

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(芝税務署長)
平成26年9月25日棄却・控訴

判 決

原告 甲
同訴訟代理人弁護士及び同訴訟復代理人弁護士
別紙1代理人目録記載1のとおり
被告 国
同代表者法務大臣 馬場 みどり
処分行政庁 芝税務署長
芳賀 清喜
同指定代理人 別紙1代理人目録記載2のとおり

主 文

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

事実及び理由

第1 請求

- 1 処会行政庁が原告に対して平成22年10月29日付けでした原告の平成19年分の所得税に係る更正処分のうち、所得金額マイナス82万9533円、納付すべき税額につきマイナス(還付金の額に相当する税額)7万6615円を超える部分及び翌期へ繰り越す欠損金につき82万9533円を下回る部分並びに過少申告加算税及び重加算税の各賦課決定処分を取り消す。
- 2 処分行政庁が原告に対して平成22年10月29日付けでした原告の平成20年分の所得税に係る更正処分のうち、所得金額マイナス1455万6316円、納付すべき税額につきマイナス(還付金の額に相当する税額)66万0700円を超える部分並びに過少申告加算税及び重加算税の各賦課決定処分を取り消す。
- 3 処分行政庁が原告に対して平成22年10月29日付けでした原告の平成21年分の所得税に係る更正処分のうち、所得金額324万7141円、納付すべき税額につきマイナス(還付金の額に相当する税額)93万7900円を超える部分並びに過少申告加算税及び重加算税の各賦課決定処分を取り消す。

第2 事案の概要

本件は、会社員として勤務する傍ら、複数の賃貸用不動産を所有して不動産貸付業を営んでいる原告が、平成19年分から平成21年分(以下「本件各係争年分」という。)の所得税の確定申告において、① 賃貸用不動産のリフォーム工事及び塗装工事の各工事代金、②(a) 原告が所有する住宅2室(以下「本件各自宅」という。)の賃借料の一部、(b) 本件各自宅の光熱費の一部、(c) 本件各自宅のうち1室に係る礼金及び管理費、③(a) 原告の弟乙(以下「弟乙」という。)の自

宅（以下「弟乙宅」という。）の一部に対する賃借料、(b) 弟乙宅の光熱費の一部、④ 原告の親族に対する給料、⑤ 原告、原告の妻丙（以下「妻丙」という。）及び原告の親族に対する旅費及び日当、⑥ 福利厚生費（入院費等）、⑦ 接待交際費、⑧ その他の費用（祈祷料、初穂料等）などを、不動産所得の金額の計算上必要経費として算入したところ、処分行政庁から、本件各係争年分の不動産所得に係る総収入金額の計算に誤りがある上、上記①ないし⑧の費用の一部ないし全部は必要経費に算入することができず、原告は本件各係争年分の所得税を過少申告しており、当該過少申告のうち上記①及び⑦の各一部については、国税通則法（以下「通則法」という。）68条1項所定の隠ぺい又は仮装に該当する事実が認められるなどとして、本件各係争年分の所得税に係る更正処分（以下「本件各更正処分」という。）並びに過少申告加算税及び重加算税の各賦課決定処分（以下、併せて「本件各賦課決定処分」といい、本件各更正処分と併せて「本件各更正処分等」という。）を受けたことに対し、上記①ないし⑧の各費用はいずれも必要経費に該当すると主張して、本件各更正処分の一部（平成19年分及び平成21年分に係る各更正処分については、各確定申告額を超える部分、平成20年分に係る更正処分については、確定申告後における更正の請求の額を超える部分）及び本件各賦課決定処分の全部の取消しを求めている事案である。

1 関係法令等の定め

本件に関する法令等の定めは、別紙2「関係法令等の定め」記載のとおりである（なお、別紙において定義した略語は、本文においても用いる。）。

2 前提事実（証拠等を掲げていない事実は、当事者間に争いのない事実である。）

(1) 当事者等

ア 原告は、平成19年ないし平成21年（以下「本件各係争年」という。）において、会社員として勤務する傍ら、以下の各所有物件（以下、併せて「本件各賃貸物件」という。）を賃貸の用に供して、不動産貸付業を営む青色申告者であった。本件各賃貸物件の所在地等は、別表1「本件各賃貸物件（一覧）」記載のとおりである。[乙27、原告本人〔22頁〕、弁論の全趣旨]

(ア) 建物（以下、aないしgを併せて「本件各賃貸建物」という。）

a A（以下「本件札幌物件1」という。）

b B（以下「本件札幌物件2」といい、本件札幌物件1と併せて「本件各札幌物件」という。）

c C（以下「本件仙台物件1」という。）

d D（以下「本件仙台物件2」といい、本件仙台物件1と併せて「本件各仙台物件」という。）

e E（以下「本件千葉物件」という。）

f F（以下「本件K物件」という。）

g G●号室（以下「本件横浜物件」という。）

(イ) 土地

仙台市青葉区所在の土地（以下「本件賃貸土地」という。）

イ(ア) 原告は、妻丙及び子2人の4人家族であり、妻丙は、原告の営む不動産貸付業に係る青色事業専従者である。

(イ) 原告は、家族と共に、平成20年4月14日以前は、東京都港区所在のH●号室（以下「H自宅」という。）に居住しており、同月15日以降は、東京都港区所在のI●号室

(以下「I自宅」という。なお、H自宅及びI自宅が本件各自宅に当たる。)に居住していた。本件各自宅は、いずれも原告が株式会社L(以下「L」という。)から賃借した物件である。

ウ(ア) 原告は、本件各係争年において、本件各賃貸建物の管理等の業務をそれぞれ管理業者に委託して、委託手数料を支払っていた。本件各賃貸建物に係る委託先の管理業者及び管理委託業務の内容は、それぞれ別表1の該当欄記載のとおりである。

(イ) 原告は、本件各係争年において、本件賃貸土地を、Mの屋号で建築業を営む丁(以下「丁」という。)に対して賃貸していた。

エ(ア) 弟乙は、函館市所在の弟乙宅に居住している。

(イ) 原告の弟である戊(以下「弟戊」という。)は、函館市に居住していたが、平成21年9月に死亡した。

(ウ) 原告の妹であるJ(以下「妹J」という。)は、神奈川県秦野市所在のNマンション●号に居住している。

(エ) 妻丙の母親であるO(以下「義母O」といい、弟乙、弟戊及び妹Jと併せて「本件親族」という。)は、東京都港区に居住している。

(2) 原告による所得税の確定申告等

ア 原告は、本件各係争年分の所得税の確定申告書(以下「本件各申告書」といい、対応年に応じて「平成19年分申告書」などという。)に、本件各係争年分の所得税青色申告決算書(不動産所得用)(以下「本件各決算書」といい、対応年に応じて「平成19年分決算書」などという。)を添付して、いずれも法定申告期限内に処分行政庁に提出した。なお、本件各申告書における記載内容は、別表2の1ないし3「本件各更正処分等に係る経緯」(平成19年分ないし平成21年分)の「確定申告」欄記載のとおりである。

イ 原告は、本件各申告書において、概要、以下の(ア)ないし(ウ)のとおり、本件各係争年分に係る原告の不動産所得の金額を計算した。

(ア) 総収入金額

a 原告は、本件各賃貸建物に係る賃貸料等収入について、各管理業者から毎月送付される家賃及び管理業務費用等の精算に係る報告書(以下「家賃等精算書」という。)に基づき、現実の入金額を基礎として集計し、これに本件賃貸土地に係る賃貸料収入を加算した金額を、以下の(a)ないし(c)のとおり、本件各係争年分の不動産所得の金額の計算上、総収入金額として算入した。

(a) 平成19年分の不動産所得に係る総収入金額

4126万9763円

(b) 平成20年分の不動産所得に係る総収入金額

4086万0657円

(c) 平成21年分の不動産所得に係る総収入金額

3913万6372円

b 本件各賃貸建物に係る賃貸料等の収入金額については、上記aのように現実の入金額を基礎として家賃等精算書に基づいて計算するのではなく、収入の原因となる権利が確定的に発生した時点で所得の実現があったものとして計算すべきところ(いわゆる権利確定主義)、本件各係争年分における本件各賃貸物件に係る賃貸料等収入(不動産所得

に係る総収入金額)を正しく計算した結果は、以下の(a)ないし(c)のとおりである(別表3「本件各賃貸物件に係る賃貸料等収入」参照)。

(a) 平成19年分の不動産所得に係る総収入金額

4141万6764円

(b) 平成20年分の不動産所得に係る総収入金額

4151万0991円

(c) 平成21年分の不動産所得に係る総収入金額

3936万5524円

(イ) 必要経費

原告は、以下のaないしcのとおり、本件各係争年分の不動産所得の金額の計算上必要経費を算入した。なお、これらの金額には、妻丙に対する青色事業専従者給与の額(①平成19年分320万円、②平成20年分103万円、③平成21年分106万5000円)が含まれている。

a 平成19年分の不動産所得に係る必要経費の額

4665万9522円

b 平成20年分の不動産所得に係る必要経費の額

4569万7829円

c 平成21年分の不動産所得に係る必要経費の額

4624万7086円

(ウ) 所得金額

原告は、本件各申告書において、前記(ア)aの総収入金額から上記(イ)の必要経費の額を控除して、以下のaないしcのとおり、不動産所得の金額を申告した(別表2の1ないし3の各「確定申告」「不動産所得の金額(②)」欄参照)。なお、これらの金額は、租税特別措置法(以下「措置法」という。)41条の4及び租税特別措置法施行令26条の6に規定する土地等の取得に要した負債の利子の額(①平成19年分87万9326円、②平成20年分84万8642円、③平成21年分77万1855円)をそれぞれ控除した後の金額である。[甲1の1〔10枚目・裏〕、甲1の2〔7枚目〕、甲1の3〔4枚目・表〕]

a 平成19年分の不動産所得の金額(損失額)

マイナス451万0433円

b 平成20年分の不動産所得の金額(損失額)

マイナス398万8530円

c 平成21年分の不動産所得の金額(損失額)

マイナス633万8859円

ウ 原告が本件各申告書(本件各決算書)において不動産所得の金額の計算上必要経費として算入した金額(前記イ(イ))には、以下の(ア)ないし(ケ)が含まれている。

(ア) 本件各仙台物件のリフォーム工事代金等

原告は、本件各仙台物件について、複数のリフォーム工事等を丁に行かせたとして、次のaないしeのとおり、修繕費及び減価償却費を必要経費に算入した。

a 平成19年6月に完了したとするリフォーム工事(以下「仙台4リフォーム工事」と

いう。)

原告は、仙台4リフォーム工事に係る支出金額を1214万7640円として、①同金額の70%相当額850万3348円を、資本的支出であるとして減価償却資産の取得価額とした上で、所定の方法により計算した減価償却費の額((a)平成19年分33万2339円、(b)平成20年分56万9724円、(c)平成21年分56万9724円)を、本件各係争年分の必要経費に算入するとともに、②残りの30%相当額364万4292円を、平成19年分の修繕費(843万8332円)に含めることにより必要経費に算入した。[甲1の1〔8枚目・裏、10枚目・裏〕、甲1の2〔11枚目〕、甲1の3〔6枚目〕]

b 平成19年7月に完了したとするリフォーム工事(以下「仙台5リフォーム工事」という。)

原告は、仙台5リフォーム工事に係る支出金額を1330万0215円として、同金額を資本的支出であるとして減価償却資産の取得価額とした上で、所定の方法により計算した減価償却費の額((a)平成19年分44万5557円、(b)平成20年分89万1114円、(c)平成21年分89万1114円)を、本件各係争年分の必要経費に算入した。[甲1の1〔8枚目・裏〕、甲1の2〔11枚目〕、甲1の3〔6枚目〕]

c 平成20年6月に完了したとするリフォーム工事(以下「仙台6リフォーム工事」といい、仙台4リフォーム工事及び仙台5リフォーム工事と併せて「本件各リフォーム工事」という。)

原告は、仙台6リフォーム工事に係る支出金額を1891万円として、同金額を資本的支出であるとして減価償却資産の取得価額とした上で、所定の方法により計算した減価償却費の額((a)平成20年分73万9065円、(b)平成21年分126万6970円)を、平成20年分及び平成21年分の必要経費に算入した。[甲1の2〔11枚目〕、甲1の3〔6枚目〕]

d 平成20年中に行ったとする修繕工事(以下「本件その他修繕工事」といい、本件各リフォーム工事と併せて「本件各リフォーム工事等」という。)

原告は、本件その他修繕工事に係る支出金額を350万円として、同金額を平成20年分の修繕費(504万3639円)に含めることにより必要経費に算入した。

e 平成21年中に工事が完了したとする塗装工事(以下「本件塗装工事」という。)

原告は、本件塗装工事に係る支出金額を635万6889円として、同金額を平成21年分の修繕費(1033万6432円)に含めることにより必要経費に算入した。

(イ) 本件各自宅及び弟乙宅の地代家賃

原告は、本件各自宅の一部及び弟乙宅の一部を原告の不動産貸付業に係る業務のために使用しているとして、別表4「地代家賃(一覧)」記載のとおり、Lに対して支払った本件各自宅に係る賃借料の一部及び弟乙に対して支払ったとする賃借料(以下、併せて「本件各賃借料」という。)を、本件各係争年分の地代家賃(平成19年分については地代家賃の一部)として必要経費に算入した。[甲1の1〔9枚目・裏〕、甲5〔49枚目〕、弁論の全趣旨]

(ウ) 本件各自宅及び弟乙宅の水道光熱費等

原告は、本件各自宅の一部及び弟乙宅の一部を原告の不動産貸付業に係る業務のために

使用しているとして、別表5「水道光熱費（一覧）」記載の水道光熱費等（以下「本件水道光熱費等」という。）を、本件各係争年分の水道光熱費の一部として必要経費に算入した。

(エ) I 自宅の礼金及び管理費

原告は、I 自宅の一部を原告の不動産貸付業に係る業務のために使用しているとして、平成20年中に支払ったI 自宅に係る礼金57万8000円及び管理費8579円（以下「本件礼金等」という。）を、平成20年分の委託管理費の一部として必要経費に算入した。

(オ) 本件親族に対する給料

原告は、本件親族が原告の不動産貸付業に係る業務に従事したとして、別表6「本件親族に対する給料（一覧）」記載の金額（以下「本件給料」という。）を、本件各係争年分の給料賃金として必要経費に算入した。

(カ) 原告、妻丙及び本件親族に関する旅費交通費

原告は、原告の不動産貸付業に係る業務に関し、別表7の1ないし3「旅費交通費（一覧）」（平成19年分ないし平成21年分）記載の旅費交通費（以下、併せて「本件旅費交通費」という。）を支出したとして、本件各係争年分の旅費交通費の一部として必要経費に算入した。

(キ) 福利厚生費（入院費等）

原告は、原告の不動産貸付業に係る業務に関し、別表8「福利厚生費（一覧）」記載の費用（以下、併せて「本件福利厚生費」という。）を支出したとして、本件各係争年分の福利厚生費の一部として必要経費に算入した。

(ク) 接待交際費

a 原告は、別表9「接待交際費（一覧）」記載の金額を、平成20年分の接待交際費の一部として必要経費に算入した（以下、同表の①欄及び⑧欄に接待交際費として記載された各支出を併せて「本件接待交際費」という。）。

b 別表9の③欄、⑤欄及び⑦欄の各金額は、それぞれ同表②欄、④欄及び⑥欄の各金額が誤って二重に計上されたものである。

(ケ) その他の費用（祈祷料等）

原告は、原告の不動産貸付業の業務に関し、祈祷料、初穂料、医療費、バック購入代金などを支出したとして、別表10「その他の経費（一覧）」記載の各項目の金額（以下、併せて「本件その他費用」という。）を、本件各係争年分におけるその他の経費の一部として必要経費に算入した。

(3) 本件各更正処分等の経緯

ア 芝税務署所属の調査担当職員（以下「本件調査担当者」という。）は、平成21年7月頃以降、原告の本件各係争年分に係る所得税の調査を実施した。

イ(ア) 原告は、本件各リフォーム工事等について、本件調査担当者に対し、以下aないしcのとおり、M名義で作成された各領収証（以下、併せて「本件各領収証」という。）を提示した。[甲6、乙2、弁論の全趣旨]

a 仙台4リフォーム工事に関する領収証（乙2別添1〔1・2枚目〕）

(a) 平成19年6月29日付け 374万7640円

(b) 平成19年6月29日付け 315万円

(c) 平成19年6月29日付け 525万円

(合計金額) 1214万7640円 (なお、これらの領収証には「工事代金として」領収した旨が記載されている。)

b 仙台5リフォーム工事に係る領収証 (乙2別添1 [2・3枚目])

(a) 平成19年7月30日付け 320万3360円

(b) 平成19年7月30日付け 473万2980円

(c) 平成19年7月30日付け 536万3875円

(合計金額) 1330万0215円 (なお、これらの領収証には「C修繕工事代金として」領収した旨が記載されている。)

c 仙台6リフォーム工事及び本件その他修繕工事 (以下、併せて「仙台6リフォーム工事等」という。)に係る領収証 (乙2別添2 [1・2枚目]。以下の(a)ないし(g)を併せて「平成20年分領収証」という。)

(a) 平成20年1月31日付け 346万円

(b) 平成20年2月15日付け 292万5000円

(c) 平成20年4月30日付け 367万5000円

(d) 平成20年4月30日付け 367万5000円

(e) 平成20年7月25日付け 254万5000円

(f) 平成20年10月25日付け 328万円

(g) 平成20年12月31日付け 285万円

(合計金額) 2241万円 (なお、これらの領収証のうち、上記(a)・(b)には「C塗装工事代金として」領収した旨が、上記(c)・(d)・(g)には「C各号室修繕工事代金として」領収した旨が、上記(e)・(f)には「D塗装工事代金として」領収した旨が、それぞれ記載されている。)

(イ) 原告は、仙台6リフォーム工事等について、本件調査担当者に対し、以下のaないしcのとおり、M名義で作成された各見積書 (以下、併せて「本件各見積書」という。)を提示した (乙2別添2 [3・4枚目])。)

a 平成19年12月10日付け 1020万円 (同見積書は、本件各仙台物件のうち合計17室分の修繕代金について作成されている。)

b 平成20年3月31日付け 638万5000円 (同見積書は、本件仙台物件1の「塗装補修工事」について作成されている。)

c 平成20年11月30日付け 582万5000円 (同見積書は、本件仙台物件2の「塗装補修工事」について作成されている。)

(合計金額) 2241万円

ウ 原告は、丁に対し、丁との間で直接取引した本件各仙台物件に関する修繕工事等の請負代金について、丁名義のP銀行国見支店の普通預金口座 (以下「本件丁口座」という。)に振り込んでおり、本件各係争年分における入金額は、以下の(ア)ないし(ウ)のとおりである (なお、これらの入金に対応する修繕工事等の内容、振込以外の方法による請負代金の支払の有無については、当事者間に争いがある。)

(ア) 平成19年分合計 628万9160円

(イ) 平成20年分合計 350万円

(ウ) 平成21年分合計 647万円

エ 原告は、平成22年1月4日、減価償却資産の取得価額とした仙台6リフォーム工事に係る支出金額1891万円（前記(2)ウ(ア) c）の全てを平成20年分の修繕費として必要経費に算入すべきであるとして、別表2の2の「本件更正の請求」欄記載のとおり、平成20年分の所得税について更正の請求（以下「本件更正の請求」という。）をした。

オ 処分行政庁は、平成22年10月29日、本件更正の請求について、その更正をすべき理由がない旨の通知（以下「本件通知処分」という。）を行うとともに、別表2の1ないし3の「本件各更正処分等」欄記載のとおり、本件各係争年分の所得税について本件各更正処分等を行った。

カ(ア) 原告は、平成22年11月7日付けで、本件通知処分及び本件各更正処分等に不服があるとして異議申立てを行い、処分行政庁は、平成23年2月7日付けで、原告の異議申立てをいずれも棄却する旨決定した。

(イ) 原告は、平成23年2月14日、本件通知処分及び本件各更正処分等に不服があるとして審査請求を行い、国税不服審判所長は、同年12月8日付けで、原告の審査請求をいずれも棄却する旨裁決した。

キ 原告は、平成24年6月1日、本件訴訟を提起した。[顕著な事実]

3 被告が本件訴訟において主張する本件各更正処分等の根拠及び適法性

被告が本件訴訟において主張する本件各更正処分等の根拠及び適法性は、別紙3「本件各更正処分等の根拠及び適法性（被告の主張）」記載のとおりである。

4 争点

(1) 本件各リフォーム工事に係る工事代金を基礎として計算した減価償却費又は修繕費を必要経費に算入することの可否 [争点1]

(2) 本件塗装工事に係る工事代金を平成21年分の必要経費に算入することの可否 [争点2]

(3) 本件各自宅及び弟乙宅に関する費用（①本件各賃借料、②本件水道光熱費等、③本件礼金等）を必要経費に算入することの可否 [争点3]

(4) 本件給料を必要経費に算入することの可否 [争点4]

(5) 本件旅費交通費を必要経費に算入することの可否 [争点5]

(6) 本件福利厚生費を必要経費に算入することの可否 [争点6]

(7) 本件接待交際費を必要経費に算入することの可否 [争点7]

(8) 本件その他費用を必要経費に算入することの可否 [争点8]

(9) 原告が本件各リフォーム工事に係る工事代金及び本件接待交際費について事実を隠ぺい又は仮装したといえるか [争点9]

第3 争点に関する当事者の主張の要旨

1 本件各リフォーム工事に係る工事代金を基礎として計算した減価償却費又は修繕費を必要経費に算入することの可否（争点1）について

(1) 被告の主張

ア(ア) 本件調査担当者は、平成22年4月20日及び同月21日、原告と丁との間の取引金額等の照会に対する同年2月7日付けの丁作成に係る回答書（乙3。以下「本件丁回答書」という。）及び本件各領収証に基づき、丁に対する実地反面調査（以下「丁反面調査」と

いう。)を実施した。丁は、丁反面調査において、本件各リフォーム工事に関し、① 丁は平成21年6月30日まで本件各仙台物件の管理業者であったQ株式会社(以下「Q」という。)の専属の修繕業者であるところ、原告からの要請で、原告から直接修繕依頼を受けるようになったこと、② 本件各仙台物件の修繕工事について、平成19年及び平成20年には、通常発生する程度の修繕工事しか行っておらず、大規模な修繕工事は行っていないこと、③ 丁と原告との間の直接取引に係る修繕工事の請負代金は、本件丁口座に振り込まれており、本件各係争年分の入金額は、前提事実(3)ウのとおりであること、④

丁は、平成19年6月、平成18年末までに行った本件各仙台物件の工事代金の未収金(2480万円)に対する現物決済として、現在丁が居住している仙台市泉区所在の不動産(土地付き一戸建て中古建物。以下「現丁自宅」という。)を受け取ったこと、⑤ 本件各領収証は原告から指示されたとおりに発行したものであり、本件各領収証の領収日に領収金額を受け取ってはいないこと、⑥ 本件各仙台物件に関する工事代金は、Q及び原告から振り込まれた金額と現物決済として受け取った現丁自宅の代金であること、⑦ 丁が原告に発行した本件各見積書は、過去の工事の見積書を作り直したものであり、平成20年に実際に行った工事に係るものではないことなどを明確に答述した。

(イ) この点、原告は、丁反面調査に係る調査報告書(乙2。以下「丁反面調査報告書」という。)が信用できないとして、丁の陳述書(甲9。以下「丁陳述書」という。)を提出している。しかしながら、丁反面調査は、丁の協力の下において適法に行われたものであり、本件調査担当者が事前には知り得ない内容が含まれていることなどからすれば、丁反面調査報告書の信用性を疑う余地はない。また、丁陳述書は、本件各リフォーム工事の実施や内容を確認できる客観的資料に基づいて作成されたものではなく、原告の要請に応じ、原告の意に沿わせることを意図して作成されたものと強く推認することができる。さらに、丁は、国税不服審判所に対し、本件各リフォーム工事を裏付ける資料は、東日本大震災の際に流失してしまったので存在しない旨述べていたにもかかわらず、丁陳述書においては、工事日及び工事内容について具体的な記載をしておき、経緯として極めて不自然であり、丁自身の所得税の確定申告書(平成19年分及び平成20年分)の内容等に照らしても(後記ウ(ア)参照)、丁陳述書に信ぴょう性はない。

イ(ア) 原告の平成16年分ないし平成18年分決算書によれば、本件各仙台物件について総額2331万8153円もの大規模な修繕工事等が順次実施されたこととなっており、本件各係争年において、原告の主張する大規模なリフォーム工事を行う必要性があったと認めることはできない。また、原告は、本件各リフォーム工事の工事内容やその実施時期を示す客観的・具体的な証拠を一切明らかにしないまま、実際に工事を行ったとの主張を繰り返す、その依拠するところは、前述したとおりに信ぴょう性のない丁陳述書のほかにはない。さらに、本件各リフォーム工事の内容及び完了時期に関する原告の主張内容は変遷しており、場当たりので一貫性や整合性がなく、本件各係争年分の所得税の確定申告の内容とも整合しない。

(イ) 平成17年及び平成18年にQを介して行った本件各仙台物件のリフォーム工事における一部屋当たりの工事代金は、50万7514円であるところ、丁陳述書の記載内容を前提として計算した場合、一部屋当たりの工事代金は、平成19年において、本件仙台物件1につき約303万円、本件仙台物件2につき約166万円となり、平成20年にお

いて、本件仙台物件1につき約367万円、本件仙台物件2につき約91万円となる。さらに、本件各仙台物件の一部屋当たりの月額家賃が3万円ないし3万6000円であることに照らしても、本件各リフォーム工事に係る金額に経済的合理性がないことは明らかである。

ウ(ア) 原告は、平成22年11月30日に行われた原告の異議申立てに対する調査(以下「本件異議調査」という。)の際、本件異議調査の担当者(以下「本件異議調査担当者」という。)に対し、本件各リフォーム工事に関し、本件各リフォーム工事は、本件各領収証のとおりである、「領収証のとおり支払ったわけではなく、以前から前渡しとして支払ったものを最終的に精算した。」と答述し、また、国税不服審判所に対しても「自らの経理上の都合により、Mに対し、実際の支払日及び支出金額とは異なる記載をした本件各領収証の作成を求めた。本件各領収証に記載された金額は、工事の進捗よく割合に応じた金額であるため、実際にMが請求人から受領した金額とは異なっている。」旨を申し立てているところ、本件各領収証に記載された当該領収金額の決済が行われた形跡はない。

この点、丁は、丁陳述書において、原告に対する売上げにつき、平成19年が2544万7855円、平成20年が2241万円であると述べているが、丁の平成19年分及び平成20年分の所得税の確定申告関係書類の売上等に関する記載によれば、平成19年分では原告に対する売上げはなく、平成20年分では原告に対して350万円の売上げがあるにすぎない。

(イ) 原告は、本件各リフォーム工事の代金について、現金の交付、銀行振込及び現丁自宅の現物決済の方法によって支払ったなどと主張し、丁も丁陳述書において、同様の内容を陳述している。しかしながら、原告は、本件各リフォーム工事に係る代金の決済状況について、具体的な決済時期、決済回数及びその具体的決済金額等を何ら明らかにしておらず、工事代金の支払状況について特段記録を残していなかった旨の原告の供述に照らしても、上記主張は極めて不自然である。

(ウ) 原告は、現丁自宅を購入した上でその土地に賃貸物件を建てようとして計画し、手付金を支払ったが、現丁自宅が賃貸物件を建てられない地区にあることが判明したことから、手付金を無駄にしないため、丁が原告の購入手続きを引き継ぎ、原告が丁の取得する現丁自宅の代金をR(以下「R」という。)に振り込むことにより、本件各リフォーム工事に係る工事代金の大部分を支払った旨主張し、丁も丁陳述書において、同様の内容を陳述している。しかしながら、丁は、前記ア(ア)のとおり、丁反面調査において、平成18年末までに行った工事代金の未収分に対する現物決済として、現丁自宅を受け取った旨を明確に答述していた。また、原告は、現丁自宅の購入に際し、用途地域の種別など建築基準法に基づく制限が明記された重要事項説明書を受領して、現丁自宅の土地に賃貸物件を建てることができるかは当然確認していたはずであり、売買の仲介業務を行ったRの担当者等の答述内容(乙17、18)に照らしても、原告が、当時、賃貸物件を建てる目的で現丁自宅を取得しようとしていたとは認め難い。したがって、原告の主張する経緯が事実と異なることは明らかである。さらに、丁が、将来的に行われる工事代金として約2500万円もの金額を、現金ではなく、換金性がない現丁自宅による現物決済で受け取ったということ自体が極めて不自然であり、現丁自宅の購入と本件各リフォーム工事の代金支払との間の関連性を認めることはできない。

エ 以上によれば、本件各リフォーム工事及びその工事代金の支出が現実に行われたものと認

めることはできず、本件各リフォーム工事に係る工事代金（修繕費及び減価償却費）を必要経費に算入することはできない。

他方において、原告が本件各係争年において丁に依頼して行わせた修繕等工事に係る代金は、本件丁口座に振り込まれた各金額（前提事実(3)ウ）であると認められるから、本件各係争年における当該修繕等工事に係る修繕費として必要経費に算入すべき金額は、①平成19年分につき628万9160円、②平成20年分につき350万円、③平成21年分につき130万円（同金額は、丁名義の普通預金口座に振り込まれた647万円のうち、本件塗装工事に係る修繕費として振り込まれた120万円及び397万円の各金額を除いた金額である。）となる。

(2) 原告の主張

ア 本件各仙台物件は、昭和60年3月に建築された物件であり、原告が購入した時点で設備の老朽化や機能の不具合が生じていた（なお、本件各仙台物件の修繕費用については、購入当時、約7000万円という見積りが出ていたが、原告は、一度に修繕工事を行うことが不可能であったため、時間をかけて少しずつ行うこととしたものである。）。

原告は、本件各仙台物件について修繕工事を実施するとともに、本件各仙台物件がS大学に近かったことから、同大学の学生に入居してもらえるように、賃貸物件としての価値を維持するために必要な改装工事を実施しなければならなかった。本件各仙台物件については、原告が購入した時点において、本件仙台物件1及び2の各5室が和室であり、順次和室を洋室に変更する工事を行った。また、前所有者が和室であった部屋の多くを洋室へ変更していたが、変更工事が杜撰であったため、原告は、学生に入居してもらうために洋室内を新たに修繕し、老朽化した室内を改装する必要があった。

本件各リフォーム工事は、このような状況において、平成19年2月から4月までの引越時期を中心として実施され、平成20年2月から4月までの引越時期においても実施されている（リフォーム工事は、入居者がいない時に行う必要があった。）。また、同年には本件各仙台物件について大規模な塗装工事も実施している。

イ 原告は、丁に対し、以下の(ア)ないし(ウ)の方法により、本件各リフォーム工事の工事代金（平成19年の工事費用2544万7855円及び平成20年の工事費用2410万円）を全て支払った。本件各領収証に記載された領収年月日及び金額は実際の支払日などと異なっているが、原告としては、本件各リフォーム工事がいつ終わったのかという正確な日付については把握できておらず、その年度内のものであればよいという認識をもっていたにすぎない。

(ア) 本件丁口座への振込み

(イ) 現金の交付

原告は、丁が工事を行っている現場を実際に確認しに行き、その都度、当該工事に係る修繕箇所のメモと現金とを丁に交付して、本件各リフォーム工事に係る代金を支払っていた。

(ウ) 現丁自宅の購入代金の支払

原告は、以下のaないしcのとおり、丁が妻T（以下「丁妻」という。）名義で購入した現丁自宅の購入代金をRに支払うことにより、本件各リフォーム工事に係る工事代金を支払った（以下、原告の主張する上記方法による工事代金の支払を「本件現物決済」とい

う。)

- a 原告は、平成19年頃、現丁自宅を自ら購入し、建物を取去した上で賃貸物件を建築することを計画し、手付金200万円を支払ったが、その後、現丁自宅の所在する地区が賃貸物件を建てられない地区であることが判明し、現丁自宅の購入を諦めた。
 - b 原告は、上記手付金200万円が無駄にならないようにするため、丁が現丁自宅の購入手続きを引き継ぎ、原告において、平成19年及び平成20年における本件各リフォーム工事代金（ただし、同年については将来分）の代わりとして、現丁自宅の購入代金を支払うこととした。
 - c 原告は、前記経緯により、平成19年6月19日、丁（ただし名義は丁妻）が取得した現丁自宅の代金として、Rに対して2549万9523円を振り込むことにより、平成19年分及び平成20年分（将来分）の工事代金を支払い、本件現物決済を行った。
- ウ(ア) 本件各リフォーム工事が現実に実施され、その工事代金が原告から丁に対して現実に支払われたことは、丁が丁陳述書においてその旨明確に述べていることから明らかである。

この点、被告は、丁反面調査報告書に基づき、本件各リフォーム工事が実施されていないなどと主張している。しかしながら、丁反面調査は、丁の回答に耳を傾けることなく、資料を検討することもほとんどないままに実施されたものであり、丁反面調査報告書は、丁反面調査における丁の回答を正確に記載したものではなく、これを信用することはできない。

- (イ) 被告は、本件各仙台物件に係る修繕工事が平成16年ないし平成18年に既に行われており、本件各リフォーム工事を実施する必要性を認めることはできない旨主張している。しかしながら、平成16年ないし平成18年にも本件各仙台物件に係る修繕工事が行われていたのは事実であるものの、本件各仙台物件については、和室を洋室に変えるなどの大規模なリフォーム工事がその後も必要だったのであり、修繕工事が従前行われていたからといって、本件各リフォーム工事の存在を否定することはできない。なお、被告は、現丁自宅の購入代金について、本件各リフォーム工事に係る工事代金としてではなく、同年末までの未払工事代金として支払われたものであるとしている。しかしながら、丁は、個人事業主であり、未払工事代金が約2500万円もある状態で工事を続けられるような経営主体ではなく、本件各仙台物件に係る工事代金が、同年末までに滞っていたなどという事実はない。

2 本件塗装工事に係る工事代金を平成21年分の必要経費に算入することの可否（争点2）について

(1) 被告の主張

所得税法37条1項は、必要経費に算入すべき費用について、「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。」と規定している。

丁は、丁反面調査において、本件調査担当者に対し、本件塗装工事が平成22年1月に終了した旨を明確に答述し、丁陳述書においても、本件塗装工事の足場が外されたのが同月であると記載しているところ、本件塗装工事については、足場の撤去をもって当該工事全体が終了したとみるべきであるから、その支払債務も同月に確定したというべきである（所得税基本通達37-2参照）。

したがって、本件塗装工事に係る修繕費については、原告の平成21年分の不動産所得の金

額の計算上必要経費に算入することはできず、平成22年分に必要経費として計上すべきものである。

(2) 原告の主張

丁は、本件調査担当者に対し、平成22年1月に足場を撤去したと回答しているが、本件塗装工事そのものは平成21年末に終了しており、本件塗装工事の代金請求権は同年に発生している。

したがって、本件塗装工事に係る修繕費が平成21年分の必要経費に含まれることは明らかである。

3 本件各自宅及び弟乙宅に関する費用（①本件各賃借料、②本件水道光熱費等、③本件礼金等）を必要経費に算入することの可否（争点3）について

(1) 被告の主張

ア(ア) 所得税法37条1項は、その年分の不動産所得等の金額の計算上必要経費に算入すべき金額について、「総収入金額を得るため直接に要した費用の額」、「所得を生ずべき業務について生じた費用〔中略〕の額」としており、このような条文の文言からすれば、当該「費用」とは、収入を得るために支出した費用であり、当該「業務」との間において具体的な関連性が求められているものと解される。そして、所得金額の計算上、必要経費の控除を認める趣旨が、所得を得るために投下した資本の回収部分にまで課税が及ぶことを避ける点にあることからしても、ある支出が必要経費として控除され得るためには、客観的に見て、その所得を生ずべき業務と直接の関連をもち、かつ、業務の遂行上必要な費用でなければならないといえることができる。

(イ) 家事上の経費（以下「家事費」という。）の支出は、そもそも、所得の処分であるから必要経費に算入することはできないところ、所得税法45条1号は、家事費及び家事費に関連する経費（以下「家事関連費」という。）で政令で定めるものは必要経費に算入しない旨を定めており、同号を受けた所得税法施行令96条所定の要件を満たす場合を除いては家事関連費を必要経費に算入することはできない。

イ(ア) 本件各自宅は、原告及びその家族の住居であるから、本件各自宅に係る賃借料、水道光熱費等及び本件礼金（以下、併せて「本件各自宅関連費用」という。）は、正に原告及びその家族の生活費であって家事費である。仮に、原告が本件各自宅の一部を自らの不動産貸付業のために使用し、本件各自宅関連費用が家事関連費に該当するとしても、本件各自宅における業務は限定的なものと認められ、原告は、本件各自宅で業務を行っていたスペース等を居住部分と明確に区分してもいない。さらに、原告は青色申告者であるところ、取引の記録等によっても、必要経費に算入した当該賃借料等の一部が業務の遂行上直接必要であったものとは認められない。

(イ) 原告は、弟乙宅に係る賃借料及び水道光熱費（以下、併せて「弟乙宅関連費用」という。）を本件各係争年分の必要経費に算入している。しかしながら、弟乙宅は、弟乙の住居であり、原告と弟乙間において弟乙宅の賃貸借に係る契約書は作成されておらず、また、弟乙宅のどこの部分を貸すという取決めや、賃貸借期間や月額家賃の取決めすらない。また、弟乙は、平成22年4月15日に行われた弟乙に対する実地反面調査（以下「弟乙反面調査」という。）の際、弟乙宅の家賃を原告と会った時に受け取っていると答述しながら、原告がいつ函館に来たのかは覚えていないなどと答述している。さらに、後述すると

おり（後記4(1)）、そもそも弟乙が原告の不動産貸付業に係る業務に従事した事実は認められず、原告が弟乙宅を事務所として賃借し、その賃借料を支払った事実を認めることはできない。

したがって、仮に、原告が弟乙に対して何らかの支出を行っていたとしても、当該支出が、客観的に見て、原告の不動産貸付業に係る業務の遂行上必要な支出であるとは認められない。

ウ 以上によれば、原告の不動産所得の金額の計算上、本件各自宅関連費用及び弟乙宅関連費用（本件各賃借料、本件水道光熱費等及び本件礼金等）を必要経費に算入することはできない。

(2) 原告の主張

争う。この点、被告は、必要経費の意義について、客観的に見て、所得を生ずべき業務と直接の関連をもち、かつ、業務の遂行上必要な経費であると主張している。しかしながら、所得税法37条1項は、必要経費を業務と「直接」関連するものに限定しておらず、必要経費とは、不動産所得を生ずべき業務の遂行上必要な支出と解すべきである。

4 本件給料を必要経費に算入することの可否（争点4）について

(1) 被告の主張

ア 原告は、本件各係争年分において、本件給料を必要経費に算入しているところ、以下の(ア)ないし(ウ)によれば、本件親族が原告の不動産貸付業に従事し、これに対する給料の支払を受けていたものと認めることはできない。

(ア) 義母〇は、平成21年11月18日に行われた実地反面調査（以下「義母〇反面調査」という。）において、原告から仕事を依頼されたことはなく、原告から給与等をもたらしたことはない旨答述している。

(イ) 弟乙は、弟乙反面調査において、本件各札幌物件の管理を行っていた旨答述しているが、その答述内容を信用することはできない。すなわち、弟乙は、本件各札幌物件の周辺をざっと見回る程度の業務のために、月に四、五回、軽自動車で片道5時間かけて往復して本件各札幌物件の管理業務を行っている旨答述している。しかしながら、既に管理業者に管理を委託していた本件各札幌物件について、更に弟乙及び弟戊に管理業務を行わせる必要性はない。また、弟乙による管理状況を記録したものは一切なく、給料の支給についても、弟乙は、原告が函館に来た際、まとめて受け取っているとしているが、当該給料について税務申告もしていない。

(ウ) 妹Jは、平成22年4月22日に電話で行われた反面調査（以下「妹J反面調査」という。）において、本件K物件の管理を行っている旨答述しているが、その答述内容を信用することはできない。すなわち、妹Jは、妹J反面調査において、現実に管理業務を行っていたら当然に答えられるであろう事柄（本件K物件の部屋数など）について答えることができず、給料の支払方法について、原告の説明内容と齟齬する答述をしている。また、既に管理業者に委託していた本件K物件について、更に妹Jに管理業務を行わせる必要性はない。

イ 以上によれば、本件親族が原告の不動産貸付業に係る業務に従事した事実等を認めることはできない。仮に、原告が本件親族に何らかの支出を行っていたとしても、当該支出は、客観的に見て、原告の不動産貸付業に係る業務に直接関連するとは認められず、かつ、業務の

遂行上必要と認められる支出であったとも認めることはできないから、原告の不動産所得の金額の計算上、本件給料を必要経費に算入することはできない。

(2) 原告の主張
争う。

5 本件旅費交通費を必要経費に算入することの可否（争点5）について

(1) 被告の主張

ア 原告及び妻丙に関する旅費及び日当の中には、本件各賃貸建物が存在しない場所に係るものが多数存在している上、原告は、勤務先の最寄り駅までの定期券の購入代金をも旅費交通費として計上している。また、本件各賃貸建物については、いずれも管理業者に管理を委託しており、多額の費用を支出してまで往来する必要性も明らかではない。さらに、原告は、旅費交通費に関する領収証等を保存しておらず、本件異議調査の際、出張の場所、目的等について具体的に説明することはできないと答述しており、本件旅費交通費の支払の事実及び実体を確認することもできない。なお、原告自身に対する日当の支払は必要経費となるものではなく、また、妻丙に対する日当の支払についても、所得税法56条により、必要経費に算入することはできない。

イ 弟乙及び妹丁は、それぞれの反面調査において、旅費及び日当の受領を否定しており、本件親族に係る旅費等のその支払の事実自体を認めることができない。また、前述のとおり（前記4(1)）、本件親族が原告の不動産貸付業に係る業務に従事していたということから、仮に、原告が本件親族に対して何らかの支出を行っていたとしても、当該支出は、客観的に見て、原告の不動産貸付業に係る業務に直接関連し、かつ、業務の遂行上必要と認められる支出であると認めることはできない。

ウ 以上によれば、原告の不動産所得の金額の計算上、本件旅費交通費を必要経費に算入することはできない。

(2) 原告の主張

原告は、本件各賃貸建物の管理を管理業者に委託していたものの、自ら、あるいは家族に頼んで、本件各賃貸建物の修繕の必要性等を判断するために現地へ赴くことは当然に必要であった。また、本件各賃貸建物が存在しない場所に関する旅費及び日当については、原告として新たな賃貸物件を探すために各地に赴いたものである。なお、本件旅費交通費のうち定期代については、原告が当時借りていたiのレンタルオフィスまでの費用である。

したがって、本件旅費交通費は、いずれも必要経費に該当するというべきである。

6 本件福利厚生費を必要経費に算入することの可否（争点6）について

(1) 被告の主張

ア 本件福利厚生費は、後記イの出張日当を除く項目につき、全て家事費であることが明らかである。

イ 本件福利厚生費のうち平成20年分及び平成21年分に計上されている出張日当は、同各年分の旅費に関わる日当を福利厚生費として必要経費に算入されたものであるところ、本件旅費交通費について述べたとおり（前記5(1)）、これらを原告の不動産貸付業に係る業務と直接関連し、かつ、当該業務の遂行上必要な費用と認めることはできない。

ウ 以上によれば、原告の不動産所得の金額の計算上、本件福利厚生費を必要経費に算入することはできない。

(2) 原告の主張
争う。

7 本件接待交際費を必要経費に算入することの可否（争点7）について

(1) 被告の主張

本件接待交際費については、原告が提示した「U」及び「V」の各領収証（乙9。以下「本件領収証2通」という。）に記載された店舗が実在しておらず、営業許可もない。また、本件領収証2通の様式は同一である上、記載された電話番号も同一である。さらに、原告が本件調査担当者に詳細を説明しなかったことなどからすれば、本件領収証2通はいずれも架空の領収証であり、原告は、架空の金額を本件接待交際費として必要経費に算入したものと認められる。

したがって、原告の不動産所得の金額の計算上、本件接待交際費を必要経費に算入することはできない。

(2) 原告の主張

原告は、本件領収証2通に記載された金額を必要経費（接待交際費）として現実に支出しており、原告が本件領収証2通について事実の仮装などを行った事実はない。多額の経費を計上している原告が、わずか6万0350円のために本件領収証2通を偽造する理由などない。また、本件領収証2通は、店名等が押印されるという様式によるものであり、原告が故意に領収証を偽造するというのは著しく不合理である。なお、本件領収証2通の名義が実在する店舗と異なっている点については、営業許可として届け出ている屋号をそのまま領収証に記載するとは限らず、店舗側の税務対策など、何らかの事情によるものと推測される。

8 本件その他費用を必要経費に算入することの可否（争点8）について

(1) 被告の主張

本件その他費用は、全て家事費であるから、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はできない。仮に、原告が本件その他費用の一部を原告の不動産貸付業に係る業務として使用し、当該金額が家事関連費に該当するとしても、原告は、これらの支出が所得税法施行令96条の要件を満たすことについて、何ら具体的な根拠を示していないのであるから、必要経費に該当すると認めることはできない。

(2) 原告の主張

本件その他費用は、別紙4「本件その他費用について（原告の主張）」記載のとおり、いずれも原告の不動産貸付業に係る業務に関係するものであるから、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である。

なお、前述したとおり、必要経費とは、不動産所得を生ずべき業務の遂行上必要な支出と解すべきであり、業務と直接関連するものに限定すべき理由はない。

9 原告が本件各リフォーム工事に係る工事代金及び本件接待交際費について事実を隠ぺい又は仮装したといえるか（争点9）について

(1) 被告の主張

ア 前述のとおり（前記1(1)）、本件各リフォーム工事が現実に行われたという事実はなく、原告は、実際には行われていない本件各リフォーム工事の内容を記載した虚偽の本件各領収証に基づいて、本件各リフォーム工事に係る減価償却資産の取得価額を基に減価償却費の額及び修繕費の額を計算し、当該減価償却費の額（① 平成19年分77万7896円、② 平成20年分219万9903円、③ 平成21年分272万7808円）を必要経費に算

入していたと認められる（なお、原告は、本件各領収証に記載された日付及び金額と実際の支払日・支払金額が異なっていることを認めており、この点について争いはない。）。

イ 原告は、前述のとおり（前記7(1)）、実在しない店舗に係る架空の本件領収証2通に基づいて、飲食代金等を現実に支払ったように偽装し、本件接待交際費（平成20年分6万0350円）を必要経費に算入したことが認められる。

ウ 以上のとおり、原告による前記ア及びイの各行為は、いずれも存在しない課税要件事実が存在するかのように見せかけたものであるから、「事実の偽装」に該当する。そして、原告は、偽装したこれらの事実に基づき、本件各決算書を作成して不動産所得の金額を過少に計算し、本件各申告書を提出したことが認められるから、当該各行為により必要経費に算入したことによる過少申告は、通則法68条1項にいう「隠ぺいし、又は偽装し、その隠ぺいし、又は偽装したところに基づき納税申告書を提出していたとき」に該当するというべきである。

(2) 原告の主張

ア 原告が丁に指示して虚偽の内容を記載した本件各領収証を作成させたなどという事実はない。本件各領収証に記載された領収年月日及び金額は、実際の支払日などと異なっているものの、原告は、本件各領収証について、年度内のものであればよいと考えており、原告が本件各リフォーム工事に関して金銭授受を偽装した事実などない。そして、前述のとおり（前記1(2)）、原告は、丁に対し、本件各リフォーム工事の代金を現実に支払っている。

イ 原告は本件接待交際費を現実に支払っており、金銭授受を偽装した事実などない。前述のとおり（前記7(2)）、本件領収証2通は、架空の領収書などではなく、多額の経費を計上している原告にとって、あえて本件領収証2通を偽造してまで接待交際費を計上すべき理由もない。

ウ したがって、本件各リフォーム工事及び本件接待交際費に関し、事実を隠ぺい又は偽装したという事実はない。

第4 当裁判所の判断

1 争点1（本件各リフォーム工事に係る工事代金を基礎として計算した減価償却費又は修繕費を必要経費に算入することの可否）について

(1) 前提事実並びに掲記の証拠及び弁論の全趣旨によれば、以下のアないしカの事実が認められ、同認定を覆すに足りる事実ないし証拠はない。

ア 原告は、平成16年1月22日、賃貸物件である本件各仙台物件を各4000万円（合計8000万円）で購入した。本件各仙台物件の居室数は、各18室（合計36室）であり、原告が購入した時点において、各5室（合計10室）が和室であり、その余は洋室であった。なお、本件各仙台物件は、S大学から数百メートルに位置しており、各居室の月額賃料（共益費等を含む。）は、本件各係争年当時において、3万1000円ないし3万7000円程度であった。[甲10の1・2、乙24、弁論の全趣旨]

イ(ア) 原告は、本件各仙台物件を購入した後、平成18年までの間、本件各仙台物件について、外壁の塗装工事などのほか、入居者が退去する都度、必要に応じ、当該居室の内装をリフォームする修繕工事を実施した。本件各仙台物件の管理業務は、Qの支店でありS大学の敷地内に所在するW（以下「W」という。）が行っており、本件各仙台物件に係る工事は、Q(W)の専属業者であった丁が全て行った。なお、本件各仙台物件に係る工事は、当初、全てWを経由し、Wから丁に依頼されていたが、原告は、Wを経由した場合、事務

- 手数料をWに支払う必要があるため、次第に、Wを経由することなく、丁に対して直接工事を依頼するようになった。[乙2、11、19、原告本人〔2、3頁〕、弁論の全趣旨]
- (イ) 本件各仙台物件の居室の修繕工事は、一室当たり、三十数万円ないし五十数万円を要した。なお、丁は、後記(ウ) b・cのとおり、平成17年及び平成18年において、それぞれ本件各仙台物件の居室合計14室分の修繕工事代金に係る領収書を作成しているところ、これらの領収書の記載に基づき計算した場合、一室当たりの工事代金は、平均50万7514円となる。[甲16の1ないし5、甲17の1、乙2、11、弁論の全趣旨]
- (ウ) 原告は、平成16年分ないし平成18年分の所得税の確定申告書に添付した決算書等において、本件各仙台物件につき、以下のaないしcのと通りの工事代金(総額2331万8153円)を支出したことを前提として、各費用の30%を修繕費として必要経費に算入するとともに、残りの70%を資本的支出であるとして減価償却資産に計上して所定の方法により計算した減価償却費を各年における必要経費として計上した。[甲16の5、甲17の1、乙12ないし14、弁論の全趣旨]
- a 平成16年分(同年11月に完了したとするリフォーム工事)
910万7761円
- b 平成17年分(同年11月に完了したとするリフォーム工事)
710万5196円(なお、丁は、同月15日付けの領収書〔甲16の5〕を作成して、同金額が合計14室分の修繕工事代金である旨を記載している。)
- c 平成18年分(同年3月に完了したとするリフォーム工事)
710万5196円(なお、丁は、同月31日付けの領収書〔甲17の1〕を作成して、同金額が合計14室分の修繕工事代金である旨を記載している。)
- ウ(ア) 原告は、本件各係争年において、本件各仙台物件の入居者の退去に伴い、必要に応じ、当該居室の内装をリフォームする修繕工事を行った(以下、上記修繕工事のうち、原告が、平成19年及び平成20年において実施したものを併せて「本件各内裝修繕工事」という。)。[乙2、11、弁論の全趣旨]
- (イ) 原告は、本件各リフォーム工事(合計4435万7855円)を実施したことを前提として、本件各申告書(本件各決算書)を作成した。[前提事実(2)ウ(ア)]
- エ(ア) 原告は、Rの仲介により、X及びY(以下、併せて「本件売主ら」という。)が所有していた現丁自宅を売買代金2680万円で購入することとし、平成19年4月26日、Rの口座に対し、手付金200万円及び仲介手数料(一部)等の合計245万4440円を振り込み、同月27日、現丁自宅に係る売買契約を締結した。なお、現丁自宅は、第一種低層住居専用地域にあり、現丁自宅のある土地にアパートなどの賃貸物件を建築することはできないところ、原告は、契約締結に先立ち、上記用途制限などが記載された重要事項説明書を受領し、その内容の説明を受けていた。[乙17、18、原告本人〔27頁〕、弁論の全趣旨]
- (イ) 原告は、当時、Rの担当者に対し、原告が現丁自宅を購入した上で丁に賃貸する予定であると説明していたが、平成19年6月初旬頃、Rの担当者に対し、知り合いの税理士と相談した結果、現丁自宅を賃貸するのではなく、現丁自宅の購入資金を貸すことにした方が良いということになったため、現丁自宅を購入する名義人を原告から丁(丁妻)に変更したい旨を申し入れた。[乙18、26、弁論の全趣旨]

(ウ) Rの担当者が本件売主らと調整した結果、原告は、平成19年6月22日、本件売主らとの間において、前記(ア)の売買契約を合意解除し、丁妻は、同日、本件売主らとの間において、現丁自宅に係る売買契約を新たに締結した。原告は、同月19日、Rの口座に対し、丁妻が本件売主らから購入する現丁自宅の代金(残金)及び仲介手数料(一部)等の合計2549万8683円を振り込んだ。[甲12の1・2、乙17、18、26、弁論の全趣旨]

オ(ア) a 原告は、平成19年において、本件丁口座に対し、本件各内装修繕工事(平成19年分)に係る工事代金として、合計628万9160円を振り込んだ。本件丁口座への振込状況は、次の(a)ないし(e)のとおりであるところ、原告は、同年6月29日、丁から、工事代金の返金として、651万0840円(振込手数料840円を含めた金額)の振込みを受けており、前記金額(628万9160円)は、原告による振込金((a)ないし(e))の合計から上記返金額を控除した金額である。[甲6、乙3、弁論の全趣旨]

- (a) 平成19年2月13日 100万円
- (b) 平成19年6月28日 1050万円(振込手数料840円を控除した後の金額)
- (c) 平成19年10月31日 30万円
- (d) 平成19年11月24日 50万円
- (e) 平成19年12月19日 50万円

b 丁は、平成19年分の所得税の確定申告書を提出する際、「売上先別紙明細」を添付して売上先を明らかにしているところ、売上先として原告は記載されていない。[乙15]

(イ) a 原告は、平成20年において、本件丁口座に対し、本件各内装修繕工事(平成20年分)に係る工事代金として、次の(a)ないし(g)のとおり、合計350万円を振り込んだ。[甲6、乙3、弁論の全趣旨]

- (a) 平成20年1月26日 50万円
- (b) 平成20年2月27日 80万円
- (c) 平成20年5月1日 30万円
- (d) 平成20年7月31日 40万円
- (e) 平成20年10月31日 50万円
- (f) 平成20年11月27日 50万円
- (g) 平成20年12月26日 50万円

b 丁は、平成20年分の所得税の確定申告書を提出する際、「売上先別紙明細」を添付して売上先を明らかにしているところ、売上先として原告が記載されているものの、原告に対する売上金額は350万円とされている。[乙16]

(ウ) a 原告は、本件丁口座に対し、本件塗装工事の代金として、平成21年11月27日に120万円を、同年12月10日に397万円を、それぞれ振り込んだ。[乙2、弁論の全趣旨]

b 原告は、平成21年において、本件丁口座に対し、本件各仙台物件に係る工事代金として、合計647万円(上記aを含んだ金額)を振り込んだ。[乙2、弁論の全趣旨]

旨]

カ(ア) 本件調査担当者は、平成21年7月以降、原告の本件各係争年分に係る所得税の調査を実施した。原告は、本件調査担当者に対し、本件各リフォーム工事を実施し、その工事代金を支払ったことを裏付ける資料として、本件各領収証及び本件各見積書（以下「本件各領収証等」という。）を提出したが、本件各領収証等以外の資料は全て捨てた旨説明していた。[前提事実(3)ア・イ、甲5、6、乙3、5、弁論の全趣旨]

(イ) a 本件調査担当者は、平成22年2月1日頃、丁に対し、原告との間の取引金額等について照会した。丁は、同月10日、処分行政庁に対し、本件丁回答書を提出して、平成19年及び平成20年における原告との間の取引について、本件丁口座への振込み（上記オ(ア)・(イ)）のほか、以下の(a)ないし(c)のとおり、原告から現金を受け取っている旨回答した。[乙3]

(a) 平成19年6月29日 2000万円

(b) 平成20年4月30日 1000万円

(c) 平成20年7月25日 452万5000円

b 本件調査担当者は、平成22年4月20日及び21日、現丁自宅を訪れ、丁反面調査を実施した。丁は、丁反面調査において、本件調査担当者の質問に回答するとともに、本件調査担当者の求めに応じ、丁が保管していた関係書類やパソコン内のデータを確認し、それらを本件調査担当者に開示し、その写しなどを提供した。丁は、丁反面調査において、本件調査担当者に対し、① 平成19年及び平成20年における本件各仙台物件に係る修繕工事は通常発生する程度のものであったこと、② 本件各仙台物件に係る工事の工事代金は、Qを経由して受注した分及び原告から直接受注した分とも、本件丁口座に振り込まれていたこと、③ 原告が現丁自宅の購入代金を支払ったのは、平成18年末までに行った本件各仙台物件に係る工事代金の未収分に対する現物決済であったこと、④ 本件各領収証は、原告から指示されたとおりに発行したものであり、領収日に領収金額を受け取っていないこと、⑤ 本件各見積書は、過去に行った工事の見積書を作り直したものであり、平成20年に行った工事に係るものではないこと、⑥ 丁は、原告に対し、本件塗装工事について、平成21年12月31日付けの2枚の領収証（領収金額345万6889円及び同290万円）を発行しているが、実際に受け取った金額は、同年11月27日及び同年12月10日に振り込まれた合計517万円（前記オ(ウ) a）であること、⑦ 本件丁回答書のうち、現金収入分の記載（上記 a）については、原告から更正の請求をする旨言われ、原告に言われた内容で回答したものであることなどを答述し、本件調査担当者は、その答述内容を記載することにより、丁反面調査報告書を作成した。[乙2、20、弁論の全趣旨]

(2)ア(ア) 前記認定事実を踏まえて検討するに、原告は、平成19年及び平成20年において、本件各リフォーム工事を実施し、その工事代金（合計4435万7855円）を支払った旨主張し、これを裏付ける資料として、本件各領収証を提出している（前提事実(3)イ(ア)、認定事実カ(ア)）。

(イ) しかしながら、原告は、本件各領収証に記載された領収年月日及び金額が実際の支払日などと異なっていることを自認しており、本件各領収証が現実の支払経過を反映し

たものでないことについては、当事者間に争いが無い。そして、領収証は、一般的には、当該領収証に記載された金額を現実に受領したことを証する趣旨で作成されるものであり、本件各領収証が現実の支払経過を反映しない形で作成されていること自体、本件各領収証の信用性を強く疑わせる事情であるといわざるを得ない。

(ウ) さらに、前記認定のとおり、丁は、丁反面調査において、平成19年及び平成20年には、通常発生する程度の修繕工事しか行っておらず、大規模な修繕工事を行っていないこと、本件各領収証が原告から指示されたとおりに発行したものであり、本件各見積書は、同年に行った工事に係るものではないことなどを答述しているところ（認定事実カ(イ) b）、これらの答述内容に鑑みれば、本件各領収証は、現実の代金支払に基づくことなく作成されたものであり、現実の工事実績とも対応していない虚偽の領収証であると推認することができる。

(エ) a この点、原告は、丁反面調査について、丁の回答に耳を傾けることなく実施されたものであり、丁反面調査報告書を信用することはできない旨主張し、さらに、本件各リフォーム工事に係る工事代金（合計4435万7855円）が支払われた事実は、丁陳述書によって明らかであるなどと主張する。

b しかしながら、丁反面調査の状況は前記認定のとおりであり（認定事実カ(イ) b）、丁が本件調査担当者に対して関係書類を開示していることなどに照らしても、丁反面調査が丁の協力を得て実施されたものであることは明らかである。そして、丁反面調査報告書には、丁しか知り得ない事柄が具体的に記載されており、その記載内容に特段不自然な点も見当たらないことに鑑みれば、丁が丁反面調査において答述した前記内容（認定事実カ(イ) b）は十分信用することができる。

c さらに、丁陳述書の信用性について検討するに、丁陳述書には、本件各領収証に対応する形で、それぞれの工事内容及び工事実施日が具体的に列挙されており、例えば、本件各領収証のうち平成19年6月29日付け領収証については、工事内容「C各部屋リフォーム工事」、工事実施日「(平成19年) 2/1～2/末」とされている。しかしながら、丁は、審査請求手続において、本件各リフォーム工事に関する見積書等は東日本大震災の津波で流失したと答述し（甲6）、本件各リフォーム工事の具体的内容を明らかにすることができないとしていたのであって、丁陳述書において、特段の説明もなく、突然工事内容及び工事実施日を記載していること自体、極めて不自然であるといわざるを得ない。そして、前記検討のとおり、丁反面調査における丁の答述内容が十分信用できることに照らせば、丁陳述書は、本件各リフォーム工事に関する従前の説明内容を不合理に変遷させるものであり、これを信用することはできない。

(オ) 以上によれば、本件各領収証があるからといって、原告が丁に対して本件各領収証記載のとおり金額を支払ったものと認めることはできない。なお、原告は、本件各領収証について、その年度内のものであればよいとの認識であったにすぎないなどと主張しているが、丁があえて原告から受領した金額と異なる金額を記載した領収証を作成する必要性を認めることはできない。

イ(ア) そこで、原告が本件各リフォーム工事に係る工事代金として本件各領収証記載の金額（合計4435万7855円）を丁に対して現実に支払ったのかどうかについて検討する。

(イ) 原告は、前記認定のとおり、本件各内装修繕工事に係る工事代金として、本件丁口座

に対し、① 平成19年において合計628万9160円を、② 平成20年において合計350万円を、それぞれ振り込んだものと認められ（前提事実(3)ウ、認定事実オ(ア)a、同(イ)a)、本件丁口座に対するこれらの振込み（以下「本件各振込み」という。）の合計金額は、978万9160円である。

(ウ) 原告は、本件各振込みのほかに、① 現金を丁に交付し、また、② 本件現物決済を行うことによって、本件各リフォーム工事に係る工事代金を支払った旨主張している。しかしながら、以下に検討するとおり、原告が、丁に対し、本件各振込み以外の方法によって、本件各リフォーム工事に係る工事代金を支払った事実を認めることはできない。

a 丁に対する現金の交付について

(a) 工事代金の支払の事実を明確にするという観点からは、本件丁口座に工事代金を振り込むという方法が最も簡明であるところ、原告は、前述のとおり、本件各振込みにより、本件各内装修繕工事の代金を支払っているのであって、工事代金の一部をあえて現金交付の方法によって支払う必要性があったとは考え難い。この点、原告は、現金交付の方法により工事代金を支払った理由について、丁が多忙であり銀行に行く時間がなかった、丁が材料を購入するために現金交付を希望したなどと供述しているが（原告本人〔3、25頁〕）、原告が、そのような理由から、丁のためにあえて現金を用意して持参するという手間をかけたなどとは考え難い。

(b) 原告が、真実、現金で工事代金を支払っていたならば、その都度、領収証の発行を受けるのが自然であるが、前記検討のとおり、本件各領収証に記載された領収年月日及び金額は実際のものとは異なっている。さらに、原告の主張を前提とした場合、約1000万円近い金額が現金で支払われた計算になるところ、原告は、本件各リフォーム工事に係る工事代金の支払経過を明らかにしておらず、現金支払の年月日、回数・金額等も具体的に主張していない。そして、本件各領収証が実際の支払経過を反映していない以上、原告としては、未払又は支払済みの代金額を把握するためにも、工事代金の支払状況を明確にしておくことは必要不可欠であるはずであるにもかかわらず、原告は、1回当たり五、六十万の現金を交付したとしながら（原告本人〔3頁〕）、工事代金の支払状況や工事との対応関係などをメモに残すこともなかったと供述しており（原告本人〔36頁〕）、その供述内容は、極めて不自然かつ不合理である。

(c) これらの検討によれば、原告が、丁に対し、本件各仙台物件に係る工事代金を現金で支払ったとの事実を認めることはできない。

b 本件現物決済について

(a) 原告は、現丁自宅が賃貸物件を運営することのできない地域にあることが事後的に判明したことから、支払済みの手付金を無駄にしないために、丁（丁妻）において購入手続きを引き継ぐこととし、現丁自宅の購入代金をRの口座に振り込む方法によって、本件各リフォーム工事の代金を支払い、本件現物決済を行った旨主張している。

(b) まず、原告の主張する本件現物決済の経緯についてみるに、原告が現丁自宅のある土地で賃貸物件を運営する目的を有していたならば、賃貸物件を当該地域に建築することの可否等を事前に確認するはずであり、原告が重要事項説明書を受領して説明を受けていたこと（認定事実エ(ア)）に鑑みても、現丁自宅が第一種低層住居専用地域にあり、賃貸物件を建築することができないという基本的な事項を認識していなか

ったとは考え難い。また、原告が基本的な事項を把握しないまま売買契約を締結してしまったとしても、本件各仙台物件の工事業者である丁が、原告の手付金を無駄にしないなどという動機のために、あえて現丁自宅を購入して、本件現物決済に協力したなどとも考え難く、原告の主張する上記事実経緯は不自然であるといわざるを得ない。

(c) 原告が、真実、本件現物決済を行ったならば、本件現物決済の対象とされた工事内容及び工事金額を具体的に把握しているはずである（現物決済という通常と異なる決済方法を実施する以上、当該時点における未払工事代金の有無・金額、今後の工事予定の有無・見積額を具体的に把握し、その清算関係を明確にすることは至極当然である。）。しかしながら、原告は、前述したとおり、本件各リフォーム工事に係る工事代金の支払経過を明らかにしておらず、平成20年分の前払が含まれている旨指摘してはいるものの、本件現物決済の対象とされた工事内容及び工事金額を具体的に主張していない。

また、原告は、本件現物決済には平成20年分の工事代金の前払が含まれているとして、原告が支払った購入代金約3000万円のうち約2000万円が平成20年分の工事代金の前払に当たる旨の供述をしている（原告本人〔34頁〕）。しかしながら、原告は、前記認定のとおり、平成19年10月31日、同年11月24日及び同年12月31日において、本件各仙台物件に係る工事代金として、合計130万円の振込みをしているのであり（認定事実オ(ア) a (c)ないし(e)）、同事実に照らしても、同年6月19日にされた原告による現丁自宅の購入代金の支払（認定事実エ(ウ)）が、平成20年分の工事代金の前払としてされたものであるとは到底認められない。

(d) さらに、証拠（甲6）によれば、丁は、審査請求手続の際、① 丁が手付金相当額を原告に支払い、丁妻名義の定期預金を取り崩して現丁自宅の残代金を決済した、② 原告が、その後、丁に対し、残代金相当額の預金小切手を交付した、③ 今思えば、受け取った金額の約2割は工事代金の未収分であり、残りの8割は平成20年分の工事代金の前払であったと思うなどと答述していたと認められる。しかしながら、丁の上記答述は、本件現物決済において、どの程度の前払が含まれていたのかという重要な点について曖昧である上、本件現物決済の経緯についても原告の主張する内容と整合しておらず、不自然であるといわざるを得ない。また、前記認定のとおり、原告は、平成19年6月19日に現丁自宅の代金等合計2549万8683円をRの口座に振り込んでいるところ（認定事実エ(ウ)）、原告が、同日までの間に、丁に対して、平成19年分の領収証に対応する工事代金（合計2544万7855円）に相当する金額を支払ったことをうかがわせる事実ないし証拠はなく、本件現物決済の8割が平成20年分の工事代金の前払である旨の上記答述内容は、このような事実関係に照らしても、およそ不合理である。

以上のように丁が、本件現物決済の経緯について原告と整合しない説明をしており、本件現物決済にどの程度の前払が含まれていたのかという重要かつ基本的な事項についても合理的な説明をしていないこと自体、本件現物決済の事実がなかったことを推認させる事情であるといわざるを得ない。

(e) これらの検討によれば、原告が、丁に対し、本件各リフォーム工事に係る工事代金を本件現物決済により支払ったとの事実を認めることはできない。

(エ) 以上のとおり、原告が丁に対し、本件各振込み（合計978万9160円）以外の方法により、本件各リフォーム工事に係る工事代金を支払った事実を認めることはできない。

ウ(ア) 次に、原告が、平成19年及び平成20年において、原告の主張する金額による本件各リフォーム工事を現実に行ったのか否かについて検討する。

(イ) 原告は、本件各リフォーム工事について、その具体的内容（工事内容、工事金額、工事完成日等）を主張しておらず、リフォーム工事を実施した居室数すら明らかにしていない。しかしながら、原告の主張する工事金額は、合計4435万7855円もの金額に上るのであり、このような高額な請負工事について、その具体的内容を明らかにしないこと自体、極めて不自然かつ不合理である。

また、証拠（甲1の1・2）によれば、原告は、平成19年分決算書及び平成20年分決算書において、仙台5リフォーム工事について「土台の修繕」をした旨を記載していたことが認められるところ、原告は、本件訴訟において、上記「土台の修繕」について何ら主張をしておらず、本件各決算書に記載した工事内容を主張しないことも、極めて不自然かつ不合理である（前記認定のとおり、丁は、丁反面調査において、平成19年及び平成20年には大規模な修繕工事を行っていない旨答述しており、丁陳述書にも「土台の修繕」についての記載がないことを併せ考えれば、原告が、平成19年において、上記「土台の修繕」をした事実はなかったものと推認することができる。）。

(ウ) この点、原告は、本件各リフォーム工事の具体的内容を明らかにしないことに関し、丁が本件各リフォーム工事に係る見積書等を沿岸部にある倉庫に保管していたが、東日本大震災の津波で流失してしまったと供述しており（原告本人〔12、36頁〕）、丁も、前述のとおり、審査請求手続において同内容の答述をしている。しかしながら、丁が居住する現丁自宅は沿岸部に位置しておらず（乙23）、丁（M）の収支内訳書（乙22の1・2）には、丁が倉庫を所有ないし賃借していたことをうかがわせる記載部分もないことに鑑みれば、本件各リフォーム工事に関する見積書等が津波によって流失したとの事実を認めることはできない。

(エ) さらに、本件各領収証等の記載内容に照らしても、以下に検討するとおり、原告が、平成19年及び平成20年において、工事代金合計4435万7855円もの金額に上る本件各リフォーム工事を実施したものと認めることはできない。

a 平成20年分領収証には「塗装工事代金」として領収した旨が記載された領収証が合計4通含まれており（前提事実(3)イ(ア)c(a)・(b)・(e)・(f)。以下、これらの領収証を「塗装関係領収証」という。）、本件各見積書には、塗装関係領収証の合計金額（1221万円）に対応する見積書が含まれている（前提事実(3)イ(イ)b・c）。

しかしながら、原告は、前述のとおり、本件各リフォーム工事の具体的内容を明らかにしておらず、平成20年に実施したとする大規模な塗装工事についても、その工事内容等を何ら具体的に主張していない。また、原告は、前記認定のとおり、本件各仙台物件を購入した後、平成18年までの間に外壁の塗装工事をしており（認定事実イ(ア)）、原告が平成21年において本件塗装工事を実施したこと自体については当事者間に争いはない。そして、原告が、平成21年分決算書において、本件塗装工事に係る支出金額を合計635万6889円としていること（前提事実(2)ウ(ア)e）に照らせば、その前年である平成20年において、原告が工事代金合計1221万円もの金額に上る大

規模な塗装工事を実施したとは到底考え難い。

- b 本件各領収証のうち塗装関係領収証を除いた領収証の合計金額は、合計3214万7855円となるところ、原告は、同金額が本件各内装修繕工事の代金に相当する旨主張しているものと善解することもできる。

しかしながら、前記認定のとおり、原告は、平成16年ないし平成18年においても、本件各仙台物件の居室のリフォーム工事を実施し（認定事実イ(ア)）、平成17年及び平成18年の所得税の確定申告において、いずれも合計14室についてリフォーム工事を実施して合計710万5196円（一室当たり50万7514円）の工事代金を支払ったことを前提として必要経費（修繕費及び減価償却費）を算入していたのであり（認定事実イ(ウ) b・c）、従前の工事代金額に照らしても、本件各内装修繕工事の代金額が3214万7855円に上るとは到底考え難い。

さらに、原告は、入居者のいない時期（2月から4月までの間）において、本件各リフォーム工事を実施した旨主張しているが、証拠（乙24、25）及び弁論の全趣旨によれば、本件各仙台物件のうち入退去のあった室数は、①平成19年2月ないし4月において合計12室（本件仙台物件1につき合計4室、本件仙台物件2につき8室）であり、②平成20年2月ないし4月において合計5室（本件仙台物件1につき1室、本件仙台物件2につき4室）であったことが認められ、同認定事実にも照らしても、原告の主張する金額（合計3214万7855円）が余りに過大であることは明らかである。

- (オ) これらの検討によれば、原告が、平成19年及び平成20年において、本件各リフォーム工事（合計4435万7855円）を実施したものと認めることはできない。

- エ 前記検討のとおり、原告が本件各リフォーム工事を実施して、その工事代金（合計4435万7855円）を丁に支払ったものと認めることはできない。そして、本件各領収証が現実の工事実績と対応していない虚偽の領収証である上、原告が本件各リフォーム工事の具体的内容やその工事代金の支払経過を明らかにしないことを併せ考えれば、原告は、本件各領収証に記載された本件各リフォーム工事（合計4435万7855円）を現実には実施していなかったものと推認することができる。

- (3) 以上によれば、本件各リフォーム工事に係る工事代金を基礎として計算した減価償却費又は修繕費を必要経費に算入することはできないというべきである。

なお、前記認定のとおり、原告は、本件各内装修繕工事に係る工事代金として、①平成19年において合計628万9160円を、②平成20年において合計350万円を支払っているところ（認定事実オ(ア) a、同(イ) a）、これらは、平成19年及び平成20年における修繕費として必要経費に算入されるべきものである。

- 2 争点2（本件塗装工事に係る工事代金を平成21年分の必要経費に算入することの可否）について

- (1) 所得税法37条1項は、不動産所得の金額の計算上、「その年における販売費、一般管理費その他これらの所得を生ずべき業務について生じた費用」を必要経費に算入することができるものの、「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」と規定している。そして、所得税基本通達37-2は、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、③ その年12月31日までにその金額を合理的に算出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いうとしているところ、上記通達の内容は、所得の金額を不当に減少させることなく、所得金額の計算の正確性を期するという観点から、その発生の見込みとその金額が明確な債務について、必要経費としての算入を認めることとしたものであり、所得税法37条1項の合理的な解釈を示したものであるということが出来る。

(2) 証拠(甲9、乙2)及び弁論の全趣旨によれば、① 丁は、原告から本件塗装工事を請け負ったこと、② 丁は、平成21年12月までに、本件塗装工事を開始し、平成22年1月、塗装作業のために設置していた足場(以下「本件足場」という。)を撤去したことにより、本件塗装工事を完了させ、工事完成に伴う引渡しを終えたことが認められ、同認定を覆すに足りる事実ないし証拠はない。

上記認定によれば、原告は、丁に対し、本件塗装工事に係る請負契約に基づく代金支払債務を負っており、本件塗装工事が平成22年1月に完成したことにより、本件塗装工事に係る工事代金の支払をすべき原因事実が発生し、かつ、本件塗装工事に係る工事代金の支払債務が確定したものと解すべきである。

この点、原告は、本件塗装工事それ自体は平成21年12月に終了しており、本件塗装工事の代金請求権は同年に発生している旨主張している。しかしながら、前記認定のとおり、本件足場が塗装作業を実施するために設置されたものである以上、これを撤去しなければ、本件塗装工事に係る仕事が完成したということができないことは明らかであって、原告の上記主張を採用することはできない。

(3) 以上によれば、本件塗装工事に係る代金支払債務は、本件塗装工事の完成していない平成21年においては、いまだ確定していなかったから、本件塗装工事に係る工事代金を、原告の不動産所得の金額の計算上、平成21年分の必要経費に算入することはできないというべきである。原告は、前記認定のとおり、平成21年において、本件各仙台物件に係る工事代金として合計647万円(このうち合計517万円が本件塗装工事に係る代金)を支出しているから(前記1(1)オ(ウ))、平成21年分の必要経費(修繕費)として算入すべき金額は、本件塗装工事に係る工事代金を除いた130万円となる。

3 争点3(本件各自宅及び弟乙宅に関する費用を必要経費に算入することの可否)について

(1) 本件各自宅関連費用

ア 個人事業主は、事業主体であると同時に消費主体でもあるところ、家事費及び家事関連費は、所得の処分(消費)であり、原則として必要経費には当たらないというべきであるが、所得税法45条1項1号及び所得税法施行令96条によれば、青色申告者については、家事関連費のうち、取引の記録等に基づいて、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は、必要経費に算入されることとなる。

イ 原告は、本件各自宅の一部を原告の不動産貸付業務に使用していたとして、本件各自宅関連費用が、不動産所得の金額の計算上、必要経費に算入されるべきである旨主張しているところ、証拠(乙4、5)及び弁論の全趣旨によれば、① 原告は、本件各自宅にパソコンを置いており、不動産貸付業務に係る関係書類を保管していたこと、② 原告は、本件異議調査担当者に対し、具体的に本件各自宅のどこを事務所として使用しているかを説明することはできないが、パソコンや電話を利用することが事業の一環であるなどと説明していたことが認められる。

ウ しかしながら、本件各自宅は、原告及びその家族の住居であるから（前提事実(1)イ(イ))、本件各自宅関連費用は、原告の家事費に当たるといふべきである。また、原告は青色申告者であるところ（前提事実(1)ア）、本件各自宅関連費用が家事関連費に該当し得るとしても、前記認定のとおり、原告は、本件各自宅のどの部分を不動産貸付業に使用していたのかも明らかにできていないのであり、本件各自宅関連費用について、取引の記録等に基づき、不動産貸付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があることを認めるに足りる事実ないし証拠もない。

エ したがって、本件各自宅関連費用を、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はできないといふべきである。

(2) 弟乙宅関連費用

ア 原告は、弟乙宅関連費用（賃借料及び水道光熱費）を必要経費として算入している。しかしながら、原告は、本件訴訟において、弟乙宅関連費用が原告の不動産貸付業の必要経費に当たることについて、特段の主張立証をしておらず、原告の不動産貸付業に使用するために弟乙宅に係る賃貸借契約が締結された事実を認め得る的確な証拠もない。また、本件各札幌物件の管理等の業務が管理業者に委託されており（前提事実(1)ウ(ア))、弟乙宅が本件各札幌物件から遠く離れた函館市に位置していること（前提事実(1)エ(ア))に照らせば、原告又は弟乙が、原告の不動産貸付業のために弟乙宅を使用する必要性があったとは考え難い。

イ 証拠（乙6）によれば、弟乙が、弟乙反面調査の際、本件調査担当者に対し、弟乙宅関連費用に関し、① 弟乙は、平成20年頃から、原告に対し、本件各札幌物件を管理するための事務所として、弟乙宅を貸している、② 弟乙宅のどこの部分を事務所として貸すかについては特段決まっておらず、作業場所は全体としか言えない、③ 本件各札幌物件を管理した状況等を記録したものはなく、弟乙宅に帳簿等を保存しているという事実もない、④ 原告と弟乙宅との間の賃貸借契約は口約束であり、賃貸借期間や月額家賃等の取決めもない、⑤ 弟乙は、原告に対し、生活に使った弟乙宅の光熱費全部の領収書等を月々送付しており、また、弟乙宅の賃料として月々5万円を受け取っているなどと答述したことが認められる。

しかしながら、前記検討のとおり、原告の不動産貸付業のために弟乙宅を使用する必要性はなく、また、弟乙が、弟乙宅を不動産貸付業のために使用した事実を何ら明らかにできていないことに鑑みれば、弟乙の上記答述（乙6）をもって、原告が不動産貸付業のために弟乙宅を賃借してこれを使用していた事実を認めることはできない。なお、仮に、原告から弟乙に対し、賃借料又は水道光熱費名目で金員が支払われていたとしても、弟乙の上記答述内容に照らせば、原告又は弟乙が、弟乙宅を原告の不動産貸付業のために使用することは予定されていなかったものと推認することができ、同認定を覆すに足りる事実ないし証拠はない。

ウ したがって、弟乙宅関連費用を、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はできないといふべきである。

(3) 小括

以上によれば、本件各自宅関連費用及び弟乙宅関連費用（① 本件各賃借料、② 本件光熱費等、③ 本件礼金等）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はできないといふべきである。

4 争点4（本件給料を必要経費に算入することの可否）について

(1) 原告は、本件親族が原告の不動産貸付業に係る業務に従事していたとして、本件給料を必

要経費として算入しているところ、原告は、本件各賃貸建物について、その管理等の業務をいずれも管理業者に有償で委託していたのであり（前提事実(1)ウ(ア))、原告が本件親族に対して本件各賃貸建物の管理等を依頼する必要性があったとは考え難い。

(2) 証拠(乙5)及び弁論の全趣旨によれば、原告は、本件親族に対する本件給料の支払について、貸金台帳を作成しておらず、本件給料の支払はまとめて計上しており、本件給料の現実の支払状況を確認することができるような形での現金出納帳の記帳などはしておらず、源泉徴収も行っていなかったことが認められる。

(3) 本件調査担当者は、義母O、弟乙及び妹Jに対し、本件給料の支払の有無等について質問しているところ(乙6ないし8)、以下の(ア)ないし(ウ)のとおり、それぞれの答述内容に照らしても、原告が本件親族に対して本件各賃貸建物の管理等を行わせ、これに対する給与を支払った事実があったとは考え難い。

ア 義母Oについて

証拠(乙7)によれば、義母Oは、義母O反面調査において、本件調査担当者に対し、義母Oが原告から仕事を依頼されたことはなく、義母Oは、原告から給与をもらったことはないと答述していたことが認められ、上記答述内容によれば、義母Oは、原告の不動産貸付業について、原告から給料を受領したことはなかったものと優に推認することができる。

イ 弟乙について

証拠(乙6)によれば、弟乙は、弟乙反面調査において、本件調査担当者に対し、①平成20年頃から、自分の仕事の合間に、本件各札幌物件を管理しており、月に四、五回、自分の軽自動車で片道5時間かけて札幌へ行っている、②本件各札幌物件の管理業務として、アパートの周辺をざっと見回り、外側から壊れているところがないかを見る程度の業務をしている、③弟乙は、管理業者に連絡したり、本件各札幌物件の修理をしたりしたことはない、④原告から受領した給料や家賃について税務申告をしたことはないなどと答述したことが認められる。また、弟乙は、給料の支払状況等に関し、⑤本件各札幌物件の管理について給料をもらっているが、いくらかという金額やお金をもらう日は決まっておらず、原告が函館に来たときにまとめてもらっていたと答述する一方で、⑥平成20年頃から月々5万円をもらっており、最近では普通預金口座に振り込まれているなどと答述している(乙6)。

しかしながら、前記検討のとおり、本件各札幌物件の管理業務を管理業者に委託しているにもかかわらず、重ねて弟乙に対して管理業務を委託する必要性があったとは考え難く、弟乙が、本件各札幌物件の周囲をざっと見回る程度の業務のために、月四、五回もの頻度で、片道5時間をかけて往復する必要ないし合理性がないことは明らかである。さらに、弟乙が給料の支払状況等について曖昧な説明をしていることを併せ考えても、弟乙の上記答述内容は、不自然かつ不合理であるといわざるを得ず、これを信用することはできない。

ウ 妹Jについて

証拠(乙8)によれば、妹Jは、妹J反面調査において、本件調査担当者に対し、①妹Jは、本件K物件の管理業務として、アパートに備付けのゴミ箱の掃除や廊下の電球が切れている場合の交換等をしていること、②妹Jは、月四、五回の頻度で本件K物件に、自分の自動車で行っていること、③原告が本件K物件の管理業務を管理業者に委託していることについては分からないこと、④妹Jは、原告から、本件K物件の管理業務に対する給料(月5万円)を毎月郵送で受領していることなどを答述したこと、さらに、⑤本件K物件

の部屋数、ゴミ箱の状況等について、質問された際、これについて回答しなかったことが認められる。

しかしながら、前記検討のとおり、原告は、本件K物件の管理を管理業者に有償委託しているものであり、妹Jに重ねて管理業務を委託する必要性があったとは考え難く、管理業者が管理業務を受託している事実を妹Jが把握していないのも不自然である。さらに、証拠(乙5)によれば、原告は、本件異議調査担当者に対し、本件親族に対する本件給料の支払について、「支払は、定期的ではなく、行ったときに現金で渡している。はっきり言って小遣いのような感じを持つこともあるが実際に支払っており、経費として認められるものである。」と答述していたことが認められるところ、給料の支払方法という重要な事実について、原告と妹Jとの間の説明内容が齟齬しているということ自体、原告及び妹Jの前記答述内容の信頼性を疑わせる事情というべきであり、これらを信用することはできない。

エ 弟戊について

証拠(乙6)によれば、弟乙は、本件調査担当者に対し、① 弟戊が原告の不動産貸付業に係る業務について、弟乙と同様の業務をしていたと思うこと、② 弟乙は、弟戊との間において、上記業務について話したことはなかったことで、弟戊が原告からいくらもらっていたかは分からないことを答述したことが認められる。しかしながら、原告が重ねて弟戊に対して管理業務等を依頼する必要性がないことは明らかであり、また、弟戊及び弟乙が、同じ管理業務に従事していたにもかかわらず、互いの業務について話し合ったことがないというのも極めて不自然かつ不合理であって、弟戊が管理業務等に従事していたとの上記答述内容を信用することはできない。

(4) 以上の検討に加え、原告は、本件訴訟において、本件給料の支払の事実及び必要経費該当性が争われているにもかかわらず、本件給料に関する事実関係(例えば、原告と本件親族との間の契約の内容、本件親族が従事していた業務の内容等)について、特段の主張立証をしていないところ、このような訴訟経緯に鑑みれば、原告の不動産貸付業に係る必要経費として本件給料が支払われた事実はないとの推定が及ぶというべきであり、同推定を覆すに足りる事実ないし証拠はない。

(5) 以上によれば、本件給料を、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はできないというべきである。

5 争点5(本件旅費交通費を必要経費に算入することの可否)について

(1) 原告は、別表7の1ないし3記載のとおり、本件旅費交通費を支出しており、これらが不動産所得の金額の計算上、必要経費に算入されるべきである旨主張している。

しかしながら、原告は、本件旅費交通費の支出の有無等が争われているにもかかわらず、本件訴訟において、本件旅費交通費を支出した事実を裏付ける領収証等を何ら提出せず、また、別表7の1ないし3記載の内容を超えて、本件旅費交通費の具体的な内容等について特段の主張立証をしていない。このような訴訟経緯を併せ考えれば、原告が必要経費として主張している本件旅費交通費は存在しないとの事実上の推定が及ぶというべきである。

(2) また、原告の主張する本件旅費交通費(別表7の1ないし3参照)には、① 原告又は妻丙に係る旅費交通費、及び、② 弟乙又は弟戊に係る旅費交通費が含まれているところ(なお、別表7の2及び3の「出張先」欄に「函館・札幌」等と記載されたものは、弟乙又は弟戊に係る旅費交通費として計上されたものであると認められる。)、本件旅費交通費の具体的内容につ

いてみても、以下のア及びイのとおり、原告が不動産貸付業に係る業務の必要経費として本件旅費交通費を支出したということとはできない。

ア 原告又は妻丙に係る旅費交通費について

(ア) 原告又は妻丙に係る旅費交通費については、① 本件各賃貸物件の所在する土地を出張先とするもののほか、② 上記土地以外を出張先とするものが含まれているところ、原告は、上記①について、本件各賃貸建物の修繕の要否等を確認するために現地に赴く必要があったなどと主張している。しかしながら、本件各賃貸建物の管理業務等は管理業者に委託されているのであり（前提事実(1)ウ(ア))、原告又は妻丙が、あえて多額の旅費交通費をかけて、現地に赴く必要があったと解することはできない（原告又は妻丙による出張回数が極めて多いことも不自然かつ不合理である。）。また、原告は、上記②について、新たな賃貸物件を探す目的から出張した旨主張している。しかしながら、前記検討のとおり、原告は、領収証等を提出せず、また、個々の出張の必要性等についても具体的な主張をしていないのであるから、原告が不動産貸付業に係る業務の必要から当該土地に出張したのか否かを確認することもできない。そうである以上、原告の上記主張を採用することができないことは明らかであり、当該旅費交通費を必要経費に該当するということとはできない。

(イ) なお、原告は、妻丙について、旅費交通費として、交通費及び宿泊費のほか、「日当」をも計上しているところ、居住者と生計を一にする配偶者がその居住者の営む不動産所得を生ずべき事業に従事したことにより当該事業から対価の支払を受ける場合には、当該対価に相当する金額は、当該居住者の当該事業に係る不動産所得の金額の計算上必要経費に算入しないものとされている（所得税法56条）。そして、妻丙は、原告の配偶者であり、原告と生計を一にする者であるから（前提事実(1)イ(ア))、妻丙に対する「日当」を必要経費に算入することは、同条からも許されないというべきである。

(ウ) 原告は、原告に係る旅費交通費として、「定期代（r～i）」を必要経費に算入している（別表7の1記載の「7月17日」欄参照）。

しかしながら、証拠（乙27）及び弁論の全趣旨によれば、原告は、当時、i所在の証券会社に勤務しており、上記定期代は、同証券会社までの通勤費であることが認められる。そうである以上、原告の不動産所得の金額の計算上、上記定期代を必要経費として算入することができないことは明らかである。

また、原告は、旅費交通費として、「メトロ（定期）」、「定期券」、「地下鉄（r～i）」及び「定期」も必要経費に算入しているところ（別表7の1記載の「1月17日」欄、「4月15日」欄、「8月11日」及び「11月18日」欄参照）、その金額に照らせば、これらの費用も勤務先までの通勤費（定期代）であると認められるから、これらを原告の不動産所得の金額の計算上必要経費として算入することはできない。

イ 弟乙又は弟戊に係る旅費交通費について

(ア) 原告は、弟乙又は弟戊に係る旅費交通費（函館・札幌間）として、交通費（1回当たり3万2000円又は3万3600円）及び日当（同1万円）を算入している。

しかしながら、弟乙及び弟戊が、原告の不動産貸付業に係る業務に従事していた事実を認めることはできないことは、前記検討のとおりであり、弟乙又は弟戊に係る旅費交通費を支出したことを裏付ける領収証等もなく、その算出根拠も明らかではない（なお、弟乙は、前記検討のとおり、自分の軽自動車で行っていた旨説明しているところ、同説

明を前提としても、函館・札幌間の旅費交通費として1回当たり3万2000円を要するとは認め難い。)。そうである以上、原告の主張するこれらの必要経費が存在するということができない。

なお、原告は、前述のとおり、弟乙及び弟戊に対する「日当」を算入しているところ、証拠(乙6)によれば、弟乙は、弟乙反面調査において、本件調査担当者に対し、本件各札幌物件を管理するために札幌に行った際の日当を受け取ったことはないと答述していたことが認められ、上記答述内容に照らしても、原告から弟乙及び弟戊に対して日当は支払われていなかったことを優に推認することができるというべきである。

(イ) なお、原告の主張(別表7の1ないし3)によっても、本件旅費交通費において、義母O及び妹Jに係る旅費交通費が含まれているか否かは明らかではなく、また、原告が義母O又は妹Jに係る旅費交通費を支払ったことをうかがわせる事実ないし証拠もない(なお、妹Jは、妹J反面調査において、本件調査担当者に対し、本件K物件の管理業務について、原告から日当や修理の際の材料代をもらったことはない旨答述している〔乙8〕)。

(3) 以上によれば、本件旅費交通費を、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はできないというべきである。

6 争点6(本件福利厚生費を必要経費に算入することの可否)について

(1) 本件福利厚生費のうち、別表8記載①ないし⑧については、その内容・性質に照らし、いずれも家事費に当たることが明らかである。

なお、原告は、本件福利厚生費が原告の不動産貸付業に係る業務に係るものである旨主張しているものの、本件福利厚生費の具体的内容について特段の主張立証をしていない。そうである以上、本件福利厚生費について、家事関連費に該当する余地のあるものが含まれているとしても、当該費用が所得税法施行令96条各号の定める要件を充足しているということもできないといわざるを得ない。

(2) 本件福利厚生費のうち、別表8記載⑨(出張日当総額)については、その内容及び本件旅費交通費(別表7の1ないし3)の内容に照らせば、原告が平成20年分及び平成21年分の旅費交通費のうちの日当を、福利厚生費として必要経費に算入したものと認められる。しかしながら、前記検討のとおり(前記5)、本件旅費交通費を、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はできず、平成20年分及び平成21年分の旅費交通費に対応する上記日当が必要経費に当たらないことも明らかである。

(3) 以上によれば、本件福利厚生費を、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はできないというべきである。

7 争点7(本件接待交際費を必要経費に算入することの可否)について

(1) 証拠(甲5、乙5、9、10)及び弁論の全趣旨によれば、① 本件領収証2通は、それぞれ作成日付及び店舗名称(「U」及び「V」)は異なっているものの、いずれも同一の様式の領収証に、同一の住所及び電話番号のスタンプを押す方式によって作成されたものであること、② 本件領収証2通に記載された店舗所在地において、上記各名称の店舗は存在していなかったこと、③ 原告は、本件調査担当者に対し、本件領収証2通につき、「間違っただけで計上した。」と繰り返すのみであり、経費計上の詳細を説明しなかったこと、④ 原告は、本件異議調査担当者に対し、本件領収証2通が必要経費として認められないのは分かっている、原告が本件領収証2通を入手した経緯については覚えていないと答述していたことがそれぞれ認められる。

(2) そこで検討するに、飲食店が、原告から、実際に飲食代金の支払を受けたにもかかわらず、あえて架空の店舗名義による領収証を発行する必要性も合理性も認めることはできず、上記認定事実①及び②によれば、本件領収証2通が架空の領収証であることは明らかである。

この点、原告は、本件領収証2通が、店舗側の税務対策など、何らかの事情によって作成されたものである旨主張しているが、抽象的な可能性を指摘するものにすぎず、本件領収証2通の体裁に照らしても、原告の上記主張を採用することはできない。なお、原告は、本件訴訟において、「店は違うけど同じグループですからいいですか」というようなことを言われた」と供述しているところ（原告本人〔8頁〕）、原告は、上記認定のとおり、これまで本件領収証2通について具体的な説明をしていなかったのであり、同経緯に照らしても、上記内容の供述をすること自体が極めて不自然であるといわざるを得ない。

(3) 以上によれば、本件接待交際費を、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はできないというべきである。

8 争点8（本件その他費用を必要経費に算入することの可否）について

(1) 本件その他費用は、その内容・性質（別表10参照）に照らし、いずれも家事費に当たるといえるべきである。この点、原告は、本件その他費用が原告の不動産貸付業に係る業務に関係するものである旨主張しているものの（別紙4）、本件その他費用が業務の遂行上直接必要な費用として支出されたことを認めるに足る事実ないし証拠はない。そうである以上、本件その他費用について、家事関連費に該当する余地のあるものが含まれているとしても、当該費用が所得税法施行令96条各号の定める要件を充足しているということもできないといわざるを得ない。

なお、証拠（甲13）によれば、原告が、祈祷料等（別表10記載番号①ないし③）を支出したことはうかがわれる。しかしながら、上記支出は、原告個人の宗教的行為に係る費用であって、原告の不動産貸付業の遂行にとって客観的に必要な経費であるということとはできない。また、原告は、Z協会の会費（別表10記載番号⑱）を不動産所得の金額の計算上必要経費に算入しており、証拠（甲8）によれば、同協会の会報（平成25年1月号）において、不動産ファイナンスに関する記事が掲載されていることは認められる。しかしながら、原告が証券会社の社員でもあったこと（前提事実(1)ア）に鑑みれば、不動産貸付業に関する記事が会報に掲載されることがあり得るからといって、上記会費が不動産貸付業に係る必要経費に当たるといえることができないことは明らかである。

(2) 以上によれば、本件その他費用を、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はできないというべきである。

9 争点9（原告が本件各リフォーム工事に係る工事代金及び本件接待交際費について事実を隠ぺい又は偽装したといえるか）について

(1) 通則法68条が規定する重加算税の制度は、納税者が過少申告をするについて隠ぺい、偽装という不正手段を用いた場合に、過少申告加算税より重い行政上の制裁を科すことによって、悪質な納税義務違反の発生を防止し、もって申告納税制度による適正な徴税の実現を確保しようとするものである。

したがって、重加算税を課すためには、納税者のした過少申告行為そのものが隠ぺい、偽装に当たるといっただけでは足りず、過少申告行為そのものとは別に、隠ぺい、偽装と評価すべき行為が存在し、これに合わせた過少申告がされたことを要するものである。

(2)ア 原告は、本件各リフォーム工事について、その工事代金額が合計4435万7855円であるとして、本件各領収証を提出しているところ、前記検討のとおり、本件各領収証は、丁が原告の求めに応じて作成した虚偽の領収証であり、原告が本件各領収証に基づき主張している本件各リフォーム工事（合計4435万7855円）を実施した事実もなかったものと認められる。これらの認定事実によれば、原告が、本件各リフォーム工事に係る工事代金に関する事実を仮装したことは明らかである。

イ 原告は、本件接待交際費を裏付ける資料として、本件領収証2通を提出しているところ、前記検討のとおり、本件領収証2通は、いずれも架空の領収証であると認められる以上、原告が、本件接待交際費に係る事実を仮装したことは明らかである。

(3) よって、原告が、① 本件各リフォーム工事に係る工事代金（合計4435万7855円）に係る減価償却資産の取得価額を基に計算した減価償却費（(a) 平成19年分77万7896円、(b) 平成20年分219万9903円、(c) 平成21年分272万7808円）及び② 本件接待交際費（平成20年分6万0350円）を、原告の不動産所得の金額の計算上必要経費として算入したことに伴う過少申告行為については、通則法68条1項所定の賦課要件を満たすものというべきである。

10 本件各更正処分等の適法性について

(1) 前記検討によれば、本件各係争年分における原告の不動産所得の金額の計算上、① 本件各リフォーム工事に係る工事代金、② 本件塗装工事に係る工事代金、③ 本件各自宅関連費用及び弟乙宅関連費用（(a) 本件各賃借料、(b) 本件水道光熱費等、(c) 本件礼金等）、④ 本件給料、⑤ 本件旅費交通費、⑥ 本件福利厚生費、⑦ 本件接待交際費、並びに、⑧ 本件その他費用を、必要経費に算入することはできず、本件各係争年分における総所得金額及び納付すべき税額は、別紙3記載1(1)ア・カ、同(2)ア・エ及び同(3)ア・エにおける被告主張額のとおりであると認められる。そして、上記認定に係る納付すべき税額（① 平成19年分15万4600円、② 平成20年分252万6500円、③ 平成21年分236万4800円）は、いずれも本件各更正処分における納付すべき税額を上回るから、本件各更正処分はいずれも適法である。

(2)ア 前記検討によれば、原告は、本件各係争年分における不動産所得の金額の計算上算入した必要経費の一部（本件各リフォーム工事に係る工事代金の一部及び本件接待交際費）を隠ぺい又は仮装し、その隠ぺい又は仮装したところに基づき、本件各係争年分の不動産所得の金額及び所得税額等を過少に記載した本件各申告書を提出していたものと認められる。したがって、通則法68条1項所定の重加算税の賦課要件を満たしていることは明らかであり、本件各係争年分における各重加算税の額は、別紙3記載3(2)アないしウの被告主張額のとおりであると認められるから、これと同額でした本件各係争年分における重加算税の各賦課決定処分はいずれも適法である。

イ 上記検討によれば、原告が本件各更正処分により新たに納付すべきこととなった税額のうち、上記重加算税の対象以外の部分については、通則法65条1項及び2項所定の過少申告加算税の賦課要件を満たしていることは明らかであり、過少申告加算税の額は、別紙3記載3(1)アないしウの被告主張額のとおりであると認められるから、これと同額でした本件各係争年分における過少申告加算税の各賦課決定処分はいずれも適法である（なお、本件各更正処分により新たに納付すべき税額の計算の基礎となった事実のうちに、本件各更正処分前

における税額の計算の基礎とされていなかったことについて、原告に同条4項にいう正当な理由があると認められるものがあるとは認められない。)

第5 結論

よって、本件各請求は、いずれも理由がないからこれらを棄却することとし、主文のとおり判決する。

東京地方裁判所民事第2部

裁判長裁判官 増田 稔

裁判官 村田 一広

裁判官 不破 大輔

(別紙1)

代理人目録

1 原告訴訟代理人弁護士等

(1) 訴訟代理人弁護士

谷原 誠	山内 亘	仲村 諒
吉田 太郎	大菅 剛	前田 真樹
正田 光孝	西宮 英彦	

(2) 訴訟復代理人弁護士

岩本 健太郎

2 被告指定代理人

太田 健二	濱田 善行	増永 寛仁
安藤 和信	関野 真幹	富田 英明

以上

(別紙2)

関係法令等の定め

1 所得税法

(1) 所得税法36条(収入金額)

ア 1項

その年分の各種所得の金額の計算上収入金額とすべき金額又は総収入金額に算入すべき金額は、別段の定めがあるものを除き、その年において収入すべき金額(金銭以外の物又は権利その他経済的な利益をもって収入する場合には、その金銭以外の物又は権利その他経済的な利益の価額)とする。

イ 2項及び3項 [省略]

(2) 所得税法37条(必要経費)

ア 1項

その年分の不動産所得の金額[中略]の計算上必要経費に算入すべき金額は、別段の定めがあるものを除き、これらの所得の総収入金額に係る売上原価その他当該総収入金額を得るため直接に要した費用の額及びその年における販売費、一般管理費その他これらの所得を生ずべき業務について生じた費用(償却費以外の費用でその年において債務の確定しないものを除く。)の額とする。

イ 2項 [省略]

(3) 所得税法45条(家事関連費等の必要経費不算入等)

ア 1項

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[中略]の計算上、必要経費に算入しない。

1号 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

2号ないし11号 [省略]

イ 2項及び3項 [省略]

(4) 所得税法56条(事業から対価を受ける親族がある場合の必要経費の特例)

居住者と生計を一にする配偶者その他の親族がその居住者の営む不動産所得[中略]を生ずべき事業に従事したことその他の事由により当該事業から対価の支払を受ける場合には、その対価に相当する金額は、その居住者の当該事業に係る不動産所得の金額[中略]の計算上、必要経費に算入しないものとし、かつ、その親族のその対価に係る各種所得の金額の計算上必要経費に算入されるべき金額は、その居住者の当該事業に係る不動産所得の金額[中略]の計算上、必要経費に算入する。この場合において、その親族が支払を受けた対価の額及びその親族のその対価に係る各種所得の金額の計算上必要経費に算入されるべき金額は、当該各種所得の金額の計算上ないものとみなす。

(5) 所得税法57条(事業に専従する親族がある場合の必要経費の特例等)

ア 1項

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と生計を一にする配偶者その他の親族([括弧書き内省略])で専らその居住者の営む前条に規定する事業に従事するもの(以下「青色事業専従者」という。)が当該事業から次項の書類に記載されている方法に従い

その記載されている金額の範囲内において給与の支払を受けた場合には、前条の規定にかかわらず、その給与の金額でその労務に従事した期間、労務の性質及びその提供の程度、その事業の種類及び規模、その事業と同種の事業でその規模が類似するものが支給する給与の状況その他の政令で定める状況に照らしその労務の対価として相当であると認められるものは、その居住者のその給与の支給に係る年分の当該事業に係る不動産所得の金額〔中略〕の計算上必要経費に算入し、かつ、当該青色事業専従者の当該年分の給与所得に係る収入金額とする。

イ 2項ないし8項 〔省略〕

2 通則法

(1) 通則法65条（過少申告加算税）

ア 1項

期限内申告書（〔括弧書き内省略〕）が提出された場合（〔括弧書き内省略〕）において、修正申告書の提出又は更正があったときは、当該納税者に対し、その修正申告又は更正に基づき第35条第2項（期限後申告等による納付）の規定により納付すべき税額に百分の十の割合を乗じて計算した金額に相当する過少申告加算税を課する。

イ 2項

前項の規定に該当する場合において、同項に規定する納付すべき税額（〔括弧書き内省略〕）がその国税に係る期限内申告税額に相当する金額と五十万円とのいずれか多い金額を超えるときは、同項の過少申告加算税の額は、同項の規定にかかわらず、同項の規定により計算した金額に、当該超える部分に相当する税額（同項に規定する納付すべき税額が当該超える部分に相当する税額に満たないときは、当該納付すべき税額）に百分の五の割合を乗じて計算した金額を加算した金額とする。

ウ 3項ないし5項 〔省略〕

(2) 通則法68条（重加算税）

ア 1項

第65条第1項（過少申告加算税）の規定に該当する場合（〔括弧書き内省略〕）において、納税者がその国税の課税標準等又は税額等の計算の基礎となるべき事実の全部又は一部を隠ぺいし、又は仮装し、その隠ぺいし、又は仮装したところに基づき納税申告書を提出していたときは、当該納税者に対し、政令で定めるところにより、過少申告加算税の額の計算の基礎となるべき税額（その税額の計算の基礎となるべき事実で隠ぺいし、又は仮装されていないものに基づくことが明らかであるものがあるときは、当該隠ぺいし、又は仮装されていない事実に基づく税額として政令で定めるところにより計算した金額を控除した税額）に係る過少申告加算税に代え、当該基礎となるべき税額に百分の三十五の割合を乗じて計算した金額に相当する重加算税を課する。

イ 2項ないし4項 〔省略〕

3 所得税法施行令96条（家事関連費）

所得税法第45条第1項第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。

1号 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〔中略〕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

2号 前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〔中略〕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

4 所得税基本通達

(1) 所得税基本通達37-1（売上原価等の費用の範囲）

所得税法第37条第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。

(2) 所得税基本通達37-2（必要経費に算入すべき費用の債務確定の判定）

所得税法第37条の規定によりその年分の不動産所得の金額〔中略〕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、別段の定めがあるものを除き、次に掲げる要件の全てに該当するものとする。

ア その年12月31日（〔括弧書き内省略〕）までに当該費用に係る債務が成立していること。

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。

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

(3) 所得税基本通達45-1（主たる部分等の判定等）

所得税法施行令第96条第1号（家事関連費）に規定する「主たる部分」又は同条第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。

(4) 所得税基本通達45-2（業務の遂行上必要な部分）

所得税法施行令第96条第1号に規定する「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。ただし、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。

以上

(別紙3)

本件各更正処分等の根拠及び適法性 (被告の主張)

1 本件各更正処分の根拠について

被告が本訴において主張する原告の本件各係争年分の所得税額等は、次のとおりである (別表11「不動産所得の金額 (被告の主張)」及び別表12「所得税額等の計算 (被告の主張)」参照)。

(1) 平成19年分

ア 総所得金額 427万4339円

上記金額は、次の(ア)ないし(ウ)の各金額の合計額から、所得税法70条1項に基づき、(エ)の金額を差し引いた後の金額である (同法22条2項)。

(ア) 不動産所得の金額 203万3071円

上記金額は、次のaの総収入金額4141万6764円から、bの必要経費の額3608万3693円及びcの青色事業専従者給与の額320万円を控除し、当該控除後の額からdの青色申告特別控除の額10万円を控除した後の金額 (別表11の「平成19年分」欄の「不動産所得の金額」欄⑬) である。

a 総収入金額 4141万6764円

上記金額は、所得税法36条1項に基づき算定した本件各賃貸物件に係る賃貸料等収入の各金額の合計額 (別表3の「平成19年分」欄の「合計」欄⑧) である。

b 必要経費の額 3608万3693円

上記金額は、次の(a)ないし(m)の各金額の合計額である (別表11の「平成19年分」欄の「必要経費の合計額」欄⑮)。

(a) 租税公課 224万9300円

上記金額は、原告が平成19年分決算書の「租税公課」欄に記載した金額と同額である。

(b) 損害保険料 51万1950円

上記金額は、原告が平成19年分決算書の「損害保険料」欄に記載した金額と同額である。

(c) 修繕費 1108万3200円

上記金額は、原告が平成19年分決算書の「修繕費」欄に記載した金額843万8332円のうち、① 仙台4リフォーム工事に係る修繕費として必要経費に算入した金額364万4292円は、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から (本文第3の1(1) [被告の主張] 参照)、当該金額を控除した後の金額に、② 丁に依頼して行った修繕等工事に係る支出金額628万9160円を加算した後の金額 (別表11の「平成19年分」欄の「修繕費」欄④) である。

(d) 減価償却費 1000万7991円

上記金額は、原告が平成19年分決算書の「減価償却費」欄に記載した金額1078万5887円のうち、① 仙台4リフォーム工事に係る減価償却費の額33万2339円及び② 仙台リフォーム5工事に係る減価償却費の額44万5557円は、いずれも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から (本文第3の1(1) [被告の主張] 参照)、当該各減価償却費の額の合計額77万7896円を控除した後の金額である。

(e) 借入金利子 526万7662円

上記金額は、原告が平成19年分決算書の「借入金利子」欄に記載した金額と同額である。

(f) 地代家賃 102万1197円

本件各賃借料は、いずれも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ところ（本文第3の3(1)〔被告の主張〕参照）、上記金額は、本件各賃借料の金額（別表4の「平成19年分」欄の「合計」欄）以外に支出された地代家賃の合計額である。

(g) 給料賃金 0円

本件給料は、いずれも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から（本文第3の4(1)〔被告の主張〕参照）、給料賃金の額は0円となる。

(h) 委託管理費 302万6651円

上記金額は、原告が平成19年分決算書の「委託管理費」欄に記載した金額と同額である。

(i) 旅費交通費 56万9127円

本件旅費交通費は、いずれも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ところ（本文第3の5(1)〔被告の主張〕参照）、上記金額は、原告が平成19年分決算書の「旅費交通費」欄に記載した金額328万5715円から、当該金額のうち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本件旅費交通費の金額271万6588円（別表7の1の末尾「合計」欄）を控除した後の金額である。

(j) 福利厚生費 14万5466円

本件福利厚生費は、いずれも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ところ（本文第3の6(1)〔被告の主張〕参照）、上記金額は、原告が平成19年分決算書の「福利厚生費」欄に記載した金額44万7436円から、当該金額のうち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本件福利厚生費の金額30万1970円（別表8の「平成19年分」欄の「合計」欄）を控除した後の金額である。

(k) 接待交際費 88万7429円

上記金額は、原告が平成19年分決算書の「接待交際費」欄に記載した金額と同額である。

(l) 水道光熱費 28万1672円

本件水道光熱費等は、いずれも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ところ（本文第3の3(1)〔被告の主張〕参照）、上記金額は、原告が平成19年分決算書の「水道光熱費」欄に記載した金額79万8046円から、当該金額のうち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本件水道光熱費等の金額51万6374円（別表5の「平成19年分」欄の「合計」欄）を控除した後の金額である。

(m) その他の経費 103万2048円

本件その他費用は、いずれも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ところ（本文第3の8(1)〔被告の主張〕参照）、上記金額は、原告が平成19年分決算書の「その他の経費」欄に記載した金額176万3116円から、当該金額のう

ち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本件その他費用の金額73万1068円（別表10の「平成19年分」欄の「合計」欄）を控除した後の金額である。

c 青色事業専従者給与 320万円
上記金額は、原告が平成19年分決算書に記載した金額と同額である。

d 青色申告特別控除 10万円
上記金額は、措置法25条の2第1項1号に規定する控除の額である。

(イ) 配当所得の金額 5万4500円
上記金額は、原告が平成19年分申告書に記載した配当所得の金額と同額である。

(ウ) 給与所得 362万6400円
上記金額は、原告が平成19年分申告書に記載した給与所得の金額と同額である。

(エ) 平成19年分で差し引く純損失の金額 143万9632円
上記金額は、所得税法70条1項に基づき、原告の平成16年分の所得税において生じた純損失の金額のうち、平成19年分で差し引く純損失の金額である。

イ 株式等に係る譲渡所得等の金額 0円
(▲34万4134円)

上記括弧内の金額は、原告が平成19年分申告書に記載した株式等に係る譲渡所得等の金額と同額である。なお、株式等に係る譲渡所得等の金額の計算上生じた損失の金額については、措置法37条の10第1項後段により生じなかったものとみなされることから、当該金額は0円となる。

ウ 所得控除の額の合計額 95万3137円
上記金額は、原告が平成19年分申告書に記載した所得控除の額の合計額と同額である。

エ 課税総所得金額 332万1000円
上記金額は、前記アの総所得金額427万4339円から上記ウの所得控除の額の合計額95万3137円を控除した後の金額（ただし、通則法118条1項により1000円未満の端数を切り捨てた後のもの。）である（別表12の「平成19年分」欄の「課税総所得金額」欄⑪）。

オ 株式等に係る課税譲渡所得等の金額 0円
上記金額は、前記イのとおり、株式等に係る譲渡所得等の金額が0円となることから、課税譲渡所得も0円となる（別表12の「平成19年分」欄の「株式等に係る課税譲渡所得等の金額」欄⑫）。

カ 納付すべき税額 15万4600円
上記金額は、次の(ア)及び(イ)の各金額の合計額から(ウ)及び(エ)の各金額を差し引いた後の金額（ただし、通則法119条1項により100円未満の端数を切り捨てた後のもの。）である（別表12の「平成19年分」欄の「納付すべき税額」欄⑬）。

(ア) 課税総所得金額に対する税額 23万6700円
上記金額は、上記エの課税総所得金額332万1000円に所得税法89条1項の税率を乗じて算出した金額である（別表12の「平成19年分」欄の「課税総所得金額に対する税額」欄⑬）。

(イ) 株式等に係る課税譲渡所得等の金額に対する税額 0円
株式等に係る課税譲渡所得等の金額が0円となることから、株式等に係る課税譲渡所得等の

金額に対する税額も0円（別表12の「平成19年分」欄の「株式等に係る課税譲渡所得等の金額に対する税額」欄⑭）となる。

(ウ) 配当控除の額 5450円

上記金額は、前記ア(イ)の配当所得の金額5万4500円に所得税法92条1項の規定により100分の10の割合を乗じて算出した金額であり、原告が平成19年分申告書に記載した配当控除の額と同額である。

(エ) 源泉徴収税額 7万6615円

上記金額は、原告が平成19年分申告書に記載した源泉徴収税額と同額である。

(2) 平成20年分

ア 総所得金額 1821万7932円

上記金額は、次の(ア)及び(イ)の各金額を合計した金額である。

(ア) 不動産所得の金額 978万0634円

上記金額は、次のaの総収入金額4151万0991円から、bの必要経費の額3060万0357円及びcの青色事業専従者給与の額103万円を控除し、当該控除後の額からdの青色申告特別控除の額10万円を控除した後の金額（別表11の「平成20年分」欄の「不動産所得の金額」欄⑱）である。

a 総収入金額 4151万0991円

上記金額は、所得税法36条1項に基づき算定した本件各賃貸物件に係る賃貸料等収入の各金額の合計額（別表3の「平成20年分」欄の「合計」欄⑧）である。

b 必要経費の額 3060万0357円

上記金額は、次の(a)ないし(m)の各金額の合計額である（別表11の「平成20年分」欄の「必要経費の合計額」欄⑮）。

(a) 租税公課 202万3500円

上記金額は、原告が平成20年分決算書の「租税公課」欄に記載した金額と同額である。

(b) 損害保険料 49万2295円

上記金額は、原告が平成20年分決算書の「損害保険料」欄に記載した金額と同額である。

(c) 修繕費 504万3639円

上記金額は、原告が平成20年分決算書の「修繕費」欄に記載した金額と同額である。

(d) 減価償却費 993万3096円

上記金額は、原告が平成20年分決算書の「減価償却費」欄に記載した金額1213万2999円のうち、① 仙台4リフォーム工事に係る減価償却費の額56万9724円、② 仙台5リフォーム工事に係る減価償却費の額89万1114円及び③ 仙台6リフォーム工事に係る減価償却費の額73万9065円は、いずれも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はできないから（本文第3の1(1)〔被告の主張〕参照）、上記各減価償却費の額の合計額219万9903円を控除した後の金額である。

(e) 借入金利子 490万5533円

上記金額は、原告が平成20年分決算書の「借入金利子」欄に記載した金額と同額である。

(f) 地代家賃 0円

本件各賃借料は、いずれも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から（本文第3の3(1)〔被告の主張〕参照）、地代家賃の額は0円となる。

(g) 給料賃金 0円

本件給料は、いずれも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から（本文第3の4(1)〔被告の主張〕参照）、給料賃金の額は0円となる。

(h) 委託管理費 308万3458円

本件礼金等は、いずれも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ところ（本文第3の3(1)〔被告の主張〕参照）、上記金額は、原告が平成20年分決算書の「委託管理費」欄に記載した金額367万0037円から、当該金額のうち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本件礼金等の金額（合計58万6579円）を控除した後の金額である。

(i) 旅費交通費 188万1182円

本件旅費交通費は、いずれも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ところ（本文第3の5(1)〔被告の主張〕参照）、上記金額は、原告が平成20年分決算書の「旅費交通費」欄に記載した金額516万2507円から、当該金額のうち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本件旅費交通費の金額328万1325円（別表7の2の末尾「合計」欄）を控除した後の金額である。

(j) 福利厚生費 43万4406円

本件福利厚生費は、いずれも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ところ（本文第3の6(1)〔被告の主張〕参照）、上記金額は、原告が平成20年分決算書の「福利厚生費」欄に記載した金額103万1107円から、当該金額のうち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本件福利厚生費の金額59万6701円（別表8の「平成20年分」欄の「合計」欄）を控除した後の金額である。

(k) 接待交際費 80万8524円

原告が平成20年分決算書の「接待交際費」欄に記載した金額のうち、① 別表9の③欄、⑤欄及び⑦欄の各金額（合計9万3320円）は誤って二重に計上されたものであり（本文第2の2(2)ウ(ク) b参照）、② 本件接待交際費（別表9の①欄及び⑧欄、合計6万0350円）は、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ところ（本文第3の7(1)〔被告の主張〕参照）、上記金額は、原告が平成20年分決算書の「接待交際費」欄に記載した金額96万2194円から、上記各金額（合計15万3670円）を控除した後の金額である。

(l) 水道光熱費 36万6143円

本件水道光熱費等は、いずれも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ところ（本文第3の3(1)〔被告の主張〕参照）、上記金額は、原告が平成20年分決算書の「水道光熱費」欄に記載した金額58万0025円から、当該金額のうち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本件水道光熱費等の金額21万3882円（別表5の「平成20年分」欄の「合計」欄）を控除した後の金額である。

(m) その他の経費 162万8581円

本件その他費用は、いずれも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ところ（本文第3の8(1)〔被告の主張〕参照）、上記金額は、原告が平成20年分決算書の「その他の経費」欄に記載した金額255万9467円から、当該金額のうち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本件その他費用の金額93万0886円（別表10の「平成20年分」欄の「合計」欄）を控除した後の金額である。

c 青色事業専従者給与 103万円
上記金額は、原告が平成20年分決算書に記載した金額と同額である。

d 青色申告特別控除 10万円
上記金額は、措置法25条の2第1項1号に規定する控除の額である。

(イ) 給与所得の金額 843万7298円
上記金額は、原告が平成20年分申告書に記載した給与所得の金額と同額である。

イ 所得控除の額の合計額 390万4466円
上記金額は、原告が平成20年分申告書に記載した所得控除の額の合計額428万4466円から、配偶者控除の額38万円を控除した後の金額である。妻丙は、青色事業専従者であり、原告から青色事業専従者給与の支払を受ける者であるから、控除対象配偶者（所得税法2条1項33号）には該当せず、配偶者控除（同法83条）を受けることはできない。

ウ 課税総所得金額 1431万3000円
上記金額は、前記アの総所得金額1821万7932円から上記イの所得控除の額の合計額390万4466円を控除した後の金額（ただし、通則法118条1項により1000円未満の端数を切り捨てた後のもの。）である（別表12の「平成20年分」欄の「課税総所得金額」欄⑩）。

エ 納付すべき税額 252万6500円
上記金額は、次の(ア)の金額から(イ)の金額を差し引いた後の金額（ただし、通則法119条1項により100円未満の端数を切り捨てた後のもの。）である（別表12の「平成20年分」欄の「納付すべき税額」欄⑪）。

(ア) 課税総所得金額に対する税額 318万7290円
上記金額は、上記ウの課税総所得金額1431万3000円に所得税法89条1項の税率を乗じて算出した金額である（別表12の「平成20年分」欄の「課税総所得金額に対する税額」欄⑫）。

(イ) 源泉徴収税額 66万0700円
上記金額は、原告が平成20年分申告書に記載した源泉徴収税額と同額である。

(3) 平成21年分

ア 総所得金額 1856万2971円
上記金額は、次の(ア)及び(イ)の各金額を合計した金額である。

(ア) 不動産所得の金額 897万6971円
上記金額は、次のaの総収入金額3936万5524円から、bの必要経費の額2922万3553円及びcの青色事業専従者給与の額106万5000円を控除し、当該控除後の額からdの青色申告特別控除の額10万円を控除した後の金額（別表11の「平成21年分」欄の「不動産所得の金額」欄⑬）である。

a 総収入金額 3936万5524円

上記金額は、所得税法36条1項に基づき算定した本件各賃貸物件に係る賃貸料等収入の各金額の合計額（別表3の「平成21年分」欄の「合計」欄⑧）である。

b 必要経費の額 2922万3553円

上記金額は、次の(a)ないし(m)の各金額の合計額である（別表11の「平成21年分」欄の「必要経費の合計額」欄⑮）。

(a) 租税公課 193万7300円

上記金額は、原告が平成21年分決算書の「租税公課」欄に記載した金額と同額である。

(b) 損害保険料 40万2010円

上記金額は、原告が平成21年分決算書の「損害保険料」欄に記載した金額と同額である。

(c) 修繕費 527万9543円

上記金額は、原告が平成21年分決算書の「修繕費」欄に記載した金額1033万6432円のうち、① 本件塗装工事に係る修繕費として必要経費に算入した635万6889円は、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から（本文第3の1(1)〔被告の主張〕参照）、当該金額を控除した後の金額に、② 丁に依頼して行った修繕等工事に係る支出金額130万円を加算した後の金額（別表11の「平成21年分」欄の「修繕費」欄④）である。

(d) 減価償却費 984万4368円

上記金額は、原告が平成21年分決算書の「減価償却費」欄に記載した金額1257万2176円のうち、① 仙台4リフォーム工事に係る減価償却費の額56万9724円、② 仙台5リフォーム工事に係る減価償却費の額89万1114円及び③ 仙台6リフォーム工事に係る減価償却費の額126万6970円は、いずれも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から（本文第3の1(1)〔被告の主張〕参照）、上記各減価償却費の額の合計額272万7808円を控除した後の金額である。

(e) 借入金利子 455万2159円

上記金額は、原告が平成21年分決算書の「借入金利子」欄に記載した金額と同額である。

(f) 地代家賃 0円

本件各賃借料は、いずれも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から（本文第3の3(1)〔被告の主張〕参照）、地代家賃の額は0円となる。

(g) 給料賃金 0円

本件給料は、いずれも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から（本文第3の4(1)〔被告の主張〕参照）、給料賃金の額は0円となる。

(h) 委託管理費 313万7489円

上記金額は、原告が平成21年分決算書の「委託管理費」欄に記載した金額と同額である。

(i) 旅費交通費 160万8853円

本件旅費交通費は、いずれも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ところ（本文第3の5(1)〔被告の主張〕参照）、上記金額は、原告が平成21年分決算書の「旅費交通費」欄に記載した金額325万2434円から、当該金額のうち

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本件旅費交通費の金額164万3581円（別表7の3の末尾「合計」欄）を控除した後の金額である。

(j) 福利厚生費 45万7026円

本件福利厚生費は、いずれも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ところ（本文第3の6(1)〔被告の主張〕参照）、上記金額は、原告が平成21年分決算書の「福利厚生費」欄に記載した金額145万4988円から、当該金額のうち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本件福利厚生費の金額99万7962円（別表8の「平成21年分」欄の「合計」欄）を控除した後の金額である。

(k) 接待交際費 47万3617円

上記金額は、原告が平成21年分決算書の「接待交際費」欄に記載した金額と同額である。

(l) 水道光熱費 55万4263円

本件水道光熱費等は、いずれも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ところ（本文第3の3(1)〔被告の主張〕参照）、上記金額は、原告が平成21年分決算書の「水道光熱費」欄に記載した金額87万7021円から、当該金額のうち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本件水道光熱費等の金額32万2758円（別表5の「平成21年分」欄の「合計」欄）を控除した後の金額である。

(m) その他の経費 97万6925円

本件その他費用は、いずれも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ところ（本文第3の8(1)〔被告の主張〕参照）、上記金額は、原告が平成21年分決算書の「その他の経費」欄に記載した金額117万1475円から、当該金額のうち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本件その他費用の金額19万4550円（別表10の「平成21年分」欄の「合計」欄）を控除した後の金額である。

c 青色事業専従者給与 106万5000円

上記金額は、原告が平成21年分決算書に記載した金額と同額である。

d 青色申告特別控除 10万円

上記金額は、措置法25条の2第1項1号に規定する控除の額である。

(イ) 給与所得 958万6000円

上記金額は、原告が平成21年分申告書に記載した給与所得の金額と同額である。

イ 所得控除の額の合計額 389万9576円

上記金額は、原告が平成21年分申告書に記載した所得控除の額の合計額と同額である。

ウ 課税総所得金額 1466万3000円

上記金額は、前記アの総所得金額1856万2971円から上記イの所得控除の額の合計額389万9576円を控除した後の金額（ただし、通則法118条1項により1000円未満の端数を切り捨てた後のもの。）である（別表12の「平成21年分」欄の「課税総所得金額」⑩）。

エ 納付すべき税額 236万4800円

上記金額は、次の(ア)の金額から(イ)の金額を差し引いた後の金額（ただし、通則法119条

1項により100円未満の端数を切り捨てた後のもの。)である(別表12の「平成21年分」欄の「納付すべき税額」⑰)。

(ア) 課税総所得金額に対する税額 330万2790円

上記金額は、上記ウの課税総所得金額1466万3000円に所得税法89条1項の税率を乗じて算出した金額である(別表12の「平成21年分」欄の「課税総所得金額に対する税額」⑬)。

(イ) 源泉徴収税額 93万7900円

上記金額は、原告が平成21年分申告書に記載した源泉徴収税額と同額である。

2 本件各更正処分の適法性について

被告が、本訴において主張する原告の本件各係争年分の所得税の納付すべき税額は、前記1(1)カ、(2)エ及び(3)エで述べたとおり、それぞれ、

平成19年分	15万4600円
平成20年分	252万6500円
平成21年分	236万4800円

であるところ、上記各金額は、いずれも本件各更正処分における納付すべき税額を上回るから、本件各更正処分は、いずれも適法である。

3 本件各賦課決定処分の根拠及び適法性について

(1) 過少申告加算税の各賦課決定処分の根拠及び適法性

上記2で述べたとおり、本件各更正処分はいずれも適法であるところ、本件各更正処分により新たに納付すべき税額の計算の基礎となった事実のうち本件各更正処分前における税額の計算の基礎とされていなかったことについて、原告に通則法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、原告に課されるべき過少申告加算税の額は、本件各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を基礎として、次のアないしウのとおり計算した金額となり、これらの金額は、いずれも本件各賦課決定処分における過少申告加算税の額と同額となるから、本件各係争年分の過少申告加算税の各賦課決定処分はいずれも適法である。

ア 平成19年分 7000円

上記金額は、平成19年分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12万8300円のうち、後記(2)により重加算税の対象となる税額5万7000円を控除した後の金額7万円(ただし、通則法118条3項の規定により1万円未満の端数を切り捨てた後のもの。以下同じ。)を基礎として、これに通則法65条1項の規定に基づき100分の10の割合を乗じて算出した金額である。

イ 平成20年分 32万7500円

上記金額は、平成20年分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310万3100円のうち、後記(2)により重加算税の対象となる74万5800円を控除した後の金額235万円を基礎として、これに通則法65条1項の規定に基づき100分の10の割合を乗じて算出した23万5000円と、同条2項に基づき50万円を超える部分に相当する税額185万円に100分の5の割合を乗じて算出した金額9万2500円との合計額である。

ウ 平成21年分 32万4500円

上記金額は、平成21年分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

323万8100円のうち、後記(2)により重加算税の対象となる90万0300円を控除した後の金額233万円を基礎として、これに通則法65条1項の規定に基づき100分の10の割合を乗じて算出した23万3000円と、同条2項に基づき50万円を超える部分に相当する税額183万円に100分の5の割合を乗じて算出した金額9万1500円との合計額である。

(2) 重加算税の各賦課決定処分の根拠及び適法性

前記2で述べたとおり、本件各更正処分はいずれも適法であるところ、原告は、本件各係争年分の所得税につき過少に申告し、その過少申告の一部につき通則法68条1項に規定する「課税標準等又は税額等の計算の基礎となるべき事実の全部又は一部を隠ぺいし、又は仮装し、その隠ぺいし、又は仮装したところに基づき」、本件各申告書を提出したことが認められる(本文第3の9(1)[被告の主張]参照)。

したがって、原告の本件各係争年分の過少申告のうち、上記隠ぺい・仮装に係る部分(①平成19年分77万7896円、②平成20年分226万0253円、③平成21年分272万7808円)に相当する税額については、通則法68条1項の規定に基づき、通則法65条所定の過少申告加算税に代えて重加算税が課され、その重加算税の額は、本件各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を基礎として、次のアないしウのとおり計算した金額となり、これらの金額は、いずれも本件各賦課決定処分における重加算税の額と同額となるから、本件各係争年分の重加算税の各賦課決定処分はいずれも適法である。

ア 平成19年分 1万7500円

上記金額は、平成19年分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12万8300円のうち、重加算税の対象となる税額5万円(ただし、通則法118条3項の規定により1万円未満の端数を切り捨てた後のもの。以下同じ。)を基礎として、通則法68条1項の規定に基づき100分の35の割合を乗じて算出した金額である。

イ 平成20年分 25万9000円

上記金額は、平成20年分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310万3100円のうち、重加算税の対象となる税額74万円を基礎として、通則法68条1項の規定に基づき100分の35の割合を乗じて算出した金額である。

ウ 平成21年分 31万5000円

上記金額は、平成21年分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323万8100円のうち、重加算税の対象となる税額90万円を基礎として、通則法68条1項の規定に基づき100分の35の割合を乗じて算出した金額である。

以上

(別紙4)

本件その他費用について（原告の主張）

1 祈祷料・初穂料・神社寄付

事業を営む者にとって、商売繁盛のために祈祷等を行うことは必要不可欠であり、不動産所得に係る業務の遂行上必要な支出である。

2 医療費

従業員である弟戊の医療費であり、不動産所得に係る業務の遂行上必要な支出である。

3 DVDレコーダー

不動産所得に係る業務の遂行上必要な支出である。

4 管理費

事務所として使用していたI自宅の管理費であり、不動産所得に係る業務の遂行上必要な支出である。

5 引越雑費

事務所をH自宅からI自宅へ移転した際の費用であり、不動産所得に係る業務の遂行上必要な支出である。

6 香典

取引先の関係者の葬式で支払ったものであり、不動産所得に係る業務の遂行上必要な支出である。

7 什器代・電子辞書

不動産所得に係る業務の遂行上必要な支出である。

8 備品・ソファー

原告の事務所の備品（テーブル）及びソファーであり、接客の際に必要なものであるから、不動産所得に係る業務の遂行上必要な支出である。

9 バッグ

原告が資料等を持ち歩くためのバッグであり、業務にのみ使用するものであるから、不動産所得に係る業務の遂行上必要な支出である。

10 t

取引先への贈答用に購入したものであり、不動産所得に係る業務の遂行上必要な支出である。

11 q 新聞代

事務所である弟乙宅で購入していた新聞代であり、常に社会の動向を把握することは原告の業務上必要不可欠なことであるから、不動産所得に係る業務の遂行上必要な支出である。

12 引越費用

原告のiの事務所（レンタルオフィス）の引越費用であり、不動産所得に係る業務の遂行上必要な支出である。

13 町内会費

本件各賃貸物件所在地の町内会費であり、各物件を維持する上で必要不可欠なものであるから、不動産所得に係る業務の遂行上必要な支出である。

14 Z

原告は、Z協会に所属しており、その会費であるところ、同会から送付される④には、毎号、不動産ファイナンス等、原告の業務にとって必要な情報が掲載されているから、不動産所得に係る業務の

遂行上必要な支出である。

1 5 y 受信料

原告の事務所（本件各自宅）のy 受信料であり、テレビによって常に社会の動向を把握することは原告の業務上必要不可欠であるから、不動産所得に係る業務の遂行上必要な支出である。

以上

別表 1 及び別表 3 から別表 1 0 まで 省略

本件各更正処分等に係る経緯(平成19年分)

平成19年分

(単位:円)

項目		確定申告	本件各更正処分等	異議申立て	異議決定	審査請求	裁決
年月日		平成20年2月22日	平成22年10月29日	平成22年11月7日	平成23年2月7日	平成23年2月14日	平成23年12月8日
総	所得金額	①	△829,533	3,266,783	△829,533	△829,533	
内 訳	不動産所得の金額	②	△4,510,433	1,025,515	△4,510,433	△4,510,433	
	配当所得の金額	③	54,500	54,500	54,500	54,500	
	給与所得の金額	④	3,626,400	3,626,400	3,626,400	3,626,400	
	本年分で差し引く 純損失の金額	⑤	—	1,439,632	—	—	
	翌期以降に繰り越す純損失の金額	⑥	829,533	0	829,533	829,533	
株式等に係る譲渡所得等の金額	⑦	(△344,134)	(△344,134)	(△344,134)	(△344,134)		
翌期以降に繰り越す株式等に係る 譲渡損失の金額	⑧	22,662,879	22,662,879	22,662,879	22,662,879		
所得控除の額の合計額	⑨	953,137	953,137	953,137	953,137		
課税総所得金額	⑩	0	2,313,000	0		0	棄却
株式等に係る 課税譲渡所得等の金額	⑪	0	0	0		0	
課税総所得金額に対する税額	⑫	0	133,800	0		0	
株式等に係る課税譲渡所得等 の金額に対する税額	⑬	0	0	0		0	
配当控除額	⑭	5,450	5,450	5,450		5,450	
源泉徴収税額	⑮	76,615	76,615	76,615		76,615	
申告納税額	⑯	△76,615	51,700	△76,615		△76,615	
納付すべき税額	⑰	△76,615	51,700	△76,615		△76,615	
過少申告加算税の額	⑱	—	7,000	0		0	
重加算税の額	⑲	—	17,500	0		0	

(注1)「株式等に係る譲渡所得等の金額」欄(⑦)の括弧書きの損失金額は生じなかったものとみなされる(租税特別措置法37条の10第1項)。

(注2)「申告納税額」欄(⑯)及び「納付すべき税額」欄(⑰)の△は、還付金の額に相当する税額を表す。

本件各更正処分等に係る経緯（平成20年分）

平成20年分

(単位：円)

項目		確定申告	本件更正の請求	本件通知処分	本件各更正処分等	異議申立て	異議決定	審査請求	裁決		
年	月	日	平成21年3月9日	平成22年1月4日	平成22年10月29日	平成22年10月29日	平成22年11月7日	平成23年2月7日	平成23年2月14日	平成23年12月8日	
総	所得金額	①	3,619,235	△14,556,316	更正をすべき理由がない旨の通知	17,963,412	△14,556,316	棄却	棄却	△14,556,316	
内 訳	不動産所得の金額	②	△3,988,530	△22,164,081		9,526,114	△22,164,081			△22,164,081	
	給与所得の金額	③	8,437,298	8,437,298		8,437,298	8,437,298			8,437,298	
	本年分で差し引く 純損失の金額	④	829,533	829,533		0	829,533			829,533	
	翌期以降に繰り越す株式等に係る 譲渡損失の金額	⑤	22,662,879	22,662,879		22,662,879	22,662,879			22,662,879	
所得控除の額の合計額		⑥	4,284,466	4,384,466		3,904,466	4,384,466			4,384,466	
内 訳	医療費控除の金額	⑦	385,545	485,545		385,545	485,545			485,545	
	配偶者控除の金額	⑧	380,000	380,000		0	380,000			380,000	
	その他の所得控除の金額	⑨	3,518,921	3,518,921		3,518,921	3,518,921			3,518,921	
課税総所得金額		⑩	0	0		14,058,000	0			0	
課税総所得金額に対する税額		⑪	0	0		3,103,140	0			0	
源泉徴収税額		⑫	660,700	660,700		660,700	660,700			660,700	
申告納税額		⑬	△660,700	△660,700		2,442,400	△660,700			△660,700	
納付すべき税額		⑭	△660,700	△660,700		2,442,400	△660,700			△660,700	
過少申告加算税の額		⑮	—	—		—	327,500			0	0
重加算税の額		⑯	—	—		—	259,000			0	0

(注)「申告納税額」欄(⑬)及び「納付すべき税額」欄(⑭)の△は、還付金の額に相当する税額を表す。

(別表2の3)

本件各更正処分等に係る経緯(平成21年分)

平成21年分

(単位:円)

項	目	確定申告	本件各更正処分等	異議申立て	異議決定	審査請求	裁決	
年	月	日	平成22年3月5日	平成22年10月29日	平成22年11月7日	平成23年2月7日	平成23年2月14日	平成23年12月8日
総	所得金額	①	3,247,141	18,367,361	3,247,141	棄却	3,247,141	棄却
内 訳	不動産所得の金額	②	△6,338,859	8,781,361	△6,338,859		△6,338,859	
	給与所得の金額	③	9,586,000	9,586,000	9,586,000		9,586,000	
翌期以降に繰り越す株式等に係る譲渡損失の金額		④	344,134	344,134	344,134		344,134	
所得控除の額の合計額		⑤	3,899,576	3,899,576	3,899,576		3,899,576	
課税総所得金額		⑥	0	14,467,000	0		0	
課税総所得金額に対する税額		⑦	0	3,238,110	0		0	
源泉徴収税額		⑧	937,900	937,900	937,900		937,900	
申告納税額		⑨	△937,900	2,300,200	△937,900		△937,900	
納付すべき税額		⑩	△937,900	2,300,200	△937,900		△937,900	
過少申告加算税の額		⑪	—	324,500	0		0	
重加算税の額		⑫	—	315,000	0		0	

(注)「申告納税額」欄(⑨)及び「納付すべき税額」欄(⑩)の△は、還付金の額に相当する税額を表す。

不動産所得の金額（被告の主張）

（別表 1 1）

（単位：円）

項目		年分	平成19年分	平成20年分	平成21年分
総収入金額		①	41,416,764	41,510,991	39,365,524
必要経費	租税公課	②	2,249,300	2,023,500	1,937,300
	損害保険料	③	511,950	492,295	402,010
	修繕費	④	11,083,200	5,043,639	5,279,543
	減価償却費	⑤	10,007,991	9,933,096	9,844,368
	借入金利子	⑥	5,267,662	4,905,533	4,552,159
	地代家賃	⑦	1,021,197	0	0
	給料賃金	⑧	0	0	0
	委託管理費	⑨	3,026,651	3,083,458	3,137,489
	旅費交通費	⑩	569,127	1,881,182	1,608,853
	福利厚生費	⑪	145,466	434,406	457,026
	接待交際費	⑫	887,429	808,524	473,617
	水道光熱費	⑬	281,672	366,143	554,263
	その他の経費	⑭	1,032,048	1,628,581	976,925
	必要経費の合計額 （②から⑭の合計額）		⑮	36,083,693	30,600,357
青色事業専従者給与の金額		⑯	3,200,000	1,030,000	1,065,000
青色申告特別控除の額		⑰	100,000	100,000	100,000
不動産所得の金額 （①－⑮－⑯－⑰）		⑱	2,033,071	9,780,634	8,976,971

※1 総収入金額①の内訳は別表3のとおりである。

※2 網掛けに係る各金額は、原告が本件各決算書に記載した金額と同額である。

所得税額等の計算（被告の主張）

（別表12）

（単位：円）

項目	年分	平成19年分	平成20年分	平成21年分
	不動産所得の金額	①	2,033,071	9,780,634
配当所得の金額	②	54,500	—	—
給与所得の金額	③	3,626,400	8,437,298	9,586,000
本年分で差し引く純損失の金額	④	1,439,632	—	—
総所得金額 （①＋②＋③－④）	⑤	4,274,339	18,217,932	18,562,971
株式等に係る譲渡所得等の金額	⑥	0	—	—
翌期以降に繰り越す株式等に係る 譲渡損失の金額	⑦	22,662,879	22,662,879	344,134
配偶者控除の額	⑧	—	0	—
その他の所得控除の額	⑨	953,137	3,904,466	3,899,576
所得控除の額の合計額 （⑧＋⑨）	⑩	953,137	3,904,466	3,899,576
課税総所得金額 （⑤－⑩）	⑪	3,321,000	14,313,000	14,663,000
株式等に係る 課税譲渡所得等の金額	⑫	0	—	—
課税総所得金額に対する税額	⑬	236,700	3,187,290	3,302,790
株式等に係る課税譲渡所得等の 金額に対する税額	⑭	0	—	—
配当控除額	⑮	5,450	—	—
源泉徴収税額	⑯	76,615	660,700	937,900
納付すべき税額 （⑬－⑮－⑯）	⑰	154,600	2,526,500	2,364,800

注1 ①の金額の内訳は、別表11のとおりである。

注2 ⑩の金額は、1,000円未満の端数を切り捨てた後の金額である（通則法118条1項）。

注3 ⑰の金額は、100円未満の端数を切り捨てた後の金額である（通則法119条1項）。

注4 網掛けに係る各金額は、原告が本件各申告書に記載した金額と同額である。