

東京地方裁判所 平成●●年（○○）第●●号 課税処分取消等請求事件
国側当事者・国（浜松西税務署長事務承継者金沢税務署長）
平成27年6月18日棄却・控訴

判 決

原告	甲
同訴訟代理人弁護士	田中 俊
同	目方 研次
同	森山 あんず
被告	国
同代表者法務大臣	上川 陽子
処分行政庁	浜松西税務署長事務承継者 金沢税務署長 高井 和男
指定代理人	別紙1 指定代理人目録のとおり

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 浜松西税務署長が、原告に対し、平成23年11月29日付けでした、平成20年分所得税等の更正処分のうち、課税総所得金額3265万6635円、納付すべき税額（還付金の額に相当する税額）マイナス322万9920円を超える部分及び過少申告加算税賦課決定処分を取り消す。
- 2 浜松西税務署長が、原告に対し、平成23年11月29日付けでした、平成21年分所得税等の更正処分のうち、課税総所得金額2850万7670円、納付すべき税額314万7600円を超える部分及び過少申告加算税賦課決定処分を取り消す。

第2 事案の概要

本件は、不動産賃貸業を営んでいる原告が、平成20年分及び平成21年分（以下「本件各年分」という。）の所得税の確定申告において、不動産所得の金額の計算上、原告が医療法人と共有する別紙2物件目録記載1の建物（以下「本件建物」という。）に係る減価償却費、借入金利子及び租税公課（以下、併せて「減価償却費等」という。）の一部の金額及び本件建物の敷地である原告所有の同目録記載2及び3の各土地（以下、併せて「本件原告土地」という。）の租税公課の全額を必要経費として算入したところ、浜松西税務署長が、原告が算入した上記金額は必要経費と認められないとし、本件各年分の所得税について、更正処分（以下、平成20年分のことを「本件平成20年分更正処分」、平成21年分のことを「本件平成21年分更正処分」、両処

分を併せて「本件各更正処分」という。)及び過少申告加算税賦課決定処分(以下、平成20年分のものを「本件平成20年分賦課決定処分」、平成21年分のものを「本件平成21年賦課決定処分」、両処分を併せて「本件各賦課決定処分」、本件各更正処分及び本件各賦課決定処分を併せて「本件各更正処分等」という。)をしたのに対し、本件建物の床面積の50%は常に大学や資格試験を行う団体等(以下「大学等」という。)への賃貸の用に供していたものであるから、本件建物の減価償却費等の50%の金額及び本件原告土地の租税公課の全額が必要経費と認められるべきであると主張して、本件各更正処分等の取消しを求める事案である。

1 関係法令の定め

- (1) 所得税法26条1項は、不動産所得とは、不動産、不動産の上に存する権利、船舶又は航空機の貸付けによる所得(事業所得又は譲渡所得に該当するものを除く。)をいう旨定め、同条2項は、不動産所得の金額は、その年中の不動産所得に係る総収入金額から必要経費を控除した金額とする旨定めている。
- (2) 所得税法37条1項は、その年分の不動産所得の金額、事業所得の金額又は雑所得の金額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。)の額とする旨定めている。

2 前提事実(争いのない事実、顕著な事実並びに掲記の証拠及び弁論の全趣旨により容易に認められる事実)

- (1) 原告は、アパート等の不動産賃貸業を営む者である。

原告は、本件各更正処分等の当時、浜松市内に居住していたが、平成24年7月23日、金沢市内に異動した。これに伴い、原告の納税地を管轄していた浜松西税務署長の事務は金沢税務署長に承継された。(甲1)

- (2) 医療法人社団A(以下「A」という。)は、昭和63年7月●日に金沢市を主たる事務所の所在地として設立された法人であり、「B専門学校」(平成21年4月以前は「C専門学校」という校名の専門学校(以下「本件専門学校」という。))を経営している。なお、原告は、Aの出資者であり、原告の子がAの理事長を務めている。

- (3) 原告及びAは、平成20年及び平成21年当時、本件建物を共有し、原告が4分の3の持分を、Aが4分の1の持分をそれぞれ有し、本件建物の本件各年分の減価償却費等については、持分に応じて、原告が4分の3の金額(以下「原告持分経費」という。)を、Aが4分の1の金額を負担していた(甲3の1)。

Aは、本件建物を本件専門学校の校舎として使用し、その使用はAが有する本件建物の持分に応じた程度を超えるものであったが、原告とAは、平成20年及び平成21年当時、本件建物の原告の持分について、賃貸借契約書を作成しておらず、賃料の授受もしていなかった。

- (4) 本件建物は、本件原告土地及び別紙2物件目録記載4の土地(以下、併せて「本件建物敷地」という。)の上に建っている。原告は、本件原告土地を所有し、その本件各年分の租税公課を負担していた。なお、別紙2物件目録記載4の土地は、原告が代表取締役を務める会社が所有していた。(甲3の1～3の4)

原告とAは、平成20年及び平成21年当時、本件原告土地について、賃貸借契約書を作成しておらず、賃料の授受もしていなかった。

(5) 原告及びAは、平成20年及び平成21年当時、大学等に対し、本件建物の教室等の一部を試験会場として貸し付け（以下「本件教室貸付」という。）、その賃料収入のうち、4分の3の金額（以下「本件原告教室賃料収入」という。）を原告が取得し、4分の1の金額をAが取得していた。

(6) 確定申告書の提出

ア 原告は、平成21年3月14日、浜松西税務署長に対し、電子申告システムにより、平成20年分の所得税について、別表1「本件更正処分等の経緯（平成20年分）」の「確定申告」欄記載のとおり、不動産所得の金額をマイナス5039万0192円、総所得金額を34万9808円、還付される税金の金額を1349万5920円とする確定申告書を提出した（以下「本件平成20年分確定申告」という。）（乙2）。

イ 原告は、平成22年3月2日、浜松西税務署長に対し、電子申告システムにより、平成21年分の所得税について、別表2「本件更正処分等の経緯（平成21年分）」の「確定申告」欄記載のとおり、不動産所得の金額をマイナス3493万7348円、総所得金額を269万2652円、還付される税金の金額を532万5700円とする確定申告書を提出した（以下「本件平成21年分確定申告」という。）（乙5）。

ウ なお、原告は、本件平成20年分確定申告及び本件平成21年分確定申告において、不動産所得の金額の計算上、本件原告教室賃料収入を総収入金額に算入せず、他方で、原告持分経費及び本件原告土地の租税公課の全額を必要経費として算入するなどしていた（乙2、5、弁論の全趣旨）。

(7) 本件訴えに至る経緯

ア 浜松西税務署長は、平成23年11月29日、不動産所得の金額の計算上、原告持分経費及び本件原告土地の租税公課の全額を必要経費として算入することはできないとし、次の（ア）及び（イ）のとおり、原告に対し、本件各更正処分等をした（なお、本件原告教室賃料収入は総収入金額に算入されていない。）（甲6、弁論の全趣旨）。

（ア）平成20年分の所得税について、別表1「本件更正処分等の経緯（平成20年分）」の「更正処分等」欄記載のとおり、不動産所得の金額をマイナス943万3068円、総所得金額を4130万6932円、納付すべき税額を7万8400円とする本件平成20年分更正処分及び過少申告加算税の額を201万0500円とする本件平成20年分賦課決定処分

（イ）平成21年分の所得税について、別表2「本件更正処分等の経緯（平成21年分）」の「更正処分等」欄記載のとおり、不動産所得の金額を215万2802円、総所得金額を3978万2802円、納付すべき税額を750万5400円とする本件平成21年分更正処分及び過少申告加算税の額を189万9500円とする本件平成21年分賦課決定処分

イ（ア）原告は、平成24年1月27日、浜松西税務署長に対し、本件各更正処分等を不服として、異議申立てをした。これに対し、浜松西税務署長は、平成24年5月16日、上記異議申立てをいずれも棄却する旨の異議決定をした。（甲2）

（イ）原告は、平成24年6月15日、国税不服審判所長に対し、本件各更正処分等を不服として、審査請求をした。これに対し、国税不服審判所長は、平成25年6月11日、上記審査請求をいずれも棄却する旨の裁決（以下「本件裁決」という。）をした。（甲1）

(ウ) なお、上記(ア)の異議決定及び本件裁決は、いずれも、本件各年分の所得税について、不動産所得の金額の計算上、本件原告教室賃料収入を総収入金額に算入し、原告持分経費及び本件原告土地の租税公課の一部(上記(ア)の異議決定と本件裁決とでその算出方法及び金額は異なる。)を必要経費として認めたものの、これによって算出した納付すべき税額は本件各更正処分等の額をいずれも上回ることになるから、本件各更正処分等は適法であると判断したものである(甲1、2)。

ウ 原告は、平成25年12月5日、本件訴えを提起した(顕著な事実)。

3 被告の主張する本件各更正処分等の根拠及び適法性

本件各更正処分等の根拠及び適法性に関する被告の主張は、別紙3のとおりである。なお、後記4の争点以外の点や、争点に関する被告の主張が認められた場合の税額算定過程等については、当事者間に争いがない。

4 争点

本件の争点は本件各更正処分等の適法性であり、具体的には、本件各年分に係る原告の不動産所得の金額について、次の点が争われている(なお、本件原告教室賃料収入を総収入金額に算入すべきことについては、当事者間に争いがない)。

(1) 必要経費として算入すべき本件建物の減価償却費等の金額

(2) 必要経費として算入すべき本件原告土地の租税公課の金額

5 争点に対する当事者の主張の要旨

争点に対する当事者の主張の要旨は以下のとおりである。なお、各当事者の主張に対する相手方当事者の反論として摘示すべき主張は、後記第3「当裁判所の判断」の中において摘示する。

(1) 争点(1)(必要経費として算入すべき本件建物の減価償却費等の金額)について

(原告の主張の要旨)

ア 本件建物は、そもそも大学予備校と専門学校を併設して運営するために設計されたものであり、実際、平成18年3月に大学予備校が休校するまでは、本件専門学校と大学予備校が併設されていた。そのため、大学予備校が休校した後は、従前、大学予備校のために使用されていた教室は、ほぼ空き教室となっており、その部屋数は全部屋数の過半数に上っている。

そして、本件専門学校が常時使用しているのは、別表3「本件建物の使用状況」の「専門学校使用」欄に○が付けられている部分であり、最大でも本件建物の全床面積の約50%に留まり(同表記載の「部屋等」欄及び「専門学校使用」欄の「合計」欄参照)、それだけで十分に本件専門学校の運営ができていた。原告は、本件建物を単独所有していたところ、厚生労働省の指導に従って、Aに対して共有持分を移転したが、移転した持分が4分の1だけであったのも、本件専門学校による本件建物の使用が一部で足りるという理由によるものである。他方、本件建物の全床面積の残余の約50%は大学等への賃貸の用に供されていた。本件建物の客観的な使用状況は、このような状況にあり、Aが本件建物の50%を本件専門学校のために使用し、原告が残余の50%を本件教室貸付に係る事業(以下「本件教室貸付事業」という。)のために使用するというのが本件建物の共有者間の合理的意思であったといえる。

イ ところで、不動産賃貸業を営む場合、事業主は、まず、賃貸用不動産を所有して維持しなければならず、賃借人を募集しても、常に借り手があるとは限らないから、賃貸人が現れるまでは空き部屋として維持管理をしなければならない。そのため、不動産賃貸業においては、

現実に賃貸の用に供した期間だけの経費が必要経費となるのではなく、客観的に不動産賃貸の用に供している不動産である限り、空き部屋として維持する期間の経費も、当然、必要経費とされる。

この点、原告による本件教室貸付事業は、全国の複数の大学から同じ日（集中日）に借入れの申込みがあることも十分あり得るところであり、必要となる教室の規模、教室数の予測も困難であるため、原告は、余裕を持って相当数の教室をいつでも貸し出しできる状態に維持、管理しておく必要があった。

そのため、原告が本件教室貸付事業に使用していた本件建物の全床面積の約50%の部分については、現実に賃貸の用に供していなかった期間を含めて、その維持、管理に必要な経費が必要経費として認められるべきである。

ウ 以上より、本件建物のうち、本件専門学校が常時使用している全床面積の50%の部分を除く残余の部分は、常に大学等への賃貸の用に供することができる状況にあり、かつ、現実に大学等への賃貸の用に供されているのであるから、本件建物の減価償却費等の50%の金額（原告持分経費の3分の2の金額が本件建物の減価償却費等の50%の金額に相当する。）は、上記残余の部分の維持し、本件教室貸付事業を行うために必要な経費であり、原告の不動産所得の金額の計算上、必要経費として算入されるべきである（別表4及び5の④欄参照）。
（被告の主張の要旨）

ア 本件建物は、本件専門学校の授業に支障のない範囲で、空いている教室の有効活用を図るため、大学等から賃借の申込みがあれば使用可能教室を一時賃貸するといった活用がなされており、Aが営む専門学校の事業の用に供する部分と、原告とAが共同で本件教室貸付事業の用に供している部分が混在していることが認められ、原告が主張するような、本件専門学校が利用している部分が明確に区分されている状況にはない。

すなわち、本件建物の利用は、①本件専門学校の事業の用にも、本件教室貸付事業の用にも供されている教室、②本件専門学校の事業の用にのみ使用されている教室、③本件教室貸付事業の用にのみ使用されている教室、④本件専門学校の職員及び学生、大学等の試験会場等として教室を利用した者のいずれもが、使用するトイレ、廊下、1階部分などの共用部分の4つに区分され、このうち上記②及び③の部分はそれぞれの事業の用に専用的に使用されているということとはできるものの、上記①及び④の部分は、利用状況に明確な区分は存しない。

そのため、原告持分経費については、かかる利用状況を前提として、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のできないAへの無償貸付に対応する経費（本件専門学校の事業の用に対応する経費）と、必要経費に算入される本件教室貸付事業の用に対応する経費のいずれかに合理的に区分する必要がある。

イ この点、本件裁決は、本件建物の各教室等の床面積、本件専門学校による各教室の使用日数、大学等への本件教室貸付による各教室の使用日数を、それぞれ認定しており、その内容は別表3「本件建物の使用状況」記載のとおりである。

これを踏まえると、①「各教室を本件教室貸付事業の用に使用した日数とこれに使用した各教室の面積を相乗して求めた数値の合計額」又は②「各教室を本件専門学校の事業の用に使用した日数とこれに使用した各教室の面積を相乗して求めた数値の合計額」を分子とし、上記①及び②の合計額を分母として求めたそれぞれの割合（以下、上記①を分子とした割合

を「賃貸供用割合」という。)を、原告持分経費に乗ずれば、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本件教室貸付事業の用に対応する経費と、必要経費に算入することのできないAへの無償貸付に対応する経費(本件専門学校の事業の用に対応する経費)を合理的に按分して算出することができる。

ウ 上記イで述べた必要経費の考え方は、本件建物の原告持分で行われる本件専門学校の事業の用と本件教室貸付事業の用のそれぞれの事業の用における必要経費の按分を、本件建物の各利用度合い、すなわち「利用日数」及び「利用面積」を基に、それぞれの利用指数を導き出し、按分した上で、原告の不動産所得の金額の計算上、必要経費に算入される金額を算出しようというものである。そして、本件建物の利用においては、本件専門学校の事業の用又は本件教室貸付事業の用のいずれに供されているか明確に区分できない共用部分もあるが、共用部分についても、本件建物の各事業の利用度合いに従って利用されていると解されるから、結局、賃貸供用割合に基づき、原告持分経費を按分すれば、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本件教室貸付事業の用に対応する経費を合理的に算出することができる。

エ 以上より、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べき本件教室貸付事業の用に対応する経費の金額は、原告持分経費に賃貸供用割合を乗じて算出した金額といふべきである。

(2) 争点(2)(必要経費として算入すべき本件原告土地の租税公課の金額)について

(原告の主張の要旨)

建物とその敷地を所有する者が当該建物を第三者に賃貸した場合、当該敷地について支払った固定資産税等は、敷地を維持するために必要な経費であり、一般に土地の賃料よりも低額なものであるから、当該建物の賃貸による不動産収入に係る必要経費として認められるべきである。

この点、原告は、本件原告土地を所有し、その固定資産税を支払い、本件建物の敷地である本件原告土地を維持している。そして、原告は、本件建物の全床面積の約50%の部分を本件教室貸付事業に使用していたのであるから、本件建物敷地の経費全体の50%までの金額は、本件原告教室賃料収入に係る必要経費として認められ得るものであるところ、原告が所有する本件原告土地は、本件建物敷地の全面積の約22%を占めているにすぎない。

したがって、本件原告土地に係る固定資産税等の租税公課は、全額、本件原告教室賃料収入に係る必要経費として認められるべきである(別表4及び5の⑧欄参照)。

(被告の主張の要旨)

本件原告土地は飽くまでも本件建物敷地の一部なのであり、本件建物の効用が本件建物敷地の全体に及ぶものである以上、本件原告土地がどのように利用されているかは、本件建物の利用状況によって判断されるべきである。

すなわち、本件建物敷地上の本件建物は、①原告の建物持分のうち収入を生じる本件教室貸付事業の用、②原告の建物持分のうち収入を生じない本件専門学校への無償貸付けの用、③Aが自ら所有する持分で経営する本件専門学校の事業の用、④Aが自ら所有する持分を本件教室貸付事業の用に供している部分に分かれている。

そうすると、上記②、③及び④に対応する部分は、原告にとって収入を生じない無償での貸付けの用に供されている部分に対応するものであるから、本件建物敷地の一部である本件原告

土地の固定資産税等の租税公課のうち、原告の不動産所得の金額の計算上、必要経費に算入されるのは、①の原告の建物持分のうち収入を生じる本件教室貸付事業の用に供されている部分に対応する租税公課のみである。

以上より、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べき本件原告土地に係る上記①に係る租税公課の金額は、本件原告土地の本件各年分の租税公課の金額に賃貸供用割合を乗じて算出した金額というべきである。

第3 当裁判所の判断

1 争点（1）（必要経費として算入すべき本件建物の減価償却費等の金額）について

（1）所得税法26条1項は、不動産所得とは、不動産、不動産の上に存する権利、船舶又は航空機の貸付けによる所得（事業所得又は譲渡所得に該当するものを除く。）をいう旨定め、同条2項は、不動産所得の金額は、その年中の不動産所得に係る総収入金額から必要経費を控除した金額とする旨定めている。そして、所得税法37条1項は、その年分の不動産所得の金額、事業所得の金額又は雑所得の金額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。）の額とする旨定めている。かかる所得税法の定めによれば、不動産所得の総収入金額から控除し得る必要経費といえるためには、それが事業活動と直接の関連を持ち、事業の遂行上必要な費用であることを要すると解される。

（2）この点、前記前提事実のとおり、原告及びAは、平成20年及び平成21年当時、大学等に対し、本件建物の教室等の一部を試験会場として貸し付け、その賃料収入については、4分の3の金額を原告が取得し、4分の1の金額をAが取得していたところ、原告の本件各年分の所得税に係る不動産所得の計算上、本件原告教室賃料収入を総収入金額に算入すべきことについては、当事者間に争いがない。また、原告は、本件建物の持分に応じて、その減価償却費等の4分の3の金額（原告持分経費）を負担していたものである。

そして、原告が本件原告教室賃料収入を得るためには、本件建物を維持、管理する必要があるから、原告持分経費の支出の中には、本件教室貸付事業と直接の関連を持ち、事業の遂行上必要な費用があったといえることができる。

他方で、Aは、本件建物を本件専門学校の校舎として使用し、その使用はAが有する本件建物の持分に応じた程度を超えるものであったが、平成20年及び平成21年当時、原告との間で、本件建物の原告の持分について、賃貸借契約書を作成しておらず、賃料の授受もしていなかったことからすれば、原告とAの間には、Aが本件建物をその持分に応じた程度を超えて使用することについて、使用貸借の合意があったと認めるのが相当である。そうすると、原告持分経費の支出のうち、本件専門学校を運営するために要したといえる費用については、本件原告教室賃料収入と直接の関連を持たないのであるから、その必要経費に該当するということとはできない。

そのため、原告持分経費について、いかなる範囲で本件原告教室賃料収入に係る必要経費として算入すべきかが問題となる。この点について、原告は、本件建物の減価償却費等の50%の金額が必要経費となる旨主張し、被告は、原告持分経費に賃貸供用割合を乗じて算出した金額が必要経費となる旨主張しているところ、原告の主張には合理性がなく、被告の主張に合理

性があるというべきであり、その理由は以下に述べるとおりである。

(3) 認定事実

前記前提事実並びに掲記の証拠及び弁論の全趣旨によれば、次の事実を認めることができる。

ア 本件建物の状況等

(ア) 本件建物は、地上9階、地下1階建ての校舎であり、建物内の教室等やその床面積は、別表3「本件建物の使用状況」の「部屋等」欄及び「現状等」欄記載のとおりである(甲1)。

(イ) 本件建物の内部には、エレベーター及び階段(2箇所)が設置されており、いずれも各階(地下を除く。)の廊下に通じており、当該廊下は各階の教室に通じている。各階の教室の入口には、それぞれ教室番号の表示がある。(甲8、9)

(ウ) 本件建物の外部には、本件建物敷地の入口、本件建物の最上部、本件建物1階の入口(2か所)の上部に、それぞれ「B専門学校」という表示がある(甲8、9)。

イ 本件専門学校による本件建物の使用状況

(ア) 本件専門学校が本件各年分に使用した本件建物の教室等及びその使用日数は、そのカリキュラムによれば、別表3「本件建物の使用状況」の「平成20年分」欄及び「平成21年分」欄の各「専門学校」欄及び「使用日数」欄とこれに対応する「部屋等」欄記載のとおりである(甲1)。

(イ) 本件専門学校は、本件建物の1階にある教務室、事務室、校長室、医務室、理事長室、印刷室、応接室、講師控室、在宅看護実習室、職員更衣室及び学生ホールをその運営のために使用している。また、本件専門学校は、主として、本件建物の2階にある201号室、202号室及び203号室を看護学科の授業のために使用し、7階にある701号室(看護実習室)を同学科の実習教室として使用しているほか、6階にある601号室(●●実習室)を●●学科の実習教室として使用している。(甲1、8、9)

ウ 本件教室貸付の状況

(ア) 原告及びAは、本件建物の教室について、これを賃貸する旨の募集広告をしていないが、本件建物がD駅に近く、電車からも本件建物の上部にある本件専門学校の看板表示が見えることから、本件建物を新築した昭和61年頃から、大学等から試験会場として使用したい旨の申込みを受けている(甲2)。

(イ) 原告及びAは、本件建物の教室の一部を試験会場として貸し付ける際、大学等との間で、使用日、使用時間、使用教室等を記載した「施設使用承諾・申込書」と題する書面(以下「本件各使用承諾書」という。)を作成していた(乙10の1・2)。

(ウ) 原告及びAが本件各年分に賃貸の用に供した本件建物の教室等及びその使用日数は、本件各使用承諾書によれば、別表3「本件建物の使用状況」の「平成20年分」欄及び「平成21年分」欄の各「教室賃貸」欄及び「使用日数」欄とこれに対応する「部屋等」欄記載のとおりである(甲1)。

(エ) 本件教室貸付は、いわゆる受験シーズンである1月から3月まで及び11月に集中しており、その他の月は、二、三日程度の貸付けか、貸付けがない月もある(甲2、4)。

(オ) 原告及びAは、本件建物の教室を大学等に貸し付けるに当たり、大学等と日程や使用する教室の調整を行っていたが、本件専門学校の授業を優先させていたため、調整が付かない場合は貸付けを断っていた(甲2)。もっとも、大学等のいわゆる受験シーズンには、

本件建物の201号室、202号室及び203号室を大学等に賃貸することがあり、その際、本件専門学校は他の教室を代替教室として使用していた（甲1、弁論の全趣旨）。

（4）原告の主張について

ア 原告は、本件建物の客観的な使用状況に照らすと、Aが本件建物の50%を本件専門学校のために使用し、原告が残余の50%を本件教室貸付事業に使用するというのが本件建物の共有者間の合理的意思であり、上記残余の50%の部分は、常に大学等への賃貸の用に供することができる状況にあり、かつ、現実に大学等への賃貸の用に供されているのであるから、本件建物の減価償却費等の50%の金額は、上記残余の部分を維持し、本件教室貸付事業を行うために必要な経費であり、原告の不動産所得の金額の計算上、必要経費として算入されるべきである旨主張する。

この点、原告の上記主張は、本件裁決が、別表3「本件建物の使用状況」の「専門学校使用」欄のとおり、「Aが本件専門学校として日常的に使用している床面積は本件建物全体の床面積の約50%である」と認定していること（甲1）に基づいて、本件建物の使用割合を主張しているものであると解される。

しかしながら、そもそも、本件裁決は、上記事実を認定しているものの、本件専門学校が常時使用している全床面積の50%の部分を除く残余の部分が、常に大学等への賃貸の用に供することができる状況にあり、かつ、現実に大学等への賃貸の用に供されているとまでは認定しておらず、本訴において提出された証拠をみても、かかる事実を認めるに足りる証拠はない。

また、前記前提事実のとおり、原告及びAは、平成20年及び平成21年当時、本件建物を共有し、原告が4分の3の持分を、Aが4分の1の持分を有していたところ、大学等に対し、本件建物の教室等の一部を試験会場として貸し付け、その賃料収入を、4分の3の金額を原告が取得し、4分の1の金額をAが取得していたことに鑑みると、本件教室貸付は、原告及びAがそれぞれの持分に基づいて行っていたものであると認めるのが相当である。そのため、Aが本件建物の50%を本件専門学校のために使用し、原告が残余の50%を本件教室貸付事業に使用するというのが本件建物の共有者間の合理的意思であったと認めることは困難である。

したがって、この点に関する原告の主張を採用することはできない。

イ（ア）また、原告は、原告による本件教室貸付事業は、全国の複数の大学から同じ日（集中日）に借入れの申込みがあることも十分あり得るところであり、必要となる教室の規模、教室数の予測も困難であるため、余裕を持って相当数の教室をいつでも貸し出しできる状態に維持、管理しておく必要があったのであるから、原告が本件教室貸付事業に使用していた本件建物の全床面積の約50%の部分については、現実に賃貸の用に供していなかった期間を含めて、その維持、管理に必要な経費が必要経費として認められるべきであり、具体的には、原告の不動産所得の金額の計算上、本件建物の減価償却費等の50%の金額が必要経費として算入されるべきである旨主張する。

（イ）この点、建物には様々な利用方法があり、不動産所得以外の所得の基因ともなり得るのであるから、現に賃貸の用に供されていない建物部分については、これが賃貸の用に供されるものであることが外部から識別できるような状態である場合に、初めて、当該建物部分に係る減価償却費等が、不動産所得に係る事業活動と直接の関連を持ち、事業

の遂行上必要な費用であると判定することができる。そのため、そのような費用であると認められるためには、不動産賃貸業を営む者がその主観において当該建物部分を賃貸の用に供する意図を有しているというだけでは足りず、当該建物の構造、維持管理の状態その他の状況に照らして、近い将来において確実に賃貸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と解すべきである。

これを本件についてみるに、上記認定事実によれば、本件建物の外部には、本件建物敷地の入口、本件建物の最上部、本件建物1階の入口（2か所）の上部に、それぞれ「B専門学校」という表示があり、本件建物はその全体が本件専門学校の校舎であるかのような外観を有している。また、本件建物の内部には、エレベーター及び階段（2箇所）が設置され、いずれも各階（地下を除く。）の教室に共通する廊下に通じており、賃貸の用に供する教室に通じる独立した入口や階段等が設けられ又は内部が本件専門学校の使用部分と区切られているわけではなく、各階の教室の入口には、それぞれ教室番号の表示があるだけで、大学等への賃貸の用に供する教室であることをうかがわせるような表示もない。そして、本件専門学校は、本件建物の1階にある教務室、事務室、校長室、医務室、理事長室、印刷室、応接室、講師控室、在宅看護実習室、職員更衣室及び学生ホールをその運営のために使用しているほか、主として、本件建物の2階にある201号室、202号室及び203号室を看護学科の授業のために使用し、7階にある701号室（看護実習室）を同学科の実習教室として使用し、6階にある601号室（●●実習室）を●●学科の実習教室として使用している。この点、先にみたとおり、原告とAの間には、Aが本件建物をその持分を超えて使用することについて、使用貸借の合意があったと認められるところ、その使用範囲を制限するような合意があったことをうかがわせる事情はなく、かえって、原告及びAは、本件教室貸付について、本件専門学校の授業を優先させていたものである。さらに、原告及びAは、本件建物の教室について、これを賃貸する旨の募集広告をしていない上、大学等への教室の貸付けは、いわゆる受験シーズンである1月から3月まで及び1月に集中しており、その他の月は、二、三日程度の貸付けか、貸付けがない月もあるなど、時期や日数が限られていた。

これらの事情に鑑みると、原告及びAは、大学等から個別に借入れの申込みがあったときに限り、本件建物の教室の一部を賃貸の用に供していたものであり、本件建物の教室については、現に賃貸の用に供していない期間においても、近い将来において確実に賃貸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ったと認めることはできない。

そして、かかる認定は、本件建物が、そもそも大学予備校と専門学校を併設して運営するために設計されたものであり、平成18年3月に大学予備校が休校するまでは、本件専門学校と大学予備校が併設され、大学予備校が休校した後は、従前、大学予備校のために使用されていた教室は、ほぼ空き教室となっており、その部屋数は全部屋数の過半数に上っていたとの事実があったとしても、左右されるものではない。

したがって、本件建物の教室が現に賃貸の用に供していなかった期間については、その期間に対応する本件建物の減価償却費等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から、この点に関する原告の主張を採用することはできない。

（5）被告の主張について

ア 被告は、本件建物の各教室につき、その床面積と本件専門学校の事業及び本件教室貸付事業の用に供されている各日数が別表3記載のとおりであることを踏まえて、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べき本件教室貸付事業の用に対応する経費の金額は、原告持分経費に賃貸供用割合を乗じて算出した金額というべきである旨主張する。

イ この点、上記認定事実のとおり、本件建物は、地上9階、地下1階建ての校舎であり、建物内の教室等やその床面積は、別表3「本件建物の使用状況」の「部屋等」欄及び「現状等」欄記載のとおりである。また、本件専門学校が本件各年分に使用した本件建物の教室等及び使用日数は、そのカリキュラムによれば、別表3「本件建物の使用状況」の「平成20年分」欄及び「平成21年分」欄の各「専門学校」欄及び「使用日数」欄とこれに対応する「部屋等」欄記載のとおりである。他方、原告及びAが本件各年分に賃貸の用に供した本件建物の教室等及び使用日数は、本件各使用承諾書によれば、同別表の「平成20年分」欄及び「平成21年分」欄の各「教室賃貸」欄及び「使用日数」欄とこれに対応する「部屋等」欄記載のとおりである。

これらの事情に鑑みると、本件建物の利用は、①本件専門学校の事業の用にも、本件教室貸付事業の用にも供されている教室、②本件専門学校の事業の用にのみ使用されている教室、③本件教室貸付事業の用にのみ使用されている教室、④本件専門学校の職員及び学生、大学等の試験会場等として教室を利用した者のいずれもが、使用するトイレ、廊下、1階部分などの共用部分の4つに一応区分することができるものの、かかる区分が、原告とAとの合意や本件建物内の物理的形状によって明確にされているわけでないのは、既に述べたとおりである。

かかる状況の下で、原告が負担した原告持分経費について、いかなる範囲で本件原告教室賃料収入に係る必要経費として算入すべきかについて、本件専門学校の事業の用と本件教室貸付事業の用における各必要経費を、本件建物の各利用度合い、すなわち「利用日数」及び「利用面積」を基に、それぞれの利用指数を導き出し、これを原告が負担した本件建物の減価償却費等の金額に乗じて按分することは合理的な算出方法といえることができる。そして、本件建物の利用においては、本件専門学校の事業の用又は本件教室貸付事業の用のいずれに供されているか明確に区分できない共用部分もあるが、共用部分についても、本件建物の各事業の利用度合いに従って利用されていると解されるから、賃貸供用割合に基づいて経費を按分するのが相当である。

したがって、かかる必要経費の算出方法をいう被告の主張は、合理性を有するものとして採用することができる。

なお、上記認定事実のとおり、本件専門学校は、本件建物の1階にある教務室、事務室、校長室、医務室、理事長室、印刷室、応接室、講師控室、在宅看護実習室、職員更衣室及び学生ホールをその運営のために使用している。また、本件専門学校は、そのカリキュラムに記載のない教室等（例えば、2階のセミナー室や個別指導室、3階の第1図書室等）についても、その運営に使用している可能性を否定できない。しかしながら、これらの教室等を専ら本件専門学校が使用するものとして、賃貸供用割合を算出すると、分母の値が大きくなり、賃貸供用割合の値が小さくなるのであり、本件原告教室賃料収入に係る必要経費として認められる金額が低くなるのであるから、本件各更正処分等の適法性に影響を与えるものではない。

ウ 賃貸供用割合を用いることに関する原告の反論について

(ア) 原告は、賃貸供用割合を用いて本件原告教室賃料収入に係る必要経費を算出することについて、Aが本件建物について4分の1の持分を有しており、本件建物全体にかかっている諸経費についても、4分の1は既にAが負担していることを全く念頭に置いていない点で誤っており、賃貸供用割合を、本件建物全体の経費に乗じて本件教室貸付事業の必要経費を求めるならまだしも理解可能であるが、原告持分経費に賃貸供用割合を乗じていることはそもそも間違いである旨主張する。

しかしながら、既に述べたとおり、原告は共有持分の4分の3、Aは4分の1を用いて本件建物をそれぞれ大学等に賃貸しているところ、原告は、共有持分に応じて当該賃貸に係る賃料の4分の3を本件原告教室賃料収入として取得し、本件建物の全体の経費についても、同様に4分の3を原告持分経費として負担しているのである。したがって、この原告持分経費のうちに占める本件原告教室賃料収入に係る必要経費の範囲を判断するために原告持分経費に対して賃貸供用割合を乗ずることには、何ら不合理はない。Aが負担した諸経費のいかんは、当該判断と関係しないものである。したがって、この点に関する原告の主張を採用することはできない。

(イ) 原告は、本件建物の利用は、①本件専門学校の事業の用にも、本件教室貸付事業の用にも供されている教室、②本件専門学校の事業の用にのみ使用されている教室、③本件教室貸付事業の用にのみ使用されている教室、④本件専門学校の職員及び学生、大学等の試験会場等として教室を利用した者のいずれもが、使用するトイレ、廊下、1階部分などの共用部分の4つに区分するのであれば、これらを区分することなく賃貸供用割合を乗じて計算するのではなく、上記③に係る経費は、全額を必要経費に算入すべきである旨主張する。

しかしながら、上記の区分は本件建物内の教室等の使用状況に様々な違いがあることを述べたものであって、賃貸供用割合を用いて本件原告教室賃料収入に係る必要経費を算出することが合理的であることを裏付ける事情を示したにすぎない。そこで述べられた区分は、現状における一応の状況であって、かかる使用形態上の区分が原告とAとの合意や本件建物内の物理的形狀等によって明確にされているわけでないため、本件建物全体を対象に賃貸供用割合を用いて必要経費を算出せざるを得ないのは既に述べたとおりである。上記③に係る経費のみを別扱いとした上で全額必要経費に算入すべきであるとの原告の主張は、上記使用区分が明確であることを前提とするものといわざるを得ず、採用できない。

(ウ) 原告は、賃貸供用割合を用いて本件原告教室賃料収入に係る必要経費を算出することについて、かかる考え方をとるなら、共有建物について共有者がそれぞれ違った事業用途に建物を使用する場合、使用した日数、面積を逐一記録し、それに基づいて経費を割り振って申告をしなければならないということになり、税額の計算として極めて煩雑で過剰な負担を納税者に強いるものである旨主張する。

しかしながら、所得税は申告納税制度を採用しており、納税者自らが、所得等の調査を行い、その全容を把握して所得税の申告をする義務を負うものであるから、その調査等に一定の負担が伴うのは法の予定するところであるといえる。また、本件建物の各教室等の床面積は明らかとなっているのであるし、原告は、原告が出資するAと本件建物を共有し、本件建物の教室を大学等に貸し付けるに当たり、本件専門学校の授業との調整を行っていたのであるから、本件建物の教室の利用者や使用日数を把握することが困難であるとはい

えず、賃貸供用割合を用いて必要経費を算定することが、税額の計算として極めて煩雑で過剰な負担を原告に強いるものであるということとはできない。したがって、この点に関する原告の主張を採用することはできない。

2 争点（２）（必要経費として算入すべき本件原告土地の租税公課の金額）について

（１）前記前提事実のとおり、本件建物は、本件建物敷地の上に建っており、原告が、本件原告土地を所有し、その本件各年分の租税公課を負担していたものであり、原告が本件原告教室賃料収入を得るためには、本件原告土地を維持、管理し、本件建物のために本件原告土地を提供する必要があるのであるから、原告が負担した本件原告土地の租税公課の支出の中には、本件教室貸付事業と直接の関連を持ち、事業の遂行上必要な費用があったといえることができる。

そして、本件建物の効用が本件建物敷地の全体に及ぶものである以上、原告が負担した本件原告土地の租税公課の支出と本件教室貸付事業との関連性についても、本件建物の利用状況によって判断されるべきであり、上記租税公課の金額について、いかなる範囲で本件原告教室賃料収入に係る必要経費として算入すべきかについては、本件建物に係る必要経費の判断と同様に、賃貸供用割合を用いて本件原告教室賃料収入に係る必要経費を算出するのが合理的である。

したがって、原告の不動産所得の金額の計算上、本件原告教室賃料収入に係る必要経費として算入すべき本件原告土地の租税公課の金額は、本件原告土地の本件各年分の租税公課の金額に賃貸供用割合を乗じることによって算出した金額というべきである。

（２）原告の主張について

原告は、本件建物の全床面積の約５０％の部分を本件教室貸付事業に使用していたのであるから、本件建物敷地の経費全体の５０％までの金額は、本件原告教室賃料収入に係る必要経費として認められ得るものであるところ、原告が所有する本件原告土地は、本件建物敷地の全面積の約２２％を占めているにすぎないのであるから、本件原告土地に係る固定資産税等の租税公課は、全額、本件原告教室賃料収入に係る必要経費として認められるべきである旨主張する。

しかしながら、先に述べたとおり、そもそも、本件専門学校が常時使用している全床面積の５０％の部分を除く残余の部分が、常に大学等への賃貸の用に供することができる状況にあり、かつ、現実に大学等への賃貸の用に供されていると認めるに足りる証拠はない。また、原告が負担した本件原告土地の租税公課の支出と本件教室貸付事業との関連性については、既に見たとおり、本件の事情の下では、賃貸供用割合によって判断されるべきものであり、本件原告土地が本件建物敷地のうちに占める割合は、上記関連性の判断とは関係しないものである。したがって、この点に関する原告の主張を採用することはできない。

3 本件各更正処分等の適法性

以上によれば、本件各更正処分の根拠及び適法性は、別紙３の１及び２に記載するとおりであり、本件各賦課決定処分の根拠及び適法性は、別紙３の３に記載するとおりであるから、本件各更正処分等はいずれも適法というべきである。

第４ 結論

以上によれば、原告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、主文のとおり判決する。

裁判官 徳井 真
裁判官 堀内 元城

(別紙1)

指定代理人目録

右田直也、増永寛二、高橋富士子、上野芳裕、信本努、平岩大輔

以上

物件目録

- | | | |
|---|------|------------------------|
| 1 | 所在 | 金沢市●●、●● |
| | 家屋番号 | ●● |
| | 種類 | 校舎 |
| | 構造 | 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建 |
| | 床面積 | 1階 952.26平方メートル |
| | | 2階 1012.09平方メートル |
| | | 3階 1009.33平方メートル |
| | | 4階 768.46平方メートル |
| | | 5階 533.90平方メートル |
| | | 6階 533.90平方メートル |
| | | 7階 533.90平方メートル |
| | | 8階 533.90平方メートル |
| | | 9階 40.48平方メートル |
| | | 地下1階 1073.54平方メートル |
| 2 | 所在 | 金沢市 |
| | 地番 | ●● |
| | 地目 | 宅地 |
| | 地積 | 137.51平方メートル |
| 3 | 所在 | 金沢市 |
| | 地番 | ●● |
| | 地目 | 宅地 |
| | 地積 | 518.59平方メートル |
| 4 | 所在 | 金沢市 |
| | 地番 | ●● |
| | 地目 | 宅地 |
| | 地積 | 1830.23平方メートル |

以上

1 本件各更正処分の根拠

被告が本訴において主張する原告の本件各年分における所得税額等は、次のとおりである。

(1) 平成20年分

ア 総所得金額 5008万1658円

上記金額は、次の(ア)及び(イ)の各金額の合計額である。

(ア) 不動産所得の金額 ▲65万8342円

(▲の金額は、マイナスの金額を示す。以下同じ。)

上記金額は、次のAの金額からBの金額を差し引いた後の金額である。

A 総収入金額 7143万2796円

上記金額は、次の(A)ないし(C)の各金額の合計額である。

(A) 本件原告教室賃料収入 1796万2875円

上記金額は、本件教室貸付に係る賃料収入(合計2395万0500円)に原告の持分4分の3を乗じた金額(本件原告教室賃料収入)である。

(B) 賃貸料 5318万4921円

上記金額は、本件平成20年分確定申告書とともに提出された「平成20年分収支内訳書(不動産所得用)」(乙3。以下「平成20年分不動産収支内訳書」という。)に記載した賃貸料の金額と同額である。

(C) 礼金・権利金・更新料 28万5000円

上記金額は、原告が平成20年分不動産収支内訳書に記載した礼金・権利金・更新料の合計金額24万5000円に、乙からの礼金4万円を加算した金額である。

B 必要経費 7209万1138円

上記金額は、次の(A)ないし(G)の各金額の合計額である。

(A) 減価償却費 2988万7347円

上記金額は、次のaないしeの各金額の合計額である。

a 本件建物の減価償却費 288万2433円

上記金額は、本件建物に係る減価償却費の金額1210万7797円に、平成20年中に本件建物を大学等への教室賃貸に利用した程度を指数化した賃貸供用割合(別表3の「平成20年分」欄の下欄「賃貸供用割合」の割合(27631.09/(88434.64+27631.09))参照。以下、当該割合を「平成20年分賃貸供用割合」という。)を乗じて計算した金額である。

b 神殿の減価償却費 1万0821円

上記金額は、平成20年分不動産収支内訳書に記載された「神殿」(以下「神殿」という。平成21年分においても同じ。)に係る減価償却費の金額4万5450円に平成20年分賃貸供用割合を乗じて計算した金額である。

c 本件建物に係る附属設備の減価償却費 52万9695円

上記金額は、平成20年分不動産収支内訳書に記載された「建物附属設備」のうち、本件建物に附属する各設備(昭和61年3月に取得したもの)の減価償却費の額に、平成20年分賃貸供用割合を乗じて算出した各金額の合計額である。

d 本件建物敷地上に存する構築物に係る減価償却費 5万3849円

上記金額は、平成20年分不動産収支内訳書に記載された「構築物」のうち、本件建物敷地上に存する各構築物（昭和61年3月に取得したもの）の減価償却費の額に、平成20年分賃貸供用割合を乗じて算出した各金額の合計額である。

e 上記aないしd以外の建物等の減価償却費 2641万0549円

上記金額は、平成20年分不動産収支内訳書に記載された減価償却費の総額4251万2527円から、同記載の本件建物の減価償却費1210万7797円、同記載の神殿の減価償却費4万5450円、同記載の本件建物の附属設備の減価償却費222万5000円及び同記載の本件建物敷地上に存する構築物に係る減価償却費22万6189円を控除し、更に本件専門学校に無償で使用させている金沢市に所在する本件専門学校の学生寮建物（以下「本件E寮建物」という。）の減価償却費134万1617円及び本件E寮建物の敷地（以下「本件E寮敷地」という。）上に存する構築物に係る減価償却費15万5925円を控除した後の金額である。

(B) 借入金利子 2016万3509円

上記金額は、原告が平成20年分不動産収支内訳書に記載した借入金利子の金額3309万9223円から、株式会社F銀行（以下「F銀行」という。）金沢支店の借入金利子のうち本件建物に対応する金額1697万7433円を控除した後の金額1612万1790円に、上記1697万7433円に平成20年分賃貸供用割合を乗じて計算した金額404万1719円を加算した金額である。

(C) 租税公課 960万3039円

上記金額は、次のaないしcの各金額の合計額である。

a 本件建物に係る租税公課 164万3643円

上記金額は、原告が支払った本件建物に係る租税公課の金額690万4200円に、平成20年分賃貸供用割合を乗じて計算した金額である。

b 本件原告土地に係る租税公課 17万1785円

上記金額は、原告が支払った本件原告土地に係る租税公課の金額72万1589円に、平成20年分賃貸供用割合を乗じて計算した金額である。

c 本件建物及び本件原告土地以外に係る租税公課 778万7611円

上記金額は、原告が平成20年分不動産収支内訳書に記載した租税公課の金額1577万1120円から、本件建物に係る租税公課の金額690万4200円及び本件原告土地に係る租税公課の金額72万1589円を控除し、更に本件E寮建物に係る租税公課28万1320円及び原告が当初申告において誤記したものであると料される7万6400円を控除した後の金額である。

(D) 損害保険料 9800円

上記金額は、原告が平成20年分不動産収支内訳書に記載した損害保険料の金額と同額である。

(E) 修繕費 1027万3438円

上記金額は、原告が平成20年分不動産収支内訳書に記載した修繕費の金額と同額である。

(F) 水道光熱費 163万4837円

上記金額は、原告が平成20年分不動産収支内訳書に記載した水道光熱費の金額と

同額である。

(G) 雑費 51万9168円

上記金額は、原告が平成20年分不動産収支内訳書に記載した雑費の金額と同額である。

(イ) 給与所得の金額 5074万円

上記金額は、原告が平成20年分確定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 38万円

上記金額は、原告が平成20年分確定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 4970万1000円

上記金額は、前記アの総所得金額5008万1658円から前記イの所得控除の額の合計額38万円を控除した後の金額（ただし、国税通則法118条1項の規定により1000円未満の端数を切り捨てた後のもの。以下同じ。）である。

エ 納付すべき税額 358万8400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、国税通則法119条1項の規定により100円未満の端数を切り捨てた後のもの。以下同じ。）である。

(ア) 課税総所得金額に対する税額 1708万4400円

上記金額は、前記ウの課税総所得金額4970万1000円に所得税法89条1項（平成25年法律第5号による改正前のもの。以下同じ。）の税率を乗じて算出した金額である。

(イ) 源泉徴収税額 1349万5920円

上記金額は、原告が本件平成20年分確定申告書に記載した源泉徴収税額と同額である。

(2) 平成21年分

ア 総所得金額 4440万6329円

上記金額は、次の（ア）及び（イ）の各金額の合計額である。

(ア) 不動産所得の金額 677万6329円

上記金額は、次のAの金額からBの金額を差し引いた後の金額である。

A 総収入金額 6468万4612円

上記金額は、次の（A）ないし（C）の各金額の合計額である。

(A) 本件原告教室賃料収入 1267万5653円

上記金額は、本件教室貸付に係る賃料収入（合計1690万0870円）に原告の持分4分の3を乗じた金額（本件原告教室賃料収入）である。

(B) 賃貸料 5154万8959円

上記金額は、本件平成21年分確定申告書とともに提出された平成21年分収支内訳書（不動産所得用）（乙6。以下「平成21年分不動産収支内訳書」という。）に記載した賃貸料の金額と同額である。

(C) 礼金・権利金・更新料 46万円

上記金額は、原告が平成21年分不動産収支内訳書に記載した礼金・権利金・更新料の合計金額39万円に、丙からの礼金7万円を加算した金額である。

- B 必要経費 5790万8283円
 上記金額は、次の（A）ないし（G）の各金額の合計額である。
- （A）減価償却費 2494万4702円
 上記金額は、次の a ないし e の各金額の合計額である。
- a 本件建物の減価償却費 283万1853円
 上記金額は、本件建物に係る減価償却費の金額1210万7797円に、平成21年中に本件建物を大学等への教室賃貸に利用した程度を指数化した賃貸供用割合（別表3の「平成21年分」欄の下欄「賃貸供用割合」の割合（56850.87／（186219.31＋56850.87））参照。以下、当該割合を「平成21年分賃貸供用割合」という。）を乗じて計算した金額である。
- b 神殿の減価償却費 1万0525円
 上記金額は、平成21年分不動産収支内訳書に記載された「神殿」に係る減価償却費の金額4万5000円に、平成21年分賃貸供用割合を乗じて計算した金額である。。
- c 本件建物に係る附属設備の減価償却費 52万0401円
 上記金額は、平成21年分不動産収支内訳書に記載された「建物附属設備」のうち、本件建物に附属する各設備（昭和61年3月に取得したもの）の減価償却費の額に、平成21年分賃貸供用割合を乗じて算出した各金額の合計額である。
- d 本件建物敷地上に存する構築物に係る減価償却費 5万2904円
 上記金額は、平成21年分不動産収支内訳書に記載された「構築物」のうち、本件建物敷地上に存する各構築物（昭和61年3月に取得したもの）の減価償却費の額に、平成21年分賃貸供用割合を乗じて算出した各金額の合計額である。
- e 上記 a ないし d 以外の建物等の減価償却費 2152万9019円
 上記金額は、平成21年分不動産収支内訳書に記載された減価償却費の総額3763万0547円から、同記載の本件建物の減価償却費1210万7797円、同記載の神殿の減価償却費4万5000円、同記載の本件建物の附属設備の減価償却費222万5000円及び同記載の本件建物敷地上に存する構築物に係る減価償却費22万6189円を控除し、更に本件専門学校に無償で使用させている本件E寮建物の減価償却費134万1617円及び本件E寮敷地上に存する構築物に係る減価償却費15万5925円を控除した後の金額である。
- （B）借入金利子 1654万7754円
 上記金額は、原告が平成21年分不動産収支内訳書に記載した借入金利子の金額2660万6158円から、F銀行金沢支店の借入金利子のうち本件建物に対応する金額1312万9134円を控除した後の金額1347万7024円に、上記1312万9134円に平成21年分賃貸供用割合を乗じて計算した金額307万0730円を加算した後の金額である。
- （C）租税公課 970万9175円
 上記金額は、次の a ないし c の各金額の合計額である。
- a 本件建物に係る租税公課 160万1364円
 上記金額は、原告が支払った本件建物に係る租税公課の金額684万6750円

に、平成21年分賃貸供用割合を乗じて計算した金額である。

b 本件原告土地に係る租税公課 16万8884円

上記金額は、原告が支払った本件原告土地に係る租税公課の金額72万2073円に、平成21年分賃貸供用割合を乗じて計算した金額である。

c 本件建物及び本件原告土地以外に係る租税公課 793万8927円

上記金額は、原告が平成21年分不動産収支内訳書に記載した租税公課の金額1593万2950円から、本件建物に係る租税公課の金額684万6750円及び本件原告土地に係る租税公課の金額72万2073円を控除し、更に本件E寮建物に係る租税公課26万9000円、原告が当初申告において誤記したものと料される7万9200円及び集計誤りと思料される7万7000円を控除した後の金額である。

(D) 損害保険料 15万7640円

上記金額は、原告が平成21年分不動産収支内訳書に記載した損害保険料の金額と同額である。

(E) 修繕費 453万2370円

上記金額は、原告が平成21年分不動産収支内訳書に記載した修繕費の金額と同額である。

(F) 水道光熱費 169万2444円

上記金額は、原告が平成21年分不動産収支内訳書に記載した水道光熱費の金額と同額である。

(G) 雑費 32万4198円

上記金額は、原告が平成21年分不動産収支内訳書に記載した雑費の金額と同額である。

(イ) 給与所得の金額 3763万円

上記金額は、原告が平成21年分確定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 38万円

上記金額は、原告が平成21年分確定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 4402万6000円

上記金額は、前記アの総所得金額4440万6329円から前記イの所得控除の額の合計額38万円を控除した後の金額である。

エ 納付すべき税額 935万5000円

上記金額は、次の(ア)の金額から(イ)の金額を差し引いた後の金額である。

(ア) 課税総所得金額に対する税額 1481万4400円

上記金額は、前記ウの課税総所得金額4402万6000円に所得税法89条1項の税率を乗じて算出した金額である。

(イ) 源泉徴収税額 545万9400円

上記金額は、原告が平成21年分確定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 of 適法性

被告が本訴において主張する原告の本件各年分における所得税の納付すべき税額は、前記1

(1) エ及び同(2)エのとおり、それぞれ、平成20年分が358万8400円、平成21年分が935万5000円であるところ、当該各金額は、本件各更正処分における納付すべき税額(別表1及び2の「更正処分等」欄の「納付すべき税額」⑧欄参照)をいずれも上回る金額であるから、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

前記2の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なかったことについて、国税通則法65条4項にいう正当な理由があると認められるものはない。

したがって、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、次のとおり計算して行った本件各賦課決定処分(別表1及び2の「更正処分等」欄の「過少申告加算税」⑩欄参照)はいずれも適法である。

(1) 平成20年分 201万0500円

上記金額は、本件平成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1357万円(国税通則法118条3項の規定により、1万円未満の端数を切り捨てた後のもの。以下、過少申告加算税の計算の基礎となる税額に1万円未満の端数があるときは同じ。)を基礎として、同法65条2項の規定に基づき、これに同条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135万7000円に、新たに納付すべき税額1357万4300円のうち期限内申告税額0円(別表1の「更正処分等」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である50万円を超える部分に相当する税額1307万円に100分の5の割合を乗じて算出した金額65万3500円を加算した金額である。

(2) 平成21年分 189万9500円

上記金額は、本件平成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1283万円を基礎として、国税通則法65条2項の規定に基づき、これに同条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128万3000円に、新たに納付すべき税額1283万1100円のうち期限内申告税額13万3700円(別表2の「更正処分等」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である50万円を超える部分に相当する税額1233万円に100分の5の割合を乗じて算出した金額61万6500円を加算した金額である。

以上

○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
書証		乙第2号証	甲第6号証 （1及び2枚目）	甲第5号証	甲第2号証	甲第4号証	甲第1号証	訴状・別紙1	
年月日		平成21年3月14日	平成23年11月29日	平成24年1月27日	平成24年5月16日	平成24年6月15日	平成25年6月11日	平成25年12月4日	
内 訳	総所得金額	①	349,808	41,306,932	18,352,683	21,182,214		35,871,734	50,081,658
	不動産所得の金額	②	△50,390,192	△9,433,068	△32,387,317	△29,557,786		△14,868,266	△658,342
	給与所得の金額	③	50,740,000	50,740,000	50,740,000	50,740,000		50,740,000	50,740,000
所得控除の額の合計額		④	380,000	380,000	380,000	380,000		380,000	380,000
課税総所得金額 （①－④）		⑤	0	40,926,000	17,972,000	20,802,000		35,491,734	49,701,000
課税総所得金額に対する税額		⑥	0	13,574,400	4,394,760	5,524,800		11,400,000	17,084,400
源泉徴収税額		⑦	13,495,920	13,495,920	13,495,920	13,495,920		13,495,920	13,495,920
納付すべき税額		⑧	△13,495,920	78,400	△9,101,160	△7,971,120		△2,095,920	3,588,400
過少申告加算税		⑨	—	2,010,500	633,500	803,000		1,685,000	2,537,000
加算税の対象となる税額		⑩		13,574,300	4,394,700	5,524,800	棄 却	11,400,000	17,084,300
期限内申告税額		⑪		0	0	0		0	0
通 常 分	加算税の基礎となる税額	⑫		13,570,000	4,390,000	5,520,000		11,400,000	17,080,000
	加算税の割合	⑬		10%	10%	10%		10%	10%
	加算税の額	⑭		1,357,000	439,000	552,000		1,140,000	1,708,000
加 重 分	加算税の基礎となる税額	⑮		13,070,000	3,890,000	5,020,000		10,900,000	16,580,000
	加算税の割合	⑯		5%	5%	5%		5%	5%
	加算税の額	⑰		653,500	194,500	251,000		545,000	829,000
過少申告加算税		⑱		2,010,500	633,500	803,000		1,685,000	2,537,000

（注1）「不動産所得の金額」②欄の△は、マイナスの金額を示したものである。

（注2）「納付すべき税額」⑧欄の△は、還付金の額に相当する税額を示したものである。

○本件更正処分等の経緯（平成21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
書証		乙第5号証	甲第6号証 (3及び4枚目)	甲第5号証	甲第2号証	甲第4号証	甲第1号証	訴状・別紙2	
年月日		平成22年3月2日	平成23年11月29日	平成24年1月27日	平成24年5月16日	平成24年6月15日	平成25年6月11日	平成25年12月4日	
内 訳	総所得金額	①	2,692,652	39,782,802	15,438,305	18,490,938		31,397,609	44,406,329
	不動産所得の金額	②	△34,937,348	2,152,802	△22,191,695	△19,139,062		△6,232,391	6,776,329
	給与所得の金額	③	37,630,000	37,630,000	37,630,000	37,630,000		37,630,000	37,630,000
	所得控除の額の合計額	④	380,000	380,000	380,000	380,000		380,000	380,000
	課税総所得金額 (①－④)	⑤	2,312,000	39,402,000	15,058,000	18,110,000		31,017,609	44,026,000
	課税総所得金額に対する税額	⑥	133,700	12,964,800	3,433,140	4,448,000		9,611,000	14,814,400
	源泉徴収税額	⑦	5,459,400	5,459,400	5,459,400	5,459,400		5,459,400	5,459,400
	納付すべき税額	⑧	△5,325,700	7,505,400	△2,026,260	△1,011,400		4,151,600	9,355,000
	過少申告加算税	⑨	—	1,899,500	468,500	621,500		1,395,500	2,177,000
	加算税の対象となる税額	⑩		12,831,100	3,299,400	4,314,300		9,477,300	14,680,700
通常分	期限内申告税額	⑪		133,700	133,700	133,700		133,700	133,700
	加算税の基礎となる税額	⑫		12,830,000	3,290,000	4,310,000		9,470,000	14,680,000
	加算税の割合	⑬		10%	10%	10%		10%	10%
	加算税の額	⑭		1,283,000	329,000	431,000		947,000	1,468,000
加重分	加算税の基礎となる税額	⑮		12,330,000	2,790,000	3,810,000		8,970,000	14,180,000
	加算税の割合	⑯		5%	5%	5%		5%	5%
	加算税の額	⑰		616,500	139,500	190,500		448,500	709,000
過少申告加算税		⑱		1,899,500	468,500	621,500		1,395,500	2,177,000

（注1）「不動産所得の金額」②欄の△は、マイナスの金額を示したものである。

（注2）「納付すべき税額」⑧欄の△は、還付金の額に相当する税額を示したものである。

別表 3 から別表 5 まで 省略