

東京地方裁判所 平成●●年（〇〇）第●●号 所得税更正処分取消等請求事件
国側当事者・国（三島税務署長）
平成26年2月28日一部認容・控訴

判	決
原告	甲
被告	国
同代表者法務大臣	谷垣 禎一
処分行政庁	三島税務署長 久保田 廣昭
被告指定代理人	新保 裕子 高橋 直樹 林 智彦 尾関 孝信 小西 宏季

主 文

- 1 三島税務署長が平成23年3月14日付けで原告に対してした原告の平成19年分の所得税の更正の処分（ただし、平成24年8月14日付け裁決（同年9月24日付け裁決書訂正書による訂正後のもの）により一部取り消された後のもの）のうち総所得金額3629万5791円及び納付すべき所得税の額816万7800円を超える部分並びに過少申告加算税の賦課決定処分（ただし、同年8月14日付け裁決（同年9月24日付け裁決書訂正書による訂正後のもの）により一部取り消された後のもの）のうち85万6000円を超える部分を取消す。
- 2 その余の原告の請求をいずれも棄却する。
- 3 訴訟費用はこれを50分し、その49を原告の、その余を被告の負担とする。

事 実 及 び 理 由

第1 請求

三島税務署長が平成23年3月14日付けで原告に対してした平成19年分ないし平成21年分（以下「本件各係争年分」という。）の所得税の各更正処分及び過少申告加算税の各賦課決定処分（ただし、いずれも平成24年8月14日付け裁決（同年9月24日付けの裁決書訂正書による訂正後のもの）により一部取り消された後のもの）のうち、別表1－1ないし3に係る「原告主張額」欄中の「総所得金額」欄、「納付すべき税額」欄及び「過少申告加算税額」欄にそれぞれ記載された金額を超える部分をいずれも取り消す。

第2 事案の概要等

1 事案の要旨

本件は、原告が、本件各係争年分の所得税の各確定申告（以下「本件各確定申告」という。）をしたところ、三島税務署長が、平成23年3月14日付けで、本件各係争年分の所得税の各更

正の処分（以下「本件更正処分」という。ただし、いずれも平成24年8月14日付け裁決（乙2の1。ただし、同年9月24日付けの裁決書訂正書（乙2の2）により、その内容の一部が訂正されている。以下、訂正の前後を問わず「本件裁決」という。）により一部取り消されている。以下、特に区別する必要がある場合を除き、本件裁決による一部取消し後のものを指すものとする。）及び過少申告加算税の各賦課決定処分（以下「本件賦課決定処分」という。ただし、いずれも本件裁決により一部取り消されており、以下、特に区別する必要がある場合を除き、本件裁決による一部取消し後のものを指すものとする。また、以下、本件賦課決定処分と本件更正処分を総称するときは「本件更正処分等」という。）をしたため、本件更正処分等には、①原告が支出した費用の一部が必要経費として認定されていない、②償却費の計算が誤っている、③理由の附記に不備がある、④税務相談における説明との関係で信義則に反する違法があるなどとして、本件更正処分等の一部の取消しを求める事案である。

2 関係法令等の定め

別紙1「関係法令等の定め」に記載したとおりである（同別紙で定める略称等は、以下においても用いることとする。）。

3 前提事実（証拠等の掲げない事実は、当事者間に争いがないか、当事者において争うことを明らかにしない事実である。以下「前提事実」という。）

(1) 原告等

ア 原告は、別表2記載のとおり東京都内又は千葉県内に不動産（以下総称して「本件各物件」といい、各不動産の略称は同別表「名称」欄の括弧書きの中のものをを用い、本件A物件、本件B物件及び本件C物件を総称するときは「本件D物件」という。）を所有し、その賃貸業を営む者であり、本件各係争年分の所得税について、確定申告書を青色の申告書により提出することができる旨の所轄税務署長の承認を受けていた。

イ 株式会社E（以下「本件会社」という。）は、原告の住所地を本店の所在地とし、不動産賃貸、不動産管理及び不動産リフォーム業務等を目的として平成19年10月●日に設立された株式会社である。本件会社の取締役には、原告（同日に代表取締役に就任し、同年11月●日に辞任した。）及び原告の妻（同日に代表取締役に就任した。）が就任している。（乙2の1）

ウ F管理組合（以下「本件管理組合」という。）は、平成15年7月16日、本件D物件の敷地及び共用部分等の管理等の業務を行うことを目的として本件D物件に係る区分所有者の全員を構成員として設立された区分所有者の団体である。原告は、平成16年8月3日に本件A物件を、平成18年9月12日に本件B物件を、平成19年7月18日に本件C物件をそれぞれ取得し、同日に本件D物件に係る全ての区分所有権を取得したため、同日以降の本件管理組合の構成員は原告のみとなった。（甲34ないし36、55ないし57）

(2) 本件各物件について

本件各物件の所在、建物の構造、建物の建築年月、原告の取得年月、売買契約の契約書における売買代金額等とその内訳等については、別表2に記載のとおりである。また、固定資産評価基準に基づいて算出された本件G物件、本件H物件、本件I物件及び本件D物件に係る部分別再建築費評点数は、別表3に記載のとおりである。

(3) 本件会社が本件各物件に関して原告ないし本件管理組合との間で締結した契約の内容及び経緯等

ア(ア) 原告は、平成19年10月1日、本件会社との間で、本件各物件の事務管理、清掃及び設備管理の業務（本件D物件については一部を除く。）を委託する旨の契約（以下「本件管理委託契約」といい、本件管理委託契約の内容が記載された文書（甲18）を「本件管理委託契約書」という。）を締結した。本件管理委託契約書には、次のような定めが置かれていた（甲18）。

a 本件管理委託契約書3条は、本件各物件の管理に関する業務（本件D物件については、本件会社と本件管理組合との間の後記オの本件D物件管理委託契約に係る委託業務の内容とされているものを除く。）のうち、原告が本件会社に委託する業務は、次のとおりとする旨を定めている。

事務管理業務、清掃業務、設備管理業務（別表4に掲げる業務）

b(a) 本件管理委託契約書6条1項は、原告は、本件会社が委託業務を行うための必要とする一切の費用を負担するものとする旨を定めている。

(b) 本件管理委託契約書6条2項は、原告は、本件会社に対し、同条1項の費用のうち、その負担方法が定額でかつ基本的に清算を伴わない費用（別表5に掲げる費用）を、毎月次のとおり支払う旨を定めている。

i 委託管理費及びその他修繕費用の額 月額115万2199円（1号）

ii 支払期日 当月分を翌月末日までに支払う。（2号）

iii・iv （略）（3・4号）

(c) 本件管理委託契約書6条3項本文は、同条1項の費用のうち次のiないしviiiの費用についても、本件会社は、原告からの定額管理費をもってその支払を行う旨を定めている。

i ないしvii （略）（1ないし7号）

viii 修繕費（8号）

(d) 本件管理委託契約書6条4項は、同条3項8号の修繕費については、本件会社は、原告の指示に基づき、修繕積立金又は設備の修繕費のうちから支払う旨を定めている。

(e) 本件管理委託契約書6条6項は、本件会社は、平成19年1月から同年9月分までの修繕積立金（本件管理組合を除く。月額28万円）の合計金額252万円については、同条2項1号の費用とは別に原告から徴収するものとする旨を定めている。

(f) 本件管理委託契約書6条7項は、本件会社は、修繕積立金については、原告からの預り金として、本件会社の会計処理とは切り離して資金を積み立てるものとし、同積立金の取り崩しについては、書面をもって、原告の了解を得て着手する旨を定めている。

c 本件管理委託契約書12条2項は、本件管理委託契約の有効期間内であっても、原告及び本件会社の双方ともに1か月前までに相手方に対して書面をもって解約の申入れをすることにより同契約は終了するものとする旨を定めている。

d 本件管理委託契約書13条は、本件管理委託契約の有効期間は、平成19年10月1日から平成21年9月30日までとする旨を定めている。

(イ) 原告は、平成19年10月5日、本件会社との間で、前記(ア) b(b) iiに述べた内容につき、翌月分を当月末日までに支払う旨に変更する旨の合意をした（甲21）。

(ウ) 本件会社は、平成19年11月30日、原告に対し、本件管理委託契約を平成20年

- 1月1日をもって解除する旨の申入れをした（甲23）。
- (エ) 原告は、平成20年1月1日、本件会社との間で、本件各物件の事務管理、清掃及び設備管理の業務（本件D物件については一部を除く。）を委託する旨の契約（なお、以下、前記(ア)に述べた同旨の契約と特に区別する必要がない限りこれと区別することなく「本件管理委託契約」といい、契約の内容が記載された文書（甲26）も、前記(ア)に述べた同旨の文書（甲18）と特に区別する必要がない限りこれと区別することなく「本件管理委託契約書」という。）を締結した。本件管理委託契約書（甲26）には、次のような定めが置かれていた（甲26）。
- a 本件管理委託契約書（甲26）3条は、本件各物件の管理に関する業務のうち、原告が本件会社に委託する業務（本件D物件については、本件会社と本件管理組合との間の後記オの本件D物件管理委託契約に係る委託業務の内容とされているものを除く。）は、次のとおりとする旨を定めている。
- 事務管理業務、清掃業務、設備管理業務（別表6に掲げる業務）
- b (a) 本件管理委託契約書（甲26）6条1項は、原告は、本件会社が委託業務を行うための必要とする一切の費用を負担するものとする旨を定めている。
- (b) 本件管理委託契約書（甲26）6条2項は、原告は、本件会社に対し、同条1項の費用のうち、その負担方法が定額でかつ基本的に清算を伴わない費用（別表7に掲げる費用）を、毎月次のとおり支払う旨を定めている。
- i 委託管理費及びその他修繕費用の額 月額107万4399円（1号）
- ii 支払期日 当月分を翌月末日までに支払う。（2号）
- iii・iv （略）（3・4号）
- (c) 本件管理委託契約書6条3項本文は、同条1項の費用のうち次のiないしviiiの費用についても、本件会社は、原告からの定額管理費をもってその支払を行う旨を定めている。
- i ないしvii （略）（1ないし7号）
- viii 修繕費（8号）
- (d) 本件管理委託契約書（甲26）6条4項は、同条3項8号の修繕費については、本件会社は、原告の指示に基づき、修繕積立金又は設備の修繕費のうちから支払う旨を定めている。
- (e) 本件管理委託契約書（甲26）6条6項は、本件会社は、修繕積立金については、原告からの預り金として、本件会社の会計処理とは切り離して資金を積み立てるものとし、同積立金の取り崩しについては、書面をもって、原告の了解を得て着手する旨を定めている。
- c 本件管理委託契約書（甲26）13条は、本件管理委託契約の有効期間は、平成20年1月1日から平成21年12月31日までとする旨を定めている。
- (オ) 原告は、平成20年1月5日、本件会社との間で、前記(エ) b (b) ii に述べた内容につき、翌月分を当月末日までに支払う旨に変更する旨の合意をした（甲27）。
- イ 原告は、平成19年10月1日、本件会社との間で、本件各物件にある貸室（以下この項(2)イ)において「本件貸室」という。）に係る賃貸借契約を解約した際の退室時の立会い、原状回復費用の負担割合の決定及び清算に関する業務等を委託する旨の契約（以下「本件業

務委託契約」といい、本件業務委託契約の内容が記載された文書（甲１９）を「本件業務委託契約書」という。）を締結した。本件業務委託契約書には、次のような定めが置かれている。（甲１９）

- （ア） 本件業務委託契約書１条１項は、原告は、本件賃室の賃貸管理に関する業務のうち、次の a ないし f の業務を本件会社に委託し、本件会社がこれを受託した旨を定めている。
- a 本件賃室の賃借人の募集及び決定をし、原告に代わり賃貸借契約を代行する業務（①号）
 - b 本件賃室の賃料及び共益費、敷金、礼金並びに更新料の受領並びに敷金返還に関する業務（②号）
 - c 本件賃室の賃貸借契約の更新に関する業務（③号）
 - d 本件賃室の賃貸借契約の更新の解約に関し、退室時の立会い、原状回復費用負担割合の決定及び清算に関する業務（④号）
 - e 本件賃室の賃貸借契約に付随する緊急時の対応及び処置に関する業務（⑤号）
 - f その他書面により特約した業務（⑥号）

（イ） 本件業務委託契約書５条１項は、原告が本件会社に支払う業務委託料は、次の a ないし d の事項を勘案して本件各物件に係る建物ごとに計算した別表８のとおり月次の定額である月額５９万８７００円とする旨を定めている。

- a 運営代行業務委託料 原告によって新規に本件賃室の賃貸借契約が成立したときは、同契約後に本件会社が行う賃貸人の窓口を始めとする賃貸事業運営の代行業務費用の対価として（①号）
- b 更新業務委託料 原告によって本件賃室の更新契約が成立したときには更新事務手数料として（②号）
- c 出納保管業務委託料 原告によって行われる出納保管業務の手数料の対価として（③号）
- d 入居者の居室のリフォーム費用 本件賃室の入居者が退去した場合の立会いの対価、リフォーム費用として（④号）

ウ（ア） 原告は、平成１９年１０月１日、本件会社との間で、本件各物件の運用に係る検討等に関する業務を委託する旨の契約（以下「本件コンサルティング委託契約」といい、同契約の内容が記載された文書（甲１６）を「本件コンサルティング委託契約書」という。）を締結した。本件コンサルティング委託契約書には、次のような定めが置かれていた。（甲１６）

- a 本件コンサルティング委託契約書１条１項は、原告は、次の(a)ないし(k)の本件各物件の運用に係る検討等に関する業務を本件会社に委託し、本件会社はこれを受諾した旨を定めている。
 - (a) 本件各物件の過去、現状、将来の適正な価格の算出（①号）
 - (b) 本件各物件のキャッシュフロー分析（②号）
 - (c) 本件各物件の売却、移管の検討（③号）
 - (d) 新規不動産の購入のための評価作業（④号）
 - (e) 新規不動産の購入のための銀行融資に係る資料の作成（⑤号）
 - (f) 原告の経理システムでの月次ごとのＢＳ、ＰＬ、キャッシュフローデータをを用い

- た財務分析（⑥号）
- (g) 原告の経理システムでの年次ごとのＢＳ、ＰＬ、キャッシュフローデータを用いた将来の財務分析（⑦号）
- (h) 原告の経理システムでの年次ごとのＢＳ、ＰＬ、キャッシュフローデータを用いた現状の節税対策（⑧号）
- (i) 原告の経理システムでの月次ごとのＢＳ、ＰＬ、キャッシュフローデータを用いた将来の節税対策（⑨号）
- (j) 原告の所得税の更正に係る不服申立て手続の補助（⑩号）
- (k) 所得税の変更等があった場合にその内容を理解して原告に代わってその対策を立てる。（⑪号）
- b 本件コンサルティング委託契約書２条１項は、原告が本件会社に支払う業務委託料は、本件各物件に係る建物ごとに計算した月次の定額月額１万０５００円とする旨を定めている。
- c 本件コンサルティング委託契約書３条１項は、本件コンサルティング委託契約の期間は、平成１９年１０月１日より平成２１年９月３０日までの２年間とする旨を定めている。
- d 本件コンサルティング委託契約書４条２項は、本件コンサルティング委託契約の期間内であっても、原告及び本件会社の双方ともに１か月前までに相手方に対して書面をもって解約の申入れをすることにより同契約は終了するものとする旨を定めている。
- (イ) 本件会社は、平成１９年１１月３０日、原告に対し、本件コンサルティング委託契約を平成２０年１月１日をもって解除する旨の申入れをした（甲２３）。
- (ウ) 原告は、平成２０年１月１日、本件会社との間で、本件各物件の運用に係る検討等に関する業務を委託する旨の契約（なお、以下、前記(ア)に述べた同旨の契約と特に区別する必要がない限りこれと区別することなく「本件コンサルティング委託契約」といい、契約の内容が記載された文書（甲２４）も、前記(ア)に述べた同旨の文書（甲１６）と特に区別する必要がない限りこれと区別することなく「本件コンサルティング委託契約書」という。）を締結した。本件コンサルティング委託契約書（甲２４）には、次のような定めが置かれていた。（甲２４）
- a 本件コンサルティング委託契約書（甲２４）１条１項は、原告は、次の(a)ないし(n)の本件各物件の運用に係る検討等に関する業務を本件会社に委託し、本件会社はこれを受諾した旨を定めている。
- (a) 本件各物件の過去、現状、将来の適正な価格の算出（①号）
- (b) 本件各物件のキャッシュフロー分析（②号）
- (c) 本件各物件の売却、移管の検討（③号）
- (d) 新規不動産購入のための不動産選定作業（④号）
- (e) 新規不動産の購入のための評価作業（⑤号）
- (f) 新規不動産の購入のための銀行融資に係る資料の作成（⑥号）
- (g) 原告の経理システムでの月次ごとのＢＳ、ＰＬ、キャッシュフローデータを用いた財務分析（⑦号）
- (h) 原告の経理システムでの年次ごとのＢＳ、ＰＬ、キャッシュフローデータを用い

た将来の財務分析（⑧号）

(i) 原告の経理システムでの年次ごとのＢＳ、ＰＬ、キャッシュフローデータを用いた現状の節税対策の立案（⑨号）

(j) 原告の経理システムでの月次ごとのＢＳ、ＰＬ、キャッシュフローデータを用いた将来の節税対策の立案（⑩号）

(k) 原告の不動産の不動産鑑定作業（⑪号）

(l) 原告の所得税の異議申立書の作成（⑫号）

(m) 上記(1)及び(m)に係る不服審判所への原告の不服申立ての諸作業の代行（⑬号）

(n) 所得税に係る変更等があった場合に、その内容を理解して、原告に代わって、検討を行い検討書を作成し、原告に提出する。（⑭号）

b 本件コンサルティング委託契約書（甲２４）２条１項は、原告が本件会社に支払う業務委託料は、本件各物件に係る建物ごとに計算した月次の定額月額２万３５００円とする旨を定めている。

エ(ア) 原告は、平成１９年１０月１日、本件会社との間で、本件各物件の経理、決算、税務申告等の業務を委託する旨の契約（以下「本件会計税務事務委託契約」といい、同契約の内容が記載された文書（甲１７）を「本件会計税務事務委託契約書」という。）を締結した。本件会計税務事務委託契約書には、次のような定めが置かれていた。（甲１７）

a 本件会計税務事務委託契約書１条１項は、原告は、次の(a)ないし(i)の本件各物件の経理、決算、税務申告等の業務を本件会社に委託し、本件会社はこれを受諾した旨を定めている。

(a) 本件会社から送られてくる原告の不動産に関わる支払明細書、建物管理報告書、賃貸契約書、入居申込書、各種領収書等の整理とファイリングする業務（①号）

(b) 上記帳票類のうち原告の青色申告するために必要な事項の仕訳帳等への記帳（経理システムへの入力）及び毎日の銀行預金残高確認作業の補助（②号）

(c) 上記記帳により、経理システムでの月次ごとに家賃明細、更新料明細、修繕費明細、管理費明細、借入金明細等の管理帳票の作成の補助（③号）

(d) 上記記帳により経理システムでの月次ごとのＢＳ、ＰＬ、キャッシュフロー分析等の作成の補助（④号）

(e) 上記記帳により経理システムでの年次のＢＳ、ＰＬ、キャッシュフロー分析等の作成の補助（⑤号）

(f) 上記作業を経て原告の不動産青色申告のため各種資料の作成の補助（⑥号）

(g) 上記作業を経て税務署への申告書提出のための作業の補助（⑦号）

(h) 原告の代理として銀行通帳への記帳、租税公課の支払等の作業（⑧号）

(i) 税務調査対応作業の補助（⑨号）

b 本件会計税務事務委託契約書２条１項は、原告が本件会社に支払う業務委託料は、本件各物件に係る建物ごとに計算した月次の定額月額２万３５００円とする旨を定めている。

c 本件会計税務事務委託契約書３条１項は、本件会計税務事務委託契約の期間は、平成１９年１０月１日より平成２１年９月３０日までの２年間とする旨を定めている。

d 本件会計税務事務委託契約書４条２項は、本件会計税務事務委託契約の期間内であつ

ても、原告及び本件会社の双方ともに1か月前までに相手方に対して書面をもって解約の申入れをすることにより同契約は終了するものとする旨を定めている。

(イ) 本件会社は、平成19年11月30日、原告に対し、本件会計税務事務委託契約を平成20年1月1日をもって解除する旨の申入れをした(甲23)。

(ウ) 原告は、平成20年1月1日、本件会社との間で、本件各物件の経理、決算、税務申告等の業務を委託する旨の契約(なお、以下、前記(ア)に述べた同旨の契約と特に区別する必要がない限りこれと区別することなく「本件会計税務事務委託契約」といい、契約の内容が記載された文書(甲25)も、前記(ア)に述べた同旨の文書(甲17)と特に区別する必要がない限りこれと区別することなく「本件会計税務事務委託契約書」という。)を締結した。本件会計税務事務委託契約書(甲25)には、次のような定めが置かれていた。(甲25)

a 本件会計税務事務委託契約書(甲25)1条1項は、原告は、次の(a)ないし(i)の本件各物件の経理、決算、税務申告等の業務を本件会社に委託し、本件会社はこれを受諾した旨を定めている。

(a) 本件会社から送られてくる原告の不動産に関わる支払明細書、建物管理報告書、賃貸契約書、入居申込書、各種領収書等の整理とファイリングする業務(①号)

(b) 上記帳票類のうち原告の青色申告するために必要な事項の仕訳帳等への記帳(経理システムへの入力)及び毎日の銀行預金残高確認作業(②号)

(c) 上記記帳により、経理システムでの月次ごとに家賃明細、更新料明細、修繕費明細、管理費明細、借入金明細等の管理帳票の作成(③号)

(d) 上記記帳により経理システムでの月次ごとのBS、PL、キャッシュフロー分析等の作成(④号)

(e) 上記記帳により経理システムでの年次のBS、PL、キャッシュフロー分析等の作成(⑤号)

(f) 上記作業を経て原告の不動産青色申告のため各種資料の作成(⑥号)

(g) 上記作業を経て税務署への申告書提出のための作業(⑦号)

(h) 原告の代理として銀行通帳への記帳、租税公課の支払等の作業(⑧号)

(i) 税務調査対応作業(⑨号)

b 本件会計税務事務委託契約書(甲25)2条1項は、原告が本件会社に支払う業務委託料は、本件各物件に係る建物ごとに計算した月次の定額月額3万1500円とする旨を定めている。

オ(ア) 本件管理組合は、本件会社との間で、平成19年10月1日、本件D物件の事務管理、清掃及び設備管理の業務を委託する旨の契約(以下「本件D物件管理委託契約」といい、本件D物件管理委託契約の内容が記載された文書(甲20)を「本件D物件管理委託契約書」という。)を締結した。本件D物件管理委託契約書には、次のような定めが置かれている。(甲20)

a 本件D物件管理委託契約書3条は、本件D物件の管理に関する業務のうち、本件管理組合が本件会社に委託する業務は、次の(a)ないし(c)のとおりとする旨を定めている。

(a) 事務管理業務(別表9に掲げる業務)(1号)

(b) 清掃業務(別表10に掲げる業務)(2号)

- (c) 設備管理業務（別表 1 1 に掲げる業務）（3 号）
- b (a) 本件 D 物件管理委託契約書 6 条 1 項は、本件管理組合は、本件会社が委託業務を行うための必要とする一切の費用を負担するものとする旨を定めている。
- (b) 本件 D 物件管理委託契約書 6 条 2 項は、本件管理組合は、同条 1 項の費用のうちその負担方法が定額でかつ清算を伴わない費用、（別表 1 2 に掲げる費用。以下この項（オ(ア) b）において「定額管理費」という。）を、本件会社に対し、毎月、次のとおり支払うものとする旨を定めている。
- i 定額管理費の額 月額 4 3 万 6 6 0 0 円とする。（1 号）
 - ii 支払期日 当月分を翌月末日までに支払う。（2 号）
 - iii・iv （略）（3・4 号）
- (c) 本件 D 物件管理委託契約書 6 条 3 項は、同条 1 項の費用のうち次の i ないし ix の費用についても、本件会社は、本件管理組合からの定額管理費をもってその支払を行う旨を定めている。
- i ないし vii （略）（1 ないし 7 号）
 - viii 修繕費（8 号）
 - ix （略）（9 号）
- (d) 本件 D 物件管理委託契約書 6 条 5 項は、同条 3 項 8 号の定める修繕費については、本件会社は、本件管理組合の指示に基づき、管理費又は修繕積立金のうちからこれを支払う旨を定めている。
- (e) 本件 D 物件管理委託契約書 6 条 7 項は、修繕積立金については、本件管理組合からの預り金として、本件会社の会計処理とは切り離して資金を積み立てるものとし、本件会社は、同積立金の取り崩しについては、書面をもって、本件管理組合の了解を得て着手する旨を定めている。
- c 本件 D 物件管理委託契約書 1 9 条は、本件 D 物件管理委託契約の有効期間は、平成 1 9 年 1 0 月 1 日から平成 2 1 年 9 月 3 0 日までとする旨を定めている。
- (イ) 本件管理組合は、平成 1 9 年 1 0 月 5 日、本件会社との間で、前記(ア) b (b) ii に述べた内容につき、翌月分を当月末日までに支払う旨に変更する旨の合意をした（甲 2 2）。
- カ(ア) 原告は、本件会社に対し、本件管理委託契約（ただし、平成 1 9 年 1 0 月 1 日に締結されたもの）、本件業務委託契約、本件コンサルティング委託契約（ただし、同日に締結されたもの）及び本件会計税務事務委託契約（ただし、同日に締結されたもの）に基づき、①同月 1 5 日に同月分及び同年 1 1 月分の各「管理費及び修繕積立金」の名目によるものとされるそれぞれの月分につき各 1 7 3 万 8 6 9 9 円を、②同月 1 5 日に同年 1 2 月分の「管理費及び修繕積立金」の名目によるものとされる 1 7 3 万 8 6 9 9 円を、③同月 1 5 日に平成 2 0 年 1 月分の「管理費及び修繕積立金」の名目によるものとされる 1 7 3 万 8 6 9 9 円をそれぞれ支出した（甲 2 8、弁論の全趣旨）。なお、上記各金額の内訳は、本件コンサルティング委託契約（ただし、平成 1 9 年 1 0 月 1 日に締結されたもの）及び本件会計税務事務委託契約（ただし、同日に締結されたもの）に基づくもののほかは、別表 5 の「E」欄中の「月額」欄各記載の金額（ただし、「修繕積立費」の名目とされるものは、同年 1 月分から同年 9 月分まで（前記ア(ア) b (e) 参照）と同様に月額 2 8 万円とされており、これ及び「設備の修繕費」以外の事務管理費等の金額は、同別表の上記の各欄

の「1 設備委託業務費合計」の103万2199円から「7 組合管理費」及び「8 管理費追加分」のうちの各「修繕積立金」32万6200円を控除した70万5999円とされていた。)並びに別表8の「E」欄中の「月額」欄各記載の金額のとおりである(甲16ないし19、弁論の全趣旨)。

(イ) 原告は、本件会社に対し、本件管理委託契約(ただし、平成19年10月1日に締結されたもの)に基づき、同月15日に同年1月から同年9月分の「修繕積立金」の名目によるものとされる252万円を支出した(甲42)。

(ウ) 本件管理組合は、本件会社に対し、本件D物件管理委託契約に基づき、①平成19年10月15日に同月分及び同年11月分の各「管理費及び修繕積立金」の名目によるものとされるそれぞれの月分につき各43万6600円を、②同月15日に同年12月分の「管理費及び修繕積立金」の名目によるものとされる43万6600円を、③同月15日に平成20年1月分の「管理費及び修繕積立金」の名目によるものとされる43万6600円をそれぞれ支出した(甲43)。

(4) 本件訴えの提起に至る経緯等

ア 原告は、三島税務署長に対し、別表1-1ないし3の各「確定申告」欄記載のとおり、本件各係争年分の所得税の各確定申告(本件各確定申告。なお、以下、本件各確定申告の際に三島税務署長に提出した各確定申告書(甲11ないし13)を総称して「本件各確定申告書」という。)をした。

イ 三島税務署長は、平成23年3月14日付けで、原告に対し、別表1-1ないし3の各「更正処分等」欄記載のとおり、本件更正処分等(ただし、本件裁決によりその一部が取り消される前のもの)をした。なお、本件更正処分等は、原告が所得税法148条1項の規定により備え付けた帳簿書類の記載自体を否認することなく、本件各確定申告書に記載された不動産所得の金額の計算上必要経費に算入された金額の一部を構成するものにつき、所得税法37条1項の定める必要経費に当たらない旨の更正をするものである。

ウ 原告は、平成23年5月2日、三島税務署長に対し、別表1-1ないし3の各「異議申立て」欄記載のとおり、本件更正処分等について異議申立て(以下「本件異議申立て」という。)をしたが、三島税務署長は、同年8月1日付けで、原告に対し、本件異議申立てを棄却する旨の決定(以下「本件異議決定」という。)をした。

エ 原告は、平成23年8月22日付けで、国税不服審判所長に対し、本件異議決定を経た後の本件更正処分等になお不服があるとして審査請求をしたところ、国税不服審判所長は、平成24年8月14日付けで、原告に対し、本件更正処分等の一部を取り消す旨の裁決(乙2の1。その後、同年9月24日付けの裁決書訂正書(乙2の2)により、その内容の一部が訂正されている。)をした。

(5) 本件訴えの提起

原告は、平成24年6月5日、本件訴えを提起した(当裁判所に顕著な事実)。

4 争点

(1) 原告が不動産所得に係る償却費以外の必要経費に算入すべき金額であると主張する原告の支出に係る金員の額が本件各係争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であるか否か(争点1)

(2) 原告が平成19年に支出した平成20年1月分の「修繕費及び管理費」の名目によるもの

とされる金員の額が平成19年分の不動産所得の金額の計算上必要経費に算入すべき金額であるか否か（争点2）

(3) 本件各物件の償却費の算定の適否（争点3）

(4) 理由の附記に係る違法の有無（争点4）

(5) 信義則の適用の有無（争点5）

(6) 通則法65条4項の「正当な理由」の有無（争点6）

5 争点に関する当事者の主張の要点（なお、被告の主張の要点については、次に掲げるところのほかは、別紙2のとおりである。）

(1) 争点1（原告が不動産所得に係る償却費以外の必要経費に算入すべき金額であると主張する原告の支出に係る金員の額が本件各係争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であるか否か）

（被告の主張の要点）

ア 必要経費の算入に関する所得税法等の定め

所得税法37条1項の定めは、別紙1の1(1)に記載されたとおりであるところ、これによれば、償却費以外の費用は、別段の定めのあるものを除き、その年において債務が「確定」した場合に、初めて不動産所得の必要経費として算入することができることになる。これは、必要経費の算入の制度が、当該所得の総収入金額から必要経費を控除することにより、もって納税者の収入のうち所得に当たる部分に対して課税することを目的とするものであるところ、課税の公平という観点から、所得に係る計算は、可能な限り客観的事実関係に基づいて計算すべきものであり、納税者の恣意性等に左右されることがないように客観的に必要経費の発生を判定すべく、「債務の確定」を要件としているのである。かかる観点から、事案に即して判断すべきものではあるものの、引当金等の預け金に類するものについては、原則として、これらを拠出したことのみでは、「債務の確定」、すなわち必要経費として算入できる費用が発生したと評価することはできず、実際の修繕等が発生するなどした段階で初めて「債務の確定」した費用として必要経費に算入できると解されている。また、「債務の確定しないもの」であるかどうかの具体的な判断基準は、所得税基本通達37-2が定めているところ、その内容は、同別紙の4(2)に記載のとおりである。

イ 本件管理委託契約に基づく「修繕積立金」及び「設備の修繕費」について

(ア) 本件管理委託契約においては、設備の修繕は、その委託業務のうちに含まれず、原告による指示がある都度行われるものとされている上、その費用はあらかじめ本件会社に交付されていた「修繕積立金」又は「設備の修繕費」の中から支払われるものとされ、本件各物件において、仮に修繕が必要な事態が生じたとしても、本件管理委託契約により本件会社が修繕する義務を負うことはなく、本件管理委託契約とは別の原告による指示ないし原告との間で締結された契約があつて初めて同義務が発生することとなると解されるのであり、「修繕積立金」又は「設備の修繕費」が原告から本件会社に対してあらかじめ拠出されたというだけでは、原告が本件会社に預け金を拠出したにすぎず、本件会社が原告との関係で修繕義務を現実にしたことにならないから、修繕の「債務が確定した」ということもできない。そして、原告は、本件各物件に係る具体的な修繕の事実を何ら主張立証していないから、本件管理委託契約に基づく「修繕積立金」及び「設備の修繕費」を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というべきである。

(イ) 本件管理委託契約書には、「修繕積立金については、原告からの預り金として、Eの会計処理とは切り離し、資金を積み立てる」と記載されているのであり、原告が支出した「修繕積立金」は、本件会社に支払われた費用ではなく、将来の支出に備えて本件会社に預けられている原告の預け金、すなわち資産と考えるべきものであるから、原告が本件管理委託契約に基づいて支出した「修繕積立金」を不動産所得に係る必要経費に算入することはできない。

(ウ) a 原告は、莫大な費用を捻出するためには計画的にその費用を積み立てる必要があり、修繕積立金は不動産賃貸業では修繕費として一般的に認められているとして、本件においても「修繕積立金」を不動産所得に係る必要経費に算入すべきである旨主張する。

しかしながら、別段の定めのない限り、ある年分の必要経費に算入できる費用は「その年において債務の確定しているものに限る」とこととされているところ、修繕積立金は、将来的に修繕の必要性が生じた場合に備えて定期的にその費用を積み立てておくもので、修繕という事態が発生する前にされる支出であって、修繕費として「債務の確定している費用」とはいえない上、租税特別措置法57条の7が特定の船舶等について特別修繕引当金の設定を認めていることを除き、その他の将来の一般の修繕に備える費用を修繕引当金として必要経費に算入することを認める上記「別段の定め」に当たる法令も存しないから（なお、所得税法52条ないし54条参照）、原告の主張は失当である。

b 原告は、将来の修繕に備える費用を税法上必要経費に算入できるとする定めはないとする被告の前記aの主張は「一般に公正妥当と認められた会計原則」に反する、同原則によれば修繕積立金を所得税法37条1項の必要経費に計上することは好ましいものとされているなどとして、修繕費が会計原則上費用と認められているものである以上、同法上も必要経費として認められるべきものである旨主張する。

しかしながら、所得税の計算方法等については必ずしも会計上の取扱いと連動するものではなく、当該費用が同法37条所定の必要経費に算入できるかどうかは飽くまで同法の定めに従い判定すべきものであるから、原告の主張は失当である。また、企業会計と租税法に基づく租税会計は、その目的を異にし、費用計上の考え方が必ずしも一致するものではなく、所得税法上は、引当金等が同法37条1項の債務確定の原則に対する重要な例外であることから、それを設定することができる場合等について要件を細かく定め、このような引当金の設定を通ずる方法以外での未確定の費用の計上を認めない方針を持っているものであって、修繕引当金について一般に企業会計上費用として認められているとしても、税法上必ずしも損金（あるいは必要経費）に算入すべきこととなるわけではないから、原告の上記の主張は根拠がない。

c 原告は、被告の所得税法37条1項に係る主張が、判例（最高裁平成●●年（○）第●●号同9年10月28日第三小法廷判決・税務訴訟資料229号340頁。甲154参照）に違反する旨主張する。

しかしながら、原告が上記の判例に係る指摘をする部分は、同判例の上告人の上告理由が記載されている部分であって、同判例の判決の理由に係る部分ではないから、原告の主張は失当である。

d 原告は、修繕積立金は全国津々浦々の税務署では月々支出した時点で所得税法37条1項の必要経費として認められている旨主張する。

しかしながら、原告の指摘する証拠（甲１５６の１ないし３）は、同法における修繕積立金の取扱いとは何ら関連するものではないもの又は国税庁若しくは税務署の公的見解とは無関係のものであるにすぎないから、原告の指摘する証拠をもって、あらゆる「修繕積立金」名目の費用が、税務署において同法上の必要経費として認められていることの証拠とはなり得ないというべきである。

- e 原告は、本件管理委託契約に基づいて原告が支出した「設備の修繕費」については、平成６年から平成１９年９月３０日までに原告が支出した設備の修繕費を千葉東税務署長等が必要経費として認めていたことに照らすと、本件各係争年分の「設備の修繕費」も不動産所得に係る必要経費に算入されるべきである旨主張する。

しかしながら、原告が主張する事実の具体的な内容は定かではない上、原告が本件会社との取引を開始したのは平成１９年１０月１日からであることに照らすと、原告の主張する事実、平成６年から平成１９年９月３０日までの間に実際に設備の修繕を行ったことに関して支払をした費用について不動産所得に係る必要経費に算入することを認めたものであるにすぎないと思われ、少なくとも、本件と同じように、本件会社に対して拠出されたのみで実際の修繕が行われていない修繕費が不動産所得に係る必要経費に算入することができるものと認められたものとはいえない。また、原告は、修繕の事実及び金額を明らかにする資料等の提出を全くせず、本件各係争年分における実際に修繕が発生した事実を具体的に明らかにすべきであり、それが容易に可能であるにもかかわらず、何ら主張立証しないから、本件各係争年分の修繕費については、これが発生すべき具体的な原因は生じていなかったものと認めるのが相当である。

したがって、原告の主張は理由がない。

- f 原告は、千葉東税務署長が、平成２１年３月３１日に本件会社に対して実施された調査等を通じて、「修繕積立金」を必要経費であると認めた旨主張する。

しかしながら、千葉東税務署長が認めたと原告が主張する「修繕積立金」を前受金として処理し別立ての積立預金として積み立てられていることというのは、本件会社が原告から受け取った「修繕積立金」を収益に計上せず、前受金として貸借対照表の負債の部に記載する会計処理をしていることをいうにすぎず、これを同税務署長が是認したとしても、法人税法上同「修繕積立金」を本件会社の損金に算入できること又は所得税法上同「修繕積立金」を原告の不動産所得に係る必要経費に算入できることを認めたことにはならないから、原告の主張は理由がない。

- ウ 本件業務委託契約に基づく「賃室リフォーム代金」について

(ア) 本件業務委託契約書に記載された委託業務には、本件各物件の原状回復ないしリフォームは含まれていないから、本件業務委託契約によっては本件会社が本件各物件の原状回復ないしリフォームをする義務を負うものではなく、別途の合意によって初めてそのような義務が発生するものと解されるから、同契約によって原状回復ないしリフォームに必要な費用があらかじめ定額で本件会社が預かっている「賃室リフォーム代金」から支払われるとしても、それをもって本件各物件の原状回復ないしリフォームに必要な費用とすべき「債務が確定した」ものということとはできず、具体的な修繕義務が発生する基礎となる事実が発生し、かつ、原告の本件会社に対する別途の指示によって本件会社が実際に本件各物件の原状回復ないしリフォームに必要な行為をする必要がある。そして、原告は、本件

会社が本件各物件の原状回復ないしリフォームに係る具体的な行為をした事実を何ら主張立証していないから、本件業務委託契約に基づく「賃室リフォーム代金」を不動産所得に係る必要経費に算入することはできないというべきである。

- (イ) 原告は、本件業務委託契約に基づいて原告が支出した「賃室リフォーム代金」に関し、平成16年分から平成19年9月分として原告が支出したものについて千葉東税務署長等が必要経費として認めていたことに照らすと、本件各係争年分の「賃室リフォーム代金」も不動産所得に係る必要経費に算入されるべきである旨主張する。

しかしながら、原告が主張する事実の具体的な内容は定かではない上、原告が本件会社との取引を開始したのは平成19年10月1日からであることに照らすと、原告の主張する事実、平成16年から平成19年9月30日までの間に実際に賃室のリフォーム等を行ったことに関して支払をした費用について不動産所得に係る必要経費に算入することを認めたものであるにすぎないと思われ、少なくとも、本件と同じように、本件会社に対して金員が拠出されたのみで実際のリフォーム等が行われていない「賃室リフォーム代金」が不動産所得に係る必要経費に算入することができるものと認められたものとはいえない。また、原告は、本件各係争年分において実際に本件各物件のリフォーム等を行った事実を具体的に明らかにすべきであり、それが容易に可能であるにもかかわらず、本件各物件のリフォーム等を行った事実及び金額を明らかにする資料等の提出を全くしないから、本件各係争年分の「賃室リフォーム代金」については、これが発生すべき具体的な原因は生じていなかったものと認めるのが相当である。

したがって、原告の主張は理由がない。

- エ 原告ないし本件管理組合が支出した「修繕積立金」について

- (ア) 前記アに述べたとおり、「修繕積立金」が積み立てられていることのみでは、当該積立金は単なる預け金にすぎず、実際の修繕が発生していない段階においては、いまだ修繕の「債務が確定」しているとはいえない。したがって、本件管理組合に対して支出した「修繕積立金」はこれを収受した同組合において実際に修繕等の費用に充てられず、かつ、将来の修繕の費用に充てるために留保されている間は、所得税法上も、その年において具体的な給付をすべき原因となる事実が発生しておらず、「債務の確定しているもの」に該当するとはいえないことから、当該「修繕積立金」を不動産所得の必要経費に算入することはできないというべきであり、同旨を述べた下級審の裁判例もある。

- (イ) 本件D物件管理委託契約においては、設備の修繕が委託業務に含まれておらず、本件管理組合が本件会社に対して設備の修繕が必要な都度、個別に指示することによって修繕が行われ、その費用はあらかじめ定額で本件会社に対して支払われていた「管理費」又は「修繕積立金」の中から支払われるものとされているから、本件D物件管理委託契約のみでは、本件会社が本件D物件の修繕義務を当然に負うことにはならないのであり、原告ないし本件管理組合からの指示があつて初めてその義務が発生することとなる。あらかじめ定額で支払われている「修繕積立金」が本件管理組合から本件会社に拠出されて積み立てられたというだけでは、単に預け金として拠出されたにすぎず、現実の修繕はいまだ発生していなかったのであるから、「債務が確定した」ものということとはできず、上記「修繕積立金」を直ちに必要経費として算入することはできない。そして、本件D物件について具体的な修繕の事実が発生し、本件会社が原告ないし本件管理組合からの指示に基づいて

修繕を行い、原告ないし本件管理組合が本件会社から具体的な費用の金額を請求される必要があるところ、原告は、これまでに本件D物件に係る具体的な修繕の事実について何ら主張立証していないから、上記の「修繕積立金」を必要経費に算入することはできない。なお、本件管理組合によって拠出された「修繕積立金」は、将来の支出に備えて本件会社に預けられている原告の預け金、すなわち資産として考えるべきものであって、いまだ費用として確定しているものではないのであり、このことから、本件管理組合が本件D物件管理委託契約に基づいて支出したとする「修繕積立金」を、原告の不動産所得の必要経費に算入することができないといえる。

オ 本件管理委託契約締結前の期間に関する「修繕積立金」について

原告は、本件会社に対し、平成19年10月15日、同月1日に本件管理委託契約が締結される前（同年1月1日から同年9月30日まで）の本件各物件（本件D物件を除く。）に係る「修繕積立金」合計252万円を支払っているところ（甲42）、この積立金は、その対応する期間において業務委託そのものが存在せず、修繕積立金としての実態を備えていなかったものと解されるのであり、単に金員を支出したのみをもって、「債務が成立しており、当該債務に基づいて具体的な給付をすべき原因となる事実が発生している」費用ということとはできないから、これを不動産所得に係る必要経費に算入することはできず、やはり、将来の支出に備えて本件会社に預けられている原告の「預け金」すなわち「資産」に当たるものというべきである。

カ 本件コンサルティング委託契約に基づく業務委託料について

所得税そのもの及び所得税に関する紛争に係る費用は、不動産所得に係る必要経費に算入されない（所得税法45条1項2号、所得税基本通達37-25）ところ、これは、これらの費用が、事業を営み所得を稼得した結果として課されるもの、つまり、所得の処分として生じたもの（家事上の経費（家事費））であると考えられることによるものである。また、①家事上の経費に関連する経費（家事関連費）の主たる部分が不動産所得を生ずべき業務の遂行上必要であり、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及び②青色申告書を提出することにつき税務署長の承認を受けている居住者に係る家事上の経費に関連する経費のうち、取引の記録等に基づいて不動産所得を生ずべき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に相当する経費以外の家事関連費は、必要経費に算入されない（同法45条1項1号、所得税法施行令96条）。

本件コンサルティング委託契約書（甲16）に記載された「甲（原告）の所得税の更正に係る不服申し立て手続きの補助」業務及び「所得税の変更等があった場合に、その内容を理解して、甲（原告）に代わって、その対策を立てる。」業務並びに本件コンサルティング委託契約書（甲24）に記載された「甲（原告）の所得税の異議申立書の作成」業務、「不服審判所へ甲（原告）の不服申立の諸作業の代行」及び「所得税に係る変更等があった場合に、その内容を理解して、甲（原告）に代わって、検討を行い検討書を作成し、甲（原告）に提出する。」業務は、いずれも、所得税に関する紛争に係る費用であって、家事費に該当し、不動産所得に係る必要経費に算入することができない費用であるところ、本件コンサルティング委託契約においては、上記に掲げたもの以外のものを含む委託された業務ごとの委託料の内訳が定められていないのであり、「業務の遂行上必要であり、かつ、その必要である部

分を明らかに区分」できないことは明らかであるから、その金額について、家事費が混在する費用、すなわち家事関連費として扱われ、不動産所得に係る必要経費に算入することができないというべきである。

キ 本件会計税務事務委託契約に基づく業務委託料について

前記カに述べたように、所得税そのもの及び所得税に関する紛争に係る費用は、不動産所得に係る必要経費に算入されないところ、これは、これらの費用が所得の処分として生じたもの（家事費）であると考えられることによるものであるから、所得税の納付に係る費用についても、同様に家事費に該当するものとして、不動産所得に係る必要経費に算入することができないというべきである。

そうすると、本件会計税務事務委託契約書（甲１７）に記載された「甲（原告）の不動産青色申告のため各種資料の作成の補助」業務、「税務署への申告書提出の為の作業の補助」業務及び「税務調査対応作業の補助」業務並びに本件会計税務事務委託契約書（甲２５）に記載された「甲（原告）の不動産青色申告のため各種資料の作成」業務、「税務署への申告書提出のための作業」業務及び「税務調査対応作業」業務は、いずれも所得税の納付に係る費用であって、家事費に該当し、不動産所得に係る必要経費に算入することができない費用であるところ、本件会計税務事務委託契約においては、上記に掲げたもの以外のものを含む委託された業務ごとの委託料の内訳が定められていないのであり、「業務の遂行上必要であり、かつ、その必要である部分を明らかに区分」できないことは明らかであるから、その金額について、家事費が混在する費用、すなわち、家事関連費として、不動産所得に係る必要経費に算入することができないというべきである。

（原告の主張の要点）

ア 本件管理委託契約に基づく「修繕積立金」及び「設備修繕費」について

（ア） 本件各物件は築２０年の中古物件ばかりであって、大規模修繕が必要であり（甲２９ないし３２参照）、その莫大な費用を捻出するためには計画的に積み立てておく必要があり、その額についても合理的な理由がある上、前受金に修繕積立金を別立ての積立預金として積み立てて計上する会計処理について、平成２１年３月３１日に本件会社に対して実施された調査等において、千葉東税務署長が正しいと認めている（甲４０の１ないし４参照）ことにも照らすと、修繕積立金は、不動産賃貸業では必要経費として一般的に認められているものといえ、これを裏付ける見解（甲１５６の１ないし３）もある。巨額の費用を、費用収益対応の原則にのっとり、長期にわたって少額で積立てをすることが、管理会計及び財務会計の原則にもかなう一般的に認められている方法であるから、三島税務署長がこれを認めないとするのは、所得税法３７条１項に反するものである。

（イ） 原告は、本件各物件については、従前の実績に照らし、建物ごとに毎年の修繕に必要な金額が想定できることから、「設備の修繕費」として定額（年間１４４万円又は１５６万円）を本件会社に支払うことを内容とする契約を本件会社と締結し、同金額を契約内容に従って実際に支払ってきたものであり、不動産収入を得るために直接に要した又は生じた費用ではないとして「設備の修繕費」を必要経費として全く認めないのは、三島税務署長の暴挙である。そして、本件各物件に関する平成６年から平成１９年９月３０日までの修繕費は、原告の青色申告に係る総勘定元帳（甲１６０、１８７ないし１９１参照）に記載されており、千葉東税務署等においても必要経費として認められていたところ、その金

額及び不動産収入に対する割合（おおむね２％）をベースに経費としての妥当性を立証した上で、「設備の修繕費」として定額を本件会社に支払うことを内容とする契約を本件会社と締結し、本件会社に対して同契約に従って実際に上記金額に係る金員を支払ってきたのであるから、これを必要経費と認めないのは暴挙である。

- (ウ) 本件管理委託契約に定められた「修繕積立金」及び「設備の修繕費」の支払について、千葉東税務署は、法人税法上の売上げとして税法上正しいものであると認めており、将来の修繕に備える費用を税法上必要経費に算入できるとする定めはないとする被告の主張は、一般に公正妥当と認められた会計原則に違反し、かえって、それを必要経費に計上することは同原則からも好ましいものとされているから、ある費目が法人側で売上げ計上されていたとしても、必ずしもその費目が個人の不動産所得の金額の計算上必要経費に該当するとは限らない旨の被告の主張は失当である。
- (エ) 総勘定元帳の抜粋（甲１６０）によれば、本件会社側で本件管理委託契約に基づく修繕義務を清々粛々と履行した結果発生した設備の修繕費が実際に存在することが認められる。
- (オ) 従前、本件Ｇ物件及び本件Ｊ物件に係る修繕積立金については、必要経費として認められており（甲３３、１５７、１８７ないし１８９、１９４ないし１９７参照）、修繕積立金が所得税法上の必要経費に該当することは明らかであるところ、修繕積立金は具体的な修繕が発生する前に拠出されるものであるから、具体的な給付をすべき原因となる事実が発生しているとの要件を満たさない旨の被告の主張は失当である。また、本件Ｋ物件、本件Ｈ物件、本件Ｌ物件及び本件Ｉ物件に係る「修繕積立金」については、委託契約どおりに本件会社に拠出され、他の資産と区別されて実際に積み立てられている（甲２０２の１ないし６参照）上、千葉東税務署によって認められているから、本件管理委託契約に基づく「修繕積立金」も同法３７条１項の必要経費に該当するというべきである。
- (カ) a 被告は、所得税基本通達３７－２(２)に記載されている「その年１２月３１日までに当該債務に基づいて具体的な給付をすべき原因となる事実が発生していること」を根拠に、原告が主張する修繕費が所得税法３７条１項の必要経費に該当しない旨主張するが、同通達は法律ではなく、「給付をすべき原因となる事実」という文言が曖昧模こととしている上、同通達を適用すると納税者間の公平の要請を大きく損ねるから、同通達を適用すること自体が憲法１４条１項に反するといえる。そして、日本全国津々浦々の税務署で、修繕費及び修繕積立金は支出した時点で必要経費として認められるという行政先例法が成立している（甲１５６の１ないし３）。一般の修繕に備える費用を必要経費に算入することを認める別段の定めはないとする被告の主張については、所得税法５２条ないし５４条は、同法３７条１項とは独立した別の法律の規定であるから、同法５２条ないし５４条を根拠に、修繕積立金は必要経費ではないと文理解釈することはできないことは明らかである。
- b (a) 前記（被告の主張の要点）アに係る被告の主張は、あたかも修繕費が引当金に該当し、「債務の確定」した費用ではないから必要経費に算入できないなどと恣意的な解釈をするが、これは、所得税法が修繕費は必要経費であり、債務の確定をもって同法３７条１項の必要経費と認めるとしていることに反する解釈である上、具体的な支出が必要経費に該当するか否かが争われている場合には、所得の存在について税務署

長側に主張、立証責任がある以上、税務署長側に、収入金額のみならず必要経費についても、税務署長の主張額以上に必要経費が存在しないことについて立証責任がある旨を判示した判例（前掲最高裁平成9年10月28日第三小法廷判決）に反する。

(b) 前記(a)の原告の主張について、被告は、前記(a)で指摘した判例の理解を誤ったものである旨主張する。

しかしながら、原告は、上記判例の第一審判決の判示に沿った主張をしたものであり、上記判例の理解を誤ったものとはいえない。また、必要経費の主張立証責任が被告にあることを判示する判例等（甲182ないし185）もあり、本件更正処分における必要経費の認定以上の必要経費が存在しないことについて立証責任を果たしていないところ、原告は、本来被告が負うべき上記の立証責任を含めて、本件更正処分における必要経費の認定以上の必要経費が存在することを立証したものであるから、被告の主張は失当である。

c 債務の確定は、修繕積立金の取り崩しや修繕した事実といった給付の確定とは異なり、委託者が受託者に対して、当該年度の1月から12月までに支払った金額を債務として認める行為のことを意味するから、実際に修繕費が発生するなどした段階で初めて債務が確定したといえる旨の被告の解釈は、恣意的なものであって失当である。

d 被告は、本件管理委託契約において原告が本件会社に委託した業務の中に修繕が含まれていない旨主張するが、同契約書には「修繕工事の発注、確認を行う」と記載されており、委託業務の中に修繕が含まれるのは当然のことである。そして、本件管理委託契約に基づいて本件会社が設備の修繕を行っていたことは、本件会社の総勘定元帳（甲160）の外注費の記載からも明らかである。

イ 本件業務委託契約に基づく「賃室リフォーム代金」について

(ア) 原告は、本件各物件については、従前の実績に照らし、建物ごとに毎年の原状回復に伴うリフォーム等に必要な金額が想定できることから、「賃室リフォーム代金」として定額（年間264万円）を本件会社に支払うことを内容とする契約を本件会社と締結し、同金額を本件会社に対して同契約に従って実際に支払ってきたものであり、不動産収入を得るために直接に要した又は生じた費用ではないとして「賃室リフォーム代金」を必要経費として全く認めないのは、三島税務署長の暴挙である。

(イ) 本件業務委託契約に定められた「賃室リフォーム代金」の支払について、千葉東税務署は、法人税法上の売上げとして税法上正しいものであると認めているから、ある費目が法人側で売上げ計上されていたとしても、必ずしもその費目が個人の不動産所得の金額の計算上必要経費に該当するとは限らない旨の被告の主張は失当である。

(ウ) 本件業務委託契約に基づく「賃室リフォーム代金」は、本件各物件に関する平成16年から平成19年9月30日までの原告の青色申告に係る総勘定元帳（甲160、187ないし189）に記帳されていた金額（これらは千葉東税務署長が同年7月24日にした税務調査等を通じて必要経費として認められている。）及びそれが本件各物件に係る不動産収入に占める割合（おおむね3%）をベースに経費としての妥当性を立証した上で、「賃室リフォーム代金」として定額を本件会社に支払うことを内容とする契約を本件会社と締結したのであるから、これを必要経費と認めるべきである。

(エ) 本件業務委託契約においては、「賃室リフォーム代金」は、「清算に係わる業務」に該

当し、「④入居者の居室のリフォーム費用」で、「賃室の入居者が退去した場合の立会いの対価、リフォーム費用として」と明記され、本件業務委託契約書（甲１９）添付別紙３（本判決別紙８）において「３その他の修繕費用」として費用も明示するなど、本件会社が原状回復義務ないしリフォーム工事等を実施する義務があることを本件業務委託契約書の随所に「賃室リフォーム」と明記して認めている上、本件会社の総勘定元帳（甲１９２）にも、原状回復ないしリフォームに際して外注した費用が発生していることが記載され、「賃室リフォーム代金」が実際に存在することが認められるのであり、本件会社が本件業務委託契約に基づいて「賃室リフォーム」を履行しているといえるから、原告が本件会社に対して本件業務委託契約において合意された「賃室リフォーム代金」を支払った時点で「債務の確定」があったものといえるのであり、上記「賃室リフォーム代金」は、所得税法３７条１項の必要経費に該当する。

ウ 原告ないし本件管理組合が支出した「修繕積立金」について

（ア） 千葉東税務署長は、従前、本件Ｇ物件に係る管理組合及び本件Ｊ物件に係る管理組合が支出した修繕積立金について、その会計処理が正しいものであると認めており（前記ア（オ）参照）、本件Ｄ物件についても、平成１９年７月に本件Ｃ物件を購入するまでは修繕積立金が必要経費として認められていたところ、三島税務署長が、本件Ｃ物件を購入した途端に「修繕積立金」を必要経費として認めない旨主張したのであり、本件Ｃ物件の購入の前後で本件管理組合の実態に何ら変更がないことに照らすと、ある費目が法人側で売上げ計上されていたとしても、必ずしもその費目が個人の不動産所得の金額の計算上必要経費に該当するとは限らないとするのは失当であり、上記のような三島税務署長の主張は、到底認められない。また、原告が本件管理組合に修繕積立金を支出した時点で「債務の確定」が認められるものである。

（イ） 本件管理組合における修繕積立金は、別勘定で区分経理されており、本件各係争年分における修繕積立金が実際に原告から拠出されていることが認められ（甲３９、１９８ないし２０１参照）、明確に修繕積立金の積立て状況が分かるように管理されているから、これは、所得税法３７条１項にいう必要経費に該当することは明らかである。

エ 本件管理委託契約締結前の期間に関する「修繕積立金」について

原告は、本件会社が設立される前の期間（平成１９年１月から同年９月まで）に関する本件各物件（ただし、本件Ｄ物件を除く。）の「修繕積立金」について、これを本件会社に対して実際に支払った（甲４２参照）上で適切に経理処理し、千葉東税務署も「不動産収入を得るために直接要し又は生じた費用」と認めているにもかかわらず、三島税務署長がこれを否認するのは、恣意的な処分であって違法である。そして、原告が本件会社に対して「修繕積立金」を支出した時点で「債務の確定」があったと認められるものである。

オ 本件コンサルティング委託契約に基づく業務委託料について

（ア） 所得税法４５条１項２号は、所得税の金額そのものを必要経費として控除できないとしているだけで、所得税に係る紛争の費用が家事関連費であるとは解釈できないから、これに反する所得税基本通達３７－２５は採用すべきでない。また、所得税法施行令９６条は、主たる部分が不動産所得を生ずべき業務の遂行上必要であれば必要経費として認められると解釈すべきものである。

（イ） 原告は、本件コンサルティング委託契約において、委託した業務内容を明らかにし、

本件会社においても売上げとして計上され、千葉東税務署もこれを認めているにもかかわらず、これを必要経費ではないとするのは、原告から税金を搾取しようとする恣意的な処分であって取り消されるべきであり、ある費目が法人側で売上げ計上されていたとしても、必ずしもその費目が個人の不動産所得の金額の計算上必要経費に該当するとは限らない旨の被告の主張は失当である。

- (ウ) 原告が、本件コンサルティング委託契約において委託したのは、所得税の税額の検討等ではなく、自宅とは物理的に完全に区分できる本件各物件の家事費及び家事関連費を除く不動産の運用に係る検討に関するものであるから、被告が主張する家事関連費はもとより契約の対象外である。そして、その経費の内容も当該業務（なお、本件コンサルティング委託契約（ただし、平成20年1月1日に締結されたもの）上は、14つの業務を委託していることになっているが、実際に行われている業務は、本件コンサルティング委託契約書（甲24）1条1項②号、⑥号ないし⑨号に係る業務のみであり、同項⑫号ないし⑭号に係る業務の作業が行われたことは今のところはない。）の対価として相当な金額（月額2万3500円。1月当たり15時間の作業で時間単価1500円相当である。）で、高度な検討を行う対価を要求するようなものでもない。

したがって、本件コンサルティング委託契約においては、業務ごとの委託料の内訳は定められていないが、全て不動産運用に係る検討業務であることから、「業務の遂行上必要であり、かつ、その必要である部分を明らかに区分」でき、その金額は全て不動産所得の必要経費に算入することができるというべきである。

- (エ) 所得税基本通達37-25は、業務を営む者が当該業務の遂行上生じた紛争を解決するために支出した費用は、基本的に不動産所得等の純所得の計算時点で必要経費にすることを本旨とするものであるところ、これによれば、被告が家事費に該当するとする本件コンサルティング委託契約の内容は、100%貸付不動産に関わる運用に係る検討であり、これが紛争を解決するための費用であっても、業務の用に供されている資産につき生じた紛争を解決するために支出した費用であるから、不動産所得の計算上、必要経費として認められるものである。「所得税」との記載があるとしても、100%貸付不動産に関わる部分のものである以上、不動産貸付業務の遂行上生じた紛争に該当するのであり、家事費に該当するものとはいえない。

また、所得税は、家事関連費であっても家事費ではないから、所得税の課税処分の是非を争うために要する費用も家事費に該当することになるとの被告の主張も失当である。

- (オ) 所得税法施行令96条2号にいう「所得を生ずべき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」に該当するか否かは、所得税基本通達45-1により、業務の内容、経費の内容、家族及び使用人の構成、店舗併用の家屋その他の資産の利用状況等を総合勘案して判定されるものとされているところ、本件コンサルティング委託契約における業務の内容は、不動産貸付業務の遂行に常態で直接必要なものであって、経費の内容は、時間単価1500円程度の不動産収入の1%未満の少額のものであり、対象となる不動産が100%賃貸不動産であることに照らすと、不動産貸付業務の遂行に常態で直接必要であったことが明らかであるから、「所得を生ずべき業務の遂行上直接必要であったことが明らか」といえる。

カ 本件会計税務事務委託契約に基づく業務委託料について

- (ア) 原告は、本件会計税務事務委託契約において、委託した業務内容を明らかにし、本件会社においても売上げとして計上され、千葉東税務署もこれを認めているにもかかわらず、これを必要経費ではないとするのは、原告から税金を搾取しようとする恣意的な処分であって取り消されるべきであり、ある費目が法人側で売上げ計上されていたとしても、必ずしもその費目が個人の不動産所得の金額の計算上必要経費に該当するとは限らない旨の被告の主張は失当である。
- (イ) 原告が、本件会計税務事務委託契約において委託したのは、自宅とは物理的に完全に区分できる本件各物件の経理事務に関するもの（なお、本件会計税務事務委託契約上は、9つの業務を委託することになっているが、実際は、本件会計税務事務委託契約書1条1項①号ないし⑥号及び⑧号に係る業務の作業のみが行われ、同項⑦号及び⑨号に係る業務の作業が行われたことは今のところはない。）であるから、被告が主張する家事関連費はもとより契約の対象外である。そして、その経費の内容も本件各物件の経理事務に相当な金額（月額3万1500円）である。したがって、本件会計税務事務委託契約においては、業務ごとの委託料の内訳は定められていないが、全て不動産に係る業務であることから、「業務の遂行上必要であり、かつ、その必要である部分を明らかに区分」でき、その金額は全て不動産所得の必要経費に算入することができるというべきである。
- (ウ) 本件会計税務事務委託契約において委託した事務は、①所得税青色申告決算書のデータを作成したり、帳簿類を作成したりする経理事務作業、②不動産に関わる税務申告書提出のための経理事務作業、③貸付不動産に限定した税務調査対応のための経理事務作業であって、いずれも不動産貸付業の業務遂行上直接必要な部分であるから、所得税基本通達45-2による取扱いを受けられるべきものといえる。
- (エ) 所得税法施行令96条2号にいう「所得を生ずべき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」に該当するか否かは、所得税基本通達45-1により、業務の内容、経費の内容、家族及び使用人の構成、店舗併用の家屋その他の利用状況等を総合勘案して判定されるものとされているところ、本件会計税務事務委託契約における業務の内容は税理士事務所のホストコンピュータに入力する事務作業に相当するものであって、経費の内容は時間単価1200円程度の不動産収入の1%未満の少額のものであり、対象となる不動産が100%賃貸不動産であることに照らすと、不動産貸付業の遂行に常態で直接必要であったことが明らかであるから、「所得を生ずべき業務の遂行上直接必要であったことが明らか」といえる。
- (2) 争点2（原告が平成19年に支出した平成20年1月分の「修繕費及び管理費」の名目によるものとされる金員の額が平成19年分の不動産所得の金額の計算上必要経費に算入すべき金額であるか否か）
- （被告の主張の要点）
- ア ある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、「その年において」債務が確定しているものとされている（前記(1)の（被告の主張の要点）ア参照）から、当該年に支払った費用のうち、前払費用（一定の契約に基づき継続的に役務の提供を受けるために支出した費用のうち、当該年の12月31日において、いまだ提供を受けていない役務に対応するもの）の額は、その年分の必要経費に算入されないというべきである。
- したがって、平成19年12月に支払われた平成20年1月分の「修繕費及び管理費」は、

いずれも平成19年分の不動産所得に係る必要経費に算入することができないというべきである。

イ 原告は、所得税基本通達37-30の2を引用した上で、平成19年12月に支払われた平成20年1月分の「修繕費及び管理費」は、平成19年分の不動産所得に係る必要経費に算入することができるというべきである旨主張する。

しかしながら、所得税基本通達37-30の2の内容は、別紙1の4(4)に記載されているとおりであるところ、同通達の定めは、所得税法37条及び同通達37-2が定める債務確定主義の例外として認められるものであるから、同通達37-30の2にいう「前払費用の額でその支払った日から1年以内に提供を受ける役務に係るものを支払った場合」等の要件の当てはめは厳格になされるべきであるところ、本件会社は、本件管理委託契約、本件コンサルティング委託契約及び本件会計税務事務委託契約（ただし、いずれも平成19年10月1日に締結されたもの）について、同年11月30日、各契約の定めに従って、平成20年1月1日をもって解約する旨の申入れを原告にしており、遅くとも同解約の申入れが原告に到達した平成19年12月1日には原告が上記の事情を認識したものであるから、平成20年1月分の「修繕費及び管理費」の支払がなされた時点（平成19年12月）において、上記各契約に基づく平成20年1月分の役務提供がなされない状況であることも明らかであったといえるから、平成19年12月に支払われた平成20年1月分の「修繕費及び管理費」については、同通達にいう「前払費用の額でその支払った日から1年以内に提供を受ける役務に係るものを支払った場合」に当たらないというべきである。

したがって、原告の主張は理由がない。

（原告の主張の要点）

ア 原告は、本件会社に対し、本件管理委託契約に基づき、平成20年1月分の「修繕費及び管理費」についても、平成19年12月末までに実際に支払を完了しており（甲43参照）、そのことについて適正な会計処理もしているにもかかわらず、これを否認するのは、恣意的な処分である。そして、債務の確定は給付の確定ではなく、各委託契約書に定められた業務の委託料が委託先（本件会社）に支払われた時点で、債務の確定があったものとみなされて所得税法37条1項にいう必要経費に該当することになるものと解すべきであるから、平成19年12月末までに実際に支払われた平成20年1月分の「修繕費及び管理費」についても、必要経費になるものというべきである。

イ 所得税基本通達37-30の2によれば、本件管理委託契約のように、修繕費の額及び役務の内容が明確に定められており、継続的に役務の提供を受けるために支出した費用のうち、1年以内に提供を受ける役務に係るものを支払った場合には、その年分の必要経費に算入されるのであるから、平成19年12月に支払われた平成20年1月分の「修繕費及び管理費」を平成19年分の必要経費に算入することができない旨の被告の主張は失当である。また、同通達には、「一定の契約」とあり、「同一の契約」とされていないから、ある契約が解除されると同時に契約が締結され、新旧の契約相互間でその内容に大きなそごがなければ、会計の継続性の原則を損ねる契約内容の変更ではないので「一定の契約」とあるといえるというべきである。

ウ 仮に、契約が解除されたことを理由に所得税基本通達37-30の2による取扱いを受けることができないとしても、本件業務委託契約及び本件D物件管理委託契約は解除されてい

ないから、上記の各契約に係る「管理費及び修繕費」の額については、同通達による取扱いが受けられるというべきである。

(3) 争点3 (本件各物件の償却費の算定の適否)

(被告の主張の要点)

ア 減価償却資産の取得価額を計算する方法等について

(ア) 減価償却費の意義は、取得した資産が使用可能な一定の期間、収益に貢献することから、当該資産の取得価額を当該一定期間にあん分して必要経費に計上することで、費用と収益を対応させて期間利益の計算を適切に行おうとするものであるから、購入した資産については、期間あん分する取得価額の基礎とすべき金額である「購入の代価」(所得税法施行令126条1項1号)は、実際に対価として支払った取引額(一般的には売買契約の当事者が合意し、購入者が同契約に基づいて支払うこととなった金額)とするのが相当であり、売買契約書において売買の当事者が合意した売買価額を明示している場合には、特段の事情がない限り同契約書に記載された金額である。

(イ) a 土地と建物を一括して購入した場合には、土地は減価償却の対象とならないため、減価償却費の計算に当たっては建物部分の代価を区分する必要がある、減価償却資産を取得した際に支払った代価ないし対価が明らかであればそれによるべきであるものの、それが明らかではない場合には、合理的な区分方法によって算定しなければならないところ、このことについては、同一の公的機関が同一時期に合理的な評価基準でその適正な時価を評価したいわゆる固定資産税評価額(地方税法349条)により土地及び建物の価額比を求め、かかる価額比をもって代金総額をあん分する方法により算定するのが合理的であるというべきである。

b 原告は、固定資産税評価額には消費税等の額が含まれていないから、これを基礎として建物の取得価額を算定するに当たっては、固定資産税評価額に消費税等の額の分を上乗せした額を基礎とすべきである旨主張する。

しかしながら、資産の譲渡等における当事者間で取引価格が設定されれば、その価格がどのように設定されようとも、取引価格の額(消費税の課税標準である「課税資産の譲渡等の対価の額」の計算の基礎となるもの)には消費税等の額に相当する金額が含まれていることになり(消費税法28条1項)、固定資産税評価額は、「適正な時価」(地方税法341条5号)、すなわち、正常な条件の下に成立する当該資産の取引価格(客観的交換価値)をいうのであるから、それは上記のような資産の譲渡等における対価の額を表すものということができる。

したがって、固定資産税評価額の中に消費税等の額を含むものとして土地の価額とのあん分に使用することができるというべきである。

イ 本件各物件の建物及び建物附属設備(これらを併せて、以下「建物等」ということがある。)の取得価額について

(ア) a 本件K物件、本件L物件、本件I物件、本件A物件及び本件B物件に係る建物等については、上記各物件に係る各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(ただし、本件I物件については、売買契約書上に建物等の価額は明記されていないが、消費税及び地方消費税(以下「消費税等」という。)の額に相当する金額が記載されているため、その額から建物等の価額が判明する。)、こ

れが不合理なものともいえないから、上記各物件に係る各売買契約書に記載された建物等の金額（建物に係る消費税等の額に相当する金額を含む。）又は消費税等の額に相当する金額から判明する建物等の価額が、上記各物件に係る建物等の取得価額となるというべきである。

- b 原告は、前記イ(ア)に述べたように各売買契約書において土地及び建物等の売買代金が区分して明記されているか、又はそれと同様に扱うことができる本件K物件、本件L物件、本件I物件、本件A物件及び本件B物件について、不動産鑑定士が作成した各不動産鑑定評価書（甲105の2・4ないし7。以下、物件ごとの不動産鑑定評価書のことを「本件K物件鑑定評価書」のようにいい、本件J物件、本件H物件及び本件C物件について作成された不動産鑑定評価書（甲105の1・3・8）も併せて総称するときは「本件鑑定評価書」という。）に記載された各評価額を用いたあん分計算によって算出した価額を上記の各物件の建物等の取得価額とするのが合理的である旨主張する。

しかしながら、前記ア(ア)に述べたとおり、特段の事情のない限り、本件K物件、本件L物件、本件I物件、本件A物件及び本件B物件に係る各売買契約書（甲51、53の1・2、54ないし56）に記載された売買金額をもって上記各物件の各建物等の取得価額としたことは適法というべきである上、上記各物件に係る各不動産鑑定評価書（甲105の2・4ないし7）の鑑定評価額は、上記各物件の取得時を価格時点とした時価相当額を算定したとされるものであるにもかかわらず、現実の売買価額（甲51、53の1・2、54ないし56参照）とかなりかい離したものとなっており、およそ信ぴょう性に欠けるものであるから、原告の主張は理由がないというべきである。

- (イ) a 本件G物件、本件J物件、本件H物件及び本件C物件に係る建物等については、上記各物件に係る各売買契約書等において、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いないため、これらの物件に係る建物等の取得価額を算定するに当たっては、固定資産税評価額（ただし、固定資産のいわゆる評価替えがされていない年（地方税法341条6号に定める基準年度以外の年）においては、当該資産の取得年度の前後の基準年度における固定資産税評価額に基づき均等に補正した額）に基づいて区分計算すること（その際、各物件の取得に係る仲介手数料についても同様に区分計算して考慮すること）が合理的であるというべきである（なお、原告が本件G物件の取得価額の算定について主張する信義則の適用に関しては、争点5参照）。

- b 原告は、前記aの各物件に係る減価償却費についても、本件鑑定評価書中の各物件に対応するものに基づく取得価額によるべきである旨主張する。

しかしながら、前記イ(イ)に述べたところのほか、特に、本件J物件鑑定評価書（甲105の1）及び本件H物件鑑定評価書（甲105の3）については、建物のみで実際の売買価額の総額を上回る価額であると評価したり（本件H物件）、建物の再調達原価に根拠不明な金額を大幅に上乘せした上で土地につき地積広大地であるとして40%もの減額の補正をしたりし（本件J物件）、いずれも建物を過大に評価した不合理な鑑定評価であり、信ぴょう性がないものであるから（なお、原告が原告の平成16年分ないし平成18年分の所得税の更正の処分及び過少申告加算税の賦課決定処分の一部の各取消しを求めた訴え（以下「別件訴訟」という。）に対する判決である乙5、6参照）、原告の主張は理由がない。

ウ 建物と建物附属設備の区分の方法等について

(ア) 建物附属設備に係る減価償却の方法等について

- a (a) 各減価償却資産の耐用年数は専ら耐用年数省令に規定するところに委ねられているところ（所得税法施行令 129 条）、同省令において、建物及び附属設備の耐用年数は同省令別表第一に定めるところによるとされ（同省令 1 条 1 項 1 号）、同別表第一に建物附属設備として掲げられたもの以外の建物の内部に設置され、建物と物理的、機能的に一体となっている造作に関する取得費相当額は、建物の取得価額に含め、同表における種類を「建物」として、当該建物の耐用年数によって償却すべきことになるが、同表に建物附属設備として掲げられた造作については、建物に固着されたもので、その建物の使用価値を増加させるもの又はその建物の維持管理上必要なもので、特に建物から分離して償却すべきものとして掲げられたものと解されるから、同表の区分に従った耐用年数によって償却すべきことになると解するのが相当である。

そして、建物附属設備について、本件各物件におけるようにその取得価額が各売買契約書上も確定申告上も明らかではない場合については、固定資産評価基準に定める建設設備の内容が同表に建物附属設備として掲げられたものとおおむね同様なものであることに照らし、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によって、建物の取得価額と建物附属設備の取得価額とにあん分して算出する方法により、その取得価額を算出するのが合理的であり、中古建物を購入した場合においては、取得時までの時の経過に应ずるものとして計算上控除すべき建物等の損耗の計算については、所得税法 49 条 1 項ほかに定める減価償却費の計算方法に従って算定することが合理的であると解すべきである。

- b (b) 原告は、建物等の取得価額に占める建物附属設備の割合は実態に照らすと 2 割とするのが相当であると主張し、本件鑑定評価書（甲 105 の 1 ないし 8）においては、その建物附属設備の評価が合理的であることの根拠として、設備工事費の割合は、個々の物件により差はあるものの、共同住宅ではおおむね平均値 20% 前後となるのが一般的である旨が記載されている。

しかしながら、本件鑑定評価書（甲 105 の 1 ないし 8）における建物附属設備が建物に占める割合に係る各評価は、本件各物件の個別事情や具体的な特性等に合わせ実際のデータが選択され、それらを基礎に評価されたわけではなく、木造と非木造とにすら区分されていない共同住宅に係るおおむねの平均値として算出されたものを基礎に評価されたものにすぎないから、このようにして作成された本件鑑定評価書（甲 105 の 1 ないし 8）に基づき建物及び建物附属設備を区分することは合理的でない。

- b (a) 耐用年数省令 1 条 1 項 1 号及び別表第一においては、建物附属設備の耐用年数には、「電気設備」等個々の設備ごとに所定の年数（細目別耐用年数）を適用するほか、「前掲の区分によらない」ことを選択することも許容されている。耐用年数通達 1-1-6 によれば、上記の「前掲の区分によらないもの」とは、同表に掲げる一の種類に属する減価償却資産について「構造又は用途」、「細目」又は「設備の種類」ごとに区別しないで当該一の種類に属する減価償却資産を一括して償却する場合のこれら

の資産の区分をいうとされており、上記「前掲の区分によらないもの」とは、その個々の資産としては異なる区分のものが含まれていたとしても、その全てに一括した耐用年数を適用する場合を想定して定められているものである。

(b) 仮に、原告の主張するとおり、建築設備の再建築費評点数を内容ごとに詳細に区分し、本件各物件全てについて建築設備を細分化した再建築費評点数を用いて詳細に建物附属設備の取得価額を算定したとしても、その場合の本件各係争年分の減価償却費の額は、被告が主張する減価償却費の額をいずれも下回るから、原告に不利なものとなるのみであり、原告の主張を前提としても、本件更正処分等の取消事由とはならない。なお、建築設備の再建築費評点数にはユニットバスが含まれているが、ユニットバスは、建物に固着し、物理的又は機能的に一体不可分な内部造作であり、建物と一体となってその効用を維持増進する目的を有するものであるから、建物本体の耐用年数が適用されるものであり、建築設備の再建築費評点数を細分化して耐用年数省令に当てはめる際には、ユニットバスの評点数を建築設備の評点数から除いた各建築設備の評点数が全体の再建築費評点数に占める割合をもって、建物と建物附属設備の各取得価額を計算すべきである。

(イ) 本件各物件の建物附属設備に係る減価償却の具体的な方法等について

a 本件G物件、本件I物件、本件H物件及び本件D物件について

(a) 本件G物件、本件I物件、本件H物件及び本件D物件については、建築設備の再建築費評点数が明らかになっているから、建物等全体の取得価額を原告が取得するまでの損耗額を控除した後の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で区分して建物附属設備と建物の各取得価額を算定するのが相当である。

(b) その上で、本件G物件、本件I物件、本件H物件及び本件D物件は、いずれも原告が中古物件として購入したものであり、これらの物件に係る売買契約書上、各建物附属設備は、その「構造又は用途」ごとに区分する取得価額の実額が不明であるから、これらの物件の各建物附属設備の取得価額は一括して算定することが合理的である。よって、これらの物件の建物附属設備としての耐用年数は、耐用年数省令別表第一により、「前掲のもの以外のもの及び前掲の区分によらないもの」に区分することとなる。

そして、これらの物件における再建築費評点数を算出した資料（甲73、75、76、乙14）によれば、これらの物件には「建築設備」として、それぞれ「電気設備」、「給水設備」、「衛生設備」、「ガス設備」、「エレベーター」等が設置されている。ここで、当該建物附属設備が同表所定の「主として金属製のもの」であるかどうかは、耐用年数に最も影響があると認められるフレームその他の主要構造部分の材質が金属製であるかどうかなどを考慮して決すべきものと解されるところ（耐用年数通達2-7-2）、上記の設備は、通常、その主要な構造部分が金属製のもので構成されていると解される。これに加え、原告は、本件訴えにおいて、もともと本件各物件の各建物附属設備の耐用年数を18年として減価償却費を計算していたことも考慮すれば、本件G物件、本件I物件、本件H物件及び本件D物件の各建物附属設備は、通常のものと同様に「主として金属製のもの」で構成されているといえるから、上記各物件の各建物附属設備の耐用年数は、いずれも同表における「前掲のもの以外のもの及び前

掲の区分によらないもの」の「主として金属製のもの」に区分され、その耐用年数については、18年とするのが相当である。

- (c) 仮に、本件G物件、本件I物件、本件H物件及び本件D物件の各建物附属設備を「主として金属製のもの」ではなく、「その他のもの」に区分するとすれば、その耐用年数は10年となる。しかるに、原告が、本件G物件を除く上記の各物件を取得したのは建物の建築時点から10年以上経過した時点であるから、原告が取得した時点においてこれらの物件の建物附属設備の法定耐用年数は既にその全部が経過しており、その耐用年数は2年となる（耐用年数省令3条1項2号イ）。なお、所得税法が強制償却を採用していることを踏まえると、本件においては、取得時期との関係において、本件B物件及び本件C物件を除き、建物附属設備の減価償却費を計上できる期間を終了していることになる。

したがって、「その他のもの」に区分した場合には、本件各係争年分に計上できる減価償却費の額はかえって少額となるから、この点が本件更正処分等の一部を取り消す理由にはなり得ない。

- (d) ところで、本件訴えにおいて、原告は、本件G物件の建物の耐用年数を47年と主張するが、その耐用年数は、同物件が中古物件であることに照らし、法定耐用年数（47年）から建物の建築（昭和56年8月）後原告が取得（昭和63年6月）するまでの経過年数（6年10か月）を控除し、これに当該経過年数の100分の20に相当する年数（1年4か月）を加算し、年未満の月数を切り捨てた41年とするのが相当である（耐用年数省令3条1項2号）。また、同物件の償却率については、0.055とするのが相当である（本件各物件中のその他の物件については、建物の耐用年数等に関し原告と被告との間で大きな争いはないものと思料される。）。

b 本件K物件について

耐用年数通達2-2-1の内容は、別紙1の5(2)のとおりであるところ、同通達上、建物が木造、合成樹脂造又は木骨モルタル造である場合には、建物附属設備について耐用年数を建物本体と区分して適用するか、建物と一括して適用するかは選択的な関係にあり、納税者においてこれを決することができる。これは、木造の建物については、その本体と建物附属設備の耐用年数の差は、鉄骨鉄筋コンクリート造の場合ほど著しくない上、その建物附属設備の金額も少額な場合が多く、かつ、建物の価額に包括されていて区分が困難なものもあることから、経理の簡素化等の見地から、木造物件については、納税者の選択により、建物附属設備の取得価額を建物の取得価額に含め、建物附属設備についても建物と一括して建物と同一の耐用年数を適用して減価償却費の計算を行うことを認めているものである。

本件K物件については、再建築費評点数における建築設備の評点数が不明であり、また、原告は、本件各確定申告において、本件K物件の土地部分を区分せず、また、建物附属設備を建物と区分せずにいずれも建物に含め一括して減価償却して申告しているところ、本件K物件は木造であるから、被告が本件においてしたように建物附属設備を建物に含めて償却することは、耐用年数省令の定めに沿ったものといえる。

c 本件J物件について

本件J物件については、再建築費評点数における建築設備の評点数が不明であり、ま

た、原告は、本件各確定申告において、建物附属設備を建物と区分せずに申告しているところ、同物件の建築年月が昭和55年3月であり、その建物附属設備を建物から区分したとしても、同物件を原告が取得した平成11年4月までに想定される耐用年数（8年ないし18年）を既に経過していることになり、償却額を想定することができないことから、建物と建物附属設備を区分せずに全て建物として減価償却費の計算を行うのが相当であり、そのような処理をしたとしても、それが原告に有利な計算となる以上、違法とはいえないというべきである。

d 本件L物件について

- (a) 本件L物件については、再建築費評点数における建築設備の評点数が不明であり、また、原告は、本件各確定申告において、建物附属設備を建物と区分せずに申告しているところ、同物件を原告の前に所有していた者が、確定申告に当たり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たことに照らし、同人がそれらを取得してから平成14年12月に原告に譲渡するまでの間の減耗を控除した後のそれらの取得価額（原告は建物附属設備と一括して建物として5490万9556円で取得している。）の残存価額の比率によって、同物件の建物等の取得価額を建物と建物附属設備である給水ポンプに区分してあん分計算し、減価償却費の計算をすることが合理的であるというべきである。なお、上記の計算の際、給水ポンプの耐用年数については、耐用年数省令別表第一における建物附属設備中「給排水設備」に区分されるものに適用される15年とするのが相当である。
- (b) 本件L物件については、もともと建物附属設備の購入代価や工事割合が明らかになる書類はなく、船橋市税務部固定資産税課においても、総評点数が算定されているのみで、部分別再建築費評点数が明らかになる書類は存在しなかった。そのため、同物件の前所有者は、同物件を建物と建物附属設備（給水ポンプ）とに区分し青色申告者として確定申告をし、原告が、これを平成14年12月に建物を5490万9556円、土地を4509万0444円で購入したものであるところ、原告は、同物件の前所有者が建物及び建物附属設備を取得してから一定の減耗を控除した後の建物及び建物附属設備を建物として一括して5490万9556円で取得したのであるから、前所有者の確定申告書に添付された青色申告決算書の建物及び建物附属設備の残存価額を用いて建物と建物附属設備を区分することも合理的な方法といえ、被告は当該方法によりそれらを区分したものである（なお、原告の別件訴訟に係る判決である乙5参照）。また、本件L物件は、平成2年7月17日に建築されたものであり、建築されてから20年以上経過した本件更正処分の時点において、建築に要した資材、施工量、施工程度を明らかにすることはできないのであるから、この点からも同物件の前所有者の確定申告書に添付された青色申告決算書を用いてこれらを区分する方法は合理的であるといえる。
- (c) 原告は、本件L物件について、平成24年1月20日に船橋市役所が通知した「評価計算資料の件について」（甲144。以下「評価計算資料」という。）を根拠として、同物件の建物附属設備の割合は18.1%になるから、建物等の購入金額に上記の18.1%を乗じて同物件の建物附属設備の取得価額を算出すべきである旨主張する。

しかしながら、本件L物件について存在していたのは建築当時に評価された再建築費評点数（甲74）のみであり、部分別の再建築費評点数が明らかになる資料は船橋市役所に存在していなかったところ、評価計算資料（甲144）は、本件更正処分後に原告が依頼して建築当時（平成2年）の本件L物件の再建築費評点数の内訳を算出させたものであることがうかがわれ、船橋市がいかなる資料を基に上記内訳を算出したのか不明である上、本件L物件の建築後に同物件の原告の前の所有者が設置した給水ポンプに相当する評点数が含まれておらず、原告が取得した平成14年当時における本件L物件の建物附属設備の内訳を正確に反映しているものとはいえず、建物附属設備の取得価額を算定する資料として妥当なものとはいえないから、本件においてこれに依拠して本件L物件の建物附属設備に係る減価償却費を計算することは適当ではない。

（原告の主張の要点）

ア 減価償却資産の取得価額を計算する方法等について

（ア） 法令上、減価償却資産の取得価額の算定方法は具体的に定められていない（所得税法49条、所得税法施行令126条参照）から、合理的な方法により建物等の取得価額を算定する必要があるところ、被告は、売買契約書に建物等の金額が明示されている場合にはどのような場合にもその金額をもって減価償却資産の取得価額とする旨解釈しており、これは自己に都合の良い解釈であって、不当である。売買契約書に建物等の価額あるいは消費税等の額が記載されていたとしても、これを基に計算される建物等の金額が合理的に算定されていない場合は、当該契約書に記載された金額を用いることは許されないというべきであって、関係通達にも表れているように、消費税法、所得税法及び法人税法上、売買契約書における土地と建物等の価額に係る記載の有無にかかわらず、土地及び建物の価額が合理的な基準で算定されない又は土地と建物の区分が合理的ではない場合は違法となるというべきである。

そして、国税庁が、譲渡所得の申告に当たって土地と建物等の購入時の時価の割合で区分して書くべきことや、その際の建物等の時価について国税庁が公開している建物の標準的な建築価額表に記載された建築単価に当該建物の延べ床面積を乗じた額に建築時から取得時までの経過年数に応じた償却率を乗じて得られる額を用いるべきことを示し（甲111、162の1ないし9参照）、これと同旨の見解を示すもの（甲164参照）や下級審裁判例（甲107参照）もある。

（イ） 被告が主張するように、建物等の取得価額を売買契約書の記載に従って決める方法によると、他の方法（①固定資産税評価額（ただし建物等の価額については消費税等の額を上乗せしたもの）により土地及び建物等の価額比を求め、かかる価額比をもって代金総額をあん分する方法、②土地については固定資産税評価額を0.7で除した額、建物等については国税庁が公開している建物の標準的な建築価額表に記載された建築単価に当該建物の延べ床面積を乗じた額に建築時から取得時までの経過年数に応じた償却率を乗じて得られる額をそれぞれ用いて、土地及び建物等の価額比を求め、かかる価額比をもって代金総額をあん分する方法、③本件各物件の個別事情を反映した最も客観的合理性が担保できる不動産鑑定基準に基づいた不動産鑑定士による鑑定評価額を用いて土地及び建物等の価額比を求め、かかる価額比をもって代金総額をあん分する方法）によって算出される

建物等の取得価額よりも著しく過少となるから、被告の主張する建物等の取得価額は、原告の財産権を侵害するものである。また、売買契約書の建物等の取得価額の記載が法律上合理的な金額であることが担保されているわけではない上、本件においては、同価額は、売主が消費税等を多く支払いたくない旨の意向を有していたことを反映して物件全体の価額に占める建物等の取得価額の比率を低く抑えたという事情があるものでもある。

(ウ) 仮に、被告の主張するように、土地及び建物等のそれぞれの価額が明らかでない場合に固定資産税評価額を用いてその価額比による代金総額をあん分する方法によって、土地及び建物等のそれぞれの譲渡価額を算出するとしても、土地の固定資産税評価額について基準年度以外の年度に原告が取得したものに係る場合にはこれを補正する必要がある、かつ、土地及び建物等のいずれの固定資産税評価額にも消費税等の額が含まれていないから、あん分対象となる建物等に含まれている実際の消費税等の税率に見合った消費税等の額を建物等の固定資産税評価額に上乗せした上で、代金総額を土地と建物等の固定資産税評価額の価額比であん分すべきである。原告は、建物等の固定資産税評価額には、消費税等の額が含まれないことを総務省の担当者に確認しているものであり、建物等の固定資産税評価額が当該建物等の対価の額ではないことは明らかである。

(エ) 被告の主張するように、本件各物件の取得価額を固定資産税評価額、契約書の金額又は消費税等の額からの割返しによる価額によって算出すると、他の方法によって算出した場合と比べて著しく過少となり、原告の財産権を侵害するから、本件更正処分は違法である。

イ 本件各物件の建物等の取得価額について

(ア) 本件K物件、本件L物件、本件A物件及び本件B物件について

本件K物件、本件L物件、本件A物件及び本件B物件については、上記各物件に係る各売買契約書（甲51、53の1・2、55、56）に記載された金額は、土地と建物等の価額比が時価比で均衡していない（他の方法（①固定資産税評価額（ただし、建物等の価額については消費税等の額を上乗せしたもの）により土地及び建物等の価額比を求め、かかる価額比をもって代金総額をあん分する方法、②土地については固定資産税評価額を0.7で除した額、建物等については国税庁が公開している建物の標準的な建築価額表に記載された建築単価に当該建物の延べ床面積を乗じた額に建築時から取得時までの経過年数に応じた償却率を乗じて得られる額をそれぞれ用いて、土地及び建物等の価額比を求め、かかる価額比をもって代金総額をあん分する方法、③本件各物件の個別事情を反映した最も客観的合理性が担保できる不動産鑑定基準に基づいた不動産鑑定士による鑑定評価額を用いて土地及び建物等の価額比を求め、かかる価額比をもって代金総額をあん分する方法）によって算出された価額比と比べて、建物等の比率が過少である。）から、上記各物件に係る各売買契約書（甲51、53の1・2、55、56）に記載された金額をもって上記各物件の建物等の取得価額とする被告の主張は不合理である。そして、上記各物件の個別事情を反映した最も客観的合理性が担保できる不動産鑑定基準に基づいた不動産鑑定士による鑑定評価額（甲105の2・4・6・7参照）をもって、上記各物件の建物等の取得価額とすべきである。

(イ) 本件I物件について

a 本件I物件については、同物件に係る売買契約書（甲54）に記載された消費税等の

額から算出された土地と建物等の価額比は、他の方法（①固定資産税評価額（ただし、建物等の価額については消費税等の額を上乗せしたもの）により土地及び建物等の価額比を求め、かかる価額比をもって代金総額をあん分する方法、②土地については固定資産税評価額を0.7で除した額、建物等については国税庁が公開している建物の標準的な建築価額表に記載された建築単価に当該建物の延べ床面積を乗じた額に建築時から取得時までの経過年数に応じた償却率を乗じて得られる額をそれぞれ用いて、土地及び建物等の価額比を求め、かかる価額比をもって代金総額をあん分する方法、③本件各物件の個別事情を反映した最も客観的合理性が担保できる不動産鑑定基準に基づいた不動産鑑定士による鑑定評価額を用いて土地及び建物等の価額比を求め、かかる価額比をもって代金総額をあん分する方法）によって算出された価額比と比べて建物等の比率が過少であるから合理的とはいえず、消費税法基本通達（平成7年12月25日付け課消2-25（例規）課所6-13課法3-17徴管2-70査調4-3国税庁長官通達）11-4-2にも反するのであり、物件の個別事情を反映した最も客観的合理性が担保できる本件I物件鑑定評価書（甲105の5）に記載された鑑定評価額をもって、同物件の建物等の取得価額とすべきである。

- b 被告は、本件J物件について、同物件に係る売買契約書（甲50）に消費税等の額の記載があるにもかかわらず、消費税等の額から計算できる建物等の価額を使わず、固定資産税評価額であん分する方法を用いたのであるから、本件I物件についても、固定資産税評価額であん分する方法を用いることも認められるべきである。

（ウ） 本件G物件、本件J物件、本件H物件及び本件C物件について

- a 本件G物件、本件J物件、本件H物件及び本件C物件については、固定資産税評価額が、土地について時価の7割、新築建物について時価の5割及び中古建物について時価の4割でそれぞれ評価されていることが判明したこと（甲109、117、118、120、125の1ないし4、126参照。また、千葉市若葉区の担当者も同旨を回答している。）に加え、建物等に係る固定資産税評価額は不当な初期減価（2割）がされることにも照らすと、土地及び建物等の各固定資産税評価額に基づいて各物件に係る取得価額の総額をあん分すると、建物等の評価が必ず過少となり、不合理であることは明らか（甲165参照）である。そして、本件J物件、本件H物件及び本件C物件の個別事情を反映した最も客観的合理性が担保できる不動産鑑定基準に基づいた不動産鑑定士による鑑定評価額（甲105の1・3・8）をもって、上記各物件の建物等の取得価額とすべきである。
- b 本件G物件及び本件J物件に関する被告の主張は、上記の各物件に係る土地がいずれも広大地であること（甲129、130参照）等を踏まえて評価する必要があるところ、固定資産税評価額にはそのような物件に固有の事情が反映されないため、土地については過大に評価され、建物等については過小に評価されることとなるのであり、その点から見ても、被告の主張は合理的ではない。
- c 本件H物件及び本件C物件に関する被告の主張は、消費税等の存在を考慮していないために正しいあん分となっていないことから、それが失当であることは明らかである。

ウ 建物と建物附属設備の区分の方法等について

- （ア） 建物附属設備に係る減価償却の方法等について

- a 被告は、建物と建物附属設備の区分について、固定資産評価基準に示された「建築設備」のみを耐用年数省令上の「建物附属設備」とし、その余のものを全て建物に含めて区分しているが、建物本体以外の設備が全て建物附属設備であるというべきであるし、少なくとも、固定資産評価基準にいう「仮設工事」及び「その他の工事」は、その内容に照らし、耐用年数省令上の「建物附属設備」に含まれる「前掲のもの以外のもの及び前掲の区分によらないもの」として区分すべきであって、建築設備の再建築評点数は建物附属設備を算定する指標として合理的な数値になり得ないから、被告の主張する区分は不合理である。そして、実態に照らすと、建物等の取得価額に占める建物附属設備の割合は、2割とするのが相当であり、それに近い額を用いている本件鑑定評価書（甲105の1ないし8）に記載された各鑑定評価額を用いるのが合理的である。
- b 所得税法施行令6条は、建物本体のみを建物とし、建物本体以外の建物に附属する一切の設備を建物附属設備とするものと定めている規定と解釈すべきものであり、これによれば、造作が建物に含まれると解する余地はないというべきである。他方、固定資産評価基準にいう「建築設備」は、所得税法施行令6条にいう「建物附属設備」よりも狭小な範囲のもののみを指すから、建築設備の再建築費評点数は、建物附属設備を算定する指標として合理的な数値にはなり得ないというべきである。
- c 原告は、耐用年数省令上の建物附属設備には、固定資産評価基準上の建築設備のほか、内部仕上げ、床仕上げ、天井仕上げ、屋根仕上げ、建具、仮設工事、その他の工事も含まれる旨を前提に、これらのものは全て建物附属設備の「主として金属製のもの」に区分されるとして、本件において、建物附属設備の減価償却期間を18年と主張したものであり、固定資産評価基準の内容を精査してそれが金属製であるからという理由によるものではない。なお、「建築設備」の内容については、運搬設備を除き金属製のものはほとんどないのであり、これを主として金属製のものとすることはできないといえるのであり、その意味で、被告の主張は誤りである。
- d 被告は、建物附属設備の区分を細分化した計算をしているところ、これは、建物等の取得価額が不合理である上、耐用年数省令上の建物附属設備よりも固定資産税評価基準上の建築設備の方が範囲が狭いにもかかわらずこれを前提としたものであるから、不合理が増幅しているだけであり、失当である。
- e 固定資産評価基準の建築設備の具体的内容は、「電気設備」、「衛生設備」、「空調設備」、「防火設備」及び「運搬設備」であるところ、これに耐用年数省令の耐用年数を当てはめると、電気設備は6年又は15年、衛生設備は13年又は15年、空調設備は13年、防火設備は8年、運搬設備は17年となる。被告は、本件G物件、本件I物件、本件H物件及び本件D物件の建物附属設備は電気設備や給水設備ほか主として金属製のものであるとして、それらの耐用年数がいずれも18年である旨主張するが、上記のとおり、被告の主張が誤りであることは明らかである。
- f 被告は、建築設備の再建築費評点数を内容ごとに詳細に区分し、本件各物件の建物附属設備の取得価額を算定したとしても、減価償却費の額が被告の主張額を下回ることになる旨主張する。

しかしながら、被告が主張する建物等の取得価額がおしなべて3割過小であることを前提にすると、本件更正処分における減価償却費の額を上回ることになるから、依然と

して本件更正処分等の取消事由が存することに変わりはない。また、被告は、ユニットバスが建物に含まれる旨を主張するが、内部造作はその構造のいかんを問わず本体たる建物に含めて償却することはできず、建物附属設備に含めて償却すべきものであるから、被告の主張は失当である。

(イ) 本件各物件の建物附属設備に係る減価償却の具体的な方法等について

a 本件K物件について

(a) 本件K物件は、事業用の共同住宅であり、建物等の取得価額に占める建物附属設備の割合を無視することはできないところ、本件K物件に係る部分別再建築費評点数表（甲72）によれば、建物附属設備の割合は16.6%となったから、本件更正処分は、原告に不利な処分を強行したものであって違法である。そして、本件K物件の個別事情をしんしゃくして評価された本件K物件鑑定評価書（甲105の2）の評価額は、原告が本件K物件の建物等を取得した時の取得価額を適正に評価したものといえるから、これを用いるべきである。

(b) 本件K物件については、本件G物件と同じ仕様であり、本件G物件に係る部分別再建築費評点数表（乙14）を使って推計課税することが許されるにもかかわらず、被告は、建物附属設備を零円とする不合理な方法を採用している。他方、本件K物件鑑定評価書（甲105の2）の評価は、個別具体的な事情をしんしゃくした上で合理的に建物附属設備の額を評価している。したがって、本件K物件の建物等に係る取得価額を算出するに当たっては、同評価書（甲105の2）の評価額を用いるべきである。

(c) 耐用年数通達2-2-1の最初に、建物の附属設備は、原則として建物本体と区分して耐用年数を適用する旨が記載され、所得税法施行令6条は、建物と建物附属設備を合理的に区分すべき旨を定めていると解すべきものであるから、本件K物件についても、原則どおり建物と建物附属設備に区分すべきであり、これをしない本件更正処分は違法であって、本件K物件の建物等に係る取得価額を算出するに当たっては、本件K物件鑑定評価書（甲105の2）の評価額を用いるべきである。

(d) 耐用年数通達2-2-1は、国税庁の内規であり、納税義務者が従うべきものとはいえないから、建物と建物附属設備に区分するか建物と一括して適用するかを納税者が決定すべきものとはいえない。また、同通達は、原則として、建物と建物附属設備に区分するとした上で建物として一括する場合も①建物附属設備の金額が少額の場合、②建物の価格に包括されていて区分が困難なものに限られる旨を定めている旨解説されているところ、本件K物件の場合、他の物件と同様に建物等の取得価額に占める建物附属設備の割合が20%（なお、本件G物件と同様の方法によると16.6%である。）とその金額が少額ではなく、本件K物件に係る部分別再建築費評点数表（甲72）を用いて建物と建物附属設備を簡単に区分できるのであって、上記通達における例外の適用要件を満たさないから、原則に従った更正処分をすべきである。

(e) 三島税務署長は、本件H物件、本件I物件、本件D物件及び本件G物件については、部分別再建築費評点数表を用いて建物と建物附属設備に区分している（甲73、75、76、乙14）ところ、本件K物件についても、部分別再建築費評点数表（甲72）を入手すれば簡単に建物と建物附属設備に区分できたものであり、電卓をたた

けば建物附属設備の割合が16.6%とこれが少額ではないことも含めて確認できるから、本件K物件について、建物と建物附属設備を区分することなく申告されていたとしても、国税に関する法律に基づいて更正処分を行わなければならないところ、これを怠ったものである。

b 本件L物件について

(a) 本件L物件について、被告は、建物建築時に存在する建物附属設備を零円とし、平成11年7月に交換修理したと推認できる給水ポンプのみを建物附属設備と認定しているところ、ほぼ同じ設備仕様で、ほぼ同じ時期に建築され、ほぼ同じ時期に原告が取得した本件H物件と比較して、建物等の取得価額に占める建物附属設備の割合に明らかな差異がある上、建物と建物附属設備の区分が明らかとされている評価計算資料(甲144)を用いた原告の計算によれば、建物附属設備の割合は18.1%である(なお、「非木造家屋再建築評点数の平均的概算表について」(甲170)に基づく原告の計算によれば、17.06%である。)から、被告の認定は不合理である。他方、本件L物件鑑定評価書(甲105の4)においては、土地及び建物等の価額は時価を最もよく反映し、その価額比も時価比で均衡しており合理的であるので、本件L物件の取得価額を算出するに当たっては、同評価書(甲105の4)の評価額を用いるべきである。

(b) 被告は、評価計算資料(甲144)が原告が取得した平成14年当時の本件L物件の建物附属設備の内容を示しているとはいいい難いから、これに依拠して減価償却費を計算することは適当ではない旨主張するが、被告は、本件H物件(甲73)、本件I物件(甲75)、本件D物件(甲76)及び本件G物件(乙14)の新築時の部分別再建築費評点数表に依拠して本件更正処分の適法性を主張しているところ、これらが原告が上記の各物件を取得したときのものではないことも含め、これらの評点数表と同様の手続により評価計算資料(甲144)が作成されたものであるから、被告の主張は矛盾しており、本件更正処分は違法である。また、原告は、工事の完成図書(甲221)及び工事写真(甲222の1・2)を船橋市に送付して評価計算資料(甲144)を作成してもらった(乙28)のものであり、同資料は他の部分別再建築費評点数表(甲73、75、76、乙14)と同程度の信頼性がある。

(c) 本件L物件の原告の前の所有者は、いまだ償却が終了せず、かつ、建物と建物附属設備に区分することも可能であったと思料されるにもかかわらず、これをすることなく確定申告をしていたものであって、違法な確定申告をしていたといえるところ、このような違法な確定申告の金額を基礎として原告による本件L物件の建物及び建物附属設備に係る各取得価額を認定することは所得税法施行令6条に反する違法な認定である。

c 本件G物件について

本件G物件については、市川税務署の指導に従って平成10年分から建物の耐用年数を47年とし、償却率を0.048としてきたものであるから、行政上の信義則の適用が認められるべきことを考慮すると、上記の耐用年数、償却率を使用すべきである。

エ 本件鑑定評価書(甲105の1ないし8)がいずれも信用することができるものであることについて

- (ア) 売買価格が時価を保証するものではない以上、現実の売買価格と大幅にかい離しているからといって本件鑑定評価書（甲１０５の１ないし８）に記載された各鑑定評価額が不合理であるとはいえず（甲１４０参照）、また、所得税法施行令１２６条にいう「減価償却資産の取得価額」であるというためには、土地と建物等の価額のあん分比が合理的であるかどうかが重要であるから、本件鑑定評価書（甲１０５の１ないし８）に記載された各鑑定評価額が現実の売買価格と大幅にかい離していることを理由に、本件鑑定評価書（甲１０５の１ないし８）が信用できないとはいえず、これは、固定資産税評価額が売買契約価額からかい離しているからといって信ぴょう性がないとはいえないのと同じである。
- (イ) 土地について当該土地の固定資産税評価額を０．７で除した額と建物等について当該建物の標準的な建築価額に基づく建築単価に建物の床面積を乗じて得た額から経過年数に応じた減価した額を引いて求めた額を合計し、上記の土地又は建物等の価額が上記合計額に占める割合をもって、現実の売買価額をあん分した額を、当該土地又は建物等の時価として扱うのが相当であり、これを減価償却資産の取得価額であるとするのが相当であるところ、本件鑑定評価書（甲１０５の１ないし８）に記載された各鑑定評価額は、それと近似しているのであり、合理的である。
- (ウ) 本件鑑定評価書（甲１０５の１ないし８）に記載された各鑑定評価額は、いわゆるDCF法に基づく評価額を採用してされたものであり、本件各物件に係る各売買契約書等（甲４９ないし５７（枝番のあるものは枝番を含む。））の金額を上回った評価額となっているが、原価法に基づく価額に考慮されていない収益部分は、土地と建物等に均等に配分されるため、あん分比が原価法と変わることはなく、建物等に係る取得価額の決定には影響を及ぼさない上、収益性を控除すれば、建物等の譲渡所得に係る確定申告をする際に用いる額に近似する額となるから、公平性が担保された合理的な価額であるといえる。また、本件鑑定評価書（甲１０５の１ないし８）に記載された各鑑定評価額は、収益性を控除した場合には実際の売買契約における価額とのかい離が少ない一方で、固定資産税評価額と実際の売買契約における価額とのかい離の方が大きいから、その意味においても、本件鑑定評価書（甲１０５の１ないし８）に記載された各鑑定評価額は信ぴょう性がある。
- (エ) 本件鑑定評価書（甲１０５の１ないし８）に記載された各鑑定評価額は、DCF法により収益部分が考慮されているだけでなく正常価額である（本件鑑定評価書（甲１０５の１ないし８）に記載された各鑑定評価額は、土地については固定資産税評価額を７割で除した価額と、建物等については国税庁が公開している建物の標準的な建築価額表に記載された建築単価に当該建物の延べ床面積を乗じた額に建築時から取得時までの経過年数に応じた償却率を乗じて得られる額とそれぞれ近似している。）ところ、本件各物件が①建築費が大幅に高騰していた時期の物件であること、②収益性が高い物件であること、③売主が売り急いでいた物件であること、④競売再販物件であったこと等の理由により不良債権化した収益物件を格安で購入できたという特別な事情があるから、本件鑑定評価書（甲１０５の１ないし８）に記載された各鑑定評価額が本件各物件の実際の売買価額よりも高いとしても、上記の各鑑定評価額が信用できないとはいえない。
- (オ) 本件J物件鑑定評価書（甲１０５の１）は、付帯費用という本件G物件を除く他の本件各物件にはない個別事情（広大地を大規模開発した上に大規模な区分所有建物を建築したために莫大な費用が発生している。）を不動産鑑定評価基準の開発法を用いて清々粛々

と算出しており、客観的合理性を持つ正確な建物の取得価額であるといえる。また、開発行為によって潰れ地が多く発生して容積率が200%から100%に半減することや類似の広大地の売買において40%程度の減価が発生することが開発法の試算結果にも符合することから、同鑑定評価書（甲105の1）において、広大地減価率として40%を採用したことには相当の理由がある（甲174ないし176参照）。

（カ） 本件鑑定評価書（甲105の1ないし8）においては、構造又は用途ごとに区分する取得価額の実額が明らかな12（非木造の物件）又は3（木造の物件）の類似建物について調査（甲142参照）し、その結果として共同住宅であるという具体的特性があるが故に設備工事費割合がほぼ20%であることが確認されたことから、不動産鑑定士は、建物附属設備の取得価額に占める割合を20%と評価したものである。これは、日本不動産鑑定協会及び東京都不動産鑑定士協会の運用指針の上限の値と一致しているから、本件鑑定評価書（甲105の1ないし8）に記載された各鑑定評価額はいずれも信用することができる。

（4） 争点4（理由の附記に係る違法の有無）

（原告の主張の要点）

ア 本件更正処分等は、何らの法律上の根拠も事実に基づく具体的理由も附記されることなくされたもの（別紙3ないし5参照）であり、判例（最高裁昭和●●年（〇〇）第●●号同60年4月23日第三小法廷判決・民集39巻3号850頁。以下「最高裁昭和60年判決」という。）の判示に照らしても、理由を具体的に明示するものとはいえないから、所得税法155条2項に違反するものである。

イ 更正通知書に記載すべき理由の附記は、法律行為であるから、原告を処分する法律を示して、その法律に原告の行為が対象となり、その法律に原告が現に違反した事実を、例文的、抽象的ではなく具体的に示す必要があり、これらが1つでも欠ければ、所得税法155条2項に違反することになる。本件において、管理費及び修繕費については、いずれも根拠となる法律とその法律に違反した法律上及び事実上の根拠を具体的に示す必要がある（最高裁昭和60年判決及び下級審裁判例（甲171）参照）のに、これを示していないから、同項に違反するものである。

ウ 本件更正処分等において、三島税務署長は、建物等の取得価額について、所得税法施行令126条1項1号の規定を指摘するのみであるところ、同号の文言は抽象的で具体性がなく、一般納税者には具体的な計算ができないから、更正処分の具体的根拠が明らかになっているとはいえない。また、三島税務署長は、物件ごとに恣意的に使い分けた3つの異なった方法で本件各物件の建物等の各取得価額を計算しているにもかかわらず、その理由を具体的に附記していないのであり、税務署長の判断の慎重、合理性を担保してその恣意を抑制するとともに更正処分の具体的根拠を明らかにするという理由の附記の制度の趣旨に反している。そして、三島税務署長が発出した各更正通知書（甲1ないし3）は、いずれも処分の理由を相手方に知らせて不服の申立てに便宜を与えるものともいえない。

エ 本件更正処分等には、本件各物件に係る減価償却費について、その具体的な計算方法が示されていないところ、法令には具体的な計算方法が定められておらず、どの計算方法を選ぶかによって所得の金額も大きく左右されるから、計算の過程を明示するだけでは理由の附記として十分ではなく、当該計算方法を選択した事実上の根拠を示す必要があるが、三島税務

署長が発出した各更正通知書（甲１ないし３）にはこれが示されておらず、所得税法１５５条２項に違反する。

（被告の主張の要点）

所得税法１５５条２項は、更正通知書に更正の理由を附記しなければならない旨を定め、判例（最高裁昭和６０年判決）は、「更正の根拠を前記の更正処分庁の恣意抑制及び不服申立ての便宜という理由附記制度の趣旨目的を充足する程度に具体的に明示するものである限り、法の要求する更正理由の附記として欠けるところはないと解するのが相当である」としているところ、その附記すべき更正理由の具体的内容としては、更正の原因となる事実、それへの法の適用及び結論の３つを含む必要があるが、法の適用に関して生ずる法の解釈の問題や収入、支出の法的評価ないし法的判断の問題については、結論のみを示せば足りるものと解される。

そして、本件更正処分等においては、更正理由として、本件更正処分における処分庁の判断過程について本件更正処分の原因となる事実、それへの法の適用、さらにはその結果を明示したもの（別紙３ないし５参照）であって、所得税法の要求する処分庁の恣意抑制及び不服申立ての便宜という理由附記制度の趣旨目的を充足する程度に具体的であるというべきである。

したがって、本件更正処分に係る更正理由書（甲１ないし３）の理由の記載は、所得税法１５５条２項の求める理由の附記として欠けるところはない。

（５）争点５（信義則の適用の有無）

（原告の主張の要点）

ア 判例（最高裁昭和●●年（○）第●●号同６２年１０月３０日第三小法廷判決・裁判集民事１５２号９３頁。以下「最高裁昭和６２年判決」という。）は、租税法律関係に関する信義則の適用について、租税法規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課税処分に係る課税を免れしめ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初めて信義則の法理の適用の是非を考えるべきものであり、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、後にその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上記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の考慮は不可欠である旨を判示している。

イ 本件Ｇ物件に係る減価償却費の計算については、原告は、平成６年５月に行われた市川税務署の税務相談（以下「本件税務相談」という。）における同署の指導結果に基づいて確定申告をしており、本件税務相談における指導結果が誤っているとしても、前記アの「特別の事情」があるといえる。

すなわち、原告は、同月、本件Ｇ物件の税務上の取扱いに関し、具体的な質問事項や資料を用意した上で、原告の妻に本件税務相談を受けさせたところ、本件税務相談を担当した市川税務署の職員（以下「本件職員」という。）は、①建物等の取得価額を計算するに当たって仲介手数料を算入しなかった、②固定資産税の課税標準を用いて計算した、③基準時を本件Ｇ物件の購入時の昭和６３年ではなく、賃貸を開始した平成６年とした、④減価償却費の計算に当たり建物と建物附属設備を区分して計算しなかった、⑤適用すべき償却率を誤り過

少な償却率を用いたという過誤を犯し、その過誤を前提とした公的見解を示した（甲４６ないし４８（枝番のあるものは枝番を含む。）、９８、１７８参照）ため、原告はこれを信頼し、それを前提とした申告手を履行し（甲１００、１０４参照）、その後もこれに従った申告をした（甲１４３の１ないし１３参照）。

税務相談も税務行政の円滑な遂行のために重要な役割を果たしていることを踏まえれば、税務相談における見解の表示も最高裁昭和６２年判決のいう「信頼の対象となる公的見解」に該当するというべきであり、同旨を判示した下級審の裁判例（甲１０２参照）もある。そして、原告は、平成６年度の所得税について本件職員が指導したとおりに確定申告をし、その後も、原告に不利な部分についてもこれを甘受した上で、千葉東税務署において同様の確定申告をしているのであり、原告が税務官庁の表示を信頼しその信頼に基づいて行動したこと及びそのことについて原告の責めに帰すべき事由がないとも明らかである。また、原告は、本件職員の原告に不利益な教示による損失のほか本件賦課決定処分による過少申告加算税の賦課も受けているだけでなく、減価償却費が多く取れない中古物件に多く投資するという誤った投資をするという損害も被っているから、本件職員の指導を信頼しなければ行わなかった経済活動を行ったことに伴う経済的損失も被っている。

さらに、他の納税者は現在でも固定資産税の課税標準を用いて計算された建物等の取得価額に基づく課税をされている状況にある（固定資産税課税標準を用いて計算すべきである旨を判示した下級審の裁判例（甲１０３参照）や同旨の見解（甲９９の１・２、１６３）もある。）から、原告に信義則を適用したとしても、租税法の平等な適用に背くことにならない特別の事情があるともいえることをも勘案すると、本件Ｇ物件に係る減価償却費の計算については、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課税処分に係る課税を免れしめ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というべきである。

ウ 税務相談は、申告納税制度の下でされる国の施策であるところ、これは、行政サービスではなく、税務相談員は、細心の注意を払って納税義務者の相談に答えるべき責務を負っているものであり、特に、本件Ｇ物件に係る減価償却費の計算については、法令に具体的な定めがなく、本来的には、国税庁長官が納税義務者に具体的な計算の仕方を示すべき責務を負っていたのに、これを怠り、税務署の税務相談に実質的にその役目を委任し、税務相談において正式に税務署の見解を述べるのが予定されていたという特段の事情がある。このような状況下でされた本件税務相談における本件職員の見解は、税務官庁の公的見解に対する信頼と同等かそれ以上の信頼を原告に対して示したものであるといえ、税務相談の結果が誤っていた場合であっても、納税者に約束した税務相談の結果を取り消すことができないという信義則が認められるべきである。

また、税務相談が行政サービスである旨を判示した下級審の裁判例（甲１８０、１８１）の事例においては、単なる一般的な問合せに対する口頭での回答であったのに対し、本件は、申告納税に係わる具体的な相談であり信頼性の高い更正指導であったから、国の税務行政の施策として行っているものといえ、上記の裁判例（甲１８０、１８１）とは事情が異なる。（被告の主張の要点）

原告は、本件Ｇ物件に係る減価償却費の計算について、平成６年に原告の妻が本件職員から指導を受けた内容に従って申告した内容であるからこれと異なる更正処分をすることは信義

則に反する旨主張する。

しかしながら、租税法律関係においては、租税法規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課税処分に係る課税を免れしめ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初めて信義則の法理の適用の是非を考えるべきものであり、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、後にその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上記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の考慮は不可欠であると解され（最高裁昭和62年判決参照）、納税相談における税務職員の回答は、それ自体としては行政サービスとして特段の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り、これを課税庁による公的見解の表示ということはできないところ、原告の妻と面談した本件職員が同人からの相談に対して何らかの回答を示したとしても、それは法的効果を有しない参考意見の提供行為にとどまり、税務官庁としての公的見解を示したものとはいえない上、そもそも、原告は、本件職員から指導されたとする内容に従った申告をしておらず、独自の判断ないし解釈に従った減価償却費の計算をした上で申告したことが認められるから、「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課税処分に係る課税を免れしめ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」があるとはいえないのであり、原告の主張は理由がない（なお、原告に係る別件訴訟の判決である乙5、6参照）。

(6) 争点6（通則法65条4項の「正当な理由」の有無）

（原告の主張の要点）

ア 原告は、本件G物件に係る減価償却費について、仲介手数料を加算しないで申告しているから、本件賦課決定処分は、過大申告をしたにもかかわらず過少申告加算税を賦課するものであり、不当又は酷になることはあっても、適正に申告した納税者と法令に反する申告をした納税者との不公正の是正を図る必要があるとはいえない。

イ 原告は、本件税務相談において、本件職員から仲介手数料を加算しないことや固定資産税評価額ではなく固定資産税の課税標準を用いることを指導されていたところ、固定資産税の課税標準を用いることを是認した裁判例もある（甲103参照）から、固定資産税の課税標準を用いて建物等の取得価額を算出して良いという行政先例法があったといえる上、被告は、固定資産税評価額を用いることを公的見解として表示するなどの被告の取扱いを納税者に周知させて定着させるのに必要な措置を講じておらず、原告が被告の見解を知るよしもなかったから、原告には、過少申告加算税を賦課されない「正当な理由」があるといえる。

（被告の主張）

本件においては、原告が所得金額等を過少に申告したことについて、通則法65条4項で定める「正当な理由」があるとは認められない。

第3 当裁判所の判断

- 1 争点1（原告が不動産所得に係る償却費以外の必要経費に算入すべき金額であると主張する原告の支出に係る金員の額が本件各係争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であるか否か）について

- (1) 本件管理委託契約に基づく「修繕積立金」及び「設備の修繕費」について

ア(ア) 関係法令等の定め(別紙1)に述べたとおり、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、不動産所得の総収入金額を得るため直接要した費用の額及び当該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。)の額とする旨を定めており、不動産所得を生ずべき業務について生じた償却費以外の費用の額については、別段の定めがあるものを除き、その年において債務が確定した場合に初めて不動産所得の金額の計算上必要経費に算入することができると解するのが相当である(所得税基本通達37-1参照)。そして、その額を必要経費に算入すべき償却費以外の費用でその年において債務が確定しているものとは、別段の定めがあるものを除き、①その年12月31日までに当該費用に係る債務が成立していること、②その年12月31日までに当該債務に基づいて具体的な給付をすべき原因となる事実が発生していること及び③その年12月31日までにその金額を合理的に算定することができるものであることの全てに該当するものを意味すると解するのが相当である(同通達37-2参照)。

以上に反する原告の主張は全て採用することができない。

(イ) 前提事実(3)に述べたように、本件管理委託契約においては、原告は本件会社に対して本件各物件(ただし、本件D物件については別に本件D物件管理委託契約が締結されている。以下(1)において同じ。)の設備の修繕を委託する旨が明示的には定められていない(前提事実(3)ア(ア)及び(エ)並びに別表4及び同6各参照)一方、修繕費の支払については原告が別途指示する必要がある旨が明示的に定められている(前提事実(3)ア(ア)b(d)及び同(エ)b(d)参照)から、本件管理委託契約におけるこれらの定めの内容を前提とすれば、本件各物件について修繕が必要な事態が生じたとしても、本件会社が本件管理委託契約に基づき当然に本件各物件の修繕をしなければならない義務を負うものではないと解するのが相当である。そして、本件においては、原告が本件会社に対して本件各物件の修繕について指示をしたことを裏付ける具体的事実や、修繕の内容、施工者等の本件各物件の修繕を実際にしたことに関する具体的事実を認めるに足りる的確な証拠は見当たらない。

そうすると、原告が、本件会社に対し、本件管理委託契約に基づき、「修繕積立金」(ただし、本件D物件については計上されていない。)及び「設備の修繕費」(本件D物件についてを含めて計上されている。)とされる名目によるものとして金員を支出したとしても、そのことのみによって本件会社に本件各物件を修繕する具体的な義務が生ずることにはならず、本件各物件の修繕に係る債務が確定したとはいえないから、原告が本件会社に対して支出したとされる本件管理委託契約に基づく「修繕積立金」及び「設備の修繕費」の名目によるものとされる金員の額が、本件各物件に係る不動産所得の金額の計算上必要経費に算入すべき金額に該当するとは認め難いというべきである。

イ(ア) 原告は、本件各物件が建築後相当の年数が経過した物件であって、修繕に必要な費用を計画的に積み立てておく必要があることや、長期にわたって少額を積み立てることが管理会計及び財務会計の原則にもかない一般的に認められる方法であることなどに照らすと、「修繕積立金」は不動産賃貸業においては必要経費として一般的に認められているものである旨主張する。

しかしながら、将来の修繕に備える費用を一般に不動産所得の金額の計算上必要経費に算入することができることを認める法令上の根拠が見当たらない上、既に述べたとおり、

原告が本件管理委託契約に基づく「修繕積立金」の名目によるものとされる金員を支出したとされることにより本件各物件の修繕に係る債務が確定したとはいえないことにも照らすと、原告の主張するところをもって、原告が本件会社に対して支出したとされる本件管理委託契約に基づく「修繕積立金」の名目によるものとされる金員の額が、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金額に該当するとは認め難いというべきである。

したがって、原告の主張は採用することができない。

- (イ) 原告は、本件各物件については、従前の実績に照らし、本件各物件に係る建物ごとに毎年の修繕に必要な金額を想定することができる上、現実にも、平成6年から平成19年9月30日までの本件各物件に係る修繕費は、必要経費として認められていたのであるから、これらと不動産収入に対する割合がほぼ同じであることが立証されている本件管理委託契約に基づく「設備の修繕費」の各支出は、いずれも必要経費に該当する旨主張する。

しかしながら、①原告が平成6年から平成19年9月30日までの本件各物件に係る修繕費を支出したとされることについて、実際に本件各物件の修繕をしたこととは無関係に、不動産収入との関係で一定の割合の範囲内の何らかの金員を修繕費の名目で支出したことのみをもって、当該金員の額が不動産所得の金額の計算上必要経費に算入すべき金額であると認められたこと、②本件各係争年分における本件各物件の修繕に要した費用に係る年ごと及び建物ごとの具体的な金額並びに③本件各係争年分における本件各物件についてした修繕の具体的な内容については、いずれもこれらを認めるに足りる的確な証拠は見当たらない（なお、原告は、総勘定元帳の抜粋（甲160、187ないし191）により本件各物件について修繕費が発生したことが認められる旨主張するが、これらの記載をもって、上記②及び③のような具体的な金額や内容が明らかであるものとはいえず、上記判断を左右するものとはいえない）。そうすると、原告の主張するところを踏まえたとしても、原告が本件会社に対して支出したとされる本件管理委託契約に基づく「修繕積立金」及び「設備の修繕費」の名目によるものとされる金員の額が、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金額に該当するとは認め難いというべきである。

したがって原告の主張は採用することができない。

- (ウ) 原告は、本件管理委託契約書に「修繕工事の発注、確認を行う」との記載があるから、原告が本件管理委託契約に基づき本件会社に委託した業務の中に本件各物件の修繕が含まれるのは当然のことである旨主張する。

しかしながら、本件管理委託契約においては、本件各物件につき大規模な修繕を要する事態が生じた場合に、本件会社は、修繕の計画の立案の一環として、計画案を作成して原告に対して提案し、その後に修繕工事の発注や確認を行うものとされていたのであり（別表4及び同6の各「1. 事務管理業務」中の「(5)大規模修繕計画の立案の補助」（別表4）又は「(5)大規模修繕計画の立案」（別表6）参照）、このことと、日常的に修繕をする義務を負うこととは、同一のものであるとはいえない上、前記(ア)に述べたような本件管理委託契約における定めの内容に照らすと、原告が本件管理委託契約に基づき本件会社に本件各物件の修繕をする業務を委託したとは認め難いから、原告の主張は採用することができない。

- (2) 本件業務委託契約に基づく「賃室リフォーム代金」について

ア 前提事実に述べたように、本件業務委託契約においては、原告は本件会社に対して本件各

物件の貸室について原状回復ないしリフォーム工事等を委託する旨が明示的には定められていないこと（前提事実(3)イ(ア)参照）のほか、本件各物件の貸室について原状回復ないしリフォーム工事等が必要な事態が生じた場合における所要の作業の内容や費用の額等は各物件の状況や以後の当該貸室の使用の在り方等に応じて様々であると推認されることに照らすと、本件管理委託契約について前記(1)ア(イ)に述べたところや、本件D物件管理委託契約について後記(3)アに述べるところと同様に、本件会社が原状回復ないしリフォーム工事等をする場合には、原告と本件会社が別途合意をするか、又は少なくとも原告において別途指示する必要があると解するのが相当であり、本件各物件の貸室について原状回復ないしリフォーム工事等をする必要がある事態が生じたとしても、本件会社が本件業務委託契約に基づき当然に本件各物件の貸室について原状回復ないしリフォーム工事等をしなければならない義務を負うものではないと解するのが相当である。そして、本件においては、原告が本件会社との間で本件各物件の貸室について原状回復ないしリフォーム工事等をするについて新たな合意をするなどした事実や、本件会社が本件各物件の貸室について原状回復ないしリフォーム工事等をしたことに関する具体的な事実を認めるに足りる的確な証拠は見当たらない。

そうすると、原告が、本件会社に対し、本件業務委託契約に基づき、「貸室リフォーム代金」とされる名目によるものとして金員を支出したとしても、そのことのみによって本件会社に本件各物件の貸室について原状回復ないしリフォーム工事等をする義務が生ずることにはならず、本件各物件の貸室について原状回復ないしリフォーム工事等をするにに係る債務が確定したともいえない上、本件会社に原状回復ないしリフォーム工事等をする具体的な義務が生じた事実又は原告との別途の合意をするなどしたに基づいて本件会社が実際に原状回復ないしリフォーム工事等をした事実を認めるに足りる的確な証拠もないから、原告が本件会社に対して支出したとされる本件業務委託契約に基づく「貸室リフォーム代金」の名目によるものとされる金員の額が、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金額に該当するとは認め難いというべきである。

イ(ア) 原告は、従前の実績に照らし、本件各物件の建物ごとに毎年の原状回復に伴うリフォーム等に必要な金額を想定することができる上、本件業務委託契約に基づく「貸室リフォーム代金」の額は、平成16年から平成19年9月30日までの原告の青色申告に係る総勘定元帳（甲160、187ないし189）に記載されていた金額の本件各物件に係る不動産収入に占める割合とほぼ同じであることが立証されており、千葉東税務署長も税務処理として正しいものと認めていたから、本件業務委託契約に基づく「貸室リフォーム代金」の支出は、所得税法37条1項の必要経費に該当する旨主張する。

しかしながら、①平成16年から平成19年9月30日までの本件各物件の貸室について原状回復ないしリフォーム工事等をしたとされることに対する代金等について、実際に本件各物件の貸室について原状回復ないしリフォーム工事等をしたこととは無関係に、不動産収入との関係で一定の割合の範囲内の何らかの金員を「貸室リフォーム代金」との名目で支出したことのみをもって、当該金員の額が不動産所得の金額の計算上必要経費に算入すべき金額であると認められたこと、②本件各係争年分における本件各物件の貸室について原状回復ないしリフォーム工事等に要した費用に係る年ごと及び建物ごとの具体的な金額並びに③上記②の費用に関する原状回復ないしリフォーム工事等の具体的な内容

については、いずれもこれらを認めるに足りる的確な証拠は見当たらない(なお、原告は、総勘定元帳の抜粋(甲192)により本件各物件について「貸室リフォーム代金」が発生したことが認められる旨主張するが、これらの記載をもっても、上記②及び③のような具体的な金額や内容が明らかであるとはいえず、上記判断を左右するものとはいえない。)。そうすると、原告の主張するところを踏まえたとしても、原告が本件会社に対して支出したとされる本件業務委託契約に基づく「貸室リフォーム代金」の名目によるものとされる金員の額が、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金額に該当するとは認め難いというべきである。

したがって、原告の主張は採用することができない。

- (イ) 原告は、本件業務委託契約においては、本件会社が本件各物件の原状回復ないしリフォーム工事等をする義務があることについて、「貸室リフォーム」と明記されている(別表8参照)から、本件会社は、本件業務委託契約に基づいて本件各物件の原状回復ないしリフォーム工事等をしているといえ、原告が本件業務委託契約に基づいて「貸室リフォーム代金」を支出した時点で債務の確定があり、「貸室リフォーム代金」は所得税法37条1項の必要経費に該当する旨主張する。

しかしながら、前記アに述べたとおり、本件業務委託契約においては、原告が本件会社に対して本件各物件の原状回復ないしリフォーム工事等を委託する旨が明示的に定められていない上、前提事実に述べたとおり、本件業務委託契約書(甲19)には、本件業務委託契約に係る原告の本件会社に対する月次の定額の業務委託料の支払額を計算する上で勘案する事項の一つとして、本件各物件の入居者が退去した場合の立会いの対価と並んで居室のリフォーム費用が挙げられているにすぎず(前提事実(3)イ(イ)参照)、他に、本件業務委託契約書(甲19)に本件会社が本件各物件の貸室について当然に一律に原状回復ないしリフォーム工事等をする義務を負う旨の定めがあることや、本件会社が本件業務委託契約に基づいて本件各物件の貸室について原状回復ないしリフォーム工事等をしていることを裏付ける具体的な事実を認めるに足りる的確な証拠ないし事情等も見当たらない。

したがって、原告の主張は採用することができない。

- (3) 原告ないし本件管理組合が支出した本件D物件に係る「修繕積立金」について

ア 前提事実に述べたとおり、平成19年7月18日以降は本件管理組合の構成員が原告のみとなっていたことに照らすと、同日以降に本件管理組合がなおいわゆる社団性を有していたとすることができるかには疑問を差し挟む余地があるところ、この点をひとまずおくとしても、前提事実に述べたように、本件D物件管理委託契約においては、本件管理組合は本件会社に対して本件D物件の設備の修繕を委託する旨が明示的には定められていない(前提事実(3)オ(ア)及び別表9ないし11各参照)一方、修繕費の支払については本件管理組合が別途指示する必要がある旨が明示的に定められている(前提事実(3)オ(ア)b(d)参照)から、本件D物件管理委託契約におけるこれらの定めの内容を前提とすれば、本件D物件について修繕が必要な事態が生じたとしても、本件会社が本件D物件管理委託契約に基づき当然に本件D物件の修繕をしなければならない義務を負うものではないと解するのが相当である。そして、本件においては、本件管理組合が本件会社に対して本件D物件の修繕について指示をしたことを裏付ける具体的事実や、修繕の内容、施工者等の本件D物件の修繕を実際にした

ことに関する具体的事実を認めるに足りる的確な証拠は見当たらない。

そうすると、本件管理組合が、本件会社に対し、本件D物件管理委託契約に基づき、「修繕積立金」とされる名目によるものとして金員を支出したとしても、そのことのみによって本件会社に本件D物件を修繕する具体的な義務が生ずることにはならず、本件D物件の修繕に係る債務が確定したとはいえないことになる。そして、証拠（甲34、37）によれば、①本件D物件の区分所有者は、管理費、特別修繕費等を本件管理組合に納入しなければならず（F管理規約（甲34）23条1項）、本件管理組合は、特別修繕費を修繕積立金として積み立てるもの（同26条1項）とされていること、②平成19年10月1日に開催されたとされる本件管理組合の平成19年度臨時総会において、本件D物件の区分所有者が総額で月額16万1800円の修繕積立金を支払う旨の議案が承認されたものとされていることがそれぞれ認められ、前提事実(1)ウに述べたとおり、同年7月18日以降は本件D物件の区分所有者は原告のみであるところ、本件D物件管理委託契約書6条1項において、本件管理組合が本件会社が委託業務を行うために必要とする一切の費用を負担する旨の定めがされていること（前提事実(3)オ(ア) b(a)参照）も考慮すれば、本件管理組合が本件会社に対して支出したとされる「修繕積立金」の名目によるものとされる金員の原資は、全て原告が本件管理組合に対して同じ名目によるものとして支出したとされるものと優に推認することができるから、原告が本件管理組合に対して支出したとされるF管理規約に基づく修繕積立金の名目によるものとされる金員についても、本件管理組合が本件会社に対して支出したとされる上記の金員と同様の性質のものであって、これと同様に取り扱うべきものと解するのが相当である。

以上によれば、原告ないし本件管理組合が本件会社に対して支出したとされるF管理規約ないし本件D物件管理委託契約に基づく「修繕積立金」の名目によるものとされる金員の額が、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金額に該当するとは認め難いというべきである。

イ 原告は、平成19年7月に本件C物件を購入するまでは千葉東税務署長により修繕積立金を必要経費として認められていたところ、本件C物件を購入した途端に「修繕積立金」を必要経費として認めない旨三島税務署長が主張したものであり、本件C物件の購入の前後で本件管理組合の実態には何ら変更がないから、上記のような三島税務署長の主張は失当である旨主張するが、前記アに述べたとおりであって、採用することができない。

(4) 本件管理委託契約締結前の期間に係る「修繕積立金」について

前提事実(3)ア(ア) dに述べたとおり、本件会社が本件管理委託契約に基づく業務を開始したとされるのは平成19年10月1日であって、これを前提とすれば、同日より前において、本件会社が本件管理委託契約に基づいて何らかの義務を負うことはあり得ないことになる。そうすると、原告が本件会社に対して同月15日に支出したとされる本件管理委託契約6条6項（ただし、同月1日に締結されたもの）に基づく「平成19年1月から同年9月分までの」本件各物件（ただし、本件D物件を除く。）に係る「修繕積立金」の名目によるものとされる金員（前提事実(3)カ(イ)）は、その年において債務が確定しているものに対する支出に係るものとはおよそ認められないことになるから、上記の金員の額（252万円）が、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金額に該当するとは認め難いというべきである。

原告は、本件会社が設立される前の本件各物件（ただし、本件D物件を除く。）に係る「修

繕積立金」について、これを適切に経理処理し、千葉東税務署においても必要経費として認められていたとして、原告が本件会社に対して支出したとされる本件管理委託契約6条6項（ただし、同年10月1日に締結されたもの）に基づく「平成19年1月から同年9月分までの」本件各物件（ただし、本件D物件を除く。）に係る「修繕積立金」の名目によるものとされる金員の額についても、必要経費に算入すべき金額であるといえる旨主張するが、上記に述べたとおりであって、採用することができない。

(5) 本件コンサルティング委託契約に基づく業務委託料について

ア 関係法令等の定め（別紙1）に述べたとおり、所得税法45条1項1号及び2号並びに所得税法施行令96条によれば、家事上の経費（所得税もその性質上その一種であると解される。）の額は、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ず、家事上の経費に関連する経費の額は、①その主たる部分が不動産所得を生ずべき業務の遂行上必要であり、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もの（同令96条1号）又は②青色申告の承認を受けている者については、取引の記録等に基づいて、不動産所得を生ずべき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に相当するもの（同条2号）を除いては、いずれも必要経費に算入することができないものである。また、所得税に関する紛争に係る費用は、所得税そのものと同様に家事上の経費に含まれると解するのが相当であり（所得税基本通達37-25参照）、所得税法施行令96条1号にいう「主たる部分が、不動産所得（中略）を生ずべき業務の遂行上必要」であるかどうかについては、原則として、その支出する金額のうち当該業務の遂行上必要な部分が50%を超えるかどうかによって判定すべきであると解されるが、当該必要な部分の金額が50%以下であっても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は、当該必要である部分に相当する金額に限って必要経費に算入することができるものと解するのが相当である（同通達45-2参照）。

以上に反する原告の主張は全て採用することができない。

イ 前提事実(3)ウ(ア)及び(ウ)に述べたとおり、原告は、①本件コンサルティング委託契約（ただし、平成19年10月1日に締結されたもの）において、本件会社に対し、「所得税の更正に係る不服申し立て手続きの補助」業務を含む11の業務を委託し（甲16）、その対価として月額1万0500円を支払うことを合意しているものの、委託された業務ごとの業務委託料の内訳は定められておらず、また、②本件コンサルティング委託契約（ただし、平成20年1月1日に締結されたもの）において、本件会社に対し、「所得税の異議申立書の作成」業務及び「不服審判所へ甲（原告）の不服申立の諸作業の代行」業務を含む14の業務を委託し（甲24）、その対価として月額2万3500円を支払うことを合意しているものの、委託された業務ごとの業務委託料の内訳は定められていないものである。

これらの事実を前提として、前記アに述べたところに照らすと、原告が本件コンサルティング委託契約において本件会社に委託した業務に係る業務委託料の一部は家事上の経費としてその額を原告の不動産所得の金額の計算上必要経費に算入することができないものであり、これを含む上記の業務委託料は家事上の経費に関連する経費に当たり、かつ、その支出した経費の額について、不動産所得を生ずべき業務の遂行上必要である部分を明らかに区分することができる部分に相当するもの又は取引の記録等に基づき上記の業務の遂行上直接であったことが明らかにされる部分の金額に相当するものがあると認めるに足りる証拠

は見当たらないから、結局、原告が本件会社に対して支出したとされる本件コンサルティング委託契約に基づく業務委託料の名目によるものとされる金員の額が、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金額に該当するとは認め難いというべきである。

なお、原告は、①本件コンサルティング委託契約に基づいて原告が支払った業務委託料収入が本件会社において売上げとして計上され、千葉東税務署もこれを正当な処理であるとして認めている、②本件コンサルティング委託契約において、本件会社に委託した業務は、全て自宅とは物理的に完全に区分できる本件各物件の運用に係る検討に関するものである上、本件コンサルティング委託契約に基づく業務委託料が紛争を解決するための費用であつても、業務の用に供されている資産につき生じた紛争を解決するために支出した不動産貸付業務の遂行上生じた紛争に係るものであるから、その金額は全て不動産所得の必要経費に算入することができる、③本件会社が実際には原告の所得税に係る業務の作業を行った事実はない旨等を主張するが、以上に述べたとおりであつて全て採用することができない。

(6) 本件会計税務事務委託契約に基づく業務委託料について

前記(5)アに述べたとおり、所得税及び所得税に関する紛争に係る費用は、家事上の経費として、その額を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と解されるところ、前提事実(3)エ(ア)及び(ウ)に述べたとおり、本件会計税務事務委託契約においては、本件会社に対し、①原告の不動産青色申告のための各種資料の作成又はその補助業務、②税務署への申告書提出のための作業又はその補助業務及び③税務調査対応作業又はその補助業務を委託するものとされているところ、これらに係る費用は、上記に挙げた所得税等に係る費用との関連の密接さや、それらの性質上、所得税法37条1項が不動産所得の金額の計算上必要経費に算入することができる金額に係るものとして挙げる不動産所得の総収入金額を得るため直接に要した費用又は不動産所得を生ずべき業務について生じた費用に当たるとはいいい難いことを考慮すると、やはり家事上の経費に含まれるものと解するのが相当である。そして、原告は、本件会社に対し、上記のものを含む9の業務を委託し、その対価として月額2万3500円（平成19年10月1日に締結された契約における金額）又は月額3万1500円（平成20年1月1日に締結された契約における金額）を支払うことを合意しているものの、委託された業務ごとの業務委託料の内訳は定められていない。また、本件会社が、原告に係る税務代理、税務書類の作成等の税理士業務をすることができる法令上の根拠等は格別見当たらない。

これらの点を前提として、前記(5)アに述べたところに照らすと、原告が本件会社に対して支出したとされる本件会計税務事務委託契約に基づく業務委託料の名目によるものとされる金員の額も、前記(5)イで本件コンサルティング委託契約に基づく業務委託料の名目によるものとされる金員の額について述べたのと同様に、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金額に該当するとは認め難いというべきである。

なお、原告は、①本件会計税務事務委託契約に基づいて原告が支払った業務委託料収入が本件会社において売上げとして計上され、千葉東税務署もこれを正当な処理であるとして認めている、②本件会計税務事務委託契約において、本件会社に委託した業務は、自宅とは物理的に完全に区分できる本件各物件の経理事務に関するものであり、不動産貸付業務の業務の遂行上直接必要な部分に係るものであるから、その金額は全て不動産所得の必要経費に算入することができる、③本件会社が実際には本件会計税務事務委託契約書1条1項⑦号及び⑨号に係る業務を行った事実はない旨それぞれ主張するが、以上に述べたとおりであつて、いずれも採用する

ことができない。

- 2 争点2（原告が平成19年に支出した平成20年1月分の「修繕費及び管理費」の名目によるものとされる金員の額が平成19年分の不動産所得の金額の計算上必要経費に算入すべき金額であるか否か）について

(1) 前記1(1)ア(ア)に述べたとおり、不動産所得を生ずべき業務について生じた費用の額のうち当該所得の金額の計算上必要経費に算入することができるものは、その年において債務が確定した費用に係るものに限られると解するのが相当であるから、一定の契約に基づき継続的に役務の提供を受けるために支出した費用のうち、当該年の12月31日においていまだ提供を受けていない役務に対応するもの（前払費用）については、その額をその年分の必要経費に算入することができないのが原則であると解すべきことになる。ただし、上記の費用のうち、支出から1年以内に提供を受ける役務に係るものについてその支払った額に相当する金額を継続してその支払った日の属する年分の必要経費に算入しているときは、例外的に、その金額を当該年分の必要経費に算入することができると解するのが相当である（所得税基本通達37-30の2参照）。以上に反する原告の主張は採用することができない。

(2) ア 本件においては、「修繕費」の名目によるものとされる金員については、前提事実(3)カ(ア)及び(ウ)に述べたとおり、①原告は、平成19年12月15日、本件会社に対し、本件管理委託契約に基づく本件各物件に係る平成20年1月分の「修繕積立金」（ただし、本件D物件に係るものを除く。）の名目によるものとされる28万円及び「設備の修繕費」の名目によるものとされる12万円をそれぞれ支出し（前提事実(3)カ(ア)及び別表5各参照）、②原告は、平成19年12月15日、本件会社に対し、本件業務委託契約に基づく本件各物件に係る平成20年1月分の「賃室リフォーム代金」の名目によるものとされる22万円を支出し（別表8参照）、③本件管理組合は、平成19年12月15日、本件会社に対し、本件D物件管理委託契約に基づく本件D物件に係る平成20年1月分の「修繕積立金」の名目によるものとされる16万1800円を支出した（別表12）とされるところ、支出したとされるこれらの金員の額をもって、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ものに該当するとは認め難いというべきことは、前記1(1)ないし(3)に述べたとおりである。以上に反する原告の主張は全て採用することができない。

イ(ア) 本件においては、「管理費」の名目によるものとされる金員については、前提事実(3)カ(ア)及び(ウ)に述べたとおり、①原告は、平成19年12月15日、本件会社に対し、本件コンサルティング委託契約に基づく平成20年1月分の業務委託料の名目によるものとされる1万0500円を支出し、②原告は、平成19年12月15日、本件会社に対し、本件会計税務事務委託契約に基づく平成20年1月分の業務委託料の名目によるものとされる2万3500円を支出し、③原告は、平成19年12月15日、本件会社に対し、本件管理委託契約に基づく本件各物件に係る平成20年1月分の事務管理費等の名目によるものとされる合計70万5999円を支出し（前提事実(3)カ(ア)参照）、④原告は、平成19年12月15日、本件会社に対し、本件業務委託契約に基づく本件各物件に係る平成20年1月分の賃貸業務委託料の名目によるものとされる37万8700円を支出し（別表8参照）、⑤本件管理組合は、平成19年12月15日、本件会社に対し、本件D物件管理委託契約に基づく本件D物件に係る平成20年1月分の「事務管理費」等の名目によるもの（「修繕積立金」を除く。）とされる27万4800円を支出した（別表12

参照)とされるところ、支出したとされる上記①及び②の名目によるものとされる各金員の額をもって、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ものに該当するとは認め難いものというべきことは、前記1(5)及び(6)に述べたとおりである。

(イ) また、原告が本件会社に対して支出したとされる前記(ア)の③の名目によるものとされる金員は、その支出したとされる名目に照らし、平成19年12月31日においていまだ提供を受けていない役務に対応するものであることになるところ、前提事実(3)ア(ウ)に述べたとおり、本件会社は、原告に対し、同年11月30日に上記③に係る部分の金員を原告が本件会社に支払う根拠となる本件管理委託契約(ただし、同年10月1日に締結されたもの)につき、平成20年1月1日をもって解除する旨の申入れをしたものとされており、原告が本件会社に対して上記の金員を支出したとされる時点においては、上記の契約が上記の日に終了すること及び上記の契約に基づいて同月分の役務が提供されることもない状況にあり、これを原告自身も認識していたと認められる。そうすると、上記の金員については、一定の契約に基づき継続的に役務の提供を受けるために支出した費用のうち支出から1年以内に提供を受ける役務に係るものには該当しないというべきであるから、この金員の額については、原告の平成19年分の不動産所得の金額の計算上必要経費に算入すべき金額に該当するとは認め難いものというべきである。

(ウ) 原告が支出したとされる前記(ア)の④及び⑤の名目によるものとされる金員は、その支出したとされる名目に照らし、平成19年12月31日においていまだ提供を受けていない役務に対応するものであることになるところ、前提事実(3)に述べたとおりのよれば、原告ないし本件管理組合が同金員を支出する根拠となる本件業務委託契約及び本件D物件管理委託契約は、同年11月30日に本件会社が原告に対してしたとされる契約の解除の申入れ(甲23)の対象となっておらず、上記の金員が支出されたとされる同年12月15日の時点を含む同年中において、存続していたものと認められる。また、証拠(甲1ないし3、11ないし13)によれば、①原告は、平成20年分及び平成21年分の所得税の各確定申告において、不動産所得の金額の計算上必要経費に算入された金額である管理費の額を12か月分に対応する額としていずれの年分においても同額を申告していること、②被告は、本件更正処分において、本件各確定申告において申告された不動産所得の金額の計算上必要経費に算入された金額である管理費の額のうち、本件コンサルティング委託契約及び本件会計税務事務委託契約に基づく各業務委託料の額並びに本件管理委託契約及び本件D物件管理委託契約に基づく「設備の修繕費」又は「修繕積立金」の額のみを否認し、その余のものは全て不動産所得の金額の計算上必要経費に算入すべき金額に該当することを前提として更正の処分をしたことがそれぞれ認められる。

これらの事実を前提とすれば、前記(ア)の④及び⑤の支出に係る金員は、前記(1)に述べた前払費用のうち支出から1年以内に提供を受ける役務に係るものについてその支払った額に相当する金額を継続してその支払った日の属する年分の必要経費に算入しているときに該当するものと認めるのが相当であるから、その額は、当該年分の必要経費に算入することができるものと認めるのが相当である。

(エ) したがって、原告が支出したとされる前記(ア)の①ないし③の名目によるものとされる各金員の額については、いずれも原告の平成19年分の不動産所得の金額の計算上必要経費に算入すべき金額に該当するとは認め難いものであるが、原告が支出したとされる同

④及び⑤の名目によるものとされる各金員の額については、原告の同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に該当する管理費の額に含まれるものと認めるのが相当であるから、本件更正処分のうち上記に反する原告の平成19年分の所得税の更正に係る部分は、上記の限度で取消しを免れないものというべきである。

3 争点3（本件各物件の償却費の算定の適否）について

(1) 本件各物件の建物等の取得価額

ア 関係法令等の定め（別紙1）に述べたとおり、減価償却資産の償却費の計算に当たり、購入した減価償却資産については、その取得価額は、当該資産の購入の代価とするものとされている（所得税法施行令126条1項1号イ）ところ、同規定の文理に照らすと、当該資産の購入について、それに係る契約の当事者が合意し、当該資産を取得することとなった者がその譲渡の対価及び当該資産の購入のための費用として支払うことになった金額（当該譲渡に消費税等が課される場合において、当該資産を取得することとなった者が消費税等の額に相当する金額を負担するときは、当該金額を含む。消費税法28条1項参照）が存するのであれば、特段の事情のない限り、それをもって、同号イにいう購入の代価と認めるのが相当である。そして、建物等を土地と一括して購入し、当該購入に係る売買契約の契約書等の記載によるのでは当該購入の代価のうち当該建物等に係る金額が直ちには明らかでない場合には、当該購入の代価から減価償却資産である当該建物等に係る金額を区分して明らかにする必要が生ずるところ、固定資産税評価額は、固定資産評価基準によってされた不動産の評価に基づき一定の基準時におけるその適正な時価（客観的な交換価値）として決定された価格を登録するものである（地方税法341条5号、349条、388条1項等）ことに照らし、一般的に土地及び建物等につきともに当該基準時の前後における適正な時価を反映しているものと解されるから、上記の区分をする際には、対象となる土地及び建物等に係る各固定資産税評価額（これに購入の時期等に応じ相当の補正をした金額を含む。）を用いて当該土地及び建物等の金額の比を求め、かかる比をもって当該購入の代価をあん分する方法により計算するのが合理的であると解されるものというべきである。

原告は、①土地及び建物等を一括して購入した場合の売買契約書に記載された建物等に係る売買代金額は、一般に、固定資産税評価額（ただし、建物等の価額については消費税等の額を上乗せしたもの）により土地及び建物等の価額比を求め、かかる価額比をもって代金総額をあん分する方法により算出した価額よりも、建物等の取得価額が低くなるから、原告の財産権を侵害する、②また、上記の売買契約書に記載された建物等に係る売買代金額は、一般に、土地については固定資産税評価額を0.7で除した額、建物等については国税庁が公開している建物の標準的な建築価額表に記載された建築単価に当該建物の延べ床面積を乗じた額に建築時から取得時までの経過年数に応じた償却率を乗じて得られる額をそれぞれ用いて、土地及び建物等の価額比を求め、かかる価額比をもって代金総額をあん分する方法により算出した価額よりも、やはり建物等の取得価額が低くなるから、上記①と同様に原告の財産権を侵害するなどと主張するが、以上に述べたとおりであって、いずれも採用することができない。

イ(ア) 前提事実(2)に述べたとおり、本件K物件、本件L物件、本件I物件、本件A物件及び本件B物件の建物等の取得価額については、上記各物件の購入に係る各売買契約の契約書（甲51、53の1・2、54ないし56）において、土地及び建物等に係る売買代金

額並びに建物等に係る消費税等の額に相当する金額が区分して明記されている（ただし、本件 I 物件については、売買代金額の内訳は明示されておらず、売買代金の総額と建物等に係る消費税等の額に相当する金額が記載されている。別表 2 参照）ところ、それらの金額が不合理であることをうかがわせる事情を認めるに足りる証拠ないし事情等は格別見当たらない（原告は、本件においては、売買契約書の建物等の取得価額の記載は、売主の消費税等の負担を軽くしたい旨の意向を原映して、物件全体の価額に占める比率が低く抑えられている旨を主張するが、採用することができない。）。そうすると、上記の各物件については、上記の各契約書に記載された建物等に係る売買代金額及び消費税等の額に相当する金額の合計額（本件 I 物件については、同物件の購入に係る売買契約の契約書（甲 54）に記載された消費税等の額に相当する金額を消費税等の税率で割り返すことによって計算された金額及び上記の消費税等の額に相当する金額の合計額）をもって、上記の各物件の建物等の取得価額であると認めるのが相当である。

(イ) 一方、前提事実(2)に述べたとおり、本件 G 物件、本件 J 物件、本件 H 物件及び本件 C 物件の建物等については、上記各物件に係る各売買契約の契約書等（甲 49、50、52、57）において、土地及び建物等の売買代金額が区分して記載されていない（別表 2 参照）ところ、前記アに述べたところに照らせば、上記各物件の建物等の取得価額を計算するに際しては、上記各物件の土地及び建物等に係る各固定資産税評価額を用いて土地及び建物等の金額の比を求め、かかる比をもって売買代金総額をあん分する方法により計算するのが合理的であると認められる。

ウ(ア) 原告は、本件 K 物件、本件 L 物件、本件 I 物件、本件 A 物件及び本件 B 物件について、上記の各物件に係る各売買契約の契約書（甲 51、53 の 1・2、54 ないし 56）に記載された金額（本件 I 物件については、消費税等の額から算出された金額）は土地と建物等の価額比が時価比で均衡していないから、上記の各契約書に記載された金額をもって上記各物件の建物等の取得価額とするのは不合理であり、不動産鑑定士による鑑定評価書（甲 105 の 2・4 ないし 7）に記載された各鑑定評価額をもって上記の各物件の建物等の取得価額とすべきであって、本件 I 物件については、同物件の土地及び建物等に係る各固定資産税評価額により土地及び建物等の価額比を求め、かかる価額比をもって売買代金総額をあん分する方法によることも許されるべきである旨主張する。

しかしながら、前記(1)アに述べたように、所得税法施行令 126 条 1 項 1 号イの文理に照らせば、資産の購入に係る契約の当事者がその譲渡の対価として明示的に合意した金額が存する場合には、特段の事情がない限り、当該契約の契約書に記載されるなどした当該金額に当該資産を購入するために要した費用の額を加算したものをもって、購入の代価と認めるのが相当であるから、そのような特段の事情がない限り、不動産鑑定士が作成した鑑定評価書に記載された鑑定評価額によること等の原告の主張に係る方法によって購入の代価の金額を認めるべきものとはいえない難いところ、本件においては、既に述べた各売買契約の各契約書（甲 51、53 の 1・2、54 ないし 56）に記載された金額等をもって購入の代価と認めることが相当とはいえない特段の事情の存在を認めるに足りる証拠ないし事情等は見当たらない。

したがって、原告の主張は採用することができない。

(イ) 原告は、本件 G 物件、本件 J 物件、本件 H 物件及び本件 C 物件の建物等の取得価額に

について、固定資産税評価額が土地については時価の7割、既存住宅については時価の4割でそれぞれ評価されている上、建物等に係る固定資産税評価額は不当な初期減価がされることにも照らすと、土地及び建物等に係る各固定資産税評価額により土地及び建物等の価額比を求め、かかる価額比をもって売買代金総額をあん分する方法によるのは不合理であるとした上で、本件G物件以外のものについて、上記の各物件の個別事情を反映し客観的合理性を担保することができる不動産鑑定士による鑑定評価書（甲105の1・3・8）に記載された各鑑定評価額をもって、建物等の取得価額とすべきである旨主張する。

しかしながら、既存住宅についての固定資産税評価額が時価の4割で評価されていることを認めるに足りる的確な証拠があるとはいえない（原告が指摘する証拠等（甲109、117、118、120、125の1ないし4、126のほか、千葉市若葉区の担当者も原告の主張と同旨を回答したとされる旨を原告が指摘していること）によっても、原告が主張するような事実があるとまでは認め難い。）上、原告の主張が建物に対する経過年数に応ずる減点補正率の適用について既存住宅であるとされることによる物理的減耗以上の価格の下落が生じることなどを前提にしている（原告は、新築住宅については時価の5割、既存住宅については時価の4割でそれぞれ評価されている旨主張する。前記4(3)の（原告の主張の要点）イ(ウ)a参照）ことも考慮すると、原告の主張は直ちには採用し難いものというべきである。そして、他に、固定資産税評価額を用いることを前提とした経過年数に応ずる減点補正率の適用をすることが不合理であることをうかがわせる事情等も格別見当たらない。

その上で、証拠（甲105の1・3・8）によれば、①本件J物件鑑定評価書（甲105の1）においては、原告による同物件の購入に係る売買契約の売買代金総額と鑑定評価額はおおむね一致しているものの、「マンション建設分譲に関わる通常の付帯費用の額」を更地価格及び建物建築費の30%と査定した上でその全額を建物等の評価に加算している上、土地の評価については、地積広大地であることを理由に画地条件において公示基準地との標準化補正值を「60/100」としていること、②本件H物件鑑定評価書（甲105の3）においては、実際の本件H物件の土地及び建物等の購入に係る売買契約の売買代金総額が5800万円であった（甲52参照）にもかかわらず、建物等の鑑定評価額が6750万円とされていること、③本件C物件鑑定評価書（甲105の8）においては、実際の本件C物件の土地及び建物等の購入に係る売買契約の売買代金総額が6101万円であった（甲57参照）にもかかわらず、建物等の鑑定評価額が6050万円とされていることが認められ、本件全証拠によっても、上記①ないし③のような事情を踏まえてもなお上記の各鑑定評価書（甲105の1・3・8）に記載された鑑定評価額をもって上記各物件の建物等の取得価額とすることが合理的であると認めるに足りる事情があるとは認め難い。

したがって、原告の主張は採用することができない。

(ウ) 原告は、仮に、本件G物件、本件J物件、本件H物件及び本件C物件について、建物等の取得価額を土地及び建物等に係る固定資産税評価額を基礎に売買代金総額をあん分する方法により計算する（前記イ(イ)参照）としても、固定資産税評価額には消費税等の額が含まれていないから、あん分対象となる建物等に含まれている実際の消費税等の税率に見合った消費税等の額を建物等の固定資産税評価額に上乗せした上で土地及び建物等

の価額比を求め、かかる価額比をもって代金総額をあん分すべきである旨主張する。

しかしながら、証拠（甲４９、５０、５２、５７）によれば、①本件Ｇ物件については、消費税法の施行前に売買契約が締結されたこと、②本件Ｊ物件については、売主は個人であり、買主が負担する消費税等の額に相当する金額が零円であることが原告による同物件の購入に係る売買契約の契約書（甲５０）に明記されていること、③本件Ｈ物件については、売主は個人である上、原告による同物件の購入に係る売買契約の契約書（甲５２）においては、土地と建物等に係る売買代金額が区分して記載されていないなど、売主が事業者として上記の物件の譲渡を行ったことをうかがわせる記載が見当たらないこと、④本件Ｃ物件については、原告は、競売の手続により同物件の売却を受けたものであることがそれぞれ認められ、これらによれば、原告は、上記の各物件の取得に当たり、いずれも消費税等の額に相当する金額を負担していないものといえるから、原告の主張は、いずれもその前提を欠き、採用することができない。

(2) 本件各物件の建物と建物附属設備の区分の方法及びそれぞれの取得価額

ア(ア) 関係法令等の定め（別紙１）に述べたところによれば、所得税法所定の減価償却資産の償却費の計算に当たっては、耐用年数省令の定めるところに従い、建物と一体に評価するものとして取り扱うべき造作と建物附属設備として建物とは別に取り扱うべき造作の区分は、耐用年数省令別表第一に建物附属設備として掲げられているか否かによって区分すべきものと解するのが相当である（所得税法施行令１２９条、耐用年数省令１条１項参照）。そして、同表の「種類」欄において「建物附属設備」に分類されたもののうち「構造又は用途」欄に規定された内容と固定資産評価基準第２章第１節７に定める「建築設備」の内容とが、ほぼ同様であることに照らし、建物附属設備として区分される造作の取得価額が明らかではない場合には、固定資産評価基準における再建築費評点基準表に記載された当該造作に係る標準評点数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算出された再建築費評点数を求め、建築附属設備として区分される造作全体に係る再建築費評点数を合計し、これが建物等の全体の再建築費評点数に占める割合によって建物と建物附属設備の一体としての取得価額をあん分する方法により、それぞれの取得価額を計算するのが合理的であると解される。その際、建築時から取得時までの経年に応じた損耗等を考慮する必要があるところ、これについては、減価償却資産の償却費の計算の一環であることに照らし、所得税法４９条に定めるところに従うべきものと解するのが相当である。

以上に反する原告の主張は全て採用することができない。

(イ) a 本件Ｇ物件、本件Ｉ物件、本件Ｈ物件及び本件Ｄ物件について

(a) 前提事実(2)に述べたとおり、固定資産評価基準に基づいて算出された本件Ｇ物件、本件Ｉ物件、本件Ｈ物件及び本件Ｄ物件に係る部分別再建築費評点数は、別表３記載のとおりであるところ、証拠（甲７３、７５、７６、乙１４）によれば、これらの物件に関する耐用年数は、建物については、平成９年以前は６０年、平成１０年以後は４７年であると認められ、建物附属設備については、各建物附属設備の「構造又は用途」ごとに区分した取得価額が不明であることに照らし、耐用年数省令別表第一の「種類」欄において「建物附属設備」に分類されたもののうち「構造又は用途」欄中の「前掲のもの以外のもの及び前掲の区分によらないもの」に区分すべきものと解するのが

相当であり（耐用年数通達 1－1－6 参照。なお、耐用年数通達は、法人税についての耐用年数の適用等に関する取扱いを定めたものであるが、「所得税についての耐用年数の適用等に関する取扱いについて」（昭和 45 年 6 月 4 日付け直審（所）22（例規）直法 4－27 国税庁長官通達）において、所得税についての耐用年数の適用等に関する取扱いにおいても、耐用年数通達に準じて取り扱う旨が定められている。）、かつ、これらの物件に設置された建築附属設備が電気設備、給水設備、衛生設備、ガス設備及びエレベーター等であって、その主要構造部分の材質が金属製のものであると推認されることに照らし、上記「前掲のもの以外のもの及び前掲の区分によらないもの」のうちの「主として金属製のもの」に区分するのが相当であって、その耐用年数は、18 年であると認められる。また、本件 G 物件の基礎となる法定耐用年数は 47 年であるものの、これを既存住宅として原告が取得したものである本件においては、耐用年数省令の規定に従って算定すると耐用年数を 41 年とするのが相当であり、その償却率は 0.055 と認められる。

- (b) 原告は、固定資産評価基準の建築設備に定めるものについて、耐用年数省令別表第一に定められた耐用年数を当てはめると、被告が主張する 18 年よりも短いものが大半であるから、本件 G 物件、本件 I 物件、本件 H 物件及び本件 D 物件の各建物附属設備について、いずれも同別表の「種類」欄において「建物附属設備」に分類されたもののうち「構造又は用途」欄中の「前掲のもの以外のもの及び前掲の区分によらないもの」に区分すべきである旨の被告の主張が誤りであることは明らかである旨主張する。

しかしながら、同別表にいう「前掲の区分によらないもの」とは、同別表に掲げる一の種類に属する減価償却資産について「構造又は用途」又は「細目」ごとに区別しないで当該一の種類に属する減価償却資産の全部を一括して償却する場合のこれらの資産をいうものと解するのが相当である（耐用年数通達 1－1－6 参照）から、これと異なる前提に立つと解される原告の主張は採用することができないというべきである。

b 本件 K 物件について

- (a) 前提事実(2)に述べたところに加え、証拠（甲 51、72）によれば、①本件 K 物件は、木造の建物であること、②建物附属設備の構造又は用途ごとに区分した取得価額は同物件の購入に係る売買契約の契約書（甲 51）からは明らかではないこと、③本件 K 物件の新築時点において設置された建物附属設備が電気設備、給排水設備、ガス設備、衛生設備等であって、その主要構造部分の材質が金属製のものであると認められることが認められるところ、木造の建物の建物附属設備については、建物本体と建物附属設備の耐用年数の差は鉄骨鉄筋コンクリート造等の建物におけるようには著しくなく、その建物附属設備の金額も少額な場合が多く、建物の価額に包括されていて区分が困難なものもあることに照らし、経理の簡素化等も考慮すると、納税者の選択により、建物と一括して建物の耐用年数（22 年）を適用することもできるものと解するのが相当であって（耐用年数通達 2－2－1 参照）、原告は、本件各確定申告において本件 K 物件につき建物の附属設備を建物本体と区分することなく建物と一括して償却費の計算をしていること（甲 11 ないし 13）から、これに応じた償却

費の計算をすることが相当であると認められる。

- (b) 原告は本件K物件について、①建物等の取得価額に占める建物附属設備の割合が20%以下であるから、建物附属設備を建物に含めて評価することは原告に不利な処分となる、②被告は本件G物件に係る部分別再建築費評点数（乙14）を使って推計課税することが許されるのにそれをすることなく不合理な処分をした、③耐用年数通達2-2-1は建物の附属設備は原則として建物本体と区分して耐用年数を適用すべきことを定めているから、被告はこの原則に従った処分をすべきである、④同通達による建物の附属設備につき建物と一括して建物の耐用年数を適用する取扱いが建物附属設備の金額が少額の場合や建物の価格に包括されていて区分が困難な場合に限られるところ、本件においては、再建築費評点表（甲72）により建物と建物附属設備を簡単に区分できるから、上記の取扱いが受けられる場合に該当しない旨それぞれ主張する。

しかしながら、前記(a)に述べたように、原告は、本件各確定申告において、本件K物件につき、建物の附属設備を建物本体と区分することなく建物と一括して償却費の計算をしているところ、木造の建物については、建物と建物附属設備とを区分して耐用年数を適用するか、建物と建物附属設備とを一括して建物の耐用年数を適用するかは、納税者の選択に委ねられていると解するのが相当であり（耐用年数通達2-2-1参照）、原告は本件K物件について建物と建物附属設備とを一括して建物の耐用年数を適用することを選択しているのであって、これと異なる処理をすべき事情等は格別見当たらない。

したがって、原告の主張は採用することができない。

c 本件J物件について

前提事実(2)に述べたところに加え、証拠（甲50）によれば、本件J物件は、昭和55年に建築された非木造の建物であること、原告が本件J物件を取得したのは平成11年4月29日であることがそれぞれ認められるところ、これらを前提とし、耐用年数省令別表第一に定められた建物附属設備に係る耐用年数が最長でも18年であること（別紙1の3(2)参照）を踏まえると、本件J物件については、原告が同物件を取得したときまでの間に同物件の建物附属設備に係る耐用年数が既に経過し、償却費の額を必要経費に算入することができないことになるから、建物附属設備を建物に含めたまま償却費を計算したとしても、原告に有利な償却費の計算となるにとどまり、そのような償却費の計算も適法であるというべきである。

d 本件L物件について

- (a) 前提事実(2)に述べたところに加え、証拠（甲53の1・2、74、乙1）によれば、①原告は、本件L物件を平成14年12月に取得したところ、同物件の前所有者（原告に同物件を譲渡した者）は、同人の同年分の所得税の確定申告において、不動産所得の金額の計算に当たり、建物と建物附属設備である給水ポンプに区分して償却費の計算をしていること、②本件L物件については、建築当時に評価された再建築評点数の総点数が記載された資料（甲74）は存しているものの、その当時又は原告が本件L物件を取得した当時の建物附属設備の構造若しくは用途ごとに区分された部分別再建築費評点数が記載された資料又は本件L物件の建物附属設備の購入に係る

金額若しくは工事割合が記載された資料は存在しないこと、③原告は、本件L物件の前所有者（原告に同物件を譲渡した者）が同物件の建物等を取得してから原告に譲渡するまでの間の一定の減耗を控除した後のそれらを同物件の建物等と一括して購入の代価を5490万9556円（消費税等の額に相当する金額を含む。）として取得したことの各事実が認められるところ、これらの事実関係を前提とすると、上記の5490万9556円を、本件L物件の前所有者（原告に同物件を譲渡した者）が同物件の建物等を取得してから原告に譲渡するまでの間の一定の減耗を控除した後の建物及び建物附属設備である給水ポンプのいわゆる残存価額の比率により建物と給水ポンプ（これは、耐用年数省令別表第一の「種類」が「建物附属設備」であるもののうち「構造又は用途」が「給排水又は衛生設備及びガス設備」に該当するものであるから、その耐用年数は15年とするのが相当である。）にあん分して、償却費の計算をすることが合理的であると認められる。

- (b) 原告は、本件L物件について、建物と建物附属設備の区分が明らかとされている評価計算資料（甲144）は、他の物件に係る部分別再建築費評点数表（甲73、75、76、乙14）と同程度の信頼性があるものであるところ、これを前提とすれば、建物等の取得価額における建物附属設備の価額が占める割合が18.1%となるから、それを前提とした減価償却の計算をすべきである旨主張する。

しかしながら、証拠（甲144、221、222の1・2、乙28）及び弁論の全趣旨によれば、評価計算資料（甲144）は、原告が、平成23年12月、船橋市固定資産税課に対し、(a)本件L物件の「竣工図」とされるものの一部及び新築工事の状況の写真（甲221、222の1・2）、(b)原告が作成した本件H物件、本件I物件、本件A物件及び本件B物件の建物附属設備に係る評点数等の一覧表、(c)上記(b)の一覧表に原告がした「私の持っている物件の一部ですが、一番近い物件はH物件です。L物件はシステムキッチン、給とうきもよいものを使っていますので20%以上になるのではないかと思います。消防 エアコン、インタフォン等もあります。」との書き込み等の情報を提供し、船橋市において、平成24年1月に、本件L物件が平成2年に建築された当時の同物件の全体の再建築費評点数の記載（甲74）から推測した結果を記載して作成されたものと認められるところ、このような評価計算資料（甲144）の作成の経緯や、同資料の記載が原告が本件L物件を取得した当時（平成14年12月）の建物及び建物附属設備の再建築費評点数と同一とはいえないものであること（このことは、本件L物件の原告の前の所有者が原告に対する譲渡がされた平成14年分の償却費の計算に当たり基礎としていた給水ポンプに相当する評点数が掲げられていないことから、明らかである。）にも照らすと、評価計算資料（甲144）の信用性には疑問があるというべきであり、他にこれを覆すに足る証拠ないし事情等も見当たらない。これと異なる前提に立つ原告の主張は採用することができないというべきである。

4 争点4（理由の附記に係る違法の有無）について

本件訴えにおいて、原告は、本件更正処分について、それらに係る各更正通知書（甲1ないし3）に附記された更正の理由に不備があるとして、本件更正処分の違法をいうところ、所得税法155条2項が青色申告書に係る年分の所得税の総所得金額等について更正をする場合に更正

通知書に更正の理由を附記すべきものとしているのは、同法が、青色申告制度を採用し、青色申告書に係る所得の金額の計算については、それが法定の帳簿組織による正当な記載に基づくものである以上、その帳簿書類の記載を無視して更正されることがないことを納税者に保障した趣旨に鑑み（同条1項本文参照）、更正をする処分行政庁の判断の慎重さや合理性を担保してその恣意を抑制するとともに、更正の理由を相手方に知らせて不服申立ての便宜を与える趣旨に出たものと解される（最高裁昭和●●年（○）第●●号同38年5月31日第二小法廷判決・民集17巻4号617頁、最高裁昭和●●年（○○）第●●号同54年4月19日第一小法廷判決・民集33巻3号379頁等参照）。そして、帳簿書類の記載自体を否認することなしに更正をする場合においては、更正通知書記載の更正の理由が、更正の根拠を上記の理由の附記の制度の趣旨目的を充足する程度に具体的に明示するものである限り、同法の要求する更正の理由の附記として欠けるところはないと解するのが相当である（最高裁昭和60年判決参照）。

本件更正処分に係る各更正通知書（甲1ないし3）に記載された理由は、別紙3ないし5のとおりであるところ、これらには、更正に係る必要経費とされる経費の内容とその金額が記載されており、更正をする根拠として、処分行政庁が認定した事実、これに対する所得税法の規定の適用に当たっての評価及び結論等が記載され、その記載の程度についても、更正をする処分行政庁の恣意を抑制するとともに更正の相手方に不服申立ての便宜を与えるという前記に述べた理由の附記の程度の趣旨を充足する程度に具体的なものであるということが出来る。

したがって、上記の更正の理由については、同法155条2項が求める理由の附記として欠けるところはないというべきである。以上に反する原告の主張は全て採用することができない。

5 争点5（信義則の適用の有無）について

(1) 判断基準

租税法規に適合する課税処分について、法の一般原理である信義則の法理の適用により、当該課税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しても、法律による行政の原理なканずく租税法律主義の原則が貫かれるべき租税法律関係においては、同法理の適用については慎重でなければならず、租税法規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課税処分に係る課税を免れしめ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、初めて同法理の適用の是非を考えるべきものである。そして、上記の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、後に当該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当該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の考慮は不可欠のものであるといわなければならない（最高裁昭和62年判決参照）。

そして、一般に、いわゆる税務相談は、税務官庁側で調査等を行うことなく、相談者の一方的な説明に基づき、そのような前提の下に、納税者が申告をする際の参考に供するために、税務官庁の職員において一応の助言等をするものであって、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、その際にされた助言等に沿って納税者が申告をした場合にその申告の内容を是認することまでを想定するものではなく、既に述べたような前提の下での相談という事柄の性質上、上記のような事情は、通常は相談者においても認識しているものと推

認することができ、また、最終的にいかなる申告をすべきかは納税者の判断と責任に任されていることを考慮すれば、税務相談における助言等は、それを受けた者において税務署長等の権限のある者のいわゆる公式の見解の表明であると受け取るであろうと認めるべき特段の事情のない限り、上記に述べた信頼の対象となる公的見解の表示には当たらないというべきである。

- (2) ア 原告は、本件更正処分につき行政上の信義則が適用されるとする前提として、原告が本件税務相談における指導結果に基づいて確定申告している旨主張する。

しかしながら、証拠（甲 1 1 ないし 1 3、4 6）によれば、①本件税務相談におけるやり取りに係る事項が記載されたものとして原告が本件訴えにおいて提出した書面（甲 4 6）には、不動産につき償却費の計算をする際には土地と建物等とを区分して計算することを前提として協議が進んでいたことを示す記載が複数存すること、②一方、本件各確定申告において、原告は、本件各物件の償却費の計算をするに際し、償却費の計算の基礎となる取得価額に土地の取得価額を含めて申告したことの各事実が認められるところ、これらの事実を前提とすれば、原告は、本件職員が前提としていた見解とは異なる前提に立つ内容の確定申告を自らの判断ないし解釈に基づいてしたものというべきである。

イ 以上によれば、本件において、原告の主張の前提となる税務官庁が納税者に対し信頼の対象となる公的見解を表示したという事実を認めることはできず、他に租税法規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課税処分に係る課税を免れしめ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と認めるに足る証拠ないし事情は見当たらないから、本件更正処分等について行政上の信義則の適用を肯定すべき事由があるとはいえない。これに反し、本件更正処分等について行政上の信義則が適用されるべきことを前提とする原告の主張は全て採用することができない。

6 争点 6（通則法 6 5 条 4 項の「正当な理由」の有無）について

- (1) 通則法 6 5 条 1 項に規定する過少申告加算税は、過少申告による納税義務違反の事実があれば、原則としてその違反者に対し課されるものであり、これによって、当初から適法に申告し納税した納税者との間の客観的不公平の実質的な是正を図るとともに、過少申告による納税義務違反の発生を防止し、適正な申告納税の実現を図り、もって納税の実を挙げようとする行政上の措置であり、このような過少申告加算税の趣旨に照らせば、同条 4 項にいう「正当な理由があると認められる」場合とは、真に納税者の責めに帰することができない客観的な事情があり、上記のような過少申告加算税の趣旨に照らしても、なお、納税者に過少申告加算税を賦課することが不当又は酷になる場合をいうものと解するのが相当である（最高裁平成●●年（○）第●●号同 1 8 年 4 月 2 0 日第一小法廷判決・民集 6 0 卷 4 号 1 6 1 1 頁、最高裁平成●●年（○○）第●●号等同 1 8 年 4 月 2 5 日第三小法廷判決・民集 6 0 卷 4 号 1 7 2 8 頁参照）。

本件においては、本件全証拠をもっても、原告について上記の「正当な理由があると認められる」場合に当たることを裏付ける事情等が存するとは認め難いというべきである。

- (2) 原告は、本件税務相談において、本件職員から仲介手数料を加算しないで申告すべき旨を指導されて過大な確定申告をしてきたものであるから、上記の「正当な理由」がある旨主張する。

しかしながら、減価償却資産である建物の取得価額に建物の購入のために要した費用に当たる仲介手数料を加算して計算すべきことは、所得税法施行令 1 2 6 条 1 項 1 号イの文言に照ら

し明らかである上、本件税務相談が本件確定申告から10年以上も前にされたものであることにも照らすと、仮に、原告が、建物の取得価額の計算に当たり建物の購入のために要した仲介手数料を加算する必要がない旨考えていたとしても、それは、法の規定に反する独自の見解に基づくものにとどまるものといわざるを得ないのであり、原告がそのような対応をしたことについて、真に原告の責めに帰することができない客観的な事情があると認めることはできない。

以上によれば、上記の原告の主張は採用することができない。

7 本件更正処分等の適法性について

(1) 平成19年分について

これまで述べたところに加えて、本件全証拠及び弁論の全趣旨によれば、平成19年分の所得税の更正の処分及び過少申告加算税の賦課決定処分の根拠及びその適法性については、別紙6に記載のとおり認めることができ、この認定判断を左右するに足りる証拠ないし事情は見当たらない。

(2) 平成20年分及び平成21年分について

これまで述べたところに加えて、本件全証拠及び弁論の全趣旨によれば、平成20年分及び平成21年分の所得税の各更正の処分及び過少申告加算税の各賦課決定処分の根拠及びその適法性については、いずれも別紙2に記載のとおり認めることができ、この認定判断を左右するに足りる証拠ないし事情は見当たらない。

8 結論

以上の次第であって、原告の請求は主文第1項に記載した限度で理由があるからその限度で原告の請求を認容し、その余の請求はいずれも理由がないからこれらを棄却することとして、主文のとおり判決する。

東京地方裁判所民事第3部

裁判長裁判官 八木 一洋

裁判官 福渡 裕貴

裁判官 川嶋 知正

関係法令等の定め

1 所得税法の定め

- (1) 所得税法37条(必要経費)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、不動産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。)の額とする旨を定めている。
- (2) 所得税法45条(家事関連費等の必要経費不算入等)1項は、居住者が支出し又は納付する次に掲げるものの額は、その者の不動産所得の金額の計算上、必要経費に算入しない旨を定めている。
 - ア 家事上の経費及びこれに関連する経費で政令で定めるもの(1号)
 - イ 所得税(2号)
 - ウ その他略
- (3) ア 所得税法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項(便宜上、平成19年法律第6号による改正前のものを掲げる。以下同じ。)は、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同法37条(必要経費)の規定によりその者の不動産所得の金額の計算上必要経費に算入する金額は、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った場合には、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旨を定めている。
 - イ 所得税法49条2項(便宜上、平成19年法律第6号による改年前のものを掲げる。以下同じ。)は、同条1項の選定をすることができる償却の方法の種類、その選定の手続その他減価償却資産の償却に関し必要な事項は、政令で定める旨を定めている。
- (4) 所得税法155条(青色申告書に係る更正)2項は、税務署長は、居住者の提出した青色申告書に係る年分の総所得金額の更正(同条1項1号に規定する事由のみに基因するものを除く。)をする場合には、その更正に係る国税通則法(以下「通則法」という。)28条2項に規定する更正通知書にその更正の理由を附記しなければならない旨を定めている。

2 所得税法施行令の定め

- (1) 所得税法施行令6条(減価償却資産の範囲)は、所得税法2条1項19号(減価償却資産の意義)に規定する政令で定める資産は、棚卸資産、有価証券及び繰延資産以外の資産のうち次に掲げるもの(時の経過によりその価値の減少しないものを除く。)とする旨を定めている。
 - ア 建物及びその附属設備(暖冷房設備、照明設備、通風設備、昇降機その他建物に附属する設備をいう。)(1号)
 - イ その他略
- (2) 所得税法施行令96条(家事関連費)は、所得税法45条1項1号(必要経費とされない家事関連費)に規定する政令で定める経費は、次に掲げる経費以外の経費とする旨を定めている。
 - ア 家事上の経費に関連する経費の主たる部分が不動産所得を生ずべき業務の遂行上必要であり、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(1号)
 - イ 所得税法施行令96条1号に掲げるもののほか、青色申告書を提出することにつき税務署長の

承認を受けている居住者に係る家事上の経費に関連する経費のうち、取引の記録等に基づいて、不動産所得を生ずべき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に相当する経費（２号）

- (3) 所得税法施行令１２６条（減価償却資産の取得価額）１項は、減価償却資産の同令１２０条から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、次に掲げる資産の区分に応じそれぞれに掲げる金額とする旨を定めている。

ア 購入した減価償却資産 次に掲げる金額の合計額（１号）

（ア） 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２条１項４号の２（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）（同号イ）

（イ） 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（同号ロ）

イ その他略

- (4) 所得税法施行令１２９条（減価償却資産の耐用年数、償却率等。便宜上、現行の規定を掲げる。以下同じ。）は、減価償却資産の同令１２０条１項１号及び３号並びに１２０条の２第１項１号から３号まで（減価償却資産の償却の方法）に規定する耐用年数、１２０条１項１号並びに１２０条の２第１項１号及び２号に規定する耐用年数に応じた償却率、同号に規定する耐用年数に応じた改定償却率、同条２項１号に規定する耐用年数に応じた保証率並びに１２０条１項１号及び３号に規定する残存価額については、財務省令で定めるところによる旨を定めている。

3 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。）の定め

- (1) 耐用年数省令１条１項（ただし、平成２３年財務省令第８１号による改正前のもの）は、所得税法２条１項１９号（定義）又は法人税法２条２３号（定義）に規定する減価償却資産のうち鉱業権（租鉱権及び採石権その他土石を採掘し又は採取する権利を含む。以下同じ。）及び坑道以外のものの耐用年数は、次の各号に掲げる資産の区分に応じ当該各号に定める表に定めるところによる旨を定めている。

ア 所得税法施行令６条１号、２号及び４号から７号まで又は法人税法施行令１３条１号、２号及び４号から７号までに掲げる資産（坑道を除く。）別表第一（機械及び装置以外の有形減価償却資産の耐用年数表）（１号）

イ その他略

- (2) 耐用年数省令別表第一は、減価償却資産の種類を建物、建物附属設備、構築物、船舶、航空機、車両及び運搬具、工具並びに器具及び備品に分類する旨を定めるとともに、その種類を建物附属設備とするものについて、その構造又は用途、細目及び耐用年数について、それぞれ次の表のとおりとする旨を定めている。

種類	構造又は用途	細目	耐用年数 (年)
建物附属設備	電気設備（照明設備を含む。）	蓄電池電源設備	6
		その他のもの	15
	給排水又は衛生設備及びガス設備		15

	冷房、暖房、通風又はボイラー設備	冷暖房設備（冷凍機の出力が22キロワット以下のもの）	13
		その他のもの	15
	昇降機設備	エレベーター	17
		エスカレーター	15
	消火、排煙又は災害報知設備及び格納式避難設備		8
	エヤーカーテン又はドア自動開閉設備		12
	アーケード又は日よけ設備	主として金属製のもの	15
		その他のもの	8
	店用簡易装備		3
	可動間仕切り	簡易なもの	3
		その他のもの	15
	前掲のもの以外のもの及び前掲の区分によらないもの	主として金属製のもの	18
		その他のもの	10

4 所得税基本通達（昭和45年7月1日付け直審（所）30国税庁長官通達。乙15、19ないし22）の定め

(1) 所得税基本通達37-1は、所得税法37条1項に規定する「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」は、別段の定めのあるものを除き、その年において債務の確定しているものに限るものとする旨を定めている。

(2) 所得税基本通達37-2は、所得税法37条の規定により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償却費以外の費用で、その年において債務が確定しているものとは、別段の定めのあるものを除き、次に掲げる要件の全てに該当するものとする旨を定めている。

ア その年12月31日までに当該費用に係る債務が成立していること（(1)）。

イ その年12月31日までに当該債務に基づいて具体的な給付をすべき原因となる事実が発生していること（(2)）。

ウ その年12月31日までにその金額を合理的に算定することができるものであること（(3)）。

(3) 所得税基本通達37-25は、業務を営む者が当該業務の遂行上生じた紛争又は当該業務の用に供されている資産につき生じた紛争を解決するために支出した弁護士の報酬その他の費用は、次に掲げるようなものを除き、その支出をした日の属する年分の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ものとする旨を定めている。

ア 所得税法45条1項（家事関連費等の必要経費不算入等）の規定により必要経費に算入されない同項2号から5号までに掲げる租税公課に関する紛争に係るもの（(3)）

イ その他のもの 略

- (4) 所得税基本通達 37-30 の 2 は、前払費用（一定の契約に基づき継続的に役務の提供を受けるために支出した費用のうちその年 12 月 31 日においてまだ提供を受けていない役務に対応するものをいう。以下同じ。）の額はその年分の必要経費に算入されないものであるが、その者が、前払費用の額でその支払った日から 1 年以内に提供を受ける役務に係るものを支払った場合において、その支払った額に相当する金額を継続してその支払った日の属する年分の必要経費に算入しているときは、これを認める旨を定めている。
- (5) 所得税基本通達 45-1 は、所得税法施行令 96 条 1 号（家事関連費）に規定する「主たる部分」又は同条 2 号に規定する「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」は、業務の内容、経費の内容、家族及び使用人の構成、店舗併用の家屋その他の資産の利用状況等を総合勘案して判定する旨を定めている。
- (6) 所得税基本通達 45-2 は、所得税法施行令 96 条 1 号（家事関連費）に規定する「主たる部分が不動産所得（中略）を生ずべき業務の遂行上必要」であるかどうかは、その支出する金額のうち当該業務の遂行上必要な部分が 50% を超えるかどうかにより判定するものとするが、当該必要な部分の金額が 50% 以下であっても、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は、当該必要である部分に相当する金額を必要経費に算入して差し支えない旨を定めている。
- 5 耐用年数の適用等に関する取扱通達（昭和 45 年 5 月 25 日付け直法 4-25（例規）直審（法）38 国税庁長官通達。乙 11、24、25。以下「耐用年数通達」という。）の定め
- (1) 耐用年数通達 1-1-6 は、耐用年数省令別表第一又は別表第二に掲げる「前掲の区分によらないもの」とは、法人が別表第一に掲げる一の種類に属する減価償却資産又は別表第二の機械及び装置について「構造又は用途」、「細目」又は「設備の種類」ごとに区分しないで、当該一の種類に属する減価償却資産又は機械及び装置の全部を一括して償却する場合のこれらの資産をいい、別表第一に掲げる一の種類に属する減価償却資産又は別表第二の機械及び装置のうち、その一部の資産については区分されて定められた耐用年数を適用し、その他のものについては「前掲の区分によらないもの」の耐用年数を適用することはできないことに留意する旨を定めている。
- (2) 耐用年数通達 2-2-1 は、建物の附属設備は、原則として建物本体と区分して耐用年数を適用するのであるが、木造、合成樹脂造又は木骨モルタル造の建物の附属設備については、建物と一括して建物の耐用年数を適用することができる旨を定めている。
- (3) 耐用年数通達 2-7-2 は、器具及び備品が別表第一の「器具及び備品」の「細目」欄に掲げる「主として金属製のもの」又は「その他のもの」のいずれに該当するかの判定は、耐用年数に最も影響があると認められるフレームその他の主要構造部分の材質が金属製であるかどうかにより行う旨を定めている。
- 6 固定資産評価基準（昭和 38 年自治省告示第 158 号）の定め
- (1) 固定資産評価基準第 2 章第 1 節七（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については、家屋に含めて評価するものとする旨を定めている。
- (2) ア 固定資産評価基準第 2 章第 2 節（木造家屋）一（評点数の算出方法）の 2 は、市町村長は、当該市町村に所在する木造家屋の状況に応じ、「二部分別による再建築費評点数の算出方法」又は「三 比準による再建築費評点数の算出方法」のいずれかにより再建築費評点数を求めるものとする旨を定めている。

イ 固定資産評価基準第2章第2節二（部分別による再建築費評点数の算出方法）は、部分別による再建築費評点数の算出方法によって木造家屋の再建築費評点数を求める場合は、当該木造家屋の構造の区分に応じ、当該木造家屋について適用すべき木造家屋評点基準表によって求めるものとし、木造家屋評点基準表によって木造家屋の再建築費評点数を求める場合においては、各個の木造家屋の構造の区分に応じ、当該木造家屋について適用すべき木造家屋評点基準表によって当該木造家屋の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ている補正係数を乗じて得た数値に計算単位の数値を乗じて算出した部分別再建築費評点数を合計して求めるものとする旨を定めている。

ウ 固定資産評価基準第2章第2節二の3（木造家屋評点基準表の部分別区分）は、木造家屋評点基準表の部分別区分を屋根、基礎、外壁、柱・壁体、内壁、天井、造作、床、建具、建築設備、仮設工事及びその他工事とする旨を定めるとともに、建築設備の内容については、電気設備、ガス設備、給水設備、排水設備、衛生設備等家屋に附属して家屋の機能を発揮するための設備をいう旨を定めている。

(3)ア 固定資産評価基準第2章第3節（非木造家屋）一（評点数の算出方法）の2は、市町村長は、当該市町村に所在する非木造家屋の状況に応じ、「二 部分別による再建築費評点数の算出方法」又は「三 比準による再建築費評点数の算出方法」のいずれかにより再建築費評点数を求めるものとする旨を定めている。

イ 固定資産評価基準第2章第3節二（部分別による再建築費評点数の算出方法）は、部分別による再建築費評点数の算出方法によって非木造家屋の再建築費評点数を求める場合は、当該非木造家屋の構造の区分に応じ、当該非木造家屋について適用すべき非木造家屋評点基準表によって求めるものとし、非木造家屋評点基準表によって非木造家屋の再建築費評点数を求める場合においては、各個の非木造家屋の構造の区分に応じ、当該非木造家屋について適用すべき非木造家屋評点基準表によって当該非木造家屋の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ている補正係数を乗じて得た数値に計算単位の数値を乗じて算出した部分別再建築費評点数を合計して求めるものとする旨を定めている。

ウ 固定資産評価基準第2章第3節二の3（非木造家屋評点基準表の部分別区分）は、非木造家屋評点基準表の部分別区分を主体構造部、基礎工事、外周壁骨組、間仕切骨組、外部仕上、内部仕上、床仕上、天井仕上、屋根仕上、建具、特殊設備、建築設備、仮設工事及びその他の工事とする旨を定めるとともに、建築設備の内容については、電気設備、衛生設備、空調設備、防災設備、運搬設備等家屋に附属して家屋の機能を発揮するための設備をいう旨を定めている。

以上

本件更正処分等の根拠及び適法性

1 本件更正処分の根拠

被告が本件訴えにおいて主張する原告の本件各係争年分の納付すべき所得税額等は、以下のとおりである。

(1) 平成19年分

ア 総所得金額 3694万9291円

上記金額は、下記(ア)及び(イ)の各金額の合計額である。

(ア) 不動産所得の金額 2750万1412円

上記金額は、下記Aの金額から下記B及びCの各金額を控除した後の金額である。

A 総収入金額 8154万1626円

上記金額は、原告が千葉東税務署長に提出した原告の平成19年分の所得税の確定申告書(甲11。以下「平成19年分確定申告書」という。)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)」(甲11の3枚目。以下「平成19年分青色決算書」という。)の「科目」欄の「収入金額」欄中の「計④」欄に記載された金額と同額である。

B 必要経費に算入すべき金額 5339万0214円

上記金額は、下記(A)ないし(K)の各金額の合計額である。

(A) 租税公課の額 530万6000円

上記金額は、原告が平成19年分青色決算書の「科目」欄の「必要経費」欄中の「租税公課⑤」欄に記載した金額と同額である。

(B) 損害保険料の額 109万8900円

上記金額は、原告が平成19年分青色決算書の「科目」欄の「必要経費」欄中の「損害保険料⑥」欄に記載した金額と同額である。

(C) 修繕費の額 429万0128円

上記金額は、下記aの金額から下記bないしgの各金額を控除した後の金額である。

a 原告が確定申告をした額 993万7328円

上記金額は、原告が平成19年分青色決算書の「科目」欄の「必要経費」欄中の「修繕費⑦」欄に記載した金額と同額である。

b 本件管理委託契約に基づく「修繕積立金」の額 84万円

上記金額は、原告が本件会社に対し本件管理委託契約に基づく「修繕積立金」の名目で支出したとされる金員の額であるが、不動産所得の必要経費に算入すべき金額であるとは認められない。

c 本件管理委託契約に基づく「設備の修繕費」の額 36万円

上記金額は、原告が本件会社に対し本件管理委託契約に基づく「設備の修繕費」の名目で支出したとされる金員の額であるが、不動産所得の必要経費に算入すべき金額であるとは認められない。

d 本件業務委託契約に基づく「貸室リフォーム代金」の額 66万円

上記金額は、原告が本件会社に対し本件業務委託契約に基づく「貸室リフォーム代金」の名目で支出したとされる金員の額であるが、不動産所得の必要経費に算入すべき金額

であるとは認められない。

- e 本件管理組合ないし本件会社に対して支出した本件D物件に係る「修繕積立金」の額
48万5400円

上記金額は、原告が本件管理組合ないし本件会社に対し本件D物件に係る「修繕積立金」の名目で支出したとされる金員の額であるが、不動産所得の必要経費に算入すべき金額であるとは認められない。

- f 本件管理委託契約締結前の期間に係る「修繕積立金」の額
252万円

上記金額は、原告が本件会社に対し本件管理委託契約締結前の期間（平成19年1月から同年9月まで）の本件各物件（ただし、本件D物件を除く。）に係る「修繕積立金」の名目で支出したとされる金員の額であるが、不動産所得の必要経費に算入すべき金額であるとは認められない。

- g 過払分の修繕費等の額
78万1800円

上記金額は、原告ないし本件管理組合が平成19年12月に本件会社に対して平成20年1月分の本件各物件に係る「修繕積立金」、「施設の修繕費」及び「貸室リフォーム費用」の各名目で支出したとされる金員の額である（なお、弁論の全趣旨によれば、「修繕管理費」の名目とされるものの金額は、同年1月分から同年9月分まで（前提事実(3)ア(ア) b (e) 参照）と同様に28万円と認められる。）が、不動産所得の必要経費に算入すべき金額であるとは認められない。

- (D) 減価償却資産である本件各物件の償却費の額
1318万3411円

上記金額は、下記 a ないし i の各金額の合計額である。

なお、各金額の具体的な計算根拠については、下記2において、それぞれ述べるとおりである。

- a 本件G物件に係る償却費の額
76万5532円

上記金額は、本件G物件の建物に係る償却費の額である。

- b 本件J物件に係る償却費の額
23万3304円

上記金額は、本件J物件の建物に係る償却費の額である。

- c 本件K物件に係る償却費の額
102万3484円

上記金額は、本件K物件の建物に係る償却費の額である。

- d 本件H物件に係る償却費の額
148万2689円

上記金額は、本件H物件の建物に係る償却費の額95万8942円と同物件の建物附属設備に係る償却費の額52万3747円の合計額である。

- e 本件L物件に係る償却費の額
140万0026円

上記金額は、本件L物件の建物に係る償却費の額133万8212円と同物件の建物附属設備に係る償却費の額6万1814円の合計額である。

- f 本件I物件に係る償却費の額
298万4642円

上記金額は、本件I物件の建物に係る償却費の額206万7015円と同物件の建物附属設備に係る償却費の額91万7627円の合計額である。

- g 本件A物件に係る償却費の額
433万0945円

上記金額は、本件A物件の建物に係る償却費の額245万9846円と同物件の建物附属設備に係る償却費の額187万1099円の合計額である。

- h 本件B物件に係る償却費の額 23万7025円
 上記金額は、本件B物件の建物に係る償却費の額13万5806円と同物件の建物附属設備に係る償却費の額10万1219円の合計額である。
- i 本件C物件に係る償却費の額 72万5764円
 上記金額は、本件C物件の建物に係る償却費の額43万5871円と同物件の建物附属設備に係る償却費の額28万9893円の合計額である。
- (E) 借入金の利子の額 1485万0312円
 上記金額は、原告が平成19年分青色決算書の「科目」欄の「必要経費」欄中の「借入金利子⑨」欄に記載した金額と同額である。
- (F) 管理費の額 746万9448円
 上記金額は、下記aの金額から下記bないしdの各金額を控除した後の金額である。
- a 原告が確定申告をした額 896万4947円
 上記金額は、原告が平成19年分青色決算書の「科目」欄の「必要経費」欄中の「管理費⑫」欄に記載した金額と同額である。
- b 本件コンサルティング委託契約に基づく業務委託料の額 3万1500円
 上記金額は、原告が本件会社に対し本件コンサルティング委託契約に基づく業務委託料の名目で支出したとされる金員の額であるが、不動産所得の必要経費に算入すべき金額であるとは認められない。
- c 本件会計税務事務委託契約に基づく業務委託料の額 7万0500円
 上記金額は、原告が本件会社に対し本件会計税務事務委託契約に基づく業務委託料の名目で支出したとされる金員の額であるが、不動産所得の必要経費に算入すべき金額であるとは認められない。
- d 過払分の管理費等の額 139万3499円
 上記金額は、原告ないし本件管理組合が平成19年12月に本件会社に対し、①平成20年1月分の本件コンサルティング委託契約に基づく業務委託料、②本件会計税務事務委託契約に基づく業務委託料、③本件各物件に係る事務管理費等、④本件各物件に係る賃貸業務委託料及び⑤本件D物件に係る事務管理費等（ただし、「修繕積立金」を除く。）の各名目で支出したとされる金員の額であるが、不動産所得の必要経費に算入すべき金額であるとは認められない。
- (G) いわゆる仲介手数料の額 91万3590円
 上記金額は、原告が平成19年分青色決算書の「科目」欄の「必要経費」欄中の「仲介手数料⑬」欄に記載した金額と同額である。
- (H) 登記の費用の額 357万0740円
 上記金額は、下記aの金額から下記bの金額を控除した後の金額である。
- a 確定申告をした額 378万9040円
 上記金額は、原告が平成19年分青色決算書の「科目」欄の「必要経費」欄中の「登記費用⑭」欄に記載した金額と同額である。
- b 本件会社の設立に係る費用の額 21万8300円
 上記金額は、原告が株式会社Mに対して印鑑代の名目で支出した1万6800円、千葉地方法務局千葉公証人合同役場に対して定款認証代及び謄本代の名目で支出した5

万1500円並びに千葉地方法務局印紙販売所に対して印紙代の名目で支出した15万円を合計した金額であるところ、これらの金員は、本件会社の設立に関連する費用にすぎないから、不動産所得の必要経費に算入すべき金額であるとは認められない。

(I) 印紙代の額 36万8670円

上記金額は、原告が平成19年分青色決算書の「科目」欄の「必要経費」欄中の「印紙代⑮」欄に記載した金額と同額である。

(J) 雑費の額 49万2660円

上記金額は、原告が平成19年分青色決算書の「科目」欄の「必要経費」欄中の「雑費⑯」欄に記載した金額と同額である。

(K) その他の経費の額 184万6355円

上記金額は、原告が平成19年分青色決算書の「科目」欄の「必要経費」欄中の「その他の経費⑰」欄に記載した金額と同額である。

C 青色申告特別控除の額 65万円

上記金額は、原告が平成19年分青色決算書の「科目」欄中の「青色申告特別控除額（65万円又は10万円と⑳のいずれか少ない方の金額）㉑」欄に記載した金額と同額である。

(イ) 給与所得の金額 944万7879円

上記金額は、原告が平成19年分確定申告書の「所得金額」欄中の「給与⑥」欄に記載した金額と同額である。

イ 所得控除の金額の合計額 258万0468円

上記金額は、原告が平成19年分確定申告書の「所得から差し引かれる金額」欄中の「合計㉒」欄に記載した金額と同額である。

ウ 課税総所得金額 3436万8000円

上記金額は、前記アの総所得金額3694万9291円から前記イの所得控除の金額の合計額258万0468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。以下同じ。）である。

エ 納付すべき税額 842万9000円

上記金額は、下記(ア)の金額から下記(イ)及び(ウ)の各金額を控除した後の金額である。

(ア) 課税総所得金額に対する税額 1095万1200円

上記金額は、前記ウの課税総所得金額3436万8000円に所得税法89条1項の規定による税率を乗じて計算した金額である。

(イ) 源泉徴収税額 112万6000円

上記金額は、原告が平成19年分確定申告書の「税金の計算」欄中の「源泉徴収税額㉓」欄に記載した金額と同額である。

(ウ) 予定納税額 139万6200円

上記金額は、原告が平成19年分確定申告書の「税金の計算」欄中の「予定納税額㉔」欄に記載した金額と同額である。

(2) 平成20年分

ア 総所得金額 3479万9311円

上記金額は、下記(ア)及び(イ)の各金額の合計額である。

(ア) 不動産所得の金額 2766万8911円

上記金額は、下記Aの金額からB及びCの各金額を控除した後の金額である。

A 総収入金額 8527万8508円

上記金額は、原告が三島税務署長に提出した原告の平成20年分の所得税の確定申告書（甲12。以下「平成20年分確定申告書」という。）に添付した「平成20年分所得税青色申告決算書（不動産所得用）」（甲12の3枚目。以下「平成20年分青色決算書」という。）の「科目」欄の「収入金額」欄中の「計④」欄に記載された金額と同額である。

B 必要経費に算入すべき金額 5695万9597円

上記金額は、下記(A)ないし(I)の各金額の合計額である。

(A) 租税公課の額 693万8400円

上記金額は、原告が平成20年分青色決算書の「科目」欄の「必要経費」欄中の「租税公課⑤」欄に記載した金額と同額である。

(B) 損害保険料の額 55万2038円

上記金額は、原告が平成20年分青色決算書の「科目」欄の「必要経費」欄中の「損害保険料⑥」欄に記載した金額と同額である。

(C) 修繕費の額 0円

上記金額は、下記aの金額から下記bないしeの各金額を控除し、下記fの金額を加算した後の金額である。

a 原告が確定申告をした額 896万2800円

上記金額は、原告が平成20年分青色決算書の「科目」欄の「必要経費」欄中の「修繕費⑦」欄に記載した金額と同額である。

b 本件管理委託契約に基づく「修繕積立金」の額 336万円

上記金額は、原告が本件会社に対し本件管理委託契約に基づく「修繕積立金」の名目で支出したとされる金員の額であるが、不動産所得の必要経費に算入すべき金額であるとは認められない。

c 本件管理委託契約に基づく「設備の修繕費」の額 156万円

上記金額は、原告が本件会社に対し本件管理委託契約に基づく「設備の修繕費」の名目で支出したとされる金員の額であるが、不動産所得の必要経費に算入すべき金額であるとは認められない。

d 本件業務委託契約に基づく「賃室リフォーム代金」の額 264万円

上記金額は、原告が本件会社に対し本件業務委託契約に基づく「賃室リフォーム代金」の名目で支出したとされる金員の額であるが、不動産所得の必要経費に算入すべき金額であるとは認められない。

e 本件管理組合ないし本件会社に対して支出した本件D物件に係る「修繕積立金」の額 194万1600円

上記金額は、原告が本件管理組合ないし本件会社に対し本件D物件に係る「修繕積立金」の名目で支出したとされる金員の額であるが、不動産所得の必要経費に算入すべき金額であるとは認められない。

f 原告が管理業務委託料の科目により確定申告をした修繕費の額 53万8800円

上記金額は、前記bないしeの各金額の合計額から前記aの金額を控除した金額である。すなわち、必要経費に算入することができない修繕費の額（前記bないしeの各金

額の合計額)を合計すると原告が平成20年分の所得税の確定申告をした際に計上した修繕費の額(前記aの金額)を上回ることとなるが、これは、原告が修繕費の科目により必要経費に算入すべき金額として確定申告をする趣旨と認めるのが相当であるものを管理業務委託料の科目により必要経費に算入すべき金額として確定申告をしたために生じたものと認められる(乙2の1)。

(D) 減価償却資産である本件各物件の償却費の額 1390万9390円

上記金額は、下記aないしiの各金額の合計額である。

なお、各金額の具体的な計算根拠については、下記2において述べる通りである。

a 本件G物件に係る償却費の額 76万5748円

上記金額は、本件G物件の建物に係る償却費の額72万3427円と同物件の建物附属設備に係る償却費の額4万2321円の合計額である。

b 本件J物件に係る償却費の額 23万3304円

上記金額は、本件J物件の建物に係る償却費の額である。

c 本件K物件に係る償却費の額 102万3484円

上記金額は、本件K物件の建物に係る償却費の額である。

d 本件H物件に係る償却費の額 148万2689円

上記金額は、本件H物件の建物に係る償却費の額95万8942円と同物件の建物附属設備に係る償却費の額52万3747円の合計額である。

e 本件L物件に係る償却費の額 140万0026円

上記金額は、本件L物件の建物に係る償却費の額133万8212円と同物件の建物附属設備に係る償却費の額6万1814円の合計額である。

f 本件I物件に係る償却費の額 298万4642円

上記金額は、本件I物件の建物に係る償却費の額206万7015円と同物件の建物附属設備に係る償却費の額91万7627円の合計額である。

g 本件A物件に係る償却費の額 433万0945円

上記金額は、本件A物件の建物に係る償却費の額245万9846円と同物件の建物附属設備に係る償却費の額187万1099円の合計額である。

h 本件B物件に係る償却費の額 23万7025円

上記金額は、本件B物件の建物に係る償却費の額13万5806円と同物件の建物附属設備に係る償却費の額10万1219円の合計額である。

i 本件C物件に係る償却費の額 145万1527円

上記金額は、本件C物件の建物に係る償却費の額87万1742円と同建物附属設備に係る償却費の額57万9785円の合計額である。

(E) 借入金の利子の額 1747万1279円

上記金額は、原告が平成20年分青色決算書の「科目」欄の「必要経費」欄中の「借入金利子⑨」欄に記載した金額と同額である。

(F) 管理費の額 1581万4788円

上記金額は、下記aの金額から下記bないしdの各金額を控除した後の金額である。

a 原告が確定申告をした額 1701万3588円

上記金額は、原告が、平成20年分青色決算書の「科目」欄の「必要経費」欄中の「管

理業務委託料⑬」欄に記載した金額と同額である。

b 本件コンサルティング委託契約に基づく業務委託料の額 28万2000円

上記金額は、原告が本件会社に対し本件コンサルティング委託契約に基づく業務委託料の名目で支出したとされる金員の額であるが、不動産所得の必要経費に算入すべき金額であるとは認められない。

c 本件会計税務事務委託契約に基づく業務委託料の額 37万8000円

上記金額は、原告が本件会社に対し本件会計税務事務委託契約に基づく業務委託料の名目で支出したとされる金員の額であるが、不動産所得の必要経費に算入すべき金額であるとは認められない。

d 原告が管理業務委託料の科目により確定申告をした修繕費の額 53万8800円

上記金額は、前記(C) f に述べたとおり、原告が修繕費の科目により必要経費に算入すべき金額として確定申告をする趣旨であると認めるのが相当であるものを管理業務委託料の科目により必要経費に算入すべき金額として確定申告をしたものと認められる。

(G) 仲介手数料の額 97万7015円

上記金額は、原告が平成20年分青色決算書の「科目」欄の「必要経費」欄中の「仲介手数料⑭」欄に記載した金額と同額である。

(H) 雑費の額 29万8028円

上記金額は、原告が平成20年分青色決算書「科目」欄の「必要経費」欄中の「雑費⑮」欄に記載した金額と同額である。

(I) その他の経費の額 99万8659円

上記金額は、原告が、平成20年分青色決算書に記載したその他の経費の額である（甲12の3枚目）。

C 青色申告特別控除の額 65万円

上記金額は、原告が、平成20年分青色決算書の「科目」欄中の「青色申告特別控除額（65万円又は10万円と⑯のいずれか少ない方の金額）⑰」欄に記載した金額と同額である。

(イ) 給与所得の金額 713万0400円

上記金額は、原告が平成20年分確定申告書の「所得金額」欄中の「給与⑧」欄に記載した金額と同額である。

イ 所得控除の金額の合計額 301万3995円

上記金額は、原告が平成20年分確定申告書の「所得から差し引かれる金額」欄中の「合計⑳」欄に記載した金額と同額である。

ウ 課税総所得金額 3178万5000円

上記金額は、前記アの総所得金額3479万9311円から前記イの所得控除の金額の合計額301万3995円を控除した後の金額である。

エ 納付すべき税額 722万9200円

上記金額は、下記(ア)の金額から下記(イ)及び(ウ)の各金額を控除した後の金額（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 991万8000円

上記金額は、前記ウの課税総所得金額3178万5000円に所得税法89条1項に規定す

る税率を乗じて計算した金額である。

(イ) 源泉徴収税額 95万0964円

上記金額は、原告が平成20年分確定申告書の「税金の計算」欄中の「源泉徴収税額③7」欄に記載した金額と同額である。

(ウ) 予定納税額 173万7800円

上記金額は、原告が平成20年分確定申告書の「税金の計算」欄中の「予定納税額③9」欄に記載した金額と同額である。

(3) 平成21年分

ア 総所得金額 3376万8989円

上記金額は、下記(ア)ないし(ウ)の各金額の合計額である。

(ア) 不動産所得の金額 3011万8457円

上記金額は、下記Aの金額から下記B及びCの各金額を控除した後の金額である。

A 総収入金額 8501万0760円

上記金額は、原告が三島税務署長に提出した原告の平成21年分の所得税の確定申告書(甲13。以下「平成21年分確定申告書」という。)に添付した「平成21年分所得税青色申告決算書(不動産所得用)」(甲13の3枚目。以下「平成21年青色決算書」という。)の「科目」欄の「収入金額」欄中の「計④」欄に記載した金額と同額である(甲13の3枚目)。

B 必要経費に算入すべき金額 5424万2303円

上記金額は、下記(A)ないし(J)の各金額の合計額である。

(A) 租税公課の額 538万3500円

上記金額は、原告が平成21年分青色決算書の「科目」欄の「必要経費」欄中の「租税公課⑤」欄に記載した金額と同額である。

(B) 損害保険料の額 55万0091円

上記金額は、原告が平成21年分青色決算書の「科目」欄の「必要経費」欄中の「損害保険料⑥」欄に記載した金額と同額である。

(C) 修繕費の額 0円

上記金額は、下記aの金額から下記bないしeの各金額を控除し、下記fの金額を加算した後の金額である。

a 原告が確定申告をした額 896万2800円

上記金額は、原告が平成21年分青色決算書の「科目」欄の「必要経費」欄中の「修繕費⑦」欄に記載した金額と同額である。

b 本件管理委託契約に基づく「修繕積立金」の額 336万円

上記金額は、原告が本件会社に対し本件管理委託契約に基づく「修繕積立金」の名目で支出したとされる金員の額であるが、不動産所得の必要経費に算入すべき金額であるとは認められない。

c 本件管理委託契約に基づく「設備の修繕費」の額 156万円

上記金額は、原告が本件会社に対し本件管理委託契約に基づく「設備の修繕費」の名目で支出したとされる金員の額であるが、不動産所得の必要経費に算入すべき金額であるとは認められない。

- d 本件業務委託契約に基づく「賃室リフォーム代金」の額 264万円
 上記金額は、原告が本件会社に対し本件業務委託契約に基づく「賃室リフォーム代金」の名目で支出したとされる金員の額であるが、不動産所得の必要経費に算入すべき金額であるとは認められない。
- e 本件管理組合ないし本件会社に対して支出した本件D物件に係る「修繕積立金」の額 194万1600円
 上記金額は、原告が本件管理組合ないし本件会社に対し本件D物件に係る「修繕積立金」の名目で支出したとされる金員の額であるが、不動産所得の必要経費に算入すべき金額であるとは認められない。
- f 原告が管理業務委託料の科目により確定申告をした修繕費の額 53万8800円
 上記金額は、前記bないしeの各金額の合計額から前記aの金額を控除した金額である。すなわち、必要経費に算入することができない修繕費の額（前記bないしeの各金額の合計額）を合計すると、原告が平成21年分の所得税の確定申告をした際に計上した修繕費の額（前記aの金額）を上回ることとなるが、これは、原告が修繕費の科目により必要経費に算入すべき金額として確定申告をする趣旨と認めるのが相当であるものを管理業務委託料の科目により必要経費に算入すべき金額として確定申告をしたために生じたものと認められる（乙2の1）。
- (D) 減価償却資産である本件各物件の償却費の額 1386万9602円
 上記金額は、下記aないしiの各金額の合計額である。
 なお、各金額の具体的な計算根拠については、下記2において述べる通りである。
- a 本件G物件に係る償却費の額 72万5960円
 上記金額は、本件G物件の建物に係る償却費の額68万3639円と同物件の建物附属設備に係る償却費の額4万2321円の合計額である。
- b 本件J物件に係る償却費の額 23万3304円
 上記金額は、本件J物件の建物に係る償却費の額である。
- c 本件K物件に係る償却費の額 102万3484円
 上記金額は、本件K物件の建物に係る償却費の額である。
- d 本件H物件に係る償却費の額 148万2689円
 上記金額は、本件H物件の建物に係る償却費の額95万8942円と同物件の建物附属設備に係る償却費の額52万3747円の合計額である。
- e 本件L物件に係る償却費の額 140万0026円
 上記金額は、本件L物件の建物に係る償却費の額133万8212円と同物件の建物附属設備に係る償却費の額6万1814円の合計額である。
- f 本件I物件に係る償却費の額 298万4642円
 上記金額は、本件I物件の建物に係る償却費の額206万7015円と同物件の建物附属設備に係る償却費の額91万7627円の合計額である。
- g 本件A物件に係る償却費の額 433万0945円
 上記金額は、本件A物件の建物に係る償却費の額245万9846円と同物件の建物附属設備に係る償却費の額187万1099円の合計額である。
- h 本件B物件に係る償却費の額 23万7025円

上記金額は、本件B物件の建物に係る償却費の額13万5806円と同物件の建物附属設備に係る償却費の額10万1219円の合計額である。

- i 本件C物件に係る償却費の額 145万1527円

上記金額は、本件C物件の建物に係る償却費の額87万1742円と同物件の建物附属設備に係る償却費の額57万9785円の合計額である。

- (E) 借入金の利子の額 1429万9484円

上記金額は、原告が平成21年分青色決算書の「科目」欄の「必要経費」欄中の「借入金利子⑨」欄に記載した金額と同額である。

- (F) 管理費の額 1581万4788円

上記金額は、下記aの金額から下記bないしdの各金額を控除した後の金額である。

- a 原告が確定申告をした額 1701万3588円

上記金額は、原告が平成21年分青色決算書の「科目」欄の「必要経費」欄中の「管理業務委託料⑬」欄に記載した金額と同額である。

- b 本件コンサルティング委託契約に基づく乗務委託料の額 28万2000円

上記金額は、原告が本件会社に対し本件コンサルティング委託契約に基づく業務委託料の名目で支出したとされる金員の額であるが、不動産所得の必要経費に算入すべき金額であるとは認められない。

- c 本件会計税務事務委託契約に基づく業務委託料の額 37万8000円

上記金額は、原告が本件会社に対し本件会計税務事務委託契約に基づく業務委託料の名目で支出したとされる金員の額であるが、不動産所得の必要経費に算入すべき金額であるとは認められない。

- d 原告が管理業務委託料の科目により確定申告をした修繕費の額 53万8800円

上記金額は、前記(C) f に述べたとおり、原告が修繕費の科目により必要経費に算入すべき金額として確定申告をする趣旨であると認めるのが相当であるものを管理業務委託料の科目により必要経費に算入すべき金額として確定申告をしたものと認められる。

- (G) 仲介手数料の額 98万8250円

上記金額は、原告が平成21年分青色決算書の「科目」欄の「必要経費」欄中の「仲介手数料⑭」欄に記載した金額と同額である。

- (H) 登記の費用の額 205万0545円

上記金額は、原告が平成21年分青色決算書の「科目」欄の「必要経費」欄中の「登記費用⑮」欄に記載した金額と同額である。

- (I) 雑費の額 29万8199円

上記金額は、原告が平成21年分青色決算書の「科目」欄の「必要経費」欄中の「雑費⑯」欄に記載した金額と同額である。

- (J) その他の経費の額 98万7844円

上記金額は、原告が平成21年分青色決算書の「科目」欄の「必要経費」欄中の「その他の経費⑰」欄に記載した金額と同額である。

- C 青色申告特別控除の額 65万円

上記金額は、原告が平成21年分青色決算書の「科目」欄中の「青色申告特別控除額（6

5万円又は10万円と㉑のいずれか少ない方の金額) ㉒」欄に記載した金額と同額である。

(イ) 給与所得の金額 330万円

上記金額は、原告が平成21年分確定申告書の「所得金額」欄中の「給与⑥」欄に記載した金額と同額である。

(ウ) 雑所得の金額 35万0532円

上記金額は、原告が平成21年中に厚生労働大臣から支払を受けた公的年金の額68万6464円と企業年金連合会から支払を受けた公的年金の額36万4068円の合計額105万0532円から所得税法35条4項に規定する公的年金等控除額である70万円を控除した後の金額であり、これは原告の平成21年分の総所得金額の計算上雑所得に該当する所得として確定申告がされるべき金額である。

イ 所得控除の金額の合計額 233万1126円

上記金額は、原告が平成21年分確定申告書の「所得から差し引かれる金額」欄中の「合計㉓」欄に記載した金額と同額である。

ウ 課税総所得金額 3143万7000円

上記金額は、前記アの総所得金額3376万8989円から前記イの所得控除の金額の合計額233万1126円を控除した後の金額である。

エ 納付すべき税額 826万3300円

上記金額は、下記(ア)の金額から下記(イ)及び(ウ)の各金額を控除した後の金額である。

(ア) 課税総所得金額に対する税額 977万8800円

上記金額は、前記ウの課税総所得金額3143万7000円に所得税法89条1項に規定する税率を乗じて計算した金額である。

(イ) 源泉徴収税額 18万4500円

上記金額は、原告が平成21年分確定申告書の「税金の計算」欄中の「源泉徴収税額㉔」欄に記載した金額と同額である。

(ウ) 予定納税額 133万1000円

上記金額は、原告が平成21年分確定申告書の「税金の計算」欄中の「予定納税額㉕」欄に記載した金額と同額である。

2 本件各係争年分における減価償却資産に係る償却費の計算根拠

(1) 平成19年分

平成19年分における減価償却資産である本件各物件に係る償却費の額は、前記1(1)ア(ア)B(D)において述べたとおり1318万3411円であるところ、これは下記アないしケの各金額の合計額である(別表13-1参照)。

ア 本件G物件に係る償却費の額 76万5532円

上記金額は、本件G物件に係る建物の償却費の額であり、下記(ア)の取得価額2887万2587円に基づいて計算した下記(イ)の償却の基礎となる金額1391万8748円に下記(ウ)の耐用年数における旧定率法の償却率0.055を乗じて計算したものである。

原告は、平成7年2月28日、所轄税務署長に対し、平成6年6月以降の建物(鉄骨鉄筋コンクリート造)の償却の方法を定率法とする旨の届出をしていることから、原告が平成10年3月31日以前に取得した本件G物件に係る建物の償却の方法は旧定率法(平成23年政令第378号による改正前の所得税法施行令120条1項1号イ(2))となる。

なお、本件G物件に係る建物附属設備については、既に償却期間を経過している（別表14の「取得年月」欄及び「適用する耐用年数」欄並びに別表15-2参照）ため、平成19年分において必要経費に算入すべき本件G物件に係る建物附属設備の償却費の額は0円である。

(ア) 取得価額 2887万2587円

上記金額は、本件G物件の購入の代価の額4350万円（別表16の「本件G物件」欄中の「①物件の購入代価」欄参照）から同物件の固定資産税評価額（別表17-1参照）を基にあん分して計算した同物件に係る土地の購入の代価の額1104万0794円（別表16の「本件G物件」欄中の「⑤土地の購入代価」欄参照）を控除し、これに原告が同物件を取得するに際して支払った仲介手数料の額86万5000円（別表18順号③参照）のうち同物件に係る建物等の取得価額に算入すべき金額64万5453円（別表16の「本件G物件」欄中の「⑨建物等の取得価額に算入すべき金額」欄参照）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3及び同19-1。損耗等については別表19-1（注）2参照）を基に建物と建物附属設備にあん分して計算した同物件に係る建物の取得価額である（別表20-1の「本件G物件」欄の「④取得価額（円）」欄中の「A建物」欄参照）。

(イ) 償却の基礎となる金額 1391万8748円

上記金額は、前記(ア)の取得価額から、原告が本件G物件を取得したとき（昭和63年6月）からこれを貸付けの用に供したとき（平成6年6月）までの減価の額187万0944円（別表21-1「⑤原価の額」欄参照）及び平成6年分ないし平成18年分における償却費の額（別表15-1の「年分」欄の「平成6年分」ないし「平成18年分」欄中の各⑥「減価償却費の額」欄の合計額）を控除した後の金額（いわゆる未償却残高。別表15-1の「年分」欄の「平成18年分」欄中の「⑦未償却残高」欄参照）である（平成23年政令第378号による改正前の所得税法施行令120条1項1号イ(2)参照）。

(ウ) 耐用年数 41年

上記年数は、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、寄宿舍用、宿泊所用、学校用又は体育館用のもの」（別表2参照）の年数である「47年」を基に、原告が本件G物件を取得するまでの経過年数を勘案して同令3条1項2号ロ（ただし、平成20年財務省令第32号による改正前のもの）に規定された計算の方法により算出した年数である（別表14参照）。

イ 本件J物件に係る償却費の額 23万3304円

上記金額は、本件J物件に係る建物の償却費の額であり、下記(ア)の取得価額785万5323円に基づいて計算した下記(イ)の償却の基礎となる金額706万9791円に下記(ウ)の耐用年数における旧定額法の償却率0.033を乗じて計算したものである。

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14の「本件J物件」欄中の「取得年月」欄参照）から、同物件に係る建物の償却の方法は旧定額法（平成23年政令第378号による改正前の所得税法施行令120条1項1号ロ）となる。

(ア) 取得価額 785万5323円

上記金額は、本件J物件の購入の代価の額3080万円（別表16の「本件J物件」欄中の「①物件の購入代価」欄参照）から同物件の固定資産税評価額（別表17-2参照）を基にあん分して計算した同物件に係る土地の購入の代価の額2312万7326円（別表16の「本

件J物件」欄中の「⑤土地の購入代価」欄参照)を控除し、これに原告が同物件を取得するに際して支払った仲介手数料の額73万3200円(別表18順号④)のうち同物件に係る建物等の取得価額に算入すべき金額18万2649円(別表16の「本件J物件」欄中の「⑨建物等の取得価額に算入すべき金額」欄参照)を加算したものである。

なお、同物件の固定資産評価基準による再建築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、上記金額を全て建物の取得価額としている(仮に、同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の取得価額から控除して、別途、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既に償却期間を経過している(別表14の「本件J物件」欄中の「取得年月」欄及び「本件J物件」欄の区分欄が「建物附属設備」であるものの「耐用年数」欄各参照)ため、平成19年分において必要経費に算入すべき建物附属設備に係る償却費の額は0円となる。))。

(イ) 償却の基礎となる金額 706万9791円

上記金額は、前記(ア)の取得価額から残存価額(取得価額の10%。平成20年財務省令第32号による改正前の耐用年数省令6条1項、同令別表第十一参照)を控除した後の金額である(平成23年政令第378号による改正前の所得税法施行令120条1項1号イ(1)参照)。

(ウ) 耐用年数 31年

上記年数は、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、寄宿舍用、宿泊所用、学校用又は体育館用のもの」(別表2参照)の年数である「47年」を基に、原告が本件J物件を取得するまでの経過年数を勘案して同令3条1項2号ロ(ただし、平成20年財務省令第32号による改正前のもの)に規定された計算の方法により算出した年数である(別表14参照)。

ウ 本件K物件に係る償却費の額 102万3484円

上記金額は、本件K物件に係る建物の償却費の額であり、下記(ア)の取得価額1601万6949円に基づいて計算した下記(イ)の償却の基礎となる金額1441万5255円に下記(ウ)の耐用年数における旧定額法の償却率0.071を乗じて計算したものである。

原告が本件K物件を取得したのは平成13年3月である(別表14の「本件K物件」欄中の「取得年月」欄参照)から、同物件に係る建物の償却の方法は、旧定額法(平成23年政令第378号による改正前の所得税法施行令120条1項1号ロ)となる。

(ア) 取得価額 1601万6949円

上記金額は、本件K物件に係る不動産売買契約書(甲51)に記載された建物の代金の額1500万円と消費税等の額75万円の合計額1575万円(別表16の「本件K物件」欄の「⑥建物等の購入代価」欄参照)に、原告が本件K物件を取得するに際して支払った仲介手数料の額100万円(別表18順号⑤参照)のうち同物件に係る建物等の取得価額に算入すべき金額26万6949円(別表16の「本件K物件」欄の「⑨建物等の取得価額に算入すべき金額」欄参照)を加算したものである。

なお、本件K物件は木造であるため、同物件に係る建物附属設備については、同物件に係る建物と一括して建物の耐用年数を適用することとし(耐用年数通達2-2-1参照)、建物と区分せずに償却費の計算をした。

(イ) 償却の基礎となる金額 1441万5255円

上記金額は、前記(ア)の取得価額から残存価額(取得価額の10%。平成20年財務省令第

32号による改正前の耐用年数省令6条1項、同令別表第十一参照)を控除した後の金額である(平成23年政令第378号による改正前の所得税法施行令120条1項1号イ(1)参照)。

(ウ) 耐用年数

14年

上記年数は、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、寄宿舍用、宿泊所用、学校用又は体育館用のもの」(別表2参照)の年数である「22年」を基に、原告が本件K物件を取得するまでの経過年数を勘案して同令3条1項2号ロ(ただし、平成20年財務省令第32号による改正前のもの)に規定された計算の方法により算出した年数である(別表14参照)。

エ 本件H物件に係る償却費の額

148万2689円

上記金額は、下記(ア)及び(イ)の各金額の合計額である。

(ア) 本件H物件に係る建物の償却費の額

95万8942円

上記金額は、本件H物件に係る建物の償却費の額であり、下記Aの取得価額3946万2608円に基づいて計算した下記Bの償却の基礎となる金額3551万6348円に下記Cの耐用年数における旧定額法の償却率0.027を乗じて計算したものである。

原告が本件H物件を取得したのは平成14年8月である(別表14の「本件H物件」欄中の「取得年月」欄参照)から、同物件に係る建物の償却の方法は、旧定額法(平成23年政令第378号による改正前の所得税法施行令120条1項1号ロ)となる。

A 取得価額

3946万2608円

上記金額は、本件H物件の購入の代価の額5800万円(別表16の「本件H物件」欄の「①物件の購入代価」欄参照)から同物件の固定資産税評価額(別表17-3参照)を基にあん分して計算した同物件に係る土地の購入の代価の額1514万1031円(別表16の「本件H物件」欄の「⑤土地の購入代価」欄参照)を控除し、これに原告が同物件を取得するに際して支払った仲介手数料の額170万4000円(別表18順号⑥)のうち同物件に係る建物等の取得価額に算入すべき金額125万9167円(別表16の「本件H物件」欄の「⑨建物等の取得価額に算入すべき金額」欄参照)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3及び同19-1。損耗等については別表19-1(注)2参照)を基に建物と建物附属設備にあん分して計算した同物件に係る建物の取得価額である(別表20-1の「本件H物件」欄の「④取得価額(円)」欄中の「㊸建物」欄参照)。

B 償却の基礎となる金額

3551万6348円

上記金額は、前記Aの取得価額から残存価額(取得価額の10%。平成20年財務省令第32号による改正前の耐用年数省令6条1項、同令別表第十一参照)を控除した後の金額である(平成23年政令第378号による改正前の所得税法施行令120条1項1号イ(1)参照)。

C 耐用年数

37年

上記年数は、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、寄宿舍用、宿泊所用、学校用又は体育館用のもの」(別表2参照)の年数である「47年」を基に、原告が本件H物件を取得するまでの経過年数を勘案して同令3条1項2号ロ(ただし、平成20年財務省令第32号による改正前のもの)に規定された計算の方法により算出した年数である(別表1

4 参照)。

(イ) 本件H物件に係る建物附属設備の償却費の額 5 2 万 3 7 4 7 円

上記金額は、本件H物件に係る建物附属設備の償却費の額であり、下記Aの取得価額4 6 5 万 5 5 2 8 円に基づいて計算した下記Bの償却の基礎となる金額4 1 8 万 9 9 7 6 円に下記Cの耐用年数における旧定額法の償却率0. 1 2 5 を乗じて計算したものである。

原告は、建物附属設備について所得税法4 9 条1 項に規定する償却の方法を選定していないため、本件H物件に係る建物附属設備の償却の方法は旧定額法（平成2 3 年政令第3 7 8 号による改正前の所得税法施行令1 2 0 条1 項2 号及び所得税法施行令1 2 5 条1 号イ）となる。

A 取得価額 4 6 5 万 5 5 2 8 円

上記金額は、前記(ア)Aと同様の方法により計算した本件H物件に係る建物附属設備の取得価額である（別表2 0 - 1 の「本件H物件」欄の「④取得価額（円）」欄中の「㊸建物附属設備」欄参照）。

B 償却の基礎となる金額 4 1 8 万 9 9 7 6 円

上記金額は、前記Aの取得価額から残存価額（取得価額の1 0 %。平成2 0 年財務省令第3 2 号による改正前の耐用年数省令6 条1 項、同令別表第十一参照）を控除した後の金額である（平成2 3 年政令第3 7 8 号による改正前の所得税法施行令1 2 0 条1 項1 号イ(1)参照）。

C 耐用年数 8 年

上記年数は、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「1 8 年」を基に、原告が本件H物件を取得するまでの経過年数を勘案して同令3 条1 項2 号ロ（ただし、平成2 0 年財務省令第3 2 号による改正前のもの）に規定された計算の方法により算出した年数である（別表1 4 参照）。

オ 本件L物件に係る償却費の額 1 4 0 万 0 0 2 6 円

上記金額は、下記(ア)及び(イ)の各金額の合計額である。

(ア) 本件L物件に係る建物の償却費の額 1 3 3 万 8 2 1 2 円

上記金額は、本件L物件に係る建物の償却費の額であり、下記Aの取得価額5 5 0 7 万 0 4 3 9 円に基づいて計算した下記Bの償却の基礎となる金額4 9 5 6 万 3 3 9 6 円に下記Cの耐用年数における旧定額法の償却率0. 0 2 7 を乗じて計算したものである。

原告が本件L物件を取得したのは平成1 4 年1 2 月である（別表1 4 の「本件L物件」欄中の「取得年月」欄参照）から、同物件に係る建物の償却方法は、旧定額法（平成2 3 年政令第3 7 8 号による改正前の所得税法施行令1 2 0 条1 項1 号ロ）となる。

A 取得価額 5 5 0 7 万 0 4 3 9 円

上記金額は、本件L物件に係る不動産売買契約書（甲5 3 の1 ・2）に記載された建物の価額の額5 2 2 9 万 4 8 1 6 円と消費税等の額2 6 1 万 4 7 4 0 円の合計額5 4 9 0 万 9 5 5 6 円（別表1 6 の「本件L物件」欄の「⑥建物等の購入代価」欄参照）に、原告が本件L物件を取得するに際して支払った仲介手数料の額1 8 0 万円（別表1 8 順号㊸参照）のうち同物件に係る建物等の取得価額に算入すべき金額9 8 万 8 3 7 2 円（別表1 6 の「本件L物件」欄の「⑨建物等の取得価額に算入すべき金額」欄参照）を加算した金額を、同物件の前所有者が同人の「平成1 4 年分所得税青色申告決算書（不動産所得用）」に記載していた

同物件に係る建物及び建物附属設備（給水ポンプ）の各取得価額（乙1参照）を基に、建物と建物附属設備にあん分（あん分に当たっては、同人の所有期間に応じた損耗等を控除した後のものとした（別表19-2参照。））して計算した同物件に係る建物の取得価額である（別表20-2の「本件L物件」欄の「④取得価額（円）」欄中の「①建物」欄参照）。

B 償却の基礎となる金額 4956万3396円

上記金額は、前記Aの取得価額から残存価額（取得価額の10%。平成20年財務省令第32号による改正前の耐用年数省令6条1項、同令別表第十一参照）を控除した後の金額である（平成23年政令第378号による改正前の所得税法施行令120条1項1号イ(1)参照）。

C 耐用年数 37年

上記年数は、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」（別表2参照）の年数である「47年」を基に、原告が本件L物件を取得するまでの経過年数を勘案して同令3条1項2号ロ（ただし、平成20年財務省令第32号による改正前のもの）に規定された計算の方法により算出した年数である（別表14参照）。

(イ) 本件L物件に係る建物附属設備の償却費の額 6万1814円

上記金額は、本件L物件に係る建物附属設備の償却費の額であり、下記Aの取得価額82万7489円に基づいて計算した下記Bの償却の基礎となる金額74万4741円に下記Cの耐用年数における旧定額法の償却率0.083を乗じて計算したものである。

原告は、建物附属設備について所得税法49条1項に規定する償却の方法を選定していないため、本件L物件に係る建物附属設備の償却の方法は旧定額法（平成23年政令第378号による改正前の所得税法施行令120条1項2号及び所得税法施行令125条1号イ）となる。

A 取得価額 82万7489円

上記金額は、前記(ア)Aと同様の方法により計算した本件L物件に係る建物附属設備の取得価額である（別表20-2の「本件L物件」欄の「④取得価額（円）」欄中の「②建物附属設備」欄参照）。

B 償却の基礎となる金額 74万4741円

上記金額は、前記Aの取得価額から残存価額（取得価額の10%。平成20年財務省令第32号による改正前の耐用年数省令6条1項、同令別表第十一参照）を控除した後の金額である（平成23年政令第378号による改正前の所得税法施行令120条1項1号イ(1)参照）。

C 耐用年数 12年

本件L物件に係る建物附属設備（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、原告が本件L物件を取得するまでの経過年数を勘案して同令3条1項2号ロ（ただし、平成20年財務省令第32号による改正前のもの）に規定された計算の方法により算出した年数である（別表14参照）。

カ 本件I物件に係る減価償却費の額 298万4642円

上記金額は、下記(ア)及び(イ)の各金額の合計額である。

(ア) 本件Ⅰ物件に係る建物の償却費の額 206万7015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、下記Aの取得価額7919万5959円に基づいて計算した下記Bの償却の基礎となる金額7127万6364円に下記Cの耐用年数における旧定額法の償却率0.029を乗じて計算したものである。

原告が本件Ⅰ物件を取得したのは平成16年7月である（別表14の「本件Ⅰ物件」欄中の「取得年月」欄参照）から、同物件に係る建物の償却の方法は、旧定額法（平成23年政令第378号による改正前の所得税法施行令120条1項1号ロ）となる。

A 取得価額 7919万5959円

上記金額は、本件Ⅰ物件に係る不動産売買契約書（甲54）に記載された建物等に係る消費税等の額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8000万円と消費税等の額400万円の合計額8400万円（別表16の「本件Ⅰ物件」欄の「⑥建物等の購入代価」欄参照）に、原告が同物件を取得するに際して支払った仲介手数料の額280万3500円（別表18順号⑩）のうち同物件に係る建物等の取得価額に算入すべき金額133万8034円（別表16の「本件Ⅰ物件」欄の「⑨建物等の取得価額に算入すべき金額」欄参照）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3及び同19-1。損耗等については別表19-1（注）2参照）を基に建物と建物附属設備にあん分して計算した同物件に係る建物の取得価額である（別表20-1の「本件Ⅰ物件」欄の「④取得価額（円）」欄中の「A建物」欄参照）。

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%。平成20年財務省令第32号による改正前の耐用年数省令6条1項、同令別表第十一参照）を控除した後の金額である（平成23年政令第378号による改正前の所得税法施行令120条1項1号イ(1)参照）。

C 耐用年数 35年

上記耐用年数は、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」（別表2参照）の年数である「47年」を基に、原告が本件Ⅰ物件を取得するまでの経過年数を勘案して同令3条1項2号ロ（ただし、平成20年財務省令第32号による改正前のもの）に規定された計算の方法により算出した年数である（別表14参照）。

(イ) 本件Ⅰ物件に係る建物附属設備の償却費の額 91万7627円

上記金額は、本件Ⅰ物件に係る建物附属設備の償却費の額であり、下記Aの取得価額614万2075円に基づいて計算した下記Bの償却の基礎となる金額552万7868円に下記Cの耐用年数における旧定額法の償却率0.166を乗じて算出したものである。

原告は、建物附属設備について所得税法49条1項に規定する償却の方法を選定していないため、本件Ⅰ物件に係る建物附属設備の償却の方法は、旧定額法（平成23年政令第378号による改正前の所得税法施行令120条1項2号及び所得税法施行令125条1号イ）となる。

A 取得価額 614万2075円

上記金額は、前記(ア)Aと同様の方法により計算した本件Ⅰ物件に係る建物附属設備の取得価額である（別表20-1の「本件Ⅰ物件」欄の「④取得価額（円）」欄中の「B建物附

属設備」欄参照)。

B 償却の基礎となる金額 552万7868円

上記金額は、前記Aの取得価額から残存価額(取得価額の10%。平成20年財務省令第32号による改正前の耐用年数省令第6条1項、同令別表第十一参照)を控除した後の金額である(平成23年政令第378号による改正前の所得税法施行令第120条1項1号イ(1)参照)。

C 耐用年数 6年

上記年数は、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、原告が本件I物件を取得するまでの経過年数を勘案して同令第3条1項2号ロ(ただし、平成20年財務省令第32号による改正前のもの)に規定された計算の方法により算出した年数である(別表14参照)。

キ 本件A物件に係る償却費の額 433万0945円

上記金額は、下記(ア)及び(イ)の各金額の合計額である。

(ア) 本件A物件に係る建物の償却費の額 245万9846円

上記金額は、本件A物件に係る建物の償却費の額であり、下記Aの取得価額1億0122万8230円に基づいて計算した下記Bの償却の基礎となる金額9110万5407円に下記Cの耐用年数における旧定額法の償却率0.027を乗じて計算したものである。

原告が本件A物件を取得したのは平成16年8月である(別表14の「本件A物件」欄中の「取得年月」欄参照)から、同物件に係る建物の償却の方法は、旧定額法(平成23年政令第378号による改正前の所得税法施行令第120条1項1号ロ)となる。

A 取得価額 1億0122万8230円

上記金額は、本件A物件に係る不動産売買契約書(甲55)に記載された建物代金の額1億1000万円と消費税等の額550万円の合計額1億1550万円(別表16の「本件A物件」欄中の「⑥建物の購入代価」欄参照)に、原告が同物件を取得するに際して支払った仲介手数料の額470万円(別表18順号⑬)のうち同物件に係る建物等の取得価額に算入すべき金額236万0217円(別表16の「本件A物件」欄中の「⑨建物等の取得価額に算入すべき金額」欄参照)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3及び同19-1。損耗等については別表19-1(注)2参照)を基に建物と建物附属設備にあん分して計算した同物件に係る建物の取得価額である(別表20-1の「本件A物件」欄の「④取得価額(円)」欄中の「㊸建物」欄参照)。

B 償却の基礎となる金額 9110万5407円

上記金額は、前記Aの取得価額から残存価額(取得価額の10%。平成20年財務省令第32号による改正前の耐用年数省令第6条1項、同令別表第十一参照)を控除した後の金額である(平成23年政令第378号による改正前の所得税法施行令第120条1項1号イ(1)参照)。

C 耐用年数 37年

上記年数は、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、寄宿舍用、宿泊所用、学校用又は体育館用のもの」(別表2参照)の年数である「47年」を基に、原告が本件A物

件を取得するまでの経過年数を勘案して同令3条1項2号ロ（ただし、平成20年財務省令第32号による改正前のもの）に規定された計算の方法により算出した年数である（別表14参照）。

(イ) 本件A物件に係る建物附属設備の償却費の額 187万1099円

上記金額は、本件A物件に係る建物附属設備の償却費の額であり、下記Aの取得価額1663万1987円に基づいて計算した下記Bの償却の基礎となる金額1496万8789円に下記Cの耐用年数における旧定額法の償却率0.125を乗じて計算したものである。

原告は、建物附属設備について所得税法49条1項に規定する償却の方法を選定していないため、本件A物件に係る建物附属設備の償却の方法は、旧定額法（平成23年政令第378号による改正前の所得税法施行令120条1項2号及び所得税法施行令125条1号イ）となる。

A 取得価額 1663万1987円

上記金額は、前記(ア)Aと同様の方法により計算した本件A物件に係る建物附属設備の取得価額である（別表20-1の「本件A物件」欄の「④取得価額（円）」欄中の「⑧建物附属設備」欄参照）。

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%。平成20年財務省令第32号による改正前の耐用年数省令6条1項、同令別表第十一参照）を控除した後の金額である（平成23年政令第378号による改正前の所得税法施行令120条1項1号イ(1)参照）。

C 耐用年数 8年

上記年数は、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、原告が本件A物件を取得するまでの経過年数を勘案して同令3条1項2号ロ（ただし、平成20年財務省令第32号による改正前のもの）に記載された計算の方法により算出した年数である（別表14参照）。

ク 本件B物件に係る償却費の額 23万7025円

上記金額は、下記(ア)及び(イ)の各金額の合計額である。

(ア) 本件B物件に係る建物の減価償却費の額 13万5806円

上記金額は、本件B物件に係る建物の償却費の額であり、下記Aの取得価額520万3291円に基づいて計算した下記Bの償却の基礎となる金額468万2962円に下記Cの耐用年数における旧定額法の償却率0.029を乗じて計算したものである。

原告が本件B物件を取得したのは平成18年9月である（別表14の「本件B物件」欄中の「取得年月」欄参照）から、同物件に係る建物の償却の方法は、旧定額法（平成23年政令第378号による改正前の所得税法施行令120条1項1号ロ）となる。

A 取得価額 520万3291円

上記金額は、本件B物件に係る不動産売買契約書（甲56）に記載された建物本体価格の額540万円と消費税等の額27万円の合計額567万円（別表16の「本件B物件」欄中の「⑥建物の購入代価」欄参照）に、原告が本件B物件を取得するに際して支払った仲介手数料の額35万6895円（別表18順号⑭）のうち同物件に係る建物等の取得価額に算入すべき金額21万0791円（別表16の「本件B物件」欄中の「⑨建物等の取得価額に算

入すべき金額」欄参照)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3及び同19-1。損耗等については別表19-1(注)2参照)を基に建物と建物附属設備にあん分して計算した同物件に係る建物の取得価額である(別表20-1の「本件B物件」欄の「④取得価額(円)」欄中の「㊸建物」欄参照)。

B 償却の基礎となる金額 468万2962円

上記金額は、前記Aの取得価額から残存価額(取得価額の10%。平成20年財務省令第32号による改正前の耐用年数省令6条1項、同令別表第十一参照)を控除した後の金額である(平成23年政令第378号による改正前の所得税法施行令120条1項1号イ(1)参照)。

C 耐用年数 35年

上記年数は、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」(別表2参照)の年数である「47年」を基に、原告が本件B物件を取得するまでの経過年数を勘案して、同令3条1項2号ロ(ただし、平成20年財務省令第32号による改正前のもの)に規定された計算の方法により算出した年数である(別表14参照)。

(イ) 本件B物件に係る建物附属設備の償却費の額 10万1219円

上記金額は、本件B物件に係る建物附属設備の償却費の額であり、下記Aの取得価額67万7500円に基づいて計算した下記Bの償却の基礎となる金額60万9750円に下記Cの耐用年数における旧定額法の償却率0.166を乗じて計算したものである。

原告は、建物附属設備について所得税法49条1項に規定する償却の方法を選定していないため、本件B物件に係る建物附属設備の償却の方法は旧定額法(平成23年政令第378号による改正前の所得税法施行令120条1項2号及び所得税法施行令125条1号イ)となる。

A 取得価額 67万7500円

上記金額は、前記(ア)Aと同様の方法により計算した本件B物件に係る建物附属設備の取得価額である(別表20-1の「本件B物件」欄の「④取得価額(円)」欄中の「㊸建物附属設備」欄参照)。

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%。平成20年財務省令第32号による改正前の耐用年数省令6条1項、同令別表第十一参照)を控除した後の金額である(平成23年政令第378号による改正前の所得税法施行令120条1項1号イ(1)参照)。

C 耐用年数 6年

上記年数は、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、原告が本件B物件を取得するまでの経過年数を勘案して同令3条1項2号ロ(ただし、平成20年財務省令第32号による改正前のもの)に規定された計算の方法により算出した年数である(別表14参照)。

ケ 本件C物件に係る償却費の額 72万5764円

上記金額は、下記(ア)及び(イ)の各金額の合計額である。

(ア) 本件C物件に係る建物の償却費の額 43万5871円

上記金額は、本件C物件に係る建物の償却費の額であり、下記Aの取得価額3006万0045円に下記Bの耐用年数における定額法の償却率0.029を乗じて算出した金額のうち平成19年中の償却期間（12月分の6月）に対応する部分のものである。

原告が本件C物件を取得したのは平成19年7月である（別表14の「本件C物件」欄中の「取得年月」欄参照）から、同物件の建物の償却の方法は、定額法（平成23年政令第378号による改正前の所得税法施行令120条の2第1項1号）となる。

A 取得価額 3006万0045円

上記金額は、本件C物件の購入の代価の額6101万円（別表16の「本件C物件」欄中の「①物件の購入代価」欄参照）から同物件の固定資産税評価額（別表17-4参照）を基にあん分した土地の購入の代価の額2747万8189円（別表16の「本件C物件」欄中の「⑤土地の購入代価」欄参照）を控除した金額を、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3及び19-1。損耗等については別表19-1（注）2参照）を基に建物と建物附属設備にあん分して計算した同物件に係る建物の取得価額である（別表20-1の「本件C物件」欄の「④取得価額（円）」欄中の「㊸建物」欄参照）。

B 耐用年数 35年

上記年数は、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」（別表2参照）の年数である「47年」を基に、原告が本件C物件を取得するまでの経過年数を勘案して、同令3条1項2号ロ（ただし、平成20年財務省令第32号による改正前のもの）に規定された計算の方法により算出した年数である（別表14参照）。

(イ) 本件C物件に係る建物附属設備の償却費の額 28万9893円

上記金額は、本件C物件に係る建物附属設備の償却費の額であり、下記Aの取得価額347万1766円に下記Bの耐用年数における定額法の償却率0.167を乗じて算出した金額のうち平成19年中の償却期間（12月分の6月）に対応する部分のものである。

原告は、建物附属設備について所得税法49条1項に規定する償却の方法を選定していないため、本件C物件に係る建物附属設備の償却の方法は定額法（所得税法施行令123条1項、同令125条2号イ）となる。

A 取得価額 347万1766円

上記金額は、前記(ア)Aと同様の方法により計算した本件C物件に係る建物附属設備の取得価額である（別表20-1の「本件C物件」欄の「④取得価額（円）」欄中の「㊸建物附属設備」欄参照）。

B 耐用年数 6年

上記年数は、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、原告が本件C物件を取得するまでの経過年数を勘案して同令3条1項2号ロ（ただし、平成20年財務省令第32号による改正前のもの）に規定された計算の方法により算出した年数である（別表14参照）。

(2) 平成20年分

平成20年分における減価償却資産である本件各物件に係る償却費の額は、前記1(2)ア(ア)B(D)において述べたとおり1390万9390円であるところ、当該金額は下記アないしケの各金額の合計額である(別表13-2参照)。

ア 本件G物件に係る償却費の額 76万5748円

上記金額は、下記(ア)及び(イ)の各金額の合計額である。

(ア) 本件G物件に係る建物の償却費の額 72万3427円

上記金額は、本件G物件に係る建物の償却費の額であり、下記Aの取得価額2887万2587円に基づいて算定した下記Bの償却の基礎となる金額1315万3216円に下記Cの耐用年数における旧定率法の償却率0.055を乗じて計算したものである。

なお、本件G物件の建物の償却の方法が旧定率法となることについては、前記(1)アで述べたとおりである。

A 取得価額 2887万2587円

上記金額の計算の根拠は、前記(1)ア(ア)に述べたとおりである。

B 償却の基礎となる金額 1315万3216円

上記金額は、平成19年分の本件G物件の建物の償却の基礎となる金額1391万8748円(前記(1)ア(イ))から同年分の償却費の額76万5532円を控除した後の金額である(平成23年政令第378号による改正前の所得税法施行令120条1項1号イ(2)参照)。

C 耐用年数 41年

上記年数の根拠は、前記(1)ア(ウ)に述べたとおりである。

(イ) 本件G物件に係る建物附属設備の償却費の額 4万2321円

上記金額は、平成19年分以前の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た金額の累積額が償却限度額(取得価額の100分の95に相当する金額)に達しているため、未償却残高21万1603円から1円を控除した金額を5で除して計算した金額である(平成23年政令第195号による改正前の所得税法施行令134条2項、平成19年政令第82号附則12条2項、別表15-2参照)。

イ 本件J物件に係る償却費の額 23万3304円

上記金額の計算の根拠は、前記(1)イに述べたとおりである。

ウ 本件K物件に係る償却費の額 102万3484円

上記金額の計算の根拠は、前記(1)ウに述べたとおりである。

エ 本件H物件に係る償却費の額 148万2689円

上記金額の計算の根拠は、前記(1)エに述べたとおりである。

オ 本件L物件に係る償却費の額 140万0026円

上記金額の計算の根拠は、前記(1)オに述べたとおりである。

カ 本件I物件に係る償却費の額 298万4642円

上記金額の計算の根拠は、前記(1)カに述べたとおりである。

キ 本件A物件に係る償却費の額 433万0945円

上記金額の計算の根拠は、前記(1)キに述べたとおりである。

ク 本件B物件に係る償却費の額 23万7025円

上記金額の計算の根拠は、前記(1)クに述べたとおりである。

ケ 本件C物件に係る償却費の額 145万1527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C物件に係る建物の償却費の額 87万1742円

上記金額は、本件C物件に係る建物の償却費の額であり、前記(1)ケ(ア)Aに述べた取得価額3006万0045円に同Bに述べた耐用年数における旧定額法の償却率0.029を乗じて計算したものである。

なお、本件C物件に係る建物の償却の方法が定額法となることについては、前記(1)ケ(ア)に述べたとおりである。

(イ) 本件C物件に係る建物附属設備の償却費の額 57万9785円

上記金額は、本件C物件に係る建物附属設備の償却費の額であり、前記(1)ケ(イ)Aに述べた取得価額347万1766円に同Bに述べた耐用年数における定額法の償却率0.167を乗じて計算したものである。

なお、本件C物件に係る建物附属設備の償却の方法が定額法となることについては、前記(1)ケ(イ)に述べたとおりである。

(3) 平成21年分

平成21年分における減価償却資産である本件各物件に係る償却費の額は、前記1(3)ア(ア)B(D)において述べたとおり1386万6129円であるところ、当該金額は下記アないしケの各金額の合計額である(別表13-3参照)。

ア 本件G物件に係る償却費の額 72万5960円

上記金額は、下記(ア)及び(イ)の各金額の合計額である。

(ア) 本件G物件に係る建物の償却費の額 68万3639円

上記金額は、本件G物件に係る建物の償却費の額であり、下記Aの取得価額2887万2587円に基づいて計算した下記Bの償却の基礎となる金額1242万9789円に下記Cの耐用年数における旧定率法の償却率0.055を乗じて計算したものである。

なお、本件G物件に係る建物の償却の方法が旧定率法となることについては、前記(1)アに述べたとおりである。

A 取得価額 2887万2587円

上記金額の計算の根拠は、前記(1)ア(ア)に述べたとおりである。

B 償却の基礎となる金額 1242万9789円

上記金額は、平成20年分の本件G物件に係る建物の償却の基礎となる金額1315万3216円(上記(2)ア(イ))から同年分の償却費の額72万3427円を控除した後の金額である(平成23年政令第378号による改正前の所得税法施行令第120条1項1号イ(2)参照)。

C 耐用年数 41年

上記年数は、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、寄宿舍用、宿泊所用、学校用又は体育館用のもの」(別表2参照)の年数である「47年」を基に、原告が本件G物件を取得するまでの経過年数を勘案して同令第3条1項2号ロ(ただし、平成22年財務省令第20号による改正前のもの)に規定された計算の方法により算出した年数である(別表14参照)。

(イ) 本件G物件に係る建物附属設備の償却費の額 4万2321円

上記金額の計算の根拠は、前記(2)ア(イ)に述べたとおりである。

イ 本件J物件に係る償却費の額 23万3304円

(ア) 取得価額 785万5323円

上記金額の計算の根拠は、前記(1)イ(ア)に述べたとおりである。

(イ) 償却の基礎となる金額 706万9791円

上記金額の計算の根拠は、前記(1)イ(イ)に述べたとおりである。

(ウ) 耐用年数 31年

上記年数は、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、寄宿舍用、宿泊所用、学校用又は体育館用のもの」(別表2参照)の年数である「47年」を基に、原告が本件J物件を取得するまでの経過年数を勘案して同令3条1項2号ロ(ただし、平成22年財務省令第20号による改正前のもの)に規定された計算の方法により算出した年数である(別表14参照)。

ウ 本件K物件に係る償却費の額 102万3484円

(ア) 取得価額 1601万6949円

上記の金額の計算の根拠は、前記(1)ウ(ア)で述べたとおりである。

(イ) 償却の基礎となる金額 1441万5255円

上記金額は、前記(ア)の取得価額から、残存価額(取得価額の10%。平成24年財務省令第10号による改正前の耐用年数省令6条1項、同令別表第九参照)を控除した後の金額である(平成23年政令第378号による改正前の所得税法施行令120条1項1号イ(1)参照)。

(ウ) 耐用年数 14年

上記年数は、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、寄宿舍用、宿泊所用、学校用又は体育館用のもの」(別表2参照)の年数である「22年」を基に、原告が本件K物件を取得するまでの経過年数を勘案して同令3条1項2号ロ(ただし、平成22年財務省令第20号による改正前のもの)に規定された計算の方法により算出した年数である(別表14参照)。

エ 本件H物件に係る償却費の額 148万2689円

(ア) 本件H物件に係る建物の償却費の額 95万8942円

上記金額は、下記(ア)及び(イ)の各金額の合計額である。

A 取得価額 3946万2608円

上記の金額の計算の根拠は、前記(1)エ(ア)Aで述べたとおりである。

B 償却の基礎となる金額

上記金額は、前記Aの取得価額から残存価額(取得価額の10%。平成24年財務省令第10号による改正前の耐用年数省令6条1項、同令別表九参照)を控除した後の金額である(平成23年政令第378号による改正前の所得税施行令120条1項1号イ(1)参照)。

C 耐用年数

上記年数は、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、寄宿舍用、宿泊所用、学校用又は体育館用のもの」(別表2参照)の年数である「47年」を基に、原告が本件H物件を取得するまでの経過年数を勘案して同令3条1項2号ロ(ただし、平成22年財務省令第20号による改正前のもの)に規定された計算の方法により算出した年数である(別表1

4 参照)。

(イ) 本件H物件に係る建物附属設備の償却費の額 5 2 万 3 7 4 7 円

A 取得価額 4 6 5 万 5 2 8 9 円

上記の金額の計算の根拠は、前記(1)エ(イ)Aで述べたとおりである。

B 償却の基礎となる金額 4 1 8 万 9 9 7 6 円

上記金額は、前記Aの取得価額から残存価額(取得価額の10%。平成24年財務省令第10号による改正前の耐用年数省令6条1項、同令別表九参照)を控除した後の金額である(平成23年政令第378号による改正前の所得税施行令120条1項1号イ(1)参照)。

C 耐用年数

上記年数は、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、原告が本件H物件を取得するまでの経過年数を勘案して同令3条1項2号ロ(ただし、平成22年財務省令第20号による改正前のもの)に規定された計算の方法により算出した年数である(別表14参照)。

オ 本件L物件に係る償却費の額 1 4 0 万 0 0 2 6 円

上記金額は、下記(ア)及び(イ)の各金額の合計額である。

(ア) 本件L物件に係る建物の償却費の額 1 3 3 万 8 2 1 2 円

上記金額の計算の根拠は、前記(1)オ(ア)に述べたとおりである。

A 取得価額 5 5 0 7 万 0 4 3 9 円

上記金額の計算の根拠は、前記(1)オ(ア)Aに述べたとおりである。

B 償却の基礎となる金額 4 9 5 6 万 3 3 9 6 円

上記金額は、前記Aの取得価額から残存価額(取得価額の10%。平成24年財務省令第10号による改正前の耐用年数省令6条1項、同令別表第九参照)を控除した後の金額である(平成23年政令第378号による改正前の所得税法施行令120条1項1号イ(1)参照)。

C 耐用年数 3 7 年

上記年数は、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、寄宿舍用、宿泊所用、学校用又は体育館用のもの」(別表2参照)の年数である「47年」を基に、原告が本件L物件を取得するまでの経過年数を勘案して同令3条1項2号ロ(平成22年財務省令第20号による改正前のもの)に規定された計算の方法により算出した年数である(別表14参照)。

(イ) 本件L物件に係る建物附属設備の償却費の額 6 万 1 8 1 4 円

上記金額の計算の根拠は、前記(1)オ(イ)に述べたとおりである。

A 取得価額 8 2 万 7 4 8 9 円

上記金額の計算の根拠は、前記(1)オ(イ)Aに述べたとおりである。

B 償却の基礎となる金額 7 4 万 4 7 4 1 円

上記金額は、前記Aの取得価額から残存価額(取得価額の10%。平成24年財務省令第10号による改正前の耐用年数省令6条1項、同令別表第九参照)を控除した後の金額である(平成23年政令第378号による改正前の所得税法施行令120条1項1号イ(1)参照)。

C 耐用年数 1 2 年

本件L物件に係る建物附属設備(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、原告が本件I物件を取得するまでの経過年数を勘案して同令3条1項2号ロ（平成22年財務省令第20号による改正前のもの）に規定された計算の方法により算出した年数である（別表14参照）。

カ 本件I物件に係る償却費の額 298万4642円

上記金額は、下記(ア)及び(イ)の各金額の合計額である。

(ア) 本件I物件に係る建物の償却費の額 206万7015円

上記金額の計算の根拠は、前記(1)カ(ア)に述べたとおりである。

A 取得価額 7919万5959円

上記金額の計算の根拠は、前記(1)カ(ア)Aに述べたとおりである。

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%。平成24年財務省令第10号による改正前の耐用年数省令6条1項、同令別表第九参照）を控除した後の金額である（平成23年政令第378号による改正前の所得税法施行令120条1項1号イ(1)参照）。

C 耐用年数 35年

上記耐用年数は、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、寄宿舍用、宿泊所用、学校用又は体育館用のもの」（別表2参照）の年数である「47年」を基に、原告が本件I物件を取得するまでの経過年数を勘案して同令3条1項2号ロ（平成22年財務省令第20号による改正前のもの）に規定された計算の方法により算出した年数である（別表14参照）。

(イ) 本件I物件に係る建物附属設備の償却費の額 91万7627円

上記金額の計算の根拠は、前記(1)カ(イ)に述べたとおりである。

A 取得価額 614万2075円

上記金額の計算の根拠は、前記(1)カ(イ)Aに述べたとおりである。

B 償却の基礎となる金額 552万7868円

上記金額は、前記Aの取得価額から残存価額（取得価額の10%。平成24年財務省令第10号による改正前の耐用年数省令6条1項、同令別表第九参照）を控除した後の金額である（平成23年政令第378号による改正前の所得税法施行令120条1項1号イ(1)参照）。

C 耐用年数 6年

上記年数は、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、原告が本件I物件を取得するまでの経過年数を勘案して同令3条1項2号ロ（平成22年財務省令第20号による改正前のもの）に規定された計算の方法により算出した年数である（別表14参照）。

キ 本件A物件に係る償却費の額 433万0945円

上記金額は、下記(ア)及び(イ)の各金額の合計額である。

(ア) 本件A物件に係る建物の償却費の額 245万9846円

上記金額の計算の根拠は、前記(1)キ(ア)に述べたとおりである。

A 取得価額 1億0122万8230円

上記金額の計算の根拠は、前記(1)キ(ア)Aに述べたとおりである。

B 償却の基礎となる金額 9110万5407円

上記金額は、前記Aの取得価額から残存価額（取得価額の10%。平成24年財務省令第10号による改正前の耐用年数省令6条1項、同令別表第九参照）を控除した後の金額である（平成23年政令第378号による改正前の所得税法施行令120条1項1号イ(1)参照）。

C 耐用年数 37年

上記年数は、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、寄宿舍用、宿泊所用、学校用又は体育館用のもの」（別表2参照）の年数である「47年」を基に、原告が本件A物件を取得するまでの経過年数を勘案して同令3条1項2号ロ（平成22年財務省令第20号による改正前のもの）に規定された計算の方法により算出した年数である（別表14参照）。

(イ) 本件A物件に係る建物附属設備の償却費の額 187万1099円

上記金額の計算の根拠は、前記(1)キ(イ)に述べたとおりである。

A 取得価額 1663万1987円

上記金額の計算の根拠は、前記(1)キ(イ)Aに述べたとおりである。

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%。平成24年財務省令第10号による改正前の耐用年数省令6条1項、同令別表第九参照）を控除した後の金額である（平成23年政令第378号による改正前の所得税法施行令120条1項1号イ(1)参照）。

C 耐用年数 8年

上記年数は、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、原告が本件A物件を取得するまでの経過年数を勘案して同令3条1項2号ロ（平成22年財務省令第20号による改正前のもの）に記載された計算の方法により算出した年数である（別表14参照）。

ク 本件B物件に係る償却費の額 23万7025円

上記金額は、下記(ア)及び(イ)の各金額の合計額である。

(ア) 本件B物件に係る建物の減価償却費の額 13万5806円

上記金額の計算の根拠は、前記(1)ク(ア)に述べたとおりである。

A 取得価額 520万3291円

上記金額の計算の根拠は、前記(1)ク(ア)Aに述べたとおりである。

B 償却の基礎となる金額 468万2962円

上記金額は、前記Aの取得価額から残存価額（取得価額の10%。平成24年財務省令第10号による改正前の耐用年数省令6条1項、同令別表第十一参照）を控除した後の金額である（平成23年政令第378号による改正前の所得税法施行令120条1項1号イ(1)参照）。

C 耐用年数 35年

上記年数は、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、寄宿舍用、宿泊所用、学校用又は体育館用のもの」（別表2参照）の年数である「47年」を基に、原告が本件B物件を取得するまでの経過年数を勘案して、同令3条1項2号ロ（平成22年財務省令第20

号による改正前のもの)に規定された計算の方法により算出した年数である(別表14参照)。

(イ) 本件B物件に係る建物附属設備の償却費の額 10万1219円

上記金額の計算の根拠は、前記(1)ク(イ)に述べたとおりである。

A 取得価額 67万7500円

上記金額の計算の根拠は、前記(1)ク(イ)Aに述べたとおりである。

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%。平成24年財務省令第10号による改正前の耐用年数省令第6条1項、同令別表第九参照)を控除した後の金額である(平成23年政令第378号による改正前の所得税法施行令第120条1項1号イ(1)参照)。

C 耐用年数 6年

上記年数は、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、原告が本件B物件を取得するまでの経過年数を勘案して同令第3条1項2号ロ(平成22年財務省令第20号による改正前のもの)に規定された計算の方法により算出した年数である(別表14参照)。

ケ 本件C物件に係る償却費の額 145万1527円

上記金額は、下記(ア)及び(イ)の各金額の合計額である。

(ア) 本件C物件に係る建物の償却費の額 87万1742円

上記金額は、本件C物件に係る建物の償却費の額であり、前記(1)ケ(ア)Aに述べた取得価額3006万0045円に同Bに述べた耐用年数における旧定額法の償却率0.029を乗じて計算したものである。

なお、本件C物件に係る建物の償却の方法が定額法となることについては、前記(1)ケ(ア)に述べたとおりである。

A 取得価額 3006万0045円

上記金額の計算の根拠は、前記(1)ケ(ア)Aに述べたとおりである。

B 耐用年数 35年

上記年数は、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」(別表2参照)の年数である「47年」を基に、原告が本件C物件を取得するまでの経過年数を勘案して、同令第3条1項2号ロ(平成22年財務省令第20号による改正前のもの)に規定された計算の方法により算出した年数である(別表14参照)。

(イ) 本件C物件に係る建物附属設備の償却費の額 57万9785円

上記金額の計算の根拠は、前記(1)ケ(イ)に述べたとおりである。

A 取得価額 347万1766円

上記金額の計算の根拠は、前記(2)ケ(イ)Aに述べたとおりである。

B 耐用年数 6年

上記年数は、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、原告が本件C物件を取得するまでの経過年数を勘案して同令第3条1項2号ロ(ただし、平成22年財務省令第20号による改正前のもの)に規定された

計算の方法により算出した年数である（別表１４参照）。

3 本件更正処分の適法性

被告が本件訴えにおいて主張する原告の本件各係争年分の納付すべき所得税の額は、前記１に述べたとおりであるところ、これらの金額は、いずれも本件更正処分の額と同額である（別表１－１ないし３参照）から、本件更正処分はいずれも適法である。

4 本件賦課決定処分の根拠及び適法性

前記３に述べたとおり、本件更正処分はいずれも適法であるところ、本件においては、原告が所得の金額等を過少に申告したことについて、通則法６５条４項に規定する「正当な理由」があるとは認められない。

したがって、同条１項の規定に基づき、原告が本件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次のとおり計算した金額と同額の本件賦課決定処分は、いずれも適法である。

(1) 平成１９年分

８９万５０００円

上記金額は、平成１９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７２１万円（通則法１１８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１万円未満の端数金額があるときは同じ。）を基礎として、これに同法６５条１項の規定により１００分の１０の割合を乗じて計算した金額７２万１０００円と、同条２項の規定に基づき、期限内申告額相当額３７３万２７００円（別表１－１の「被告主張額」欄の「期限内申告税額⑪」欄参照）と５０万円とのいずれか多い金額（３７３万２７００円）を超える部分に相当する税額（３４８万円）に１００分の５の割合を乗じて計算した金額１７万４０００円の合計額である。

(2) 平成２０年分

８９万８０００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６９７万円を基礎として、これに通則法６５条１項の規定により１００分の１０の割合を乗じて計算した金額６９万７０００円と、同条２項の規定に基づき、期限内申告額相当額２９４万７６６４円（別表１－２の「被告主張額」欄の「期限内申告税額⑪」欄参照）と５０万円とのいずれか多い金額（２９４万７６６４円）を超える部分に相当する税額４０２万円に１００分の５の割合を乗じて計算した金額２０万１０００円の合計額である。

(3) 平成２１年分

９２万００００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７０４万円を基礎として、これに通則法６５条１項の規定により１００分の１０の割合を乗じて計算した金額７０万４０００円に、同条２項の規定に基づき、期限内申告額相当額２７２万９２００円（別表１－３の「被告主張額」欄の「期限内申告税額⑫」欄参照）と５０万円とのいずれか多い金額（２７２万９２００円）を超える部分に相当する税額４３２万円に１００分の５の割合を乗じて計算した金額２１万６０００円の合計額である。

以上

別紙3から別紙5まで及び別紙6の別表2から21-2まで 省略

(別紙6)

原告の平成19年分の所得税の更正の処分及び過少申告加算税の賦課決定処分の適法性等について

1 平成19年分の納付すべき所得税の額等

(1) 総所得金額 3629万5791円

上記金額は、下記ア及びイの各金額の合計額である。

ア 不動産所得の金額 2684万7912円

上記金額は、下記(ア)の金額から下記(イ)及び(ウ)の各金額を控除した後の金額である。

(ア) 総収入金額 8154万1626円

上記金額の根拠は、別紙2の1(1)ア(ア)Aと同じである。

(イ) 必要経費に算入すべき金額 5404万3714円

上記金額は、下記AないしKの各金額の合計額である。

A 租税公課の額 530万6000円

上記金額の根拠は、別紙2の1(1)ア(ア)B(A)と同じである。

B 損害保険料の額 109万8900円

上記金額の根拠は、別紙2の1(1)ア(ア)B(B)と同じである。

C 修繕費の額 429万0128円

上記金額を導く根拠の詳細は、別紙2の1(1)ア(ア)B(C)と同じである。

D 減価償却資産である本件各物件の償却費の額 1318万3411円

上記金額を導く根拠の詳細は、別紙2の1(1)ア(ア)B(D)と同じである。

E 借入金の利子の額 1485万0312円

上記金額の根拠は、別紙2の1(1)ア(ア)B(E)と同じである。

F 管理費の額 812万2948円

上記金額は、下記(A)の金額から下記(B)ないし(D)の各金額を控除した後の金額である。

(A) 原告が確定申告をした額 896万4947円

上記金額の根拠は、別紙2の1(1)ア(ア)B(F)aと同じである。

(B) 本件コンサルティング委託契約に基づく業務委託料の額 3万1500円

上記金額の根拠は、別紙2の1(1)ア(ア)B(F)bと同じである。

(C) 本件会計税務事務委託契約に基づく業務委託料の額 7万0500円

上記金額の根拠は、別紙2の1(1)ア(ア)B(F)cと同じである。

(D) 過払分の管理費等の額 73万9999円

上記金額は、原告が平成19年12月に本件会社に対して平成20年1月分の本件コンサルティング委託契約及び本件会計税務事務委託契約に基づく各業務委託料並びに本件管理委託契約に基づく本件各物件に係る事務管理費等の名目で支出した金員の合計額であるが、不動産所得の必要経費に算入すべき金額であるとは認められない。

G いわゆる仲介手数料の額 91万3590円

上記金額の根拠は、別紙2の1(1)ア(ア)B(G)と同じである。

H 登記の費用の額 357万0740円

上記金額を導く根拠の詳細は、別紙2の1(1)ア(ア)B(H)と同じである。

I 印紙代の額 36万8670円

上記金額の根拠は、別紙2の1(1)ア(ア)B(I)と同じである。

J 雑費の額 49万2660円

上記金額の根拠は、別紙2の1(1)ア(ア)B(J)と同じである。

K その他の経費の額 184万6355円

上記金額の根拠は、別紙2の1(1)ア(ア)B(K)と同じである。

(ウ) 青色申告特別控除の額 65万円

上記金額の根拠は、別紙2の1(1)ア(ア)Cと同じである。

イ 給与所得の金額 944万7879円

上記金額の根拠は、別紙2の1(1)ア(イ)と同じである。

(2) 所得控除の金額の合計額 258万0468円

上記金額の根拠は、別紙2の1(1)イと同じである。

(3) 課税総所得金額 3371万5000円

上記金額は、前記(1)の総所得金額3629万5791円から前記(2)の所得控除の金額の合計額258万0468円を控除した後の金額である。

(4) 納付すべき税額 816万7800円

上記金額は、下記アの金額から下記イ及びウの各金額を控除した後の金額である。

ア 課税総所得金額に対する税額 1069万円

上記金額は、前記(3)の課税総所得金額3371万5000円に所得税法89条1項の規定による税率を乗じて計算した金額である。

イ 源泉徴収税額 112万6000円

上記金額の根拠は、別紙2の1(1)エ(イ)と同じである。

ウ 予定納税額 139万6200円

上記金額の根拠は、別紙2の1(1)エ(ウ)と同じである。

2 平成19年分における減価償却資産に係る償却費の計算根拠
別紙2の2(1)と同じである。

3 平成19年分の所得税の更正の処分の適法性

原告の平成19年分の納付すべき所得税の額は、前記1に述べたとおりであるところ、これは、原告の平成19年分の所得税の更正の処分における原告の平成19年分の納付すべき所得税の額を下回る(別表1-1参照)から、原告の平成19年分の所得税の更正の処分は、前記1に述べた原告の平成19年分の納付すべき所得税の額を上回らない限度でのみ適法なものと認められる。

4 平成19年分の過少申告加算税の賦課決定処分の根拠及び適法性

原告の平成19年分の所得税の更正の処分は、前記3に述べた限度で適法であるところ、本件においては、原告が所得の金額等を過少に申告したことについて、通則法65条4項に規定する「正当な理由」があるとは認められない。

したがって、同条1項の規定に基づき、前記3に述べた限度で適法であると認められる原告の平成19年分の所得税の更正の処分により原告が新たに納付すべきこととなった税額695万円(通則法118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)を基礎として、これに同法65条1項の規定により100分の10の割合を乗じて計算した金額69万5000円と、同条2項の規定に基づき、期限内申告額相当額373万2700円(別表1-1の「被告主張額」欄の「期限内申告税額⑪」欄参照)と50万円とのいずれか多い金額(373万2700円)

を超える部分に相当する税額（３２２万円）に１００分の５の割合を乗じて計算した金額１６万１０００円の合計額である８５万６０００円を上回らない限度で、原告の平成１９年分の過少申告加算税の賦課決定処分は適法であると認められる。

以上

別表１－１ 本件更正処分等の経緯（平成１９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20年2月25日	平成23年3月14日	平成23年5月2日	平成23年8月1日	平成23年8月22日	平成24年8月14日		
内訳	総所得金額	①	18,546,484	37,027,851	25,882,417	25,882,417	36,949,291	25,691,467	36,949,291
	不動産所得の金額	②	9,098,605	27,579,972	16,434,538	16,434,538	27,501,412	16,243,588	27,501,412
	給与所得の金額	③	9,447,879	9,447,879	9,447,879	9,447,879	9,447,879	9,447,879	9,447,879
所得控除の額の合計額		④	2,580,468	2,580,468	2,580,468	2,580,468	2,580,468	2,580,468	2,580,468
課税総所得金額 (①－④)		⑤	15,966,000	34,447,000	23,301,000	23,301,000	34,368,000	23,110,000	34,368,000
課税総所得金額に対する税額		⑥	3,732,780	10,982,800	6,524,400	6,524,400	10,951,200	6,448,000	10,951,200
源泉徴収税額		⑦	1,126,000	1,126,000	1,126,000	1,126,000	1,126,000	1,126,000	1,126,000
予定納税額		⑧	1,396,200	1,396,200	1,396,200	1,396,200	1,396,200	1,396,200	1,396,200
納付すべき税額		⑨	1,210,500	8,460,600	4,002,200	4,002,200	8,429,000	3,925,800	8,429,000
加算税の対象となる税額		⑩		7,250,000	2,790,000	2,790,000	7,218,500	2,715,300	7,218,500
期限内申告税額		⑪		3,732,700	3,732,700	3,732,700	3,732,700	3,732,700	3,732,700
通常分	加算税の基礎となる税額	⑫		7,250,000	2,790,000	2,790,000	7,210,000	2,710,000	7,210,000
	加算税の割合	⑬		10%	10%	10%	10%	10%	10%
	加算税の額	⑭		725,000	279,000	279,000	721,000	271,000	721,000
加重分	加算税の基礎となる税額	⑮		3,510,000			3,480,000		3,480,000
	加算税の割合	⑯		5%			5%		5%
	加算税の額	⑰		175,500			174,000		174,000
過少申告加算税 (⑭＋⑰)		⑱		900,500	279,000	279,000	895,000	271,000	895,000

別表１－２ 本件更正処分等の経緯（平成２０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21年3月9日	平成23年3月14日	平成23年5月2日	平成23年8月1日	平成23年8月22日	平成24年8月14日				
総所得金額		①	16,601,617	34,951,765	20,741,932	棄却	20,741,932	34,799,311	20,558,758	34,799,311	
内訳	不動産所得の金額	②	9,471,217	27,821,365	13,611,532		13,611,532	27,668,911	13,428,358	27,668,911	
	給与所得の金額	③	7,130,400	7,130,400	7,130,400		7,130,400	7,130,400	7,130,400	7,130,400	
所得控除の額の合計額		④	3,013,995	3,013,995	3,013,995		3,013,995	3,013,995	3,013,995	3,013,995	
課税総所得金額 (①－④)		⑤	13,587,000	31,937,000	17,727,000		17,727,000	31,785,000	17,544,000	31,785,000	
課税総所得金額に対する税額		⑥	2,947,710	9,978,800	4,313,910		4,313,910	9,918,000	4,253,520	9,918,000	
源泉徴収税額		⑦	950,964	950,964	950,964		950,964	950,964	950,964	950,964	
予定納税額		⑧	1,737,800	1,737,800	1,737,800		1,737,800	1,737,800	1,737,800	1,737,800	
納付すべき税額		⑨	258,900	7,290,000	1,625,100		1,625,100	7,229,200	1,564,700	7,229,200	
加算税の対象となる税額		⑩		7,030,000	1,360,000		1,360,000	6,970,300	1,305,800	6,970,300	
期限内申告税額		⑪		2,947,664	2,947,664		2,947,664	2,947,664	2,947,664	2,947,664	
通常分	加算税の基礎となる税額	⑫		7,030,000	1,360,000		1,360,000	6,970,000	1,300,000	6,970,000	
	加算税の割合	⑬		10%	10%		10%	10%	10%	10%	
	加算税の額	⑭		703,000	136,000		136,000	697,000	130,000	697,000	
加重分	加算税の基礎となる税額	⑮		4,080,000					4,020,000		4,020,000
	加算税の割合	⑯		5%					5%		5%
	加算税の額	⑰		204,000					201,000		201,000
過少申告加算税 (⑭＋⑰)		⑱		907,000	136,000		136,000	898,000	130,000	898,000	

別表 1－3 本件更正処分等の経緯（平成 2 1 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22年2月23日	平成23年3月14日	平成23年5月2日	平成23年8月1日	平成23年8月22日	平成24年8月14日		
総 所 得 金 額		①	15, 256, 539	33, 921, 214	19, 733, 553	19, 733, 553	33, 768, 989	19, 533, 939	33, 768, 989
内 訳	不 動 産 所 得 の 金 額	②	11, 956, 539	30, 270, 682	16, 083, 121	16, 083, 121	30, 118, 457	15, 883, 407	30, 118, 457
	給 与 所 得 の 金 額	③	3, 300, 000	3, 300, 000	3, 300, 000	3, 300, 000	3, 300, 000	3, 300, 000	3, 300, 000
	雑 所 得 の 金 額	④	-	350, 532	350, 432	350, 432	350, 532	350, 532	350, 532
所得控除の額の合計額		⑤	2, 331, 126	2, 331, 126	2, 331, 126	2, 331, 126	2, 331, 126	2, 331, 126	2, 331, 126
課 税 総 所 得 金 額 (① - ⑤)		⑥	12, 925, 000	31, 590, 000	17, 402, 000	17, 402, 000	31, 437, 000	17, 202, 000	31, 437, 000
課税総所得金額に対する税額		⑦	2, 729, 250	9, 840, 000	4, 206, 660	4, 206, 660	9, 778, 800	4, 140, 660	9, 778, 800
源 泉 徴 収 税 額		⑧	184, 500	184, 500	184, 500	184, 500	184, 500	184, 500	184, 500
予 定 納 税 額		⑨	1, 331, 000	1, 331, 000	1, 331, 000	1, 331, 000	1, 331, 000	1, 331, 000	1, 331, 000
納 付 す べ き 税 額		⑩	1, 213, 700	8, 324, 500	2, 691, 100	2, 691, 100	8, 263, 300	2, 625, 100	8, 263, 300
加算税の対象となる税額		⑪		7, 110, 000	1, 470, 000	1, 470, 000	7, 049, 600	1, 411, 400	7, 049, 600
期 限 内 申 告 税 額		⑫		2, 729, 200	2, 729, 200	2, 729, 200	2, 729, 200	2, 729, 200	2, 729, 200
通常分	加算税の基礎となる税額	⑬		7, 110, 000	1, 470, 000	1, 470, 000	7, 040, 000	1, 410, 000	7, 040, 000
	加 算 税 の 割 合	⑭		10%	10%	10%	10%	10%	10%
	加 算 税 の 額	⑮		711, 000	147, 000	147, 000	704, 000	141, 000	704, 000
加重分	加算税の基礎となる税額	⑯		4, 380, 000			4, 320, 000		4, 320, 000
	加 算 税 の 割 合	⑰		5%			5%		5%
	加 算 税 の 額	⑱		219, 000			216, 000		216, 000
過 少 申 告 加 算 税 (⑮ + ⑱)		⑲		930, 000	147, 000	147, 000	920, 000	141, 000	920, 000