

福岡地方裁判所 平成●●年(〇〇)第●●号 課税処分取消請求事件  
国側当事者・国(大牟田税務署長)  
平成26年4月22日棄却・控訴

判 決

原告	甲
上記訴訟代理人弁護士	上鶴 和貴
被告	国
上記代表者法務大臣	谷垣 禎一
処分行政庁	大牟田税務署長 今村 基一
被告指定代理人	鶴田 貴志
同	山本 理一郎
同	山口 智
同	井上 信也
同	尾崎 洋介
同	高島 敏雄
同	福島 寛子
同	轟 知恵子

主 文

- 1 原告の請求をいずれも棄却する。
- 2 訴訟費用は原告の負担とする。

事実及び理由

第1 請求

大牟田税務署長が平成23年3月3日付けで原告に対してした次の各処分をいずれも取り消す。

- 1 原告の平成19年分の所得税に係る更正処分のうち、総所得金額169万5702円を超える部分及び過少申告加算税賦課決定処分
- 2 原告の平成20年分の所得税に係る更正処分のうち、総所得金額170万1102円を超える部分及び過少申告加算税賦課決定処分
- 3 原告の平成21年分の所得税に係る更正処分のうち、総所得金額169万5702円を超える部分及び過少申告加算税賦課決定処分

第2 事案の概要

本件は、原告が、平成19年分ないし平成21年分(以下「本件各年分」という。)の所得税の確定申告をしたところ、大牟田税務署長は原告が申告に挙げた経費を認めずに、平成23年3月3日、更正処分及び過少申告加算税の賦課決定処分(以下「本件各処分」という。)をしたが、その判断は誤りであると主張して、被告に対し、本件各年分の所得税に関する更正処分のうち原告の申

告を超える部分及び過少申告加算税の賦課決定処分取消しを求める事案である。

## 1 前提事実

以下の事実は、当事者間に争いが無い、掲記の証拠及び弁論の全趣旨により容易に認められる。

### (1) 本件の経緯

ア 原告は、別紙1 物件目録記載1 及び2 の土地（以下、両土地を併せて「本件土地」という。）をいずれも所有している。

原告は、本件土地について、賃貸人を原告、借借人を被告（C（D））とする平成4年5月15日付けの土地賃貸借契約（以下「本件賃貸借契約」という。）を締結し、賃料収入を得ている。

本件土地は、Aの敷地として使用されている（弁論の全趣旨）。

イ 原告は、処分行政庁に対し、本件各年分の所得税について、別表1の「確定申告」欄のとおり記載した確定申告書を法定申告期限までに提出した。

その際、原告は、本件賃貸借契約に基づく賃料収入を不動産収入の総額とする収支内訳書（不動産所得用）を添付書類として提出した。この収支内訳書の「収入金額」及び「経費」欄の記載は、以下のとおりである。

（乙4ないし6、弁論の全趣旨）

（収入金額）

収入金額	平成19年分	442万3620円
	平成20年分	446万7780円
	平成21年分	451万2096円

（経費）

給料賃金	平成19年分	108万円
	平成20年分	108万円（ただし、雑費欄に下記平成20年分雑費との合計額を記載）
	平成21年分	108万円
租税公課	平成19年分	28万5900円
		（うち本件土地の固定資産税23万4400円）
	平成20年分	32万0100円
		（うち本件土地の固定資産税27万1300円）
	平成21年分	35万4800円
		（うち本件土地の固定資産税30万8200円）
墓地復元費積立金	平成19年分	300万円
	平成20年分	300万円
	平成21年分	300万円
雑費	平成19年分	35万1665円
	平成20年分	13万1669円（ただし上記平成20年分給料賃金との合計額121万1669円を記載）
	平成21年分	22万8073円

ウ 処分行政庁は、原告に対し、平成23年3月3日付けで、原告の本件各年分の所得税につ

いて、別表1の「更正処分等」欄記載のとおり、本件各処分を行った。

本件各処分は、原告が計上した上記経費のうち本件土地の固定資産税を除く部分（以下「本件経費」といい、整理のためその内訳を別表2に記載する。）を処分行政庁が経費として認めなかったために行われたものである（甲1ないし3、乙4ないし6、弁論の全趣旨）。

処分行政庁は、原告からの同年5月2日付け異議申立てに対し、同年6月30日、これを棄却する旨の異議決定を行った。

原告は、当該異議決定を不服として、国税不服審判所長に対し、平成23年8月1日付けで審査請求を行ったが、同審判所長は、平成24年7月23日付けで、別表1の「裁決」欄記載のとおり、上記審査請求をいずれも棄却する旨の裁決をした。当該裁決が原告に送達されたのは、同月25日以降である（甲7の1）。

原告は、平成25年1月25日、本件各処分の取消しを求めて本件訴えを提起した。

- (2) 本件経費のうち、雑費（ただし、平成20年分の給料賃金108万円を除く。）の内訳は、別表3ないし8のとおりである。

## 2 争点及び争点に対する当事者の主張

原告が申告した支出・費用が所得税法（以下、単に「法」という。）上の経費に該当するか。

（原告の主張）

以下のとおり、本件経費はいずれも法37条1項にいう「一般管理費その他これらの所得を生ずべき業務について生じた費用」に該当し、また法45条1項1号の家事上の経費には該当しないから、必要経費に算入されるべきところ、それをせずに算出した所得金額に基づきされた本件各処分は違法である。

### (1) 給料賃金について

給料賃金として計上しているものの内訳は、乙に対する給与年24万円、丙及び丁に対する給与年84万円である（以下、これら3人を併せて「乙ら」という）。

原告は、乙らに、各種地主会の会合への出席や地主同士での情報交換を通じて、①本件土地の賃貸借に係る国の動向、賃貸借条件、本件土地の返還時期や返還条件に関する情報を収集させるとともに、②賃貸借対象物件の管理として時折本件土地に赴き利用状況等の現況を確認させたり、③本件土地の賃借前の原状の調査を依頼したりしており、その報酬として給料賃金を支払っていた。

乙らのこのような業務は、本件賃貸借契約の条件の可否を検討し、また本件賃貸借契約の終了に備えるために必要であるから、本件経費のうち給料賃金は、不動産賃貸という事業を遂行するに当たり、所得税法37条1項にいう「一般管理費その他これらの所得を生ずべき業務について生じた費用」というべきである。

### (2) 墓地復元費積立金について

本件土地の一部には、元々原告の家系の墓があったが、原告は、被告に本件土地を貸し渡すため、墓を移転せざるを得なかった。

墓の移転が本件賃貸借契約の履行のために必要であった以上、本件賃貸借契約終了時にその復元をすることもまた、本件賃貸借契約のために必要であるというべきである。

そして、沖縄県においては規模の大きい墓を造る慣習があり、元々本件土地にあった墓を復元するには4500万円を要するから、その費用を積み立てて賄う必要があり、墓地復元費積立金はそのための支出である。

さらに、墓地復元費積立金は、将来の年度の収益に対応するものではなく、元の墓を移転せざるを得なかった損害に対応するものであり、当該損害によって原告は本件賃貸借契約に基づき本件各年度に賃料収入を得られたのであるから、本件各年度の収益に対応する支出である。

したがって、墓の復元費用が不動産所得に係る業務と関連し、必要であることは明らかであり、そのための積立金である墓地復元費積立金は必要経費に該当する。

(3) 租税公課について

租税公課のうち本件土地に掛かるものを除いた部分は、原告が柳川市に所有する土地（以下「柳川土地」という。）に掛かる固定資産税である。

原告は、柳川土地に賃貸用の建物を建築するなどして他者に貸し出し、賃料収入を得ようと計画している。現に、原告は、平成20年頃、土木建築業者に柳川土地を貸し、その対価として柳川土地を無償で整地してもらい、賃貸用の建物を建てる準備をした。

このように、原告はその主観において柳川土地を貸付けの用に供する意図を有しており、また近い将来において貸付けの用に供される客観的な状況にあったから、柳川土地に掛かる固定資産税は、原告の事業用不動産に掛かる維持費であって、原告の不動産賃貸の業務について生じた費用である。

(4) 雑費について

雑費のうち、旅行代金、宿泊代金及び交通費は、原告が沖縄県に赴いて、本件土地の現況を直接確認したり、地主会の地主らと協議したりするために必要であった。

また、会食代金及び商品代金は、地主会の地主らと協議し情報交換を行うために必要であった。

さらに、都市計画図購入代金は、原告による本件土地の調査に要した費用であって、当然に経費となるべきものである。

(被告の主張)

以下のとおり、本件経費はいずれも法37条1項の必要経費に該当しない。

(1) 給料賃金について

原告が乙らを通じて地主会から得た情報が本件賃貸借契約に係る賃料等の条件の決定過程に何らかの影響を与えた事実はない。

また、本件土地の返還につき条件面や返還時期に関する情報は、原告の個人保有資産である本件土地の資産価値に関する情報であるから、その収集に要する費用は個人の消費生活上の費用であって、家事費に該当するから、法45条1項1号により必要経費には算入されない。

(2) 墓地復元費積立金について

墓の復元費用は、個人や一族等で祭祀を執り行い、社会的、精神的、文化的な生活を送るために必要な個人資産を取得するための費用として家事費に該当するものであり、法45条1項1号の規定によって必要経費に算入することはできない。

また、本件経費のうち墓地復元費積立金は準備金の性質を有するものであるが、租税特別措置法が認める準備金は限定列举であり、墓についての積立金はこれに該当しないから、必要経費とは認められない。

(3) 租税公課について

現に貸付けの用に供されていない土地の固定資産税を必要経費とするためには、納税者がその主観において当該土地を貸付けの用に供する意図を有していたというだけでは足りず、当該

土地が、その形状、種類、性質その他の状況からして、近い将来において貸付けの用に供されるものと考えられるような客観的な状態にあることを必要とするものである。

柳川土地は、本件各年度において現に貸付けの用に供されておらず、また、未舗装で賃借人募集の看板等も立っていない状況であって、このような客観的な状態にあったとはいえない。

したがって、柳川土地の固定資産税を必要経費に算入することはできない。

#### (4) 雑費について

本件土地の返還に関する条件面や返還時期等の情報収集は個人保有資産の価値を増加させるためのものであって、そのための費用は家事費に該当する。

また、本件賃貸借契約の目的物は価値の損耗が基本的に考えられない土地であって、現地確認を行う必要があるとはいえないし、本件土地はA内にあるのであるから、実際に現地確認ができたとは考え難い。

さらに、本件賃貸借契約に係る業務を遂行する上で、都市計画図の記載事項を調査する必要はなく、客観的に原告の不動産所得を生ずべき業務と直接関係を持っているとはいえない。

したがって、本件経費のうち雑費はいずれも必要経費に算入されない。

### 第3 当裁判所の判断

#### 1 必要経費（法37条1項）について

ある支出が法37条1項所定の必要経費として総収入金額から控除され得るためには、客観的に見てそれが業務と直接関係を持ち、かつ、業務の遂行上必要な支出であることを要し、それに該当するか否かの判断は当該業務内容などの個別具体的な諸事情に即し、社会通念に従って実質的に行われる必要がある。

なお、当該支出が業務遂行上必要であるか否かの判断は、単に納税者の主観的判断のみでなく、客観的に通常必要な経費として認識できるものでなければならないことはいうまでもない。

以上を踏まえ、本件経費が必要経費（法37条1項）に該当するかについて、以下検討する。

#### 2 給料賃金について

##### (1) 認定事実

上記前提事実の外、掲記の証拠及び弁論の全趣旨によれば、以下の事実が認められる。

ア 本件賃貸借契約の期間は、平成4年5月15日から平成5年3月31日までであるが、被告において必要があるときは、原告と被告が協議の上、本件賃貸借契約を更新できる。（乙7の1）

イ 本件賃貸借契約は、本件各年度まで更新され続けた。この間、原告と被告は、本件賃貸借契約の賃料につき下記のとおり改定する契約を締結した（乙7の2ないし4）

（ア）平成19年4月1日から平成20年3月31日まで  
年額442万4016円（単価1448.60円/㎡）

（イ）平成20年4月1日から平成21年3月31日まで  
年額446万8056円（単価1463.02円/㎡）

（ウ）平成21年4月1日から平成22年3月31日まで  
年額451万8756円（単価1479.62円/㎡）

ウ 本件土地は、本件賃貸借契約の賃料算定に当たっては、宅地見込地とされているところ、Bの敷地の用に供するため被告が賃借している宅地見込地の賃料の面積当たりの単価は、平成19年度は1448.60円/㎡、平成20年度は1463.02円/㎡であった（甲1

5号証58頁)。

## (2) 争点に対する判断

ア 原告は、乙らに①賃貸借条件、返還時期、返還条件等本件契約に関する情報の収集、②本件土地の現況の確認及び③本件土地の原状の調査を依頼しており、その対価として給料賃金を支払ったと主張する。

イ まず①につき、本件賃貸借契約は、Aの敷地を得る目的で被告が原告と締結しているものであるから、被告は、原告のみならずAの敷地を所有している多数の地主と定型的に同一の条件で同様の土地賃貸借契約を締結していることが窺える。

現に、土地賃貸借契約の主要な要素であるところの賃料につき、前記(1)認定事実イ及びウのとおり、少なくとも平成19年度及び平成20年度において、被告と原告は、宅地見込地を有する他の地主との関係でも一律に適用される単位面積当たりの賃料額を元に算出された賃料に改定する契約を締結しているし、それ以外の年度においても、原告が他の地主と比べて不利な賃料のまま据え置かれるといった差別的待遇を受けたことがないことについては原告自身が認めるところである(原告本人尋問の結果20、21頁)。

加えて、本件土地の前記用途に鑑みれば、本件賃貸借契約の必要性を判断する(前記(1)認定事実ア)被告において、他の地主との契約を継続しながら、原告との関係においてのみ本件賃貸借契約を継続する必要がなくなったと判断して、本件賃貸借契約を終了させることは考え難い。

つまるところ、本件賃貸借契約は、賃料や終了時期その他の契約条件が原告と被告との個別の交渉により左右されることを予定していないといわざるを得ないから、本件賃貸借契約の条件等に関する情報を収集することが、本件賃貸借契約により不動産所得を得るに当たり、業務の遂行上必要な支出であるということとはできない。

ウ 次に②につき、本件賃貸借契約の目的物は土地であって、現況確認により適切な時期に相当の修補をしなければ資産価値が減少しひいては賃料水準を維持出来なくなるおそれがある建物の場合とは異なり、損耗等による資産価値の減少や賃貸借契約条件の悪化はほとんど考えられないから、現況確認が本件賃貸借契約により不動産所得を得るに当たり、業務の遂行上必要な支出であるということとはできない。

エ さらに③については、本件賃貸借契約終了時にどのような形で本件土地の返還を受け、又はそれに要する費用をどの程度被告に請求するかを原告において判断する材料にはなり得るとしても、本件賃貸借契約継続中に賃料を生じさせる業務と直接関係を持つとはいえない。

オ 以上によれば、乙らへの給料賃金は、客観的に見て本件土地の賃貸業務と直接関係を持ち、かつ、業務の遂行上必要な支出であるということとはできず、必要経費には該当しないというべきである。

## 3 墓地復元費積立金について

墓地復元費積立金は、本件土地上の墓を将来復元するための費用として、本件土地に係る賃料収入の中から原告が継続的に積み立てているものであるから、準備金の性質を有するものである。ところで、準備金は、それを計上した年度の収益に対応しない上、それらの支出又は損失が将来において発生するかは不確実であり、その金額の予測も困難であることから、当年度の必要経費ないし損金の額に算入できないので、税引き後の留保利益の中から積み立てるのが原則である。

しかし、租税特別措置法は、経済政策上の理由から、所得税についても多数の準備金勘定の設

定を認め、一定の限度額の範囲内でその勘定に積み立てた金額を必要経費ないし損金の額に算入することを例外として認めている（同法20条ないし22条、24条の2、52条の3、55条ないし57条の8、58条）のであるから、上記規定は限定列举と解すべきである。しかるに、墓の復元費用は、上記のいずれの規定にも該当しないから、本件の墓地復元費積立金を不動産所得の必要経費として認めることはできない。

#### 4 租税公課について

個人の所有する土地には種々の利用方法があり、その利用方法等を後に変更することも可能であるから、現に貸付けの用に供されていない土地については、貸付けの用に供されるものであることが外形的、客観的に識別できるような場合に初めて、当該土地に係る固定資産税等は、不動産所得を生ずべき業務について生じた費用であると判定することが可能になると考えられる。

したがって、個人で不動産賃貸業を営む者の所有する土地であって、当該年度においては未だ貸付けの用に供されていなかったものについて、固定資産税等がその年度における不動産所得を生ずべき業務について生じた費用として認められるためには、その者が当該土地を貸付けの用に供するとの主観的な意図を有していたというだけでは足りず、当該土地が、その形状、種類、性質その他の状況からして、近い将来において貸付けの用に供されるものと考えられるような客観的な事情が存することが必要であるというべきである。

これを本件について見るに、原告は柳川土地を賃貸用物件の用地とするために保有しており、現に柳川土地を平成20年頃に土木建築業者に貸し出してその対価として柳川土地を整地してもらった旨主張するが、このような態様の土地の貸借は、通常の不動産賃貸業において行われる賃料収受を目的とする土地賃貸借とは異質であって、このような貸借が行われていたことをもって柳川土地が貸付けの用に供されていたとは評価し難く、他に柳川土地が貸付けの用に供されていたと認めるに足りる主張及び証拠はない。

また、乙第8号証4頁によれば、平成22年11月4日の時点で柳川土地は雑草が生えた空き地の状態であって、売却や賃貸に関する看板も立っていなかったと認められるが、このような状態を踏まえれば、本件各年度において、柳川土地がその形状、種類、性質その他の状況から、近い将来において貸付けの用に供されるものと考えられるような客観的な事情が存したとは到底認められない。

したがって、柳川土地の固定資産税は、原告の不動産所得に係る必要経費には当たらない。

#### 5 雑費について

雑費のうち、原告自身による情報収集や土地の現状確認のために要したと原告が主張する部分については、前記2又は3と同様の理由により、必要経費とは認められない。

また、都市計画図購入代金についても、本件賃貸借契約を維持継続し賃料収入を得るに当たり、都市計画図の記載事項を参照する必要があったことを認めるに足りる証拠はないから、本件土地の賃貸業務と直接関係を持ち、かつ、業務の遂行上必要な支出であるということとはできない。

したがって、原告主張の雑費は、いずれも本件土地に係る不動産所得の必要経費に算入することはできない。

#### 6 小括

以上のとおり、原告が主張するいずれの支出も、客観的に見て本件土地から不動産所得を得るために直接関係があるとは認められず、業務の遂行上通常必要なものであるとも認められない。

したがって、いずれも本件土地に係る不動産所得の必要経費に算入することはできない。

#### 第4 結論

以上の次第で、原告の請求にはいずれも理由がないから棄却すべきであり、よって、主文のとおり判決する。

福岡地方裁判所第2民事部

裁判長裁判官 永井 裕之

裁判官 林 潤

裁判官 太田 慎吾

別紙1

物件目録

1 所 在 宜野湾市  
地 番 ●●  
地 目 畑  
地 積 2 7 9 0 m<sup>2</sup>

2 所 在 宜野湾市  
地 番 ●●  
地 目 墓地  
地 積 2 6 4 m<sup>2</sup>

以上

## 課税及び訴訟に至る経緯

(単位：円)

年分	区分	確定申告	更正処分等	異議申立て	異議決定	審査請求	裁決		
平成19年分	申告・処分等年月日	法定申告期限内	平成23年3月3日	平成23年5月2日	平成23年6月30日	平成23年8月1日	平成24年7月23日		
	不動産所得の金額	①	0	4,189,220	全部取消し	棄却	全部取消し	棄却	
	雑所得の金額	②	1,695,702	1,695,702					
	総所得金額 ①+②	③	1,695,702	5,884,922					
	所得控除の額	社会保険料控除	④	199,900					876,306
		基礎控除	⑤	380,000					380,000
		④+⑤	⑥	579,900					1,256,306
	課税所得金額 ③-⑥	⑦	1,115,000	4,628,000					
	算出税額	⑧	55,750	498,100					
	源泉徴収税額	⑨	114,000	114,000					
	納付すべき税額 ⑧-⑨	⑩	△58,250	384,100					
	過少申告加算税	加算税の基礎となる税額	⑪						440,000
加算税の額		⑫	44,000						
平成20年分	申告・処分等年月日	法定申告期限内	平成23年3月3日	平成23年5月2日	平成23年6月30日	平成23年8月1日	平成24年7月23日		
	不動産所得の金額	①	0	4,196,480	全部取消し	棄却	全部取消し	棄却	
	雑所得の金額	②	1,701,102	1,701,102					
	総所得金額 ①+②	③	1,701,102	5,897,582					
	所得控除の額	社会保険料控除	④	453,295					453,295
		基礎控除	⑤	380,000					380,000
		④+⑤	⑥	833,295					833,295
	課税所得金額 ③-⑥	⑦	867,000	5,064,000					
	算出税額	⑧	43,350	585,300					
	源泉徴収税額	⑨	114,000	114,000					
	納付すべき税額 ⑧-⑨	⑩	△70,650	471,300					
	過少申告加算税	加算税の基礎となる税額	⑪						540,000
加算税の額		⑫	56,000						
平成21年分	申告・処分等年月日	法定申告期限内	平成23年3月3日	平成23年5月2日	平成23年6月30日	平成23年8月1日	平成24年7月23日		
	不動産所得の金額	①	0	4,203,896	全部取消し	棄却	全部取消し	棄却	
	雑所得の金額	②	1,695,702	1,695,702					
	総所得金額 ①+②	③	1,695,702	5,899,598					
	所得控除の額	社会保険料控除	④	256,500					256,500
		基礎控除	⑤	380,000					380,000
		④+⑤	⑥	636,500					636,500
	課税所得金額 ③-⑥	⑦	1,059,000	5,263,000					
	算出税額	⑧	52,950	625,100					
	源泉徴収税額	⑨	114,000	114,000					
	納付すべき税額 ⑧-⑨	⑩	△61,050	511,100					
	過少申告加算税	加算税の基礎となる税額	⑪						570,000
加算税の額		⑫	60,500						

別表 2～8 省略