

千葉地方裁判所 平成●●年(〇〇)第●●号 所得税更正及び加算税賦課決定一部取消等請求事件
国側当事者・国(千葉東税務署長事務承継者三島税務署長)
平成23年12月9日棄却・控訴

判	決
原告	甲
被告	国
同代表者法務大臣	平岡 秀夫
被告指定代理人	磯村 建
同	西田 昭夫
同	土橋 登志夫
同	嶋田 崇
同	松田 清志
同	小西 宏季
処分行政庁	千葉東税務署長事務承継者 三島税務署長 田中 康順

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 請求の趣旨

千葉東税務署長が平成20年2月27日付けで行った原告の平成16年分、平成17年分及び平成18年分所得税についての更正処分及び過少申告加算税賦課決定処分(ただし、審査裁決により一部取り消された後のもの)のうち、それぞれ、平成16年分については、納付すべき税額89万6900円を超える部分、過少申告加算税9万5000円を超える部分、平成17年分については、納付すべき税額279万円を超える部分、過少申告加算税28万円を超える部分、平成18年分については、納付すべき税額450万3900円を超える部分、過少申告加算税28万1000円を超える部分を取り消す。

第2 事案の概要

本件は、原告が、被告に対し、千葉東税務署長が行った平成16年分から平成18年分所得税についての更正処分及び過少申告加算税賦課決定処分の各一部に理由がない部分があるとして、その取消しを求める事案である。

- 1 前提事実(証拠等の記載のない事実は、当事者間に争いがないか、明らかに争わない事実である。)
 - (1) 当事者等

原告は、千葉市の建物に居住している者であり（以下「本件A物件」という。）、給与所得者であるとともに、不動産貸付業を営んでいる（以下「本件業務」という。）。

原告は、その後、納税地を変更し、納税地は三島税務署となった（弁論の全趣旨）。

原告は、本件各係争年分の所得税について、いずれも所得税法143条の青色申告の方法で確定申告をした（甲5）。

(2) 本件A物件について

ア 本件A物件は、平成6年10月に建築された木造ストレート葺2階建であり、登記簿上の建物種類は「居宅」である。

イ 本件A物件の1室を原告は不動産の管理等の事務等を行う部屋（その利用状況については、争点となっている。）として利用しており（以下「本件部屋」という。）、本件A物件の総面積は180.99㎡であるところ、本件書斎の面積は約22.16㎡である。

ウ 本件部屋の利用状況について

(ア) 本件部屋の一部には原告が勤務する会社の業務に関連する図書、監査業務以外の金融・情報システム等に関する書籍が多少保存されている（弁論の全趣旨）。

(イ) 本件部屋へ行くためには共用の玄関、廊下、階段を利用することとなる（弁論の全趣旨）。

(ウ) 本件部屋には、ファイルキャビネット、書架、書棚、事務機器、事務用品、書類、書籍、パソコン本体、パソコンのモニターなどが設置されている（甲6、弁論の全趣旨）。

(3) 賃貸物件について

原告は、別紙7の「名称」欄記載の順号1の土地及び建物の一室（以下「本件B物件」という。）、順号2の土地及び建物の一室（以下「本件J物件」という。）、順号3の土地及び建物（以下「本件C物件」という。）、順号4の土地及び建物（以下「本件D物件」という。）、順号5の土地及び建物（以下「本件E物件」という。）、順号6の土地及び建物（以下「本件F物件」という。）、順号7の土地及び建物（以下、「本件G物件」といい、このうち、平成16年8月に取得した37室の部分「本件H物件」、平成18年9月に取得した2室の部分「本件I物件」という。）を、別紙7の「原告の取得年月」欄記載の年月に取得し、本件B物件については、当初、原告が居住の用に供していたものを平成6年6月から、また、本件B物件以外の各物件は、その取得の時から、それぞれ不動産貸付業務の用に供している。

(4) 本件各物件の取得金額について

ア 原告は、別紙7の「売買契約書における売買価格とその内訳等」の欄に記載の金額の記載がある売買契約書を作成した。本件C物件、本件E物件、本件F物件、本件G物件の売買契約書には内訳（土地、建物、消費税等）の記載がある。（乙7～乙15）

イ 本件各物件の購入の際の仲介手数料は別表12のとおりである。

(5) 原告の確定申告について

ア 原告は、本件各係争年度の所得税の確定申告を次の方法でした。① 本件A物件の固定資産税を必要経費に算入した。② 原告に対する労賃を管理費に含め必要経費にした。③ 上記仲介手数料を不動産取得価格に入れず、必要経費にした。④ 土地を含んだ本件各物件の取得金額を基礎として減価償却費を算定した。（甲1～甲3、弁論の全趣旨）

イ 千葉東税務署長は、原告に対し、平成20年2月27日付けで、別紙1から3までの「更正処分等」の欄のとおり、更正決定及び過少申告加算税賦課決定処分をした。

ウ 原告は、上記イの処分につき、平成20年4月24日に異議申立てをし、同年7月22日、同申立ては棄却された。

原告は、上記棄却決定に対し、平成20年8月21日に審査請求をしたところ、国税不服審判所長は、平成21年8月6日に、本件各係争年度の本件B物件及び本件G物件の減価償却費の計算における建物及び建物附属設備の各取得価格を算出する方法について一部変更する必要があることを理由として、審査裁決において、別紙1から3までの「審査裁決」の欄のとおり、上記イの処分のうち一部を取り消した（以下、一部取り消された後の処分を「本件各処分」という。甲5）。

エ 原告は、平成21年10月30日に、本件各処分の取消訴訟を提起した（顕著な事実）。

2 税額等に関する当事者の主張

被告の主張は、別紙被告の主張のとおりである。原告が理由がないと主張する争点は、別紙原告の主張第1から第3の各記載のとおりであり、これに基づいて取り消されるべき本税及び過少申告加算税額は、各4記載のとおりである。

本件において、後記争点に関する部分を除き、計算の基礎となる金額及び計算方法について争いはない。

3 争点

- (1) 本件A物件の固定資産税のうち、本件部屋の面積に相当する部分（以下「本件部屋相当分」という。）を必要経費に算入することができるか否か。
- (2) 共益費相当額を管理費として必要経費に算入することができるか否か。
- (3) 仲介手数料を本件各物件の取得価格に含め減価償却として各年分の必要経費に算入すべきであるとして本件各更正処分に及んだことは信義則に違反するか否か。
- (4) 減価償却費の計算方法

4 当事者の主張

- (1) 争点(1)（本件部屋相当分の固定資産税を必要経費に算入することができるか否か。）について

（被告）

ア 本件A物件は、そもそもが生活用の資産であり、その一部で本件業務に係る作業をしたことがあっても、同物件に係る固定資産税は、家事関連費にあたり、原則として必要経費には当たらない。

イ 本件部屋は、本件事業のみに使用しているとはいえない。本件部屋の主たる部分が本件業務の遂行上必要であるというだけでは所得税法施行令96条1項前段の要件を満たすとはいえない。

ウ そして、本件部屋については、原告自身も本件A物件に係る固定資産税のうち本件部屋とそれ以外の部分とを明確に区分していなかったことに加え、本件部屋の使用状況からすれば、本件A物件のうち、原告の不動産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を区分することができない。

エ 以上によると、本件部屋相当分の固定資産税を必要経費に算入することは認められない。

（原告）

被告の主張については、否認し争う。

ア 不動産貸付業務を行うためには事務所が不可欠であり、原告は、本件部屋を不動産貸付業

務に関する事務のためのみに利用している。

イ また、本件部屋は、本件A物件と本件部屋の面積割合により（本件A物件の面積で、本件部屋の面積を割ると、本件部屋の割合は12.24%となる。）、原告の不動産貸付業務に必要な部分の金額を明確に区分することができる。以上によると、所得税基本通達45-2に照らしても、所得税法施行令96条1号の「主たる部分」の要件もみたすといえる。

ウ よって、本件部屋相当分の固定資産税は、必要経費に算入できる。

(2) 争点(2)（共益費相当額を管理費として必要経費に算入することができるか否か。）について

(被告)

必要経費とは、所得を得るために必要な支出であるところ、原告は、自己に対して支出をしたわけではない。よって、原告が主張する共益費相当額が必要経費にあたるとは認められない。

(原告)

ア 原告は、本件各物件を賃貸するために、賃貸物件購入業務、賃借人の募集等をしている。

原告が行っている業務を外部委託した場合には、不動産収益の10%から15%の経費が必要とされている。

イ そして、前記費用は、賃借人との賃貸借契約上の共益費をもってあがなわれるものであり、同相当額は、所得税法37条1項の販売費及び一般管理費にあたるといえる。

(3) 争点(3)（仲介手数料を本件各物件の取得価格に含め減価償却として各年分の必要経費に算入すべきであるとして本件各更正処分にあつたことは信義則に違反するか否か。）について

(原告)

原告は、本件各物件の取得の際に要した仲介手数料については、支払った年分の必要経費ではなく、本件各物件の取得価格に含め減価償却費として隔年分の必要経費に算入すべきであることについては争わないものであるが、以下のとおり、乙事務官等の指導に基づいて仲介手数料を当該支払年分の必要経費として申告したのであり、これに反して仲介手数料を本件各物件の取得価格に含め減価償却として各年分の必要経費に算入すべきであるとして、更正処分等を行うことは信義則に反する。

ア 乙事務官の指導内容

原告の妻は、平成6年5月ころ、不動産貸付業務の確定申告について、仲介手数料を加算した金額を建物等の価格として計算した旨を記載した相談シートを持参して相談した。これに対して、乙事務官は、建物の取得価格を算出する際に、仲介手数料を加算しないで計算をした。

原告は、原告の妻から乙事務官の指示を聞き、仲介手数料については、支払った年分の必要経費としたものである。

イ その後の税務署の指導

その後も確定申告の際には相談コーナーの税務指導員に不動産を購入したので、申告に誤りがないか確認してもらえないか相談をしており、平成11年分、平成13年分、平成14年分、平成16年分及び平成18年分の確定申告において同様に仲介手数料を必要経費に計上しているにもかかわらず、間違いを指摘されたことはなかった。

(被告)

ア 原告の妻は乙事務官に対し仲介手数料をどのように扱うべきかについて具体的な相談を

行ったものではなく、同事務官が原告の妻を介して原告に対し仲介手数料につき具体的な回答をした事実は認められない。

仮に、乙事務官等が何らかの回答を示したとしても、これは法的効果を有しない参考意見の提供行為にとどまるものであって、これにより、原告に対し、信託の対象となる公的見解を示したものとはいえない。

イ 過去において、仲介手数料の支払時に必要経費とする処理を否認する処分が行われていないとしても、同様である。

(4) 争点(4) (減価償却費の計算方法) について

(被告)

ア 本件各物件の建物等と土地の取得価格の区分について

(ア) 本件C物件、本件E物件、本件F物件、本件G物件について

a 本件C物件、本件E物件、本件G物件は、それぞれの売買契約書において、土地及び建物等の売買代金のそれぞれが区分して明記されており、その金額が、各建物の取得価格となる。

b 本件F物件については、売買契約書に建物価格は明記されていないが、消費税等の額は記載されており、消費税等は土地の譲渡には課税されないことから、消費税等の額から建物等の価格を算出し、それが同建物の取得価格になる。

(イ) 本件B物件、本件J物件、本件D物件について

同各物件は、売買契約書において、土地及び建物等の売買代金のそれぞれが区分して記載されておらず、建物等の取得価格を算定するに当たっては、固定資産税評価額に基づいて区分計算することが合理的な計算方法である。

(ウ) 建物の固定資産税評価額に消費税相当額が含まれていないことについて (本件B物件、本件J物件、本件D物件)

a 本件B物件について

原告が同物件を購入したのは、昭和63年であるところ、当時は消費税法の適用はなく、消費税額を考慮したあん分をする必要はない。

b 本件J物件、本件D物件について

同各物件の譲受価格には消費税は含まれておらず、消費税額を考慮したあん分をする必要はない。

イ 本件各物件の建物及び建物附属設備の取得価格の区分について

本件各物件のように建物附属設備の取得価格が明らかではない場合には、固定資産税評価基準における再建築費評点基準表の部分別区分の建築設備の区分内容と、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。) において建物附属設備とされている内容がほぼ一致していることから、固定資産税評価における建築設備部分の再建築費評点数の合計が建物等全体の再建築費評点数に占める割合 (ただし、その場合には、建築後、原告が取得するまでの年の経過に応じて発生した損耗等を減算した後の再建築費評点数を求め、当該比率による。) によって、建物の取得価格と建物附属設備の取得価格とにあん分する方法が合理的である。

(ア) 本件B物件、本件D物件、本件F物件、本件G物件について

同各物件については、非木造家屋評点調査票等により建築設備の再建築費表点数が明ら

かであるから、建物等全体の取得価格を、建築設備の再建築費評点数とその他の部分の再建築費評点数の比率（原告が取得するまでの損耗額減算後の比率）で区分して建物附属設備と建物の各取得価格を算定することが合理的である。

(イ) 本件J物件、本件C物件、本件E物件について

a 本件J物件について

同物件の建物附属設備は、建物と区分せず、すべて建物として減価償却費の計算をした。それは、同物件の建物附属設備は原告が取得するまでの間にすべて減価償却を終えているから、原告に有利な計算となる。

b 本件C物件について

同物件については、これまで原告自身が建物と建物附属設備とを区分計算しないで確定申告していること、建物附属設備の取得金額や内容が明らかでないこと、本件C物件が建物と建物附属設備との耐用年数の差が大きくないなどの事情を有する木造建物であることからすると、建物附属設備を建物に含めて建物の取得価格として減価償却費の計算をすることも許される。

c 本件E物件について

同物件の建物附属設備は、前所有者が確定申告書に添付した青色申告決算書において、建物と給水ポンプに区分して減価償却費の計算を行っていることから、原告に譲渡するまでの間の一定の減耗を減算した後のそれらの取得価格の残高の比率によって、本件E物件の建物等の取得価格を建物と給水ポンプとにあん分計算し、減価償却費の計算をすることが合理的である。

(原告の主張)

以下の理由により、被告の建物等の減価償却費の計算は違法である。また、処分行政庁は、建物等の取得代価に関する更正処分に関し、主張の根拠を示していないから、理由附記に不備がある。

ア 建物等と土地の取得価格の区分について

(ア) 売買契約書記載の代金額が必ずしも合理的な取得額とはいえず、被告はそれが合理的であるとの根拠を示していない。

不動産鑑定士の評価額を使ってあん分する方式が合理的な計算方法である。

(イ) 本件B物件について

同物件については、乙事務官が固定資産税課税標準額を使用して計算するように指導していたこと、税務署も約15年間の間その計算を認めていたのであるから、固定資産税課税標準額を使用して計算すべきであり、原告にのみ更正処分をすることは租税平等主義に反する。また、原告が本件B物件を取得した時期については、賃貸を開始した平成6年6月として計算すべきである。

(ウ) 建物の固定資産税評価額に消費税相当額が含まれていないことについて（本件B物件、本件J物件、本件D物件）

仮に、固定資産税評価額により計算するとしても、同各物件の固定資産税評価額によりあん分する際に、消費税が考慮されておらず不合理である。

イ 本件各物件の建物及び建物附属設備の取得価格の区分について

(ア) 本件B物件について

本件B物件については、原告の判断で、建物と建物附属設備に分けずに減価償却費を算出しているものであるし、建物と建物附属設備を分けて計算する法的根拠はない。そして、乙事務官は、同計算方法により減価償却費を算出するように指導し、市川税務署及び千葉県東税務署も同計算方法を認めていたものである。

(イ) 本件J物件、本件C物件、本件D物件、本件E物件、本件F物件、本件G物件について

a 建物及び建物附属設備に分けて計算するのが合理的であるが、同物件については、不動産鑑定士が建物を建物躯体と建物設備に区分しているため、その金額により算出するのが合理的である。

b 特に、本件E物件については、給水ポンプのみを建物附属設備として評価するのは、不当である。

第3 当裁判所の判断

1 争点(1) (本件部屋相当分の固定資産税を必要経費に算入することができるか否か。)について

(1) 前記前提事実(2)によると、本件部屋を含む本件A物件の固定資産税は、原告が同物件を居室として利用するにおいて必要な費用に関連する経費であるといえ、同固定資産税は、家事関連費にあたるから、所得税法施行令96条各号の要件を満たし、必要経費とされない家事関連費以外のものとなるかを検討する。

まず、同条各号の定めからすると、本件業務の遂行上必要であるというだけでは足りず、必要であった部分を明確にしうることが必要である。

そこで、本件部屋相当分の固定資産税について、上記要件を満たすか検討するに、前記前提事実(2)の本件部屋の利用状況によると、本件部屋が本件業務に利用されることがあったとしても、本件部屋には本件業務に関連しない本が置かれていることが認められること、共用の玄関、廊下、階段を利用する構造からしても本件部屋は自宅である本件A物件の一室にすぎないといえ、原告の主張及び証拠(甲6、甲7)を踏まえても、本件部屋が本件業務のみに利用されていたものではなく、これに必要な部分を明らかにできないから、本件A物件の固定資産税のうち本件部屋相当分の固定資産税を不動産所得を生ずべき業務の遂行上必要な部分として明らかに区分できる(同条1号)とも、同じく直接必要であったことが明らかにされる部分の金額である(同条2号)ともいえない。これに反する原告の主張は採用できない。

よって、所得税法施行令96条各号の要件を満たさない。

(2) なお、原告は、所得税基本通達45-2に照らして、本件部屋については「主たる部分」に当たるから必要経費に算入できると主張するが、同施行令96条1号は同要件のほかに「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」と定めており、所得税基本通達45-2は、主たる部分が業務の遂行上必要であるかについて定めるものにすぎず、「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る場合における当該部分に相当する経費」との要件を不要としているものではない。

よって、原告の上記主張は、前記結論を左右するものではない。

(3) よって、本件部屋の固定資産税を必要経費として認めないことは、適法である。

2 争点(2) (共益費相当額を管理費として必要経費に算入することができるか否か。)について

(1) 原告は、賃貸物件購入業務、賃借人の募集等をしており、原告が行っている業務を外部委託した場合には、不動産収益の10%から15%の経費が必要とされていることから、第三者

に管理業務を委託していない場合においても、賃借人からの共益費相当額は、必要経費にあたりと主張する。

しかし、必要経費について総収入額から控除されるとしている法の趣旨は、投下資本の回収部分に課税が及ぶことを避けることにあり、所得税法37条の文言からしても、必要経費にあたるためには不動産貸付業務を行うために実際に支出する費用であることを前提にしているものといえる。

よって、支出しない費用について、同法37条の費用にあたりとする原告の主張は、採用することはできない。

(2) よって、原告主張の共益費相当額を管理費として必要経費に算入することを認めないことは適法である。

3 争点(3) (仲介手数料を本件各物件の取得価格に含め減価償却として各年分の必要経費に算入すべきであるとして本件各更正処分に関与したことは信義則に違反するか否か。) について

(1) まず、いかなる場合に更正処分等が信義則に反し違法となりえるのかについて検討する。

確かに、更正処分においても、法の一般原理である信義則の法理の適用により、更正処分を違法なものとして取り消すことができる場合があるといえる。しかし、租税法主義の原則の貫かれるべき租税法関係においては、同法理の適用については慎重でなければならず、租税法の適用における納税者間の平等、公平という要請を犠牲にしてもなお当該更正処分に係る課税を免れさせて、納税者の信頼を保護しなければ正義に反するといえるような特別の事情が存する場合に、同法理を適用しうるといえる。そして、このような特別の事情が存するかどうかの判断に当たっては、少なくとも、税務官庁が納税者に対し信頼の対象となる公的見解(公表された通達など)を表示したことにより、納税者がその表示を信頼しその信頼に基づいて行動したところ、のちに同表示に反する課税処分が行われ、そのために納税者が経済的不利益を受けることになったものであるかどうか、また、納税者が税務官庁の同表示を信頼しその信頼に基づいて行動したことについて納税者の責めに帰すべき事由がないかどうかという点について考慮する必要があるといえる。(最高裁昭和62年10月30日第二小法廷判決・集民152号93頁参照)

(2) では、本件において、上記のような特別の事情があると認められるか。まず、公的見解の表示があったかにつき検討する。

ア 税務相談の法的性質について

税務相談とは、法令等に定められた手続であるとはいえず、納税者の申告の補助として行われるもので、行政サービスの一種であると解される。

イ 乙事務官の指導について

原告は、前記当事者の主張(3)のとおり主張するところ、仮に原告が主張する乙事務官の指導の事実が認められるとしても、税務相談は、前記アのとおり、行政サービスとして、納税申告をする際の参考とするために、税務署の一応の判断を示すものといえ、仮に、その相談が課税に関わる個別具体的なものであったとしても、その助言内容どおりの納税申告をした場合にはそれを是認することまでを意味するものではなく、最終的にいかなる納税申告をするべきかは、納税義務者の判断に任せられているといえることからすると、乙事務官の指導が税務官庁の公的見解を表示したものとまでは認められない。

ウ その後の相談について

原告は、前記当事者の主張(3)のとおり主張するところ、仮に原告が主張するようにその後の相談においても特に仲介手数料に関し指摘等がなかった事実が認められるとしても、このような相談も、税務相談にすぎないといえ、前記イと同様にその後の相談においても仲介手数料に関し指摘等がなかったことが税務官庁の公的見解を表示したとまでは認められない。

エ 以上によると、本件においては、税務官庁の公的見解の表示があるとは認められず、その余の要件を検討するまでもなく、信義則の法理を適用すべき特別の事情があるとは認められない。

(3) よって、仲介手数料に関する本件各処分が信義則に反し違法な処分であるとはいえず、原告の主張を採用することはできない。

4 争点(4) (減価償却費の計算方法) について

(1) 本件各物件の建物等と土地との取得価格の区分について

ア 本件C物件、本件G物件、本件E物件、本件F物件について

(ア) 所得税法49条1項は、不動産所得の計算上、減価償却資産について償却費として政令で定める計算方法による金額について必要経費として算入することができる旨を定め、所得税法施行令126条は、その償却費の計算の基礎となる減価償却資産の取得価格の計算方法を当該資産の購入のために要した費用を含む購入代価に当該資産を業務の用に供するために直接要した費用の額等を加算して算出することが定められており、投下資本の回収部分に課税をしないという趣旨からしても、上記購入代価は実際の売買代金額を採用すべきである。

これに反する原告の主張は採用できない。

(イ) 本件C物件、本件G物件、本件E物件について

これらの物件を購入する際には、前記前提事実(4)のとおり、売買契約書が作成され、その契約書において建物価格が記載されている。

このような場合、売買契約書に記載された各価格で、建物等と土地がそれぞれ売買されたものにほかならず、上記物件における建物等の購入代価は、売買契約書に記載された金額であると認められる。

この点、原告は、売主側が消費税を多く支払いたくないことから建物等の価格を抑えたなどの要請に応えたもので、何ら合理的な建物価格ではないと主張するが、売主と合意していた建物等の購入代価額を採用すべきことは上記のとおりであって、原告の同主張は採用できない。

他にも原告は種々主張するが、上記物件の購入代価が売買契約書に記載された金額であるとの上記認定を覆すには足りない。

よって、原告の上記物件の建物等の購入代価は、別表3の金額であると認められる。

(ウ) 本件F物件について

前記前提事実(4)によると、本件F物件の売買契約書には建物に係る消費税額が記載されていることが認められる。

そうすると、当該消費税額から計算される金額が本件F物件の建物等の購入代価であると認められる。

原告は、前記(イ)と同様の主張をするが、原告の主張は採用できない。

よって、原告の上記物件の建物等の購入代価は、別表3の金額であると認められる。

イ 本件B物件、本件J物件、本件D物件について

(ア) 前記前提事実(4)のとおり、これらの物件の売買契約書には、建物等の購入代価は記載されておらず、消費税についても記載がない。このように、土地及び建物等を一括で売買した場合には、その購入代価の額を減価償却対象とならない土地に相当する部分とその対象となる建物等に相当する部分を合理的な方法により区分する必要がある。

これにつき、被告は、固定資産税評価額、すなわち、土地課税台帳等及び家屋課税台帳等に登録された価格によるあん分の方法が合理的な方法であると主張するところ、固定資産税評価額は、総務大臣の告示する固定資産評価基準により算出され、当該不動産の価格、すなわち適正な時価、すなわち正常な条件の下に成立する取引価格、すなわち客観的な交換価値を算出して登録するものである(地方税法341条5号、349条1項、381条1項、388条1項、403条から411条)。

よって、固定資産税評価額は、一般的に土地及び建物ともに上記時価を反映しているものであり、被告主張の方法は合理性を有するというべきである。もっとも、個別取引の事情等により、固定資産税評価額が実際の取引価格と全く一致するとはいえないが、そのことをもって、一定した客観的基準に基づき専門家が実地調査をして算出した価格に基づき定められた固定資産税評価額を基準とすることの合理性が否定されるものではない。

これに対し、原告は、固定資産税評価額は時価を反映しておらず、同評価額を基準とするのは合理性がないとして、① 固定資産税評価額が、平成6年以後、土地については公示価格の7割を目処として評価されていること、② 3年に一度しか評価が行われないこと、③ 建物の固定資産税評価額について減耗の方法が不合理であること等を指摘するが、① 原告の主張によると、土地の取得代価の割合が増大し、建物の取得代価が低くなることになり、原告に不利となるのであって、納税者に有利な計算方法を採用することにより、納税者に不当な課税をすることがないようにすることは合理的であり、かつまた、公示価格の7割を目処とするのは目安にすぎず、同目安があることにより、直ちに土地の固定資産税評価額が時価を全く反映しない不当なものとなるとはいえないこと、② 一般的に3年に一度評価を行うことを含めて固定資産税評価額は一般的に時価を反映しており、これを使用することには合理性があり、原告はこれを不合理とする特段の事情を主張・立証するものではなく、③ 処分行政庁は、中古住宅となることによって物理的減耗以上の価格の下落が生じること等を踏まえて経年減価補正率を適用しているものであり、この方法が不合理であるとはいえない。原告は、結局のところ、固定資産税評価額の算定方法について抽象的な問題点について指摘するのみで、現に本件各物件についてあん分する基準とするには不合理であること及び時価が反映されていないことを主張するものとはいえず、原告の主張は採用できない。

では、実際に各物件の建物等の価格の算出においても、被告の計算方法が合理的なものであるのか、以下検討する。

(イ) 本件B物件について

被告は、本件B物件については、原告が本件B物件を購入した昭和63年6月を基準に、固定資産税評価額をもとに別表3のとおり、土地及び建物等の価格をあん分して、建物等の価格を算出しており、前記したように固定資産税評価額を基準とし、建物等の価格を算

出するのは合理的であると認められる。そして、原告は、被告の計算の基礎とする固定資産税評価額が誤っていると主張するが、被告は、本件B物件の固定資産税評価額の価格について本件B物件はマンションの1室であるところ、そのマンション1棟の固定資産税評価額について原告が所有する割合で算出したことが認められ（乙23）、原告の主張は採用できない。

原告は、乙事務官が固定資産税課税標準額（固定資産税課税標準額とは、現に課税の対象となる価格であり、固定資産税評価額に特例措置等を適用している場合には課税標準となるべき価格は固定資産税評価額よりも減額されることになる。）を使用してあん分計算するように指導していたこと、税務署も約15年間の間その計算を認めていたことなどを理由に、固定資産税課税標準額を使用して計算すべきであること、原告にのみ更正処分をすることは租税平等主義に反する等主張するが、前記のとおり、乙事務官が原告が主張するような指導をしたなどの事情により本件処分が信義則上違法になるとはいえず、また、原告が提出する証拠（甲103、甲105等）等をふまえても、市川税務署等において一般的に固定資産税課税標準額を使用して本件のような場合にあん分をしていたとは認められないうえ、原告のみを特別不利益に扱っていることを認めるに足りる証拠はないことから、原告の主張は採用できない。

また、原告は、本件B物件の取得時期を賃貸を開始した平成6年6月であるとして計算すべきであると主張するが、所得税法施行令135条は、その資産を業務の用に供した日に当該資産の譲渡があったものとみなして、その資産の取得費を所得税法38条2項の規定を適用して計算し、その計算結果である取得費の額を当該資産を業務の用に供した日における未償却残高（その後の減価償却費の計算の基礎）とするものとしているのである。同規定は、業務の用に供した日における未償却残高を計算し、その事業の用に供したときに取得されたものとしてその資産の取得価格とするものであると解される。とすると、被告が、原告が実際に本件B物件を購入した昭和63年の固定資産税評価額により建物等の購入代価をあん分した上で、業務の用に供されることとなった平成6年までの間の減価償却費を控除して未償却残高を算出したのは、所得税法施行令135条に合致する計算であり、原告の主張は採用できない。

さらに、原告は本件B物件について固定資産税評価額であん分するのであれば、消費税を考慮すべきであると主張するが、前記したとおり昭和63年の取得価格について算出するものであり、そのころの資産の譲渡にはまだ消費税は課されていなかったのであるから（消費税法附則1条1項）、原告の主張は採用できない。

（ウ） 本件J物件について

被告は、本件J物件については、原告が本件J物件を購入した平成11年4月を基準に、固定資産税評価額をもとに別表3のとおり、土地及び建物等の価格をあん分して、土地及び建物等の価格を算出しており、前記したように固定資産税評価額を基準とし、土地及び建物等の取得代価を算出するのは合理的であると認められる。

これに対し、原告は本件J物件について固定資産税評価額であん分するのであれば、消費税を考慮すべきであると主張するが、証拠（乙8）によると、本件J物件の売主は個人であり、消費税の欄は空欄であることからすると、消費税は課税されない売買契約であったと推認されるうえ、消費税を支払ったことを推認させる証拠もない。

また、原告は不動産鑑定士による評価額を基準とし、本件J物件の取得代価を算出すべきであると主張し、それに沿う証拠（甲20）を提出する。しかし、証拠（甲20）は、平成11年当時の本件J物件の評価額は3100万円であるとし実際の購入額に近似しているものの、マンション建設分譲に関わる通常の付帯費用なるものを816万円と査定し、これを更地価格と建物建築費合計額の30%を建物価格だけに配分して建物の再調達原価を算定したり、土地評価において個別要因による格差率として画地条件が地積広大地であるとして、40%も減額している点などから、同証拠により認められる不動産評価額が、本件J物件の土地及び建物等の各々の取得代価に近似しているとは認められない。

よって、原告の主張は採用できない。

(エ) 本件D物件について

被告は、本件D物件については、原告が本件D物件を購入した平成14年8月を基準に、固定資産税評価額をもとに別表3のとおり、土地及び建物等の価格をあん分して、土地及び建物等の価格を算出しており、前記したように固定資産税評価額を基準とし、土地及び建物等の取得代価を算出するのは合理的であると認められる。

この点、原告は、不動産鑑定士による評価額が時価であるといえ、同価格を基準とし、本件D物件の取得代価を算出すべきであると主張し、それに沿う証拠（甲20）を提出する。本件D物件の取得価格は5800万円であるところ、証拠（甲20）によると、不動産評価額は建物等のみで6750万円と評価しており、現実の売買価格と大幅に齟齬しており、同証拠により認められる不動産評価額が、本件D物件の建物等の取得価格に近似しているとは認められない。

よって、原告の主張は採用できない。

また、原告は本件D物件について固定資産税評価額であん分するのであれば、消費税を考慮すべきであると主張するが、証拠（乙10）によると、本件D物件の売主も個人であり、事業者であれば消費税額について売買契約書に記載するのが合理的であるといえ、それに対し、原告は消費税を支払ったと主張するものの購入当時において土地と建物の各価格を定めていなかったことからすると建物購入にかかる消費税が課されていなかったといえるうえ、消費税を支払ったことを推認させる証拠もない。よって、本件D物件について消費税を支払ったとは認められないのであるから、原告の主張は採用できない。

ウ 以上によると、被告の建物等の取得代価の算定は合理的であり、本件各物件の建物等の価格については別表3の購入代価であり、仲介手数料についても土地と建物等の購入代価を基準にあん分するのが合理的であるから、建物等の取得価格は別表3のとおりであるとして、購入代価減価償却費を算定するのは適法といえる。原告は他にも種々主張するが、上記認定を覆すには足りない。また、原告は建物等の取得代価に関する更正処分について理由附記に不備があったと主張するが、証拠（甲1～甲3）によると、処分行政庁は建物等の取得代価について算出し減価償却しなければならない旨を記載しており、その計算方法についても具体的に説明しているものと認められるから、原告の主張は採用できない。

(2) 本件各物件の建物及び建物附属設備の取得価格の区分について

ア 建物附属設備の設置費用が、売買契約書、工事見積書、明細書等により明らかであったり、建築工事にかかる資料からその割合が算出できた場合ではなく、本件のように、建物と建物附属設備の購入代価等が明確ではない場合にいかなる方法で、建物附属設備の取得代価を算

出するかが問題となる。

この点、被告は、前記当事者の主張(4)イ柱書のとおり主張するので、検討する。

まず、固定資産評価基準では、家屋の表点数を、再建築費評点数を基礎として、家屋の損耗等による減点を行って定めるものとし、再建築費評点数は、再建築費評点基準表を適用して、各部分別に標準評点数を求め、これに補正項目について定められた補正係数を乗じて得た数値に計算単位の数値を乗じて各部分別ごとの再建築費評点数を算出し、これを合計して求めることとしており、その部分別として「建築設備」という部分を設けている。

そして、その「建築設備」の評価は、「家屋の所有者が所有する電気設備、ガス設備、給水設備、排水設備、衛生設備、冷暖房設備、空調設備、防災設備、運搬設備、清掃設備等の建築設備で、家屋に取り付けられ、家屋と構造上一体となって、家屋の効用を高めるものは、家屋に含めて評価するものとする。」(固定資産評価基準第2章第1節七)とされており、その内容については、耐用年数省令別表第一と共通する点が多い。

以上によると、建物附属設備について設置費用が具体的な資料に基づいて算出できない建物と建物附属設備の取得価格を区分する方法として、前述したとおり、一定した客観的基準に基づき専門家が実地調査をして算出した価格に基づき定められた再建築費評点を基準とすることには、相当の合理性があるといえる。

イ 本件各物件について

(ア) 本件B物件について

被告は、本件B物件については、別表6のとおり再建築費評点数を基礎とし、これに別表7-1のとおり再建築費評点数の損耗等を考慮して減点した上、別表8-1のとおり建物及び建物附属設備の各取得代価を算出しており、これは前記の方法に沿ったものであって合理的であると認められる。

原告は、乙事務官、市川税務署及び千葉東税務署が建物と建物附属設備を区分しないことを認めており、原告にのみ更正処分をすることは租税平等主義に反する等主張するが、前記(1)の(イ)のとおり、原告の主張は採用できない。

(イ) 本件F物件について

被告は、本件F物件については、別紙被告の主張別表6のとおり再建築費評点数を基礎とし、これに別表7-1のとおり再建築費評点数の損耗等を考慮して減点した上、別表8-1のとおり建物及び建物附属設備の各取得代価を算出しており、これは前記の方法に沿ったものであって合理的であると認められる。

また、原告は、不動産鑑定士の評価額を基準に建物及び建物附属設備の取得価格を認定すべきと主張し、証拠(甲20)を提出するが、同鑑定評価については、本件F物件の建物等の評価額(1億7990万円)が本件F物件の価格(1億7600万円)を超えているうえ、建物と建物設備等の区分については、共同住宅では設備工事費等が平均値20%前後になるという理由で積算されたにすぎず、同証拠が本件F物件の取得時の取得代価を適正に評価したものであるとは認められず、原告の主張は採用できない。

(ウ) 本件D物件について

被告は、本件D物件については、別表6のとおり再建築費評点数を基礎とし、これに別表7-1のとおり再建築費評点数の損耗等を考慮して減点した上、別表8-1のとおり建物及び建物附属設備の各取得代価を算出しており、これは前記の方法に沿ったものであ

て合理的であると認められる。

また、原告は、不動産鑑定士の評価額を基準に建物及び建物附属設備の取得代価を認定すべきと主張し、証拠（甲20）を提出するが、同鑑定評価については、本件D物件の建物等の評価額（6750万円）が本件D物件の価格（5800万円）を超えているうえ、建物と建物設備等の区分については、共同住宅では設備工事費等が平均値20%前後になるという理由で積算されたにすぎず、同証拠が本件D物件の取得時の取得代価を適正に評価したものであるとは認められず、原告の主張は採用できない。

(エ) 本件G物件について

被告は、本件G物件については、別表6のとおり再建築費評点数を基礎とし、これに別表7-1のとおり再建築費評点数の損耗等を考慮して減点した上、別表8-1のとおり建物及び建物附属設備の各取得代価を算出しており、これは前記の方法に沿ったものであって合理的であると認められる。

また、原告は、不動産鑑定士の評価額を基準に建物及び建物附属設備の取得代価を認定すべきと主張し、証拠（甲20）を提出するが、同鑑定評価については、本件H物件の建物等の評価額（2億6010万円）が本件H物件の価格（2億3000万円）を超え、本件I物件の建物等の評価額（1210万円）が本件I物件の価格（960万円）を超えているうえ、建物と建物設備等の区分については、共同住宅では設備工事費等が平均値20%前後になるという理由で積算されたにすぎず、同証拠が本件G物件の取得時の取得価格を適正に評価したものであるとは認められず、原告の主張は採用できない。

(オ) 本件C物件について

被告は、本件C物件については、木造物件であることから、建物附属設備を建物に含めて建物等の取得代価として減価償却をしたものであると主張する。この点、本件においては、原告自身が建物と建物附属設備とを区分して確定申告しておらず、前記前提事実(4)のとおり、建物附属設備の取得価格は不明であること、木造の住宅等については耐用年数が22年と短く建物附属設備のそれと大差がないことに加え、一般的に木造建物は大規模な建物は少なく、建物附属設備の金額も少額な場合が多いといえるであろうといえ、経理の簡素化等の見地からその建物附属設備の取得価格を建物の取得価格に含め、一括して建物の耐用年数を適用することも合理的であるといえる。

これに対し、原告は、本件C物件についても建物と建物附属設備を区分して計算すべきであり、不動産鑑定士の評価額を基準に建物及び建物附属設備の取得代価を認定すべきと主張し、証拠（甲20）を提出するが、同鑑定評価については、建物と建物設備等の区分について共同住宅では設備工事費等が平均値20%前後になるという理由で積算されたにすぎないうえ、その平均値は、主に鉄筋コンクリート造の共同住宅を中心に算出されたものであり、木造住宅であることを十分に考慮したものとはいえないことから、その同証拠が本件C物件の取得時の取得代価を適正に評価したものであるとは認められず、原告の主張は採用できない。

(カ) 本件J物件について

被告は、本件J物件については、建物附属設備を建物に含めて建物等の取得代価として減価償却をしたものであるところ、原告は、建物と建物附属設備を区分しその取得代価を不動産鑑定書（甲20）に基づき計算すべきであると主張する。しかし、その建築年月日

は昭和55年3月であるから、原告が同物件を取得した平成11年4月までに、建物附属設備の耐用年数の8年ないし18年を経過しており、その償却額は計上することはできないことになる。よって、この点に関する被告の計算は原告に有利な計算であるといえる。

よって、原告に有利なように建物附属設備を建物に含めて建物の取得代価として減価償却費を算定することは適法といえる。

(キ) 本件E物件について

本件E物件については、同物件の前の所有者が確定申告書に添付した青色申告決算書において建物と給水ポンプに区分して減価償却費の計算を行っているところ、この点からすると、原告は、建物及び建物附属設備（給水ポンプ）を前所有者から上記前所有者申告の金額から一定の減耗を減算した価格で取得したと推認される。そうすると、被告が主張するとおり、給水ポンプのみが建物附属設備にあたるとして、建物と建物附属設備の取得価格を区分して減価償却費を算出するのは合理的であると認められる。

この点、原告は、本件E物件の再建築費評点数を基準にあん分計算をすべきと主張し、証拠（甲83）を提出するが、類似の物件の詳細が不明であり、本件E物件も同様の再建築費評点数であるとは認められない。また、建物と建物附属設備の取得価格を不動産鑑定書（甲20）に基づき計算すべきであるとも主張するが、同鑑定評価については、本件E物件の建物等の評価額（1億0570万円）が同物件の価格（1億円）を超えているうえ、建物と建物設備等の区分については、共同住宅では設備工事費等が平均値20%前後になるという理由で積算されたにすぎず、同証拠が同物件の取得時の取得代価を適正に評価したものであるとは認められず、原告の主張は採用できない。

また、原告は、給水ポンプの耐用年数を15年ではなく18年とすべきと主張するが、本件各処分との関係においては、耐用年数を増加させることは減価償却の額を減少させることとなるから、本件各処分の一部を取り消す理由とはなり得ないので、原告の主張は失当といわざるを得ない。

ウ また、原告は、建物と建物附属設備の区分につき、外部仕上げ、内部仕上げ、屋根仕上げ及び建具については建物附属設備とすべき等主張するが、建物附属設備というのは、建物自体ではなく、建物の内部に設置されたもので、建物と物理的・機能的に一体となって、建物のそれぞれの用途における使用のために客観的な便益を与えるものであり、その具体例としては耐用年数省令別表第一に掲げられたものと解され、外部仕上げ、内部仕上げ、屋根仕上げ及び建具は、建物と一体となっており、これらは同別表に掲げられていないのであるから、上記原告の主張は採用できない。

(3) よって、被告主張の減価償却費の計算は適法であるといえ、原告の主張を採用することはできない。また、原告は、被告主張の減価償却費の計算は不合理であると種々主張するが、どの主張も上記結論を覆すには足りない。

5 本件各処分の適法性

(1) 本件各更正処分の適法性

以上述べたところ及び弁論の全趣旨によれば、原告の平成16年分ないし平成18年分の総所得金額及び納付すべき税額は、いずれも被告主張額のとおりであると認められる。

そうすると、本件各更正処分における平成14年分ないし平成16年分の総所得金額及び納付すべき税額は、これと同額であるから、本件各更正処分は適法である。

(2) 本件賦課決定の適法性

前記(1)のとおり、本件各更正処分は適法であるから、過少申告加算税の額は、いずれも被告の主張のとおりである。そうすると、本件各賦課決定処分における過少申告加算税は、これと同額であるから、本件各賦課決定処分は適法である。

(3) 以上によれば、本件各更正処分及び本件各賦課決定処分は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いずれも棄却し、主文のとおり判決する。

千葉地方裁判所民事第3部

裁判長裁判官 多見谷 寿郎

裁判官 花村 良一

裁判官 村田 つかさ

別紙 被告の主張

第1 本件各更正処分等の経緯

原処分庁が、原告に対して行った本件各更正処分等の経緯は、別紙1ないし3のとおりである。

第2 本件各更正処分等の根拠及び適法性

1 本件各更正処分等の根拠

被告が本訴において主張する原告の本件各年分における所得税額等は、次のとおりである。

(1) 平成16年分

ア 総所得金額 2193万3702円

上記金額は、次の(ア)及び(イ)の各金額の合計額である。

(ア) 不動産所得の金額 1274万3852円

上記金額は、次のaの金額からb及びcの各金額を差し引いた金額である。

a 総収入金額 4977万2254円

上記金額は、次の(a)及び(b)の各金額の合計額である。

(a) 賃貸料 4897万7444円

上記金額は、原告が原処分庁に提出した平成16年分の所得税青色申告決算書（不動産所得用）（甲第14号証22/30ページ。以下「平成16年分青色決算書」といい、他の年分の所得税青色申告決算書についても同様に表記する。）に記載した賃貸料の金額と同額である。

(b) 礼金・権利金・更新料 79万4810円

上記金額は、原告が平成16年分青色決算書に記載した礼金・権利金・更新料の金額と同額である。

b 必要経費 3657万8402円

上記金額は、次の(a)ないし(k)の各金額（別紙4「被告主張額」欄の④ないし⑭参照）の合計額である。

(a) 租税公課 315万2888円

上記金額は、原告が平成16年分青色決算書に記載した租税公課の金額335万9218円から、原告の自宅である本件A物件に係る固定資産税の額に相当する金額20万6330円（別表1及び訴状9ページ参照）を控除した後の金額である。

(b) 損害保険料 72万6922円

上記金額は、原告が平成16年分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 327万6174円

上記金額は、原告が平成16年分青色決算書に記載した修繕費の金額と同額である。

(d) 減価償却費 842万0252円

上記金額は、次のAないしGの各金額の合計額である（別表2-1「⑦減価償却費の額」参照）。

なお、各金額の具体的な計算根拠については、後記2(1)において述べるとおりである。

A 本件B物件に係る減価償却費の額 90万1888円

上記金額は、本件B物件の建物に係る減価償却費の額である。

- B 本件J物件に係る減価償却費の額 28万9358円
上記金額は、本件J物件の建物に係る減価償却費の額である。
- C 本件C物件に係る減価償却費の額 102万3484円
上記金額は、本件C物件の建物に係る減価償却費の額である。
- D 本件D物件に係る減価償却費の額 150万8613円
上記金額は、本件D物件の建物に係る減価償却費の額97万5708円と同建物附属設備に係る減価償却費の額53万2905円との合計額である。
- E 本件E物件に係る減価償却費の額 140万0026円
上記金額は、本件E物件の建物に係る減価償却費の額133万8212円と同建物附属設備に係る減価償却費の額6万1814円との合計額である。
- F 本件F物件に係る減価償却費の額 149万2322円
上記金額は、本件F物件の建物に係る減価償却費の額103万3508円と同建物附属設備に係る減価償却費の額45万8814円との合計額である。
- G 本件H物件に係る減価償却費の額 180万4561円
上記金額は、本件H物件の建物に係る減価償却費の額102万4936円と同建物附属設備に係る減価償却費の額77万9625円との合計額である。
- (e) 借入金利子 799万7173円
上記金額は、原告が平成16年分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) 管理費 387万8661円
上記金額は、原告が平成16年分青色決算書に記載した管理費の金額と同額である(別表11参照)。
なお、原告が本訴において上記管理費に追加して主張する管理費の金額114万4000円は、原告の不動産所得の金額の計算上、所得税法37条1項に定める必要経費に算入することはできない。
- (g) 仲介手数料 267万4325円
上記金額は、原告が平成16年分青色決算書に記載した仲介手数料の金額647万7825円から、本件F物件及び本件H物件を取得する際にそれぞれ支払った仲介手数料の金額280万3500円及び100万円の合計380万3500円(別表12順号⑩及び⑪参照)を控除した後の金額である。
- (h) 登記費用 498万6446円
上記金額は、原告が平成16年分青色決算書に記載した登記費用の金額と同額である。
- (i) 印紙代 55万5185円
上記金額は、原告が平成16年分青色決算書に記載した印紙代の金額と同額である。
- (j) 雑費 34万9085円
上記金額は、原告が平成16年分青色決算書に記載した雑費の金額と同額である。
- (k) その他の経費 56万1291円
上記金額は、原告が平成16年分青色決算書に記載したその他の経費の金額と同額である。
- c 青色申告特別控除額 45万円

上記金額は、原告が平成16年分青色決算書に記載した青色申告特別控除額の金額と同額である。

(イ) 給与所得の金額 918万9850円

上記金額は、原告が原処分庁に提出した平成16年分の所得税の確定申告書（以下「平成16年分確定申告書」といい、他の年分についても同様に表記する。）に記載した給与所得の金額と同額である。

イ 所得控除の額の合計額 352万1314円

上記金額は、原告が平成16年分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。

ウ 課税総所得金額 1841万2000円

上記金額は、前記アの総所得金額2193万3702円から前記イの所得控除の額の合計額352万1314円を控除した後の金額（ただし、通則法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。以下同じ。）である。

エ 納付すべき税額 334万4300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。以下同じ。）である。

(ア) 課税総所得金額に対する税額 432万2440円

上記金額は、前記ウの課税総所得金額1841万2000円に所得税法89条1項（平成18年法律第10号による改正前のもの）の税率（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（平成11年法律第8号。以下「負担軽減措置法」という。）4条の特例を適用したもの。以下同じ。）を乗じて算出した金額である。

(イ) 定率減税額 25万円

上記金額は、負担軽減措置法6条2項（平成17年法律第21号による改正前のもの。以下、(2)エ(イ)において同じ。）の規定により算出した定率減税額である。

(ウ) 源泉徴収税額 72万8100円

上記金額は、原告が平成16年分確定申告書に記載した源泉徴収税額と同額である。

(2) 平成17年分

ア 総所得金額 3079万9158円

上記金額は、次の(ア)及び(イ)の各金額の合計額である。

(ア) 不動産所得の金額 2147万1060円

上記金額は、次のaの金額からb及びcの各金額を差し引いた金額である。

a 総収入金額 8413万3594円

上記金額は、次の(a)及び(b)の各金額の合計額である。

(a) 賃貸料 8239万2589円

上記金額は、原告が平成17年分青色決算書（甲第14号証25/30ページ）に記載した賃貸料の金額と同額である。

(b) 礼金・権利金・更新料 174万1005円

上記金額は、原告が平成17年分青色決算書に記載した礼金・権利金・更新料の金額と同額である。

b 必要経費 6201万2534円

上記金額は、次の(a)ないし(j)の各金額（別紙5「被告主張額」欄の④ないし⑬参照）の合計額である。

(a) 租税公課 979万0511円

上記金額は、原告が平成17年分青色決算書に記載した租税公課の金額999万6400円から、原告の自宅である本件A物件に係る固定資産税の額に相当する金額20万5889円（別表1及び訴状9ページ参照）を控除した後の金額である。

(b) 損害保険料 133万0557円

上記金額は、原告が平成17年分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 1154万8862円

上記金額は、原告が平成17年分青色決算書に記載した修繕費の金額と同額である。

(d) 減価償却費 1238万9352円

上記金額は、次のAないしGの各金額の合計額である（別表2-2「⑦減価償却費の額」参照）。

なお、各金額の具体的な計算根拠については、後記2(2)において述べるとおりである。

A 本件B物件に係る減価償却費の額 85万2284円

上記金額は、本件B物件の建物に係る減価償却費の額である。

B 本件J物件に係る減価償却費の額 28万9358円

上記金額は、本件J物件の建物に係る減価償却費の額である。

C 本件C物件に係る減価償却費の額 102万3484円

上記金額は、本件C物件の建物に係る減価償却費の額である。

D 本件D物件に係る減価償却費の額 150万8613円

上記金額は、本件D物件の建物に係る減価償却費の額97万5708円と同建物附属設備に係る減価償却費の額53万2905円との合計額である。

E 本件E物件に係る減価償却費の額 140万0026円

上記金額は、本件E物件の建物に係る減価償却費の額133万8212円と同建物附属設備に係る減価償却費の額6万1814円との合計額である。

F 本件F物件に係る減価償却費の額 298万4642円

上記金額は、本件F物件の建物に係る減価償却費の額206万7015円と同建物附属設備に係る減価償却費の額91万7627円との合計額である。

G 本件H物件に係る減価償却費の額 433万0945円

上記金額は、本件H物件の建物に係る減価償却費の額245万9846円と同建物附属設備に係る減価償却費の額187万1099円との合計額である。

(e) 借入金利子 1404万9604円

上記金額は、原告が平成17年分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) 保証協会保証料 247万5000円

上記金額は、原告が平成17年分青色決算書に記載した保証協会保証料の金額と同額である。

- (g) 管理費 578万9926円
 上記金額は、原告が平成17年分青色決算書に記載した管理費の金額964万3926円から、原告が借借人から賃貸料とともに「管理費」の名目により受領し、原告自身の自己の労働の対価であるとして必要経費に算入した金額385万4000円（別表11参照）を控除した後の金額である。
- (h) 仲介手数料 152万3410円
 上記金額は、原告が平成17年分青色決算書に記載した仲介手数料の金額522万3410円から、本件H物件を取得する際に支払った仲介手数料の金額370万円（別表12順号⑫参照）を控除した後の金額である。
- (i) 雑費 76万9343円
 上記金額は、原告が平成17年分青色決算書に記載した雑費の金額と同額である。
- (j) その他の経費 234万5969円
 上記金額は、原告が平成17年分青色決算書に記載したその他の経費の金額と同額である。
- c 青色申告特別控除額 65万円
 上記金額は、原告が平成17年分青色決算書に記載した青色申告特別控除額の金額と同額である。
- (イ) 給与所得の金額 932万8098円
 上記金額は、原告が平成17年分確定申告書に記載した給与所得の金額と同額である。
- イ 所得控除の額の合計額 291万0541円
 上記金額は、原告が平成17年分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。
- ウ 課税総所得金額 2788万8000円
 上記金額は、前記アの総所得金額3079万9158円から前記イの所得控除の額の合計額291万0541円を控除した後の金額である。
- エ 納付すべき税額 673万0500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である。
- (ア) 課税総所得金額に対する税額 782万8560円
 上記金額は、前記ウの課税総所得金額2788万8000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) 定率減税額 25万円
 上記金額は、負担軽減措置法6条2項の規定により算出した定率減税額である。
- (ウ) 源泉徴収税額 84万8000円
 上記金額は、原告が平成17年分確定申告書に記載した源泉徴収税額と同額である。
- (3) 平成18年分
- ア 総所得金額 3550万0005円
 上記金額は、次の(ア)及び(イ)の各金額の合計額である。
- (ア) 不動産所得の金額 2511万2422円
 上記金額は、次のaの金額からb及びcの各金額を差し引いた金額である。
- a 総収入金額 8020万0045円
 上記金額は、次の(a)ないし(c)の各金額の合計額である。

- (a) 賃貸料 7792万0530円
 上記金額は、原告が平成18年分青色決算書（甲第14号証28/30ページ）に記載した賃貸料の金額と同額である。
- (b) 礼金・権利金・更新料 125万0090円
 上記金額は、原告が平成18年分青色決算書に記載した礼金・権利金・更新料の金額と同額である。
- (c) 計上漏れの更新料等の金額 102万9425円
 上記金額は、次のAないしDの各金額の合計額である。
- A 本件E物件203号室（賃貸人丙、仲介業者株式会社K船橋店）に係る更新料
 4万円
 原告が収入金額に算入した本件E物件203号室（賃貸人丙）に係る更新料収入8万円（平成18年分の複式簿記帳（乙第38号証）4/60ページ伝番192）と、原告の収入金額に算入すべき更新料収入12万円（乙第39号証）との差額4万円を収入金額に加算する（別表13順号①参照）。
 なお、原告は、更新料収入12万円から当該取引に係る代行料（原告の総勘定元帳の科目では仲介手数料。以下同じ。）4万円（乙第39号証）を差し引いた後の銀行振込金額8万円を収入金額としているが、当該代行料4万円については必要経費として計上済みであり（乙第38号証48/60ページ伝番3678）、結果的に4万円を収入から二重に控除している。
- B 本件E物件202号室（賃貸人丁、仲介業者株式会社K船橋店）に係る更新料
 3万8850円
 上記Aと同様に、原告が収入金額に算入した本件E物件202号室（賃貸人丁）に係る更新料収入7万2150円（乙第38号証7/60ページ伝番329）と、原告が収入金額に算入すべき更新料収入11万1千円（乙第40号証）との差額3万8850円を収入金額に加算する（別表13順号②参照）。
 なお、原告は、当該取引に係る代行料3万8850円（乙第40号証）については必要経費として計上済みである（乙第38号証52/60ページ伝番3907）。
- C 本件E物件301号室（賃貸人戊、仲介業者株式会社K船橋店）に係る更新料
 5万4000円
 上記Aと同様に、原告が収入金額に算入した本件E物件301号室（賃貸人戊）に係る更新料収入10万8000円（乙第38号証9/60ページ伝番458）と、原告が収入金額に算入すべき更新料収入16万2000円（乙第41号証）との差額5万4000円を収入金額に加算する（別表13順号③参照）。
 なお、原告は、当該取引に係る代行料5万4000円（乙第41号証）については必要経費として計上済みである（乙第38号証55/60ページ伝番4142）。
- D 本件C物件105号室（賃貸人L、仲介業者株式会社K千葉店）に係る更新料
 2万8875円
 上記Aと同様に、原告が収入金額に算入した本件C物件105号室（賃貸人L）に係る更新料収入2万6125円（乙第38号証12/60ページ伝番569）と、原告が収入金額に算入すべき更新料収入5万5000円（乙第42号証）との差額2万

8875円を収入金額に加算する（別表13順号④参照）。

なお、総勘定元帳等において「L(103)」として、Lが103号室の入居者のように入力されているが、乙第42号証及び甲第30号証125/132ページによれば、賃貸物件は105号室が正しい。

また、原告は、当該取引に係る代行料2万8875円については必要経費として計上済みである（乙第38号証42/60ページ伝番2482）。

E 本件E物件401号室（賃貸人M、仲介業者株式会社K船橋店）に係る更新料
4万4100円

原告が収入金額に算入した本件E物件401号室（賃貸人M）に係る更新料収入8万円1900円（乙第38号証12/60ページ伝番575）と、原告が収入金額に算入すべき更新料収入12万円6000円（賃料8万4000円の1.5倍。乙第43号証）との差額4万4100円を収入金額に加算する（別表13順号⑤参照）。

なお、原告は、仲介業者からa銀行への振込金額8万1900円を収入金額として計上し、同日に当該契約更新に係る仲介手数料として4万0950円（乙第38号証42/60ページ伝番2487）を必要経費に算入している（現金支出）。しかしながら、仲介業者が当該振込金時に控除した金額は、更新料収入12万6000円と振込金額8万1900円との差額の4万4100円であるから、正しくは4万4100円を仲介手数料として必要経費に算入すべきである。したがって、既に必要経費として計上している4万0950円と4万4100円との差額3150円を仲介手数料として必要経費に加算する。

F 本件G物件301号室（賃貸人N、仲介業者株式会社K亀戸店）に係る礼金、家賃、共益費及び駐車場代（これら礼金等の収入を併せて、以下22ページの○までにおいて「家賃等」という。）
7万9800円

原告が収入金額に算入した本件G物件301号室（賃貸人N）に係る5月分の家賃等の金額△1万0170円（乙第38号証16/60ページ伝番816）と、原告が収入金額に算入すべき家賃等の収入金額6万9630円（礼金2万9000円及び5月分日割家賃4万0630円の合計額。乙第44号証）との差額7万9800円を収入金額に加算する（別表13順号⑥参照）。

これは、原告が仲介業者からの振込金額4万7830円（家賃等及び敷金の合計額12万7630円から、当該取引に係る仲介業者への支払額である特別広告費4万9350円及び仲介手数料3万0450円の合計額7万9800円（乙第44号証）を差し引いた後の金額。）から、敷金5万8000円を差し引いた金額を収入金額としているためである。

なお、原告は、当該特別広告費及び仲介手数料の合計額7万9800円については仲介手数料として必要経費に計上済みであり（乙第38号証42/60ページ伝番2500）、結果的に7万9800円を収入から二重に控除している。

G 本件G物件605号室（賃貸人O、仲介業者株式会社K亀戸店）に係る家賃等
8万6100円

上記Fと同様に、原告が収入金額に算入した本件G物件605号室（賃貸人O）に係る6月及7月分の家賃等の金額4万4790円（乙第38号証17/60ページ伝

番859)と、原告が収入金額に算入すべき家賃等の収入金額13万0890円(礼金3万2000円、6月分日割家賃2万9890円、7月分家賃6万4000円及び共益費5000円の合計額。乙第45号証)との差額8万6100円を収入金額に加算する(別表13順号⑦参照)。

なお、原告は、当該取引に係る特別広告費及び仲介手数料の合計額8万6100円については必要経費として計上済みである(乙第38号証42/60ページ伝番2501)。

H 本件G物件202号室(賃貸人P、仲介業者株式会社K亀戸店)に係る家賃等
6万5950円

上記Fと同様に、原告が収入金額に算入した本件G物件202号室(賃貸人P)に係る12月分の家賃等の金額2万4550円(乙第38号証23/60ページ伝番1159)と、原告が収入金額に算入すべき家賃等の収入金額9万0500円(礼金2万8500円、12月分家賃5万7000円及び共益費5000円の合計額。乙第46号証)との差額6万5950円を収入金額に加算する(別表13順号⑧参照)。

なお、原告は、当該取引に係る特別広告費及び仲介手数料の合計額7万8750円については必要経費として計上済みである(乙第38号証42/60ページ伝番2505)。

I 本件G物件701号室(賃貸人Q、仲介業者株式会社K亀戸店)に係る家賃等
7万3700円

原告は、本件G物件701号室(賃貸人Q)に係る12月分の家賃等を収入金額に計上していないところ(敷金だけは計上している。乙第38号証23/60ページ伝番1160)、当該収入金額は7万3700円(礼金2万9000円及び12月分日割家賃4万4700円の合計額。乙第47号証)が正しいことから、当該金額を収入金額に加算する(別表13順号⑨参照)。

なお、原告は、当該取引に係る特別広告費及び仲介手数料の合計額6万0900円については必要経費として計上済みである(乙第38号証42/60ページ伝番2506)。

J 本件C物件203号室(賃貸人R株式会社、仲介業者株式会社K千葉店)に係る家賃等
9万5550円

上記Fと同様に、原告が収入金額に計上した本件C物件203号室(賃貸人R株式会社)に係る5月分の家賃等の金額5万7740円(乙第38号証4/60ページ伝番177)と、原告が収入金額に算入すべき家賃等の収入金額15万3290円(礼金7万3000円、4月分日割家賃7290円及び5月分家賃7万3000円の合計額。乙第48号証)との差額9万5550円を収入金額に加算する(別表13順号⑩参照)。

なお、原告は、当該取引に係る特別広告費及び仲介手数料の合計額9万5550円については必要経費として計上済みである(乙第38号証42/60ページ伝番2496)。

K 本件C物件201号室(賃貸人株式会社S(総勘定元帳等では、「T(201)」と記載。)、仲介業者株式会社K千葉店)に係る家賃等
9万3450円

原告が収入金額に計上した本件C物件201号室（賃貸人株式会社S）に係る12月分の家賃等の金額5万0910円（乙第38号証11/60ページ伝番556）と、原告が収入金額に算入すべき家賃等の収入金額14万4360円（礼金7万1000円、11月分日割家賃2360円及び12月分家賃7万1000円の合計額。乙第49号証）との差額9万3450円を収入金額に加算する（別表13順号⑩参照）。

なお、原告は、当該取引に係る特別広告費及び仲介手数料の合計額9万3450円について、9万1675円を必要経費として計上済みであるが（乙第38号証42/60ページ伝番2497）、その差額1775円は、必要経費として計上漏れである。したがって、同差額については仲介手数料として必要経費に加算する。

L 本件E物件403号室（賃貸人U、仲介業者株式会社K船橋店）に係る家賃等
10万6785円

原告が収入金額に計上した本件E物件403号室（賃貸人U）に係る2月及び3月分の家賃等の金額9万5635円（乙第38号証1/60ページ伝番49）と、原告が収入金額に算入すべき家賃等の収入金額20万2420円（礼金8万3000円、2月分日割家賃3万1420円、3月分家賃8万3000円及び共益費5000円の合計額。乙第50号証）との差額10万6785円を収入金額に加算する（別表13順号⑪参照）。

なお、原告は、当該取引に係る特別広告費及び仲介手数料の合計額10万6050円については必要経費として計上済みであるが（乙第38号証42/60ページ伝番2491）、家賃等の金額9万5635円が振り込まれた際に差し引かれた振込手数料の735円が計上漏れであるので、同額を仲介手数料として必要経費に加算する。

M 本件E物件102号室（賃貸人V、仲介業者株式会社K船橋店）に係る家賃等
9万3135円

上記Lと同様に、原告が収入金額に計上した本件E物件102号室（賃貸人V）に係る6月及び7月分の家賃等の金額6万1855円（乙第38号証6/60ページ伝番269）と、原告が収入金額に算入すべき家賃等の収入金額15万4990円（礼金7万円、6月分日割家賃9990円、7月分家賃7万円及び共益費5000円。乙第51号証）との差額9万3135円を収入金額に加算する（別表13順号⑫参照）。

なお、原告は、当該取引に係る特別広告費及び仲介手数料の合計額9万2400円については必要経費として計上済みであるが（乙第38号証42/60ページ伝番2492）、家賃等の金額が振り込まれた際に差し引かれた振込手数料の735円が計上漏れであるので、同額を仲介手数料として必要経費に加算する。

N 本件G物件406号室（賃貸人W、仲介業者株式会社b城東錦糸町店）に係る家賃等
9万1500円

上記Fと同様に、原告が収入金額に計上した本件G物件406号室（賃貸人W）に係る6月及び7月分の家賃等の金額1万8960円（乙第38号証17/60ページ伝番879）と、原告が収入金額に算入すべき家賃等の収入金額11万0460円（礼金3万円、6月分日割家賃1万4000円、同月分日割共益費1160円、7月分家賃6万円、同月分共益費5000円及び町内会費3000円の合計額。乙第52号証）との差額9万1500円を収入金額に加算する（別表13順号⑬参照）。

なお、原告は、当該取引に係る媒介手数料及びサポートシステム料の合計額9万1500円については必要経費として計上済みである（乙第38号証42/60ページ伝番2502）。

- 本件D物件202号室（賃貸人株式会社X（総勘定元帳等では、「Y（202）」と記載。）、仲介業者Z有限公司）に係る家賃等 3万7630円

原告が平成18年12月8日に収入金額に算入した本件D物件202号室（賃貸人株式会社X）に係る12月分の家賃等の金額は7万2370円（乙第38号証11/60ページ伝番566。同日に敷金として5万2000円も計上（同ページ伝番567。）と原告が収入金額に算入すべき家賃等の収入金額11万円（礼金5万2000円、12月分家賃5万2000円、共益費3千円及び駐車料3千円の合計額。乙第53号証）との差額3万7630円を収入金額に加算する（別表13順号⑮及び⑯参照）。

また、原告は、当該取引に係る広告宣伝費5万2000円については仲介手数料として必要経費に計上済みであるが（乙第38号証42/60ページ伝番2495）、さらに1万5210円を計上しており（同証12/60ページ伝番584）、当該1万5210円については、仲介手数料として過大であるので減算する。

さらに、当該1万5210円のうち210円は、振込手数料として認めるとともに、上記家賃等の金額7万2370円が振り込まれた際に差し引かれた振込手数料630円についても計上漏れが認められるので、これらを仲介手数料に加算することとし、以上の加算減算を行った上、合計1万4370円を仲介手数料から減算する。

なお、原告が、当該仲介手数料1万5210円を過大に計上した理由は、仲介業者であるZ有限公司からの振込入金額は12万4370円であったが、正しくは10万9370円（乙第54号証）が振り込まれるべきであったので、原告は、平成18年12月23日に、その差額1万5000円をZ有限公司へ振込み返却した（その際の振込手数料が上記210円）のであるが、その仕訳の科目を収入金額の減算としないで仲介手数料の支払としたために、同手数料が過大計上となったものである。

- b 必要経費 5443万7623円

上記金額は、次の(a)ないし(j)の各金額の合計額である。

- (a) 租税公課 442万1329円

上記金額は、原告が平成18年分青色決算書に記載した租税公課の金額460万4895円から、原告の自宅である本件A物件に係る固定資産税の額に相当する金額18万3566円（別表1及び訴状9ページ参照）を控除した後の金額である。

- (b) 損害保険料 123万2702円

上記金額は、原告が平成18年分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 993万4852円

上記金額は、原告が平成18年分青色決算書に記載した修繕費の金額と同額である。

- (d) 減価償却費 1242万1486円

上記金額は、次のAないしHの各金額の合計額である（別表2-3「⑦減価償却費の額」参照）。

なお、各金額の具体的な計算根拠については、後記2(3)において述べる通りであ

る。

- A 本件B物件に係る減価償却費の額 80万5409円
上記金額は、本件B物件の建物に係る減価償却費の額である。
- B 本件J物件に係る減価償却費の額 28万9358円
上記金額は、本件J物件の建物に係る減価償却費の額である。
- C 本件C物件に係る減価償却費の額 102万3484円
上記金額は、本件C物件の建物に係る減価償却費の額である。
- D 本件D物件に係る減価償却費の額 150万8613円
上記金額は、本件D物件の建物に係る減価償却費の額97万5708円と同建物附属設備に係る減価償却費の額53万2905円との合計額である。
- E 本件E物件に係る減価償却費の額 140万0026円
上記金額は、本件E物件の建物に係る減価償却費の額133万8212円と同建物附属設備に係る減価償却費の額6万1814円との合計額である。
- F 本件F物件に係る減価償却費の額 298万4642円
上記金額は、本件F物件の建物に係る減価償却費の額206万7015円と同建物附属設備に係る減価償却費の額91万7627円との合計額である。
- G 本件H物件に係る減価償却費の額 433万0945円
上記金額は、本件H物件の建物に係る減価償却費の額245万9846円と同建物附属設備に係る減価償却費の額187万1099円との合計額である。
- H 本件I物件に係る減価償却費の額 7万9009円
上記金額は、本件I物件の建物に係る減価償却費の額4万5269円と同建物附属設備に係る減価償却費の額3万3740円との合計額である。
- (e) 借入金利子 1365万8285円
上記金額は、原告が平成18年分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) 保証協会保証料 185万6250円
上記金額は、原告が平成18年分青色決算書に記載した保証協会保証料の金額と同額である。
- (g) 管理費 497万4238円
上記金額は、原告が平成18年分青色決算書に記載した管理費の金額963万7238円から、原告が賃借人から賃貸料とともに「管理費」の名目により受領し、原告自身の自己の労働の対価であるとして必要経費に算入した金額466万3000円（別表11参照）を控除した後の金額である。
- (h) 仲介手数料 255万6477円
上記金額は、平成18年分青色決算書に記載した仲介手数料の金額292万1347円から、次のA及びBの各金額の合計額36万4870円を控除した後の金額である。
- A 本件I物件の取得時に支払った金額 35万6895円
上記金額は、本件I物件を取得する際に支払った仲介手数料の金額35万6895円（別表12順号⑭参照）である。
- B 仲介手数料否認額 7975円

上記金額は、仲介手数料の過大計上分として否認した金額であり、上記 a (c) の E、K、L 及び M に記載したとおり、それぞれ、3150 円、1775 円、735 円及び 735 円の計上漏れの金額として加算する金額と同 O に記載した 1 万 4 3 7 0 円の過大計上分の金額として減算する金額との差額である。

(i) 雑費 86 万 7 8 4 1 円

上記金額は、原告が平成 18 年分青色決算書に記載した雑費の金額と同額である。

(j) その他の経費 251 万 4 1 6 3 円

上記金額は、原告が平成 18 年分青色決算書に記載したその他の経費の金額と同額である。

c 青色申告特別控除額 65 万円

上記金額は、原告が平成 18 年分青色決算書に記載した青色申告特別控除額の金額と同額である。

(イ) 給与所得の金額 1038 万 7 5 8 3 円

上記金額は、原告が平成 18 年分確定申告書に記載した給与所得の金額と同額である。

イ 所得控除の額の合計額 281 万 6 2 8 8 円

上記金額は、原告が平成 18 年分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。

ウ 課税総所得金額 3268 万 3 0 0 0 円

上記金額は、前記アの総所得金額 3550 万 0 0 0 5 円から前記イの所得控除の額の合計額 281 万 6 2 8 8 円を控除した後の金額である。

エ 納付すべき税額 783 万 4 3 0 0 円

上記金額は、次の(ア)の金額から(イ)ないし(エ)の各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 960 万 2 7 1 0 円

上記金額は、前記ウの課税総所得金額 3268 万 3 0 0 0 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) 定率減税額 12 万 5 0 0 0 円

上記金額は、負担軽減措置法 6 条 2 項（平成 17 年法律第 21 号による改正後のもの）の規定により算出した定率減税額である。

(ウ) 源泉徴収税額 124 万 1 8 0 0 円

上記金額は、原告が平成 18 年分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。

(エ) 予定納税額 40 万 1 6 0 0 円

上記金額は、原告が平成 18 年分確定申告書に記載した予定納税額（第 1 期分及び第 2 期分の合計額）と同額である。

2 本件各年分における減価償却費の計算根拠

(1) 平成 16 年分

平成 16 年分における減価償却費の額は、上記 1 (1) ア(ア) b (d) において述べたとおり 842 万 0 2 5 2 円であり、当該金額は、次のアないしキの各金額の合計額である（別表 2-1 参照）。

ア 本件 B 物件に係る減価償却費の額 90 万 1 8 8 8 円

上記金額は、本件 B 物件の建物に係る減価償却費の額であり、次の(ア)の取得価額 2887 万 2 5 8 7 円に基づいて算定した(イ)の償却の基礎となる金額 1639 万 7 9 5 8 円に、(ウ)

の耐用年数における旧定率法の償却率0.055を乗じて算出した金額である。

原告は、平成7年2月28日付けで平成6年6月以降の建物（鉄骨鉄筋コンクリート造）の償却方法を定率法とする届出を提出していることから、原告が平成10年3月31日以前に取得した本件B物件の建物の償却方法は、所得税法施行令120条1項1号イ(2)に定める旧定率法となる。

なお、本件B物件の建物附属設備については、すでに償却期間を経過している（別表5の取得年月及び耐用年数参照）ため、平成16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。

(ア) 取得価額 2887万2587円

上記金額は、本件B物件の購入代価4350万円（別表3の①）から、固定資産税評価額を基にあん分した土地の購入代価1104万0794円（別表3の⑤及び別表4-1）を控除し、これに本件B物件の取得に際して支払った仲介手数料86万5000円（別表12順号③）のうち建物等の取得価額に算入すべき金額64万5453円（別表3の⑨）を加算した金額3310万4659円（建物等の取得価額。別表3の⑩）を、固定資産評価基準による再建築費評点数（損耗等を控除した後のもの。別表6及び7-1。損耗等については別表7-1（注）2参照）を基に建物と建物附属設備にあん分して算出した金額のうちの建物の金額である（別表8-1の④・）。

(イ) 償却の基礎となる金額 1639万7958円

上記金額は、上記⑦の取得価額から、本件B物件の取得（昭和63年6月）から貸付けの用に供する（平成6年6月）までの減価の額202万6856円（別表9-1⑤）及び平成6年分ないし同15年分における減価償却費の額（別表10の⑥）を控除した後の金額（未償却残高。別表10の⑦）である（所得税法施行令120条1項1号イ(2)参照）。

(ウ) 耐用年数 41年

本件B物件の建物の耐用年数は、耐用年数省令別表第一における「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」（別紙7参照）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号口の規定に基づく所定の計算を行って算出した年数である（別表5参照）。

イ 本件J物件に係る減価償却費の額 28万9358円

上記金額は、本件J物件の建物に係る減価償却費の額であり、次の(ア)の取得価額974万2661円に基づいて算定した(イ)の償却の基礎となる金額876万8395円に、(ウ)の耐用年数における旧定額法の償却率0.033を乗じて算出した金額である。

原告が本件J物件を取得したのは平成11年4月である（別表5参照）から、当該物件の建物の償却方法は、旧定額法となる（所得税法施行令120条1項1号ロ）。

(ア) 取得価額 974万2661円

上記金額は、本件J物件の購入代価3080万円（別表3の①）から、固定資産税評価額を基にあん分した土地の購入代価2128万3872円（別表3の⑤及び別表4-2）を控除し、本件J物件の取得に際して支払った仲介手数料73万3200円（別表12順号④）のうち建物等の取得価額に算入すべき金額22万6533円（別表3の⑨）を加算した金額である。

なお、本件J物件の固定資産評価基準による再建築費評点数について建物と建物附属設備との区分を確認することができないことから、上記金額をすべて建物の取得価額としている（仮に、本件J物件において建物附属設備の取得価額を算出するとすれば、当該取得価額を上記建物の取得価額から控除して、別途、減価償却費の計算を行うことになるが、建物附属設備についてはすでに償却期間を経過している（別表5の取得年月及び耐用年数参照）ため、平成16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。）。

(イ) 償却の基礎となる金額 876万8395円

上記金額は、上記(ア)の取得価額から、残存価額（取得価額の10%。耐用年数省令6条1項）を控除した後の金額である（所得税法施行令120条1項1号イ(1)参照）。

(ウ) 耐用年数 31年

本件J物件の建物の耐用年数は、耐用年数省令別表第一における「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」（別紙7参照）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号ロの規定に基づく所定の計算を行って算出した年数である（別表5参照）。

ウ 本件C物件に係る減価償却費の額 102万3484円

上記金額は、本件C物件の建物に係る減価償却費の額であり、次の(ア)の取得価額1601万6949円に基づいて算定した(イ)の償却の基礎となる金額1441万5255円に、(ウ)の耐用年数における旧定額法の償却率0.071を乗じて算出した金額である。

原告が本件C物件を取得したのは平成13年3月である（別表5参照）から、当該物件の建物の償却方法は、旧定額法となる（所得税法施行令120条1項1号ロ）。

(ア) 取得価額 1601万6949円

上記金額は、本件C物件に係る売買契約書（乙第10号証）に記載された建物の代金1500万円と消費税等75万円の合計額1575万円（別表3の⑥）に、本件C物件の取得に際して支払った仲介手数料100万円（別表12順号⑤）のうち建物等の取得価額に算入すべき金額26万6949円（別表3の⑨）を加算した金額である。

なお、本件C物件は木造であるため、建物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とし（耐用年数の適用等に関する取扱通達2-2-1参照）、減価償却費の計算に当たっては建物と区分せずに行う。

(イ) 償却の基礎となる金額 1441万5255円

上記金額は、上記(ア)の取得価額から、残存価額（取得価額の10%。耐用年数省令6条1項）を控除した後の金額である（所得税法施行令120条1項1号イ(1)参照）。

(ウ) 耐用年数 14年

本件C物件の建物の耐用年数は、耐用年数省令別表第一における「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」（別紙7参照）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号ロの規定に基づく所定の計算を行って算出した年数である（別表5参照）。

エ 本件D物件に係る減価償却費の額 150万8613円

上記金額は、次の(ア)及び(イ)の各金額の合計額である。

(ア) 本件D物件の建物に係る減価償却費の額 97万5708円

上記金額は、本件D物件の建物に係る減価償却費の額であり、次のaの取得価額4015万2591円に基づいて算定したbの償却の基礎となる金額3613万7332円に、cの耐用年数における旧定額法の償却率0.027を乗じて算出した金額である。

原告が本件D物件を取得したのは平成14年8月である(別表5参照)から、当該物件の建物の償却方法は、旧定額法となる(所得税法施行令120条1項1号ロ)。

a 取得価額 4015万2591円

上記金額は、本件D物件の購入代価5800万円(別表3の①)から、固定資産税評価額を基にあん分した土地の購入代価1439万1665円(別表3の⑤及び別表4-3)を控除し、本件D物件の取得に際して支払った仲介手数料170万4000円(別表12順号⑥)のうち建物等の取得価額に算入すべき金額128万1183円(別表3の⑨)を加算した金額を、固定資産評価基準による再建築費評点数(損耗等を控除した後のもの。別表6及び7-1。損耗等については別表7-1(注)2参照)を基に建物と建物附属設備にあん分して算出した金額のうちの建物の金額である(別表8-1の④・)。

b 償却の基礎となる金額 3613万7332円

上記金額は、上記aの取得価額から、残存価額(取得価額の10%。耐用年数省令6条1項)を控除した後の金額である(所得税法施行令120条1項1号イ(1)参照)。

c 耐用年数 37年

本件D物件の建物の耐用年数は、耐用年数省令別表第一における「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」(別紙7参照)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号ロの規定に基づく所定の計算を行って算出した年数である(別表5参照)。

(イ) 本件D物件の建物附属設備に係る減価償却費の額 53万2905円

上記金額は、本件D物件の建物附属設備に係る減価償却費の額であり、次のaの取得価額473万6927円に基づいて算定したbの償却の基礎となる金額426万3235円に、cの耐用年数における旧定額法の償却率0.125を乗じて算出した金額である。

原告は、建物附属設備について所得税法49条1項に規定する償却方法の選定を行っていないため、平成14年8月に取得した本件D物件の建物附属設備の償却方法は、旧定額法となる(所得税法施行令120条1項2号及び同令125条1号イ)。

a 取得価額 473万6927円

上記金額は、上記(ア)aと同様にして算出した金額のうちの建物附属設備の金額である(別表8-1の④・)。

b 償却の基礎となる金額 426万3235円

上記金額は、上記aの取得価額から、残存価額(取得価額の10%。耐用年数省令6条1項)を控除した後の金額である(所得税法施行令120条1項1号イ(1)参照)。

c 耐用年数 8年

本件D物件の建物附属設備の耐用年数は、耐用年数省令別表第一における「建物附属設備」の「構造又は用途」が「前掲のもの以外のもの及び前掲の区分によらないもの」にお

ける「主として金属製のもの」の年数である「18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所定の計算を行って算出した年数である（別表5参照）。

オ 本件E物件に係る減価償却費の額 140万0026円

上記金額は、次の(ア)及び(イ)の各金額の合計額である。

(ア) 本件E物件の建物に係る減価償却費の額 133万8212円

上記金額は、本件E物件の建物に係る減価償却費の額であり、次のaの取得価額5507万0439円に基づいて算定したbの償却の基礎となる金額4956万3396円に、cの耐用年数における旧定額法の償却率0.027を乗じて算出した金額である。

原告が本件E物件を取得したのは平成14年12月である（別表5参照）から、当該物件の建物の償却方法は、旧定額法となる（所得税法施行令120条1項1号ロ）。

a 取得価額 5507万0439円

上記金額は、本件E物件に係る売買契約書（乙第11号証。平成14年12月26日付けの覚書（乙第12号証）を含む。以下同じ。）に記載された建物の価格5229万4816円と消費税等261万4740円の合計額5490万9556円（別表3の⑥）に、本件E物件の取得に際して支払った仲介手数料180万円（別表12順号⑨）のうち建物等の取得価額に算入すべき金額98万8372円（別表3の⑨）を加算した金額を、本件E物件の前所有者が平成14年分所得税青色決算書（不動産所得用）（乙第31号証参照）に計上していた建物及び建物附属設備（給水ポンプ）の取得価額（前所有者の所有期間に応じた損耗等を控除した後のもの。別表7-2）を基に建物と建物附属設備にあん分して算出した金額のうちの建物の金額である（別表8-2の④・）。

b 償却の基礎となる金額 4956万3396円

上記金額は、上記aの取得価額から、残存価額（取得価額の10%耐用年数省令6条1項）を控除した後の金額である（所得税法施行令120条1項1号イ(1)参照）。

c 耐用年数 37年

本件E物件の建物の耐用年数は、耐用年数省令別表第一における「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」（別紙7参照）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号ロの規定に基づく所定の計算を行って算出した年数である（別表5参照）。

(イ) 本件E物件の建物附属設備に係る減価償却費の額 6万1814円

上記金額は、本件E物件の建物附属設備に係る減価償却費の額であり、次のaの取得価額82万7489円に基づいて算定したbの償却の基礎となる金額74万4741円に、cの耐用年数における旧定額法の償却率0.083を乗じて算出した金額である。

原告は、建物附属設備について所得税法49条1項に規定する償却方法の選定を行っていないため、平成14年12月に取得した本件E物件の建物附属設備の償却方法は、旧定額法となる（所得税法施行令120条1項2号及び同令125条1号イ）。

a 取得価額 82万7489円

上記金額は、上記(ア) aと同様にして算出した金額のうちの建物附属設備の金額である（別表8-2の④・）。

b 償却の基礎となる金額 74万4741円

上記金額は、上記aの取得価額から、残存価額（取得価額の10%。耐用年数省令6条1項）を控除した後の金額である（所得税法施行令120条1項1号イ(1)参照）。

c 耐用年数 12年

本件E物件の建物附属設備（給水ポンプ）の耐用年数は、耐用年数省令別表第一における「建物附属設備」の「構造又は用途」が「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所定の計算を行って算出した年数である（別表5参照）。

カ 本件F物件に係る減価償却費の額 149万2322円

上記金額は、次の(ア)及び(イ)の各金額の合計額である。

(ア) 本件F物件の建物に係る減価償却費の額 103万3508円

上記金額は、本件F物件の建物に係る減価償却費の額であり、次のaの取得価額7919万5959円に基づいて算定したbの償却の基礎となる金額7127万6364円に、cの耐用年数における旧定額法の償却率0.029を乗じて算出した金額のうち、平成16年中の償却期間（12月分の6月）に対応する部分の金額である。

原告が本件F物件を取得したのは平成16年7月である（別表5参照）から、当該物件の建物の償却方法は、旧定額法となる（所得税法施行令120条1項1号ロ）。

a 取得価額 7919万5959円

上記金額は、本件F物件に係る売買契約書（乙第13号証）に記載された建物等に係る消費税等400万円を消費税等の税率（合計5パーセント）で除して得た額8000万円と消費税等400万円の合計額8400万円（別表3の⑥）に、本件F物件の取得に際して支払った仲介手数料280万3500円（別表12順号⑩）のうち建物等の取得価額に算入すべき金額133万8034円（別表3の⑨）を加算した金額を、固定資産評価基準による再建築費評点数（損耗等を控除した後のもの。別表6及び7-1。損耗等については別表7-1（注）2参照）を基に建物と建物附属設備にあん分して算出した金額のうちの建物の金額である（別表8-1の④・）。

b 償却の基礎となる金額 7127万6364円

上記金額は、上記aの取得価額から、残存価額（取得価額の10%。耐用年数省令6条1項）を控除した後の金額である（所得税法施行令120条1項1号イ(1)参照）。

c 耐用年数 35年

本件F物件の建物の耐用年数は、耐用年数省令別表第一における「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」（別紙7参照）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号ロの規定に基づく所定の計算を行って算出した年数である（別表5参照）。

(イ) 本件F物件の建物附属設備に係る減価償却費の額 45万8814円

上記金額は、本件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aの取得価額614万2075円に基づいて算定したbの償却の基礎となる金額552万7868円に、cの耐用年数における旧定額法の償却率0.166を乗じて算出した金額のうち、平成16年中の償却期間（12月分の6月）に対応する部分の金額である。

原告は、建物附属設備について所得税法49条1項に規定する償却方法の選定を行っていないため、平成16年7月に取得した本件F物件の建物附属設備の償却方法は、旧定額法となる（所得税法施行令120条1項2号及び同令125条1号イ）。

a 取得価額 614万2075円

上記金額は、上記(ア) aと同様にして算出した金額のうちの建物附属設備の金額である（別表8-1の④・）。

b 償却の基礎となる金額 552万7868円

上記金額は、上記aの取得価額から、残存価額（取得価額の10%。耐用年数省令6条1項）を控除した後の金額である（所得税法施行令120条1項1号イ(1)参照）。

c 耐用年数 6年

本件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一における「建物附属設備」の「構造又は用途」が「前掲のもの以外のもの及び前掲の区分によらないもの」における「主として金属製のもの」の年数である「18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所定の計算を行って算出した年数である（別表5参照）。

キ 本件H物件に係る減価償却費の額 180万4561円

上記金額は、次の(ア)及び(イ)の各金額の合計額である。

(ア) 本件H物件の建物に係る減価償却費の額 102万4936円

上記金額は、本件H物件の建物に係る減価償却費の額であり、次のaの取得価額1億0122万8230円に基づいて算定したbの償却の基礎となる金額9110万5407円に、cの耐用年数における旧定額法の償却率0.027を乗じて算出した金額のうち、平成16年中の償却期間（12月分の5月）に対応する部分の金額である。

原告が本件H物件を取得したのは平成16年8月である（別表5参照）から、当該物件の建物の償却方法は、旧定額法となる（所得税法施行令120条1項1号ロ）。

a 取得価額 1億0122万8230円

上記金額は、本件H物件に係る売買契約書（乙第14号証）に記載された建物代金1億1000万円と消費税等550万円の合計額1億1550万円（別表3の⑥）に、本件H物件の取得に際して支払った仲介手数料470万円（別表12順号⑬）のうち建物等の取得価額に算入すべき金額236万0217円（別表3の⑨）を加算した金額を、固定資産評価基準による再建築費評点数（損耗等を控除した後のもの。別表6及び7-1。損耗等については別表7-1（注）2参照）を基に建物と建物附属設備にあん分して算出した金額のうちの建物の金額である（別表8-1の④・）。

b 償却の基礎となる金額 9110万5407円

上記金額は、上記aの取得価額から、残存価額（取得価額の10%。耐用年数省令6条1項）を控除した後の金額である（所得税法施行令120条1項1号イ(1)参照）。

c 耐用年数 37年

本件H物件の建物の耐用年数は、耐用年数省令別表第一における「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」（別紙7参照）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号ロの規定に

基づく所定の計算を行って算出した年数である（別表5参照）。

(イ) 本件H物件の建物附属設備に係る減価償却費の額 77万9625円

上記金額は、本件H物件の建物附属設備に係る減価償却費の額であり、次のaの取得価額1663万1987円に基づいて算定したbの償却の基礎となる金額1496万8789円に、cの耐用年数における旧定額法の償却率0.125を乗じて算出した金額のうち、平成16年中の償却期間（12月分の5月）に対応する部分の金額である。

原告は、建物附属設備について所得税法49条1項に規定する償却方法の選定を行っていないため、平成16年8月に取得した本件H物件の建物附属設備の償却方法は、旧定額法となる（所得税法施行令120条1項2号及び同令125条1号イ）。

a 取得価額 1663万1987円

上記金額は、上記(ア)aと同様にして算出した金額のうちの建物附属設備の金額である（別表8-1の④・）。

b 償却の基礎となる金額 1496万8789円

上記金額は、上記aの取得価額から、残存価額（取得価額の10%。耐用年数省令6条1項）を控除した後の金額である（所得税法施行令120条1項1号イ(1)参照）。

c 耐用年数 8年

本件H物件の建物附属設備の耐用年数は、耐用年数省令別表第一における「建物附属設備」の「構造又は用途」が「前掲のもの以外のもの及び前掲の区分によらないもの」における「主として金属製のもの」の年数である「18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所定の計算を行って算出した年数である（別表5参照）。

(2) 平成17年分

平成17年分における減価償却費の額は、上記1(2)ア(ア)b(d)において述べたとおり1238万9352円であり、当該金額は、次のアないしキの各金額の合計額である（別表2-2参照）。

ア 本件B物件に係る減価償却費の額 85万2284円

上記金額は、本件B物件の建物に係る減価償却費の額であり、次の(ア)の取得価額2887万2587円に基づいて算定した(イ)の償却の基礎となる金額1549万6070円に、(ウ)の耐用年数における旧定率法の償却率0.055を乗じて算出した金額である。

なお、本件B物件の建物の償却方法が旧定率法となること及び本件B物件の建物附属設備の減価償却費の額は0円となることについては、前記(1)アで述べたとおりである。

(ア) 取得価額 2887万2587円

上記金額の計算根拠については、前記(1)ア(ア)で述べたとおりである。

(イ) 償却の基礎となる金額 1549万6070円

上記金額は、平成16年分の償却の基礎となる金額1639万7958円（前記(1)ア(イ)）から同年分の減価償却費の額90万1888円を控除した後の金額である（所得税法施行令120条1項1号イ(2)参照）。

(ウ) 耐用年数 41年

本件B物件の建物の耐用年数については、前記(1)ア(ウ)で述べたとおりである。

イ 本件J物件に係る減価償却費の額 28万9358円

上記金額の計算根拠については、前記(1)イで述べたとおりである。

- ウ 本件C物件に係る減価償却費の額 1 0 2 万 3 4 8 4 円
 上記金額の計算根拠については、前記(1)ウで述べたとおりである。
- エ 本件D物件に係る減価償却費の額 1 5 0 万 8 6 1 3 円
 上記金額の計算根拠については、前記(1)エで述べたとおりである。
- オ 本件E物件に係る減価償却費の額 1 4 0 万 0 0 2 6 円
 上記金額の計算根拠については、前記(1)オで述べたとおりである。
- カ 本件F物件に係る減価償却費の額 2 9 8 万 4 6 4 2 円
 上記金額は、次の(ア)及び(イ)の各金額の合計額である。

(ア) 本件F物件の建物に係る減価償却費の額 2 0 6 万 7 0 1 5 円
 上記金額は、本件F物件の建物に係る減価償却費の額であり、前記(1)カ(ア) a の取得価額 7 9 1 9 万 5 9 5 9 円に基づいて算定した同 b の償却の基礎となる金額 7 1 2 7 万 6 3 6 4 円に、同 c の耐用年数における旧定額法の償却率 0. 0 2 9 を乗じて算出した金額である。

なお、本件F物件の建物の償却方法が旧定額法となることについては、前記(1)カ(ア)で述べたとおりである。

(イ) 本件F物件の建物附属設備に係る減価償却費の額 9 1 万 7 6 2 7 円
 上記金額は、本件F物件の建物附属設備に係る減価償却費の額であり、前記(1)カ(イ) a の取得価額 6 1 4 万 2 0 7 5 円に基づいて算定した同 b の償却の基礎となる金額 5 5 2 万 7 8 6 8 円に、同 c の耐用年数における旧定額法の償却率 0. 1 6 6 を乗じて算出した金額である。

なお、本件F物件の建物附属設備の償却方法が旧定額法となることについては、前記(1)カ(イ)で述べたとおりである。

- キ 本件H物件に係る減価償却費の額 4 3 3 万 0 9 4 5 円
 上記金額は、次の(ア)及び(イ)の各金額の合計額である。

(ア) 本件H物件の建物に係る減価償却費の額 2 4 5 万 9 8 4 6 円
 上記金額は、本件H物件の建物に係る減価償却費の額であり、前記(1)キ(ア) a の取得価額 1 億 0 1 2 2 万 8 2 3 0 円に基づいて算定した同 b の償却の基礎となる金額 9 1 1 0 万 5 4 0 7 円に、同 c の耐用年数における旧定額法の償却率 0. 0 2 7 を乗じて算出した金額である。

なお、本件H物件の建物の償却方法が旧定額法となることについては、前記(1)キ(ア)で述べたとおりである。

(イ) 本件H物件の建物附属設備に係る減価償却費の額 1 8 7 万 1 0 9 9 円
 上記金額は、本件H物件の建物附属設備に係る減価償却費の額であり、前記(1)キ(イ) a の取得価額 1 6 6 3 万 1 9 8 7 円に基づいて算定した同 b の償却の基礎となる金額 1 4 9 6 万 8 7 8 9 円に、同 c の耐用年数における旧定額法の償却率 0. 1 2 5 を乗じて算出した金額である。

なお、本件H物件の建物附属設備の償却方法が旧定額法となることについては、前記(1)キ(イ)で述べたとおりである。

(3) 平成18年分

平成18年分における減価償却費の額は、上記1(3)ア(ア) b (d)において述べたとおり 1 2 4

2万1486円であり、当該金額は、次のアないしクの各金額の合計額である（別表2-3参照）。

ア 本件B物件に係る減価償却費の額 80万5409円

上記金額は、本件B物件の建物に係る減価償却費の額であり、次の(ア)の取得価額2887万2587円に基づいて算定した(イ)の償却の基礎となる金額1464万3786円に、(ウ)の耐用年数における旧定率法の償却率0.055を乗じて算出した金額である。

なお、本件B物件の建物の償却方法が旧定率法となること及び本件B物件の建物附属設備の減価償却費の額は0円となることについては、前記(1)アで述べたとおりである。

(ア) 取得価額 2887万2587円

上記金額の計算根拠については、前記(1)ア(ア)で述べたとおりである。

(イ) 償却の基礎となる金額 1464万3786円

上記金額は、平成17年分の償却の基礎となる金額1549万6070円（前記(2)ア(イ)）から同年分の減価償却費の額85万2284円を控除した後の金額である（所得税法施行令120条1項1号イ(2)参照）。

(ウ) 耐用年数 41年

本件B物件の建物の耐用年数については、前記(1)ア(ウ)で述べたとおりである。

イ 本件J物件に係る減価償却費の額 28万9358円

上記金額の計算根拠については、前記(1)イで述べたとおりである。

ウ 本件C物件に係る減価償却費の額 102万3484円

上記金額の計算根拠については、前記(1)ウで述べたとおりである。

エ 本件D物件に係る減価償却費の額 150万8613円

上記金額の計算根拠については、前記(1)エで述べたとおりである。

オ 本件E物件に係る減価償却費の額 140万0026円

上記金額の計算根拠については、前記(1)オで述べたとおりである。

カ 本件F物件に係る減価償却費の額 298万4642円

上記金額の計算根拠については、前記(2)カで述べたとおりである。

キ 本件H物件に係る減価償却費の額 433万0945円

上記金額の計算根拠については、前記(2)キで述べたとおりである。

ク 本件I物件に係る減価償却費の額 7万9009円

上記金額は、次の(ア)及び(イ)の各金額の合計額である。

(ア) 本件I物件の建物に係る減価償却費の額 4万5269円

上記金額は、本件I物件の建物に係る減価償却費の額であり、次のaの取得価額520万3291円に基づいて算定したbの償却の基礎となる金額468万2962円に、cの耐用年数における旧定額法の償却率0.029を乗じて算出した金額のうち、平成18年中の償却期間（12月分の4月）に対応する部分の金額である。

原告が本件I物件を取得したのは平成18年9月である（別表5参照）から、当該物件の建物の償却方法は、旧定額法となる（所得税法施行令120条1項1号ロ）。

a 取得価額 520万3291円

上記金額は、本件I物件に係る売買契約書（乙第15号証）に記載された建物本体価格540万円と消費税等27万円の合計額567万円（別表3の⑥）に、本件I物件の取得に際して支払った仲介手数料35万6895円（別表12順号⑭）のうち建物等の取得価

額に算入すべき金額21万0791円（別表3の⑨）を加算した金額を、固定資産評価基準による再建築費評点数（損耗等を控除した後のもの。別表6及び7-1。損耗等については別表7-1（注）2参照）を基に建物と建物附属設備にあん分して算出した金額のうち建物の金額である（別表8-1の④・）。

b 償却の基礎となる金額 468万2962円
上記金額は、上記aの取得価額から、残存価額（取得価額の10%。耐用年数省令6条1項）を控除した後の金額である（所得税法施行令120条1項1号イ(1)参照）。

c 耐用年数 35年
本件I物件の建物の耐用年数は、耐用年数省令別表第一における「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」（別紙7参照）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号ロの規定に基づく所定の計算を行って算出した年数である（別表5参照）。

(イ) 本件I物件の建物附属設備に係る減価償却費の額 3万3740円
上記金額は、本件I物件の建物附属設備に係る減価償却費の額であり、次のaの取得価額67万7500円に基づいて算定したbの償却の基礎となる金額60万9750円に、cの耐用年数における旧定額法の償却率0.166を乗じて算出した金額のうち、平成18年中の償却期間（12月分の4月）に対応する部分の金額である。

原告は、建物附属設備について所得税法49条1項に規定する償却方法の選定を行っていないため、平成18年9月に取得した本件I物件の建物附属設備の償却方法は、旧定額法となる（所得税法施行令120条1項2号及び同令125条1号イ）。

a 取得価額 67万7500円
上記金額は、上記(ア)aと同様にして算出した金額のうち建物附属設備の金額である（別表8-1の④・）。

b 償却の基礎となる金額 60万9750円
上記金額は、上記aの取得価額から、残存価額（取得価額の10%。耐用年数省令6条1項）を控除した後の金額である（所得税法施行令120条1項1号イ(1)参照）。

c 耐用年数 6年
本件I物件の建物附属設備の耐用年数は、耐用年数省令別表第一における「建物附属設備」の「構造又は用途」が「前掲のもの以外のもの及び前掲の区分によらないもの」における「主として金属製のもの」の年数である「18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所定の計算を行って算出した年数である（別表5参照）。

3 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年分における納付すべき税額は、前記1(1)エ、同(2)エ及び同(3)エのとおり、それぞれ、

平成16年分 334万4300円

平成17年分 673万0500円

平成18年分 783万4300円

であるところ、当該各金額は、本件各更正処分における納付すべき税額（別紙1ないし3の「審査

裁決」欄の「納付すべき税額」参照)といずれも同額であるから、本件各更正処分はいずれも適法である。

4 本件各賦課決定処分の根拠及び適法性

上記3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、本件各年分について、本件各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、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、次のとおり計算して行った本件各賦課決定処分(別紙1ないし同3の「審査裁決」欄の「過少申告加算税」参照)はいずれも適法である。

(1) 平成16年分

46万2500円

上記金額は、平成16年分の所得税の更正処分(本件裁決により一部取り消された後のもの。以下、平成17年分及び同18年分において同じ。)により原告が新たに納付すべきこととなった税額333万円(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後のもの。以下、過少申告加算税の計算の基礎となる税額に1万円未満の端数があるときは同じ。)を基礎として、同法65条2項の規定に基づき、これに同条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33万3000円に、新たに納付すべき税額33万4200円が期限内申告税額73万8200円(別紙1の「審査裁決」欄の「期限内申告税額」参照)と50万円とのいずれか多い金額(73万8200円)を超える部分に相当する税額259万円に100分の5の割合を乗じて算出した金額12万9500円を加算した金額である。

(2) 平成17年分

87万1000円

上記金額は、平成17年分の所得税の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625万円を基礎として、通則法65条2項の規定に基づき、これに同条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62万5000円に、新たに納付すべき税額62万2900円が期限内申告税額132万5600円(別紙2の「審査裁決」欄の「期限内申告税額」参照)と50万円とのいずれか多い金額(132万5600円)を超える部分に相当する税額492万円に100分の5の割合を乗じて算出した金額24万6000円を加算した金額である。

(3) 平成18年分

75万4000円

上記金額は、平成18年分の所得税の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614万円を基礎として、通則法65条2項の規定に基づき、これに同条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61万4000円に、新たに納付すべき税額61万1600円が期限内申告税額333万6100円(別紙3の「審査裁決」欄の「期限内申告税額」参照)と50万円とのいずれか多い金額(333万6100円)を超える部分に相当する税額280万円に100分の5の割合を乗じて算出した金額14万円を加算した金額である。

別紙 1

本件更正処分等の経緯（平成16年分）

(単位：円)

項目		確定申告	更正処分等	異議申立て	異議決定	審査請求	審査裁決	原告主張額	被告主張額	
年月日		平成17年2月25日	平成20年2月27日	平成20年4月24日	平成20年7月22日	平成20年8月21日	平成21年8月6日	平成21年10月30日		
総	所得金額	①	9,786,015	22,076,262	13,694,922	棄却	13,793,609	21,933,708	13,792,183	21,933,702
内訳	不動産所得の金額	②	596,165	12,886,412	4,505,072		4,603,759	12,743,858	4,602,333	12,743,852
	給与所得の金額	③	9,189,850	9,189,850	9,189,850		9,189,850	9,189,850	9,189,850	9,189,850
所得控除の額の合計額		④	3,521,314	3,521,314	3,521,314		3,521,314	3,521,314	3,521,314	3,521,314
課税総所得金額 (① - ④)		⑤	6,264,000	18,554,000	10,173,000		10,272,000	18,412,000	10,270,000	18,412,000
課税総所得金額に対する税額		⑥	922,800	4,374,980	1,821,900		1,851,600	4,322,440	1,851,000	4,322,440
定率減税額		⑦	184,560	250,000	250,000		250,000	250,000	250,000	250,000
源泉徴収税額		⑧	728,100	728,100	728,100		728,100	728,100	728,100	728,100
納付すべき税額		⑨	10,100	3,396,800	843,800		873,500	3,344,300	872,900	3,344,300
加算税の対象となる税額		⑩	/	3,380,000	830,000		860,000	3,334,200	860,000 (862,900)	3,334,200
期限内申告税額		⑪		738,200	738,200		738,200	738,200	738,200	738,200
通常分	加算税の基礎となる税額	⑫		3,380,000	830,000		860,000	3,330,000	860,000	3,330,000
	加算税の割合	⑬		10%	10%		10%	10%	10%	10%
	加算税の額	⑭		338,000	83,000		86,000	333,000	86,000	333,000
加重分	加算税の基礎となる税額	⑮		2,640,000	90,000		120,000	2,590,000	120,000	2,590,000
	加算税の割合	⑯		5%	5%		5%	5%	5%	5%
	加算税の額	⑰		132,000	4,500		6,000	129,500	6,000	129,500
過少申告加算税		⑱		470,000	87,500		92,000	462,500	92,000	462,500

(注) 「訴額」のかっこ書きは、原告主張額に基づいて正しく計算した結果を表示したものである。

別紙 2

本件更正処分等の経緯（平成17年分）

(単位：円)

項目		確定申告	更正処分等	異議申立て	異議決定	審査請求	審査裁決	原告主張額	被告主張額	
年月日		平成18年3月2日	平成20年2月27日	平成20年4月24日	平成20年7月22日	平成20年8月21日	平成21年8月6日	平成21年10月30日		
総	所得金額	①	12,263,138	31,144,336	18,896,422	棄却	19,884,063	30,799,163	19,882,637	30,799,158
内訳	不動産所得の金額	②	2,935,040	21,816,238	9,568,324		10,555,965	21,471,065	10,554,539	21,471,060
	給与所得の金額	③	9,328,098	9,328,098	9,328,098		9,328,098	9,328,098	9,328,098	9,328,098
所得控除の額の合計額		④	2,910,541	2,910,541	2,910,541		2,910,541	2,910,541	2,910,541	2,910,541
課税総所得金額 (① - ④)		⑤	9,352,000	28,233,000	15,985,000		16,973,000	27,888,000	16,972,000	27,888,000
課税総所得金額に対する税額		⑥	1,575,600	7,956,210	3,565,500		3,861,900	7,828,560	3,861,600	7,828,560
定率減税額		⑦	250,000	250,000	250,000		250,000	250,000	250,000	250,000
源泉徴収税額		⑧	848,000	848,000	848,000		848,000	848,000	848,000	848,000
納付すべき税額		⑨	477,600	6,858,200	2,467,500		2,763,900	6,730,500	2,763,600	6,730,500
加算税の対象となる税額		⑩	/	6,380,000	1,980,000		2,280,000	6,252,900	2,280,000 (2,286,000)	6,252,900
期限内申告税額		⑪		1,325,600	1,325,600		1,325,600	1,325,600	1,325,600	1,325,600
通常分	加算税の基礎となる税額	⑫		6,380,000	1,980,000		2,280,000	6,250,000	2,280,000	6,250,000
	加算税の割合	⑬		10%	10%		10%	10%	10%	10%
	加算税の額	⑭		638,000	198,000		228,000	625,000	228,000	625,000
加重分	加算税の基礎となる税額	⑮		5,050,000	650,000		950,000	4,920,000	950,000 (960,000)	4,920,000
	加算税の割合	⑯		5%	5%		5%	5%	5%	5%
	加算税の額	⑰		252,500	32,500		47,500	246,000	47,500 (48,000)	246,000
過少申告加算税		⑱		890,500	230,500		275,500	871,000	275,500 (276,000)	871,000

(注) 「訴額」のかっこ書きは、原告主張額に基づいて正しく計算した結果を表示したものである。

(単位：円)

項目		確定申告	更正処分等	異議申立て	異議決定	審査請求	審査裁決	原告主張額	被告主張額		
年月日		平成19年3月2日	平成20年2月27日	平成20年4月24日	平成20年7月22日	平成20年8月21日	平成21年8月6日	平成21年10月30日			
総	所得金額	①	18,453,744	35,837,052	24,265,669	棄却	26,409,130	35,500,010	26,407,703 (26,422,703)	35,500,005	
内訳	不動産所得の金額	②	8,066,161	25,449,469	13,878,086		16,021,547	25,112,427	16,020,120 (16,035,120)	25,112,422	
	給与所得の金額	③	10,387,583	10,387,583	10,387,583		10,387,583	10,387,583	10,387,583	10,387,583	
所得控除の額の合計額		④	2,816,288	2,816,288	2,816,288		2,816,288	2,816,288	2,816,288	2,816,288	
課税総所得金額 (① - ④)		⑤	15,637,000	33,020,000	21,449,000		23,592,000	32,683,000	23,591,000 (23,606,000)	32,683,000	
課税総所得金額に対する税額		⑥	3,461,100	9,727,400	5,446,130		6,239,040	9,602,710	6,238,670 (6,244,220)	9,602,710	
定率減税額		⑦	125,000	125,000	125,000		125,000	125,000	125,000	125,000	
源泉徴収税額		⑧	1,241,800	1,241,800	1,241,800		1,241,800	1,241,800	1,241,800	1,241,800	
予定納税額		⑨	401,600	401,600	401,600		401,600	401,600	401,600	401,600	
納付すべき税額		⑩	1,692,700	7,959,000	3,677,700		4,470,600	7,834,300	4,470,200 (4,475,800)	7,834,300	
加算税の対象となる税額		⑪		6,260,000	1,980,000		2,360,000	6,141,600	2,770,000 (2,777,500)	6,141,600	
期限内申告税額		⑫		3,336,100	3,336,100		3,336,100	3,336,100	3,336,100	3,336,100	3,336,100
通常分	加算税の基礎となる税額	⑬		6,260,000	1,980,000		2,360,000	6,140,000	2,770,000	6,140,000	
	加算税の割合	⑭		10%	10%		10%	10%	10%	10%	
	加算税の額	⑮		626,000	198,000		236,000	614,000	277,000	614,000	
加重分	加算税の基礎となる税額	⑯		2,920,000	△1,360,000		△970,000	2,800,000	△570,000 -	2,800,000	
	加算税の割合	⑰		5%	5%		5%	5%	5%	5%	
	加算税の額	⑱		146,000	△68,000		△48,500	140,000	△28,500 -	140,000	
過少申告加算税		⑲		772,000	130,000		187,000	754,000	248,500 (277,000)	754,000	

(注) 1 加重分の「加算税の基礎となる税額」(⑯)欄及び「加算税の額」(⑱)欄の△は、マイナスに相当する額を表す。

2 「訴額」のかっこ書きは、原告主張額に基づき正しく計算した金額である。

別紙 4

不動産所得の金額の内訳（平成16年分）

（単位：円）

項目		確定申告	更正処分等	異議申立て	異議決定	審査請求	審査裁決	原告主張額	被告主張額
年月日		平成17年2月25日	平成20年2月27日	平成20年4月24日	平成20年7月22日	平成20年8月21日	平成21年8月6日	平成21年10月30日	
収入金額	賃 貸 料 ①	48,977,444	48,977,444	48,977,444	棄却	48,977,444	48,977,444	48,977,444	48,977,444
	礼金・権利金・更新料 ②	794,810	794,810	794,810		794,810	794,810	794,810	794,810
	収入金額合計（①＋②） ③	49,772,254	49,772,254	49,772,254		49,772,254	49,772,254	49,772,254	49,772,254
要 経 費	租 税 公 課 ④	3,359,218	3,152,888	3,178,141		3,178,141	3,152,888	3,178,141	3,152,888
	損 害 保 険 料 ⑤	726,922	726,922	726,922		726,922	726,922	726,922	726,922
	修 繕 費 ⑥	3,276,174	3,276,174	3,276,174		3,276,174	3,276,174	3,276,174	3,276,174
	減 価 償 却 費 ⑦	16,558,109	8,277,692	11,686,279		11,587,592	8,420,246	11,589,018	8,420,252
	借 入 金 利 子 ⑧	7,997,173	7,997,173	7,997,173		7,997,173	7,997,173	7,997,173	7,997,173
	管 理 費 ⑨	3,878,661	3,878,661	5,022,661		5,022,661	3,878,661	5,022,661	3,878,661
	仲 介 手 数 料 ⑩	6,477,825	2,674,325	6,477,825		6,477,825	2,674,325	6,477,825	2,674,325
	登 記 費 用 ⑪	4,986,446	4,986,446	4,986,446		4,986,446	4,986,446	4,986,446	4,986,446
	印 紙 代 ⑫	555,185	555,185	555,185		555,185	555,185	555,185	555,185
	雑 費 ⑬	349,085	349,085	349,085		349,085	349,085	349,085	349,085
	そ の 他 の 経 費 ⑭	561,291	561,291	561,291		561,291	561,291	561,291	561,291
必 要 経 費 合 計 （④から⑭の合計） ⑮	48,726,089	36,435,842	44,817,182	44,718,495		36,578,396	44,719,921	36,578,402	
差 引 金 額 （③－⑮） ⑯	1,046,165	13,336,412	4,955,072	5,053,759	13,193,858	5,052,333	13,193,852		
青 色 申 告 特 別 控 除 額 ⑰	450,000	450,000	450,000	450,000	450,000	450,000	450,000		
所 得 金 額 （⑯－⑰） ⑱	596,165	12,886,412	4,505,072	4,603,759	12,743,858	4,602,333	12,743,852		

項目		確定申告	更正処分等	異議申立て	異議決定	審査請求	審査裁決	原告主張額	被告主張額
年月日		平成18年3月2日	平成20年2月27日	平成20年4月24日	平成20年7月22日	平成20年8月21日	平成21年8月6日	平成21年10月30日	
収入金額	賃 貸 料 ①	82,392,589	82,392,589	82,392,589	棄却	82,392,589	82,392,589	82,392,589	82,392,589
	礼金・権利金・更新料 ②	1,741,005	1,741,005	1,741,005		1,741,005	1,741,005	1,741,005	1,741,005
	収入金額合計（①＋②） ③	84,133,594	84,133,594	84,133,594		84,133,594	84,133,594	84,133,594	84,133,594
必要経費	租 税 公 課 ④	9,996,400	9,790,511	9,815,710		9,815,710	9,790,511	9,815,710	9,790,511
	損 害 保 険 料 ⑤	1,330,557	1,330,557	1,330,557		1,330,557	1,330,557	1,330,557	1,330,557
	修 繕 費 ⑥	11,548,862	11,548,862	11,548,862		11,548,862	11,548,862	11,548,862	11,548,862
	減 価 償 却 費 ⑦	23,165,483	12,044,174	17,562,889		16,575,248	12,389,347	16,576,674	12,389,352
	借 入 金 利 子 ⑧	14,049,604	14,049,604	14,049,604		14,049,604	14,049,604	14,049,604	14,049,604
	保 証 協 会 保 証 料 ⑨	2,475,000	2,475,000	2,475,000		2,475,000	2,475,000	2,475,000	2,475,000
	管 理 費 ⑩	9,643,926	5,789,926	8,793,926		8,793,926	5,789,926	8,793,926	5,789,926
	仲 介 手 数 料 ⑪	5,223,410	1,523,410	5,223,410		5,223,410	1,523,410	5,223,410	1,523,410
	雑 費 ⑫	769,343	769,343	769,343		769,343	769,343	769,343	769,343
	そ の 他 の 経 費 ⑬	2,345,969	2,345,969	2,345,969		2,345,969	2,345,969	2,345,969	2,345,969
必要経費合計 （④から⑬の合計） ⑭	80,548,554	61,667,356	73,915,270	72,927,629	62,012,529	72,929,055	62,012,534		
差引金額（③－⑭） ⑮	3,585,040	22,466,238	10,218,324	11,205,965	22,121,065	11,204,539	22,121,060		
青色申告特別控除額 ⑯	650,000	650,000	650,000	650,000	650,000	650,000	650,000		
所得金額（⑮－⑯） ⑰	2,935,040	21,816,238	9,568,324	10,555,965	21,471,065	10,554,539	21,471,060		

別紙6

不動産所得の金額の内訳（平成18年分）

（単位：円）

項目		確定申告	更正処分等	異議申立て	異議決定	審査請求	審査裁決	原告主張額	被告主張額
年月日		平成19年3月2日	平成20年2月27日	平成20年4月24日	平成20年7月22日	平成20年8月21日	平成21年8月6日	平成21年10月30日	
収入金額	賃 貸 料 ①	77,920,530	78,942,930	78,942,930	棄 却	78,942,930	78,957,930	78,957,930	78,949,955
	礼金・権利金・更新料 ②	1,250,090	1,250,090	1,250,090		1,250,090	1,250,090	1,250,090	1,250,090
	収入金額合計（①＋②） ③	79,170,620	80,193,020	80,193,020		80,193,020	80,208,020	80,208,020	80,208,020
要 経 費	租 税 公 課 ④	4,604,895	4,421,329	4,443,796		4,443,796	4,421,329	4,443,796	4,421,329
	損 害 保 険 料 ⑤	1,232,702	1,232,702	1,232,702		1,232,702	1,232,702	1,232,702	1,232,702
	修 繕 費 ⑥	9,934,852	9,934,852	9,934,852		9,934,852	9,934,852	9,934,852	9,934,852
	減 価 償 却 費 ⑦	23,226,886	12,069,439	17,681,060		16,559,999	12,421,481	16,561,426	12,421,486
	借 入 金 利 子 ⑧	13,658,285	13,658,285	13,658,285		13,658,285	13,658,285	13,658,285	13,658,285
	保 証 協 会 保 証 料 ⑨	1,856,250	1,856,250	1,856,250		1,856,250	1,856,250	1,856,250	1,856,250
	管 理 費 ⑩	9,637,238	4,974,238	9,532,238		9,532,238	4,974,238	9,532,238	4,974,238
	仲 介 手 数 料 ⑪	2,921,347	2,564,452	2,921,347		2,921,347	2,564,452	2,921,347	2,556,477
	雑 費 ⑫	867,841	867,841	867,841		867,841	867,841	867,841	867,841
	そ の 他 の 経 費 ⑬	2,514,163	2,514,163	2,514,163		2,514,163	2,514,163	2,514,163	2,514,163
必 要 経 費 合 計 （④から⑬の合計） ⑭	70,454,459	54,093,551	64,642,534	63,521,473		54,445,593	63,522,900	54,437,623	
差 引 金 額 （③－⑭） ⑮	8,716,161	26,099,469	14,528,086	16,671,547		25,762,427	16,685,120	25,762,422	
青 色 申 告 特 別 控 除 額 ⑯	650,000	650,000	650,000	650,000	650,000	650,000	650,000		
所 得 金 額 （⑮－⑯） ⑰	8,066,161	25,449,469	13,878,086	16,021,547	25,112,427	16,020,120 (16,035,120)	25,112,422		

（注） 訴額の所得金額（⑰）欄のかっこ書きは、訴額に基づいて正しい計算を行った場合の計算である。

別紙7、別紙1～13及び別紙原告の主張 省略