのものである。帰国後、その成果は活かされ、部屋のリフォームの際に、本件各海外旅行の際に獲得したアイデアを活かした部屋のレイアウト造りがされ、その結果原告の賃貸物件の空き室率は低いままで維持できている。

したがって、原告の旅費交通費として計上した金額は、原告の不動産所得の計算上必要経費として認められるべきものである。

##### (イ) 被告の主張

原告が調査研究のために行ったと主張する本件各海外旅行は、いずれも妻が同行したこ

と及びその行程内容からすると、観光が主な目的であることが認められる。したがって、本件各海外旅行の旅費交通費を、所得税法37条1項に規定する不動産所得の総収入金額を得るために要した費用又は本件不動産業務について生じた費用と認めることはできず、原告の不動産所得の計算上必要経費の額に算入することはできない。

なお、仮に、本件各海外旅行の旅費交通費が家事関連費に該当するとしても、本件各海外旅行はその行程内容からして観光が主な目的であると見るのが自然であることから、本件各海外旅行の主たる部分が本件不動産業務の遂行上必要であると認めることはできず、また、原告は、本件不動産業務の遂行上必要である部分を明らかに区分することができることについて具体的な根拠を示していないのであるから、本件不動産業務に要した部分を明らかに区分したということもできず、本件各海外旅行の旅費交通費を原告の不動産所得の計算上必要経費の額に算入することはできない。

また、本件マンション土地建物は、原告がAに貸し付け、同日にAから原告が代表取締役であるBに転貸され、Bが各入居者に転貸しているのであって、原告個人は、本件マンション土地建物全体をAに定額で貸し付けているのであるから、空き室率を減らすことに腐心する必要性が見いだせず、原告の主張は、せいぜいBの代表者としての立場に基づく主張であると言わざるを得ない。

したがって、本件各海外旅行の旅費交通費を原告の不動産所得の計算上必要経費の額に算入することはできない。

#### カ 修繕取壊積立金について

##### (ア) 原告の主張

本件マンション土地建物については、定期的には大規模な修繕を必要とするため、取壊しや修繕に備えて資金を準備する必要があると見積られる。そこで、原告は、これを30年かけて積み立てることとし、本件各係争年分としては1年分当たり100万円を積立金として積み立て、費用計上していた（以下、原告が費用計上していた積立金を「本件積立金」という。）。これは税法上認められている制度ではないが、税務上も必要経費として認められてしかるべきであり、それが認められないことは、憲法の保障する個人の財産権の重大な侵害になる。

##### (イ) 被告の主張

所得税法及び租税特別措置法並びにこれらに関連する政令及び省令には、白色申告者である個人が不動産所得の基となる資産の修繕等に要する費用の支出に備えるために一定の金額を積み立てた場合において、当該積立金を不動産所得の計算上必要経費に算入する旨の規定は存在しない。

また、本件積立金は、原告の主張を前提とすれば、定期的には賃貸物件を修繕等するための単なる準備金であって、実際の修繕等の費用として支出したのではないから、所得税法37条に規定する不動産所得の総収入金額を得るため直接に要した費用又は本件不動産業務について生じた費用に該当しない。

したがって、本件積立金を原告の不動産所得の計算上必要経費の額に算入することはできない。

#### キ 雑費について

##### (ア) 原告の主張

原告は、本件不動産業務の遂行のため、不動産業者等と打合せのために会食等を行い、そのための費用を支出しているが、その金額を原告が計算すると毎年100万円を優に超えている。原告は、そのうち平成16年に50万円、同17年に75万円、同18年に50万円をそれぞれ雑費として計上している（以下「本件雑費」という。）のであり、本件雑費は、原告の不動産所得の計算上必要経費として認められてしかるべきである。

(イ) 被告の主張

原告は、本件雑費の支出に関する具体的な根拠を示していないし、その明細を明らかにせず、領収書等の原始記録も提示していない。したがって、原告が雑費と主張する内容に係る支出の有無自体が疑わしい上、仮に何らかの支出があったとしても、当該支出が本件不動産業務に関するものであるかどうかは明らかではないのであるから、所得税法37条1項に規定する不動産所得の総収入金額を得るため直接要した費用又は本件不動産業務について生じた費用に該当しない。

したがって、本件雑費を原告の不動産所得の計算上必要経費の額に算入することはできない。

ク 寄附金について

(ア) 原告の主張

原告は、平成18年に、I社に対し、玉垣奉納初穂料として60万円の寄附をしている（以下、この60万円を「本件寄附金」という。）が、これは、マンションのオーナーとして地域社会との関係を円滑に保つことが事業にとって必要であるというだけでなく、I社の官司から入居希望者の信用状況を入手できるというメリットがあるからである。

したがって、本件寄附金は、本件不動産業務にとって必要なものであるから、原告の不動産所得の計算上必要経費として認められなければならない。

(イ) 被告の主張

本件寄附金は、I社の玉垣が倒壊するおそれがあることから、これを改修するために、I社が広く一般から奉納料を募ったものであることがうかがえる。そうすると、本件寄附金は、家事費に該当するものであり、所得税法37条1項に規定する不動産所得を得るため直接に要した費用又は本件不動産業務について生じた費用と認めることはできず、原告の不動産所得の計算上必要経費の額に算入することはできない。

(3) 争点(3) (株式に係る譲渡所得の総収入金額の収入すべき時期はいつか。) について

ア 原告の主張

原告は、約定日を基準に株式譲渡についての収入額を計上しているところ、株式の受渡日が平成16年1月6日のJ株式会社の株式、株式会社Kの株式及び株式会社L証券グループ本社の株式（別表5-1の順号1から3まで。以下、これらの3銘柄の株式を併せて「本件株式」という。）の売却は、平成15年12月29日が約定日であるので、平成16年分の所得にはならない。

イ 被告の主張

株式等に係る譲渡所得の総収入金額の収入すべき時期について、措置法通達37の10-1は、株式等の引渡しがあった日によるとし、ただし書において、納税者の選択により当該株式等の譲渡に関する契約の効力発生の日により総収入金額に算入して申告があったときはこれを認める旨規定しているところ、これは、山林所得又は譲渡所得の総収入金額の収入

すべき時期について、資産の引渡しがあった日によるものとし、措置法通達37の10-1のただし書と同様のただし書を規定している所得税基本通達36-12の趣旨が、経済的利得に相応した負担を求めるといふ所得課税の理念に照らし、譲渡所得の収入すべき時期の判定は、私法上の所有権移転という法律関係によるのではなく、現実に利得を享受し、それを支配管理しているか否かという事実関係に着目して行うべきであるとの考え方で取扱いが定められた経緯（昭和45年の通達改正）があることと、売主が資産の引渡しを行った場合には、買主はもはや同時履行の抗弁権を主張する立場にないから売主に譲渡代金の支払請求権が確定的に帰属し、この時点において、売主は資産の譲渡による利得を支配し得る状況に至ったとの考えによるものと理解されているのと同様であると解するのが相当であり、その内容は正当である。

このように、措置法通達37の10-1は正当な内容と認められるところ、処分行政庁は、これに基づき、本件株式について、平成16年分の株式等に係る譲渡所得等の総収入金額に算入した。すなわち、原告は、平成15年分の所得税の確定申告及び平成16年6月4日付けの同年分の修正申告においても株式等に係る譲渡所得の申告をしていないことから、原告が同年分の株式等に係る譲渡所得の総収入金額の収入すべき時期として約定日を選択したとは認められず、措置法通達37の10-1のただし書にいう「納税者の選択により当該株式等の譲渡に関する契約の効力発生の日により総収入金額に算入して申告があったとき」には当たらないこととなる。したがって、本件株式の総収入金額の収入すべき時期は、株式の引渡しがあった日、すなわち株式の受渡日の平成16年1月6日となるのであり、本件株式について、平成16年分の株式等に係る譲渡所得等の総収入金額に算入することは適法である。

(4) 争点(4)（上場株式等に係る譲渡所得の金額の計算上控除する取得費の金額はいくらか。）について（下記アからエまでの株式以外については争いがない。）

ア M株式会社の株式（以下「M株」という。）について（ただし、平成16年2月5日売却分及び同月17日売却分（別表5-1の順号7及び10））

(ア) 原告の主張

原告は、原告の母から相続によりM株1000株を取得したところ、原告の母が取得した際の取得価額は、1株当たり5750円、合計575万円であった。

また、原告は、平成15年10月29日、M株5000株を1株当たり4140円で取得した（その取得金額は、諸経費を含めて合計2080万6492円であった。）。

したがって、原告が平成16年2月5日及び同月17日に売却した合計3000株に相当する取得価額は、次のとおり、1327万8246円になる。

$$\begin{aligned} & (575万円 + 2080万6492円) \\ & \div (1000株 + 5000株) \times 3000株 \\ & = 1327万8246円 \end{aligned}$$

なお、L証券株式会社（以下「L証券」という。）の資産管理報告書（以下「資産管理報告書」という。）（甲5）の「取得金額」欄に記載されている金額575万円は、原告の母が、平成11年当時にM株を買い付けた際の資料に基づき、L証券への入庫時に申し出た買付価額であると認められ、真実の取得価額である。

(イ) 被告の主張

原告のM株の取引は、別表7-1のとおりである。すなわち、①平成12年6月30日にb機構に1000株を再預託し（L証券に入庫した日及び取得価額不明）、②同15年10月7日にL証券で5000株を2080万6492円で買い付け（買付金額は、約定金額と買付手数料の合計金額である。以下同じ）、③同日にN証券株式会社（以下「N証券」という。）で1000株を413万5250円で買い付け、同年11月26日にN証券で1000株を428万円で売却し、L証券で平成16年2月5日に3000株を1323万円で、また、同月17日に3000株を1350万円でそれぞれ売却した。さらに、④同年4月22日にO証券株式会社（以下「O証券」という。）で2000株を896万9450円で買い付け、⑤同月26日にO証券で1500株を672万9450円で買い付け、同年6月9日にO証券で3500株を1603万円で売却している。

処分行政庁は、上記取引に基づき、平成15年11月26日にN証券で売却した1000株は、先入先出法により上記①のb機構に再預託した取得価額が不明な1000株を売却したものとし、同16年2月5日及び同月17日にL証券で売却した各3000株の取得価額は、総平均法に準ずる方法により上記②及び③で買い付けた合計金額の2494万1742円を合計株数6000株で除した金額4157円（1円未満を切上げ。以下同じ。）を単価として、売却した3000株に4157円を乗じた1247万1000円をそれぞれの取得価額とした。

原告は、資産管理報告書の「Ⅲ お預り資産の明細」（甲5）の取得金額欄に記載されている575万円をもって、原告の母が取得したとする1000株の取得価額であると主張するが、資産管理報告書は、L証券が顧客に照会日における株式の含み損益等をお知らせするためのサービスとして作成したものであり、実際の取得価額が記載されたものではないし、そもそも税務申告等に利用することを予定していないものであるから、株式の譲渡所得の実際の取得価額を証する証拠とはならず、原告の主張は失当である。

イ P株式会社の株式（以下「P株」という。）について（ただし、平成16年6月8日売却分（別表5-1の順号35））

（ア）原告の主張

原告は、原告の母が所有していたP株を相続により取得したところ、原告の母は、少なくとも3000株については、1株当たり1180円で買い付けている。当該金額が記載されている「信用取引保証金明細表」と題する書面（甲8）は、原告がQ証券株式会社（以下「Q証券」という。）の従業員から、P株の取得価額を証明することができる資料であるとして原本証明を受けたものであり、その記載は信用できる。

そして、原告が平成16年6月8日に売却したP株7000株の株券番号を調査したところ、●●●-●●●●、●●●-●●●●、●●●-●●●●、●●●-●●●●、●●●-●●●●、●●●-●●●●及び●●●-●●●●であったから、7000株すべてを同時に購入したことが合理的に推認できる。

したがって、上記7000株の取得費は、次のとおり826万円である。

$$1180円 \times 7000株 = 826万円$$

（イ）被告の主張

原告のP株の取引は、別表7-2のとおりである。すなわち、①平成14年11月19日にQ証券に1万4000株の現物を入庫し（取得価額不明）、同年11月22日にQ証

券で5000株を498万5000円で、1000株を99万7000円で、また、同月27日に1000株を99万7000円でそれぞれ売却し、②同月29日にN証券で2000株を184万2625円で買い付け、③同日にL証券で5000株を462万8964円で買い付け、同15年12月18日にN証券で2000株を187万8000円で、同16年6月3日にL証券で1000株を99万2000円で、同月8日にQ証券で4000株を398万円で、1000株を99万5000円で、2000株を199万円で、更に同月9日にL証券で4000株を402万円でそれぞれ売却した。さらに、④同17年6月21日にN証券で1000株を83万8050円で、更に4000株を335万2200円で、合計5000株を合計419万0250円で買い付け、同年9月8日にN証券で1000株を86万8000円で、また、4000株を347万2000円でそれぞれ売却した。

処分行政庁は、上記取引に基づき、先入先出法により、Q証券の平成14年11月22日の5000株と1000株、同月27日の1000株、N証券の同15年12月18日の2000株、L証券の同16年6月3日の1000株及びQ証券の同月8日の4000株の合計1万4000株の売却は、上記①のQ証券に同14年11月19日に現物を持ち込んだ1万4000株を売却したものとし、Q証券の同16年6月8日の1000株と2000株及びL証券の同月9日の4000株の合計7000株の売却は、N証券の同14年11月29日の2000株及びL証券の同日の5000株の合計7000株を売却したものとした。したがって、Q証券で同16年6月8日に売却した4000株の取得価額は、Q証券に持ち込んだ1万4000株の取得価額が不明なため、上場株式等の取得費の特例計算により、同13年10月1日の終値の985円に80パーセントを乗じた金額788円を単価とし、売却した4000株に788円を乗じた315万2000円を取得価額とし、Q証券で同16年6月8日に売却した1000株及び2000株並びにL証券で同月9日に売却した4000株の取得価額は、総平均法に準ずる方法により、上記②及び③で買い付けた合計金額647万1589円を合計株数7000株で除した金額925円を単価として、売却したそれぞれの株数に925円を乗じた各金額である92万5000円（平成16年6月8日の1000株）、185万円（平成16年6月8日の2000株）及び370万円（平成16年6月9日の4000株）を取得価額とした。

原告は、原告の母が所有していたP株を相続により取得したところ、少なくとも3000株は、Q証券が原本証明している書類（甲8）の単価欄に記載されている1180円で買い付けしており、3000株についてしか資料がないが、他の4000株も同時に購入したことが合理的に推定できることから、7000株に1180円を乗じた826万円が取得価額になる旨主張するが、甲8は、Q証券が顧客の信用取引を管理するための顧客勘定元帳であるカードの裏面の写しであり、年月日欄、単価欄及び金額欄に記載されている内容は実際の取得日、取得単価及び取得金額を表したものではなく、株式の譲渡所得の取得価額を証する証拠とはならない。また、原告は、4000株を3000株と同時に購入したことについては、どのように合理的に推定できるのかについて何ら具体的に示しておらず失当である。

ウ R株式会社の株式（以下「R株」という。）について（ただし、平成18年4月7日売却分（別表5-3の順号17））

(ア) 原告の主張

原告が平成18年4月7日に売却したR株の取得価額は、甲5記載のとおり、197万9000円である。これは、前記ア(ア)と同様、原告の母からL証券に対して取得価額の申出がされ、それに基づき記載されたものである。

(イ) 被告の主張

原告のR株の取引は、別表7-3のとおりである。すなわち、①平成12年6月30日にb機構へ1000株を再預託し(取得価額不明)、②同18年1月17日にO証券で4000株を854万9450円で買い付け、同年4月7日にL証券で1000株を212万5000円で、同月11日にO証券で4000株を856万円でそれぞれ売却している。

処分行政庁は、上記取引に基づき、先入先出法により、平成18年4月7日にL証券で売却した1000株は、同12年6月30日にb機構に再預託した1000株を売却したものとし、同18年4月7日にL証券で売却した1000株の取得価額は、同12年6月30日にb機構に再預託した1000株の取得価額が不明なため、上場株式等の取得費の特例計算により、同13年10月1日の終値の1238円に80パーセントを乗じた金額991円を単価として、売却した1000株に991円を乗じた99万1000円を取得価額とした。

原告は、L証券の資産管理報告書(甲5)に記載されている197万9000円をもって、平成18年4月7日に売却した1000株の取得価額であると主張するが、資産管理報告書が株式の譲渡所得の実際の取得価額を証する証拠とはならず、原告の主張が失当であることは、前記ア(イ)のとおりである。

エ S株式会社の株式(以下「S株」という。)について(別表5-3の順号45)

(ア) 原告の主張

原告は、S株を、原告の母から相続により取得したものであるが、原告の母は、昭和57年2月16日に9000株を1株当たり935円、合計841万5000円で、同59年4月4日に9000株を1株当たり1590円、合計1431万円でそれぞれ購入した。当該金額が記載されているQ証券作成の書面(甲16)が信用できるのは、前記イ(ア)と同様である。

そして、原告の父及び原告は、それ以降S株を取得しておらず、原告が所有していた2万株のうち2000株は、無償交付があったものと思われるから、原告が平成18年11月22日に売却したS株2万株の取得価額は、上記の合計2272万5000円である。

(イ) 被告の主張

原告のS株の取引は、別表7-4のとおり、平成18年11月16日にQ証券に2万株の現物を入庫し(取得価額不明)、同月22日にQ証券で2万株を1194万円で売却したというものである。

処分行政庁は、上記取引に基づき、平成18年11月22日にQ証券で売却した2万株の取得価額は、Q証券に持ち込んだ2万株の取得価額が不明なため、上場株式等の取得費の特例計算により、同13年10月1日の終値の230円に80パーセントを乗じた金額184円を単価として、売却した2万株に184円を乗じた368万円を取得価額とした。

原告は、甲16に記載された金額がS株の取得価額であると主張するが、甲16が株式の譲渡所得の取得価額を証する証拠とはならないことは、前記イ(イ)のとおりである。

(5) 争点(5) (災害による立木の損失は山林所得に係る必要経費に算入できるものか否か。) について

ア 原告の主張

原告が所有する山林の立木が台風の影響で倒れたので、原告がそれを現地で数えたところ、その数は、平成16年には30本、同17年には20本であった。そして、倒れた立木の評価額をd新聞のデータに基づき評価すると、1本当たり1万円となる。したがって、原告の損失は、平成16年には30万円、同17年には20万円となる。

これらの損失は、所得税法51条3項が規定する災害により山林について生じた損失であるから、各年分の山林所得の必要経費として認めるべきである。

イ 被告の主張

原告は、その主張する損失が発生した場所、内容等について具体的根拠を示しておらず、当該損失が発生したか否かさえ明らかではなく、かつ、当該損失の額が所得税法施行令142条2号に規定される、当該損失の生じた日までに支出したその山林の植林費、取得に要した費用、管理費その他山林の育成に要した費用の額であるか否かが明らかでないことから、原告の山林所得の必要経費に算入することはできない。

(6) 争点(6) (賃貸不動産に係る管理業務等を行った者に対して支払った金員の所得区分は何か。また、当該金員は、源泉徴収すべき所得に当たるか否か。) について

ア 原告の主張

丁及び戊に対する報酬は、口頭によって成立した管理業務等に係る請負契約に基づき支払っているものであり、給与ではないので、原告に源泉徴収義務はない。このことは、丁及び戊に対する報酬の振込みに係る自動振込依頼書の送金目的が給与となっていないことから明らかである。

仮に原告と丁及び戊との間に雇用契約が認められるとしても、所得税は、納税者本人が確定申告をして納税するのが原則であって、源泉所得税は、雇用主に対して大きな事務負担を強いるものであり、特に原告のような個人事業主が1人か2人の従業員を雇ったときに、毎月源泉徴収して納付させるのは、不当であり、違法である。

イ 被告の主張

原告が処分行政庁に提出した本件係争年分の収支内訳書(不動産所得用)の給与賃金の内訳欄には、前提事実(2)イ(エ)のとおりに記載がされており、原告は、丁及び戊への各報酬(以下「本件各報酬」という。)が給与であることを自認している。また、戊については、清掃業務を行うに当たり、丁から指示されていること、清掃業務は週3回午前9時から昼ころまで行っていること、清掃道具は本件マンション土地建物の備え付けのものを使用し、その費用に自己負担はないことが認められ、丁については、管理業務を行うに当たり、原告に前任の管理人から引継ぎを受けるよう指示され、その引継ぎに基づいた業務を行っていること、一定の時間を拘束されていること、管理業務に関して必要な用具等に係る自己負担はないこと、並びに本件マンション土地建物の入居者の退去時の修繕の要否及び範囲等について原告の判断を仰いでいることが認められる。さらには、本件各報酬は、前提事実(2)イ(エ)のとおり、毎月定額で支払われている。

以上のことから、丁及び戊は、自己の計算と危険において、独立的に管理業務等の役務を原告に対して提供していたとはいえず、原告の指揮命令に服して管理業務等に従事し、その

労務の対価として原告から報酬を支給されていたものというべきであり、本件各報酬は、所得税法28条1項に規定する給与等に該当するから、本件各報酬の支払者である原告は、同法183条1項に規定する源泉徴収義務を負い、原告が徴収すべき所得税の額は、原告が調査担当職員らに対して、丁及び戊から扶養控除申告書の提出を受けていない旨答述していることから、同法185条1項2号の規定により、同法別表第2の乙欄に掲げる税額となる(ただし、平成18年12月31日までは、負担軽減措置法11条により負担軽減措置法別表第1の乙欄に掲げる税額となる。)

原告は、丁及び戊に対する報酬を振り込む際の自動振込依頼書の送金目的を給与としていないから本件各報酬は給与ではない旨主張するが、振込依頼書の記載内容によって支払われた報酬が事業所得であるか給与所得であるかが判定されるべきものでないことは明らかであるから、原告の主張は理由がない。

### 第3 当裁判所の判断

1 争点(1)(原告が乙から本件土地建物の貸付けに係る対価として受領した金員が不動産所得に係る賃貸料収入に該当するか否か。)について

(1) 所得税法26条は、不動産所得とは、不動産等の貸付け(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(事業所得又は譲渡所得に該当するものを除く。)をいうと定めている。したがって、不動産等の賃料が不動産所得の総収入金額に算入されるためには、当該賃料が不動産等の貸付けによる所得に該当することが必要である。そして、不動産等の貸付けによる所得とは、当事者の一方が相手方に不動産等を使用収益させて、その対価を得ることを目的とする行為から生ずる所得をいうものと解されるから、不動産等の賃貸借から生ずる賃料はこれに該当するが、対価を伴わない使用貸借については、借主から貸主に対して金員の交付等があっても、それは当該不動産等の経費の一部の支払にすぎず、不動産等の貸付けによる所得には該当しないと解すべきである。

(2) この点に関し、原告は、本件土地建物賃貸借契約に基づき乙に本件土地建物を賃貸し、その対価として賃料を受領しており、これは本件土地建物の貸付けによる所得に該当する旨主張するので、まず、本件土地建物賃貸借契約の締結の経緯及びその内容について検討する。

ア 前提事実(2)アに証拠(乙5、19、21)及び弁論の全趣旨により認められる事実を総合すると、本件土地建物賃貸借契約の締結の経緯及びその内容は、以下のとおりである。

(ア) 乙は、平成11年のT選挙に立候補したが落選してしまっただけから、その選挙費用として借り入れた約4000万円の負債を抱えることになり、その返済が難しくなった。

そこで、乙が従兄弟である原告に相談したところ、原告が乙の自宅である本件土地建物を乙及びその妻である丙から買うこととし、他方で、乙は本件土地建物に住み続けることということになった。乙は、本件土地建物の売却代金を上記負債の返済に充てた。

(イ) 本件土地建物に乙が住み続けることについては、原告が乙に「賃料タダではあなたも住みにくいやろ。」と言い、乙も同感であったことから、乙は、毎月何万円も支払うことはできないものの、毎月5000円を原告に支払うことになった。上記5000円の支払は、平成19年7月頃までは、毎月10日前後の営業日に、乙がFの会長室で原告に現金で支払う方法で行っていたが、同年8月頃からは、毎月25日頃に乙がC銀行の口座に振り込む方法で行うようになった。もっとも、乙は、上記の現金での支払をしていた時であっても、原告から領収書を受け取っていない。なお、原告は、本件土地建物の賃料の相場

は、1か月当たり2万円から3万円くらいであると認識していた。

(ウ) 本件土地建物賃貸借契約に関し、敷金や権利金の支払はされていない。また、本件土地建物に係る固定資産税の金額は、平成16年度及び同17年度がそれぞれ10万5300円、同18年度が9万6400円であるが、これらは原告が負担している。

イ これらの事実関係を総合すると、原告は、経済的な窮状にある乙を、従兄弟という親戚関係にあることから援助することとし、本件土地建物を乙及び丙から購入する形態を採って乙に対する経済的援助をしたものであり、本件土地建物については、その使用の対価として相当な金員の支払を受けることなく、従前と同様に乙が使用し続けることとしたものであると認められる。そして、原告は、乙から毎月5000円の支払を受けていたものの、それは、本件土地建物の使用収益の対価というよりは、原告の援助及び本件土地建物の使用許諾に対するいわば謝礼のようなものであったというのが相当である。このことは、年間の賃料名目の支払金額が合計わずか6万円であり、本件土地建物の固定資産税の額にも満たないことから明らかというべきである。

そうすると、乙による本件土地建物の使用は、対価を得ることを目的としていない使用賃貸借契約に基づくものというのが相当である。

(3) そうすると、本件土地建物に係る収入金額は、不動産の貸付けによる所得ということではできず、不動産所得の計算上収入金額に算入するべきものではないというべきである。

そして、使用賃貸借契約に基づき貸し付けている資産に係る減価償却費や固定資産税は、不動産所得を生ずべき業務に供されたことによって生じたものではないのであるから、不動産所得の計算上必要経費には算入されないというべきであり、本件土地建物に係る減価償却費、登記費用の減価償却費及び固定資産税は、原告の不動産所得の計算上必要経費に算入すべきものではない。

2 争点(2) (本件自宅、本件自動車等及び海外旅行に係る費用並びに修繕取壊積立金等が不動産所得に係る必要経費に算入できるものか否か。) について

(1) ア 原告は、本件自宅に係る減価償却費等の費用等は、原告の不動産所得を生ずべき業務について生じた費用として、必要経費に算入されるべきものであると主張するところ、前提事実(2)のとおり、原告が不動産所得を生ずべき業務であるとして申告している本件不動産業務は、その貸付先をA、F及びHとするものであり、いずれも原告又は原告の妻が代表取締役又は取締役を務める会社に対するものである。また、その内容も、契約期間は1年間であるが自動更新されるもの又は契約期間が20年間であるものであり、その用途も、E土地建物についてはFの工場等であり、Gの山林についてはHの福祉施設の敷地であって、いずれも賃借人が容易に交替するとは考え難いし、本件マンション土地建物についても、原告自身はAに対して全体を貸し付けているだけであり、個々の部屋の賃貸業務は、Aからの転借人であるBが行っているものである。したがって、原告が行っている不動産貸付けの業務に要する時間やコストは、比較的小さなものであるということが出来る(なお、乙に対する本件土地建物の貸付けは、使用貸借と認められるべきものであり、不動産所得を生ずる業務とはいえないことは、前記1のとおりであるから、以下「本件不動産業務」というときは、当該業務を除いたものを指すものとする。)

イ ところで、所得税法37条1項は、その年分の不動産所得の金額等の計算上必要経費に算入すべき金額は、別段の定めがあるものを除き、その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に直接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を定めている。この規定に照らせば、不動産の貸付業を行う者が支出した費用のうち、必要経費に算入されるのは、当該不動産貸付業の業務の遂行上、客観的に必要なものであると認識できるものでなければならないと解するべきである。

また、所得税法45条1項1号は、同法37条1項の別段の定めとして、居住者が支出する家事上の経費（以下「家事費」という。）及びこれに関連する経費で政令で定めるもの（以下「家事関連費」という。）の額は、その者の不動産所得の金額の計算上、必要経費に算入しない旨を定め、これを受けた所得税法施行令96条1号は、同法45条1項1号に規定する政令で定める経費は、いわゆる白色申告者については、家事上の経費に関連する経費の主たる部分が不動産所得等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における当該部分に相当する経費以外の経費である旨規定している。これは、所得を生じる業務の遂行上必要な支出とは解されないもの（家事費）及び個人事業者等における支出の一部は業務の遂行上必要なものであるが他の一部はそうでないもの（家事関連費）については、原則として必要経費に算入することができないが、家事関連費については、業務の遂行上必要である部分を明らかに区分することができる場合にのみ必要経費として算入することができることとして、所得を稼得するための投下資本の回収部分である必要経費の算入を適切に行う趣旨であると解される。

ウ そこで、前記アのような本件不動産業務の実態を踏まえつつ、原告が不動産所得の金額の計算上必要経費に算入されるべきであると主張する各費用が、本件不動産業務の遂行上、客観的に必要なものということができるか、また、家事費又は家事関連費に当たるものではないかについて検討する。

## (2) 本件自宅に係る費用について

ア 原告は、本件不動産業務を本件自宅において行っており、その固定資産税、損害保険料、ホームセキュリティの費用及び修繕費（以下「本件自宅費用」という。）は、本件不動産業務の家事関連費であるが、その主たる部分が本件不動産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における当該部分に相当する経費であるとして、その2分の1は必要経費に算入されるべきものであると主張する。これに対し、被告は、本件自宅費用は、家事費であるから必要経費として算入することはできず、仮に家事関連費であるとしても、必要経費として算入されるべきものではないと主張する。

イ そこで、本件自宅と本件不動産業務との関係についてみると、証拠（甲20、乙5）及び弁論の全趣旨によれば、原告は、本件不動産業務については、前記アのとおり、それに要する時間は少ないと考えられるものの、その範囲では本件自宅において行っていると認められる。したがって、本件自宅費用の支出が本件不動産業務の遂行上全く必要でないとはまではいえることができず、これが家事費であるというのは相当でなく、家事関連費であるというのが相当である。

しかし、上記のとおり、本件不動産業務に要する時間は少ないと考えられる上、本件自宅内部の写真（甲20）によっても、本件自宅のうち、本件不動産業務の用に供されている部分がどの範囲であるかは明らかでなく、また、本件自宅に係る修繕費の内容（乙39から41まで）をみても、本件自宅費用のうち、本件不動産業務の遂行上必要である部分を明らか

に区分することができるとは認められない。原告は、本件自宅の延床面積の8割を本件不動産業務の用にも供していると主張し、また、本件自宅費用の2分の1が本件不動産業務の必要経費であると主張するが、本件自宅が本件不動産業務の遂行のために具体的にどのように利用されているかを認めるに足りる証拠はなく、むしろ、原告は、原告及びその妻の住居において、適宜本件不動産業務に関する事務を行っているにすぎないと認められることから、本件自宅の一部を事務所とみて当該部分に関する本件自宅費用を必要経費と認めるのは相当でない。

したがって、本件自宅費用は、家事関連費であるが、本件不動産業務の遂行上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はないから、所得税法45条1項1号及び所得税法施行令96条1号により、これを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というべきである。

(3) 本件自宅倉庫に係る費用について

ア 原告は、本件自宅で行っている本件不動産業務に関する書面保管のために本件自宅倉庫を建ててこれを本件不動産業務の用に供しているから、本件自宅倉庫及びそのドアの減価償却費（以下「本件自宅倉庫費用」という。）は、必要経費に算入されるべきものであると主張する。これに対し、被告は、本件自宅倉庫費用は、家事費であるから必要経費として算入することはできず、仮に家事関連費であるとしても、必要経費として算入されるべきものではないと主張する。

イ そこで、本件自宅倉庫と本件不動産業務との関係についてみると、証拠（甲21、22、乙5、42）によれば、原告は、本件不動産業務に関する契約書等を本件自宅倉庫に保管していることは認められ、契約書等の保管は、本件不動産業務の一部を成すといえることができるから、本件自宅倉庫費用が、本件不動産業務に関連するものでないといえることはできない。

もっとも、前提事実(2)及び前記(1)アのとおり、本件不動産業務は、本件マンション土地建物のAへの貸付け、E土地建物のFへの貸付け及びGの山林のHへの貸付けのみであり、その業務に要する時間やコストは比較的小さなものであるから、保管に係る書類も多量であるとは認められず、また、証拠（甲21、乙42）及び弁論の全趣旨によれば、本件自宅倉庫には、平成19年6月4日に被告の調査担当職員らが内部を確認した際には、私物が主に保管されていて、契約書等が保管されていると主張する段ボールが棚の一番上に置かれているにすぎず、平成21年10月20日に原告訴訟代理人が写真撮影した際にも、棚の一部にファイル1つ分余りの契約書等と思われる書類が置かれているにすぎなかったものと認められ、本件倉庫は、主に本件不動産業務に関連しない用途に利用されていることが認められる。

そうすると、本件自宅倉庫費用は、本件不動産業務の遂行上必要なものであって家事費と解することはできないものの、本件自宅倉庫が本件不動産業務以外の用途にも用いられていることから、家事関連費というべきものであるが、上記の事実を総合すると、本件倉庫費用については、本件不動産業務の遂行上必要部分を明らかに区分することができるとは認められないから、所得税法45条1項1号及び所得税法施行令96条1号により、これを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というべきである。

この点について、原告は、本件自宅倉庫は、保管すべき本件不動産業務に関する書類の重要性等を考慮して、頑丈な構造のものとしている旨主張し、証拠（甲22、乙38、41）

によれば、本件自宅倉庫は頑丈な構造のものであると認めることができるが、本件倉庫が主に本件不動産業務に関連しない用途に利用されているのは上記のとおりであって、頑丈な構造であることのみをもって、本件自宅倉庫費用について、本件不動産業務の遂行上必要な部分を区分することができるといえないことはいうまでもない。

(4) 本件自動車に係る費用について

ア 原告は、本件自動車を本件マンション土地建物の管理のために使用しているとして、本件自動車の減価償却費、自動車税、損害保険料及び修繕費用（以下「本件自動車費用」という。）は、本件不動産業務の家事関連費であるが、その主たる部分が本件不動産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における当該部分に相当する経費であるとして、その2分の1は必要経費に算入されるべきものであると主張する。これに対し、被告は、本件自動車費用は、家事費であるから必要経費として算入することはできず、仮に家事関連費であるとしても、必要経費として算入されるべきものではないと主張する。

イ そこで、本件自動車と本件不動産業務との関係についてみると、原告は、被告調査担当者に対し、本件自動車を本件マンション土地建物の様子を見に行くため等に使用している旨説明していることが認められる（乙6）ものの、その具体的な使用の方法や頻度等を認めるに足りる証拠はなく、前提事実(2)イのとおり、本件マンション土地建物の各部屋は、原告からの賃借人であるAから転貸されたBが入居者に賃貸していること及び本件マンション土地建物の管理業務は丁に委託されていることに照らすと、仮に、原告がBの代表者として本件マンション土地建物の様子を見に行くことがあったとしても、そのことをもって、Aに対する本件マンション土地建物の貸付けを内容とする本件不動産業務の事務として本件自動車を使用していたと認めることはできないというべきである。

また、仮に原告の主張するとおり、本件自動車が本件不動産業務の事務に用いられることがあったとしても、本件自動車費用のうち、本件不動産業務の遂行上必要である部分を明らかに区分することができるとは到底認められない。

したがって、本件自動車費用は、本件不動産業務の遂行上必要な費用であるとは認められず、家事費に相当するものであり、また、仮に必要な部分があるとしても、それは家事関連費であり、かつ、本件不動産業務の遂行上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はないから、いずれにせよ、所得税法45条1項1号及び所得税法施行令96条1号により、これを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というべきである。

(5) 本件二輪車の軽自動車税について

ア 原告は、本件二輪車を本件不動産業務専用の資産として購入したものであり、本件二輪車の軽自動車税は必要経費に算入されるべきものであると主張する。これに対し、被告は、本件二輪車は本件不動産業務の用に供されていないのであるから、その軽自動車税を必要経費に算入することはできないと主張する。

イ そこで、本件二輪車と本件不動産業務との関係についてみると、原告は、本件二輪車を大地震が発生したときに本件不動産業務に係る賃貸物件に急行するために購入したもので、地震が発生しなかったので使用しなかった旨主張するのみで、それを裏付けるに足りる証拠はなく、本件二輪車を処分するに至った事情も明らかでない。したがって、本件二輪車の軽自動車税は、本件不動産業務の遂行上必要なものであると認めることはできず、家事費に該当

するものと認められるから、所得税法45条1項1号により、これを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というべきである。

(6) 海外旅行の旅費交通費について

ア 原告は、本件各海外旅行は、本件不動産業務に役立てる調査研究のためのものであり、それらに要した旅費交通費（以下「本件各旅費交通費」という。）は必要経費として認められるべきものであると主張する。これに対し、被告は、本件各海外旅行は観光が主な目的であり、本件各旅費交通費を必要経費の額に算入することはできないと主張する。

イ そこで、本件各海外旅行と本件不動産業務との関係についてみると、証拠（甲2、乙5）及び弁論の全趣旨によれば、本件各海外旅行は、平成17年4月13日から同月25日までの「Y」と題する旅行及び同18年5月15日から同月24日までの「Z」と題する旅行であること、その内容はいずれも各地の観光スポットを巡るツアー旅行であること、いずれの旅行にも原告の妻が同行していることが認められる。これらの事情を総合すると、本件各海外旅行は、観光を主な目的とするもので、本件不動産業務の遂行上必要なものとは認められない。したがって、本件各旅費交通費については、これを原告の不動産所得の計算上必要経費の額に算入することはできないというべきである。

なお、原告は、本件各海外旅行で見分した海外のホテルの規格等を本件不動産業務に役立てた旨の主張をすることで、実際に本件各海外旅行の後に原告が本件マンション土地建物等に関して改良等を施したこと等を認めるに足りる証拠はないし、仮に本件各海外旅行で見聞きしたことが本件不動産業務の遂行上参考になったことがあったとしても、それは観光目的で行った旅行での経験が事実上役に立ったというものにすぎないというべきである。また、そもそも、原告が本件各海外旅行の目的として主張する本件マンション土地建物の入居率の向上は、本件マンション土地建物を各入居者に賃貸する業務を行っているBにおいて業務として行うべきものであるから、原告が仮にそのような目的を有していたとしても、それはBの代表者としての目的というべきものであって、いずれにせよ、本件各海外旅行が、本件不動産業務の遂行上必要なものであったということとはできない。

(7) 修繕取壊積立金について

原告は、本件マンション土地建物の将来の取壊しや修繕に備えるため本件積立金を積み立てていたものであり、これは原告の不動産所得の計算上必要経費として認められるべきものであると主張する。

しかし、所得税法37条1項は、不動産所得の計算上必要経費に算入すべき金額は、別段の定めがない限り、不動産所得を得るために直接要した費用の額及び不動産所得を生ずべき業務について生じた費用の額である旨を定めているところ、不動産の将来の取壊しや修繕のための積立金が不動産所得を得るために直接要した費用又は不動産所得を生ずべき業務の遂行に必要な費用であるということとはできず、また、所得税法その他の関係法令に、これを必要経費として算入することができる旨の別段の定めもない。したがって、本件積立金は、これを原告の不動産所得の計算上必要経費に算入することはできない。

なお、原告は、本件積立金が必要経費として認められないことは、財産権の重大な侵害になると主張するが、所得税法51条1項は、実際に不動産所得を生ずべき事業の用に供する不動産の取壊しがあったときには、それにより生じた損失の金額は必要経費に算入する旨規定しており、また、修繕費用の支出があった場合にも、同法37条1項により不動産業務に必要な費

用については必要経費に算入することができるのであるから、原告の上記主張は採用できない。

(8) 雑費について

原告は、本件不動産事業を遂行するため、不動産業者等との打合せのために会食等を行って支出した費用の額が毎年100万円を超えているとして、その一部は雑費として必要経費に算入されるべきである旨主張する。

しかし、原告が支出したとする費用の詳細は明らかでなく、支出を裏付ける証拠もないから、原告が主張するような費用の支出があったとは認められず、また、仮に何らかの支出があったとしても、それが本件不動産業務の遂行上必要なものであったことを認定するに足りる証拠もない。したがって、原告が雑費と主張するものは、これを原告の不動産所得の計算上必要経費に算入することはできない。

(9) 本件寄付金について

原告は、本件寄付金は、本件不動産業務にとって必要なものであるとして必要経費として認められるべきものであると主張する。

しかし、証拠(乙44)によれば、本件寄付金は、愛媛県四国中央市にあるI神社の玉垣の改修に伴って奉納されるものであり、奉納により、自己の名が刻まれた玉垣が設置されるというもので、その費用の余剰金が玉垣の修理や同神社の運営費用に充てられるというものであると認められるから、本件寄付金の支出が、本件不動産業務の遂行上必要な費用であるということとはできない。本件寄付金を支出することで、地域社会との関係を良好に保つことができるなどの利点があるとしても、それは事実上の効果でしかなく、また、本件寄付金の金額が60万円であって、原告が申告した平成18年分の賃貸料収入合計2000万円(乙54)と比べても高額であることも考慮すると、上記のような事実上の効果をもって、これを本件不動産業務の遂行上必要な支出であるということとはできない。

したがって、本件寄付金は、これを原告の不動産所得の計算上必要経費の額に算入することはできない。

3 争点(3)(株式に係る譲渡所得の総収入金額の収入すべき時期はいつか。)について

(1) 所得税法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を定めているところ、これは、現実の収入がなくても、その収入の原因となる権利が確定した場合には、その時点で所得の実現があったものとして権利確定の時期の属する年分の課税所得を計算するといういわゆる権利確定主義を採用したものであり(最高裁昭和●●年(○○)第●●号同40年9月8日第二小法廷決定・刑集19巻6号630頁、同昭和●●年(○○)第●●号同49年3月8日第二小法廷判決・民集28巻2号186頁ほか参照)、その収入の原因となる権利が確定する時期は、それぞれの権利の特質を考慮し決定されるべきものである(最高裁昭和●●年(○○)第●●号同53年2月24日第二小法廷判決・民集32巻1号43頁)。そして、一般に譲渡所得に対する課税は、資産の値上がりによりその資産の所有者に帰属する増加益を所得として、その資産が所有者の支配を離れて他に移転するのを機会に、これを清算して課税する趣旨のものとして解すべきである(最高裁昭和●●年(○○)第●●号同43年10月31日第一小法廷判決・裁判集民事92号797頁)から、資産の譲渡による収入を総収入額に計上する時期を判断するに当たっては、当該資産の所有権その他の権利が相手方に移転する時期が1つの重要な要素となることはいうまでもないが、課税の公平や担税

力に応じた課税の実現という見地からすると、所有権の移転という法的評価だけでなく、資産の増加益の利得という経済的利得が確定的に発生する時期がいつであるかについても考慮し、これらを総合して収入すべき権利の計上時期を判断するのが相当である。

この点に関し、所得税法36条1項を受けた所得税基本通達36-12は、山林所得又は譲渡所得の総収入金額の収入すべき時期は、山林所得又は譲渡所得の基因となる資産の引渡しがあった日によるものとし、ただし書で、納税者の選択により当該資産の譲渡に関する契約の効力発生の日により総収入金額に算入して申告があったときは、これを認める旨定めている。また、所得税法の特例として申告分離課税の対象となる株式等に係る譲渡所得等の課税について規定した租税特別措置法37条の10を受けた措置法通達37の10-1(1)は、所得税基本通達36-12と同様に、株式等に係る譲渡所得等の総収入金額の収入すべき時期は、株式等の引渡しがあった日によるものとし、ただし書で、納税者の選択により、当該株式等の譲渡に関する契約の効力発生の日により総収入金額に算入して申告があったときは、これを認めると定めている。

ところで、所有権の移転は、当事者の意思表示によってその効力を生ずる（民法176条）ものの、特定物の売買においては、所有権の移転の時期について当事者間の合意で定めることができることなどからすると、課税庁において、資産の譲渡があった場合における当該資産の所有権の移転の時期を一律に判断することは困難である。しかし、資産の譲渡があった場合において、譲渡者がその資産を引き渡したときは、相手方は同時履行の抗弁権を行使することができず、譲渡者が相手方に対してその譲渡代金を請求することが確定的となるのであるから、譲渡者において資産の増加益の利得という経済的利得が確定的に発生したということができ、譲渡代金相当額を収入すべき金額として認識し得る状態となったということができる。そうすると、譲渡所得の総収入金額の収入すべき時期について、原則として、資産の引渡しがあった日とする旨を定めた所得税基本通達36-12の内容は、譲渡所得に対する課税の趣旨を踏まえたものとして合理的であるというべきである。また、そのただし書において、資産の譲渡に関する契約の効力発生の日により総収入金額に算入して申告があったときは、これを認める旨の定めをしているのも、契約の効力発生の時点において既に譲渡者の経済的利得が発生したのものとして譲渡者自身が申告した場合には、その時点を収入すべき時期とすることを妨げる理由もないためであると考えられるから、合理的というべきである。

そして、申告分離課税の対象となる株式等の譲渡所得の収入すべき時期について定めた措置法通達37の10-1(1)も所得税基本通達36-12と同様の趣旨のものと解されるから、合理的であるということができる。このことは、株券の譲渡には株券の交付が必要であるとされていること（平成17年法律第87号による改正前の商法205条1項、会社法128条1項）とも整合するものということができる。

(2) そこで、本件株式に係る譲渡所得の総収入金額の収入すべき時期について検討すると、本件株式の受渡日が平成16年1月6日であることについては当事者間に争いがなく、また、証拠（乙48、49）によれば、原告の平成15年分の所得税の確定申告及び平成16年6月4日付けの平成15年分の所得税の修正申告において、本件株式等に係る譲渡所得の申告はされていないことが認められる。

そうすると、本件株式に係る譲渡所得の総収入金額の収入すべき時期は、本件株式の受渡日である平成16年1月6日であるとするのが相当であり、本件株式については、平成16年分

の株式等に係る譲渡所得等の総収入金額に算入すべきものであるということが出来る。

なお、原告は、上記のとおり、本件株式について、平成15年分の譲渡所得として申告していないにもかかわらず、平成16年分の譲渡所得の総収入金額にも算入すべきでないと主張しており、その主張には一貫性がなく、失当というべきである。

4 争点(4) (上場株式等に係る譲渡所得の金額の計算上控除する取得費の金額はいくらか。) について

上場株式に係る譲渡所得がある場合に、総収入金額に算入すべき金額は、その年において当該上場株式を取得する時における価額であるが(所得税法36条1項、2項)、譲渡所得の計算上、当該上場株式の取得費及びその譲渡に要した費用の合計額は総収入金額から控除するとされているところ(同法33条3項)、本件においては、M株(別表5-1の順号7及び10)、P株(別表5-1の順号35)、R株(別表5-3の順号17)及びS株(別表5-3の順号45)の取得費の額について争いがあるが、これらの株式を含めた株式に係る収入金額及び譲渡に要した費用の額並びに上記株式以外の株式の取得費については、当事者間に争いがない。

そして、居住者が2回以上にわたって取得した同一銘柄の有価証券の取得費の評価方法については、所得税法48条3項を受けた所得税法施行令105条が総平均法に準ずる計算方法による旨を定め、また、租税特別措置法37条の11の2第1項は、居住者が、平成13年9月30日以前から引き続き所有していた上場株式を同15年1月1日から同22年12月31日までの間に譲渡をした場合における当該上場株式の取得費の計算は、上場株式等の取得費の特例計算による旨を定め、これを受けた租税特別措置法施行令25条の10第2項1号が上場株式等の取得費の特例計算の具体的方法を、同条6項が上場株式等の取得費の特例計算の対象となる上場株式等に該当するか否かの判定は、先入先出法によることを、それぞれ定めている。

そこで、上記各規定に基づき、M株、P株、R株及びS株について、原告の譲渡所得の計算上控除すべき取得費の額について検討する。

(1) M株について

ア 弁論の全趣旨によれば、原告のM株の取引は、別表7-1のとおりであると認められる。

この点について、原告は、別表7-1の順号1の1000株につき、原告が原告の母から相続により取得したものであり、原告が取得した際の取得価額は、資産管理報告書の「Ⅲ お預り資産の明細」(甲5)の取得金額欄に記載されている575万円であったと主張する。

しかし、証拠(甲5、乙46、57)によれば、①資産管理報告書は、L証券において、平成11年8月上旬から同17年又は同18年ころまでの間、3か月に一度顧客へのサービスとしてL証券が預かっている株式の同書面作成時点での資産管理状況を知らせるために作成していた書類であり、これは、顧客からの申出によって簿価管理を行っている場合に作成されるものであり、株式の取引明細書ではないこと、②資産管理報告書の「Ⅲ お預り資産の明細」の国内株式欄のうち、平均取得単価欄には、L証券で買い付けをして買付金額が判明している銘柄については実際の買付金額を基に平均取得単価を算出した金額が記載されるけれども、株券を持ち込んだ場合など買付単価が不明な場合には、株券を入庫した日の終値で平均取得単価を算出した金額が記載され、また、他の証券会社で買い付けている株式を含めた損益が知りたい場合などには、顧客からの申出による金額が記載されることもあり、実際の買付金額を証明するものではないこと、③したがって、資産管理報告書は税務申告には利用できないものであり、その旨の注意書きがされていること、④資産管理報告書の銘柄

名欄の欄外左横にアスタリスクが2つ（\*\*）記載されている株式は、買付金額が不明な株式であり、この場合には、L証券に入庫した日の終値が平均取得単価として記載されるが、L証券が簿価管理を開始する前にL証券に入庫した株式については、簿価管理を開始した月の前月末日の終値が平均取得単価として記載されること、⑤L証券が原告の保有する株式の簿価管理を開始したのは平成11年10月であること、⑥甲5に記載されているM株の平均取得単価は、平成11年9月の終値と一致することが認められる。

そして、これらの事実に原告の母が平成8年3月23日に死亡していること（乙3、4）を併せ考慮すると、甲5に記載されているM株の平均取得単価が原告の母がこれを取得した際の取得価額であるとは認められず、他に、原告の母がこれを取得した際の取得価額が1株当たり5750円であると認めるに足りる証拠はない。

したがって、原告の上記主張は採用できず、M株1000株の取得価額を認めるに足りる証拠はないから、これは不明であるといわざるを得ない。

イ そこで、原告が平成16年2月5日及び同月17日に売却したM株について、原告の譲渡所得の計算上控除すべき取得費の額を検討すると、原告は、平成12年6月30日にb機構に1000株を再預託し（L証券に入庫した日及び取得価額不明）、同15年10月7日にL証券で5000株を2080万6492円で、同日にN証券で1000株を413万5250円でそれぞれ買い付け（買付金額は、約定金額と買付手数料の合計金額である。以下同じ）、これらの株式について、同年11月26日にN証券で1000株を428万円で、平成16年2月5日にL証券で3000株を1323万円で、同月17日にL証券で3000株を1350万円でそれぞれ売却しているから、先入先出法により、平成15年11月26日にN証券で売却した1000株は、同12年6月30日にb機構へ再預託した取得価額が不明な1000株であるとする事になり、同16年2月5日及び同月17日にL証券で売却した各3000株の取得価額は、同15年10月7日にL証券及びN証券で買い付けた株式ということになるから、上場株式等の取得費の特例計算の適用はないということになる。そうすると、これらの株式の取得費は所得税法施行令118条1項が規定する総平均法に準ずる計算方法により算出することになるところ、平成15年10月7日に原告が買い付けたM株の取得価額の合計金額は2494万1742円であるから、これを合計株数6000株で除した金額である4157円（1円未満を切り上げ。以下同じ）を単価として、売却した3000株に4157円を乗じた1247万1000円が、同16年2月5日及び同月17日に原告が売却したM株について、原告の譲渡所得の計算上それぞれ控除すべき取得費の額となる。

## (2) P株について

ア 弁論の全趣旨によれば、原告のP株の取引は、別表7-2のとおりであると認められる。

この点について、原告は、原告が平成16年6月8日に売却したP株は原告の母から相続したものであるところ、原告の母がこれを取得した際の取得単価は1180円であると主張し、その根拠として、3000株についてはQ証券から交付された「信用取引保証金明細表」と題する書面（甲8）に記載されている1180円が取得単価であり、その余の4000株についても同時に取得したと推認されると主張する。

しかし、証拠（甲8、乙45）及び弁論の全趣旨によれば、①Q証券が作成した「信用取引保証金明細表」と題する書面は、Q証券が顧客の信用取引を管理するために以前使ってい

た総勘定元帳の裏面の写しであること、②総勘定元帳の裏面は、信用取引を行う上での保証金額がいくらあるかを管理するために作成していたものであること（表面には信用取引の取引内容が記載されていた。）、③総勘定元帳の裏面の「代用有価証券」欄の「入庫」の「年月日」欄には信用取引の担保として差し入れた株式の入庫日が、「株数」欄には入庫株数が、「単価」欄には入庫日前日の終値が、「金額」欄には「単価」欄記載の単価に株数を乗じた金額がそれぞれ記載されていること、④甲8は、原告の父Uの総勘定元帳の裏面であり、これには、平成21年9月10日付けでQ証券により「原本の写しに相違ありません。」との証明文言が記載されているが、実際には、原告が持参した書類に上記記載をしたものであり、その原本はQ証券には保存されていないことが認められる。

上記事実によれば、「信用取引保証金明細表」の「年月日」、「単価」及び「金額」の各欄に記載されているものが、顧客がQ証券に保証金として入庫した株式の取得日や実際の金額であることには直ちにはならないと認められる。そして、他に原告の父がP株を取得した日及び取得金額等が甲8記載のものと同様であることを認めるに足りる証拠はない。

したがって、原告の上記主張は採用できず、P株1万4000株の取得価額を認めるに足りる証拠はないから、これは不明であるといわざるを得ない。

イ そこで、原告が平成16年6月8日に売却したP株について、原告の譲渡所得の計算上控除すべき取得費の額を検討すると、原告は、平成14年11月19日にQ証券に1万4000株の現物を入庫し（取得価額不明）、これらについて、同月22日にQ証券で5000株を498万5000円で、1000株を99万7000円で、同月27日に1000株を99万7000円でそれぞれ売却している。そして、同月29日にN証券で2000株を184万2625円で、同日にL証券で5000株を462万8964円でそれぞれ買い付けた後、同15年12月18日にN証券で2000株を187万8000円で売却している。そして、同16年6月3日にL証券で1000株を99万2000円で、同月8日にQ証券で4000株を398万円で、1000株を99万5000円で、2000株を199万円で、同月9日にL証券で4000株を402万円でそれぞれ売却しているところ、先入先出法により、平成14年11月22日及び同月27日にQ証券で売却した合計7000株、同15年12月18日にN証券で売却した2000株、同16年6月3日にL証券で売却した1000株及び同月8日にQ証券で売却した4000株の合計1万4000株は、Q証券に同14年11月19日に現物を持ち込んだ1万4000株であるということになる。そうすると、同16年6月8日に売却した4000株については、その取得価額が不明であり、総平均法に準ずる方法により取得費を算出することはできないが、証拠（乙3、4）及び弁論の全趣旨によれば、原告が同8年3月23日に原告の母から相続したものと認められることから、上場株式の取得費の特例計算を適用することができることになるといふべきであるから、弁論の全趣旨により認められる同13年10月1日のP株の終値985円（租税特別措置法施行令25条の10第2項1号）に80パーセントを乗じた金額788円を単価とし、売却した4000株に788円を乗じた315万2000円を取得価額とすることができる。

他方、平成16年6月8日にQ証券で売却した1000株及び2000株については、上場株式の取得費の特例計算の適用はないから、総平均法に準ずる計算方法によってその取得費を計算すると、同14年11月29日に買い付けた合計7000株の取得費合計647万1589円を合計7000株で除した金額925円を単価として、売却したそれぞれの株数

に925円を乗じた各金額92万5000円及び185万円の合計277万5000円を同16年6月8日に原告が売却したP株について原告の譲渡所得の計算上控除すべき取得費の額とすることができることになる。

(3) R株について

ア 弁論の全趣旨によれば、原告のR株の取引は、別表7-3のとおりであると認められる。

この点につき、原告は、別表7-3の順号1の1000株につき、原告が原告の母から相続により取得したものであり、原告が取得した際の取得価額は、資産管理報告書の「Ⅲ お預り資産明細」(甲5)の取得金額欄に記載されている197万9000円であったと主張し、原告が平成18年4月7日にL証券で売却した1000株はこれに相当すると主張する。

しかし、前記(1)アのとおり、L証券の資産管理報告書は、株式の取引明細書ではないし、「Ⅲ お預り資産の明細」(甲5)のRの欄外左横には「\*\*」の表示があることから、その買付金額は不明であり、これに記載された金額が取得価額であるとは認められないのであって、他に、原告の母がこれを取得した際の取得価額が上記金額であると認めるに足りる証拠はない。

したがって、原告の上記主張は採用できず、R株1000株の取得価額を認めるに足りる証拠はないから、これは不明であるといわざるを得ない。

イ そこで、原告が平成18年4月7日に売却したR株について、原告の譲渡所得の計算上控除すべき取得費の額を検討すると、原告は、平成12年6月30日にb機構へ1000株を再預託し(取得価額不明)、同18年1月17日にO証券で4000株を854万9450円で買い付け、同年4月7日にL証券で1000株を211万5000円で、同月11日にO証券で4000株を856万円それぞれ売却しているから、先入先出法により、同18年4月7日L証券で売却した1000株は、同12年6月30日にb機構へ再預託した1000株を売却したものとすることになり、その取得価額は不明であるから、総平均法に準ずる方法により取得費を計算することはできないが、上場株式等の取得費の特例計算の適用ができるところ、弁論の全趣旨により認められる同13年10月1日のR株の終値1238円(租税特別措置法施行令25条10第2項1号)に80パーセントを乗じた金額991円を単価とし、売却した1000株に991円を乗じた99万1000円を、原告が同18年4月7日に売却したR株について原告の譲渡所得の計算上控除すべき取得費の額とすることができることとなる。

(4) S株について

ア 弁論の全趣旨によれば、原告のS株の取引は、別表7-4のとおりであると認められる。

この点について、原告は、原告が平成18年11月22日に売却したS株の取得価額は、Q証券から交付された「信用取引保証金明細表」と題する書面(甲16)に記載されている841万5000円及び1431万円の合計2272万5000円であると主張する。

しかし、「信用取引保証金明細表」と題する書面(甲16)は、甲8と同様の書面であるところ、前記(2)アのとおり、上記書面に記載されている年月日及び金額は実際の取得年月日及び取得金額ではないのであり、他にS株の取得金額が上記書面に記載されている金額と同額であることを認めるに足りる証拠はないから、原告の上記主張は採用できない。

そして、S株の取得価額を認めるに足りる証拠はないから、これは不明であるといわざるを得ない。

イ そこで、原告が平成18年11月22日にQ証券で売却したS株2万株について、原告の譲渡所得の計算上控除すべき取得費の額を検討すると、証拠（乙3、4）及び弁論の全趣旨によれば、原告が同月16日にQ証券に持ち込んだ2万株は原告が原告の母から同8年3月23日に相続したものと認められるから、上場株式等の取得費の特例計算の適用があることになり、弁論の全趣旨により認められる同13年10月1日のS株の終値230円（租税特別措置法施行令25条の10第2項1号）に80パーセントを乗じた金額184円を単価とし、売却した2万株に184円を乗じた368万円を、原告が同18年11月22日に売却したS株について原告の譲渡所得の計算上控除すべき取得費の額とすることができることになる。

5 争点(5)（災害による立木の損失は山林所得に係る必要経費に算入できるものか否か。）について

(1) 原告は、原告が所有する立木が平成16年には30本、同17年には20本倒れたところ、その損害額は1本当たり1万円となるから、同16年には30万円、同17年には20万円が所得税法51条3項により各年分の山林所得の必要経費として認められるべきである旨主張する。

(2) しかし、原告が主張するような立木が倒れた事実があったことを認めるに足りる証拠はない。

また、仮にそのような事実があったとしても、所得税法51条3項により山林所得の金額の計算上必要経費に算入される山林について生じた損失の金額の基礎となる資産の価額について、所得税法施行令142条2号は、当該損失の生じた日までに支出したその山林の植林費、取得に要した費用、管理費その他その山林の育成に要した費用の額としているところ、原告が主張する1本1万円という損失額が、上記のような費用を基礎として計算されたものであることを認めるに足りる証拠もない。

したがって、原告が主張する損失額は、山林所得の必要経費に算入することはできないというべきである。

6 争点(6)（賃貸不動産に係る管理業務等を行った者に対して支払った金員の所得区分は何か。また、当該金員は、源泉徴収すべき所得に当たるか否か。）について

(1) 証拠（乙50から56まで）及び弁論の全趣旨によれば、丁及び戊が行っていた本件マンション土地建物の管理業務及び清掃業務に関し、以下の事実が認められる。

ア 丁は、平成16年3月ころから、本件マンション土地建物の管理業務に従事しており、その間他の仕事をしたことはない。管理業務に従事するに当たり、契約書等は作成していない。管理業務の方法について、丁は、原告から直接指示を受けていないが、原告に前任の管理人から引継ぎを受けるように指示されたところ、その内容は、入退去の手續、補修及び点検等、水道の検針、本件マンション土地建物の工事等の立会い及び修繕依頼、月末の本社への報告等である。修繕の内容については、原告の許可を得ている。

丁が勤務する時間は決められていないが、午前9時頃から午後4時頃まではなるべく本件マンション土地建物にしている。

丁に対する管理業務の報酬の額は、月額10万円であり、前任の管理人と同額である。丁に対する報酬は、毎月、原告名義でC銀行土居支店の丁名義の普通預金口座に振り込む方法で支払われている。

管理業務に必要な費用を丁が個人として負担することはない。

イ 戊は、丁の紹介で、本件マンション土地建物の清掃業務に従事するようになった。契約書は作成していない。清掃業務の方法については、丁から指示を受けた。

戊は、週3回、午前9時頃から正午頃まで清掃業務を行っており、清掃道具は本件マンション土地建物に備付けのものを使っている。

戊に対する清掃業務の報酬は、月額8万5000円であり、丁から提示された。戊に対する報酬は、毎月原告名義で、D信用金庫寒川支店の戊名義の普通預金口座に振り込む方法で支払われている。

戊は、他の仕事をしたことはない。

ウ 原告は、前提事実(2)イのとおり、原告が処分行政庁に提出した本件各係争年分の収支内訳書（不動産所得用）の給料賃金の内訳欄に、平成16年分については丁、平成17年分及び同18年分については戊に対する給料賃金を記載している。

(2) 原告は、丁及び戊に対する報酬は、請負契約によるもので、同人らの給与所得には該当しない旨主張するところ、所得税法上の事業所得とは、自己の計算と危険において独立して営まれ、営利性、有償性を有し、かつ反覆継続して遂行する意思と社会的地位とが客観的に認められる業務から生ずる所得をいい、これに対し、給与所得とは、雇用契約又はこれに類する原因に基づき使用者の指揮命令に服して提供した労務の対価として使用者から受ける給付をいい、給与所得については、とりわけ、給与支給者との関係において何らかの空間的又は時間的な拘束を受け、継続的又は断続的に労務又は役務の提供があり、その対価として支給されるものであるかどうかを重視されなければならないというべきである。

これを本件についてみると、丁は、原告から直接管理業務の内容について指示を受けたとは認められないものの、前任者から引継ぎを受けるように指示を受け、それに従って管理業務を行っており、修繕等については原告の指示を受けていること、一定時間の拘束を受け、その間は本件マンション土地建物に在ること、丁が業務遂行に当たり自己負担するものはないこと、継続的に行われている管理業務に対して、毎月定額の報酬が支払われていることに照らせば、丁は、原告の指揮命令に服して本件マンション土地建物の管理業務に従事し、その労務の対価として原告から報酬を給付されていたものというべきである。

同様に、戊は、原告に雇用されている丁から清掃業務について指示を受けていること、一定時間の拘束を受けていること、使用する清掃道具等について自己負担はないことに照らせば、戊は、原告の指揮命令に服して本件マンション土地建物の清掃業務に従事し、その労務の対価として原告から報酬を給付されていたものというべきである。

これらのことは、前記(1)ウのとおり原告自身がこれを給料賃金として認識していたとうかがわれることから明らかというべきである。

したがって、本件各報酬は所得税法28条1項に規定する給料又は賃金に該当するというのが相当である。

(3) そうすると、本件各報酬の支払者である原告は、所得税法183条1項に規定する源泉徴収義務を負っているところ、原告が徴収すべき所得税の額は、原告が丁及び戊から扶養控除申告書の提出を受けていない(乙6)ことから、同法185条1項2号により、所得税法別表第2の乙欄に掲げる税額となる(ただし、平成18年12月31日までは、負担軽減措置法11条により負担軽減措置法別表第1の乙欄に掲げる税額となる。)ところ、前提事実(2)イ(エ)の

とおり、原告が丁及び戊に対して支払った給与の額は、別表6の「支払金額」欄記載のとおりであるから、原告が納付すべき税額は、別表6の「納付すべき税額」欄記載のとおりとなる。

なお、原告は、源泉徴収制度は、雇用主に対して大きな事務負担をかけるものであり違法である等の主張をするが、給与所得者に対する所得税の源泉徴収制度は、これによって国は税金を確保し、徴税手続を簡便にしてその費用と労力を節約し得るのみならず、納税者の側においても申告、納付等に関する煩雑な事務から免れることができ、また、徴収義務者にしても、給与の支払をする際所得税を天引きし、その翌月10日までにこれを国に納付すればよいのであるから、利するところがないとはいえず、合理的な制度であって（最高裁昭和●●年（〇〇）第●●号同37年2月28日大法廷判決・刑集16巻2号212頁参照）、原告の上記主張は採用できない。

#### 7 本件各更正処分の適法性について

前記1から5までに判断したところに、原告の確定申告の内容及び弁論の全趣旨を総合考慮すると、前記1から5までの各争点以外のところを含め、前記第2の3記載のとおり被告が本件各更正処分の根拠として主張するところは、いずれも適法であると認められる。

そして、上記の点を踏まえ、所得税法89条1項、負担軽減措置法4条その他関係法令に従って計算すれば、前記第2の3記載の被告の主張に係る本件各更正処分の根拠のとおり、原告の本件各係争年分の所得税の納付すべき税額は、平成16年分について244万6400円、平成17年分について419万9400円、平成18年分について489万5400円であると認められるところ、本件各更正処分における納付すべき税額は、いずれも上記各金額を下回るから、本件各更正処分は、いずれも適法であると認められる。

#### 8 本件各賦課決定処分の適法性について

本件各更正処分により新たに納付すべき税額の計算の基礎となった事実のうちに、本件各更正処分前における税額の計算の基礎とされていなかったことについて、国税通則法65条4項における正当な理由があると認められる事実があるとは認められないから、本件各更正処分により原告が新たに納付すべき所得税額を基礎として、国税通則法65条等の規定に従って過少申告加算税を算定すれば、その額は、平成16年分について14万8000円、平成17年分について16万3000円、平成18年分について46万1000円となる。これは、本件各賦課決定処分における過少申告加算税の額と同額であるから、本件各賦課決定処分は、いずれも適法であると認められる。

#### 9 本件納税告知処分の適法性について

前記6のとおり、原告については、丁及び戊に支払った本件各月分の給与について源泉徴収義務があり、原告が納付すべき本件各月分の源泉徴収税額を算定すれば、その額は、別表6の「納付すべき税額」欄記載のとおりとなるところ、これらは、本件納税告知処分における納付すべき税額といずれも同額であるから、本件各納税告知処分はいずれも適法であると認められる。

### 第4 結論

よって、原告の請求はいずれも理由がないからこれらを棄却することとし、訴訟費用の負担につき、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。

東京地方裁判所民事第38部

裁判長裁判官 杉原 則彦

裁判官 角谷 昌毅  
裁判官 澤村 智子

## 関係法令等の定め概要

## 1 不動産所得に関する関係法令

## (1) 所得税法

ア 所得税法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（以下「不動産等」という。）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（事業所得又は譲渡所得に該当するものを除く。）をいう旨を定め、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とすると定めている。

イ 所得税法37条1項は、その年分の不動産所得の金額の計算上必要経費に算入すべき金額は、別段の定めがあるものを除き、その所得の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その所得を生ずべき業務について生じた費用（償却費以外の費用でその年において債務の確定しないものを除く。）の額とする旨を定めている。

ウ 所得税法45条1項1号は、居住者（国内に住所を有し、又は現在まで引き続いて1年以上居所を有する個人をいう。同法2条1項3号）が支出し又は納付する家事上の経費及びこれに関連する経費で政令で定めるものの額は、その者の不動産所得の金額の計算上、必要経費に算入しない旨を定めている。

## (2) 所得税法施行令

所得税法施行令96条は、所得税法45条1項1号に規定する政令で定める経費は、家事上の経費に関連する経費の主たる部分が不動産所得等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における当該部分に相当する経費（1号）及び1号に掲げるもののほか、青色申告書を提出することについて税務署長の承認を受けている居住者に係る家事上の経費に関連する経費のうち、取引の記録に基づいて、不動産所得等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の金額に相当する経費（2号）以外の経費とする旨を定めている。

## 2 分離課税の株式譲渡所得に関する関係法令等

## (1) 所得税法

ア 所得税法33条1項は、譲渡所得とは、資産の譲渡による所得をいう旨を定め、同条3項は、譲渡所得の金額は、資産の譲渡（同条2項の規定に該当するものを除く。）による所得につき、その年中の当該所得に係る総収入金額から当該所得の基因となった資産の取得費及びその資産の譲渡に要した費用の額の合計額を控除し、その残額の合計額から譲渡所得の特別控除額（同条4項により50万円）を控除した金額とする旨を定めている。

イ 所得税法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（金銭以外の物又は権利その他経済的な利益をもって収入する場合には、その金銭以外の物又は権利その他経済的な利益の価額）とすると定めている。

ウ 所得税法38条1項は、譲渡所得の金額の計算上控除する資産の取得費は、別段の定めがあるものを除き、その資産の取得に要した金額並びに設備費及び改良費の額の合計額とすると定めている。

エ 所得税法48条3項は、居住者が2回以上にわたって取得した同一銘柄の有価証券につき38

条1項（譲渡所得の金額の計算上控除する取得費）の規定によりその者の譲渡所得の金額の計算上取得費に算入する金額は、政令で定めるところにより、それぞれの取得に要した金額を基礎として1項の規定に準じて評価した金額とする旨を定め、同法48条1項は、居住者の有価証券につき37条1項（必要経費）の規定によりその者の事業所得の金額の計算上必要経費に算入する金額を算定する場合におけるその算定の基礎となるその年12月31日において有する有価証券の価額は、その者が有価証券について選定した評価の方法により評価した金額（評価の方法を選定しなかった場合には、評価の方法のうち政令で定める方法により評価した金額）とすると定めている。

## (2) 所得税法施行令

ア 所得税法施行令118条1項は、居住者が所得税法48条3項（譲渡所得の基因となる有価証券の取得費等の計算）に規定する2回以上にわたって取得した同一銘柄の有価証券で譲渡所得の基因となるものを譲渡した場合には、その譲渡につき同法38条1項（譲渡所得の金額の計算上控除する取得費）の規定によりその者の当該年分の譲渡所得の金額の計算上取得費に算入する金額は、当該有価証券を最初に取得した時（その後既に当該有価証券の譲渡をしている場合には、直前の譲渡の時。以下この項において同じ。）から当該譲渡の時までの期間を基礎として、当該最初に取得した時において有していた当該有価証券及び当該期間内に取得した当該有価証券につき同施行令105条1項1号（総平均法）に掲げる総平均法に準ずる方法により算出した1単位当たりの金額により計算した金額とする旨を定めている（以下、この計算方法を「総平均法に準ずる計算方法」という。）。

イ 所得税法施行令105条1項1号は、総平均法は、有価証券をその種類及び銘柄（以下この項において「種類等」という。）の異なるごとに区別し、その種類等の同じものについて、その年1月1日において有していた種類等を同じくする有価証券の取得価額の総額とその年中に取得した種類等を同じくする有価証券の取得価額の総額との合計額をこれらの有価証券の総数で除して計算した価額をその1単位当たりの取得価額とする方法をいう旨を定めている。

## (3) 租税特別措置法

租税特別措置法37条の11の2第1項は、居住者が平成13年9月30日以前から引き続き所有していた上場株式等（株式等で金融商品取引所に上場されているものその他これに類するものとして政令で定めるものなど同法37条の11の3第2項に規定するものに同年10月1日において該当していたものをいう。以下同じ。）を同15年1月1日から同22年12月31日までの間に譲渡した場合における当該上場株式等の譲渡による譲渡所得（同法32条2項の規定に該当するものを除く。）の金額の計算上収入金額から控除する取得費は、所得税法38条、48条及び61条の規定にかかわらず、当該上場株式等の同13年10月1日における価額として政令で定める金額の100の80に相当する金額とすることができる旨を定めている（以下、この計算方法を「上場株式等の取得費の特例計算」という。）。

## (4) 租税特別措置法施行令

ア 租税特別措置法施行令25条の10第2項1号（平成19年政令第92号による改正前のもの。以下同じ。）は、租税特別措置法37条の11の2第1項に規定する平成13年10月1日における価額として政令で定める金額は、取引所売買株式等（その売買が主として証券取引所（証券取引所及びこれに類するもので外国の法令に基づき設立されたものをいう。以下この号において同じ。）において行われている株式等をいう。以下この号において同じ。）については、証券取引

所において公表された同日における当該取引所売買株式等の最終の売買の価格（公表された同日における最終の売買の価格がない場合には、公表された同日における最終の気配相場の価格とし、その最終の売買の価格及びその最終の気配相場の価格のいずれもない場合には、同日前の最終の売買の価格又は最終の気配相場の価格が公表された日で同日に最も近い日におけるその最終の売買の価格又はその最終の気配相場の価格とする。）に相当する金額をその株式等の1単位当たりの価額として計算した金額とする旨を定めている。

イ 租税特別措置法施行令25条の10第6項（平成22年政令第58号による改正前のもの。以下同じ。）は、特定譲渡（平成15年1月1日から同22年12月31日までの間の譲渡）をした上場株式等（以下「譲渡上場株式等」という。）が当該特定譲渡の時ににおいて租税特別措置法37条の11の2第1項に規定する同13年9月30日以前から引き続き所有していた上場株式等に該当するかどうかの判定は、その者が当該特定譲渡の前に取得をした当該譲渡上場株式等と同一銘柄の株式等のうち先に取得したのから順次譲渡をしたものとした場合に当該特定譲渡をしたものとされる当該同一銘柄の株式等の取得の日により行うものとする旨を定めている（以下、この方法を「先入先出法」という。）。

#### (5) 所得税基本通達

所得税基本通達36-12は、山林所得又は譲渡所得の総収入金額の収入すべき時期は、山林所得又は譲渡所得の基因となる資産の引渡しがあつた日によるものとするとし、ただし書きで、納税者の選択により、当該資産の譲渡に関する契約の効力発生の日により総収入金額に算入して申告があつたときは、これを認める旨を定めている。

#### (6) 租税特別措置法（株式等に係る譲渡所得関係）の取扱い通達（以下「措置法通達」という。）

ア 措置法通達37の10-1(1)は、株式等に係る譲渡所得等の総収入金額の収入すべき時期は、株式等の引渡しがあつた日によるとし、ただし書きで、納税者の選択により、当該株式等の譲渡に関する契約の効力発生の日により総収入金額に算入して申告があつたときは、これを認める旨を定めている。

イ 措置法通達37の11の2-3は、譲渡をした同一銘柄の上場株式等のうちに、「上場株式等の取得費の特例」の適用がある上場株式等とその適用がない上場株式等とが含まれる場合には、当該適用がある上場株式等については同特例を適用し、当該適用がない上場株式等については所得税法38条、48条及び61条の規定により、それぞれ取得費を計算するとし、当該適用がない上場株式等に係る部分の取得費の計算に当たっては、当該適用がある上場株式等を含めて計算することに留意する旨を定めている。

### 3 山林所得に関する関係法令

#### (1) 所得税法

ア 所得税法32条1項は、山林所得とは、山林の伐採又は譲渡による所得をいうと定めている。

イ 所得税法51条3項は、災害又は盗難若しくは横領により居住者の有する山林について生じた損失の金額（保険金、損害賠償金その他これらに類するものにより補填される部分の金額を除く。）は、その者のその損失の生じた日の属する年分の事業所得の金額又は山林所得の金額の計算上、必要経費に算入すると定め、同条5項は、同条3項に規定する損失の金額の計算に関し必要な事項は、政令で定める旨定めている。

#### (2) 所得税法施行令

所得税法施行令142条2号は、所得税法51条3項に規定する損失の金額の計算の基礎となる

資産の価額は、当該損失の生じた日までに支出したその山林の植林費、取得に要した費用、管理費その他その山林の育成に要した費用の額とする旨を定めている。

#### 4 源泉徴収に関する関係法令

##### (1) 所得税法

ア 所得税法 28 条 1 項は、給与所得とは、俸給、給料、賃金、歳費及び賞与並びにこれらの性質を有する給与に係る所得をいう旨を定めている。

イ 所得税法 183 条 1 項は、居住者に対し国内において同法 28 条 1 項（給与所得）に規定する給与等（以下この章において「給与等」という。）の支払をする者は、その支払の際、その給与等について所得税を徴収し、その徴収の日の属する月の翌月 10 日までに、これを国に納付しなければならないと定めている。

ウ 所得税法 185 条 1 項 2 号（平成 22 年法律第 6 号による改正前のもの。以下同じ。）は、同法 186 条に規定する賞与以外の給与等について同法 183 条 1 項（源泉徴収義務）の規定により徴収すべき所得税の額は、給与所得者の扶養控除等申告書を提出した居住者に対し、その提出の際に経由した給与等の支払者が支払う給与等（1 号）及び労働した日又は時間によって算定され、かつ、労働した日ごとに支払を受ける給与等で政令で定めるもの（3 号）以外の給与等のうち、給与等の支給期が毎月と定められている場合には、別表第 2 の乙欄に掲げる税額とする旨を定めている。

エ 所得税法別表第 2 の乙欄に掲げる税額は、その月の社会保険料等控除後の給与等の金額が 8 万 8 000 円未満の場合には、その月の社会保険料等控除後の給与等の金額の 3% に相当する金額とされている。

##### (2) 経済社会の変化等に対応して早急に講ずべき所得税及び法人税の負担軽減措置に関する法律（以下「負担軽減措置法」という。なお、これは、平成 18 年法律第 10 号により、平成 19 年 1 月 1 日に廃止されており、以下、特に断らない限り、同廃止前のものをいう。）

ア 負担軽減措置法 11 条は、居住者に対し平成 11 年 4 月 1 日以後に支払うべき給与等に係る所得税法第 4 編第 2 章第 1 節の規定の適用については、同法 185 条 1 項中「別表第 2」とあるのは「負担軽減措置法別表第 1」とする旨を定めている。

イ 負担軽減措置法別表第 1 の乙欄に掲げる税額は、次のとおりと定められている。

(ア) 平成 17 年法律第 21 号による改正（平成 18 年 1 月 1 日施行）前の負担軽減措置法

a その月の社会保険料等控除後の給与等の金額が 8 万 7 000 円未満の場合は、その月の社会保険料等控除後の給与等の金額の 5% に相当する金額

b その月の社会保険料等控除後の給与等の金額が 9 万 9 000 円以上 10 万 1 000 円未満の場合は、5 500 円

(イ) 平成 18 年法律第 10 号による改正（平成 19 年 1 月 1 日廃止）前の負担軽減措置法

その月の社会保険料等控除後の給与等の金額が 8 万 7 000 円未満の場合は、その月の社会保険料等控除後の給与等の金額の 6% に相当する金額

以上

## 物件目録

1-1	所在地番 地目 地積	四国中央市 宅地 179.34平方メートル
1-2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	四国中央市  居宅 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建 1階 65.37平方メートル 2階 64.59平方メートル
2-1	所在地番 地目 地積	四国中央市 宅地 1879.94平方メートル
2-2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	四国中央市  事務所・共同住宅 鉄筋コンクリート造鋼板葺5階建 1階 830.77平方メートル 2階 470.80平方メートル 3階 390.21平方メートル 4階 390.21平方メートル 5階 390.21平方メートル
3-1	所在地番 地目 地積	四国中央市 宅地 785.89平方メートル
3-2	所在地番 地目 地積	四国中央市 宅地 1163.80平方メートル
3-3	所在地番 地目 地積	四国中央市 宅地 236.37平方メートル
3-4	所在地 家屋番号 種類	四国中央市  居宅

4	構造	木造瓦葺平家建
	床面積	71.63平方メートル
	所在	三好市
	地番	
	地目	山林
	地積	1万6023平方メートル

以上

## 本件各処分の根拠及び適法性

## 第1 本件各更正処分の根拠及び適法性

## 1 本件各更正処分の根拠

原告の本件各係争年分の所得税に係る納付すべき税額等は、次のとおりである(別表3-1参照)。

## (1) 平成16年分

ア 総所得金額 5548万8850円

上記金額は、次の(ア)から(ウ)までの各金額の合計金額である。

(ア) 不動産所得の金額 973万3550円

上記金額は、次のaの金額にbの金額を加算した後の金額から、次のcの金額を減算した後の金額である。

a 修正申告額 711万9402円

上記金額は、原告が平成19年6月29日付けで、処分行政庁に提出した平成16年分の所得税の修正申告書(以下「平成19年6月29日付け平成16年分修正申告書」という。)に記載した不動産所得の金額と同額である。

b 修正申告額(不動産所得)に加算した金額 274万8783円

上記金額は、次の(a)から(f)までの各金額の合計金額である。

なお、次の(a)から(f)までの各金額は、原告の平成16年分の不動産所得の必要経費に算入されていた金額のうち、処分行政庁が、当該必要経費に当たらないとして否認した金額を、その否認前の各費用の項目別に記載したものである(以下、17年分及び同18年分も同じ)。

(a) 減価償却費 78万3968円

上記金額は、原告が所有する不動産等に係る減価償却費のうち、原告の不動産所得に係る必要経費に当たらない金額(別表4-1の「修正申告②」欄の順号5から8までの合計金額)である。

(b) 租税公課 39万1300円

上記金額は、原告が所有する不動産等に係る租税公課のうち、原告の不動産所得に係る必要経費に当たらない金額(別表4-1の「修正申告②」欄の順号12から14までの合計金額)である。

(c) 損害保険料 1万5260円

上記金額は、原告の不動産所得に係る必要経費に当たらない金額である。

なお、同金額は、原告が平成19年6月29日付けで処分行政庁に提出した平成16年分の所得税の収支内訳書(不動産所得用)(以下「平成19年6月29日付け平成16年分収支内訳書」という。)に記載した金額と同額である。

(d) 修繕費 5万8255円

上記金額は、原告の不動産所得に係る必要経費に当たらない金額である。

なお、同金額は、原告が平成19年6月29日付け平成16年分収支内訳書に記載した金額と同額である。

(e) 修繕取壊積立金 100万0000円

上記金額は、原告の不動産所得に係る必要経費に当たらない金額である。

なお、同金額は、原告が平成19年6月29日付け平成16年分収支内訳書に記載した金額と同額である。

(f) 雑費 50万0000円

上記金額は、原告の不動産所得に係る必要経費に当たらない金額である。

なお、同金額は、原告が平成19年6月29日付け平成16年分収支内訳書に記載した金額と同額である。

c 修正申告額（不動産所得）から減算した金額 13万4635円

上記金額は、次の(a)から(d)までの各金額の合計金額である。

(a) 乙からの収入 6万0000円

上記金額は、原告が乙から得ていた金員であり、原告の不動産所得に係る収入金額に当たらない金額である。

(b) 減価償却費の過少計上額 7万0000円

上記金額は、原告が所有するE土地建物に係る減価償却費の計算誤りにより生じた、計上すべき減価償却費との差額であり、原告の不動産所得に係る必要経費に算入すべき金額である。

(c) 租税公課 1800円

上記金額は、原告が所有するGの山林の固定資産税額であり、原告の不動産所得に係る必要経費に算入すべき金額である。

(d) 雑費 2835円

上記金額は、不動産所得に係る給与賃金の支払に伴う振込手数料として平成16年中にV銀行三島支店へ支払った金額の合計金額であり、原告の不動産所得に係る必要経費に算入すべき金額である。

(イ) 配当所得の金額 389万8750円

上記金額は、原告が平成19年6月29日付け平成16年分修正申告書に記載した金額と同額である。

(ウ) 給与所得の金額 4185万6550円

上記金額は、原告が平成19年6月29日付け平成16年分修正申告書に記載した金額と同額である。

イ 分離課税の株式譲渡所得金額 588万0079円

上記金額は、原告の平成16年分の上場株式等に係る譲渡所得の金額であり、次の(ア)の金額から(イ)及び(ウ)の各金額を差し引いた後の金額である（別表5-1の「④損益額」欄の順号52）。

(ア) 総収入金額 2億4904万6700円

上記金額は、原告の平成16年分の上場株式等の譲渡に係る収入金額の合計金額である（別表5-1の「①収入金額」欄の順号52）。

(イ) 取得費 2億4217万3530円

上記金額は、原告の平成16年分の上場株式等の譲渡に係る取得費の合計金額である（別表5-1の「②取得費」欄の順号52）。

(ウ) 譲渡委託手数料 99万3091円

上記金額は、原告の平成16年分の上場株式等の譲渡に係る譲渡委託手数料の合計金額で

- ある（別表５－１の「③譲渡のための委託手数料等」欄の順号５２）。
- ウ 所得控除の額の合計額 ２１５万７８９４円  
 上記金額は、次の(ア)の金額から(イ)の金額を減算した後の金額である。
- (ア) 修正申告額 ２４５万７８９４円  
 上記金額は、原告が平成１９年６月２９日付け平成１６年分修正申告書に記載した所得から差し引かれる金額の合計金額である。
- (イ) 雑損控除の額 ３０万００００円  
 上記金額は、原告が平成１９年６月２９日付け平成１６年分修正申告書において、当該修正申告額の計算上算入した雑損控除の額３０万円であるが、上記の金額は、所得税法７０条３項に規定する「被災事業用資産の損失の金額」に該当することから、所得税法７２条１項の規定は適用されない。よって同金額を上記(ア)の金額から減算する。
- エ 課税総所得金額 ５３３３万００００円  
 上記金額は、前記アの総所得金額５５４８万８８５０円から前記ウの所得控除の額の合計額２１５万７８９４円を控除した後の金額（ただし、国税通則法１１８条１項の規定により１０００円未満の端数金額を切り捨てた後のもの。以下同じ。）である。
- オ 課税される株式譲渡所得金額 ５８８万００００円  
 上記金額は、前記イの分離課税の株式譲渡所得金額（ただし、国税通則法１１８条１項の規定により１０００円未満の端数金額を切り捨てた後のもの。以下同じ。）である。
- カ 納付すべき税額 ２４４万６４００円  
 上記金額は、次の(ア)及び(イ)の各金額の合計金額から(ウ)から(カ)までの各金額の合計金額を差し引いた後の金額（ただし、国税通則法１１９条１項の規定により１００円未満の端数金額を切り捨てた後のもの。以下同じ。）である。
- (ア) 課税総所得金額に対する税額 １７２４万２１００円  
 上記金額は、前記エの課税総所得金額に所得税法８９条１項所定の税率（ただし、平成１８年法律第１０号による改正前のもの。以下、同じ。）及び負担軽減措置法４条所定の税率を乗じて算出した金額である。
- (イ) 株式譲渡所得金額に対する税額 ４１万１６００円  
 上記金額は、前記オの課税される株式譲渡所得金額に租税特別措置法３７条の１１第１項（ただし、平成２０年法律第２３号による改正前のもの。以下同じ）の税率を乗じて算出した金額である。
- (ウ) 配当控除の額 １９万４９３８円  
 上記金額は、原告が平成１９年６月２９日付け平成１６年分修正申告書に記載した金額と同額である。
- (エ) 定率減税額 ２５万００００円  
 上記金額は、原告が平成１９年６月２９日付け平成１６年分修正申告書に記載した金額と同額である。
- (オ) 源泉徴収税額 １２３７万３０６７円  
 上記金額は、原告が平成１９年６月２９日付け平成１６年分修正申告書に記載した金額と同額である。
- (カ) 予定納税額 ２３８万９２００円

上記金額は、原告が平成19年6月29日付け平成16年分修正申告書に記載した金額と同額である。

(2) 平成17年分

ア 総所得金額 5689万5623円

上記金額は、次の(ア)から(ウ)までの各金額の合計金額である。

(ア) 不動産所得の金額 1001万3323円

上記金額は、次のaの金額にbの金額を加算した後の金額から次のcの金額を減算した後の金額である。

a 修正申告額 597万6623円

上記金額は、原告が平成19年6月29日付けで、処分行政庁に提出した平成17年分の所得税の修正申告書（以下「平成19年6月29日付け平成17年分修正申告書」という。）に記載した不動産所得の金額と同額である。

b 修正申告額（不動産所得）に加算した金額 410万1020円

上記金額は、次の(a)から(g)までの各金額の合計金額である。

(a) 減価償却費 55万1390円

上記金額は、原告が所有する不動産等に係る減価償却費のうち、原告の不動産所得に係る必要経費に当たらない金額（別表4-2の「修正申告」欄の順号5から9までの合計金額）である。

(b) 旅費交通費 76万8450円

上記金額は、原告の不動産所得に係る必要経費に当たらない金額である。

なお、同金額は、原告が平成19年6月29日付けで処分行政庁に提出した平成17年分の所得税の収支内訳書（不動産所得用）（以下「平成19年6月29日付け平成17年分収支内訳書」という。）に記載した金額と同額である。

(c) 租税公課 38万2400円

上記金額は、原告が所有する不動産等に係る租税公課のうち、原告の不動産所得に係る必要経費に当たらない金額（別表4-2の「修正申告」欄の順号13から16までの合計金額）である。

(d) 損害保険料 1万8780円

上記金額は、原告の不動産所得に係る必要経費に当たらない金額である。

なお、同金額は、原告が平成19年6月29日付け平成17年分収支内訳書に記載した金額と同額である。

(e) 修繕費 63万0000円

上記金額は、原告の不動産所得に係る必要経費に当たらない金額である。

なお、同金額は、原告が平成19年6月29日付け平成17年分収支内訳書に記載した金額と同額である。

(f) 修繕取壊積立金 100万0000円

上記金額は、原告の不動産所得に係る必要経費に当たらない金額である。

なお、同金額は、原告が平成19年6月29日付け平成17年分収支内訳書に記載した金額と同額である。

(g) 雑費 75万0000円

上記金額は、原告の不動産所得に係る必要経費に当たらない金額である。

なお、同金額は、原告が平成19年6月29日付け平成17年分収支内訳書に記載した金額と同額である。

- c 修正申告額（不動産所得）から減算した金額 6万4320円  
上記金額は、次の(a)から(c)までの各金額の合計金額である。
- (a) 乙からの収入 6万0000円  
上記金額は、原告が乙から得ていた金員であり、原告の不動産所得に係る収入金額に当たらない金額である。
- (b) 租税公課 1800円  
上記金額は、原告が所有するGの山林の固定資産税額であり、原告の不動産所得に係る必要経費に算入すべき金額である。
- (c) 雑費 2520円  
上記金額は、不動産所得に係る給与賃金の支払に伴う振込手数料として平成17年中にD信用金庫松柏支店へ支払った金額の合計金額であり、原告の不動産所得に係る必要経費に算入すべき金額である。
- (イ) 配当所得の金額 496万8750円  
上記金額は、原告が平成19年6月29日付け平成17年分修正申告書に記載した金額と同額である。
- (ウ) 給与所得の金額 4191万3550円  
上記金額は、原告が平成19年6月29日付け平成17年分修正申告書に記載した金額と同額である。
- イ 分離課税の株式譲渡所得金額 39万4746円  
上記金額は、原告の平成17年分の上場株式等に係る譲渡所得の金額であり、次の(ア)の金額から(イ)及び(ウ)の各金額を差し引いた後の金額である（別表5-2の「④損益額」欄の順号23）。
- (ア) 総収入金額 7690万0500円  
上記金額は、原告の平成17年分の上場株式等の譲渡に係る収入金額の合計金額である（別表5-2の「①収入金額」欄の順号23）。
- (イ) 取得費 7620万1834円  
上記金額は、原告の平成17年分の上場株式等の譲渡に係る取得費の合計金額である（別表5-2の「②取得費」欄の順号23）。
- (ウ) 譲渡委託手数料 30万3920円  
上記金額は、原告の平成17年分の上場株式等の譲渡に係る譲渡委託手数料の合計金額である（別表5-2の「③譲渡のための委託手数料等」欄の順号23）。
- ウ 所得控除の額の合計額 255万9235円  
上記金額は、次の(ア)の金額から(イ)及び(ウ)の各金額を減算した後の金額である。
- (ア) 修正申告額 290万1996円  
上記金額は、原告が平成19年6月29日付け平成17年分修正申告書に記載した所得から差し引かれる金額の合計金額である。
- (イ) 雑損控除の額 20万0000円

上記金額は、原告が平成19年6月29日付け平成17年分修正申告書において、当該修正申告額の計算上算入した雑損控除の額20万円であるが、上記の金額は、所得税法70条3項に規定する「被災事業用資産の損失の金額」に該当することから、同法72条1項の規定は適用されない。よって同金額を上記(ア)の金額から減算する。

(ウ) 医療費控除の額 14万2761円

上記金額は、高額医療費補填分として、a 社会保険事務所より受領した金額14万2761円である。

上記金額は、所得税法73条1項の規定により、医療費控除の対象である医療費の金額から控除すべき金額となる。よって、同金額を上記(ア)の金額から減算する。

エ 課税総所得金額 5433万6000円

上記金額は、前記アの総所得金額5689万5623円から前記ウの所得控除の額の合計額255万9235円を控除した後の金額である。

オ 課税される株式譲渡所得金額 39万4000円

上記金額は、前記イの分離課税の株式譲渡所得金額である。

カ 納付すべき税額 419万9400円

上記金額は、次の(ア)及び(イ)の各金額の合計金額から次の(ウ)から(カ)までの各金額の合計金額を差し引いた後の金額である。

(ア) 課税総所得金額に対する税額 1761万4320円

上記金額は、前記エの課税総所得金額に所得税法89条1項及び負担軽減措置法4条所定の税率を乗じて算出した金額である。

(イ) 株式譲渡得金額に対する税額 2万7580円

上記金額は、前記オの課税される株式譲渡所得金額に租税特別措置法37条の11第1項の税率を乗じて算出した金額である。

(ウ) 配当控除の額 24万8438円

上記金額は、原告が平成19年6月29日付け平成17年分修正申告書に記載した金額と同額である。

(エ) 定率減税額 25万0000円

上記金額は、原告が平成19年6月29日付け平成17年分修正申告書に記載した金額と同額である。

(オ) 源泉徴収税額 1259万8438円

上記金額は、原告が平成19年6月29日付け平成17年分修正申告書に記載した金額と同額である。

(カ) 予定納税額 34万5600円

上記金額は、原告が平成19年6月29日付け平成17年分修正申告書に記載した金額と同額である。

(3) 平成18年分

ア 総所得金額 5632万7738円

上記金額は、次の(ア)から(ウ)までの各金額の合計金額である。

(ア) 不動産所得の金額 1045万8438円

上記金額は、次のaの金額にbの金額を加算した後の金額から、次のcの金額を減算した

後の金額である。

a 修正申告額 350万6109円

上記金額は、原告が平成19年9月10日付けで、処分行政庁に提出した平成18年分所得税の修正申告書(以下「平成19年9月10日付け平成18年分修正申告書」という。)に記載した不動産所得の金額と同額である。

b 修正申告額(不動産所得)に加算した金額 701万5389円

上記金額は、次の(a)から(h)までの各金額の合計金額である。

(a) 減価償却費 29万7881円

上記金額は、原告が所有する不動産等に係る減価償却費のうち、原告の不動産所得に係る必要経費に当たらない金額(別表4-3の「修正申告②」欄の順号5から8までの合計金額)である。

(b) 旅費交通費 41万6650円

上記金額は、原告の不動産所得に係る必要経費に当たらない金額である。

なお、同金額は、原告が平成19年9月10日付けで処分行政庁に提出した平成18年分の所得税の収支内訳書(不動産所得用)(以下「平成19年9月10日付け平成18年分収支内訳書」という。)に記載した金額と同額である。

(c) 租税公課 35万9100円

上記金額は、原告が所有する不動産等に係る租税公課のうち原告の不動産所得に係る必要経費に当たらない金額(別表4-3の「修正申告②」欄の順号12から14までの合計金額)である。

(d) 損害保険料 1万7300円

上記金額は、原告の不動産所得に係る必要経費に当たらない金額である。

なお、同金額は、原告が平成19年9月10日付け平成18年分収支内訳書に記載した金額と同額である。

(e) 修繕費 381万6458円

上記金額は、原告の不動産所得に係る必要経費に当たらない金額(別表4-3の「修正申告②」欄の順号19から21までの合計金額)である。

なお、同金額は、原告が平成19年9月10日付け平成18年分収支内訳書に記載した金額と同額である。

(f) 修繕取壊積立金 100万0000円

上記金額は、原告の不動産所得に係る必要経費に当たらない金額である。

なお、同金額は、原告が平成19年9月10日付け平成18年分収支内訳書に記載した金額と同額である。

(g) 雑費 50万0000円

上記金額は、原告の不動産所得に係る必要経費に当たらない金額である。

なお、同金額は、原告が平成19年9月10日付け平成18年分の所得税の収支内訳書に記載した金額と同額である。

(h) 寄附金 60万8000円

上記金額は、原告の不動産所得に係る必要経費に当たらない金額(別表4-3の「修正申告②」欄の順号25から27までの合計金額である。)である。

なお、同金額は、原告が平成19年9月10日付け平成18年分収支内訳書に記載した金額と同額である。

c 不動産所得から減算した金額 6万3060円

上記金額は、次の(a)から(c)までの各金額の合計金額である。

(a) 乙からの収入 6万0000円

上記金額は、原告が乙から得ていた金員であり、原告の不動産所得に係る収入金額に当たらない金額である。

(b) 租税公課 1800円

上記金額は、原告が所有するGの山林の固定資産税額であり、原告の不動産所得に係る必要経費に算入すべき金額である。

(c) 雑費 1260円

上記金額は、不動産所得に係る給与賃金の支払いに伴う振込手数料として平成18年中にD信用金庫松柏支店へ支払った金額の合計金額であり、原告の不動産所得に係る必要経費に算入すべき金額である。

(イ) 配当所得の金額 389万8750円

上記金額は、原告が平成19年9月10日付け平成18年分修正申告書に記載した金額と同額である。

(ウ) 給与所得の金額 4197万0550円

上記金額は、原告が平成19年9月10日付け平成18年分修正申告書に記載した金額と同額である。

イ 分離課税の株式譲渡所得金額 2914万7852円

上記金額は、原告の平成18年分の上場株式等に係る譲渡所得の金額であり、次の(ア)の金額から(イ)及び(ウ)の各金額を差し引いた後の金額である(別表5-3の「④損益額」欄の順号49)。

(ア) 総収入金額 2億5882万1200円

上記金額は、原告の平成18年分の上場株式等の譲渡に係る収入金額の合計額である(別表5-3の「①収入金額」欄の順号49)。

(イ) 取得費 2億2831万3328円

上記金額は、原告の平成18年分の上場株式等の譲渡に係る取得費の合計額である(別表5-3の「②取得費」欄の順号49)。

(ウ) 譲渡委託手数料 136万0020円

上記金額は、原告の平成18年分の上場株式等の譲渡に係る譲渡委託手数料の合計額である(別表5-3の「③譲渡のための委託手数料等」欄の順号49)。

ウ 所得控除の額の合計額 223万7425円

上記金額は、次の(ア)及び(イ)の各金額の合計金額である。

(ア) 修正申告額 223万2425円

上記金額は、原告が平成19年9月10日付け平成18年分修正申告書に記載した所得から差し引かれる金額の合計金額である。

(イ) 寄附金控除額 5000円

上記金額は、原告が平成18年中に社会福祉法人W協議会へ支払った金額5000円であ

る。

上記金額は、所得税法78条1項及び2項の規定により、寄附金控除の対象となる特定寄附金に該当する。よって、上記(ア)の金額に加算する。

エ 課税総所得金額 5409万0000円

上記金額は、前記アの総所得金額5632万7738円から前記ウの所得控除の額の合計額223万7425円を控除した後の金額である。

オ 課税される株式譲渡所得金額 2914万7000円

上記金額は、前記イの分離課税の株式譲渡所得金額である。

カ 納付すべき税額 489万5400円

上記金額は、次の(ア)及び(イ)の各金額の合計金額から(ウ)から(カ)までの各金額の合計金額を差し引いた後の金額である。

(ア) 課税総所得金額に対する税額 1752万3300円

上記金額は、前記エの課税総所得金額に所得税法89条1項及び負担軽減措置法4条所定の税率を乗じて算出した金額である。

(イ) 株式譲渡得金額に対する税額 204万0290円

上記金額は、前記オの課税される株式譲渡所得金額に租税特別措置法37条の11第1項の税率を乗じて算出した金額である。

(ウ) 配当控除の額 19万4938円

上記金額は、原告が平成19年9月10日付け平成18年分修正申告書に記載した金額と同額である。

(エ) 定率減税額 12万5000円

上記金額は、原告が平成19年9月10日付け平成18年分修正申告書に記載した金額と同額である。

(オ) 源泉徴収税額 1253万4209円

上記金額は、原告が平成19年9月10日付け平成18年分修正申告書に記載した金額と同額である。

(カ) 予定納税額 181万4000円

上記金額は、原告が平成19年9月10日付け平成18年分修正申告書に記載した金額と同額である。

## 2 本件各更正処分の適法性

被告が本訴において主張する原告の本件各係争年分の所得税の納付すべき税額は、前記1のとおりそれぞれ

平成16年分 244万6400円

平成17年分 419万9400円

平成18年分 489万5400円

であるところ、本件各更正処分に係る納付すべき税額は、別表1の⑤「更正処分等」の各「納付すべき税額」欄に記載のとおり、それぞれ

平成16年分 244万6300円

平成17年分 418万9000円

平成18年分 489万5300円

であって、いずれも被告が本件訴訟において主張する原告の本件各係争年分の納付すべき税額を下回る（範囲内）となることから、本件各更正処分はいずれも適法である。

## 第2 本件各賦課決定処分の根拠及び適法性

上記第1のとおり、本件各更正処分はいずれも適法であるところ、本件各更正処分により新たに納付すべき税額の計算の基礎となった事実のうち、本件各更正処分前における税額の計算の基礎とされていなかったことについて、国税通則法65条4項における正当な理由があると認められる事実はない。

したがって、原告に課されるべき過少申告加算税の額は、本件各更正処分により原告が新たに納付すべきこととなった税額を基礎として、次の1から3までのとおり計算した金額となり、これらの金額は、本件各賦課決定処分における過少申告加算税の額（別表1の⑤「更正処分等」の各「過少申告加算税の額」欄）といずれも同額となるから、本件各賦課決定処分は、いずれも適法である。

### 1 平成16年分 14万8000円

上記金額は、本件各更正処分により原告が新たに納付すべきこととなった税額148万円（ただし、国税通則法118条3項の規定により1万円未満の端数を切り捨てたもの。以下同じ。）を基礎として、これに同法65条1項の規定に基づき100分の10の割合を乗じて算出した金額である。

### 2 平成17年分 16万3000円

上記金額は、本件各更正処分により原告が新たに納付すべきこととなった税額163万円を基礎として、これに国税通則法65条1項の規定に基づき100分の10の割合を乗じて算出した金額である。

### 3 平成18年分 46万1000円

上記金額は、本件各更正処分により原告が新たに納付すべきこととなった税額461万円を基礎として、これに国税通則法65条1項の規定に基づき100分の10の割合を乗じて算出した金額である。

## 第3 本件納税告知処分の根拠及び適法性

### 1 本件納税告知処分の根拠

原告が納付すべき本件各月分の源泉徴収税額は次のとおりである（別表6「納付すべき税額」欄参照）。

#### (1) 平成16年4月分から同年12月分まで

原告が支払った平成16年4月分から同年12月分までの給与の金額（別表6の順号1から9までの「支払金額」欄）を基礎として、これに負担軽減措置法11条に規定される、負担軽減措置法別表1（ただし、平成16年法律第14号による改正前のもの。）の乙欄に基づき算出した金額である。

#### (2) 平成17年1月分から同年12月分まで

原告が支払った平成17年1月分から同年12月分までの給与の金額（別表6の順号10から21までの「支払金額」欄）を基礎として、これに負担軽減措置法11条に規定される、負担軽減措置法別表1（ただし、平成17年法律第21号による改正前のもの。）の乙欄に基づき算出した金額である。

#### (3) 平成18年1月分から同年12月分まで

原告が支払った平成18年1月分から同年12月分までの給与の金額（別表6の順号22から

33までの「支払金額」欄)を基礎として、これに負担軽減措置法11条に規定される、負担軽減措置法別表1の乙欄に基づき算出した金額である。

(4) 平成19年1月分から平成19年6月分まで

原告が支払った平成19年1月分から平成19年6月分までの給与の金額(別表6の順号34から39までの「支払金額」欄)を基礎として、これに所得税法185条1項2号イに規定される別表第二の乙欄に基づき算出した金額である。

2 本件納税告知処分の適法性

被告が本件訴訟において主張する原告が納付すべき本件各月分の源泉徴収税額は、上記1で述べたとおりであるところ、本件納税告知処分における納付すべき各税額は、別表2「納税告知処分」欄のとおりであって、上記1の各金額といずれも同額であるから、本件納税告知処分はいずれも適法である。

以上

別表1 所得税の課税の経緯

(単位：円)

申告等		①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	⑨	
区分		確定申告	修正申告等	修正申告等	修正申告等	更正処分等	異議申立て	異議決定	審査請求	裁決	
平成16年分	年月日	平成17年3月11日	平成17年6月2日	平成19年6月29日		平成19年12月10日	平成20年2月1日	平成20年4月18日	平成20年5月12日	平成21年4月21日	
	総所得金額	6,511,767	52,267,067	52,874,702		55,488,850	一部の取消し	棄却	一部の取消し	棄却	
	内訳	不動産所得の金額	6,511,767	6,511,767	7,119,402						9,733,550
		配当所得の金額	—	3,898,750	3,898,750						3,898,750
		給与所得の金額	—	41,856,550	41,856,550						41,856,550
	上場株式等所得金額	—	—	—		5,878,194					
	所得控除の額の合計額	1,620,000	2,929,894	2,457,894		2,157,894					
	課税総所得金額	4,891,000	49,337,000	50,416,000		53,330,000					
	上場株式等所得の課税所得金額	—	—	—		5,878,000					
	納付すべき税額	518,500	557,400	956,700		2,446,300					
	過少申告加算税の額	—	—	39,000		148,000					
平成17年分	年月日	平成18年3月15日		平成19年6月29日		平成19年12月10日					平成20年2月1日
	総所得金額	52,612,953		52,858,923		56,867,423	一部の取消し	棄却	一部の取消し	棄却	
	内訳	不動産所得の金額	5,730,653		5,976,623						9,985,123
		配当所得の金額	4,968,750		4,968,750						4,968,750
		給与所得の金額	41,913,550		41,913,550						41,913,550
	上場株式等所得金額	—		—		394,746					
	所得控除の額の合計額	3,469,356		2,901,996		2,559,235					
	課税総所得金額	49,143,000		49,956,000		54,308,000					
	上場株式等所得の課税所得金額	—		—		394,000					
	納付すべき税額	2,250,400		2,551,200		4,189,000					
	過少申告加算税の額	—		30,000		163,000					
平成18年分	年月日	平成19年3月6日		平成19年6月29日	平成19年9月10日	平成19年12月10日					平成20年2月1日
	総所得金額	48,746,837		49,358,109	49,375,409	56,327,738	一部の取消し	棄却	一部の取消し	棄却	
	内訳	不動産所得の金額	2,877,537		3,488,809	3,506,109					10,458,438
		配当所得の金額	3,898,750		3,898,750	3,898,750					3,898,750
		給与所得の金額	41,970,550		41,970,550	41,970,550					41,970,550
	上場株式等所得金額	—		—	—	29,145,852					
	所得控除の額の合計額	3,507,865		2,232,425	2,232,425	2,237,425					
	課税総所得金額	45,238,000		47,125,000	47,142,000	54,090,000					
	上場株式等所得の課税所得金額	—		—	—	29,145,000					
	納付すべき税額	△420,087		278,100	284,300	4,895,300					
	過少申告加算税の額	—		69,000	—	461,000					

(注) 1 「納付すべき税額」欄の△印の数字は還付金の額に相当する税額を示す。

2 「③修正申告等」欄の「過少申告加算税の額」欄の過少申告加算税は、平成19年7月9日付で、原処分庁が賦課決定を行ったものである。

別表2 源泉所得税の課税の経緯

(単位：円)

	区分		納税告知処分	異議申立て	異議決定	審査請求	裁決	
	年月日		平成19年12月10日	平成20年2月1日	平成20年4月18日	平成20年5月12日	平成21年4月21日	
	年月	所得の種類	区分					
源泉所得税	平成16年4月分	給与	源泉徴収の額	5,500	全部の取消し	棄却	全部の取消し	棄却
	平成16年5月分	給与	源泉徴収の額	5,500				
	平成16年6月分	給与	源泉徴収の額	5,500				
	平成16年7月分	給与	源泉徴収の額	5,500				
	平成16年8月分	給与	源泉徴収の額	5,500				
	平成16年9月分	給与	源泉徴収の額	5,500				
	平成16年10月分	給与	源泉徴収の額	5,500				
	平成16年11月分	給与	源泉徴収の額	5,500				
	平成16年12月分	給与	源泉徴収の額	5,500				
	平成17年1月分	給与	源泉徴収の額	4,250				
	平成17年2月分	給与	源泉徴収の額	4,250				
	平成17年3月分	給与	源泉徴収の額	4,250				
	平成17年4月分	給与	源泉徴収の額	4,250				
	平成17年5月分	給与	源泉徴収の額	4,250				
	平成17年6月分	給与	源泉徴収の額	4,250				
	平成17年7月分	給与	源泉徴収の額	4,250				
	平成17年8月分	給与	源泉徴収の額	4,250				
	平成17年9月分	給与	源泉徴収の額	4,250				
	平成17年10月分	給与	源泉徴収の額	4,250				
	平成17年11月分	給与	源泉徴収の額	4,250				
	平成17年12月分	給与	源泉徴収の額	4,250				
	平成18年1月分	給与	源泉徴収の額	5,100				
	平成18年2月分	給与	源泉徴収の額	5,100				
	平成18年3月分	給与	源泉徴収の額	5,100				
	平成18年4月分	給与	源泉徴収の額	5,100				
	平成18年5月分	給与	源泉徴収の額	5,100				
	平成18年6月分	給与	源泉徴収の額	5,100				
	平成18年7月分	給与	源泉徴収の額	5,100				
	平成18年8月分	給与	源泉徴収の額	5,100				
	平成18年9月分	給与	源泉徴収の額	5,100				
	平成18年10月分	給与	源泉徴収の額	5,100				
	平成18年11月分	給与	源泉徴収の額	5,100				
	平成18年12月分	給与	源泉徴収の額	5,100				
平成19年1月分	給与	源泉徴収の額	2,550					
平成19年2月分	給与	源泉徴収の額	2,550					
平成19年3月分	給与	源泉徴収の額	2,550					
平成19年4月分	給与	源泉徴収の額	2,550					
平成19年5月分	給与	源泉徴収の額	2,550					
平成19年6月分	給与	源泉徴収の額	2,550					

別表 3-1 ~ 7-4 省略