

東京地方裁判所 平成●●年(〇〇)第●●号 消費税更正処分等及び所得税更正処分取消請求事件

国側当事者・国(高崎税務署長)

平成24年12月13日認容・確定

判 決

原告	甲
同訴訟代理人弁護士	山下 清兵衛 北村 美穂子 山下 功一郎 田代 浩誠
被告	国
同代表者法務大臣	滝 実
処分行政庁	高崎税務署長 佐藤 靖文
同指定代理人	緒方 由紀子 高橋 直樹 浅見 茂晴 篠田 雅史 青木 一茂

主 文

- 1 処分行政庁が平成21年3月13日付けでした原告の平成19年分の所得税の更正処分(ただし、平成22年11月9日付け裁決により一部取り消された後のもの)のうち、翌年へ繰り越す純損失の金額177万9950円を下回る部分を取り消す。
- 2 処分行政庁が平成21年3月13日付けでした原告の平成19年1月1日から同年12月31日までを課税期間とする消費税及び地方消費税の更正処分のうち、還付消費税額978万8222円を下回る部分及び還付地方消費税額244万7055円を下回る部分並びに過少申告加算税の賦課決定処分のうち過少申告加算税額3万円を上回る部分を取り消す。
- 3 訴訟費用は被告の負担とする。

事 実 及 び 理 由

第1 請求

主文同旨

第2 事案の概要

本件は、中古賃貸マンション(区分所有建物)を売買契約により取得した原告が、売主との間で、平成19年12月分に係る日割賃料等を清算せず売主に帰属させる旨の合意があったとして、上記日割賃料等の賃料収入等を不動産所得に係る総収入の金額に算入せずに平成19年分の所得税の

確定申告をし、当該賃料収入等を消費税の課税売上割合の計算上、資産の譲渡等の対価の額に算入せずに、平成19年1月1日から同年12月31日までの課税期間（以下「本件課税期間」という。）の消費税及び地方消費税（以下「消費税等」という。）の確定申告をしたところ、処分行政庁である高崎税務署長が、これを不動産所得に係る総収入の金額に算入すべきであるとして、所得税の更正処分（以下「本件所得税更正処分」という。）をするとともに、当該賃料収入等を消費税の課税売上割合の計算上、資産の譲渡等の対価の額に算入することにより、課税売上割合が95%未満になることから、控除対象仕入税額が減少するとして、消費税等の更正処分（以下「本件消費税等更正処分」という。）及び過少申告加算税の賦課決定処分（以下「本件賦課決定処分」といい、本件所得税更正処分、本件消費税等更正処分及び本件賦課決定処分を併せて以下「本件各処分」という。）をしたため、上記合意の存在を主張し、処分行政庁の所属する国を被告として、本件各処分の一部の取消しを求める事案である。

1 関係法令の定め

別紙1記載のとおりである。

2 前提事実（争いのない事実及び証拠並びに弁論の全趣旨により容易に認められる事実。なお、末尾に証拠を掲げた。）

(1) 原告

原告は、燃料小売業（J）を営むKの子で同人の青色事業専従者である。

(2) 原告が取得した区分所有建物の概要

原告が取得した区分所有建物（ただし、原告が取得したのは1階部分を除く部分。以下、原告取得部分について、敷地を含めて「本件不動産」といい、建物のみを「本件建物」という。）は、前橋市に所在する鉄骨鉄筋コンクリート12階建ての建物であるが、そのうち1階部分は第三者が区分所有し、残る部分を株式会社A（以下「A」という。）が区分所有し、2階及び3階はAの事務所、4階以上は共同住宅38戸として使用され、立体駐車場が併設されていた。

Aは、下記(4)アないしエのとおり、① 共同住宅部分（居住用部分）の賃料収入、② 立体駐車場の賃料収入、③ 株式会社B（以下「B」という。）との間で締結したアンテナ設置に係る賃料収入、④ C株式会社（以下「C」という。）との間で締結した電気使用に係る使用料収入を得ていた。

(3) 売買契約等

ア 本件不動産の売買契約

原告は、平成19年11月29日付けで、Aとの間で、本件不動産を購入する旨の不動産売買契約（以下「本件売買契約」という。）を締結した。

本件売買契約に係る契約書（以下「本件売買契約書」という。）には、以下のとおりの記載がある。（甲7）

(ア) 売買代金、手付金の額及び支払日

a 売買代金総額 2億8288万円

(a) 土地代金 5288万円

(b) 建物代金 2億3000万円

うち消費税額及び地方消費税額の合計額 1095万2380円

b 手付金 契約締結時支払 1000万円

c 残代金 平成19年12月10日まで 2億7288万円

(イ) その他の約定事項

- a 所有権移転・引渡・登記手続の日 平成19年12月10日
- b 平成19年度公租・公課分担の起算日 平成19年1月1日

(ウ) 所有権等移転の時期（6条）

本件不動産の区分所有権及び敷地利用権は、買主（原告）が売買代金の全額を支払い、売主（A）がこれを受領したときに、売主（A）から買主（原告）に移転する。

(エ) 物件の引渡し等（7条1項）

売主（A）は、買主（原告）に本件不動産を売買代金全額を受領と同時に現状有姿で引き渡す。

(オ) 公租・公課の負担（12条）

- a 本件不動産に対して賦課される公租・公課は、引渡日の前日までの分を売主（A）が、引渡日以降の分を買主（原告）が、それぞれ負担する。（1項）
- b 公租・公課納付分担の起算日は、平成19年1月1日とする。（2項）
- c 公租・公課の分担金の清算は、残代金支払時に行う。（3項）

(カ) 収益の帰属・負担金の分担（13条）

本件不動産から生ずる収益の帰属及び管理費、地代等各種負担金の分担については、12条1項及び3項を準用する。

(キ) 特約条項（ガス会社の引継ぎ）

本件建物のプロパンガスの供給会社は有限会社D（以下「D」という。）となっているが、Dからガス設備（配管、給湯器等、ガスメーター）（以下「本件ガス設備」という。）の所有権等を売主（A）の責任と費用負担において売主（A）が買い取り、買主（原告）へ引き渡すものとする。なお、本件ガス設備の所有権については売買代金に含むものとする。（甲7）

イ Aの事務所部分の賃貸借契約

原告は、本件売買契約締結に際し、Aが事務所として使用していた2階及び3階を原告に所有権が移転した後もAに賃貸することを合意し、本件不動産の引渡し以後の2階部分及び3階部分の平成19年12月分の賃料（以下、この部分の賃料を「本件事務所賃料」という。）として21万円（消費税等を含む。）をAから受領した。

原告がAとの間で締結した本件建物の2階及び3階部分を賃貸する旨の建物賃貸借契約書には、以下のとおりの記載がある。（乙2）

(ア) 使用目的は事務所とする。

(イ) 契約期間は平成19年12月11日から平成21年12月10日までとする。

(ウ) 賃料は月額40万円とする。

ウ 共同住宅部分に係る管理委託契約

(ア) 原告は、平成19年12月11日付けで、Aとの間で、本件不動産の引渡し以後も、Aに対し、立体駐車場12台分を賃貸することを合意するとともに、本件建物の居住用部分につき賃貸借管理業務を委託する旨の賃貸住宅管理委託契約（以下「本件管理委託契約」という。）を締結した。

本件管理委託契約に係る賃貸住宅管理委託契約書には、以下のとおりの記載がある。（乙4）

- a 委託業務の内容は、① 入居者募集の業務、② 賃料等の代理受領・支払代行、③ 敷金・一時金等の授受、④ 契約更新・改定、⑤ 解約・明渡し、⑥ 入居者管理、⑦ その他の管理事項、⑧ 建物・設備・敷地の管理、⑨ 清掃・除草とする。(頭書4)
- b 上記 a ①ないし⑦の業務に係る管理報酬は、月次分についてはAが原告から賃借している立体駐車場12台分の料金と相殺するほか、賃貸借契約締結時については賃料の1か月分に相当する金額、賃貸借契約更新時については1件当たり1万0500円とする。(頭書5)

(イ) Aが作成した平成19年12月付けの本件建物の賃借人に対する「所有者変更及び管理委託のお知らせ」と題する書面には、① 本件不動産の売買により同月10日から本件不動産の所有者がAから原告に変更となったこと、② 本件建物の管理業務は従来どおりAが行うこと、③ 家賃振込先も従来どおりであることの記載がある。(乙3)

エ E装置についての合意

原告とCは、平成19年12月20日頃、① Cが、原告の承認を得て、本件建物に設置されているE装置を継続して運用することとし、原告に当該装置を稼働するための電気使用料を支払うこと、② Cが原告に支払う月額電気使用料は1158円とし、継続開始月は同月とすることを合意した。(乙6)

オ 建物賃貸借契約に関する覚書(アンテナ機器等設置に関するもの)

原告は、平成19年12月21日付けで、A及びBとの間で、建物賃貸借契約に関する覚書(以下「本件アンテナ機器等設置覚書」という。)を締結した。本件アンテナ機器等設置覚書には、以下のとおりの記載がある。(乙5)

(ア) 原告は、AがBと平成18年7月1日付けで締結したアンテナ等の設置場所に係る賃貸借契約に定める賃貸人Aの権利義務の一切を平成19年12月10日をもって承継したことを確認する。(1条)

(イ) BがAに支払済みの平成20年1月分までの賃料は、Aと原告との間で清算する。(2条)

(ウ) 本件アンテナ機器等設置覚書は、その締結日にかかわらず、平成19年12月10日から効力を有するものとする。(3条)

カ 自動販売機設置覚書

原告は、平成19年12月、株式会社F(以下「F」という。)との間で、自動販売機設置覚書(以下「本件自販機設置覚書」という。)を締結した。本件自販機設置覚書には、以下のとおりの記載がある。(乙7)

(ア) Fは、原告に対し、原告の指定した場所に自動販売機を設置する。(1項)

(イ) 本件自販機設置覚書の有効期間は、平成19年12月10日から5年間とする。(7項)

(ウ) 原告に支払われる設置料は、清涼飲料水の売上本数に応じて算出され、毎月末日に締めて、翌月末日までに支払われる。(8項)

(4) 本件不動産に係る収益

本件不動産に関しては、平成19年12月に賃料その他次のとおりの収益がある。

ア 居住用部分の賃料等 173万3181円

本件建物の4階から12階部分に係る、① 平成19年12月中に退去した賃借人の賃料

の同月10日から退去日までの日割額4万0357円、② 本件不動産引渡し後に入居した賃借人の同月の賃料の額2万0970円、③ その他の賃借人の賃料の同日から同月31日までの日割額153万7854円、④ 本件不動産引渡し後に賃貸借契約が更新された部屋の同年12月の更新料の額13万4000円の合計額（以下、これらの平成19年12月10日から同月31日までの居住用部分に係る賃料及び更新料を併せて「本件居住用部分賃料」という。）

イ 立体駐車場の賃料 14万5808円

本件建物に併設された立体駐車場に係る賃料として、① 平成19年12月10日から同月31日までの日割額9万5094円、② 本件不動産引渡し後に契約した賃借人の同月の賃料の額1940円、③ A賃借分についての同月の賃料の額4万8774円の合計額（以下、これらの同月10日から同月31日までの立体駐車場に係る賃料を併せて「本件駐車場賃料」という。）

ウ 屋上等の賃料 6万2593円

本件アンテナ機器等設置覚書に係る原告がBに賃貸している本件建物の1階借室、屋上及び外壁部分並びにアンテナ支持柱に係る賃料の平成19年12月10日から同月31日までの日割額（以下、同月10日から同月31日までの当該賃料を「本件屋上賃料」という。）

エ E装置に係る使用料 1158円

Cが本件建物に設置しているE装置を稼動するための平成19年12月分の電気使用料の額（以下「本件E装置設置料」という。）

オ 自動販売機に係る設置料 2865円

Fが本件不動産に設置した自動販売機に係る平成19年12月分の設置料の額（以下「本件自販機設置料」という。）

これらの収益のうち、本件駐車場賃料のうちで、Aに支払うべき管理費と相殺されたイ③の平成19年12月分の賃料4万8774円、エの本件E装置設置料及びオの本件自販機設置料については、これらが原告の平成19年12月分の収入であることに争いはないが、その他の収益については、被告は、これらの収益が原告に帰属すると主張し、他方、原告は、これを争っている（以下、争いのある収益を「本件賃料等」という。）。

(5) Aにおける会計処理

Aは、本件賃料等を同社の収入として計上した。

(6) 本件賃料等を清算しない合意の確認書

原告、A及び仲介業者のG株式会社（以下「G」という。）は、平成20年8月20日付けで、平成19年11月29日に締結したAと原告との間の本件売買契約において、原告は、同年12月分の固定資産税の日割分をAに支払うほかは、賃料その他一切の清算をしないこと、原告とAとの間の賃貸借契約に基づく同月分の賃料を税込み21万円とすることを合意した（以下、この本件賃料等を日割清算しない旨の合意を「本件合意」という。）旨を確認する旨の確認書（以下「本件確認書」という。）を締結した。（甲6）

(7) 本訴提起に至る経緯

ア 原告は、平成19年12月12日、高崎税務署長に対し、本件課税期間から消費税法9条1項本文の規定の適用を受けない旨を記載した消費税課税事業者選択届出書を提出した。

イ 原告は、高崎税務署長に対し、平成19年分の所得税について青色の確定申告書を、本件

課税期間の消費税等について確定申告書を、それぞれ法定申告期限内に提出した。(甲1の1・2)

ウ 高崎税務署長は、平成21年3月13日付けで、原告に対する調査に基づき、本件各処分をした。高崎税務署長は、本件賃料等が、平成19年分の原告の不動産所得を構成するとともに、本件課税期間の原告の資産の譲渡等の対価の額に算入されるべきものであり、算入の結果、原告の課税売上割合が95%未満になることから、仕入控除税額の一部を否認した。

(甲2、3)

エ 原告は、平成21年5月7日、国税不服審判所長に対し、本件所得税更正処分について審査請求をするとともに、高崎税務署長に対し、本件消費税等更正処分及び本件賦課決定処分について異議申立てをした。(甲15、乙1)

オ 高崎税務署長は、平成21年8月7日付けで、上記異議申立てを棄却する旨の異議決定をした。(甲4)

カ 原告は、平成21年9月7日、国税不服審判所長に対し、上記決定を不服として審査請求をしたところ、国税不服審判所長は、本件所得税更正処分に係る審査請求と併合審理をした上で、平成22年11月9日付けで、本件所得税更正処分の一部を取り消し、その他の審査請求をいずれも棄却する旨の裁決(以下「本件裁決」という。)をした。(甲5)

キ 原告は、平成23年4月27日、本訴を提起した。(顕著な事実)

(8) 被告の主張する本件各処分の根拠は、別紙2のとおりである。被告は、① 本件所得税更正処分について、被告が本訴において主張する原告の平成19年分の所得税の翌年へ繰り越す純損失の金額は15万3490円であるところ、当該金額は、本件所得税更正処分(本件裁決による一部取消後のもの)における翌年へ繰り越す純損失の金額と同額であること、② 本件消費税等更正処分について、被告が本訴において主張する原告の本件課税期間における消費税等の還付金の額に相当する税額は230万4257円であるところ、当該金額は、本件消費税等更正処分における還付すべき消費税等の額230万6502円を下回ること、③ 本件賦課決定処分について、被告が本訴において主張する原告の本件課税期間の消費税等に係る過少申告加算税の金額は150万9500円であるところ、この金額は本件賦課決定処分の金額と同額であることを理由に、いずれの処分も適法であるとしている。

3 争点及びこれに対する当事者の主張の要旨

本件の争点は、本件賃料等が原告に帰属する所得か否かであるが、具体的には、(1) 本件売買契約締結の際、原告とAとの間で本件合意が成立していたか否か、(2) 本件賃料等から本件不動産の管理費を差し引いた差額である本件賃料等の未清算金と本件ガス設備の所有権の取得費用及び工事費用(以下、単に「本件ガス設備取得費用」という。)の間には対価関係があるか否かである。

(1) 本件売買契約締結の際、原告とAとの間で本件合意が成立していたか否か。

ア 原告

(ア) 本件売買契約締結の際、原告とAとの間で、本件賃料等について日割清算しないこと、すなわち、本件不動産の引渡時期にかかわらず、本件建物の居住用部分の賃料等、立体駐車場の賃料及び屋上等の賃料を受領する権利ないし地位は平成20年1月1日付けでAから原告に移転させるとの本件合意が成立していたから、本件賃料等はAに帰属する。

(イ) 原告及びAは、本件賃料等をAが取得する旨の本件確認書を取り交わしている。

Aは、本件売買契約締結前に本件賃料等を自社に帰属させることを前提とした収支計算をし、この収支計算のとおり、本件売買契約締結時に本件賃料等を取得した。したがって、本件売買契約締結時において、本件合意のあったことは明らかである。

(ウ) 原告は、本件不動産が初めての不動産取引であったため、本件売買契約書で使用されている専門用語の意味をよく理解することができなかったが、Gの担当者とは何度も打合せを繰り返し、担当者を信頼していたため、本件売買契約書の各条項についてその内容を質問することもしなかった。したがって、本件合意に関する記載がなく、かえって、13条によれば、本件賃料等を日割清算することになることについて原告が気付かなかったとしても何ら不自然ではない。

さらに、本件賃料等の処理は、原告からの申入れをAが異議なく承諾したものであり、後日紛争が生じる可能性が極めて低かったから、当事者のみならず、不動産業者であるGの担当者においても、本件売買契約書には本件合意に関する記載がなく、かえって、13条によれば本件賃料等を日割清算することになることに気付かなかったとしても何ら不自然ではない。

以上によれば、本件合意が成立していなかったとする被告の主張は、一般経験則に反する主張であるとともに、Aが実際に本件賃料等を売上げとして計上しているという客観的事実に反する。

イ 被告

(ア) 本件確認書に記載された本件合意の内容は、民法の規定（575条1項）の例外であるにもかかわらず、本件売買契約書上は明らかにされておらず、むしろ、13条が本件賃料等を日割清算することになる旨明確に定めていることに鑑みると、本件売買契約の締結時点では、原告及びAの間で本件合意が成立していたとは認められない。

(イ) 本件売買契約においては、いずれも不動産業者であるG及びAの各担当者間で、契約内容の詳細等につき綿密な交渉が行われ、原告、A及びGは、契約内容の詳細について十分確認した上で本件売買契約の締結に至っている。このような経緯に加え、本件確認書が国税局の調査が開始された後に原告自身が起案したものであることにも鑑みれば、原告、A及びGのいずれも本件合意が本件売買契約書に記載されていないことに気付かず、決済に至ったとは考えられず、本件売買契約締結時点において、原告及びAの間で本件合意が成立していなかったことは明らかである。

(ウ) 以上によれば、本件賃料等は原告に帰属するものである。

(2) 本件賃料等の未清算金と本件ガス設備取得費用の間には対価関係があるか否か。

ア 被告

(ア) 仮に、原告及びAの間で本件合意が成立していたと解する余地があるとしても、以下に述べるとおり、本件賃料等は原告に帰属すると認められる。すなわち、原告及びAの間で本件合意が成立していたとしても、原告が本件ガス設備の買取りを拒否したため、Aが本件ガス設備を買い取ることとし、Aが本件ガス設備取得費用を負担することの代償として、本件賃料等から本件不動産の管理費を差し引いた差額である本件賃料等の未清算金をAが原告に支払わないことが合意されたものである。

(イ) a このことは、Aの乙常務（以下「乙常務」という。）が、国税不服審判所に対し、本件不動産の売買価格が決まった後に原告が本件ガス設備の買取りを拒否したため、

Gから、Aで何とかしてほしい旨の話があったため、AがDから本件ガス設備を買い取ることとし、Gを通じて原告と交渉したところ、原告から本件合意を妥協案として提案された旨答述していることから明らかである。

なお、乙常務は、平成23年9月7日に実施された国税局の調査（以下「反面調査」という。）において、Aが本件ガス設備を買い取ったことと本件合意との間には関連がない旨述べ、国税不服審判所に対する前記答述を変遷させているが、乙常務が国税不服審判所に対して虚偽の供述をする合理的な理由は認められず、原告は、Aにとっては顧客であることに鑑みれば、Aとしては、原告の主張と齟齬する可能性のある供述を避けたものとするのが合理的であり、変遷後の上記供述は信用することができない。

b 乙常務は、AがDから本件ガス設備を買い取り、原告との間で本件賃料等の未清算金を清算せずAが取得することとした場合に関するAの損益について社内資料を作成しているところ、同資料には、原告が受領すべき本件賃料等、原告が支払うべき本件不動産の経費の日割額及び本件ガス設備取得費用並びにこれらを相殺した場合にAが負担することになる金額が記載されており、同資料は、Aが本件ガス設備をDから買い取った金額と本件賃料等の未清算金の額を差し引きしてAの損益を計算したものであると認められる。

以上によれば、本件賃料等の未清算金は、原告が無償で放棄したものではなく、本件ガス設備取得費用をAにおいて負担したことの代償として、Aが取得することとしたものであると認められ、本件賃料等の未清算金と本件ガス設備取得費用の間には対価関係がある。

イ 原告

原告は、本件不動産の売却についてAから売渡承諾書が提出される前に、本件賃料等をAが取得する本件合意に係る提案をし、Aもこれに異議なく合意したから、本件合意はその時点において成立していた。

Aは、本件合意が成立した後になって、原告に対し、本件ガス設備の買取りを申し入れてきたが、一般的に、LPガス供給契約は、ガス供給会社と当該ガス設備の設置を依頼した者との間で締結されるものであり、ガス設備の買取義務は、LPガス供給契約の当事者にあるのであって、建物の譲受人にあるわけではなく、原告は、本件ガス設備は本件建物の付属設備として既に本件不動産の売買価格に反映されているものであるから負担することはできないとして、Aからの申入れを拒否した。その後、本件ガス設備に関しては、原告とAとの間では、何らの交渉も行われていない。

本件不動産について、実質的に原告と競合していた者はおらず、本件ガス設備取得費用は買付価格からすれば低額であり、Aがこれに固執する理由はない。また、Aは、Gとの間で本件不動産の仲介手数料を2%から1.5%に減額しているところ、これは本件ガス設備取得費用をAが負担することが理由の一つであった。

したがって、本件賃料等の未清算金と本件ガス設備取得費用の間には対価関係はない。

第3 当裁判所の判断

1 前記前提事実に加え、末尾掲記の各証拠及び弁論の全趣旨によれば、以下の事実が認められる。

(1) 本件売買契約締結までの経緯

- ア 原告は、平成19年当時、父が事業主を務めるプロパンガスや灯油の販売を行う燃料小売業であるJの青色事業専従者であったが、自ら事業主として不動産賃貸業の副業を始めることとした。(甲18)
- イ Aは、平成18年秋頃から、本社ビルとして使用していた本件不動産の売却を計画していた。Aは、当初、都内の準大手の不動産業者に対し、3億5000万円を売却価格として買主を探すことを依頼していたが、その後、Aの元従業員であるGの丙(以下「丙」という。)にも仲介を依頼し、内々に2億8000万円から2億9000万円までの買主を探してほしいと希望した。(甲17、証人乙)
- ウ 他方、原告も、Gの丁(以下「丁」という。)に対して、不動産収益物件を探すことを依頼していたことから、Gから本件不動産を紹介された。
本件不動産の売買物件概要書には、売買条件の価格欄に、Aの当初の売却希望価格である3億5000万円が記載されていたが、原告は、Gと打ち合わせた結果、平成19年10月23日、買付金額を2億8000万円とする買付証明書を作成してGに提出した。
本件不動産に関しては、原告のほかに1人が買付希望を出していたが、希望額が2億6000万円ほどであったため、Aは、原告と交渉をすることとした。(甲8、17、18、乙9、証人乙)
- エ Aは、平成19年10月31日、Gに対し、本件不動産の売渡条件として、① 駐車場使用料を1台当たり月額6000円とし、うち12台分をAが使用し、うち6台分の使用料を本件事務所賃料に含むこと、② 本件事務所賃料を月額30万円とすることを要望した。(甲9、17)
- オ 原告は、本件売買契約締結に当たり、本件居住用部分賃料は非課税売上げに該当するところ、本件居住用部分賃料を取得しないことにより課税売上割合を100%にして、一旦納付した課税売上げに係る消費税の還付を受けて節税しようと考えていた。
原告は、平成19年11月1日、Aからの売渡条件を受けて、Gの丙、丁と共に打合せをしたが、その際、原告は、税金負担の点を考慮して、本件建物の居住用部分の同年12月分の賃料は清算しないという本件合意に係る提案をAに告げてほしい旨述べた。(甲10、17、19、証人乙、原告)
- カ Aは、平成19年11月初旬、本件不動産引渡し後の本件事務所賃料を月額40万円とし、賃貸借期間中は駐車場12台分の駐車場相当額を本件建物の居住用部分の管理料とする旨の売渡承諾書を発行した。(甲11、17、証人乙、原告)
- キ Aは、平成19年11月13日頃、Dの作成した本件ガス設備の貸与明細書をGに送付し、原告に対し、本件ガス設備の買取りを求めるよう依頼した。
原告は、同月14日、Gを通じて、Aから本件ガス設備の買取りを依頼されたが、これを拒否した。(甲12、13の1ないし3、17、18)
- ク 乙常務は、本件不動産による損益を計算するため、Aの社内資料を作成した。同資料は、AがDから本件ガス設備を買い取り、原告との間で本件賃料等の未清算金を清算しない場合において、Aが本件ガス設備をDから買い取った金額と本件賃料等の未清算金額を差し引きしてAの損失を計算していた。(乙9の別添4-1・別添4-2、10。以下、このような記載のある社内資料をまとめて「本件社内資料」という。)
- ケ Aは、Gとの間で仲介手数料を売買代金の約2%とすることをしていたが、Gと交渉し、

本件売買契約締結の直前に1.5%に減額された。(乙9、証人乙)

(2) 本件売買契約の締結

ア GとAは、本件売買契約締結の数日前から契約書案のやりとりをして、特約条項などの内容を詰める作業をし、原告は、本件売買契約書の案を数日前に受け取っていた。

イ 原告は、平成19年11月29日付けで、Aとの間で、本件不動産につき売買代金総額を2億8288万円とする本件売買契約を締結した。

本件売買契約書は、定型の売買契約書を使用したものであり、対象不動産に対して賦課される公租・公課は、引渡日の前日までの分を売主が、引渡日以降の分を買主がそれぞれ負担し、その分担金の清算は残代金支払時に行うとの定め(12条)が、対象不動産から生ずる収益の帰属及び管理費、地代等各種負担金の分担については、公租・公課の負担についての定め(12条)を準用するとの定め(13条)が存在し、別紙の特約条項として、本件建物のプロパンガスの供給会社であるDから本件ガス設備の所有権等をAの責任と費用負担でAが買い取り原告へ引き渡すものとし、本件ガス設備の所有権については売買代金を含むものとするとの記載がされている。Gの取引主任者のLは、原告、Aの代表者及び乙常務に対し、1時間以上の時間を使って本件売買契約書及び重要事項説明書に沿って、本件売買契約についての説明をした。(甲7)

(3) 本件管理委託契約の締結等

ア 原告は、Aに対し、本件売買契約の締結の際、本件建物の2階及び3階部分を事務所として、賃料を月額40万円と定めて賃貸した。(甲7、11、乙9、原告)

イ 原告は、平成19年12月11日付けで、Aとの間で、本件管理委託契約を締結し、Aは、同月頃、本件建物の賃借人に対し、「所有者変更及び管理委託のお知らせ」と題する書面を送付し、本件建物の所有者がAから原告に変更となったこと、管理業務はAが引き続き行うことを通知した。(乙3)

ウ 原告は、平成19年12月21日付けで、A及びBとの間で、本件アンテナ機器等設置覚書を締結し、本件アンテナ機器等設置覚書に基づき、BがAに支払済みの平成20年1月分までの賃料をAと原告との間で清算した。(乙5)

(4) 原告の税務申告

原告は、法定申告期限内に、高崎税務署長に対し、本件賃料等について、不動産所得の金額の計算上総収入金額に算入しないで平成19年分の所得税の確定申告をし、併せてこれを消費税の課税売上割合の計算上分母から除き、課税売上割合を100分の100として課税仕入れ等の税額の金額を計算し、本件課税期間の消費税等の確定申告をした。(甲1の1・2)

(5) Aにおける会計処理

Aは、本件賃料等を同社の収入として平成20年3月決算期の総勘定元帳に計上した。その後、Aは、経理上本件賃料等の清算は行っていない。(甲5、証人戊)

(6) 税務調査

高崎税務署の戊調査官(以下「戊調査官」という。)は、平成20年4月から平成21年3月までの間、上記(4)記載の原告の税務申告について、税務調査を担当した。原告は、この税務調査において、本件賃料等を清算しなかった理由について、契約の自由やビジネス的見地などと供述するのみであり、その理由を具体的に説明しなかった。(乙11、証人戊)

(7) 本件確認書の作成

本件売買契約について、売主のA、買主の原告及び仲介業者のGの間で、平成20年8月20日付けで、本件売買契約の際に本件合意がされていたことを証明する旨の本件確認書が作成された。(甲6)

(8) 不服申立て

ア 原告は、平成21年5月7日、国税不服審判所長に対し、本件所得税更正処分について審査請求をするとともに、同日、高崎税務署長に対し、本件消費税等更正処分及び本件賦課決定処分について異議申立てをした。

原告は、上記審査請求及び異議申立てにおいて、本件賃料等を原告の収入としないこととした理由として次のとおり主張した。すなわち、「原告は、LPガスの販売を本業としており、本件不動産のガス供給業者を変更することとし、その旨をAに伝えていたところ、Dからガス設備の変更に伴い違約金480万円の請求を受けたが、原告としては支払義務がないためこれを拒否した。しかしながら、ガス供給先の変更に伴って生ずる費用は新たにガスを供給することとなるガス供給業者が支払う場合が多いことやAとの間の取引を有利にするため、本件賃料等を請求しないこととした。原告がAとの間の取引において有利になったのは、① 本件事務所賃料が、原告希望の月額40万円とされたこと、② 元々Aの希望していた事務所の賃料月額30万円は、駐車場6台分の賃料を含むものであったがこれを含まないものとされたこと、③ Aの管理料は賃料の5%であるため、平成20年の本件建物の居住用部分の賃料の月額平均283万円の5%に当たる約14万円が相当額であるが、これをAの賃借している駐車場12台分(1台6000円×12台=7万2000円)と相殺することとなったことの3点である。」と主張した。(甲14、15)

イ 原告は、上記異議申立てを棄却する旨の異議決定に対しても審査請求をしたところ、国税不服審判所では、これと前記審査請求とを併合審理することとした。原告は、平成22年4月15日、国税不服審判所に対し、上申書を提出して前記審査請求及び異議申立ての際の主張を訂正し、本件ガス設備と本件賃料等とは対価関係にはなく、この主張は審査請求及び異議申立ての際の戊調査官の誘導によるものである旨主張した。(甲16)

ウ 乙常務は、本件裁決の審理において、国税不服審判所に対し、「建物の売買に伴いガス供給業者が変更となる場合には、ガス設備の所有権を有しているガス供給業者と新しいガス供給業者との間でガス設備の買取りについて決めてもらうところ、原告が、本件不動産の売買価格が決まった後に本件ガス設備の買取りを拒否したため、GからAで何とかしてほしいとの話があり、AがDから本件ガス設備を買い取ることとし、Gと交渉したところ、原告から本件合意の内容が妥協案として出されたものである」旨答述し、本件賃料等の未清算金と本件ガス設備取得費用とは牽連性があるかのような答述をした。(甲5)

エ 国税不服審判所長は、平成22年11月9日付けで本件裁決をし、Aが平成19年12月分の本件建物に係る本件賃料等の全額を家賃収入として計上し、その後、原告とAの間で清算が行われていないことや乙常務の答述等に基づき、本件合意が成立していたものと認定したが、原告とAとの間で本件賃料等の未清算金を清算することに代えて、原告が本件ガス設備を取得するとの合意があったとし、本件賃料等は、原告により無償で放棄されたものではなく、本件ガス設備取得費用との間には対価関係があるとして、原告が取得した本件ガス設備の価額等は、不動産所得に係る総収入金額及び本件課税期間の課税売上割合の計算上資産の譲渡等の対価の額に算入すべきであるとして、これらを前提に計算をした結果、本件所得

税更正処分については、同処分の一部を取り消し、本件消費税等更正処分については、同処分に係る審査請求を棄却した。(甲5)

オ 乙常務は、平成23年9月7日、本訴に係る関東信越国税局の反面調査において、上記ウの答述は真意ではなく、Aが本件ガス設備を買い取ったことと本件合意とは無関係であると供述した。(乙9)

2 争点(1) (本件売買契約締結の際、原告とAとの間で本件合意が成立していたか否か) について

(1) 原告は、本件売買契約締結の際、原告とAとの間で本件合意が成立していたと主張し、証人乙の証言、原告の本人尋問における供述及び陳述書(甲18)等にはこれに沿う部分があり、本件確認書も作成されている。

ア これに対し、確かに、上記1(2)イのとおり、本件売買契約書には本件合意の記載がなく、むしろ、本件不動産から生ずる収益の帰属について、引渡日の前日までの分がAに、引渡日以降の分が原告に帰属する旨の条項が存する。また、AやGは、不動産取引の専門家である上、本件売買契約締結に際し、原告らは、Gの取引主任から十分な時間をかけて本件不動産の売買に関する内容の説明を受け、本件売買契約締結前に綿密な交渉や準備が行われていたものである。さらに、本件確認書が作成されたのは、税務調査の開始後の本件売買契約締結からおおよそ9か月も経過した後である。

イ しかしながら、上記1(2)イのとおり、本件売買契約書の収益の帰属は、定型の文言で記載されたものである。本件売買契約書の記載内容が詳細かつ多岐に及ぶことからすれば、原告、A及びGのいずれにおいても、本件売買契約書に本件合意が記載されていないばかりか、本件合意と矛盾する記載内容があることに気付かなかつたとしてもあながち不合理とまではいえない。特に、Aにとっては、本件売買契約締結前に既に本件賃料等を受領しているため、本件合意が現実の金銭の授受を伴うものではなく、原告にとっても、本件賃料等を取得しないという点で、原告にとって不利益となる条件となるものであることからすれば、両当事者にとって、本件合意を本件売買契約書にあえて記載する必要性は高くなく、その記載を意図せず、又はそれを失念する可能性を否定することができない。

むしろ、原告は、上記1(1)オのとおり、本件居住用部分賃料を取得しないことで課税売上割合を100%にして、一旦納付した課税売上げに係る消費税の還付を受けることにより節税をすることを意図していたところ、本件合意により原告は適法に節税目的を達成できる一方で、Aは本件賃料等を取得することができるのであるから、原告にもAにも本件合意を締結する動機が存する。また、Aは、乙常務が作成した本件社内資料に基づいて、本件居住用部分賃料をAが取得する旨の損益を計算している。そして、Aは、その経理上、平成19年12月分の本件賃料等の全額を賃料収入として計上しており、本件賃料等についての清算は行っていない。さらに、AやGは、原告とは全く無関係の企業とまではいえないものの、同族会社や資本上の関連のある企業ではなく、一応、第三者的立場にあるといつてよいといえる。

そうすると、本件合意の成立に関する上記証人乙の証言等を信用することができる。

以上からすると、本件合意の成立を認めることができ、本件合意の時期については、上記1(1)オ及びカのとおり、原告から本件居住用部分賃料を清算しないという提案をした後間もなくしてAから売渡承諾書が出ていることからすれば、遅くとも平成19年11月初旬と

推認することができる。

(2)ア なお、Aの売渡承諾書に本件合意が記載されていない点についても、本件合意は、Aからではなく、原告から提示のあったものであるし、既に本件合意が成立していることにも鑑みれば、本件売買契約書について上述したところと同様に、売渡承諾書に本件合意を記載することを意図せず、又はそれを失念することもあり得るところであり、前記のとおり、本件合意の存在を推認させる事情が数多く存することからすれば、売渡承諾書に本件合意が記載されていないことをもって、本件合意の存在を否定することはできない。

イ また、本件アンテナ機器等設置覚書に基づき本件屋上賃料は原告に帰属すると主張されている点については、本件アンテナ機器等設置覚書は、BがAに支払済みの平成20年1月分までの賃料はAと原告との間で清算するとの内容にとどまるのであって、平成19年12月分の賃料について日割清算することを明示したものではないから、Aに本件屋上賃料を帰属させるとする本件合意と必ずしも矛盾するものではない。

ウ 本件確認書においては、本件合意の内容として、原告が平成19年12月分の固定資産税の日割分をAに支払う以外は、賃料その他一切の清算をしないとされているところ、原告は本件駐車場賃料のうちでAに支払うべき管理費と相殺された同月分の4万8774円を原告の収入として認めている。しかし、本件確認書は、あくまで本件合意の内容を後になって確認したものにすぎず、本件合意のおおよその内容を記載したにとどまるものとも解することができるから、上記の原告の行動が本件合意の内容に反するということはできない。

(3) 以上のとおり、本件売買契約締結の際、原告とAとの間で本件合意が成立していたものと認められる。

3 争点(2) (本件賃料等の未清算金と本件ガス設備取得費用の間には対価関係があるか否か) について

(1) 被告は、上記1(1)ク並びに上記1(8)ア及びウのとおり、原告の審査請求書及び異議申立書の記載、乙常務が国税不服審判所においてした答述及び本件社内資料に基づき、本件賃料等の未清算金と本件ガス設備取得費用には対価関係があると主張する。

(2)ア しかしながら、上記1(8)オのとおり、乙常務は、本訴提起後の反面調査において、前記答述は真意ではなく、Aが本件ガス設備を買取ったことと本件合意とは無関係であると供述するなど供述の内容がその後に変遷しているから、前記答述をそのまま信用することはできない。

そもそも、本件賃料等をAに帰属させるとの原告からの提案は、本件ガス設備取得費用が問題となる前にされたものである。また、通常一般に利用されているLPガスの貸与契約書において、ガス設備の買取義務があるのは、契約を締結した者とされており、不動産の譲渡がされた場合に、当然に譲受人が取得すべきことにはならない。この点、Dも、Aに対して本件ガス設備の貸与明細書を送付しており、原告に対して直接買取りを求めた事実は認められない。原告はガス業者であり、ガス設備については知識があるところ、本件ガス設備取得費用を負担してほしいとのAからの要望を即座に拒否しており、原告がDと直接交渉することなしにAと妥協することは考え難く、本件不動産の売買価格の決定に至る経緯や本件不動産の売買価格において本件ガス設備取得費用の占める割合に鑑みれば、Aが本件ガス設備取得費用の負担について固執することも考え難い。他方、乙常務が、AがGに支払う仲介手数料が減額されたことが本件ガス設備をAが負担することの対価であると供述し(乙9)、本件

社内資料（乙9の別添4-1）に、仲介手数料の割合と金額の関係が記載されていることからすれば、Aは、本件ガス設備取得費用の負担をすることとなったために、Gと交渉して仲介手数料を減額したと認められる。そして、上記1(2)イのとおり、結果的にも、本件売買契約書において、本件ガス設備の所有権等はAの責任と費用負担でAが買い取り、原告に引き渡すものとされ、本件ガス設備の所有権も売買代金に含むということが特約に明記されているところである。

そうすると、本件賃料等の未清算金と本件ガス設備取得費用の間に対価関係を認めることはできない。

イ 原告は、審査請求及び異議申立ての中で、本件賃料等の未清算金と本件ガス設備取得費用の間に牽連性があるかのような主張をしており、その内容も、詳細なものである（なお、原告は、平成20年7月1日の高崎税務署内での面接時と同年10月8日の原告宅での調査時において、戊調査官が「原告がガス設備をAに替わって立て替えたのであれば、高崎税務署としては原告の主張を認めた」と供述し、不当な誘導を受けたため、審査請求書（甲15）や異議申立書（甲14）にそれまで説明してきた事実と違う事実を記載した旨主張し、原告本人尋問にも、これに沿う内容の供述があるが、本件全証拠によっても、戊調査官による不当な誘導があったとまで認めることはできない。）。

しかしながら、上記の主張が、高崎税務署長による本件各処分の後、これを踏まえてされたものであり、本件合意の存在を認めてもらうことを主眼とするものであることや、原告がこのような主張をすると、本件合意が本件ガス設備取得費用の対価であって無償のものではなかったことを認めることになってしまい、かえって本件各処分を基礎付ける根拠となってしまうことについて原告にどの程度の認識があったかは疑問であることに照らせば、原告が、本件合意により本件賃料等が本件ガス設備取得費用にほぼ相当する結果となっていることを踏まえて、本件合意の存在を認めてもらうための一つの便法として、このような主張をしってしまったとしても不自然ではない。

(3) 以上の事実によれば、本件賃料等の未清算金と本件ガス設備取得費用の間に何らの牽連性はなく、対価関係はないというべきである。

4 本件各処分の適法性

(1) 本件所得税更正処分について

以上によれば、本件賃料等を不動産所得に係る総収入額に算入することはできず、これに基づき原告の所得金額等の計算をすると別紙3の1記載のとおりとなるから（なお、上記認定の事実や本件全証拠によっても、本件不動産の管理費のうち、本件駐車場賃料の一部である4万8774円と相殺された部分以外の費用について、原告が本来これを負担すべきものであり、本件賃料等と清算する合意があったと認めることはできない。）、本件所得税更正処分のうちこれを上回る部分（翌年に繰り越す純損失の金額については、これを下回る部分）は違法である。

(2) 本件消費税等更正処分について

本件賃料等を資産の譲渡等の対価の額に算入することはできず、これに基づき原告の消費税額等を計算すると別紙3の2記載のとおりとなるから、本件消費税等更正処分のうちこれを上回る部分（還付税額については、これを下回る部分）も違法である。

(3) 本件賦課決定処分について

本件消費税等更正処分のうち、還付消費税額等合計1223万5277円を下回る部分は違

法であり取り消されるべきところ、本件消費税等更正処分のうち適法な部分により原告が新たに納付すべきこととなった税額の計算の基礎となった事実のうちに、本件消費税等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国税通則法65条4項に規定する正当な理由があると認められるものがあるとは認められない。

したがって、原告に課せられるべき過少申告加算税の額は、同条1項、地方税法附則9条の4第2項及び9条の9に基づき、本件消費税等更正処分のうち適法な部分により原告が新たに納付すべきこととなった消費税等の額30万円（本件消費税等更正処分のうち適法な部分である消費税等の合計額マイナス1223万5227円から確定申告書記載の消費税等の合計額マイナス1253万7951円を差し引いた後のもの。ただし、国税通則法118条3項の規定により1万円未満の端数を切り捨てた後のもの。）に100分の10の割合を乗じて算出した金額である3万円となるから、本件賦課決定処分のうちこれを上回る部分は違法であり取り消されるべきである。

- 5 よって、原告の請求は理由があるから認容することとし、訴訟費用の負担について行政事件訴訟法7条、民事訴訟法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2部

裁判長裁判官 川神 裕

裁判官 日暮 直子

裁判官 佐野 義孝

- 1 所得税法 26 条 1 項は、不動産所得とは、不動産等の貸付けによる所得をいう旨定め、同条 2 項は、不動産所得の金額は、その年中の不動産所得に係る総収入金額から必要経費を控除した金額とする旨定める。
- 2 (1) 消費税法 30 条 1 項は、事業者が、国内において行う課税仕入れについては、当該課税仕入れを行った日の属する課税期間の課税標準額に対する消費税額から、当該課税期間中に国内において行った課税仕入れに係る消費税額（当該課税仕入れに係る支払対価の額に 105 分の 4 を乗じて算出した金額）の合計額を控除する旨定め、同条 2 項は、同条 1 項の場合において、同項に規定する課税期間における課税売上割合が 100 分の 95 に満たないときは、同項の規定により控除する課税仕入れに係る消費税額は、同項の規定にかかわらず、次の各号に掲げる場合の区分に応じ当該各号に定める方法により計算した金額とする旨定めている。
 - 1 号 当該課税期間中に国内において行った課税仕入れにつき、課税資産の譲渡等にのみ要するもの、課税資産の譲渡等以外の資産の譲渡等にのみ要するもの及び課税資産の譲渡等とその他の資産の譲渡等に共通して要するものにその区分が明らかにされている場合
イに掲げる金額
ロに掲げる金額を加算する方法
イ 課税資産の譲渡等にのみ要する課税仕入れの税額の合計額
ロ 課税資産の譲渡等とその他の資産の譲渡等に共通して要する課税仕入れの税額の合計額に課税売上割合を乗じて計算した金額
 - 2 号 前号に掲げる場合以外の場合 当該課税期間における課税仕入れの税額の合計額に課税売上割合を乗じて計算する方法
- (2) 同条 6 項は、同条 1 項に規定する課税仕入れに係る支払対価の額とは、課税仕入れの対価の額（対価として支払い、又は支払うべき一切の金銭又は金銭以外の物若しくは権利その他経済的な利益の額とし、当該課税仕入れに係る資産を譲り渡し、若しくは貸し付け、又は当該課税仕入れに係る役務を提供する事業者課されるべき消費税額及び当該消費税額を課税標準として課されるべき地方消費税額（これらの税額に係る附帯税の額に相当する額を除く。）に相当する額がある場合には、当該相当する額を含む。）をいい、同条 2 項に規定する課税売上割合とは、当該事業者が当該課税期間中に国内において行った資産の譲渡等の対価の額の合計額のうち当該事業者が当該課税期間中に国内において行った課税資産の譲渡等の対価の額の合計額の占める割合として政令で定めるところにより計算した割合をいう旨定めている。

1 本件所得税更正処分の根拠

被告の主張する原告の平成19年分における所得税の翌年へ繰り越す純損失の金額は、以下のとおりである（別表2参照）。

(1) 総所得金額（別表2の順号19） 0円（△15万3490円）

上記金額は、所得税法69条1項の規定に基づき、次のアの不動産所得の金額（損失の金額）をイの給与所得の金額から控除した後の金額であり、当該金額がマイナスとなることから総所得金額は0円となる（なお、金額の前の△は、純損失の金額を表す。）。

ア 不動産所得の金額（別表2の順号17） △609万9490円

上記金額は、次の(ア)の金額から(イ)の金額を差し引いた後の金額である（なお、金額の前の△は、損失の金額を表す。）。

(ア) 総収入金額（別表2の順号7） 215万5605円

上記金額は、次のaないしfの各金額の合計額である。

a 本件事務所賃料（別表2の順号1） 21万円

上記金額は、原告がAに事務所として賃貸している本件事務所賃料の額であり、原告が、高崎税務署長に提出した平成19年分の所得税の確定申告書に添付した平成19年分所得税青色申告決算書（不動産所得用）に記載した賃料の金額と同額である。

b 本件居住用部分賃料（別表2の順号2） 173万3181円

上記金額は、原告が居住用として賃貸している本件建物の4階から12階部分に係る、①平成19年12月中に退去した賃借人の賃料の平成19年12月10日から退去日までの日割額4万0357円、②本件不動産引渡後に入居した賃借人の同年12月の賃料の額2万0970円、③その余の賃借人の賃料の平成19年12月10日から同月31日までの日割額153万7854円及び④本件不動産引渡後に契約更新となった部屋の同年12月の更新料の額13万4000円の合計額である（別表1の順号1、別表1の付表1参照）。

c 本件駐車場賃料（別表2の順号3） 14万5808円

上記金額は、原告が駐車場として賃貸している本件建物に附属する立体駐車場に係る①賃料の平成19年12月10日から同月31日までの日割額9万5094円、②本件不動産引渡後に契約した賃借人の同年12月の賃料の額1940円及び③A賃借分についての同年12月の賃料の額（Aに支払うべき管理費と相殺されたもの）4万8774円の合計額である（別表1の順号2、別表1の付表2参照）。

d 本件屋上賃料（別表2の順号4） 6万2593円

上記金額は、原告がBに賃貸している本件建物の1階借室、屋上及び外壁部分並びにアンテナ支持柱に係る賃料の平成19年12月10日から同月31日までの日割額である（別表1の順号3参照）。

e 本件E装置設置料（別表2の順号5） 1158円

上記金額は、Cが本件建物に設置している本件E装置設置料の額であり、原告が同社から收受すべき金額である。

f 本件自販機設置料（別表2の順号6） 2865円

上記金額は、Fが本件不動産に設置した自動販売機に係る本件自販機設置料の額であり、原告が同社から收受すべき金額である。

(イ) 必要経費の金額(別表2の順号16) 825万5095円

上記金額は、次のaないしdの金額の合計額である。

a 租税公課(別表2の順号11) 641万7400円

上記金額は、原告が平成19年分所得税青色申告決算書(不動産所得用)に記載した租税公課662万2585円から原告が平成19年12月10日にAに支払った本件不動産の固定資産税等に相当する額20万5185円を差し引いた金額である。当該固定資産税等に相当する額は、不動産所得の必要経費ではなく本件不動産の取得費となる。

b 減価償却費(別表2の順号9、10) 83万7234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) 本件建物の減価償却費 66万8665円

上記金額は、本件建物の売買価額2億3000万円に次の①及び②の合計額を加算した金額2億3599万9326円を本件建物の取得価額として、所得税法49条の規定に基づき計算した減価償却費の額である。

① 本件建物の取得価額に含まれる固定資産税等の額 19万5584円

上記金額は、上記aの本件不動産の取得費に含まれる固定資産税等の額に相当する金額20万5185円のうち、本件建物部分に相当する金額である。

② 本件建物の取得価額に含まれる仲介手数料の額 580万3742円

上記金額は、下記c(a)の本件不動産の取得費に含まれる仲介手数料713万8099円のうち、本件建物部分に相当する金額(当該手数料の額を土地代金5288万円と本件建物代金2億3000万円で按分した金額)である。

(b) 伊勢崎市に所在する土地及び建物(以下「H物件」という。)の減価償却費 15万9437円

上記金額は、次の①及び②の合計額1913万2345円をH物件に係る建物の取得価額として、所得税法49条の規定に基づき計算した減価償却費の額である。

① 平成19年分所得税青色申告決算書(不動産所得用)に記載したH物件に係る建物の取得価額 1850万円

上記金額は、原告が平成19年分所得税青色申告決算書(不動産所得用)に記載したH物件に係る建物の取得価額と同額である。

② H物件に係る建物の取得価額に含まれる仲介手数料の額 63万2345円

上記金額は、下記c(b)のH物件の取得費に含まれる仲介手数料80万3250円のうち、当該物件の建物部分に相当する金額(当該手数料の額を土地代金500万円と建物代金1850万円で按分した金額)である。

(c) 本件ガス設備に係る減価償却費(別表2の順号9) 9132円

上記金額は、原告が取得した本件ガス設備について、その取得価額を163万5592円(別表1)として、所得税法49条の規定に基づき計算した金額である(別表1の付表3)。

c 日割管理費及び支払手数料(別表2の順号8、13) 80万0090円

上記金額は、原告が平成19年分所得税青色申告決算書(不動産所得用)に記載した支払手数料837万0449円から、次の(a)及び(b)の金額を控除し、(c)ないし(e)の金額を加算した金額である(なお、(d)及び(e)が別表2の順号8の日割管理費に、(a)ないし(c)が別

表2の順号13の支払手数料に、それぞれ関連する項目である。)

(a) 本件不動産の仲介手数料 713万8099円

上記金額は、本件不動産の取得費に計上すべき金額である。

(b) H物件の仲介手数料 80万3250円

上記金額は、H物件の取得費に計上すべき金額である。

(c) 本件不動産の仲介手数料 6万5000円

上記金額は、本件不動産の803号室に係る仲介手数料である。

(d) 本件不動産の管理費 28万4990円

上記金額は、原告がAとの間で締結した本件管理委託契約により駐車場賃料と相殺している管理費のうち平成19年12月10日から同月31日までの日割額4万8774円と、Aが株式会社Iに支払った本件不動産の管理費のうち同月10日から同月31日までの日割額23万6216円との合計額である。

(e) 本件不動産の更新手数料 2万1000円

上記金額は、本件不動産の603号室及び904号室に係る更新手数料の額である。

d その他の費用(別表2の順号12、14、15) 20万0371円

上記金額は、原告が平成19年分所得税青色申告決算書(不動産所得用)に記載した損害保険料18万6426円、水道光熱費1万1945円及び旅費交通費2000円の合計額である。

(ウ) 青色申告特別控除額 0円

上記金額は、原告が平成19年分所得税青色申告決算書(不動産所得用)に記載した青色申告特別控除額と同額である。

イ 給与所得の金額(別表2の順号18) 594万6000円

上記金額は、原告が平成19年分の所得税の確定申告書に記載した給与所得の金額と同額である。

(2) 所得控除の額の合計額(別表2の順号20) 38万円

上記金額は、所得税法86条に規定する基礎控除の額である。

(3) 課税総所得金額(別表2の順号21) 0円

上記金額は、上記(1)の総所得金額0円から上記(2)の所得控除の額の合計額38万円を控除した後の金額である。

(4) 納付すべき税額(別表2の順号22) △59万7300円

上記金額は、次のアの金額からイの金額を差し引いた後の金額である(なお、金額の前の△は、還付金の額に相当する税額を表す。)

ア 課税総所得金額に対する税額(別表2の順号23) 0円

上記金額は、上記(3)の課税総所得金額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 源泉徴収税額(別表2の順号24) 59万7300円

上記金額は、原告が平成19年分の所得税の確定申告書に記載した源泉徴収税額と同額である。

(5) 翌年へ繰り越す純損失の金額(別表2の順号25) 15万3490円

上記金額は、上記(1)アの不動産所得の金額(損失の金額)609万9490円を同イの給与所得の金額594万6000円から控除してもなお控除しきれなかった金額である。

2 本件消費税等更正処分

被告の主張する原告の本件課税期間に係る消費税等の課税標準額及び納付すべき税額は、次のとおりである。

(1) 税込課税売上高（別表3の順号6） 42万2424円

上記金額は、原告の本件課税期間における不動産所得に係る税込課税売上高であり、その内訳は、次のアないしオの各金額の合計額である。

ア 本件事務所賃料 21万円

上記金額は、上記1(1)ア(ア) a の金額である。

イ 本件駐車場賃料 14万5808円

上記金額は、上記1(1)ア(ア) c の金額である。

ウ 本件屋上賃料 6万2593円

上記金額は、上記1(1)ア(ア) d の金額である。

エ 本件E装置設置料 1158円

上記金額は、上記1(1)ア(ア) e の金額である。

オ 本件自販機設置料 2865円

上記金額は、上記1(1)ア(ア) f の金額である。

(2) 課税標準額（別表3の順号20） 40万2000円

上記金額は、消費税法28条の規定により、上記(1)の税込課税売上高42万2424円に、105分の100（上記税込課税売上高に含まれる課されるべき消費税等に相当する額を除外したものを乗じて算出した金額（国税通則法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）である。

(3) 課税標準額に対する消費税額（別表3の順号21） 1万6080円

上記金額は、消費税法29条の規定により、上記(2)の課税標準額40万2000円に消費税の税率100分の4を乗じて算出した金額である。

(4) 控除対象仕入税額（別表3の順号22） 185万9486円

上記金額は、次のアの金額に、課税売上割合（ウの金額のうちにイの金額の占める割合）を乗じて算出した金額である。

ア 課税仕入に係る消費税額（別表3の順号18） 987万0329円

上記金額は、課税仕入れに係る支払対価の額（税込み）（別表3の順号17）2億5909万6161円に、105分の4を乗じて算出した金額である。

イ 課税資産の譲渡等の対価（課税売上）の額（別表3の順号7） 40万2308円

上記金額は、消費税法28条の規定により、上記(1)の税込課税売上高42万2424円に、105分の100を乗じて算出した金額である。

ウ 資産の譲渡の対価の額（別表3の順号9） 213万5489円

上記金額は、上記イの金額40万2308円と消費税法6条1項の規定により消費税を課さないこととされる資産の譲渡の対価の額（非課税売上高）173万3181円（上記1(1)ア(ア) b) の合計額である。

(5) 納付すべき税額（別表3の順号23） △184万3406円

上記税額は、上記(3)の課税標準額に対する消費税額1万6080円から上記(4)の控除対象仕入税額185万9486円を差し引いた後の金額である（なお、金額の前の△は、還付金の額に相当

する税額を表す。)

(6) 地方消費税(譲渡割額)の課税標準額(別表3の順号24) △184万3406円

上記金額は、上記(5)の還付金の額に相当する税額184万3406円である(地方税法72条の77第2号、同法72条の82)。

(7) 譲渡割額(別表3の順号25) △46万0851円

上記金額は、地方税法72条の83の規定により、上記(6)の地方消費税の課税標準額マイナス184万3406円に地方消費税の税率100分の25を乗じて算出した金額である。

3 本件賦課決定処分 150万9500円

本件消費税等更正処分は適法であるところ、本件消費税等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、本件消費税等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、国税通則法65条4項に規定する正当な理由は存在しないから、原告に課されるべき過少申告加算税の額は、同条1項及び2項、地方税法附則9条の4第2項及び9条の9に基づき、本件消費税等更正処分により新たに納付すべきこととなった消費税等の額1023万円(本件消費税等更正処分の消費税等の合計額マイナス230万6502円から確定申告書記載の消費税等の合計額マイナス1253万7951円を差し引いた後のもの。ただし、国税通則法118条3項の規定により1万円未満の端数を切り捨てた後のもの。)に100分の10の割合を乗じて算出した金額102万3000円と、同法65条2項、地方税法附則9条の4第2項及び9条の9に規定する50万円を超える部分に相当する税額973万円(ただし、国税通則法118条3項の規定により1万円未満の端数を切り捨てた後のもの。)に100分の5の割合を乗じて算出した金額48万6500円との合計額である。

1 原告の所得金額等

裁判所の認定した原告の平成19年分における所得税の翌年へ繰り越す純損失の金額は、以下のとおりである（別表4参照）。

(1) 総所得金額（別表4の順号19） 0円（△177万9950円）

上記金額は、所得税法69条1項の規定に基づき、次のアの不動産所得の金額（損失の金額）をイの給与所得の金額から控除した後の金額であり、当該金額がマイナスとなることから総所得金額は0円となる（なお、金額の前の△は、純損失の金額を表す。）。

ア 不動産所得の金額（別表4の順号17） △772万5950円

上記金額は、次の(ア)の金額から(イ)の金額を差し引いた後の金額である（なお、金額の前の△は、損失の金額を表す。）。

(ア) 総収入金額（別表4の順号7） 26万2797円

上記金額は、次のaないしfの各金額の合計額である。

a 本件事務所賃料（別表4の順号1） 21万円（争いなし）

上記金額は、原告がAに事務所として賃貸している本件事務所賃料の額であり、原告が、高崎税務署長に提出した平成19年分の所得税の確定申告書（甲1の1）に添付した平成19年分所得税青色申告決算書（不動産所得用）に記載した賃料の金額と同額である。

b 本件居住用部分賃料（別表4の順号2） 0円

前記認定のとおり、本件居住用部分賃料は原告に帰属しない。

c 本件駐車場賃料（別表4の順号3） 4万8774円

上記金額は、原告が駐車場として賃貸している本件建物に附属する立体駐車場に係るA賃借分についての平成19年12月の賃料の額（Aに支払うべき管理費と相殺されたもの）である。

前記認定のとおり、原告が駐車場として賃貸している本件建物に附属する立体駐車場に係る① その余の賃料の同年12月10日から同月31日までの日割額9万5094円、② 本件不動産引渡後に契約した賃借人の同年12月の賃料の額1940円は、原告に帰属しない。

d 本件屋上賃料（別表4の順号4） 0円

前記認定のとおり、本件屋上賃料は原告に帰属しない。

e 本件E装置設置料（別表4の順号5） 1158円（争いなし）

上記金額は、Cが本件建物に設置している本件E装置設置料の額であり、原告が同社から收受すべき金額である。（乙6）

f 本件自販機設置料（別表4の順号6） 2865円（争いなし）

上記金額は、Fが本件不動産に設置した自動販売機に係る本件自販機設置料の額であり、原告が同社から收受すべき金額である。（乙7、乙8）

(イ) 必要経費の金額（別表4の順号16） 798万8747円

上記金額は、次のaないしdの金額の合計額である。

a 租税公課（別表4の順号11） 641万7400円（争いなし）

上記金額は、原告が平成19年分所得税青色申告決算書（不動産所得用）に記載した租税公課662万2585円から原告が平成19年12月10日にAに支払った本件不動産の

固定資産税等に相当する額 20万5185円を差し引いた金額である。当該固定資産税等に相当する額は、不動産所得の必要経費ではなく本件不動産の取得費となる。

b 減価償却費（別表4の順号10） 82万8102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) 本件建物の減価償却費 66万8665円（争いなし）

上記金額は、本件建物の売買価額2億3000万円に次の①及び②の合計額を加算した金額2億3599万9326円を本件建物の取得価額として、所得税法49条（平成23年法律第114号による改正前のもの。以下同じ。）の規定に基づき計算した減価償却費の額である。

① 本件建物の取得価額に含まれる固定資産税等の額 19万5584円（争いなし）

上記金額は、上記aの本件不動産の取得費に含まれる固定資産税等の額に相当する金額20万5185円のうち、本件建物部分に相当する金額である。

② 本件建物の取得価額に含まれる仲介手数料の額 580万3742円（争いなし）

上記金額は、下記c(a)の本件不動産の取得費に含まれる仲介手数料713万8099円のうち、本件建物部分に相当する金額（当該手数料の額を土地代金5288万円と本件建物代金2億3000万円で按分した金額）である。

(b) H物件の減価償却費 15万9437円（争いなし）

上記金額は、次の①及び②の合計額1913万2345円をH物件に係る建物の取得価額として、所得税法49条の規定に基づき計算した減価償却費の額である。

① 平成19年分所得税青色申告決算書（不動産所得用）に記載したH物件に係る建物の取得価額 1850万円（争いなし）

上記金額は、原告が平成19年分所得税青色申告決算書（不動産所得用）に記載したH物件に係る建物の取得価額と同額である。

② H物件に係る建物の取得価額に含まれる仲介手数料の額 63万2345円（争いなし）

上記金額は、下記c(b)のH物件の取得費に含まれる仲介手数料80万3250円のうち、当該物件の建物部分に相当する金額（当該手数料の額を土地代金500万円と建物代金1850万円で按分した金額）である。

(c) 本件ガス設備に係る減価償却費（別表4の順号9） 0円

前記認定のとおり、本件ガス設備の取得費用は原告が負担するものではない。

c 日割管理費及び支払手数料（別表4の順号8、13） 54万2874円

上記金額は、原告が平成19年分所得税青色申告決算書（不動産所得用）に記載した支払手数料837万0449円（争いなし）から、次の(a)及び(b)の金額を控除し、(c)ないし(e)の金額を加算した金額である（なお、(d)及び(e)が別表4の順号8の日割管理費に、(a)ないし(c)が別表4の順号13の支払手数料に、それぞれ関連する項目である。）。

(a) 本件不動産の仲介手数料 713万8099円（争いなし）

上記金額は、本件不動産の取得費に計上すべき金額である。

(b) H物件の仲介手数料 80万3250円（争いなし）

上記金額は、H物件の取得費に計上すべき金額である。

(c) 本件不動産の仲介手数料 6万5000円（争いなし）

上記金額は、本件不動産の803号室に係る仲介手数料である。

(d) 本件不動産の管理費 4万8774円

上記金額は、原告がAとの間で締結した本件管理委託契約により駐車場賃料と相殺している管理費のうち平成19年12月10日から同月31日までの日割額4万8774円である。

Aが株式会社Iに支払った本件不動産の管理費のうち同月10日から同月31日までの日割額23万6216円は、原告が負担するものではない。

(e) 本件不動産の更新手数料 0円

本件不動産の603号室及び904号室に係る更新手数料の額は、原告が負担するものではない。

d その他の費用（別表4の順号12、14、15） 20万0371円（争いなし）

上記金額は、原告が平成19年分所得税青色申告決算書（不動産所得用）に記載した損害保険料18万6426円、水道光熱費1万1945円及び旅費交通費2000円の合計額である。

(ウ) 青色申告特別控除額 0円（争いなし）

上記金額は、原告が平成19年分所得税青色申告決算書（不動産所得用）に記載した青色申告特別控除額と同額である。

イ 給与所得の金額（別表4の順号18） 594万6000円（争いなし）

上記金額は、原告が平成19年分の所得税の確定申告書に記載した給与所得の金額と同額である。

(2) 所得控除の額の合計額（別表4の順号20） 38万円（争いなし）

上記金額は、所得税法86条に規定する基礎控除の額である。

(3) 課税総所得金額（別表4の順号21） 0円（争いなし）

上記金額は、上記(1)の総所得金額0円から上記(2)の所得控除の額の合計額38万円を控除した後の金額である。

(4) 納付すべき税額（別表4の順号22） △59万7300円（争いなし）

上記金額は、次のアの金額からイの金額を差し引いた後の金額である（なお、金額の前の△は、還付金の額に相当する税額を表す。）。

ア 課税総所得金額に対する税額（別表4の順号23） 0円（争いなし）

上記金額は、上記(3)の課税総所得金額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 源泉徴収税額（別表4の順号24） 59万7300円（争いなし）

上記金額は、原告が平成19年分の所得税の確定申告書に記載した源泉徴収税額と同額である。

(5) 翌年へ繰り越す純損失の金額（別表4の順号25） 177万9950円

上記金額は、上記(1)アの不動産所得の金額（損失の金額）772万5950円を同イの給与所得の金額594万6000円から控除してもなお控除しきれなかった金額である。

2 原告の消費税額等

裁判所の認定した原告の本件課税期間に係る消費税等の課税標準額及び納付すべき税額は、次のとおりである。

(1) 税込課税売上高（別表5の順号6） 26万2797円

上記金額は、原告の本件課税期間における不動産所得に係る税込課税売上高であり、その内訳は、次のアないしオの各金額の合計額である。

ア 本件事務所賃料 21万円（争いなし）

上記金額は、上記1(1)ア(ア) a の金額である。

イ 本件駐車場賃料 4万8774円

上記金額は、上記1(1)ア(ア) c の金額である。

ウ 本件屋上賃料 0円

上記金額は、上記1(1)ア(ア) d の金額である。

エ 本件E装置設置料 1158円（争いなし）

上記金額は、上記1(1)ア(ア) e の金額である。

オ 本件自販機設置料 2865円（争いなし）

上記金額は、上記1(1)ア(ア) f の金額である。

(2) 課税標準額（別表5の順号20） 25万円

上記金額は、消費税法28条の規定により、上記(1)の税込課税売上高26万2797円に、105分の100（上記税込課税売上高に含まれる課されるべき消費税等に相当する額を除外したものを乗じて算出した金額（国税通則法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）である。

(3) 課税標準額に対する消費税額（別表5の順号21） 1万円

上記金額は、消費税法29条の規定により、上記(2)の課税標準額25万円に消費税の税率100分の4を乗じて算出した金額である。

(4) 控除対象仕入税額（別表5の順号22） 979万8222円

上記金額は、次のアの金額に、課税売上割合（ウの金額のうちにイの金額の占める割合）を乗じて算出した金額である。

ア 課税仕入に係る消費税額（別表5の順号18） 979万8222円

上記金額は、課税仕入れに係る支払対価の額（税込み）（別表5の順号17）2億5720万3353円に、105分の4を乗じて算出した金額である。

イ 課税資産の譲渡等の対価（課税売上）の額（別表5の順号7） 25万0282円

上記金額は、消費税法28条の規定により、上記(1)の税込課税売上高26万2797円に、105分の100を乗じて算出した金額である。

ウ 資産の譲渡の対価の額（別表5の順号9） 25万0282円

上記金額は、上記イの金額25万0282円と消費税法6条1項の規定により消費税を課さないこととされる資産の譲渡の対価の額（非課税売上高）0円（上記1(1)ア(ア) b）の合計額である。

(5) 納付すべき税額（別表5の順号23） △978万8222円

上記税額は、上記(3)の課税標準額に対する消費税額1万円から上記(4)の控除対象仕入税額979万8222円を差し引いた後の金額である（なお、金額の前の△は、還付金の額に相当する税額を表す。）。

(6) 地方消費税（譲渡割額）の課税標準額（別表5の順号24） △978万8222円

上記金額は、上記(5)の還付金の額に相当する税額978万8222円である（地方税法72条の77第2号、同法72条の82）。

(7) 地方消費税額（譲渡割額）（別表3の順号25） △244万7055円

上記金額は、地方税法72条の83の規定により、上記(6)の地方消費税（譲渡割額）の課税標準額マイナス978万8222円に地方消費税の税率100分の25を乗じて算出した金額（国税通則法120条1項の規定により1円未満の端数を切り捨てた後のもの。）である。

別表 1～5 及び付表 1～3 省略