

高松地方裁判所 平成●●年(〇〇)第●●号 所得税更正処分取消請求事件
国側当事者・国(観音寺税務署長)
平成24年11月7日棄却・確定

判 決

原告	Ⓐ
被告	国
同代表者法務大臣	滝 実
処分行政庁	観音寺税務署長 谷本 章
被告指定代理人	石間 大輔
同	西丸 真弓
同	川原 久志
同	大西 早登志
同	松本 浩伸
同	尾上 幸男
同	濱 孝幸
同	船井 孝行
同	黒川 美徳

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 観音寺税務署長が原告に対して平成22年2月26日付けでした平成18年分所得税の更正処分のうち、総所得金額1436万7464円、納付すべき税額210万1000円を超える部分及び過少申告加算税賦課決定を取り消す。
- 2 観音寺税務署長が原告に対して平成22年2月26日付けでした平成19年分所得税の更正処分のうち、総所得金額1449万5277円、納付すべき税額266万0700円を超える部分及び過少申告加算税賦課決定を取り消す。
- 3 観音寺税務署長が原告に対して平成22年2月26日付けでした平成20年分所得税の更正処分のうち、総所得金額1266万4250円、納付すべき税額208万0100円を超える部分及び過少申告加算税賦課決定を取り消す。

第2 事案の概要

1 請求の要旨

本件は、株式会社A(以下「A」という。)の代表取締役であり、別紙1物件目録記載1及び2の各土地(以下、同目録記載1の各土地を「甲土地」と、同目録記載2の各土地を「乙土地」

といい、甲土地と乙土地を合わせて「本件各土地」という。)を所有している原告が、観音寺税務署長から、原告がAから受領した本件各土地の賃料は著しく低額であり、原告が不動産所得を過少申告したとして、平成18年ないし平成20年(以下「本件各係争年」という。)分の所得税の各更正処分(以下「本件各更正処分」という。)及びこれらに関する過少申告加算税の賦課決定処分(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。)を受けたため、被告に対し、本件各更正処分のうち原告の申告した税額を超える部分及び本件各賦課決定処分の各取消しを求めた事案である。

2 前提事実(掲記の証拠及び弁論の全趣旨により容易に認められる事実)

(1) 当事者等

ア 原告は、香川県観音寺市内に住所を有する者である。

原告は、Aの代表取締役であり、本件各土地及び別紙1物件目録記載3の土地(以下、同記載3の土地を「丙土地」という。)の所有者である(甲4、乙11、17~25)。

イ Aは、製材及び木材販売、不動産の保有開発仲介販売及び土木建築資材、家具調度品、電気器具の製造販売業などを目的とする株式会社である(甲4、乙11)。同社は、本件各係争年の全てを通じ、法人税法2条10号にいう同族会社であった(乙14~16)。

なお、同社は、甲土地上に店舗及び倉庫等(以下「甲建物」という。)を、乙土地上に店舗(以下「乙建物」という。)を所有していたが、甲建物については平成14年3月に、乙建物については平成18年2月に取り壊された(甲3)。

ウ 観音寺税務署長は、原告の納税地である香川県観音寺市等を所管する観音寺税務署の長である。

(2) 原告とAとの賃貸借契約

ア 昭和60年8月4日付け賃貸借契約

原告及びその母親である㊸は、昭和60年8月4日、A(当時の商号は「株式会社B」。以下、商号変更の前後を問わず、「A」という。乙12)との間で、乙土地の一部である別紙1物件目録記載2(1)及び(3)の土地を目的物とする土地賃貸借管理契約を締結した(乙26)。その概要は、次のとおりである。

(ア) 原告及び㊸は、当該土地をAに賃貸し、転貸管理を依頼する(同契約1条)。

(イ) 賃料は月額合計40万3000円とし、Aは毎月5日までに、当月分を原告及び㊸の口座に振込んで支払う(同契約2条)。

(ウ) 賃貸期間は、転貸期間に準じる(同契約4条)。

(エ) 賃料額は、転貸先の条項に準じて協議の上変更する(同契約8条)。

イ 平成18年5月23日付け賃貸借契約

原告は、平成18年5月23日、Aとの間で、本件各土地及び丙土地を目的物とする土地賃貸借契約を締結した(乙27)。その概要は、次のとおりである。

(ア) 原告は、Aに当該土地を賃貸し、転貸管理を依頼する(同契約1条)。

(イ) 賃料は月額114万9750円とし、Aは毎月5日までに当月分を原告の口座に振込んで支払う(同契約2条)。

(ウ) 賃貸期間は、転貸期間に準じる(同契約4条)。

(エ) 建物その他構築物を建築施工して転貸する場合は、原告はその建築施工を認めるが、経費は全額、Aの負担にて施工する(同契約5条)。

(オ) 賃料額は、転貸先の条項に準じて協議の上変更する（同契約8条）。

ウ 本件各係争年におけるAから原告への賃料支払

原告は、Aから、本件各土地及び丙土地の賃料として、平成18年1月分は118万3000円、同年2月分ないし同年5月分は各月78万円、同年6月分ないし平成20年3月分は各月122万9750円、同年4月分ないし同年12月分は各月106万6400円を、それぞれ收受したが、本件各土地及び丙土地の賃貸に係る必要経費（租税公課）は、平成18年分が581万3500円、平成19年分が544万8000円、平成20年分が521万5100円であり、本件各土地に関する賃料は、平成18年分が合計545万3250円、平成19年分が合計677万7000円、平成20年分が合計530万6850円であった（乙8～10、28）。

(3) Aによる転貸借

ア C株式会社（以下「C」という。）との事業用借地権設定契約

(ア) Aは、Cに対し、平成14年10月30日、甲土地を目的物とする事業用借地権（平成19年法律第132号による改正前の借地借家法24条）の設定契約を締結した（乙29、30）。その概要は、次のとおりである。

a 期間 平成14年11月1日から20年間

b 賃料 月額99万7500円（毎月末日限り翌月分をA名義の口座に振込んで支払う。）

c 敷金 400万円

d 特約 Cが自己の都合により賃貸開始から10年未満で契約を解除する場合は、3か月前までに書面で解約の申入れをすることにより契約を終了させることができるが、その場合、Cは、敷金等の返還請求権を全額放棄する。

(イ) Aは、Cから、甲土地に係る平成18年1月分ないし平成20年3月分の賃料として、各月99万7500円を收受したところ、平成18年分の合計額は1197万円、平成19年分の合計額は1197万円、平成20年分の合計額は299万2500円であった（別紙2、乙36、37）。

(ウ) AとCは、平成20年3月25日、上記(ア)の契約を平成20年3月31日をもって解約すること、Cが預託した敷金400万円については、上記(ア)dの特約により、Cがその返還請求権を全額放棄する旨合意した（以下、放棄された敷金400万円を「本件違約金」という。乙31）。

イ 株式会社D（以下「D」という。）との事業用借地権設定契約

(ア) Aは、Dとの間で、平成20年3月27日、甲土地のうち北東側の一部（以下「甲土地北東側部分」という。）を目的物とする事業用借地権（借地借家法23条）の設定契約を締結した（乙32、33）。その概要は、次のとおりである。

a 期間 平成20年4月1日から10年間

b 賃料 月額47万円（毎月末日限り翌月分をA名義の口座に振込んで支払う。）

(イ) AはDから、上記(ア)の契約に係る平成20年4月分ないし同年12月分の賃料として、各月47万円を收受し、その合計額は423万円であった（別紙2、乙36、37）。

ウ E株式会社（以下「E」という。）との事業用借地権設定契約

(ア) Aは、Eとの間で、平成18年5月25日、乙土地を目的物とする事業用借地権（平

成19年法律第132号による改正前の借地借家法24条)の設定契約を締結した(乙34、35)。その概要は、次のとおりである。

- a 期間 平成18年5月27日から20年間
- b 賃料 月額85万円(毎月末日限り翌月分をA名義の口座に振込んで支払う。賃料の起算日は、Eが乙土地上に所有する建物の開店日とし、同建物の工事着手時からEの開店日前日までは月額28万3300円を支払う。)

(イ) AはEから、上記(ア)の契約に係る平成18年2月分及び同年3月分の賃料として合計30万3536円を、同年4月分として28万3300円を、同年5月分として37万4703円を、同年6月分ないし平成20年12月分として各月85万円を収受したところ、平成18年分の合計額は691万1539円、平成19年分の合計額は1020万円、平成20年分の合計額は1020万円であった(別紙2、乙36、37)。

(4) Aにおける経理

Aは、C、D及びEから収受した本件各係争年における転賃料(以下「本件転賃料」という。)を、いずれもAの受取家賃地代として益金の額に算入し、原告に支払った本件各土地の賃料を費用として損金の額に算入した(乙13~16)。また、同社は、Cが放棄した敷金返還請求権400万円(本件違約金)を、雑収入として益金の額に算入した(乙15)。

(5) 原告の確定申告及び修正申告

原告は、本件各係争年に係る所得税について、それぞれ別紙3の「確定申告」欄の各「年月日」欄記載の日に、「確定申告」欄記載のとおりの内容の確定申告書を観音寺税務署長に提出した(乙1~3)。また、原告は、平成18年分の所得税につき平成19年4月2日付けで、平成19年分の所得税につき平成20年10月30日付けで、それぞれ別紙3の「修正申告」欄記載のとおり修正申告を行った(乙4、5)。

(6) 本件各更正処分等

観音寺税務署長は、平成22年2月26日付けで、原告がAから収受した土地の賃料に係る原告の不動産収入が、Aが収受した本件転賃料と比較して不当に低額であり、過少申告に当たるとして、所得税法157条1項(ただし、平成18年3月31日以前の期間については平成18年法律第10号による改正前のもの、平成18年4月1日から平成19年3月31日までの期間については平成19年法律第6号による改正前のもの。以下、同じ。)により、別紙3の「更正処分」欄に記載のとおり本件各更正処分等を行った(甲1)。

(7) 原告の不服申立て等

原告は、観音寺税務署長に対し、平成22年4月26日、本件各更正処分等につき、原告とAとの間で、甲土地上の建物及び乙土地上の建物の各取壊しに伴う対価等の補償が了解されており、その補償額6175万2726円の支払は一括ではなく、賃貸の成約後5年間均等で賃料に上乗せて支払うことになっていたから、この点を考慮しないで行われた本件各更正処分等の一部取消しを求めるなどと主張して、それぞれ異議申立てを行った(乙6〔枝番を含む。])。これに対し、観音寺税務署長は、同年6月21日付けで、当該各異議申立てをいずれも棄却する旨の決定をした(甲2)。

原告は、国税不服審判所長に対し、同年7月21日、本件各更正処分等の一部取消しを求める旨の審査請求を行った(乙7〔枝番を含む。])。別紙3では「審査請求」欄に「全部の取消し」とあるが、審査請求の趣旨は一部取消しである。これに対し、国税不服審判所長は、平成2

3年6月28日付けで、当該審査請求はいずれも理由がないとして、これらを棄却する旨の裁決をした（甲3）。

(8) 本件訴訟の提起

原告は、平成24年1月5日、本件訴訟を提起した（顕著な事実）。

(9) 主な関係法令について

ア 所得税法

(ア) 不動産所得

国内に住所を有する者等は、その住所地等において所得税を納める義務を負い（所得税法5条1項、15条）、課税の対象となる各種所得の一つとして不動産所得がある（2条1項21号）。不動産所得とは、不動産、不動産の上に存する権利、船舶又は航空機の貸付けによる所得をいう（26条1項）。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（36条）から必要経費（37条）を控除した金額である（26条2項）。

この必要経費の額は、原則として、所得の総収入金額に係る売上原価その他当該総収入金額を得るため直接に要した費用の額及びその年における販売費、一般管理費その他これらの所得を生ずべき業務について生じた費用の額をいう（37条1項）。

(イ) 同族会社等の行為又は計算の否認

税務署長は、同族会社等の行為又は計算で、これを容認した場合にはその株主等である居住者等の所得税の負担を不当に減少させる結果と認められるものがあるときは、その居住者の所得税に係る更正又は決定に際し、その行為又は計算にかかわらず、税務署長の認めるところにより、その居住者の各年分の120条1項1号、3号から8号まで（確定所得申告書の記載事項）又は123条2項1号、3号、5号若しくは7号（確定損失申告書の記載事項）に掲げる金額を計算することができる（157条1項）。

イ 国税通則法（以下「通則法」という。）

期限内申告書が提出された場合において、更正等があったときは、当該納税者に対し、更正等に基づき35条2項（期限後申告等による納付）の規定により納付すべき税額に100分の10の割合を乗じて計算した金額に相当する過少申告加算税を課する（65条1項）。上記の納付すべき税額（修正申告又は更正前に当該修正申告又は更正に係る国税について修正申告書の提出又は更正があったときは、その国税に係る累積増差税額を加算した金額）が、その国税に係る期限内申告税額に相当する金額と50万円とのいずれか多い金額を超えるときは、当該過少申告加算税の額は、65条1項の規定にかかわらず、同項の規定により計算した金額に、当該超える部分に相当する税額に100分の5の割合を乗じて計算した金額を加算した金額とする（65条2項）。

なお、累積増差税額は、65条1項の修正申告又は更正前にされたその国税についての修正申告書の提出又は更正に基づき35条2項の規定により納付すべき税額の合計額をいい、当該国税について、当該納付すべき税額を減少させる更正又は更正に係る不服申立て若しくは訴えについての決定、裁決若しくは判決による原処分の変動があったときはこれらにより減少した部分の税額に相当する金額を控除した金額とし、65条4項の適用があったときは、同項の規定により控除すべきであった金額を控除して算出される（65条3項1号）。また、期限内申告税額は、期限内申告書の提出に基づき、35条1項又は2項の規定により納付すべき税額をいう（65条3項2号）。

ただし、納付すべき税額の計算の基礎となった事実のうちその更正前の税額等の計算の基礎とされていなかったことについて正当な理由があると認められるものがある場合には、納付すべき税額からその正当な理由があると認められる事実に基づく税額として政令で定めるところにより計算した金額を控除して、65条1項、2項の規定を適用する（65条4項）。

3 争点

- (1) 本件各更正処分の違法性の有無—所得税法157条1項の適用の可否及びそれを前提としてなされた計算の適法性
- (2) 本件各賦課決定処分の違法性の有無

4 争点に対する当事者の主張

- (1) 争点(1)（本件各更正処分の違法性の有無）について
（被告の主張）

ア 所得税法157条1項の適用について

(ア) 所得税法157条1項は、同族会社が、少数の株主ないし社員によって支配されているため、当該会社又はその関係者の税負担を不当に減少させるような行為や計算が行われやすいことに鑑み、税負担の公平を維持するため、そのような行為や計算が行われた場合に、それを正常な行為や計算に引き直して更正又は決定を行う権限を税務署長に認めるものである。そして、同項の適用要件としては、経済的合理性を欠いた行為又は計算の結果として税負担が減少すれば足りると解される。

ところで、不動産貸付業者がその所有する不動産を賃貸する場合、不動産管理会社を介する形態には、①不動産貸付業者が、その所有する不動産を直接第三者に賃貸する一方、当該不動産の管理のみを不動産管理会社に委託し、その対価として管理料を支払う方式（以下「管理委託方式」という。）と、②不動産貸付業者が、その所有する不動産を不動産管理会社に賃貸し、不動産管理会社が当該不動産を更に第三者に賃貸する方式（以下「転貸方式」という。）があるところ、転貸方式による場合、不動産管理会社が得る転貸料と賃借料との差額は、管理委託方式における管理料と経済的に同視できる。したがって、形式的には転貸方式が採られている場合であっても、適正な管理料割合に基づいて算定した適正な管理料相当額を転貸料収入から控除して適正な賃貸料を算定する方法（以下「管理委託方式を基にした算定方法」という。）によって、適正な賃貸料を算定することが可能である。

(イ) Aは、C、D及びEとの間の各契約に基づき本件転貸料を収受するとともに、Cの中途解約に伴い敷金400万円の返還義務（本件違約金）を免れるという経済的利益を得ている。そして、AとCとの間の取引は、法形式上明らかに転貸方式であり、D及びEとの間の取引についても、原告とAとの間の内部関係においては実質的に転貸と同一の法律関係が予定されていたとみられるから、管理委託方式を基にした算定方法によって適正な賃貸料を算定することが必要かつ合理的である。

本件転貸料は、別紙2のとおり、平成18年分が1888万1539円、平成19年分が2217万円、平成20年分が1742万2500円であるところ、高松国税局長が、原告の納税地を所轄する観音寺税務署長（処分行政庁）及び所轄地域が隣接する丸亀税務署長に対し、本件各係争年につき作成を命じた報告書によると、原告と業種、業態、不動

産の所在地、事業規模等が類似する比準同業者の管理料割合の平均値は、平成18年分が3.34%、平成19年分が3.86%、平成20年分が3.69%であるから(乙48)、原告がAから收受すべき適正な賃貸料は、別紙4「不動産所得の計算表」の「⑤」欄のとおり、平成18年分が1825万0896円、平成19年分が2131万4238円、平成20年分が1677万9610円となる。それと比較すると、本件賃貸料は、平成18年分が545万3250円、平成19年分が677万7000円、平成20年分が530万6850円と著しく低額であり、経済的合理性を欠いていて、その結果として原告の所得税の負担を減少させるものであることは明らかである。

したがって、本件賃貸料に所得税法157条1項を適用して、原告の不動産所得税の金額等を計算すべきである。

(ウ) 原告は、Aが本件各土地上に所有し、同社が取壊費用を負担した建物は、原告の都合により取り壊したものであるから、その取壊費用は原告が負担すべきであり、それを管理料に含めて補填することとしていたものであるから、本件賃貸料は不当に低額とはいえず、所得税法157条1項を適用した本件各更正処分等は違法である旨主張する。

しかし、原告が、取壊し等の事実を主張する建物は、Aのj部が使用していた甲建物と、株式会社F(以下「F」という。)が「G観音寺店」として使用していた乙建物であるところ、これらの建物の取壊し等が原告の都合によるものであることを裏付ける証拠は提出されておらず、その取壊費用を原告が負担すべき根拠も明らかではない。むしろ、Aは、甲土地につき平成13年12月1日の、乙土地につき平成18年1月5日の各取締役会で、各土地につき優良な転貸先を物色すること、転貸の条件として経費の全額をAが負担すること等を承認可決していること(乙50、51)からすると、上記各建物の取壊しも同社の経営判断によるものとみるべきである。

また、原告が本件各土地及び丙土地に係る賃料として、Aから收受した額の推移(乙28)をみると、平成18年1月までには月額合計110万3000円であったところ、同年2月に同70万円に一旦減額されたものの、同年6月には同114万9750円に増額されている。これは、乙土地に係る株式会社Fとの間の賃貸借契約が同年1月31日をもって終了した後(乙49)、Eとの間の賃貸借契約が開始(乙34、35)するまでの間の一時的な減収を反映したものとみられるにとどまり、建物の取壊費用等を補填したものとみることはできない。

したがって、原告の主張は理由がなく、本件賃貸料は不当に低額なものである。

(エ) 原告は、Aが本件各土地上に所有していた建物の取壊費用等は、原告の不動産所得の金額の計算上、必要経費に算入すべきである旨主張する。

しかし、原告とAとの間の土地賃貸借管理契約では、本件各土地及び丙土地に関する費用のうち、原告の負担とされているのは公租公課のみである(契約書2条及び5条、乙26、27)。原告の本件所得税の確定申告書で不動産所得に係る必要経費に算入されているのが公租公課のみであること(乙8~10)、原告の主張する建物取壊費用等がAで費用等として経理されていること(甲5〔枝番を含む。])に照らしても、原告とAとの間に、上記建物取壊費用等を原告が負担する合意があったとは認められず、原告の不動産所得の金額の計算上、これを必要経費に算入することはできない。

イ 本件各係争年の所得税及び本件各更正処分の適法性について

(ア) 平成18年分の所得税について

原告の平成18年分の所得税の総所得金額は2716万5110円、納付すべき税額は523万4800円であるところ、これらは、いずれも原告の平成18年分の所得税に係る更正処分(甲1)において認定された総所得金額である2710万6576円及び納付すべき税額である521万3000円を上回るから、当該更正処分は適法である。

(イ) 平成19年分の所得税について

原告の平成19年分の所得税の総所得金額は2903万2515円、納付すべき税額は703万1400円であるところ、これらは、いずれも原告の平成19年分の所得税に係る更正処分(甲1)において認定された総所得金額である2897万9307円及び納付すべき税額である701万0200円を上回るから、当該更正処分は適法である。

(ウ) 平成20年分の所得税について

原告の平成20年分の所得税の総所得金額は2813万7010円、納付すべき税額は635万0900円であるところ、これらは、いずれも原告の平成20年分の所得税に係る更正処分(甲1)において認定された総所得金額である2798万5125円及び納付すべき税額である629万0100円を上回るから、当該更正処分は適法である。

ウ 調査過程の違法の不存在

原告に対する税務調査担当者が、原告側のH税理士(以下「H税理士」という。)に対し、本件と類似した事例に係る裁決の内容が記載された書類を交付したことは認めるが、原告の主張に対し実態を全く調査しなかったことは否認し、調査過程に関する原告のその他の主張は争う。

(原告の主張)

ア 所得税法157条1項の適用について

(ア) 原告は、本件土地上に建設されていたA名義の建物を、原告の都合により撤去させ、香川県観音寺市J町に新店舗を建築させ、31年間営業してきた店舗・工場を移転させた。これは、Aの業務の一部である製材を一時休業し、移転作業のため従業員総動員で数か月の長期にわたり、膨大な電子部品や機器の移転、廃棄物処理、電気工事等の大移転作業等を伴うもので、これにより、Aは、別紙5の1～3枚目のとおり、多額の新建物建築費や移転作業費を支出し、また、営業損失等を被った。したがって、原告がこれらの費用の全額を支払うのは当然であり、原告は、別紙5の4枚目「⑥」欄の「平成18年度」「平成19年度」「平成20年度」欄記載のとおり、当該費用をAに支払うこととした。

すなわち、Aの本社事務所と同社m部(製材工場)は原告の住所地と同じ香川県観音寺市J町にあり、同社のj部は香川県観音寺市I町にあったところ、ある日突然、大手コンビニエンスストアの開発担当者が原告を訪問し、j部のあるI町の土地がコンビニエンスストアの場所に最適であるので、賃借させてほしいと提案してきた。これを実現するためには、j部の商品販売及び製品工場の建物を撤去する必要があるが、I町の店舗は、国道に面し、間口も広く、交通アクセスも良く、古くからの馴染み客からよく知られており、他の客に対する宣伝効果も抜群な好条件の場所であるため、Aにとって、j部が移転すべき理由や利点はない。したがって、j部の移転に係る損失を原告が負担するのは当然の条理である。

そして、原告は、通常土地賃貸に関する管理業務をAに任せていたものの、多額の建

物解体費用、商品等の移転費用、新営業所の建設費用、建設地にあった給油所の撤去費用等を要するj部の移転は、通常管理業務に含まれておらず、原告がその費用を負担することとしたものである。

Aには、原告以外にも数多くの株主がおり、原告は、同社の株式の過半数も保有していないのであって（甲6）、代表取締役である原告がこの費用を支払わなければ、同社に対する背任行為となるばかりか、利益の少ない同社が社員の解雇や廃業を強いられるおそれもある。そこで、原告は、同社に対する損害金を、通常管理業務費に上乗せした形で、管理費として支払ったのである。

しかるに、観音寺税務署長は、これらの事情を考慮することなく、また、本件は比準同業者とは規模及び性質を異にしているにもかかわらず、本件適正管理料割合を使用して適正管理料を算出した。したがって、これを前提としてなされた本件各更正処分は違法である。

(イ) 被告は、原告とAとの間で取り決められた転貸管理に関する取締役会議事録（乙50、51）をもって、経費の全てをAが負担すべきであるなどと主張する。

しかしながら、当該取締役会で取り決められたのは、あくまでの通常管理であり、個々の契約について転貸する建物のみについて経費が発生したらAが負担するというものである。すなわち、通常管理は、Aのj部が移転せず、また、店舗も借主の都合により、場合によっては、内装及び外装工事を施すことのみを認めただけのものであって、原告個人の都合でj部を移転させた31年ぶりの特殊な大作業の経費までAが負担すると取り決めをしたものではない。

被告は、原告の都合により、本件建物が取り壊されたことを裏付ける証拠がないなどと主張する。しかし、本件各土地は原告名義の土地であるから、市場調査した開発営業担当者は原告個人を訪ねて商談し、原告の判断で即時に決定したことであり、開発営業担当者が、管理権がAにあることを知る由もなかったのであって、かかる被告の主張は失当である。

イ 調査過程の違法について

原告は、上記の店舗・工場の移転や建物取壊費用等の発生やその経緯を観音寺税務署の担当税務調査官である◎（以下「◎」という。）に伝えたにもかかわらず、観音寺税務署長及び国税不服審判所長は何らの調査も行わなかった。これは、被告が、膨大な甲建物及び乙建物の取壊費用等を不知と答弁していることから明らかである。

それどころか、◎は、平成21年10月19日の税務調査中に、原告が何も主張していない段階で、いきなり理由もなく法的措置をとる旨告げて、原告を脅した。さらに、◎は、2回目の調査の後で、原告側のH税理士を通じてプリントアウトした裁決（甲9）を渡し、後日裁判しても無駄と言わんばかりに、裁決を読みましたかと念押しまでし、税務に関し知識不足のため完全に萎縮し何も話せない原告を萎縮させた。

このように、◎は、経費を所得税法157条1項により否認することのみが税金徴収の技であるかのように、実態を全く調査しなかったものである。

(2) 争点(2)（本件各賦課決定処分の違法性の有無）について
（被告の主張）

ア 平成18年分の賦課決定処分について

(ア) 通則法65条1項により計算した金額 43万6000円

平成18年分に係る更正処分に基づき新たに納付すべき税額43万62400円(甲1の10枚目「C 増減差額」④欄)を基礎として、通則法118条3項により1万円未満の端数を切り捨てた後、100分の10の割合を乗じて計算した金額は43万6000円となる。

(イ) 通則法65条2項により加算する金額 10万1500円

平成18年分に係る更正処分に基づき新たに納付すべき税額43万62400円に、累積増差税額18万6300円を加えた金額のうち、期限内申告税額25万3700円に相当する金額と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203万5000円を基礎として、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、100分の5の割合を乗じて計算した金額は、10万1500円となる。

(ウ) 上記合計額 53万7500円

イ 平成19年分の賦課決定処分について

(ア) 通則法65条1項により計算した金額 54万6000円

平成19年分に係る更正処分に基づき新たに納付すべき税額54万61900円(甲1の6枚目「C 増減差額」④欄)を基礎として、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、100分の10の割合を乗じて計算した金額は、54万6000円となる。

(イ) 通則法65条2項により加算する金額 14万5500円

平成19年分に係る更正処分により新たに納付すべき税額54万61900円に累積増差税額16万3700円を加えた金額のうち、期限内申告税額27万3900円に相当する金額と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291万1700円を基礎として、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、100分の5の割合を乗じて計算した金額は、14万5500円となる。

(ウ) 上記合計額 69万1500円

ウ 平成20年分の賦課決定処分について

(ア) 通則法65条1項により計算した金額 56万7000円

平成20年分に係る更正処分に基づき新たに納付すべき税額56万72000円を基礎として、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、100分の10の割合を乗じて計算した金額は、56万7000円となる。

(イ) 通則法65条2項により加算する金額 17万1000円

平成20年分に係る更正処分により新たに納付すべき税額56万72000円に(加算すべき累積増差税額は0円)、期限内申告税額225万2000円に相当する金額と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342万円を基礎として、100分の5の割合を乗じて計算した金額は、17万1000円となる。

(ウ) 上記合計額 73万8000円

エ 上記のとおり、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、当該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」があるとも認められない。

そして、上記ア～ウの各過少申告加算税の金額は、いずれも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。

(原告の主張)

本件各更正処分が違法である以上、それを基礎としてなされた本件各賦課決定処分も違法である。

第3 当裁判所の判断

1 争点(1) (本件各更正処分の違法性の有無) について

(1) 所得税法157条1項の適用要件

第2の2(9)の前提事実のとおり、所得税法157条1項は、同族会社の行為又は計算につき、これを容認した場合にはその株主等の所得税の負担を減少させる結果となること、また、その所得税の負担の減少が不当と評価される程度のものであることという要件を充足する場合には、同族会社の行為又は計算にかかわらず、税務署長の認めるところにより、当該株主等に係る所得税の課税標準額又は税額等の計算を行い、これに基づいて更正又は決定を行うことを認めている。これは、同族会社が少数の株主ないし社員によって支配されているため、当該株主ないし社員により、その税負担を不当に減少させるような行為や計算が行われやすいことに鑑み、税負担の公平を維持するため、そのような行為や計算が行われた場合に、それを否認し、正常な行為や計算に引き直して更正又は決定を行う権限を税務署長に認めたものである。そこで、同項による否認の対象となる「同族会社の行為又は計算」については、上記の趣旨に鑑み、専ら経済的、実質の見地において、当該行為又は計算が通常の経済人の行為として不合理、不自然なものと認められる場合をいうと解するのが相当である。

(2) 転貸方式における不動産所得と所得税法157条1項の適用について

不動産賃貸料は、不動産の種類、形状、所在状況等によって大きく異なるため、適正賃貸料を直接算定することは極めて困難である上、仮にそれが可能であっても、その数値の合理性、正確性には疑問がある。これに対し、不動産所有者が、その所有する不動産を不動産管理会社に賃貸し、不動産管理会社が当該不動産を更に第三者に賃貸する転貸方式の場合、不動産管理会社が第三者から得た転貸料と、不動産所有者に支払った賃貸料との差額は、管理委託方式における管理料と経済的に同視することができる。そこで、転貸方式を採用している場合における不動産所得に関する所得税法157条1項の適用の有無の判断にあたっては、管理委託方式を基にした算定方法(適正な管理料割合に基づいて算定した適正な管理料相当額を転貸料収入から控除して適正な賃貸料を算定する方法)により適正な賃貸料を算定し、これと実際の賃貸料を比較することにより、賃貸料収入が経済的合理性を欠き、所得税の負担を不当に減少させるものと評価できるかを検討すべきである。

(3) 本件における所得税法157条1項の適用の可否

ア 適正な賃貸料について

原告は、同族会社であるAとの間で、本件各土地をAに賃貸して、転貸管理を依頼する旨の土地賃貸借管理契約を締結している。また、Aは、第2の2(3)の前提事実のとおり、C、D及びEとの間で各事業用借地権設定契約をそれぞれ締結し、これらは、原告との関係では、転貸と評価することができる。

そして、高松国税局長の指示で観音寺税務署長(原告の納税地を所轄する税務署長)及び丸亀税務署長(所轄地域が観音寺税務署と隣接する地域の税務署長)が作成した報告書(乙

46の2、47の2、48)によれば、本件各係争年における適正な管理料割合は、平成18年分は3.34%、平成19年分は3.86%、平成20年分は3.69%となっている。この数値は、所定の条件の下、恣意を加えることなく、原告と業種、業態、不動産の所在地、事業規模等が類似する比準同業者を抽出したものと認められ、その数をみると平成18年度分及び平成19年度分が各3件、平成20年度分が5件であって、その数だけでは同業者間に通常存在する程度の営業条件等の個別性を捨象し、平均化するに足りる数とまでは言い難い面もあるところ、それぞれの年において、比較の対象となる管理料割合の事例をみると、各年の平均値といずれも近似していることにも照らし、十分合理的なものと認められる。

これに、第2の2(2)及び(3)の各事実によれば、原告の本件各係争年における適正賃貸料等は次のとおりとなり、実際の賃貸料はこれよりも著しく低額となることが認められる。

(ア) 平成18年分

a	転貸料収入	1888万1539円
b	適正な管理料相当額	63万0643円 (a×3.34%)
c	適正な賃貸料	1825万0896円 (a-b)
d	実際の賃貸料	545万3250円

(イ) 平成19年分

a	転貸料収入	2217万円
b	適正な管理料相当額	85万5762円 (a×3.86%)
c	適正な賃貸料	2131万4238円 (a-b)
d	実際の賃貸料	677万7000円

(ウ) 平成20年分

a	転貸料収入	1742万2500円
b	適正な管理料相当額	64万2890円 (a×3.69%)
c	適正な賃貸料	1677万9610円 (a-b)
d	実際の賃貸料	530万6850円

イ 原告の主張について

原告は、原告の都合により、本件土地上に建設されていたA名義の建物（甲建物及び乙建物）の撤去費用や、同社のj部の移転費用等を同社に負担させたのであるから、その費用を原告が負担するのは当然であり、通常管理業務費に上乗せした形で管理費として支払ったため、実際の賃貸料が少なくなった旨主張する。

そこで検討するに、原告は本件各土地及び丙土地につき、Aから平成18年1月までは月額合計110万3000円の賃料を収受していたところ、同年2月に同70万円に減額された後、同年6月には同114万9750円に増額されている。これは、乙土地に係るFとの間の賃貸借契約が同年1月31日をもって終了（乙49）した後、Eとの間の賃貸借契約が開始するまでの間の一時的な減収を反映したとみられることや、その金額変動の幅が比較的小さいことからして、原告の主張する移転費用等を、賃料を低額にする（管理料に移転費用相当損害金を上乗せする）ことにより補填したものと認められない。そして、証拠上、原告が主張する移転費用等を原告が補填するため、原告とAが本件賃貸料の額を定めたとは認められない。

むしろ、Aは、甲土地につき平成13年12月1日の、乙土地につき平成18年1月5日

の各取締役会で、各土地につき優良な転貸先を物色すること、転貸の条件として経費の全額をAが負担することを承認可決していること（乙50、51）に照らせば、同社のj部が使用していた甲土地上の建物と、Fが乙土地上に「G観音寺店」として使用していた乙建物の取壊しや移転等が、同社の経営判断によることがうかがわれる。

したがって、原告の主張する移転費用等をAに支払ったことにより、本件賃貸料が低額となった旨の原告の主張は採用できない。

ウ 小括

以上によれば、原告が取得したAからの本件賃貸料は、適正な賃貸料よりも、平成18年分については1279万7646円、平成19年分については1453万7238円、平成20年分については1147万2760円も少なく、著しく低額で経済的合理性を欠いており、その結果として原告の所得税の負担を減少させるものであると認められる。

したがって、本件各係争年に係る原告の不動産所得につき、所得税法157条1項を適用することができる。

(4) 更正処分の適法性について

ア 平成18年分の所得税について

第2の2(5)の事実によれば、不動産所得の金額以外については実質的な争いがないところ、本件所得税につき所得税157条1項を適用した上で計算すると、上記(1)ないし(3)で認定判断したとおり、原告の平成18年分の不動産所得の金額は、確定申告額709万7750円に1279万7646円を加算した1989万5396円となり、平成18年分の所得税の総所得金額は2716万5110円（不動産所得の金額1989万5396円、給与所得の金額636万円、雑所得の金額90万9714円の合計額）、納付すべき税額は523万4800円となる。したがって、これらは、いずれも原告の平成18年分の所得税に係る更正処分（甲1）において認定された総所得金額である2710万6576円及び納付すべき税額である521万3000円を上回るから、当該更正処分は適法である。

イ 平成19年分の所得税について

同様に、原告の平成19年分の不動産所得の金額は、確定申告額930万9000円に1453万7238円を加算した2384万6238円となり、平成19年分の所得税の総所得金額は2903万2515円（不動産所得の金額2384万6238円、給与所得の金額437万8400円、雑所得の金額80万7877円の合計額）、納付すべき税額は703万1400円となる。したがって、これらは、いずれも原告の平成19年分の所得税に係る更正処分（甲1）において認定された総所得金額である2897万9307円及び納付すべき税額である701万0200円を上回るから、当該更正処分は適法である。

ウ 平成20年分の所得税について

同様に、原告の平成20年分の不動産所得の金額は、確定申告額807万1750円に1147万2760円及び本件違約金400万円を加算した2354万4510円となり、平成20年分の所得税の総所得金額は2813万7010円（不動産所得の金額2354万4510円、給与所得の金額378万円、雑所得の金額81万2500円の合計額）、納付すべき税額は635万0900円となる。したがって、これらは、いずれも原告の平成20年分の所得税に係る更正処分（甲1）において認定された総所得金額である2798万5125円及び納付すべき税額である629万0100円を上回るから、当該更正処分は適法であ

る。

(5) 調査過程の違法性について

原告は、担当税務調査官である㉔が、原告の主張する移転費用等の調査もせず、原告に対し裁決を交付して原告を萎縮させたなどと主張する。

確かに、原告の所得税に関する税務調査担当者が、原告に対し、裁決（甲9）をプリントアウトしたものをH税理士を通じて原告本人に交付したこと自体については当事者間に争いがないところ、これは本件所得税に関し所得税法157条1項の適用が認められることの説明を原告に行う一資料として交付されたものと認められ、原告を萎縮させる目的があったとまでは認められない。また、原告は、税務の専門家であるH税理士を通じて確定申告や修正申告、異議申立てや審査請求を行っており（乙1～7〔枝番のあるものは枝番を含む。〕）、その主張を行うことが十分可能であったことからして、調査過程に違法があるとは認められない。

(6) したがって、本件各更正処分が違法であるとは認められない。

2 争点(2)（本件各賦課決定処分の違法性の有無）について

本件各更正処分が適法である以上、これを前提とすると、被告の主張どおり、過少申告加算税として次の金額が認められる。

(1) 平成18年分の賦課決定処分について

ア 通則法65条1項により計算した金額 43万6000円

平成18年分に係る更正処分にに基づき新たに納付すべき税額43万6000円（別紙3の平成18年分の「納付すべき税額」欄の「更正処分」欄の金額から同「修正申告」欄の金額を控除したもの。平成19年分についても同じ。）を基礎として、通則法118条3項により1万円未満の端数を切り捨てた後、100分の10の割合を乗じて計算した金額は43万6000円となる。

イ 通則法65条2項により加算する金額 10万1500円

平成18年分に係る更正処分にに基づき新たに納付すべき税額43万6000円に、累積増差税額18万6300円（別紙3の平成18年分の「納付すべき税額」欄の「修正申告」欄の金額から同「確定申告」欄の金額を控除したもの。平成19年分についても同じ。）を加えた金額のうち、期限内申告税額25万3700円（甲1、乙1）に相当する金額と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20万3500円を基礎として、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、100分の5の割合を乗じて計算した金額は、10万1500円となる。

ウ 上記合計額 53万7500円

(2) 平成19年分の賦課決定処分について

ア 通則法65条1項により計算した金額 54万6000円

平成19年分に係る更正処分にに基づき新たに納付すべき税額54万6000円を基礎として、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、100分の10の割合を乗じて計算した金額は、54万6000円となる。

イ 通則法65条2項により加算する金額 14万5500円

平成19年分に係る更正処分により新たに納付すべき税額54万6000円に累積増差税額16万3700円を加えた金額のうち、期限内申告税額27万3900円（甲1、乙2）に相当する金額と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291

万1700円を基礎として、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、100分の5の割合を乗じて計算した金額は、14万5500円となる。

ウ 上記合計額 69万1500円

(3) 平成20年分の賦課決定処分について

ア 通則法65条1項により計算した金額 56万7000円

平成20年分に係る更正処分に基づき新たに納付すべき税額567万2000円（別紙3の平成20年分の「納付すべき税額」欄の「更正処分」欄の金額から同「確定申告」欄の金額を控除したもの。）を基礎として、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、100分の10の割合を乗じて計算した金額は、56万7000円となる。

イ 通則法65条2項により加算する金額 17万1000円

平成20年分に係る更正処分により新たに納付すべき税額567万2000円に（加算すべき累積増差税額は0円）、期限内申告税額225万2000円（甲1、乙3）に相当する金額と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342万円を基礎として、100分の5の割合を乗じて計算した金額は、17万1000円となる。

ウ 上記合計額 73万8000円

(4) そして、上記の各過少申告加算税の金額は、いずれも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。

したがって、本件各賦課決定処分が違法であるとは認められない。

3 結論

よって、原告の各請求はいずれも理由がないからこれを棄却することとし、主文のとおり判決する。

高松地方裁判所民事部

裁判長裁判官 横溝 邦彦

裁判官 高原 大輔

裁判官 岸田 二郎

別紙1・2・4 省略

(別紙3) 課税処分の経過及び被告の主張額

(単位：円)

区分		確定申告	修正申告	更正処分	異議申立て	異議決定	審査請求	裁決	被告主張額
平成18年分	年 月 日	平成19年3月15日	平成19年4月2日	平成22年2月26日	平成22年4月26日	平成22年6月21日	平成22年7月21日	平成23年6月28日	
	総所得金額	14,367,464	14,367,464	27,106,576	一部の取消し	棄却	全部の取消し	棄却	27,165,110
	(内訳) 不動産所得	7,097,750	7,097,750	19,836,862					19,895,396
	(内訳) 給与所得	6,360,000	6,360,000	6,360,000					6,360,000
	(内訳) 雑所得	909,714	909,714	909,714					909,714
	株式等の譲渡所得	2,279,771	2,279,771	2,279,771					2,279,771
	株式等の譲渡所得除	2,003,313	1,381,732	1,381,732					1,381,732
	源泉徴収税額	125,000	125,000	125,000					125,000
	申告納税額	599,000	599,000	599,000					599,000
	予定納税額	1,914,700	2,101,000	6,463,400					6,485,200
	納付すべき税額	1,250,400	1,250,400	1,250,400					1,250,400
	過少申告加算税	664,300	850,600	5,213,000					5,234,800
			537,500	537,500					
平成19年分	年 月 日	平成20年3月13日	平成20年10月30日	平成22年2月26日	平成22年4月26日	平成22年6月21日	平成22年7月21日	平成23年6月28日	
	総所得金額	14,495,277	14,495,277	28,979,307	一部の取消し	棄却	全部の取消し	棄却	29,032,515
	(内訳) 不動産所得	9,309,000	9,309,000	23,793,030					23,846,238
	(内訳) 給与所得	4,378,400	4,378,400	4,378,400					4,378,400
	(内訳) 雑所得	807,877	807,877	807,877					807,877
	株式等の譲渡所得	536,694	536,694	536,694					536,694
	株式等の譲渡所得除	1,729,393	1,233,790	1,233,790					1,233,790
	源泉徴収税額	216,900	216,900	216,900					216,900
	申告納税額	2,497,000	2,660,700	8,122,600					8,143,800
	予定納税額	1,112,400	1,112,400	1,112,400					1,112,400
	納付すべき税額	1,384,600	1,548,300	7,010,200					7,031,400
	過少申告加算税			691,500					691,500
平成20年分	年 月 日	平成21年3月16日		平成22年2月26日					平成22年4月26日
	総所得金額	12,664,250		27,985,125	一部の取消し	棄却	全部の取消し	棄却	28,137,010
	(内訳) 不動産所得	8,071,750		23,392,625					23,544,510
	(内訳) 給与所得	3,780,000		3,780,000					3,780,000
	(内訳) 雑所得	812,500		812,500					812,500
	株式等の譲渡所得	0		0					0
	株式等の譲渡所得除	1,184,510		1,184,510					1,184,510
	源泉徴収税額	171,900		171,900					171,900
	申告納税額	2,080,100		7,752,100					7,812,900
	予定納税額	1,462,000		1,462,000					1,462,000
	納付すべき税額	618,100		6,290,100					6,350,900
	過少申告加算税			738,000					738,000

(別紙5)

●新店舗 建設費

●(株)A j 部移転(新築事務所・店舗・工場)建設

・H13/10/10 移転先J町のガソリンスタンド解体/駐車場出入口工事	K(株)	903,000
・H13/11/13 新築店舗工事図面、確認書類一式	(有)L	630,000
・H13/11/31~H14/1/31 新築工事(建物)	K(株)	26,300,000
・H13/12/28 新店舗駐車場舗装工事	M(株)	388,500
・H13/12/28 看板改修工事	(株)N	240,660
・H13/11/22 電波障害の為(O邸)アンテナ工事	P	21,400
・H14/ 2/12 消火器	Q	22,050
・H14/ 3/11 新店舗建設工事(幹線引込、エアコン、排水、下水)	(株)R	2,200,000
・H14/ 6/ 7 カーテン代	S	109,410
・H15/ 3/31 屋根屋上テント工事	T	43,785
	・小計	30,858,805

①新店舗、各種設計及び店舗内工事費用

①設計関連:

移転先新店舗の電気配線工事設計、井戸水工事設計、変電所設計、通信電話設計、
開発製造設備移設設計、商品展示設計、
以上を(株)Aの社員が行った。

社員労働賃金 3名×2ヶ月 300,000×3×2=1,800,000

②工事関連:

新店舗内 電気配線工事、機械設備の取付、電話・LAN通信工事、避難誘導表示灯工事、
配電盤組み立て工事、

1F(事務所、店舗、機械設備)、2F(研究開発室、商品組立室)、3F(倉庫)の工事を行う。

上記を(株)Aの社員が行った。

社員労働賃金 4名×3ヶ月 300,000×4×3=3,600,000

上記工事に伴う器具資材の購入 1,500,000

・小計 6,900,000

・合計 37,758,805

②移転作業による人件費の発生

③旧店舗(I町)からの移転の為の前準備

物品の選別、仕分け梱包、開発商品の各種基板、組立製品の仕分け梱包、配置分類

社員労働賃金 6名×3ヶ月 300,000×6×3=5,400,000

④旧・新店舗移転作業に伴う人件費の発生

電気、機械設備の取り外し、展示棚、ラック、商品ケース、製品ケース解体組み立て作業。
無線タワーの撤去、開発機械、全自動精密組み立て装置ラインの解体・組み立て作業。
事務関係整理・梱包・移動、開発室設備機器の移動、コンピュータ関連の取り外し・移転、
オリジナル商品、パーツ販売品、廃棄物の処分、全ての運搬作業・搬入作業（1F～3Fへ）、
そして事務所部分、販売部分、開発部分、製造部分への実働の為の組み立て・配置作業を
上記を(株)A・m部、j部の工場・操業を
全て停止して社員総動員で行った。
この作業で会社側には多大な営業損失も発生した。

社員労働賃金	13名×2ヶ月	300,000×13×2=7,800,000	
	U廃棄処分費他諸経費		317,291
	合計		13,517,291

●旧店舗取り壊しに伴う諸費用

・H14/ 8/ 2	建物減失登記費用	丁	32,599
・H15/ 3/31	j部 建物除却		5,922,027

●C賃貸の為の諸経費

・H14/10/29	事業用借地権設定契約公正証書費用（公証人：戊）		69,000
・H14/11/1	I町土地地名変更登記		34,820

④が払うべき費用を管理業務を一貫として(株)Aが支払う。

●営業損益の発生

前記の通り31年間営業して来た店舗の大移転で、移転に伴う作業量は多大で、作業をした時間も、
多人具と時間も長く(株)Aは多大な営業損益も発生した。

- ・j部 総動員 3ヶ月
- ・m部 総動員 1ヶ月

営業損益額 18,000,000

●G解体、E建設 関連（E賃貸の為にG解体）

・H18/ 2/10	④がE賃貸の為の仲介手数料	V(株)	892,500
	④が払うべき費用を管理業務を一貫として(株)Aが支払う。		
・H18/ 3/15	G観音寺店 解体工事	W(株)	5,240,000
・H18/ 3/31	G 建物除却		8,468,877
・H18/ 5/25	④がE賃貸の為の 事業用借地権設定契約公正証書費用（公証人：X）		58,750
	④が払うべき費用を管理業務を一貫として(株)Aが支払う。		
・H18/ 6/27	G建物減失登記費用	丁	33,445

●D関連

・H20/ 3/27 ㊤がD賃貸の為の

事業用借地権設定契約公正証書費用（公証人：戊）

67,950

㊤が払うべき費用を管理業務を一貫としてる(株)Aが支払う。

●建物取り壊しに伴う旧営業所店舗再調達価格

① j 部 631.92㎡

② G 387.00㎡

時価格から坪200,000円として算出した。①+② 再調達価格 61,782,727

●社員労働賃金

・平成13年度 所得税源泉徴収簿より（総支給額）

Y	4,582,300
Z	2,143,880
a	2,640,781
b	4,156,768
d	4,050,016
e	2,417,253
f	5,031,472
g	6,243,428
h	4,101,853
i	2,350,692
合計	37,718,443
平均1ヶ月	314,320

●役員3名は、除く

項目	年度	平成18年度	平成19年度	平成20年度
① 賃料収入総額		18,881,539	22,170,000	17,422,500
② 不動産管理料 20%		3,776,308	4,434,000	3,484,500

③	①から②を控除した賃料収入	15,105,231	17,736,000	13,938,000
④	④に現金にて支払われた賃料	5,453,250	6,777,000	5,306,850
⑤	違約金として支払を受けた金額			4,000,000
⑥	新店舗建築費、移転費、その他諸費用として④が会社に支払した金額 ③－④＋⑤	9,651,980	10,959,000	12,631,150