

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(品川税務署長)  
平成23年3月14日棄却・控訴

判	決
原告	甲
被告	国
同代表者法務大臣	江田 五月
処分行政庁	品川税務署長 小林 幸夫
被告指定代理人	大西 勝 嶺山 登 荒川 政明 畑山 茂樹 加藤 雅也

## 主 文

- 1 原告の請求を棄却する。
- 2 訴訟費用は原告の負担とする。

## 事 実 及 び 理 由

第1 請求(なお、本判決においては、納付すべき税額が増加する方向をプラス、還付金の額に相当する税額が増加する方向をマイナスと見て、ある金額よりもプラス方向の部分を「超える部分」と表現し、マイナス方向の部分を「下回る部分」と表現することとする。)

処分行政庁が原告に対し平成20年7月9日付けでした、原告の平成19年分の所得税に係る①更正処分(ただし、平成21年2月16日付けの再度の更正処分により一部取り消された後のもの。この一部取消しの前後を問わず、以下「本件更正処分」という。)のうち総所得金額824万6931円を超える部分及び還付金の額に相当する税額351万6440円を下回る部分並びに②過少申告加算税の賦課決定処分(ただし、同日付け変更決定処分により変更された後のもの。この変更の前後を問わず、以下「本件賦課決定処分」という。)をいずれも取り消す。

## 第2 事案の概要等

### 1 事案の要旨

本件は、原告が、①平成19年分の所得税に関し、同年中に譲渡した別紙1「本件各物件の所在等」の順号1～3の各建物及びその附属設備若しくは構築物並びにその敷地である土地又は土地に係る権利(これらを総称して、以下「本件譲渡物件」という。)の譲渡に係る譲渡所得の金額の計算上生じた損失の金額につき、その他の所得との損益通算をして確定申告をしたところ、②処分行政庁が、租税特別措置法(以下「措置法」という。)31条1項後段の規定により上記のような損益通算は認められないとして、本件更正処分及び本件賦課決定処分(これらを総称し

て、以下「本件更正処分等」という。)をしたことから、③措置法31条の規定は、憲法22条1項及び14条1項の規定に違反し、無効である旨主張して、本件更正処分等の取消しを求める事案である。

## 2 関係法令の定め

別紙2「関係法令の定め」に記載したとおりである(同別紙で定める略称等は、以下においても用いることとする。)

## 3 前提事実(証拠等の掲げない事実は、当事者間に争いがないか、当裁判所に顕著な事実である。)

(1) 原告は、本判決の当事者の表示部分に記載されている原告の肩書地を住所とする者である。

原告は、平成19年において、別紙1の順号1～6記載の各建物及びその附属設備若しくは構築物並びにその敷地である土地又は土地に係る権利(以下、順号1に係るものを「A物件」と、順号2に係るものを「B物件」と、順号3に係るものを「C物件」と、順号4に係るものを「D物件」と、順号5に係るものを「E物件」と、順号6に係るものを「F物件」と、それぞれいい、これらのすべてを総称して「本件各物件」という。)を所有し、貸付けの用に供していた(甲9、弁論の全趣旨)が、同年中に本件譲渡物件(別紙1の順号1～3記載の各物件)を譲渡した。

(2) 原告は、別紙3「本件更正処分等の経緯」の「確定申告」欄記載のとおり、原告の平成19年分の所得税に関し、本件譲渡物件(いずれも、措置法31条1項にいう土地等又は建物等に該当し、かつ、平成19年1月1日における所有期間が5年を超えているものであった。)の譲渡に係る譲渡所得の金額の計算上生じた損失の金額につき、その他の所得との損益通算をして確定申告をした(以下、この確定申告を「本件確定申告」といい、本件確定申告に係る申告書〔甲1〕を「本件確定申告書」という。)

(3) 本件更正処分等、本件更正処分等についての原告の異議申立て、各審査請求及び更正請求並びに再度の更正処分及び変更決定処分並びに審査請求に対する国税不服審判所長の裁決の経緯は、別紙3の「更正処分等」欄、「異議申立て」欄、「審査請求①」欄、「更正の請求」欄、「減額更正等」欄、「審査請求②」欄及び「裁決」欄にそれぞれ記載されているとおりである。

(4) 原告は、平成22年7月1日、本件訴えを提起した(当裁判所に顕著な事実)。

## 4 本件更正処分等の根拠及び適法性に関する被告の主張並びにこれに対する原告の主張

(1) 本件更正処分等の根拠及び適法性に関する被告の主張

後記5(2)に掲げるほか、別紙4「本件更正処分等の根拠及び適法性」に記載のとおりである(なお、同別紙で定める略称等は、以下においても用いることとする。)

(2) 前記(1)に対する原告の主張

被告の主張は、措置法31条の規定の合憲性によって結論が変わらない部分に限り、争わない。

## 5 争点及びこれに関する当事者の主張の要点

本件の争点は、措置法31条の規定の合憲性であり、これに関する当事者の主張の要点は、次のとおりである。

(1) 原告の主張の要点

前記争点に関する原告の主張は、別紙第1準備書面(平成22年11月15日付け)写しの「第3」に記載されているとおりであり、その要点は、次のようなものであると解される。

ア 以下の点からすれば、措置法31条の規定は憲法14条1項の規定に違反するものというべきである。

(ア) 措置法31条の規定が、長期譲渡所得の金額の計算上生じた損失の金額につき、その他の所得との損益通算をすることを認めていないのは、①個人の土地等又は建物等の譲渡により利益が出た場合に所得税が課されることや、②また、個人が居住用財産を譲渡した場合の損失については繰越控除が認められていること（措置法41条の5、41条の5の2参照）と均衡を欠くものである。

(イ) 事業用資産の建物減価償却資産分は、可処分所得にて購入した固定資産であり、建物の投下資本分を損金として認めないのであれば、所得税の二重課税となる。

(ウ) 事業用不動産についての譲渡損失の取扱いが、所得税法と法人税法とで異なることは不合理である。

(エ) ゴルフ会員権の譲渡に関しては損益通算が認められているのに、個人の不動産譲渡について損益通算が認められないのは、制度的に整合性がとれていない。

イ 投資目的の株式売買とは違い、不動産の場合は、老後生活費の補填のためにこれを購入して、長い期間保有する形で事業を営んでいる個人もいる。措置法31条の規定は、青色申告を行っている個人の不動産事業だけを標的にし、個人が不動産事業という職業を営む権利を侵害するものであって、憲法22条1項の規定に違反する。

## (2) 被告の主張の要点

本件において原告が違憲であると主張しているのは、個人の土地等又は建物等に係る長期譲渡所得の金額の計算上生じた損失の金額を生じなかったものとみなす旨定める措置法31条1項後段の規定であると解されるところ、以下のとおり、同規定は憲法14条1項及び同法22条1項の規定に反するものではない。

### ア 分離課税の制度について

個人の有する土地等又は建物等の譲渡による所得につき、いわゆる分離課税の制度が創設されたのは、昭和44年の税制改正においてである。同税制改正は、昭和30年代以降に発生した地価高騰が社会的な問題に発展し、その解決のための施策の速やかな実施が強く要請されてきたという事情を背景として、昭和43年7月に税制調査会が行った答申に従って実施されたものであり、具体的には、同答申において、土地の供給及び有効利用の促進、需要（特に仮需要）の抑制並びに開発利益の吸収という3つの側面にわたる土地税制として当面実施すべき事項とされた項目のうち、①個人の長期譲渡所得に対する課税の特例の創設、②個人の短期譲渡所得の課税の特例の創設、③事業用資産の買換制度及び個人の居住用財産を取得するための買換制度の合理化及び④収用等の場合の特例的軽減の縮減合理化について、その制度化が行われたものである。

その後、上記分離課税の制度については、土地をめぐる取引状況や社会情勢を踏まえる必要があるとの観点から、他の所得と区分して税額の計算を行うという制度の基本的な内容は引き続き維持しながら、税率や特例措置の見直しが随時行われている。

### イ 平成16年度の税制改正

平成16年度の税制改正（以下「本件改正」という。）においては、土地譲渡益課税について、使用収益に応じた適切な価格による土地取引を促進し、特に収益性の高い土地の流動性を高め、土地市場の活性化に資するとの観点から、株式に対する課税とのバランスを踏ま

え、長期譲渡所得の税率の26%（うち住民税は6%）から20%（うち住民税は5%）への引下げと100万円特別控除及び他の所得との損益通算の廃止とを一つのパッケージとして措置することとされたものである。

本件改正において損益通算及び繰越控除を廃止することとした理由は、①従前の制度につき、利益が生じた場合には比例税率の分離課税とされる一方で、損失が生じた場合には総合課税の対象となる他の所得の金額から控除することができるという主要諸外国に例のない不均衡な制度である等の問題点が指摘されていたことと、②株式の譲渡損とのバランスを図ったことの2点にある。

ウ 措置法31条の規定が憲法14条1項の規定に違反する旨の原告の主張について

(ア) 原告の前記(1)ア(ア)の主張について

a 措置法31条1項後段の規定が定められた理由は、前記イのとおりであって、その立法目的は正当であり、その目的のために上記規定を設けることが、その目的との関連で著しく不合理であるとは到底いえない。

b 措置法41条の5及び同法45条の5の2の規定の趣旨は、次のとおりである。すなわち、まず、平成10年度の税制改正において、地価高騰期に住宅を取得したものの、その後の住宅価格の大幅な値下がりにより住宅の含み損を抱えている者が、子供の成長等のライフステージに応じた住宅の買換え等に踏み切れないでいるといった状況が生じていること等を踏まえ、税制面からも、このような者の住替えを支援し、居住水準の向上を促進するとともに、住宅投資の促進による住宅市場の活性化を通じて経済対策にも資することとするため、臨時特例措置として、特定の居住用財産の買換え等の場合に生じた居住用財産の譲渡損失につき3年間の繰越控除を認める特例制度として措置法41条の5が創設された。そして、平成16年度の本件改正において、住宅価格が下落する中、ライフステージに応じた住替え等をきめ細かく支援する観点から、同条の特例を拡充し、居住用財産を譲渡した場合の譲渡損失の金額について、他の所得との損益通算を認める「居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の損益通算及び繰越控除」の特例制度に改組するとともに、住宅借入金等のある居住用財産を譲渡して、買換えをせずに借家等に住み替える等の場合に、その譲渡代金で当該住宅借入金を返さなければならない個人については、税負担を軽減し、再出発を支援する必要があるとの観点から、新たに措置法41条の5の2の規定が創設されたものである。なお、これらの規定は、その後も必要性が認められて適用期限が延長されている。

以上のような措置法41条の5及び同法45条の5の2の規定の趣旨からすれば、これらの規定が適用される場面と同法31条の規定が適用される場面とで区別が生じたとしても、既に述べた同条1項後段の規定の立法目的との関連で著しく不合理であるとは到底いえない。

(イ) 原告の前記(1)ア(イ)の主張について

事業用の減価償却資産の取得費については、法令等で定められた方法に従って償却費の額を計算して対応する年分の必要経費に算入することとされ（所得税法49条及び同法施行令120条以下参照）、未償却残高は当該資産を譲渡した場合に譲渡所得の金額の計算上取得費として控除され（同法38条2項1号）、これらにより当該資産に対する投下資本分は全額必要経費に含まれることになるから、「建物の投下資本分を損金として認めな

い」ことを前提とする原告の上記主張は、前提を誤っており、失当である。

(ウ) 原告の前記(1)ア(ウ)の主張について

法人と自然人とではその存在や活動の態様等が相違するから、当該相違に応じて租税法上の取扱いを区別することは、当然あり得ることである。そして、当該取扱いの区別は、所得税法及び法人税法の規定に定められているところ、法人税法の適用を受けることを望むのであれば法人を設立することも可能であり、自然人である個人の選択に委ねられているのであるから、当該取扱いの区別が、措置法31条1項後段の規定の立法目的との関連で著しく不合理であるとは到底いえない。

(エ) 原告の前記(1)ア(エ)の主張について

ゴルフ会員権の全てが投機性の資産であるとはいえないから、これを前提としている原告の主張は失当である。また、ゴルフ会員権と不動産とでは資産の性質が明らかに異なる上、これらをめぐる取引状況も全く異なるから、租税法上、ゴルフ会員権と不動産とで譲渡損失の取扱いが相違することはあり得ることであって、ゴルフ会員権と不動産とを租税法上等しく取り扱うべきとする理由は何ら見いだせない。

エ 措置法31条の規定が憲法22条1項の規定に違反する旨の原告の主張について

(ア) 措置法31条1項後段の規定は、「青色申告を行っている個人の不動産事業だけを標的」にしているものではないし、不動産事業への参入を規制するものでもなければ、同事業を営む者の就業活動の内容及び態様を規制するものでもないから、上記規定は、憲法22条1項の適合性が問題となるものではない。

(イ) 仮に、原告の主張するとおり、措置法31条1項後段の規定が「個人が不動産事業という職業を営む権利」に対する制約となるとしても、上記規定の必要性と合理性についての立法府の判断が、少なくとも裁量の範囲から逸脱し、著しく不合理なものでない限り、上記規定は憲法22条1項に違反しないというべきである。そして、既に述べたとおり、上記規定が制定された理由は、合理的なものといえるから、立法府の判断が裁量の範囲から逸脱し、著しく不合理なものとは到底いえない。

### 第3 当裁判所の判断

#### 1 措置法31条の規定の違憲をいう原告の主張の趣旨について

前記第2の5(1)に主張の要点を記載したように、原告が措置法31条の規定が適用される場合において損失の繰越控除や損益通算が認められないことを問題としていることからすれば、本件において、原告は、個人の土地等又は建物等に係る長期譲渡所得の金額の計算上生じた損失の金額を生じなかったものとみなす旨定める同条1項後段の規定の憲法適合性を問題としているものと解される。

#### 2 措置法31条1項後段の規定の憲法14条1項適合性について

##### (1) 憲法14条1項についての合憲性判定基準

憲法14条1項は、国民に対して絶対的な平等を保障したのではなく、合理的理由なくして差別をすることを禁止する趣旨であって、国民各自の事実上の差異に相応して法的取扱いを区別することは、その区別が合理性を有する限り、何ら同項に違反するものではない。そして、租税法の定立については、国家財政、社会経済、国民所得、国民生活等の実態についての正確な資料を基礎とする立法府の政策的、技術的な判断にゆだねるほかなく、裁判所は、基本的にはその裁量的判断を尊重せざるを得ず、租税法の分野における所得の性質の違い等を理由とす

る取扱いの区別は、その立法目的が正当なものであり、かつ、当該立法において具体的に採用された区別の態様が上記目的との関連で著しく不合理であることが明らかでない限り、憲法14条1項の規定に違反するものということとはできない（最高裁昭和●●年（〇〇）第●●号同60年3月27日大法延判決・民集39巻2号247頁参照）。

(2) 措置法31条1項後段の規定の趣旨

本件改正（平成16年法律第14号による措置法の改正）により設けられた措置法31条1項後段の規定において、個人の土地等又は建物等の長期譲渡所得の金額の計算上生じた損失の金額につき、その他の所得との損益通算をすることを認めないものとされたのは、①本件改正前における上記長期譲渡所得についての分離課税の制度は、譲渡によって利益が生じた場合には比例税率（税額の算出に当たり、課税標準等の大きさによらず一定の比率で税額を算定する方式）による分離課税とされる一方、損失が生じた場合には総合課税の対象となる他の所得の金額から控除することができるという点において不均衡なものであった（平成16年法律第14号による改正前の措置法31条参照）ため、そのような不均衡を是正するとともに、②株式等に係る譲渡所得等の金額の計算上生じた損失の金額については、従前から、その他の所得との損益通算をすることを認めないものとされていたこと（平成16年法律第14号による改正前の措置法37条の10第1項後段参照）のバランスを図ったものである（乙4）。

(3) 原告の主張について

ア 原告は、措置法31条1項後段の規定は、①個人の土地等又は建物等の譲渡により利益が出た場合に所得税が課されることと均衡を欠き、②個人が居住用財産を譲渡した場合の損失については繰越控除が認められていること（措置法41条の5、41条の5の2参照）とも均衡を欠く旨主張する（前記第2の5(1)ア(ア)）。

しかし、前記(2)で述べたような措置法31条1項後段の立法目的が正当なものであることは明らかであり、また、その目的のために「個人の土地等又は建物等の長期譲渡所得の金額の計算上生じた損失の金額につき、その他の所得との損益通算をすることを認めない」旨定める上記規定を設けることが、その目的との関連で著しく不合理であるともいえないから、原告の上記①の主張は、採用することができない。

また、個人が一定の要件を満たす居住用財産の譲渡をした場合において、当該譲渡によって生じた損失につき、一定の要件の下で、他の所得との損益通算等を認める措置法41条の5及び同法45条の5の2の規定の趣旨は、前記第2の5(2)ウ(ア) bにおいて被告が主張するとおりであり、措置法31条の規定とは異なる観点から創設されたものというべきことからすれば、同条の規定が適用される場合と、同法41条の5及び同法45条の5の2の規定が適用される場合との区別の態様が、既に述べたような同法31条1項後段の規定の立法目的との関連で著しく不合理であることが明らかであるということもできない。したがって、原告の上記②の主張も採用することができない。

イ 原告は、事業用資産の建物減価償却資産分は、可処分所得にて購入した固定資産であり、建物の投下資本分を損金として認めないのであれば、所得税の二重課税となる旨主張する（前記第2の5(1)ア(イ)）。

しかし、事業用の減価償却資産の取得価額については、法令等で定められた方法に従って償却費の金額を計算して対応する年分の所定の各種所得の金額の計算上必要経費に算入することとされ（所得税法49条及び同法施行令120条以下）、いわゆる未償却残高は当該

資産を譲渡した場合に譲渡所得の金額の計算上取得費として控除されて（同法38条2項1号）、投下資本分が全額相応に処理されることになることは被告が主張するとおりである。原告の上記主張は、その前提を欠くものであって、採用することができない。

ウ 原告は、事業用不動産についての譲渡損失の取扱いが、所得税法と法人税法とで異なることは不合理である旨主張する（前記第2の5(1)ア(ウ)）。

しかし、法人と自然人との間には、その存在や活動の態様等において根本的な差異が存することは明らかであり、このような差異に応じて租税法上の取扱いを区別することには合理性があるというべきであるから、原告の上記主張は、採用することができない。

エ 原告は、ゴルフ会員権の譲渡に関しては損益通算が認められているのに、個人の不動産譲渡について損益通算が認められないのは、制度的に整合性がとれていない旨主張する。

しかし、ゴルフ会員権と不動産とでは資産としての性質やその取引状況等が根本的に異なることは明らかであって、ゴルフ会員権と不動産とを租税法上等しく取り扱うべきとする必然性はないというべきであるから、原告の上記主張は、採用することができない。

オ そして、これまで述べたほかに、措置法31条1項後段の規定をもって憲法14条1項に違反するものと評価すべき事情も見当たらない。したがって、措置法31条の規定が憲法14条1項に違反し、違憲無効であるとの原告の主張は、採用することができない。

### 3 措置法31条1項後段の規定の憲法22条1項適合性について

原告は、措置法31条1項後段の規定は、青色申告を行っている個人の不動産事業だけを標的にし、個人が不動産事業という職業を営む権利を侵害するものであって、憲法22条1項の規定に違反する旨主張する。

しかし、措置法31条1項後段の規定は、個人が不動産事業を行うことそれ自体を規制するものではなく、同事業を行う個人の職業活動の内容及び態様を規制するものでもないものであって、上記規定につき憲法22条1項の適合性を問題とすることはできないものというべきである。

また、仮に、措置法31条1項後段の規定が存在することが「個人が不動産事業という職業を営む権利」に対する制約となり得るものであるとしても、少なくとも、上記規定の必要性和合理性についての立法府の判断が著しく不合理なものでない限り、上記規定は憲法22条1項に反するものではないと解される（最高裁昭和●●年（○○）第●●号平成4年12月15日第三小法廷判決・民集46巻9号2829頁参照）。これまで述べたところからすれば、措置法31条1項後段の規定が制定された理由は合理的なものであって、上記規定が憲法22条1項に反するということはできないものというべきである。

そうすると、措置法31条の規定が憲法22条1項に違反し、違憲無効であるとの原告の主張は、採用することができない。

### 4 本件更正処分等の適法性について

本件更正処分等の根拠及び適法性に関して被告が主張する事実については、当事者間に争いがなく、また、措置法31条の規定が憲法14条1項及び22条1項に違反する旨の原告の主張を採用することができないことは、前記1において述べたとおりであるから、原告の平成19年分の所得税の納付すべき税額及び同所得税に係る過少申告加算税の額は、別紙4「本件更正処分等の根拠及び適法性」のとおりであると認められる。したがって、本件更正処分等は、いずれも適法であるというべきである。

### 5 結論

以上の次第であって、原告の請求は理由がないから棄却することとし、訴訟費用の負担につき行政事件訴訟法7条、民事訴訟法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3部

裁判長裁判官 八木 一洋

裁判官 田中 一彦

裁判官 高橋 信慶



(別紙1)

本件各物件の所在等

順号	建物の所在 建物の家屋番号	建物名称等	建物の構造	原告の 取得 年月	取得価額とその内訳
1	【A物件】 (所在) 豊島区  (家屋番号)	G 404	鉄骨鉄筋コン クリート 造陸屋根地 下1階付1 0階建	昭和 60年 11月	9,800,000円 建物等 5,880,000円 土地 3,920,000円  (注2) 取得時費用 475,300円
2	【B物件】 (所在) 世田谷区  (家屋番号)	H 101	鉄筋コンク リート造陸 屋根4階建	昭和 62年 1月	14,500,000円 建物等 9,570,000円 土地 4,930,000円  (注3) 取得時費用 364,390円
3	【C物件】 (所在) 世田谷区  (家屋番号)	H 103	鉄筋コンク リート造陸 屋根4階建	昭和 62年 1月	14,300,000円 建物等 9,438,000円 土地 4,862,000円  (注3) 取得時費用 364,390円
4	【D物件】 (所在) 福岡市●●、 福岡市●●  (家屋番号)	I 409	鉄筋コンク リート造4 階建	平成 元年 3月	12,600,000円 建物等 9,800,000円 土地 2,800,000円
5	【E物件】 (所在) 仙台市  (家屋番号)	J パート1、パート2	木造垂鉛 メッキ鋼板 葺2階建	平成 17年 3月	50,000,000円 建物等 17,000,000円 土地 33,000,000円
6	【F物件】 (所在) 新宿区  (家屋番号)	K 511	鉄筋コンク リート造陸 屋根5階建	平成 19年 2月	18,000,000円 建物等 9,000,000円 土地 9,000,000円

(注)

1 建物等の取得価額は、原告が本件青色決算書又は平成18年分の所得税青色申告決算書(不動産所得用)に記載した建物等の取得価額と同額である。

なお、土地の取得価額は、本件各物件の購入対価の額から上記建物等の取得価額を控除した残額である。

2 A物件の購入に当たって原告が支出した取得時費用47万5300円(仲介料35万4000円及び司法書士手数料12万1300円。本件譲渡損益一覧表の「Gの明細」欄参照。)については、これをそれぞれの価額に応じて建物等に係る部分と土地に係る部分とに案分して取得価額に加算

する（所得税法施行令126条1項1号イ参照）。

その結果、A物件の建物等の取得価額は616万5180円、土地の取得価額は411万0120円となる。

- 3 B物件及びC物件の購入に当たって原告が支出した各取得時費用36万4390円は、表示登記料9万円、保存・売買・設定登記料27万7300円、ローン手数料3万円、事務手数料3万円、印紙代2万1000円、公正証書作成料2万4000円、印紙及び謄本代4万6640円及び司法書士費用20万9840円の合計額72万8780円（乙第5号証及び本件譲渡損益一覧表の「Hの明細」欄参照。）をそれぞれ2分の1ずつ配分した金額であり、これをそれぞれの物件における価額に応じて建物等に係る部分と土地に係る部分とに案分して取得価額に加算する。

その結果、B物件及びC物件の建物及び土地のそれぞれの取得価額は次のとおりとなる。

B物件：建物等の取得価額981万0497円、土地の取得価額505万3893円

C物件：建物等の取得価額967万8497円、土地の取得価額498万5893円

関係法令の定め

1 所得税法の定め

(1) ア 所得税法22条1項は、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3号）に対して課する所得税の課税標準は、総所得金額、退職所得金額及び山林所得金額とする旨を定めている。

イ 所得税法22条2項は、総所得金額は、同法第2編第2章第2節の規定により計算した次に掲げる金額の合計額（同法70条1項若しくは2項又は71条1項の規定の適用がある場合には、その適用後の金額）とする旨を定めている。

(ア) 1号

利子所得の金額、配当所得の金額、不動産所得の金額、事業所得の金額、給与所得の金額、譲渡所得の金額（同法33条3項1号に掲げる所得に係る部分の金額に限る。）及び雑所得の金額（これらの金額につき同法69条の規定の適用がある場合には、その適用後の金額）の合計額

(イ) 2号

譲渡所得の金額（同法33条3項2号に掲げる所得に係る部分の金額に限る。）及び一時所得の金額（これらの金額につき同法69条の規定の適用がある場合には、その適用後の金額）の合計額の二分の一に相当する金額

(2) 所得税法69条1項は、総所得金額、退職所得金額又は山林所得金額を計算する場合において、不動産所得の金額、事業所得の金額、山林所得の金額又は譲渡所得の金額の計算上生じた損失の金額があるときは、政令で定める順序により、これを他の各種所得の金額から控除する旨を定めている。

2 措置法の定め

(1) ①措置法31条1項前段は、個人が、その有する土地若しくは土地の上に存する権利（以下「土地等」という。）又は建物及びその附属設備若しくは構築物（以下「建物等」という。）で、その年1月1日において所有期間（当該個人がその譲渡をした上記の土地等又は建物等をその取得〔建設を含む。以下同じ。〕をした日の翌日から引き続き所有していた期間をいう。同条2項、租税特別措置法施行令20条1項）が5年を超えるものの譲渡をした場合には、当該譲渡による譲渡所得については、所得税法22条等の規定にかかわらず、他の所得と区分し、その年中の当該譲渡に係る譲渡所得の金額（同法33条3項に規定する譲渡所得の特別控除額の控除をしないで計算した金額とし、同法32条1項に規定する短期譲渡所得の金額の計算上生じた損失の金額があるときは、同項後段の規定にかかわらず、当該計算した金額を限度として当該損失の金額を控除した後の金額とする。以下、措置法31条1項において「長期譲渡所得の金額」という。）に対し、長期譲渡所得の金額（措置法31条3項3号の規定により読み替えられた所得税法72条から87条までの規定の適用がある場合には、その適用後の金額。以下「課税長期譲渡所得金額」という。）の100分の15に相当する金額に相当する所得税を課する旨を定めており、②措置法31条1項後段は、個人が上記①に該当する土地等又は建物等の譲渡をした場合において、長期譲渡所得の金額の計算上生じた損失の金額があるときは、所得税法その他所得税に関する法令の規定の適用については、当該損失の金額は生じなかったものとみなす旨を定めている。

(2) 措置法 31 条 3 項は、前記(1)の規定の適用がある場合には、次に定めるところによる旨を定めている。

ア 1 号 (平成 22 年法律第 6 号による改正前のもの)

所得税法 2 条 1 項 30 号から 34 号の 3 までの規定の適用については、同項 30 号中「山林所得金額」とあるのは、「山林所得金額並びに措置法 31 条 1 項 (同法 31 条の 2 又は 31 条の 3 の規定により適用される場合を含む。以下同じ。) に規定する長期譲渡所得の金額 (以下「長期譲渡所得の金額」という。)」とする。

イ 2 号

所得税法 69 条の規定の適用については、同条 1 項中「譲渡所得の金額」とあるのは「譲渡所得の金額 (措置法 31 条 1 項に規定する譲渡による譲渡所得がないものとして計算した金額とする。)」と、「各種所得の金額」とあるのは「各種所得の金額 (長期譲渡所得の金額を除く。)」とする。

ウ 3 号～5 号

(省略)

以上

(別紙3)

本件更正処分等の経緯

(単位：円)

項目		確定申告	更正処分等	異議申立て	審査請求①	更正の請求	減額更正等	審査請求②	裁決	
年月日		平成20年2月28日	平成20年7月9日	平成20年9月9日	平成21年1月16日	平成21年1月22日	平成21年2月16日	平成21年3月16日	平成22年1月12日	
総	所得金額	①	8,246,931	23,620,559	16,855,640	8,296,300	8,296,300	23,096,119	8,296,300	23,159,803
内	不動産所得の金額	②	430,559	430,559	△6,334,360	△14,893,700	△14,893,700	△93,881	△14,893,700	△30,197
	給与所得の金額	③	23,190,000	23,190,000	23,190,000	23,190,000	23,190,000	23,190,000	23,190,000	23,190,000
	長期譲渡所得の金額	④	△15,373,628	0	0	0	0	0	0	0
分離長期譲渡所得の金額		⑤	△15,373,628	0	△15,373,628	△15,373,628	0	0	0	0
所得控除の額の合計額		⑥	1,395,385	1,395,385	1,395,385	1,395,385	1,395,385	1,395,385	1,395,385	1,395,385
課税総所得金額		⑦	6,851,000	22,225,000	(不明)	(不明)	6,900,915	21,700,000	6,900,915	21,764,000
課税総所得金額に対する税額		⑧	942,700	6,094,000	(不明)	(不明)	951,210	5,884,000	951,210	5,909,600
住宅借入金等特別控除		⑨	300,000	250,000	(不明)	(不明)	250,000	250,000	250,000	250,000
源泉徴収税額		⑩	4,159,140	4,159,140	4,159,140	4,159,140	4,159,140	4,159,140	4,159,140	4,159,140
納付すべき税額		⑪	△3,516,440	1,684,800	△3,516,440	△3,516,440	△3,457,930	1,474,800	△3,457,930	1,500,400
加算税の対象となる税額		⑫	/	5,201,200	0	0	/	4,991,200	0	審査請求① (賦課決定) に対しては棄却 審査請求② (変更決定) に対しては却下
期限内申告税額		⑬		642,700	0	0		642,700	0	
通常分	加算税の基礎となる税額	⑭		5,200,000	0	0		4,990,000	0	
	加算税の割合	⑮		10%	—	—		10%	—	
	加算税の額	⑯		520,000	0	0		499,000	0	
加重分	加算税の基礎となる税額	⑰		4,550,000	0	0		4,340,000	0	
	加算税の割合	⑱		5%	—	—		5%	—	
	加算税の額	⑲		227,500	0	0		217,000	0	
過少申告加算税		⑳		747,500	0	0		716,000	0	

(注) 1 金額の前の△は、損失額又は還付金の額に相当する金額を表す。

2 平成20年9月9日付けの異議申立てに対しては、平成20年12月3日付けで異議決定が行われたが、当該異議決定は平成20年12月12日付けで取り消されている。

3 審査請求①は、平成20年7月9日付けの更正処分等に係るものであり、審査請求②は、平成21年2月16日付けの減額更正等に係るものである。

4 「裁決」欄には、加算税に関する判断を除き、裁決における認定額を記載した。

(別紙4)

本件更正処分等の根拠及び適法性

1 本件更正処分の根拠について

被告が本訴において主張する原告の平成19年分の所得税の納付すべき税額等は、次のとおりである(金額の前の「△」は、損失の金額であることを示す。以下同じ。)

(1) 総所得金額 2315万7457円

上記金額は、次のア～ウの各金額の合計額である。

ア 不動産所得の金額 △3万2543円

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

(ア) 総収入金額 531万3389円

上記金額は、原告が処分行政庁に対して本件確定申告書とともに提出した平成19年分所得税青色申告決算書(不動産所得用)(乙1。以下「本件青色決算書」という。)に記載した不動産所得の収入金額(賃貸料)と同額である。

(イ) 必要経費の額の合計額 534万5932円

上記金額は、次のa～hの各金額の合計額である。

a 租税公課 30万1100円

上記金額は、原告が本件青色決算書に記載した租税公課の金額と同額である。

b 損害保険料 3万5930円

上記金額は、原告が本件青色決算書に記載した損害保険料の金額と同額である。

c 修繕費 26万0589円

上記金額は、原告がE物件に係る修繕費として、平成19年中に支出した金額である。

d 減価償却費 226万9067円

上記金額は、本件各物件の平成19年中における減価償却費の合計額である。なお、当該減価償却費の額の計算の詳細については、後記2において述べる。

e 借入金利子 27万3459円

上記金額は、原告が本件青色決算書に記載した借入金利子の金額と同額である。

f 税理士等の報酬・料金 42万6825円

上記金額は、原告が本件青色決算書に記載した税理士等の報酬・料金の金額と同額である。

g 管理費 177万8962円

上記金額は、原告が本件青色決算書に記載した管理費の金額と同額である。

h その他の経費 0円

原告は、本件青色決算書にその他の経費の金額として48万4761円を記載しているが、当該金額は、原告が本件青色決算書とともに提出した「不動産収支一覧表」(乙2)によれば、A物件に係る「残存簿価」として記載されている。

そして、原告が、練馬東税務署長(原告の平成18年分所得税の確定申告時における原告の納税地の所轄税務署長)に提出した平成18年分の所得税青色申告決算書(不動産所得用)(乙3)に記載したA物件の「改造費」に係る減価償却費の額の計算における「④償却の基礎になる金額」と同額である上、当該金額から平成18年分における「改造費」の「⑤本年分の普通償却費」の額1万0664円を控除した後の金額47万4097円を同年分の「⑧

未償却残高（期末財高）」として記載していることからすると、原告がその他の経費の金額として記載した上記48万4761円は、「改造費」の平成18年1月1日時点における未償却残高と認められる。

しかしながら、当該未償却残高については、後記2(4)及び3(1)のとおり、減価償却費及び取得費に算入されているから、同年分における何らかの費用として算入される余地はない。

(ウ) 青色申告特別控除額 0円

原告の平成19年分の不動産所得に於ける青色申告特別控除前の所得金額（前記(ア)の金額から(イ)の金額を差し引いた金額）は損失の金額であり、また、他に事業所得及び山林所得の金額はないため、措置法25条の2第1項の規定により青色申告特別控除額は0円となる。

イ 給与所得の金額 2319万円

上記金額は、原告が本件確定申告書に記載した給与所得の金額と同額である。

ウ 総合課税の譲渡所得の金額 0円

原告は、本件確定申告書に総合課税の譲渡所得の金額として△1537万3268円を記載しているが、当該金額は、後記(2)の分離課税の対象となる長期譲渡所得に区分されるものであるから、総合課税の譲渡所得の金額は、0円となる。

なお、原告の平成19年分の所得の発生する要因として、他に総合課税の譲渡所得の対象となる資産の譲渡があった事実は認められない。

(2) 分離課税の長期譲渡所得の金額 △1078万2994円

上記金額は、原告が、平成19年中に譲渡した本件譲渡物件（A物件、B物件及びC物件）に係る譲渡所得の金額の計算上生じた損失の金額であり、次のアの金額からイ及びウの各金額の合計額を控除した後の金額である。

ただし、本件譲渡物件は、いずれも土地並びに建物及びその附属設備であり、平成19年1月1日における原告の所有期間が5年を超えているため、措置法31条1項後段の規定により、本件譲渡物件の譲渡に係る譲渡所得の計算上生じた損失の金額は、所得税法その他所得税に関する法令の規定の適用については生じなかったものとみなされる。

ア 総収入金額 1880万円

上記金額は、次の(ア)～(ウ)の各金額の合計額である。

(ア) A物件の譲渡価額 880万円

上記金額は、原告がA物件を譲渡した際の譲渡価額であり、原告が本件確定申告書に添付して提出した「本件マンションの残存価額と売却価格一覧表」（甲1の4頁。以下「本件譲渡損益一覧表」という。）にA物件の売却価格として記載した金額（「【売却物件】①G」の「土地+建物計」欄参照）と同額である。

(イ) B物件の譲渡価額 500万円

上記金額は、原告がB物件を譲渡した際の譲渡価額であり、原告が本件譲渡損益一覧表にB物件の売却価格として記載した金額（「【売却物件】②H」の「土地+建物計」欄参照）と同額である。

(ウ) C物件の譲渡価額 500万円

上記金額は、原告がC物件を譲渡した際の譲渡価額であり、原告が本件譲渡損益一覧表にC物件の売却価格として記載した金額（「【売却物件】③H」の「土地+建物計」欄参照）と同額である。

イ 取得費 2868万7644円

上記金額は、本件譲渡物件のうち土地の取得価額と、建物及びその附属設備の未償却残高（取得金額から減価償却費の額の累積額を控除した残額）との合計額である（所得税法38条）。

なお、当該金額の計算の詳細については、後記3において述べる。

ウ 譲渡費用 89万5350円

上記金額は、次の(ア)及び(イ)の各金額の合計額である。

(ア) A物件の譲渡に要した費用 37万5350円

上記金額は、原告がA物件を譲渡した際の仲介手数料34万0200円及び抵当権抹消費用3万5150円の合計額であり、原告が本件譲渡損益一覧表にA物件の「売却時の費用」として記載した金額と同額である。

(イ) B物件及びC物件の譲渡に要した費用 52万円

上記金額は、原告がB物件及びC物件を譲渡した際の仲介手数料42万円及び抵当権抹消費用10万円の合計額であり、原告が本件譲渡損益一覧表にB物件及びC物件の「売却時の費用（2戸分）」として記載した金額と同額である。

(3) 所得控除の額の合計額 139万5385円

上記金額は、原告が本件確定申告書に記載した所得控除の額の合計額と同額である。

(4) 課税総所得金額 2176万2000円

上記金額は、前記(1)の総所得金額2315万7457円から前記(3)の所得控除の額の合計額139万5385円を控除した後の金額（ただし、国税通則法〔以下「通則法」という。〕118条1項の規定により1000円未満の端数を切り捨てた後のもの。）である。

(5) 納付すべき税額 149万9600円

上記金額は、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（ただし、通則法119条1項の規定により100円未満の端数を切り捨てた後のもの。）である。

ア 課税総所得金額に対する税額 590万8800円

上記金額は、前記(4)の課税総所得金額2176万2000円に所得税法89条1項の税率を乗じて算出した金額である。

イ 住宅借入金等特別控除額 25万円

上記金額は、措置法41条（平成21年法律第13号による改正前のもの）2項6号イの規定により計算した原告の平成19年分における住宅借入金等特別控除額である。

原告は、本件確定申告書に住宅借入金等特別控除額を30万円と記載しているが、原告が住宅借入金等特別控除の対象となる居住用家屋を居住の用に供した日の属する年（居住年）は平成19年であるところ、当該居住年である平成19年における住宅借入金等特別控除額は、その対象となる住宅借入金等の年末における金額の合計額が2500万円を超える場合、2500万円の1%に相当する金額（25万円）となる。

ウ 源泉徴収税額 415万9140円

上記金額は、原告が本件確定申告書に記載した源泉徴収税額と同額である。

## 2 減価償却費の額の計算根拠

原告の平成19年分の不動産所得の金額の計算上必要経費に算入する減価償却費の額は、前記1(1)ア(イ)dにおいて述べたとおり226万9067円であり、当該金額は、次の(2)～(14)の各金額の合計額である。



なお、原告は、その有する減価償却資産につき減価償却資産の償却の方法についての選定に関する届出を行っていないから、次の(1)で述べるとおり本件各物件の建物等の償却の方法は、いずれも旧定額法（「その年分の減価償却費」＝（「取得価額」－「残存価額」）×「その資産の耐用年数に定められている定額法による償却率」）となる。

(1) 減価償却資産の償却の方法

平成19年3月31日以前に取得された減価償却資産の償却費の額の計算において、その償却の方法は次に掲げる償却の方法の中から納税者が選定した方法に基づき計算することとされている（所得税法49条1項及び所得税法施行令120条）。なお、次のア(ア)及びイについて、その償却方法を選定しなかった場合には、旧定額法に基づき計算することとなる（同施行令125条1項1号イ）。

ア 建物（所得税法施行令120条1項1号）

(ア) 平成10年3月31日以前に取得された建物  
旧定額法又は旧定率法

(イ) 平成10年4月1日以後に取得された建物  
旧定額法

イ 建物の附属設備（所得税法施行令120条1項2号）

旧定額法又は旧定率法

(2) A物件の建物本体に係る減価償却費の額 8万3976円

上記金額は、A物件の建物本体（同物件に係る改造費〔後記(4)参照〕を除く。以下、この節においた同じ。）に係る減価償却費の額であり、次のアの取得価額518万3633円に基づいて算定したイの償却の基礎となる金額466万5270円に、ウの耐用年数における旧定額法の償却率（減価償却資産の耐用年数等に関する省令〔以下「耐用年数省令」という。〕4条1項の規定による。以下同じ。）0.024及び平成19年分における償却期間（12月分の9月）を乗じて算出した金額（1円未満の端数切り上げ。以下同じ。）である（別紙5「減価償却費等の計算」の「A物件」欄の建物本体の平成19年分の償却費⑩参照）。

ア 取得価額 518万3633円

上記金額は、A物件の建物等の取得価額616万5180円（別紙1の（注）2参照）を、建物本体と建物附属設備に合理的に案分して算出した金額である。なお、具体的な案分の方法については、別紙6「建物本体と建物附属設備の区分」のとおりである。

イ 償却の基礎となる金額 466万5270円

上記金額は、前記アの取得価額518万3633円から、耐用年数省令6条1項に規定する残存価額を控除した後の金額（別紙5の償却の基礎となる金額④参照）である（所得税法施行令120条1項1号イ(1)参照。以下同じ。）。

ウ 耐用年数 43年

A物件の建物本体の耐用年数は、耐用年数省令別表第1における「建物」の「構造又は用途」が「鉄骨鉄筋コンクリート造又は鉄筋コンクリート造のもの」における「住宅用、寄宿舎用、宿泊所用、学校用又は体育館用のもの」の年数である「47年」を基に、原告が取得するまでの経過年数を勘案して耐用年数省令3条1項2号イの規定に基づく計算を行って算出した年数である（別紙7「本件各物件の耐用年数」参照）。

(3) A物件の建物附属設備に係る減価償却費の額 0円

A物件の建物附属設備（改造費を除く。）の耐用年数は11年であり（別紙7参照）、平成19年分以前において既に償却期間を経過している（別紙5の償却期間⑤参照）ため、同年分において必要経費に算入すべき建物附属設備の減価償却費の額は0円となる。

(4) A物件（改造費）の建物本体部分に係る減価償却費の額 1万0248円

上記金額は、A物件（改造費）の建物本体部分に係る減価償却費の額であり、次のアの取得価額63万2353円に基づいて算定したイの償却の基礎となる金額56万9282円に、ウの耐用年数における旧定額法の償却率0.024及び平成19年分における償却期間（12月分の9月）を乗じて算出した金額である（別紙5「A物件（改造費）」欄の建物本体の平成19年分の償却費⑩参照）。

なお、減価償却資産について支出する金額のうち所得税法施行令181条（資本的支出）の規定によりその支出する日の属する年分の不動産所得の金額の計算上必要経費に算入されなかった金額がある場合には、当該金額を当該減価償却資産の取得価額に加算する（同令127条〔平成19年政令82号による改正前のもの。〕）のであるが、便宜上、建物と改造費の減価償却費を個々に計算することとした。

ア 取得価額 63万2535円

上記金額は、原告が平成4年9月にA物件の建物等に対して行った「改造費」の金額69万2670円（別紙6参照）を、建物本体と建物附属設備に合理的に案分して算出した金額である。なお、具体的な案分の方法については、別紙6のとおりである。

イ 償却の基礎となる金額 56万9282円

上記金額は、前記アの取得価額63万2535円から、耐用年数省令6条1項に規定する残存価額を控除した後の金額（別紙5の償却の基礎となる金額④参照）である。

ウ 耐用年数 43年

前述のとおり、資本的支出の金額は減価償却資産の取得価額に加算することとされているので、前記「改造費」の耐用年数は、A物件の建物本体の耐用年数（前記(2)ウ）と一致することとなる。

(5) A物件（改造費）の建物附属設備に係る減価償却費の額 0円

A物件（改造費）の建物附属設備の耐用年数は、A物件の建物附属設備の耐用年数と同じ11年であり、その支出の日（平成4年9月）から計算しても平成19年分以前において既に償却期間を経過している（別紙5の償却期間⑤参照）ため、同年分において必要経費に算入すべき建物附属設備の減価償却費の額は0円となる。

(6) B物件の建物本体に係る減価償却費の額 14万1445円

上記金額は、B物件の建物本体に係る減価償却費の額であり、次のアの取得価額857万2412円に基づいて算定したイの償却の基礎となる金額775万5171円に、ウの耐用年数における旧定額法の償却率0.022及び平成19年分における償却期間（12月分の10月）を乗じて算出した金額である（別紙5の「B物件」欄の建物本体の平成19年分の償却費⑩参照）。

ア 取得価額 857万2412円

上記金額は、B物件の建物等の取得価額981万0497円（別紙1の（注）3参照）を、建物本体と建物附属設備に合理的に案分して算出した金額である。なお、具体的な案分の方法については、別紙6のとおりである。

イ 償却の基礎となる金額 771万5171円

上記金額は、前記アの取得価額857万2412円から、耐用年数省令6条1項に規定する残存価額を控除した後の金額（別紙5の償却の基礎となる金額④参照）である。

ウ 耐用年数 47年

B物件の建物は新築であり、鉄筋コンクリート造りの住宅であるから、その耐用年数は、耐用年数省令別表第1における「建物」の「構造又は用途」が「鉄骨鉄筋コンクリート造又は鉄筋コンクリート造のもの」における「住宅用、寄宿舎用、宿泊所用、学校用又は体育館用のもの」の年数である47年である（別紙7参照）。

(7) B物件の建物附属設備に係る減価償却費の額 0円

B物件の建物附属設備の耐用年数は15年であり（別紙7参照）、平成19年分以前において既に償却期間を経過している（別紙5の償却期間⑤参照）ため、同年分において必要経費に算入すべき建物附属設備の減価償却費の額は0円となる。

(8) C物件の建物本体に係る減価償却費の額 13万9543円

上記金額は、C物件の建物本体に係る減価償却費の額であり、次のアの取得価額845万7071円に基づいて算定したイの償却の基礎となる金額761万1364円に、ウの耐用年数における旧定額法の償却率0.022及び平成19年分における償却期間（12月分の10月）を乗じて算出した金額である（別紙5の「C物件」欄の建物本体の平成19年分の償却費⑩参照）。

ア 取得価額 845万7071円

上記金額は、C物件の建物等の取得価額967万8497円（別紙1の（注）3参照）を、建物本体と建物附属設備に合理的に案分して算出した金額である。なお、具体的な案分の方法については、別紙6のとおりである。

イ 償却の基礎となる金額 761万1364円

上記金額は、前記アの取得価額845万7071円から、耐用年数省令6条1項に規定する残存価額を控除した後の金額（別紙5の償却の基礎となる金額④参照）である。

ウ 耐用年数 47年

C物件の建物は新築であり、鉄筋コンクリート造りの住宅であるから、その耐用年数は、耐用年数省令別表第1における「建物」の「構造又は用途」が「鉄骨鉄筋コンクリート造又は鉄筋コンクリート造のもの」における「住宅用、寄宿舎用、宿泊所用、学校用又は体育館用のもの」の年数である47年である（別紙7参照）。

(9) C物件の建物附属設備に係る減価償却費の額 0円

C物件の建物附属設備の耐用年数は15年であり（別紙7参照）、平成19年分以前において既に償却期間を経過している（別紙5の償却期間⑤参照）ため、同年分において必要経費に算入すべき建物附属設備の減価償却費の額は0円となる。

(10) D物件の建物本体に係る減価償却費の額 15万8958円

上記金額は、D物件の建物本体に係る減価償却費の額であり、次のアの取得価額802万8160円に基づいて算定したイの償却の基礎となる金額722万5344円に、ウの耐用年数における旧定額法の償却率0.022及び平成19年分における償却期間（12月分の12月）を乗じて算出した金額である（別紙5の「D物件」欄の建物本体の平成19年分の償却費⑩参照）。

ア 取得価額 802万8160円

上記金額は、D物件の建物等の取得価額980万円（別紙1参照）を、建物本体と建物附属設備に合理的に案分して算出した金額である。なお、具体的な案分の方法については、別紙6のと

おりである。

イ 償却の基礎となる金額 722万5344円

上記金額は、前記アの取得価額802万8160円から、耐用年数省令6条1項に規定する残存価額を控除した後の金額（別紙5の償却の基礎となる金額④参照）である。

ウ 耐用年数 47年

D物件の建物は新築であり、鉄筋コンクリート造りの住宅であるから、その耐用年数は、耐用年数省令別表第1における「建物」の「構造又は用途」が「鉄骨鉄筋コンクリート造又は鉄筋コンクリート造のもの」における「住宅用、寄宿舍用、宿泊所用、学校用又は体育館用のもの」の年数である47年である（別紙7参照）。

(11) D物件の建物附属設備に係る減価償却費の額 0円

D物件の建物附属設備の耐用年数は15年であり（別紙7参照）平成19年分以前において既に償却期間を経過している（別紙5の償却期間⑤参照）ため、同年分において必要経費に算入すべき建物附属設備の減価償却費の額は0円となる。

(12) E物件の建物等に係る減価償却費の額 137万7000円

上記金額は、E物件の建物等に係る減価償却費の額であり、次のアの取得価額1700万円に基づいて算定したイの償却の基礎となる金額1530万円に、ウの耐用年数における旧定額法の償却率0.090及び平成19年分における償却期間（12月分の12月）を乗じて算出した金額である（別紙5の「E物件」欄の建物本体の平成19年分の償却費⑩参照）。

なお、建物附属設備は、原則として建物本体と区分して耐用年数を適用するのであるが、木造の建物の附属設備については、建物と一括して建物の耐用年数を適用することができることとして取り扱われているところ（耐用年数の適用等に関する取扱通達2-2-1）、これは、木造の建物にあつては、建物本体と建物附属設備の耐用年数の差が著しくなく、その建物附属設備の金額も少額な場合も多く、かつ、建物本体の価額に包括されていて区分が困難な場合もあるので、経理の簡素化の見地からその建物附属設備の取得価額を建物本体の取得価額に含め、一括して建物本体の耐用年数を適用することができることとされたものと解される。

そして、原告は、木造であるE物件の減価償却費の額の計算に当たり、建物附属設備を建物本体とは区分せず一括して建物本体の耐用年数を適用して確定申告していること（本件青色決算書に添付された「減価償却費の計算H19年分」及び平成18年分所得税青色申告決算書に添付された「減価償却費の計算」参照）から、本件においてはE物件の建物附属設備を建物本体とは区分せず一括して建物本体の耐用年数を適用し、減価償却費の額を計算する。

また、E物件の建物は2棟であるが、その建築年月日、構造及び用途並びに原告の取得年月日はいずれも同一であり、売買も一括して行われていると認められることから、便宜上、減価償却費の計算も一括して行う。

ア 取得価額 1700万円

上記金額は、E物件の建物等の購入対価の額である（別紙1参照）。

イ 償却の基礎となる金額 1530万円

上記金額は、前記アの取得価額1700万円から、耐用年数省令6条1項に規定する残存価額を控除した後の金額（別紙5の償却の基礎となる金額④参照）である。

ウ 耐用年数 11年

E物件の建物本体の耐用年数は、耐用年数省令別表第1における「建物」の「構造又は用途」

が「木造又は合成樹脂造のもの」における「店舗用、住宅用、寄宿舎用、宿泊所用、学校用又は体育館用のもの」の年数である22年を基に、原告が取得するまでの経過年数を勘案して耐用年数省令3条1項2号イの規定に基づく計算を行って算出した年数である（別紙7参照）。

(13) F物件の建物本体に係る減価償却費の額 32万1951円

上記金額は、F物件の建物本体に係る減価償却費の額であり、次のアの取得価額886万9161円に基づいて算定してイの償却の基礎となる金額798万2245円に、ウの耐用年数における旧定額法の償却率0.044及び平成19年分における償却期間（12月分の11月）を乗じて算出した金額である（別紙5の「F物件」欄の建物本体の平成19年分の償却費⑩参照）。

ア 取得価額 886万9161円

上記金額は、F物件の建物等の取得価額900万円（別紙1参照）を、建物本体と建物附属設備に合理的に案分して算出した金額である。なお、具体的な案分の方法については、別紙6のとおりである。

イ 償却の基礎となる金額 798万2245円

上記金額は、前記アの取得価額886万9161円から、耐用年数省令6条1項に規定する残存価額を控除した後の金額（別紙5の償却の基礎となる金額④参照）である。

ウ 耐用年数 23年

D物件の建物本体の耐用年数は、耐用年数省令別表第1における「建物」の「構造又は用途」が「鉄骨鉄筋コンクリート造又は鉄筋コンクリート造のもの」における「住宅用、寄宿舎用、宿泊所用、学校用又は体育館用のもの」の年数である「47年」を基に、原告が取得するまでの経過年数を勘案して耐用年数省令3条1項2号イの規定に基づく計算を行って算出した年数である（別紙7参照）。

(14) F物件の建物附属設備に係る減価償却費の額 3万5946円

上記金額は、F物件の建物附属設備に係る減価償却費の額であり、次のアの取得価額13万0839円に基づいて算定したイの償却の基礎となる金額11万7756円に、ウの耐用年数における旧定額法の償却率0.333及び平成19年分における償却期間（12月分の11月）を乗じて算出した金額である（別紙5の「F物件」欄の建物附属設備の平成19年分の償却費⑩参照）。

ア 取得価額 13万0839円

上記金額は、F物件の建物等の取得価額900万円（別紙1参照）を、建物本体と建物附属設備に合理的に案分して算出した金額である。なお、具体的な案分の方法については、別紙6のとおりである。

イ 償却の基礎となる金額 11万7756円

上記金額は、前記アの取得価額13万0839円から、耐用年数省令6条1項に規定する残存価額を控除した後の金額（別紙5の償却の基礎となる金額④参照）である。

ウ 耐用年数 3年

F物件の建物附属設備の耐用年数は、耐用年数省令別表第1における「建物附属設備」の「電気設備（照明設備を含む。）」におけるその他のもの及び「給排水又は衛生設備及びガス設備」の年数である「15年」を基に、原告が取得するまでの経過年数を勘案して耐用年数省令3条1項2号ロの規定に基づく計算を行って算出した年数である（別紙7参照）。

### 3 本件譲渡物件の取得費の計算根拠

本件譲渡物件の譲渡に係る譲渡所得の金額の計算上控除される取得費の額は、前記1(2)イで述べ

たとおり2868万7644円であり、当該金額は、次の(1)～(3)の各金額の合計額である。

(1) A物件の取得費の額 767万7125円

上記金額は、A物件に係る土地の取得価額411万0120円（別紙1（注）2参照）並びに建物本体（改造費を除く。）の未償却残高307万0258円、建物附属設備（改造費を除く。）の未償却残高4万9077円、建物本体（改造費）の未償却残高44万4664円及び建物附属設備（改造費）の未償却残高3006円（いずれも別紙5の平成19年末の未償却残高⑩参照）の各金額の合計額である。

(2) B物件の取得費の額 1057万6420円

上記金額は、B物件に係る土地の取得価額505万3893円（別紙1参照）並びに建物本体の未償却残高546万0623円及び建物附属設備の未償却残高6万1904円（いずれも別紙5の平成19年末の未償却残高⑩参照）の各金額の合計額である。

(3) C物件の取得費の額 1043万4099円

上記金額は、C物件に係る土地の取得価額498万5893円（別紙1参照）並びに建物本体の未償却残高538万7135円及び建物附属設備の未償却残高6万1071円（いずれも別紙5の平成19年末の未償却残高⑩参照）の各金額の合計額である。

#### 4 本件更正処分の適法性について

被告が、本訴において主張する原告の平成19年分所得税の納付すべき税額は、前記1(5)のとおり149万9600円であり、本件更正処分における納付すべき税額147万4800円（別紙3の「減額更正等」欄の納付すべき税額⑩参照）を超えるから、本件更正処分は適法である。

#### 5 本件賦課決定処分の根拠及び適法性について

前記4のとおり本件更正処分は適法であるところ、本件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、本件更正処分前における税額の計算の基礎とされなかったことについて、通則法65条4項にいう正当な理由があるとは認められない。

したがって、処分行政庁が通則法65条2項の規定に基づき、①本件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499万円（同法118条3項の規定により1万円未満の端数を切り捨てた後のもの）を基礎として、これに同法65条1項の規定により100分の10の割合を乗じて算出した金額49万9000円に、②上記新たに納付すべきこととなった税額499万1200円（同法118条3項の規定により1万円未満の端数を切り捨てる前のもの）のうち、期限内申告税額（同法65条3項2号）に相当する金額64万2700円と50万円とのいずれか多い金額を超える部分に相当する税額434万円（同法118条3項の規定により1万円未満の端数を切り捨てた後のもの）に、通則法65条2項の規定により100分の5の割合を乗じて算出した金額21万7000円を加算した金額71万6000円に相当する過少申告加算税を課した本件賦課決定処分は、適法である。

以上

別紙5～7及び別紙第1準備書面 省略