

東京地方裁判所 平成●●年(○○)第●●号 所得税更正処分取消請求事件

国側当事者・国 (北沢税務署長)

平成25年10月22日棄却・控訴

判 決

原告	甲
同訴訟代理人弁護士	長谷川 武弘
同	石田 智也
被告	国
同代表者法務大臣	谷垣 禎一
処分行政庁	北沢税務署長
	赤平 英治
同指定代理人	川崎 慎介
	ほか別紙1のとおり

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

北沢税務署長が原告に対し平成23年3月11日付けでした次の処分をいずれも取り消す。

- (1) 平成19年分の所得税の更正処分のうち総所得金額4122万0465円を超える部分及び申告納税額622万3200円を超える部分並びに過少申告加算税の賦課決定処分
- (2) 平成20年分の所得税の更正処分のうち総所得金額3256万1171円を超える部分及び申告納税額276万3900円を超える部分並びに過少申告加算税の賦課決定処分
- (3) 平成21年分の所得税の更正処分のうち総所得金額2952万1501円を超える部分及び申告納税額465万9300円を超える部分並びに過少申告加算税の賦課決定処分

第2 事案の概要

- 1 本件は、共同住宅等の貸付けを業とする原告が、平成19年分から平成21年分までの所得税について、①各年において貸付業務用の土地建物を購入する際に支払った仲介手数料(以下「本件各仲介手数料」という。)の全額と、②土地建物を購入した年の固定資産税及び都市計画税(以下「固定資産税等」という。)の税額のうち日割り計算による未経過分に相当する金額で上記購入の際に原告が支払うことを合意した清算金(以下「本件各清算金」という。)の全額を、各年分の不動産所得の金額の計算上必要経費(所得税法(平成23年法律第114号による改正前のもの。以下同じ。)37条1項)に算入して、確定申告及び平成21年分の所得税の修正申告をしたところ、北沢税務署長から、本件各仲介手数料及び本件各清算金の額は貸付業務用の不動産の取得価額に含まれ、建物の取得価額に係る減価償却費となる金額のみが各年分の不動産所得の

金額の計算上必要経費に算入される（所得税法 37 条 1 項、49 条 1 項、2 項、所得税法施行令 126 条 1 項 1 号イ）として、所得税の各更正処分（以下「本件各更正処分」という。）及び過少申告加算税の各賦課決定処分（以下「本件各賦課決定処分」という。）を受けたことから、本件各更正処分及び本件各賦課決定処分（以下「本件各更正処分等」という。）の取消しを求める事案である。

2 関係法令の定め

別紙 2 のとおり

3 前提事実（当事者間に争いがないか、文中記載の証拠及び弁論の全趣旨により容易に認定することができる事実）

(1) 原告は、共同住宅等の貸付けを業とする者である。

(2) 原告は、別紙 3 のとおり、平成 19 年から平成 21 年までの間、売主欄記載の者との間で売買契約を締結し、貸付けの業務の用に供することを目的として、土地及び建物（以下「本件各物件」という。）を購入した。そして、原告は、本件各物件につき、不動産仲介業者欄記載の者に対し、上記売買契約に係る本件各仲介手数料を支払うとともに、物件 A 以外の本件各物件につき、売主欄記載の者に対し、上記売買契約において定められた条項に基づいて本件各清算金を支払った（乙 1、5、6、14 ないし 24（枝番を含む。）、弁論の全趣旨）。

(3) 本件各更正処分等、北沢税務署長が原告に対してした各異議決定及び国税不服審判所長が原告に対してした各裁決の経緯は、別表 1 から別表 3 までのとおりである。

4 被告が主張する本件各更正処分等の根拠及び適法性

被告が主張する本件各更正処分等の根拠及び適法性は、別紙 4 のとおりである。

5 争点及び争点についての当事者の主張

本件の争点は、①本件各仲介手数料の全額をそれが生じた各年分の不動産所得の必要経費に算入することができるか（争点 1）、②本件各清算金の全額をそれが生じた各年分の不動産所得の必要経費に算入することができるか（争点 2）である。

(1) 争点 1（本件各仲介手数料の全額をそれが生じた各年分の不動産所得の必要経費に算入することができるか）について

（被告の主張）

ア 減価償却資産たる建物における取得価額の範囲

所得税法 49 条は、減価償却資産の償却費の計算及びその償却の方法を定めているところ、同法の委任を受けた所得税法施行令 126 条 1 項は、「購入手数料」等を含めた価額を資産の購入の代価であるとし、これを減価償却費の計算における取得価額とする旨規定している。すなわち、所得税法は、建物等の減価償却資産を業務の用に供するために購入した場合については、当該購入のために要した費用を、当該減価償却資産の購入の代価として当該減価償却資産の取得価額に含め、当該減価償却資産に係る償却費の一部として、当該業務に係る所得の金額の計算上必要経費に算入することとしている。減価償却資産の購入に際して支払った購入手数料は、当該資産の取得価額に算入され、費用収益対応の原則から使用又は時間の経過に応じて、一定の償却費として徐々に費用化されるものであり、それを支払った年分に一括して必要経費に算入されるべきものではない。

イ 非減価償却資産たる土地における取得価額の範囲

所得税法に関する規定上、非減価償却資産の取得価額の範囲について、明文の規定はない。

しかしながら、所得税法施行令 126 条が減価償却資産の取得価額の範囲についてのみ特に規定を設けた趣旨は、減価償却資産の取得価額の決定が、減価償却費の金額を決定する上で重要な意味を有するため、その取得価額の範囲を確定的に明らかにする必要があったことにある。また、一般に公正妥当な会計処理の基準を要約したものと認められる企業会計原則の「資産の貸借対照表価額」の項において、減価償却資産と非減価償却資産とを区別することなく、「有形固定資産」については、その取得原価から減価償却累計額を控除した価格をもって貸借対照表価額とするとし、その有形固定資産の取得原価には、原則として当該資産の引取費用等の付随費用を含めるとされている（企業会計原則第 3 の 5 D。乙 26）。したがって、非減価償却資産の取得価額の範囲についても所得税法施行令 126 条を準用すべきであり、非減価償却資産の購入に際して支払った購入手数料も、当該資産の取得価額に含まれることとなる。

ウ 譲渡所得に係る取得費について

所得税法 38 条は、減価償却資産と非減価償却資産とを区別することなく、譲渡所得の金額の計算上控除する取得費を、その資産の取得に要した金額並びに設備費及び改良費の合計額とする旨規定しているところ、同条に規定する「『資産の取得に要した金額』には、当該資産の客観的価値を構成すべき取得代金の額のほか、登録免許税、仲介手数料等当該資産を取得するための付随費用の額も含まれる」（最高裁昭和●●年（〇〇）第●●号平成 4 年 7 月 14 日第三小法廷判決・民集 46 卷 5 号 492 頁参照）とされているから、減価償却資産の仲介手数料と非減価償却資産の仲介手数料は、いずれも取得費として扱われることは明らかである。

エ 以上のとおり、建物等の減価償却資産を業務の用に供するために購入した場合は、当該購入のために要した費用の額を当該償却資産の取得価額とした上で、当該減価償却資産に係る償却費の一部として当該業務に係る所得の金額の計算上必要経費に算入することとなる。これに対し、土地等の非減価償却資産を業務の用に供するために購入した場合は、当該購入のために要した費用の額を、原則として、当該非減価償却資産を譲渡した際の譲渡所得の金額の計算上控除する取得費とすることとしているのであり、当該費用の額は、当該資産を譲渡するまでの間、減価償却資産を購入した場合と同様に、当該非減価償却資産の取得価額に含まれることとなり、後に当該資産を譲渡する際に、譲渡所得の金額から控除することとなる。

そして、本件各仲介手数料は、原告が本件各物件を購入するための仲介を依頼した各不動産仲介業者に対し、当該仲介の対価として支払ったものであると認められるから、本件各仲介手数料の額については、本件各物件の各取得価額に含まれるものである。したがって、本件各仲介手数料のうち、本件各物件の各土地の取得価額に含まれるものは、将来の当該各土地の譲渡所得に係る取得費となり、また、本件各物件の各建物の取得価額に含まれるものは、減価償却費として、不動産所得の計算上控除されることとなる。

以上によれば、各年につき生じた本件各仲介手数料は、減価償却費として不動産所得の計算上控除される以外の金額について、各年分の不動産所得の金額の計算上、必要経費に算入することはできない。

（原告の主張）

ア 不動産所得における必要経費の意義

不動産所得は、不動産等の貸付けによる所得である（所得税法 26 条 1 項）。必要経費は、

不動産所得等の金額の計算上控除されるべき金額であり（所得税法３７条１項）、所得を得るために必要な支出であり、所得を獲得するための投下資本の回収部分である。そして、ある支出が必要経費として控除されるためには、それが事業活動と直接の関連性を持ち、事業の遂行上必要な費用であれば足りると解される。

しかるところ、本件原告のような共同住宅等の貸付けを業として行っている者は、不動産の貸付けにより所得を得るために不動産を購入するのであるから、不動産の購入を仲介した不動産仲介会社に仲介手数料を支払うことは、事業の活動と直接の関連性を持つことは明らかである。また、事業として反復継続して取引を行う上で、不動産仲介会社を利用して支払う仲介手数料は、事業の遂行上必要な費用であるといえることができる。

よって、本件各仲介手数料は、その全額が、不動産所得の金額の計算上、必要経費に含まれるべきである。

イ 譲渡所得における取得費の意義

譲渡所得は、資産の譲渡による所得である（所得税法３３条）。譲渡所得の計算上控除する取得費は、その資産の取得に要した金額並びに設備費及び改良費の金額の合計額である（所得税法３８条１項）。取得費にいう「その資産の取得に要した金額」には、当該資産の客観的価値を構成すべき取得代価のほか、当該資産を取得するための付随費用も含まれるが、その文理に即して考えれば、この付随費用も、当該資産の取得に通常必要不可欠な費用と解すべきである。

しかるところ、本件各物件の取得のために支払われた本件各仲介手数料が本件各物件の客観的価値を構成していると認められないことは明らかである。また、業務性という側面を除いてみたとき、不動産仲介会社を通さず不動産の売買を行うことは可能であるから、仲介手数料の支払は、当該資産の取得に通常必要不可欠な費用とはいえない。

よって、本件各仲介手数料は、本件各物件の譲渡所得の取得費に含まれず、不動産所得の必要経費に含めるべきであることが明らかである。

ウ 所得税法施行令１２６条１項１号の違憲性等

本件各仲介手数料が本件各物件の取得価額に含まれるとすれば、建物の減価償却費に算入される金額以外は、当該不動産を売却する段に至り、初めて譲渡所得の金額を算定する際の取得費として収入金額から控除されるにとどまる。

しかし、現在は、かつてのバブル期のように、不動産の価額が継続的に値上がりして、その譲渡利益が見込める時代ではなく、不動産の価額が値下がりし、譲渡損失を生じる場合が多いが、不動産の譲渡損失については、不動産所得を含めた総合課税の各種所得との損益通算等を行うことができない。そのため、仲介手数料の額を不動産所得の必要経費に算入した場合と比べて不動産の取得費に含めて譲渡所得の金額を計算した場合は、仲介手数料の額について実質的な控除を受けることができず、最終的な税負担において納税者に不利益な形で大きな差異が生じる。

以上のように、所得税法施行令１２６条１項１号の規定は、本来仲介手数料は全額不動産所得の必要経費に含めるべきであるにもかかわらず、仲介手数料の額を不動産の取得価額に含めることとし、建物に係る仲介手数料のみ減価償却の方法による必要経費算入を強いるものであり、社会情勢の変化に適合せず、国民の財産権を不当に侵害する著しく不合理な規定であるから、憲法１３条及び２９条１項に反し、違憲無効である。

本件のような問題が生じたのは、原告が不動産の貸付業を行っているために、所得の獲得に必要な資産の購入が、偶然、譲渡所得税の課税対象と重なり、仲介手数料の支払が不動産所得の必要経費と譲渡所得の取得費のいずれにも算入することができるように考えられるからにほかならない。

そうであるとすれば、仮に所得税法施行令126条1項1号の規定自体が違憲とは認められないとしても、本件において、本件各仲介手数料の全額を不動産所得の必要経費に算入する場合と比して原告にとって不利な結果しか生じない同規定を適用することは、原告の財産権（憲法13条、29条1項）を不当に侵害するものであり、違憲である。

よって、本件各更正処分等は、取り消されるべきである。

エ 本件各更正処分等の違憲性

仮に、所得税法施行令126条1項1号の規定が違憲とは認められず、また、本件において、同規定を適用して原告に課税することが違憲とは認められないとしても、少なくとも、本件各物件のうち各土地に対応する本件各仲介手数料を本件各不動産の取得価額に算入することは許されない。

所得税法施行令126条1項1号の規定は、減価償却資産の取得価額について定めたものであり、非減価償却資産である土地の取得価額の範囲について直接定めた法令の根拠はない。減価償却資産が使用年数によって物理的に消耗し、付随費用を伴わなければ、その効果を発揮することができないのに対して、非減価償却資産は年の経過によって消耗することなく、付随費用を伴わず、そのままの状態で効用を発揮するなどの点において、大きく相違している。減価償却資産の償却費の計算方法及び計算の基礎となる減価償却資産の取得価額の範囲等について所得税法49条に個別の規定を置き、所得税法施行令120条以下で詳細に定めているのは、上記のように性質の異なる減価償却資産と非減価償却資産とを別に取り扱う趣旨である。

課税の要件は、法律又は法律の定める条件によることが憲法上要請されていることから（課税要件法定主義。憲法84条）、明文の規定なく、安易に他の規定を準用して課税することは許されない。所得税法施行令126条1項1号の規定を非減価償却資産である土地についても準用し、仲介手数料を土地の取得価額に含め、その価額の一切を必要経費に算入することを許さず、不動産所得に課税することは、課税要件法定主義（憲法84条）に反し、違憲である。

よって、少なくとも、本件各物件のうち各土地に対応する本件各仲介手数料の金額について、不動産所得の必要経費に算入することを認めずした本件各更正処分等は、何ら法的根拠なくされたものであり、違憲無効である。

(2) 争点2（本件各清算金の全額をそれが生じた各年分の不動産所得の必要経費に算入することができるか）について

（被告の主張）

ア 固定資産税等の性格

地方税法は、固定資産税等について、その賦課期日である毎年1月1日現在において、固定資産税課税台帳に所有者として登録されている者に課すると規定しているが（地方税法343条1項、359条、702条、702条の6）、売買により年度の途中で固定資産の所有者に変動があった場合について、固定資産税等の納税義務者の地位に変動が生じるなどの

内容は規定されていない。すなわち、固定資産税等は、賦課期日後に所有者の異動が生じた場合であっても、課税関係に変動が生じることを予定していないのであって、賦課期日後に資産の所有者となった者が、当該資産のその年の固定資産税等の納税義務を負うことはないのである。

そうすると、不動産売買契約等において、固定資産税等の未経過分につき、取引慣行又は契約上の履行として、当該売買契約当事者間で金員の授受をしたとしても、それは飽くまでも固定資産税等の納税義務者として支払ったものではなく、当該売買契約当事者間の合意によって生じた債権債務関係に基づいて行われたものであって、当該支払は、実質的には売買契約の履行にすぎない。また、その支払が行われなければ、当該売買契約の解除原因ともなり得る。したがって、譲受人が支払うこととなった固定資産税等相当額は、当該固定資産税等相当額を支払うべき基因となった資産を取得するに要した費用であり、実質的には当該資産の代価を構成すべきものである。

イ 本件各清算金の性質

本件各清算金は、本件各物件の売買に際し、当事者間における固定資産税等の負担を調整するために、売買契約締結時に合意した契約内容の履行として（乙１の２枚目「第１２条」、乙５の４頁「第１３条」、乙６の３枚目「第１１条」参照）、原告が各売主に支払ったものであり、また、それを支払わなければ本件各物件の各売買契約の解除原因となり得るものであるから、本件各清算金の額は、本件各仲介手数料の額と同様に、本件各物件の土地又は建物の各取得価額に含まれるべきものである。

そして、本件各清算金のうち、本件各物件の各土地の取得価額に含まれるものは、将来の当該各土地の譲渡所得に係る取得費となり、また、本件各物件の各建物の取得価額に含まれるものは、当該各建物の減価償却費として、不動産所得の計算上控除されることとなる。

以上のとおり、本件各清算金は、減価償却費として不動産所得の計算上控除される以外の金額について、不動産所得の金額の計算上、必要経費に算入することはできない。

（原告の主張）

ア 固定資産税等の性格

地方税法が土地建物に対して固定資産税等を設けている趣旨は、土地建物所有者が通常その土地に応じる担税力を有するものと推認され、また、土地建物所有者が、都市計画事業によって増進される当該地方公共団体の一般的利益を当然に享受することによる。土地建物を所有しない者については、税を負担する能力がなく、また、支払うべき税に対応する利益も受けていないため、固定資産税等を負担しないのが、課税の原則である。

固定資産税は、当該不動産の所有の事実に着目して課される税であるから、当該不動産の所有者が変更すれば、その時点から、新たな所有者が負担すべきである。また、都市計画税は、都市計画事業等によって、利用価値の増大、価格の上昇等の利益を受けることに着目して、市町村が都市計画区域内の一定の不動産に対して課す税である。都市計画税は、上記性質、納税義務者及び課税標準を固定資産税と同じくしていることから明らかなように、当該不動産の所有の事実に着目して課される税であり、当該不動産の所有者が変更すれば、その時点から、新たな所有者が負担すべきである。

そのため、不動産売買の大半のケースでは、本件各清算金のように、固定資産税等の負担について基準日を定め、前所有者が支払い過ぎていた部分があれば、これを立替払とみて、

清算されている。本件各物件の売買契約書においても、清算金については、「本物件に対して賦課される固定資産税、都市計画税等の公租公課等の諸負担において、引渡完了日の前日までの分を売主の負担とし、引渡完了日以降の分を買主の負担として、引渡完了日において清算する」旨記載されており、契約当事者が固定資産税等の支払そのものについて合意している認識でいることは明らかである。

処分行政庁が指摘する地方税法の規定は、固定資産の数が多いため、固定資産税等の課税事務を画一化して円滑・迅速に行うため、課税要件を定めているにすぎない。すなわち、固定資産税等の課税要件は課税事務の便宜のために設けられた規定にすぎず、固定資産税等の上記性質からすれば、権利関係の変動に応じて新たな所有者である買主が負担する清算金は、売主が立替払をした固定資産税等そのものの支払にほかならない。

イ 本件各清算金の性質

本件各清算金は、原告が、本件各物件を購入するに当たり、各売主との間で、本件各物件の引渡しを受けた日以後当該年の12月31日までの日数に対応する固定資産税等を負担すべきことを各売買契約書で約し、既に各売主において原告が負担すべき金額を支払済みであった場合に、これを清算するため、原告が当該合意に基づき支払ったものである。このように、本件各清算金の実体は、前所有者が立替払した固定資産税等の清算である。したがって、本件各清算金は、実質的に固定資産税等の支払と同視することができる。よって、本件各清算金のうち、固定資産税の清算に対応する部分の金員の支払が、固定資産税と同様に、各年の不動産所得の金額の計算上必要経費に算入されるべきことは明らかである。また、本件各清算金のうち、都市計画税の清算に対応する部分の金員についても、固定資産税と都市計画税とを区別する合理的理由は存しないから、固定資産税と同様に、各年の不動産所得の金額の計算上必要経費に算入されるべきである。

なお、所得税基本通達37-5では、業務の用に供される資産に係る固定資産税は、当該業務に係る各種所得の金額の計算上必要経費に算入することとされている。

ウ 本件各清算金は、その負担の合意内容如何により、客観的である不動産の価値が変動するとみるのは明らかに不合理であるから、本件各物件の客観的価値を構成していないことは明らかである。また、本件各清算金は、本件各物件の価値とは全く別の趣旨で授受されているものであるから、本件各物件の取得に通常必要不可欠な費用ともいうことができない。

よって、本件各清算金を全額必要経費に含めなかった本件各更正処分等については、法令の適用を誤ったものであることは明らかであり、取り消されるべきである。

第3 当裁判所の判断

1 争点1（本件各仲介手数料の全額をそれが生じた各年分の不動産所得の必要経費に算入することができるか）について

(1) 減価償却資産である建物に係る本件各仲介手数料について

ア 所得税法37条1項は、その年分の不動産所得の金額の計算上必要経費に算入すべき金額は、別段の定めがあるものを除き、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、一般管理費その他所得を生ずべき業務について生じた費用（償却費以外の費用でその年において債務の確定しないものを除く。）の額とする旨規定する。

さらに、所得税法49条1項及び2項は、不動産所得の金額の計算上必要経費に算入すべ

き減価償却資産の償却費に関する計算及びその償却の方法について規定するところ、同条に基づき、償却費の計算の基礎となる減価償却資産の取得価額について規定する所得税法施行令126条は、同条1項1号において、購入した減価償却資産の取得価額は、当該資産の購入の代価（引取運賃、荷役費、運送保険料、購入手数料、関税（中略）その他当該資産の購入のために要した費用がある場合には、その費用の額を加算した金額）及び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の合計額とする旨規定する。

そして、本件各仲介手数料は、同号イの「購入手数料」に該当することが明らかである。

そうすると、上記の法令の定めによれば、本件各仲介手数料のうち本件各物件の建物に係る部分は、本件各物件の建物に関する取得価額に算入され、その取得価額に基づいて算定される減価償却費の額が、爾後、各年分の不動産所得の必要経費に算入されることになる。

イ これに対し、原告は、本件各仲介手数料が所得税法37条1項において不動産所得の必要経費に算入すべき金額と定められている「所得を生ずべき業務について生じた費用」に該当すると主張する。

しかし、上記の解釈は、所得税法が、同法37条1項のほか同法49条及び所得税法施行令126条1項1号を設け、資産の購入の代価に購入手数料を含めてこれを取得価額とし、この取得価額を基礎として減価償却資産の償却費を計算して、償却費を各年分の不動産所得の必要経費に算入すべきものとしていること、さらに、これに対応して、当該資産を将来譲渡した際において取得価額の償却残があるときは、譲渡所得の金額の計算上、これを取得費として控除することになっていること（所得税法38条2項）を正解しないものであるといわざるを得ない。

また、①一般に、本件各仲介手数料を含む購入手数料は、直接的には、資産の取得に伴って生じる支出であって、当該資産が不動産所得を生ずべき業務の用に供されるか否かとは関係なく支出されるものであるから、その本来的な性質は資産の所有権取得についての対価と観念すべきであり、また、譲渡所得の金額の計算上控除される取得費として観念することが自然であること、②他方、購入した減価償却資産を利用して、継続的に不動産貸付業を行う者の所得の算定に当たっては、購入手数料を資産の購入の代価に含めて、これを減価償却の方法により不動産取得の費用とする取扱いをすることが費用収益対応の原則に沿うものであり、所得を適切に算定するものとなることを勘案すると、原告の主張のように、購入手数料の全額を、その年分の不動産所得に係る「所得を生ずべき業務について生じた費用」に当たると解することは当を得ないというべきである。

したがって、原告の上記主張は採用することができない。

ウ また、原告は、所得税法施行令126条1項1号の規定が憲法13条及び29条1項に反し違憲無効であり、又は本件において所得税法施行令126条1項1号の規定を適用することが憲法13条及び29条1項に反し違憲である旨主張する。

この点、憲法は、国民がその総意を反映する租税立法に基づいて納税の義務を負うことを定め（憲法30条）、新たに租税を課し、又は現行の租税を変更するには、法律又は法律の定める条件によることを必要としているが（憲法84条）、憲法自体は、その内容について特に定めることをせず、これを法律の定めるところに委ねているところ、課税要件等を定めるについて、極めて専門技術的な判断を必要とすることから、租税法の定立については、国家財政、社会経済、国民所得、国民生活等の実態についての正確な資料を基礎とする立法府

の政策的、技術的な判断に委ねるほかはなく、裁判所は、基本的にはその裁量的判断を尊重せざるを得ないと解される（最高裁昭和●●年（〇〇）第●●号同30年3月23日大法廷判決・民集9巻3号336頁、最高裁昭和●●年（〇〇）第●●号同60年3月27日大法廷判決・民集39巻2号247頁参照）。

しかるに、上記のとおり、減価償却資産に係る購入手数料が、上記イ①及び②で判示した性質等を有することに照らせば、購入手数料の額を減価償却資産の取得価額に算入する旨を規定する所得税法施行令126条1項1号イの規定は、不合理なものとはいえないから、憲法13条及び29条1項に反するものと解することはできない。

また、原告は、本件各物件を譲渡する際、譲渡損失が生じることを前提として、所得税法施行令126条1項1号の適用が原告に不利益に働くことをもって違憲をいうが、上記の前提自体、将来の不確実な事象に関する仮定に基づくものにすぎないことからすると、本件において上記法令を適用することが、憲法13条及び29条1項に反すると解することもできない。

したがって、原告の上記主張は採用することができない。

(2) 非減価償却資産である土地に係る本件各手数料について

ア 非減価償却資産である土地自体の購入の代価は、所得税法49条1項及び2項、所得税法施行令126条1項1号が適用されず、土地の購入の代価を基礎とした減価償却費が、不動産所得の必要経費として算入されることはない。そして、土地自体の購入の代価は、それが将来譲渡された際、所得税法38条1項が定める「資産の取得に要した金額」に含まれ、譲渡所得の金額の計算上「取得費」として控除される。

他方、土地の購入の際に支出した仲介手数料は、上記(1)イ①で判示したとおり、直接的には資産の取得に伴って生じた支出であり、当該資産が不動産所得を生ずべき業務の用に供されるか否かとは関係なく支出されるものであるから、その本来的な性質は資産の所有権取得についての対価と観念すべきである。また、所得税法38条1項にいう「取得費」とは、同条2項にいう「取得費」と同一の概念であるところ、同条2項にいう「取得費」のうち「資産の取得に要した金額」（同条1項参照）は、所得税法施行令126条1項にいう「取得価額」の内容と統一的に理解すべきことからすると、所得税法38条1項にいう「取得費」のうち「資産の取得に要した金額」も、所得税法施行令126条1項にいう「取得価額」の内容と統一的に理解すべきことになるから、所得税法38条1項にいう「取得費」のうち「資産の取得に要した金額」には、所得税法施行令126条1項にいう「取得価額」として同項1号イにおいて購入の代価に含まれるものとされている購入手数料（仲介手数料）が含まれると解することが相当である。そうすると、土地を購入した際に支払った仲介手数料は、土地の客観的価格を構成すべき金額ではないが、所得税法38条1項が定める「資産の取得に要した金額」に含まれるものとして、譲渡所得の金額の計算上取得費として控除されると解される（最高裁昭和●●年（〇〇）第●●号平成4年7月14日第三小法廷判決・民集46巻5号492頁参照）。

以上のとおり、土地の購入の際に支出した仲介手数料は、直接的には資産の取得に伴って生じた支出であり、当該資産が不動産所得を生ずべき業務の用に供されるか否かとは関係なく支出されるものであって、土地を将来譲渡した際、その全額が、譲渡所得の取得費として取り扱われるべきものであることからすると、所得税法37条1項にいう「所得を生ずべき

業務について生じた費用」には該当せず、不動産所得の必要経費に算入されないものと解することが相当である。

イ これに対し、原告は、所得税法３８条１項の「資産の取得に要した金額」には、当該資産の客観的価値を構成すべき取得代価のほか、当該資産を取得するための付随費用も含まれると解されるものの、その文理に即して考えれば、この付随費用は当該資産の取得に通常必要不可欠な費用と解すべきであるとして、仲介手数料は「資産の取得に要した金額」とはいえないと主張する。

しかしながら、同項の文言から直ちに、取得費に含まれる付随費用が当該資産の取得に通常、必要不可欠な費用に限定されていると解することは困難である。したがって、原告の上記主張は採用することができない。

また、原告は、非減価償却資産である土地の取得価額の範囲について直接定めた法令の根拠はないところ、所得税法施行令１２６条１項１号の規定を非減価償却資産である土地についても準用し、仲介手数料を土地の取得価額に含め、その価額の一切を必要経費に算入することを許さず、不動産所得に課税することは、課税要件法定主義（憲法８４条）に反し、違憲であると主張する。

しかしながら、上記のとおり、所得税法３８条１項にいう「取得費」とは、同条２項にいう「取得費」と同一の概念であるところ、同条２項にいう「取得費」のうち「資産の取得に要した金額」（同条１項参照）は、所得税法施行令１２６条１項にいう「取得価額」の内容と統一的に理解すべきことからすると、所得税法３８条１項にいう「取得費」のうち「資産の取得に要した金額」も、所得税法施行令１２６条１項にいう「取得価額」の内容と統一的に理解すべきであり、所得税法３８条１項にいう「取得費」のうち「資産の取得に要した金額」には、所得税法施行令１２６条１項にいう「取得価額」として同項１号イにおいて購入の代価に含まれるものとされている購入手数料（仲介手数料）が含まれると解することは、法律上の根拠を欠くものではないから、課税要件法定主義に反するものではない。

したがって、原告の上記主張は採用することができない。

２ 争点２（本件各清算金の全額をそれが生じた各年分の不動産所得の必要経費に算入することができるか否か）について

(1) 固定資産税は、固定資産の所有の事実には税力を認めて課される一種の財産税であり、都市計画税は、都市計画事業等によって土地又は家屋の所有者がそれらの利用価値の増大、価格の上昇等の利益を受けることに着目して課される目的税であって、いずれも、各年ごとに、その賦課期日（当該年度の初日の属する年の１月１日）における土地又は家屋の所有者を納税義務者として課されるもの（地方税法３４３条１項、２項、３５９条、７０２条、７０２条の６）であり、当該年度の賦課期日後に所有者の異動が生じたとしても、新たに所有者となった者が当該賦課期日を基準として課される固定資産税等の納税義務を負担することはない。

したがって、賦課期日とは異なる日をもって固定資産の売買契約を締結するに際し、買主が売主に対し、売主が納税義務を負担することになる固定資産税等の税額のうち売買契約による所有権移転後の期間の部分に相当する金額を支払うことを合意した場合、この合意に基づく金額の支払は、固定資産税等に係る買主の納税義務に基づくものではないことが明らかである。そして、この合意は、固定資産の売買契約を締結するに際し、売主が１年を単位として納税義務を負う固定資産税等につき買主がこれを負担することなく当該固定資産を購入するという

期間があるという状況を調整するために個々的に行われるものであることからすると、この合意に基づく金額は、実質的には、当該固定資産の購入の代価の一部を成すものと解することが相当である。

- (2) これに対し、原告は、地方税法は固定資産税等を当該土地建物の真実の所有者に対して課することを前提としており、固定資産税等の未経過分に相当する金額の清算金は実質的に固定資産税等と同視できると主張する。しかしながら、上記のとおり、地方税法は、固定資産税等を賦課期日における所有者に課するものとしているのであり、1年の課税期間を所有期間に応じて小分けして各所有者に納税告知を行い課税するものとはしていないから、原告の主張はその前提において採用し難い。

また、原告は、所得税基本通達37-5では、業務の用に供される資産に係る固定資産税は、当該業務に係る各種所得の金額の計算上必要経費に算入することとされていることを指摘する。しかしながら、同通達の規定は、納税義務者として支払う固定資産税のことをいうものと解されるから、同通達の存在をもって、本件各清算金を必要経費に算入すべきことにはならないというべきである。

さらに、原告は、本件各清算金は、本件各物件の客観的価値を構成しておらず、また、代価とは別に清算及び授受が行われるものであるから、取得価額に含まれず、不動産所得を生ずべき業務について生じた費用に含まれることは明らかであるとも主張する。しかしながら、本件各清算金は、上記のとおり、売買契約の締結の際になされた合意に基づいて支払われるものであり、実質的には資産の購入の代価の一部であると解されることからすると、原告の主張は採用し難い。

なお、原告は、固定資産の名義上の所有者と実質上の所有者とに齟齬があったときは、固定資産税等の負担について不当利得返還請求権が発生するとして、固定資産税等の未経過分に相当する金額の清算金が資産の購入の代価の一部ではない旨主張する。この点、私人間において固定資産税等を最終的に負担すべき者は誰かという観点から、固定資産税等の性質を考慮して、不当利得の問題を解決すべき場合があることは否定できないが、本件はそのような場合ではなく、固定資産の売買契約に際して、未経過の固定資産税等の支払について合意がある場合であるから、この場合における清算金の性質を、不当利得の問題として解決すべき場合と同様に解しなければならないとはいえない。したがって、原告の主張は採用することができない。

- (3) 以上によれば、本件各清算金のうち、建物に係る固定資産税等の未経過分に相当する金額の清算金の額は、実質的には資産の購入の代価の金額の一部であると解され、所得税法施行令126条1項1号イの購入の代価に該当することになるから、所得税法26条2項、37条1項並びに49条1項及び2項並びに所得税法施行令126条1項1号イの規定により、これを建物の取得価額に算入し、当該取得価額に係る減価償却費の額のみを各年分の不動産所得の必要経費に算入すべきこととなる。

また、本件各清算金のうち、土地に係る固定資産税等の未経過分に相当する金額の清算金も、実質的には資産の購入の代価の金額の一部であると解されるから、上記1(2)と同様に、所得税法37条1項にいう「その他所得を生ずべき業務について生じた費用」には該当せず、不動産所得の計算上必要経費に算入することはできないこととなる。

3 本件各更正処分等の適法性について

以上によれば、本件各仲介手数料及び本件各清算金の額は貸付業務用の不動産の取得価額に含

まれ、建物の取得価額に係る減価償却費の金額のみが各年分の不動産所得の金額の計算上必要経費に算入され、これまでに述べたところ及び弁論の全趣旨によれば、本件各更正処分等は、別紙4のとおりいずれも適法なものと認められる。

4 結論

よって、原告の請求はいずれも理由がないから棄却することとし、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38部

裁判長裁判官 谷口 豊

裁判官 竹林 俊憲

裁判官 貝阿彌 亮

別紙 1

指定代理人目録

菊池豊 濱田善行 佐藤繁 吉田正 小西加津奈

関 係 法 令 の 定 め

第1 所得税法（平成23年法律第114号による改正前のもの）

1 22条（課税標準）

(1) 1項

居住者に対して課する所得税の課税標準は、総所得金額、退職所得金額及び山林所得金額とする。

(2) 2項

総所得金額は、次節（各種所得の金額の計算）の規定により計算した次に掲げる金額の合計額（第70条第1項若しくは第2項（純損失の繰越控除）又は第71条第1項（雑損失の繰越控除）の規定の適用がある場合には、その適用後の金額）とする。

一 利子所得の金額、配当所得の金額、不動産所得の金額、事業所得の金額、給与所得の金額、譲渡所得の金額（第33条第3項第1号（譲渡所得の金額の計算）に掲げる所得に係る部分の金額に限る。）及び雑所得の金額（これらの金額につき第69条（損益通算）の規定の適用がある場合には、その適用後の金額）の合計額

二 譲渡所得の金額（第33条第3項第2号に掲げる所得に係る部分の金額に限る。）及び一時所得の金額（これらの金額につき第69条の規定の適用がある場合には、その適用後の金額）の合計額の2分の1に相当する金額

(3) 3項（略）

2 26条（不動産所得）

(1) 1項

不動産所得とは、不動産、不動産の上に存する権利、船舶又は航空機（以下この項において「不動産等」という。）の貸付け（地上権又は永小作権の設定その他他人に不動産等を使用させることを含む。）による所得（事業所得又は譲渡所得に該当するものを除く。）をいう。

(2) 2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から必要経費を控除した金額とする。

3 33条（譲渡所得）

(1) 1項

譲渡所得とは、資産の譲渡（建物又は構築物の所有を目的とする地上権又は賃借権の設定その他契約により他人に土地を長期間使用させる行為で政令で定めるものを含む。以下この条において同じ。）による所得をいう。

(2) 2項（略）

(3) 3項

譲渡所得の金額は、次の各号に掲げる所得につき、それぞれその年中の当該所得に係る総収入金額から当該所得の基因となつた資産の取得費及びその資産の譲渡に要した費用の額の合計額を控除し、その残額の合計額（当該各号のうちいずれかの号に掲げる所得に係る総収入金額が当該所得の基因となつた資産の取得費及びその資産の譲渡に要した費用の額の合計額に満たない場合には、その不足額に相当する金額を他の号に掲げる所得に係る残額から控除した金額。以下この条において「譲渡益」という。）から譲渡所得の特別控除額を控除した金額と

する。

一 資産の譲渡（前項の規定に該当するものを除く。次号において同じ。）でその資産の取得の日以後5年以内にされたものによる所得（政令で定めるものを除く。）

二 資産の譲渡による所得で前号に掲げる所得以外のもの

(4) 4項及び5項（略）

4 37条（必要経費）

(1) 1項

その年分の不動産所得の金額、事業所得の金額又は雑所得の金額（事業所得の金額及び雑所得の金額のうち山林の伐採又は譲渡に係るもの並びに雑所得の金額のうち第35条第3項（公的年金等の定義）に規定する公的年金等に係るものを除く。）の計算上必要経費に算入すべき金額は、別段の定めがあるものを除き、これらの所得の総収入金額に係る売上原価その他当該総収入金額を得るため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（償却費以外の費用でその年において債務の確定しないものを除く。）の額とする。

(2) 2項（略）

5 38条（譲渡所得の金額の計算上控除する取得費）

(1) 1項

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

(2) 2項

譲渡所得の基となる資産が家屋その他使用又は期間の経過により減価する資産である場合には、前項に規定する資産の取得費は、同項に規定する合計額に相当する金額から、その取得の日から譲渡の日までの期間のうち次の各号に掲げる期間の区分に応じ当該各号に掲げる金額の合計額を控除した金額とする。

一 その資産が不動産所得、事業所得、山林所得又は雑所得を生ずべき業務の用に供されていた期間 第49条第1項（減価償却資産の償却費の計算及びその償却の方法）の規定により当該期間内の日の属する各年分の不動産所得の金額、事業所得の金額、山林所得の金額又は雑所得の金額の計算上必要経費に算入されるその資産の償却費の額の累積額

二 前号に掲げる期間以外の期間 第49条第1項の規定に準じて政令で定めるところにより計算したその資産の当該期間に係る減価の額

6 49条（減価償却資産の償却費の計算及びその償却の方法）

(1) 1項

居住者のその年12月31日において有する減価償却資産につきその償却費として第37条（必要経費）の規定によりその者の不動産所得の金額、事業所得の金額、山林所得の金額又は雑所得の金額の計算上必要経費に算入する金額は、その取得をした日及びその種類の区分に応じ政令で定める償却の方法の中からその者が当該資産について選定した償却の方法（償却の方法を選定しなかつた場合には、償却の方法のうち政令で定める方法）に基づき政令で定めるところにより計算した金額とする。

(2) 2項

前項の選定をすることができる償却の方法の特例、償却の方法の選定の手続、償却費の計算

の基礎となる減価償却資産の取得価額その他減価償却資産の償却に関し必要な事項は、政令で定める。

7 69条（損益通算）

(1) 1項

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

(2) 2項（略）

第2 所得税法施行令

126条（減価償却資産の取得価額）

1 1項

減価償却資産の第120条から第122条まで（減価償却資産の償却の方法）に規定する取得価額は、別段の定めがあるものを除き、次の各号に掲げる資産の区分に応じ当該各号に掲げる金額とする。

一 購入した減価償却資産 次に掲げる金額の合計額

イ 当該資産の購入の代価（引取運賃、荷役費、運送保険料、購入手数料、関税（関税法第2条第1項第4号の二（定義）に規定する附帯税を除く。）その他当該資産の購入のために要した費用がある場合には、その費用の額を加算した金額）

ロ 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

二から五まで（略）

2 2項（略）

第3 租税特別措置法

1 31条（長期譲渡所得の課税の特例）

(1) 1項

個人が、その有する土地若しくは土地の上に存する権利（以下第32条までにおいて「土地等」という。）又は建物及びその附属設備若しくは構築物（以下第32条までにおいて「建物等」という。）で、その年1月1日において所有期間が5年を超えるものの譲渡（所得税法第33条第1項に規定する建物又は構築物の所有を目的とする地上権又は賃借権の設定その他契約により他人に土地を長期間使用させる行為で政令で定めるものを含む。以下第32条までにおいて同じ。）をした場合には、当該譲渡による譲渡所得については、同法第22条及び第89条並びに第165条の規定にかかわらず、他の所得と区分し、その年中の当該譲渡に係る譲渡所得の金額（同法第33条第3項に規定する譲渡所得の特別控除額の控除をしないで計算した金額とし、第32条第1項に規定する短期譲渡所得の金額の計算上生じた損失の金額があるときは、同項後段の規定にかかわらず、当該計算した金額を限度として当該損失の金額を控除した後の金額とする。以下この項及び第31条の4において「長期譲渡所得の金額」という。）に対し、長期譲渡所得の金額（第3項第3号の規定により読み替えられた同法第72条から第87条までの規定の適用がある場合には、その適用後の金額。以下第31条の3までにおいて「課税長期譲渡所得金額」という。）の100分の15に相当する金額に相当する所得税を課する。この場合において、長期譲渡所得の金額の計算上生じた損失の金額があるときは、同法その他所得税に関する法令の規定の適用については、当該損失の金額は生じなかつたものとみ

なす。

(2) 2項 (略)

(3) 3項

第1項の規定の適用がある場合には、次に定めるところによる。

一 (略)

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

三から五まで (略)

2 32条（短期譲渡所得の課税の特例）

(1) 1項

個人が、その有する土地等又は建物等で、その年1月1日において第31条第2項に規定する所有期間が5年以下であるもの（その年中に取得をした土地等又は建物等で政令で定めるものを含む。）の譲渡をした場合には、当該譲渡による譲渡所得については、所得税法第22条及び第89条並びに第165条の規定にかかわらず、他の所得と区分し、その年中の当該譲渡に係る譲渡所得の金額（同法第33条第3項に規定する譲渡所得の特別控除額の控除をしないで計算した金額とし、第31条第1項に規定する長期譲渡所得の金額の計算上生じた損失の金額があるときは、同項後段の規定にかかわらず、当該計算した金額を限度として当該損失の金額を控除した後の金額とする。以下この項において「短期譲渡所得の金額」という。）に対し、課税短期譲渡所得金額（短期譲渡所得の金額（第4項において準用する第31条第3項第3号の規定により読み替えられた同法第72条から第87条までの規定の適用がある場合には、その適用後の金額）をいう。）の100分の30に相当する金額に相当する所得税を課する。この場合において、短期譲渡所得の金額の計算上生じた損失の金額があるときは、同法その他所得税に関する法令の規定の適用については、当該損失の金額は生じなかつたものとみなす。

(2) 2項及び3項 (略)

(3) 4項

第31条第3項の規定は、第1項又は第2項の規定の適用がある場合について準用する。この場合において、同条第3項第1号中「第31条第1項（長期譲渡所得の課税の特例）（同法第31条の2（優良住宅地の造成等のために土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の課税の特例）又は第31条の3（居住用財産を譲渡した場合の長期譲渡所得の課税の特例）の規定により適用される場合を含む。以下同じ。）」とあるのは「第32条第1項又は第2項（短期譲渡所得の課税の特例）」と、「長期譲渡所得の金額」とあるのは「短期譲渡所得の金額」と、同項第2号中「第31条第1項（長期譲渡所得の課税の特例）に規定する譲渡による譲渡所得」とあるのは「第32条第1項（短期譲渡所得の課税の特例）に規定する譲渡による譲渡所得又は同条第2項に規定する譲渡による所得」と、「長期譲渡所得の金額」とあるのは「短期譲渡所得の金額」と、同項第3号中「長期譲渡所得の金額」とあるのは「短期譲渡所得の金額」と、同項第4号中「第31条第1項」とあるのは「第32条第1項又は第2項」と、「長期譲渡所得の課税の特例」とあるのは「短期譲渡所得の課税の特例」と、「課税長期譲渡所得金額」とあるのは「課税短期譲渡所得金額」と読み替えるものとする。

第4 地方税法

1 343条（固定資産税の納税義務者等）

(1) 1項

固定資産税は、固定資産の所有者（質権又は100年より永い存続期間の定めのある地上権の目的である土地については、その質権者又は地上権者とする。以下固定資産税について同様とする。）に課する。

(2) 2項

前項の所有者とは、土地又は家屋については、登記簿又は土地補充課税台帳若しくは家屋補充課税台帳に所有者（区分所有に係る家屋については、当該家屋に係る建物の区分所有等に関する法律第2条第2項の区分所有者とする。以下固定資産税について同様とする。）として登記又は登録されている者をいう。この場合において、所有者として登記又は登録されている個人が賦課期日に死亡しているとき、若しくは所有者として登記又は登録されている法人が同日前に消滅しているとき、又は所有者として登記されている第348条第1項の者が同日前に所有者でなくなっているときは、同日において当該土地又は家屋を現に所有している者をいうものとする。

(3) 3項から9項まで （略）

2 359条（固定資産税の賦課期日）

固定資産税の賦課期日は、当該年度の初日の属する年の1月1日とする。

3 702条（都市計画税の課税客体等）

(1) 1項

市町村は、都市計画法に基づいて行う都市計画事業又は土地区画整理法に基づいて行う土地区画整理事業に要する費用に充てるため、当該市町村の区域で都市計画法第5条の規定により都市計画区域として指定されたもの（以下この項において「都市計画区域」という。）のうち同法第7条第1項に規定する市街化区域（当該都市計画区域について同項に規定する区域区分に関する都市計画が定められていない場合にあっては、当該都市計画区域の全部又は一部の区域で条例で定める区域）内に所在する土地及び家屋に対し、その価格を課税標準として、当該土地又は家屋の所有者に都市計画税を課することができる。当該都市計画区域のうち同項に規定する市街化調整区域内に所在する土地及び家屋の所有者に対して都市計画税を課さないことが当該市街化区域内に所在する土地及び家屋の所有者に対して都市計画税を課することとの均衡を著しく失すると認められる特別の事情がある場合には、当該市街化調整区域のうち条例で定める区域内に所在する土地及び家屋についても、同様とする。

(2) 2項

前項の「価格」とは、当該土地又は家屋に係る固定資産税の課税標準となるべき価格（中略）をいい、前項の「所有者」とは、当該土地又は家屋に係る固定資産税について第343条（第3項、第8項及び第9項を除く。）において所有者とされ、又は所有者とみなされる者をいう。

4 702条の6（都市計画税の賦課期日）

都市計画税の賦課期日は、当該年度の初日の属する年の1月1日とする。

別紙 3

物件名	物件の表示		売買契約締結日	売主	売買価格 (円)	本件各仲介手数料			本件各清算金	
						支払日	不動産仲介業者	金額(円)	支払日	金額(円)
物件A	土地	東京都中野区●●, ●●, ●●	平成19年3月31日	有限会社 F	55, 000, 000	平成19年5月14日	G 株式会社	1, 795, 500		
物件B	土地	東京都渋谷区●●	平成20年2月25日	株式会社 H	126, 000, 000	平成20年2月25日	株式会社 I	1, 000, 000	平成20年3月31日	185, 199
						平成20年3月31日		1, 000, 000		
物件C	土地	東京都板橋区●●	平成20年7月1日	株式会社 J	255, 000, 000	平成20年7月22日	株式会社 I	5, 418, 000	平成20年7月22日	623, 809
	建物	家屋番号●●								
物件D	土地	東京都渋谷区●●	平成21年1月30日	有限会社 K	247, 000, 000	平成21年2月26日	株式会社 I	3, 921, 750	平成21年2月26日	449, 148
	建物	家屋番号●●							平成21年6月18日	44, 744
物件E	土地	東京都杉並区●●, ●●, ●●	平成21年5月22日	株式会社 L	240, 000, 000	平成21年6月19日	株式会社 M	3, 774, 356	平成21年6月19日	255, 817
	建物	家屋番号●●								

本件各更正処分等の根拠及び適法性

1 本件各更正処分の根拠

被告が主張する原告の本件各年分における課税標準等及び税額等は、次のとおりである。

(1) 平成19年分

ア 総所得金額 4301万5965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 1895万1965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(別表4の「被告主張額」欄参照)。

a 総収入金額 4801万3171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 4636万9171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)」(以下「平成19年分青色決算書」といい、本件各年分のほかの所得税青色申告決算書についても同様の略称とする。乙7)の「賃貸料」欄に記載した金額と同額である。

(b) 礼金・権利金・更新料 164万4000円

上記金額は、原告が平成19年分青色決算書(乙7)の「礼金・権利金・更新料」欄に記載した金額と同額である。

b 必要経費 2841万1206円

上記金額は、次の(a)ないし(i)の各金額(別紙4の「被告主張額」欄の項目④ないし⑫参照)の合計額であり、次の(g)「支払手数料」の金額を除き、いずれも原告が平成19年分青色決算書(乙7)の各項目の欄に記載した金額と同額である。

(a) 租税公課 338万0353円

(b) 損害保険料 70万7585円

(c) 修繕費 329万0712円

(d) 減価償却費 448万7835円

(e) 借入金利子 844万2502円

(f) 管理費 637万2330円

(g) 支払手数料 96万4737円

上記金額は、原告が平成19年分青色決算書(乙7)の「支払手数料」欄に記載した金額がある276万0237円から、別表7-2記載の「本件各仲介手数料」のうち物件Aに係る「金額」である179万5500円を控除した後の金額である。

(h) 雑費 65万3440円

(i) 水道光熱費 11万1712円

c 青色申告特別控除額 65万円

上記金額は、原告が平成19年分青色決算書(乙7)の「青色申告特別控除額」欄に記載した金額と同額である。

(イ) 給与所得の金額 2406万4000円

上記金額は、原告が平成19年分の所得税の確定申告書（以下「平成19年分確定申告書」といい、本件各年分のほかの所得税の確定申告書についても同様の略称とする。乙8）の「所得金額」の「給与」欄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 349万8652円

上記金額は、原告が平成19年分確定申告書（乙8）の「所得から差し引かれる金額」の「合計」欄に記載した所得控除額合計と同額である。

ウ 課税総所得金額 3951万7000円

上記金額は、前記アの総所得金額4301万5965円から前記イの所得控除の額の合計額349万8652円を控除した後の金額（ただし、国税通則法（以下「通則法」という。）118条1項の規定により1000円未満の端数金額を切り捨てた後のもの。）である。

エ 申告納税額 694万1600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（ただし、通則法119条1項の規定により100円未満の端数金額を切り捨てた後のもの。）である。

(ア) 課税総所得金額に対する税額 1301万0800円

上記金額は、前記ウの課税総所得金額3951万7000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 606万9120円

上記金額は、原告が平成19年分確定申告書（乙8）の「源泉徴収税額」欄に記載した金額と同額である。

オ 納付すべき税額 625万1400円

上記金額は、前記エの申告納税額694万1600円から予定納税額69万0200円（平成19年分確定申告書（乙8）の「予定納税額」③⑨欄に記載された金額）を控除した後の金額である。

(2) 平成20年分

ア 総所得金額 4224万9243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 1818万5243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（別表5の「被告主張額」欄参照）。

a 総収入金額 7053万2096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 6807万1246円

上記金額は、原告が平成20年分青色決算書（乙9）の「賃貸料」欄に記載した金額と同額である。

(b) 礼金・権利金・更新料 246万0850円

上記金額は、原告が平成20年分青色決算書（乙9）の「礼金・権利金・更新料」欄に記載した金額と同額である。

b 必要経費 5169万6853円

上記金額は、次の(a)ないし(i)の各金額（別表5の「被告主張額」欄の項目④ないし⑫参照）の合計額であり、次の(a)「租税公課」、(d)「減価償却費」及び(f)「支払手数

料」の各金額を除き、いずれも原告が平成20年分青色決算書（乙9）の各項目に記載した金額と同額である。

(a) 租税公課 725万2410円

上記金額は、原告が平成20年分青色決算書（乙9）の「租税公課」欄に記載した金額である806万1418円から、別表7-2記載の「本件各清算金」のうち物件Bに係る「金額」である18万5199円及び物件Cに係る「金額」である62万3809円をそれぞれ控除した後の金額である。

(b) 損害保険料 79万5215円

(c) 修繕費 529万1980円

(d) 減価償却費 899万5020円

上記金額は、原告が平成20年分青色決算書（乙9）の「減価償却費」欄に記載した金額である895万6084円に、別表8記載の平成20年分に係る「差引金額」である3万8936円を加算した金額である。

(e) 借入金利子 1586万2628円

(f) 支払手数料 350万5970円

上記金額は、原告が平成20年分青色決算書（乙9）の「支払手数料」欄に記載した金額である1242万3970円から、別表7-2記載の「本件各仲介手数料」のうち物件Bに係る「金額」である350万円（括弧書きの金額）及び物件Cに係る「金額」である541万8000円を控除した後の金額である。

(g) 管理費 830万8014円

(h) 雑費 101万6101円

(i) 水道光熱費 66万9515円

c 青色申告特別控除額 65万円

上記金額は、原告が平成20年分青色決算書（乙9）の「青色申告特別控除額」欄に記載した金額と同額である。

(イ) 給与所得の金額 2406万4000円

上記金額は、原告が平成20年分確定申告書（乙10）の「所得金額」の「給与」欄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 352万5996円

上記金額は、原告が平成20年分確定申告書（乙10）の「所得から差し引かれる金額」の「合計」欄に記載した所得控除額合計と同額である。

ウ 課税総所得金額 3872万3000円

上記金額は、前記アの総所得金額4224万9243円から前記イの所得控除の額の合計額352万5996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円未満の端数金額を切り捨てた後のもの。）である。

エ 申告納税額 663万9100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（ただし、通則法119条1項の規定により100円未満の端数金額を切り捨てた後のもの。）である。

(ア) 課税総所得金額に対する税額 1269万3200円

上記金額は、前記ウの課税総所得金額 3872 万 3000 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 605 万 4060 円

上記金額は、原告が平成 20 年分確定申告書（乙 10）の「源泉徴収税額」欄に記載した金額と同額である。

オ 納付すべき税額 249 万 0300 円

上記金額は、前記エの申告納税額 663 万 9100 円から予定納税額 414 万 8800 円（平成 20 年分確定申告書（乙 10）の「予定納税額」③⑨欄に記載された金額）を控除した後の金額である。

(3) 平成 21 年分

ア 総所得金額 3781 万 9697 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 2241 万 9697 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（別表 6 の「被告主張額」欄参照）。

a 総収入金額 1 億 1280 万 8823 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 1 億 1141 万 5823 円

上記金額は、原告が平成 21 年分青色決算書（乙 11）の「賃貸料」欄に記載した金額と同額である。

(b) 礼金・権利金・更新料 139 万 3000 円

上記金額は、原告が平成 21 年分青色決算書（乙 11）の「礼金・権利金・更新料」欄に記載した金額と同額である。

b 必要経費 8973 万 9126 円

上記金額は、次の(a)ないし(i)の各金額（別表 6 の「被告主張額」欄の項目④ないし⑫参照）の合計額であり、次の(a)「租税公課」、(d)「減価償却費」及び(g)「支払手数料」の各金額を除き、いずれも原告が平成 21 年分青色決算書（乙 11）の各項目に記載した金額と同額である。

(a) 租税公課 1417 万 5656 円

上記金額は、原告が平成 21 年分青色決算書（乙 11）の「租税公課」欄に記載した金額である 1492 万 5365 円から、別表 7-2 記載の「本件各清算金」のうち物件 D に係る「金額」の「合計」である 49 万 3892 円及び物件 E に係る「金額」である 25 万 5817 円をそれぞれ控除した後の金額である。

(b) 損害保険料 49 万 6430 円

(c) 修繕費 708 万 9001 円

(d) 減価償却費 1744 万 1810 円

上記金額は、原告が平成 21 年分青色決算書（乙 11）の「減価償却費」欄に記載した金額である 1729 万 4191 円に、別表 8 の平成 21 年分に係る「差引金額」の合計である「減価償却費加算額合計」の 14 万 7619 円を加算した金額である。

(e) 借入金利子 3050 万 0347 円

(f) 管理費	1408万2376円
(g) 支払手数料	477万0746円

上記金額は、原告が平成21年分青色決算書（乙11）の「支払手数料」欄に記載した金額である1279万2877円から、原告が「平成21年分の所得税の修正申告書」（以下「平成21年分修正申告書」という。乙12）において原告自らが是正した支払手数料の過大計上額32万6025円（別表6の項目「支払手数料」の「確定申告」欄及び「修正申告」欄の各金額の差額）並びに別表7-2記載の「本件各仲介手数料」のうち物件Dに係る「金額」である392万1750円及び物件Eに係る「金額」である377万4356円を控除した後の金額である。

なお、平成21年分修正申告書（乙12）は、不動産所得の金額の計算上必要経費として過大に計上されていた上記支払手数料32万6025円を是正する趣旨のものであり、不動産所得以外の申告内容については、平成21年分確定申告書（乙13）と同じである。

(h) 雑費	43万7732円
(i) 水道光熱費	74万5028円
c 青色申告特別控除額	65万円

上記金額は、原告が平成21年分青色決算書（乙11）の「青色申告特別控除額」に記載した金額と同額である。

(イ) 給与所得の金額	1540万0000円
-------------	------------

上記金額は、原告が平成21年分確定申告書（乙13）の「所得金額」の「給与」欄に記載した給与所得の金額と同額である。

イ 分離長期譲渡所得の金額	0円
---------------	----

上記金額は、原告が東京都渋谷区●●所在の土地及び建物（マンション）を譲渡したことについて、所得税法33条及び租税特別措置法（以下「措置法」という。）31条の各規定に基づき計算した分離長期譲渡所得の金額であり、次の(ア)の金額から(イ)の金額を差し引いた金額である（なお、措置法31条の規定により、分離長期譲渡所得の金額の計算上生じた損失の金額については、生じなかったものとみなされる。）。

(ア) 譲渡収入金額	1837万3975円
------------	------------

上記金額は、当該物件の譲渡価額であり、原告が平成21年分確定申告書第三表（乙13の3枚目）の「収入金額」の「分離課税」のうち「長期譲渡」の「一般分」欄に記載した金額と同額である。

(イ) 必要経費	2073万4687円
----------	------------

上記金額は、当該物件の譲渡に係る必要経費であり、原告が平成21年分確定申告書第三表（乙13の3枚目）の「分離課税の短期・長期譲渡所得に関する事項」の「必要経費」欄に記載した金額と同額である。

ウ 所得控除の額の合計額	362万8765円
--------------	-----------

上記金額は、原告が平成21年分確定申告書（乙13）の「所得から差し引かれる金額」の「合計」欄に記載した所得控除額合計と同額である。

エ 課税総所得金額	3419万0000円
-----------	------------

上記金額は、前記アの総所得金額 3 7 8 1 万 9 6 9 7 円から前記ウの所得控除の額の合計額 3 6 2 万 8 7 6 5 円を控除した後の金額（ただし、通則法 1 1 8 条 1 項の規定により 1 0 0 0 円未満の端数金額を切り捨てた後のもの。）である。

オ 申告納税額 7 9 7 万 8 5 0 0 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（ただし、通則法 1 1 9 条の規定により 1 0 0 円未満の端数金額を切り捨てた後のもの。）である。

(ア) 課税総所得金額に対する税額 1 0 8 8 万 0 0 0 0 円

上記金額は、前記エの課税総所得金額 3 4 1 9 万 0 0 0 0 円に所得税法 8 9 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 2 9 0 万 1 4 9 0 円

上記金額は、原告が平成 2 1 年分確定申告書（乙 1 3）の「源泉徴収税額」欄に記載した金額と同額である。

カ 納付すべき税額 6 1 3 万 5 9 0 0 円

上記金額は、前記オの申告納税額 7 9 7 万 8 5 0 0 円から予定納税額 1 8 4 万 2 6 0 0 円（平成 2 1 年分確定申告書（乙 1 3）の「予定納税額」④欄に記載された金額）を控除した後の金額である。

2 本件各更正処分の適法性

被告が本訴において主張する原告の本件各年分における納付すべき税額は、前記 1 (1) オ、1 (2) オ及び 1 (3) カで述べたとおり、それぞれ、

平成 1 9 年分 6 2 5 万 1 4 0 0 円

平成 2 0 年分 2 4 9 万 0 3 0 0 円

平成 2 1 年分 6 1 3 万 5 9 0 0 円

であるところ、当該各金額は、いずれも本件各更正処分における納付すべき税額と同額であるから（別表 1 ないし 3 の各「更正処分等」の「納付すべき税額」欄参照）、本件各更正処分は、いずれも適法である。

3 本件各賦課決定処分の根拠及び適法性

前記 2 で述べたとおり、本件各更正処分はいずれも適法であって、原告は本件各年分の所得税を過少に申告していたのであるところ、原告には通則法 6 5 条 4 項に規定する「正当な理由」が存するとは認められない。そこで、原告に対しては、本件各更正処分により新たに納付すべきこととなった税額を基礎として、通則法 6 5 条 1 項及び 2 項に基づき過少申告加算税が賦課されることになる。

そして、原告に対して課される過少申告加算税の額が次のとおり計算されること、かかる計算根拠に基づき算定される各金額は、いずれも本件各賦課決定処分における金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（別表 1 ないし 3 の各「更正処分等」の「加算税の額」欄参照）。

(1) 平成 1 9 年分 7 万 1 0 0 0 円

上記金額は、平成 1 9 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 7 1 万円（通則法 1 1 8 条 3 項の規定により、1 万円未満の端数金額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の計算にお

いて同じ。)を基礎として、通則法65条1項の規定により100分の10の割合を乗じて算出した金額である。

(2) 平成20年分 38万7000円

上記金額は、平成20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387万円を基礎として、通則法65条1項の規定により100分の10の割合を乗じて算出した金額である。

(3) 平成21年分 33万1000円

上記金額は、平成21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331万円を基礎として、通則法65条1項の規定により100分の10の割合を乗じて算出した金額である。

本件各更正処分等の経緯（平成19年分）

別表1

（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20年3月14日	平成23年3月11日	平成23年4月11日	平成23年6月7日	平成23年6月28日	平成24年3月28日	平成24年9月27日	
内 訳	総 所 得 金 額	①	41,220,465	43,015,965	41,220,465	棄 却	棄 却	41,220,465	43,015,965
	不 動 産 所 得 の 金 額	②	17,156,465	18,951,965	17,156,465			17,156,465	18,951,965
	給 与 所 得 の 金 額	③	24,064,000	24,064,000	24,064,000			24,064,000	24,064,000
	所得控除の額の合計額	④	3,498,652	3,498,652	3,498,652			3,498,652	3,498,652
	課 税 総 所 得 金 額 (① - ④)	⑤	37,721,000	39,517,000	37,721,000			37,721,000	39,517,000
	課税総所得金額に対する税額	⑥	12,292,400	13,010,800	12,292,400			12,292,400	13,010,800
	源 泉 徴 収 税 額	⑦	6,069,120	6,069,120	6,069,120			6,069,120	6,069,120
	申 告 納 税 額	⑧	6,223,200	6,941,600	6,223,200			6,223,200	6,941,600
	予 定 納 税 額	⑨	690,200	690,200	690,200			690,200	690,200
	納 付 す べ き 税 額	⑩	5,533,000	6,251,400	5,533,000			5,533,000	6,251,400
過 少 申 告 加 算 税	加算税の基礎となる税額	⑪		710,000					710,000
	加 算 税 の 割 合	⑫		10%					10%
	加 算 税 の 額	⑬		71,000					71,000

本件各更正処分等の経緯（平成20年分）

別表2

（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21年3月13日	平成23年3月11日	平成23年4月11日	平成23年6月7日	平成23年6月28日	平成24年3月28日	平成24年9月27日	
内 訳	総 所 得 金 額	①	32,561,171	42,249,242	32,561,171	32,561,171		32,561,171	42,249,243
	不 動 産 所 得 の 金 額	②	8,497,171	18,185,242	8,497,171	8,497,171		8,497,171	18,185,243
	給 与 所 得 の 金 額	③	24,064,000	24,064,000	24,064,000	24,064,000		24,064,000	24,064,000
	所得控除の額の合計額	④	3,525,996	3,525,996	3,525,996	3,525,996		3,525,996	3,525,996
	課 税 総 所 得 金 額 (① - ④)	⑤	29,035,000	38,723,000	29,035,000	29,035,000		29,035,000	38,723,000
	課税総所得金額に対する税額	⑥	8,818,000	12,693,200	8,818,000	8,818,000		8,818,000	12,693,200
	源 泉 徴 収 税 額	⑦	6,054,060	6,054,060	6,054,060	6,054,060		6,054,060	6,054,060
	申 告 納 税 額	⑧	2,763,900	6,639,100	2,763,900	2,763,900		2,763,900	6,639,100
	予 定 納 税 額	⑨	4,148,800	4,148,800	4,148,800	4,148,800		4,148,800	4,148,800
	納 付 す べ き 税 額	⑩	△ 1,384,900	2,490,300	△ 1,384,900	△ 1,384,900		△ 1,384,900	2,490,300
過 少 申 告 加 算 税	加算税の基礎となる税額	⑪		3,870,000					3,870,000
	加 算 税 の 割 合	⑫		10%					10%
	加 算 税 の 額	⑬		387,000					387,000

本件各更正処分等の経緯（平成21年分）

別表3

（単位：円）

項 目		確 定 申 告	修 正 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22年3月15日	平成23年2月10日	平成23年3月11日	平成23年4月11日	平成23年6月7日	平成23年6月28日	平成24年3月28日	平成24年9月27日		
総 所 得 金 額		①	29, 195, 476	29, 521, 501	37, 819, 617	29, 521, 501	29, 521, 501		29, 521, 501	37, 819, 697	
内 訳	不 動 産 所 得 の 金 額	②	13, 795, 476	14, 121, 501	22, 419, 617	14, 121, 501	14, 121, 501		14, 121, 501	22, 419, 697	
	給 与 所 得 の 金 額	③	15, 400, 000	15, 400, 000	15, 400, 000	15, 400, 000	15, 400, 000		15, 400, 000	15, 400, 000	
分 離 長 期 譲 渡 所 得 の 金 額		④	0	0	0	0	0		0	0	
所 得 控 除 の 額 の 合 計 金 額		⑤	3, 628, 765	3, 628, 765	3, 628, 765	3, 628, 765	3, 628, 765		3, 628, 765	3, 628, 765	
課 税 総 所 得 金 額 (① - ⑤)		⑥	25, 566, 000	25, 892, 000	34, 190, 000	25, 892, 000	25, 892, 000	棄 却	25, 892, 000	34, 190, 000	
課税総所得金額に対する税額		⑦	7, 430, 400	7, 560, 800	10, 880, 000	7, 560, 800	7, 560, 800		7, 560, 800	10, 880, 000	
源 泉 徴 収 税 額		⑧	2, 901, 490	2, 901, 490	2, 901, 490	2, 901, 490	2, 901, 490		2, 901, 490	2, 901, 490	
申 告 納 税 額		⑨	4, 528, 900	4, 659, 300	7, 978, 500	4, 659, 300	4, 659, 300		却	4, 659, 300	7, 978, 500
予 定 納 税 額		⑩	1, 842, 600	1, 842, 600	1, 842, 600	1, 842, 600	1, 842, 600			1, 842, 600	1, 842, 600
納 付 す べ き 税 額		⑪	2, 686, 300	2, 816, 700	6, 135, 900	2, 816, 700	2, 816, 700	2, 816, 700		6, 135, 900	
過 少 申 告 加 算 税	加算税の基礎となる税額	⑫		130, 000	3, 310, 000	130, 000	130, 000		130, 000	3, 310, 000	
	加 算 税 の 割 合	⑬		10%	10%	10%	10%	10%	10%		
	加 算 税 の 額	⑭		13, 000	331, 000	13, 000	13, 000	13, 000	331, 000		

別表 4 ～ 6、7－1、7－2、8 及び 9 省略