

東京地方裁判所 平成●●年(〇〇)第●●号 所得税更正及び加算税賦課決定一部取消等請求事件

国側当事者・国(三島税務署長)

平成30年4月12日一部認容・棄却・控訴

判 決

原告 G
被告 国
同代表者法務大臣 上川 陽子
処分行政庁 三島税務署長
笠井 寿士
指定代理人 別紙1指定代理人目録のとおり

主 文

- 1 三島税務署長が平成26年3月14日付けで原告に対してした原告の平成22年分の所得税に係る更正処分のうち総所得金額3509万1112円及び納付すべき所得税の額837万7300円を超える部分並びに過少申告加算税賦課決定処分のうち66万9500円を超える部分をいずれも取り消す。
- 2 三島税務署長が平成26年3月14日付けで原告に対してした原告の平成23年分の所得税に係る更正処分のうち総所得金額2897万8658円及び納付すべき所得税の額526万7700円を超える部分並びに過少申告加算税賦課決定処分のうち53万8000円を超える部分(ただし、いずれも平成27年11月4日付け裁決により一部取り消された後のもの)をいずれも取り消す。
- 3 原告のその余の請求をいずれも棄却する。
- 4 訴訟費用はこれを6分し、その5を原告の負担とし、その余を被告の負担とする。

事実及び理由

第1 請求

- 1 三島税務署長が平成26年3月11日付けで原告に対してした原告の平成22年分から平成24年分までの各年分の所得税に係る過少申告加算税各賦課決定処分をいずれも取り消す。
- 2 (1) 三島税務署長が平成26年3月14日付けで原告に対してした原告の平成22年分の所得税に係る更正処分のうち総所得金額2287万4991円及び納付すべき税額518万6900円を超える部分並びに過少申告加算税賦課決定処分のうち3万2000円を超える部分をいずれも取り消す。
(2) 三島税務署長が平成26年3月14日付けで原告に対してした原告の平成23年分の所得税に係る更正処分のうち総所得金額1747万4324円及び納付すべき税額318万1600円を超える部分並びに過少申告加算税賦課決定処分(ただし、いずれも平成27年11月4日付け裁決により一部取り消された後のもの)をいずれも取り消す。

(3) 三島税務署長が平成26年3月14日付けで原告に対してした原告の平成24年分の所得税の更正処分のうち総所得金額2179万4839円及び納付すべき税額464万8300円を超える部分並びに過少申告加算税賦課決定処分（ただし、いずれも平成27年1月4日付け裁決により一部取り消された後のもの）をいずれも取り消す。

第2 事案の概要

不動産貸付業を営む原告は、平成22年分から平成24年分までの各年分（以下「本件各係争年分」という。）の所得税について、各確定申告（以下「本件各確定申告」という。）及び各修正申告（以下「本件各修正申告」という。）をしたところ、三島税務署長から、(ア) 本件各修正申告に基づく過少申告加算税の各賦課決定処分（以下「本件各賦課決定処分1」という。）を受けるとともに、(イ) 本件各係争年分に係る原告の不動産所得につき、①必要経費に算入することができない修繕費や修繕積立金等を必要経費に算入したこと、②不動産の減価償却費を過大に必要経費に算入したこと、③総収入金額に算入すべき敷金を算入していないことなどから、本件各修正申告後の申告額が過少であることを理由に、各更正処分（以下「本件各更正処分」という。）及びこれらの更正処分に基づく過少申告加算税の各賦課決定処分（以下「本件各賦課決定処分2」といい、本件各更正処分と併せて「本件各更正処分等」ということがある。）を受けた。

本件は、原告が、(ア) 本件各更正処分は、その根拠とされている上記①～③がいずれも誤りであるから違法である（したがって、これらの更正処分に基づく本件各賦課決定処分2も違法である。）、(イ) 本件各賦課決定処分1及び本件各更正処分等は、理由附記の不備があるから違法である、(ウ) 本件各修正申告に係る修正申告書の提出は「更正があるべきことを予知してされたものでないとき」（国税通則法65条5項）に行われたものであって、本件各修正申告には同条1項の規定は適用されないから、これに反してされた本件各賦課決定処分1は違法である、(エ) 本件各更正処分に基づく税額計算の基礎となった事実につき更正前の税額計算の基礎とされなかったことについて「正当な理由」（同条4項）があるから、同項を適用せずにされた本件各賦課決定処分2は違法であると主張して、本件各更正処分並びに本件各賦課決定処分1及び2（ただし、平成23年分及び平成24年分については平成27年1月4日付け裁決により一部取り消された後のものに限り、かつ、課税の計算の基礎となる金額及び計算方法に争いのない部分を除く。）の取消しを求める事案である。

1 関係法令等の定め

関係法令等の定めは別紙2-1～11に記載したとおりである（別2-1の国税通則法〔平成28年法律第15号による改正前のもの〕については以下「通則法」といい、別紙2-2の所得税法〔平成27年法律第9号による改正前のもの〕については以下「所得税法」といい、別紙2-5の減価償却資産の耐用年数等に関する省令については「耐用年数省令」という。また、別紙2-6の調査関係通達とは国税通則法第7章の2〔国税の調査〕関係通達〔平成24年9月12日付け課総5-9ほか国税庁長官通達〕を、別紙2-9の措置法関係通達とは租税特別措置法〔山林所得・譲渡所得関係〕の取扱いについて〔昭和46年8月26日直資4-5（例規）ほか国税庁長官通達〕を、別紙2-10の耐用年数通達とは耐用年数の適用等に関する取扱通達〔昭和45年5月25日付け直法4-25（例規）ほか国税庁長官通達〕を、それぞれいう。以下同じ。〕。

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) 原告等

ア 原告は、別表B2（別表は別紙の後ろにつづっている。）記載のとおり東京都内又は千葉県内に不動産（いずれも土地及びその土地上の建物であり、建物は区分所有の対象となるものを含む。以下、これらを総称して「本件各物件」という。また、各物件の略称は別表B2「名称」欄の括弧書きの記載に従い、「本件H物件」などという。なお、同別表の順号7の物件は、後記ウのとおり3段階にわたって区分所有権が取得されており、それぞれの取得時ごとに、本件I・A物件、本件I・B物件及び本件I・C物件とされているが、これらの物件を総称するときは「本件I物件」という。）を所有し、その賃貸業を営んでいる。

なお、原告の現在の住所地は千葉県若葉区内であるが、本件各確定申告当時の原告の納税地（住所地又は所在地）は、静岡県伊豆市内であった。

イ 株式会社J（以下「本件会社」という。）は、原告の住所地を本店の所在地とし、不動産賃貸、不動産管理及び不動産リフォーム業務等を目的として平成19年10月●日に設立された、公開会社（会社法2条5号）に該当しない株式会社である。本件会社の取締役には、原告（同日に代表取締役に就任し、同年11月14日に辞任した。）及び原告の妻（原告の辞任と同日に代表取締役に就任した。）が就任している。（甲20、21）

ウ I管理組合（以下「本件管理組合」という。）は、平成15年7月16日、本件I物件の敷地及び共用部分の管理等の業務を行うことを目的として同物件に係る区分所有者（建物の区分所有等に関する法律〔以下「区分所有法」という。〕2条2項の区分所有者をいう。以下同じ。）の全員を構成員として設立された区分所有者の団体である。原告は、別表B2記載のとおり、平成16年8月に本件I・A物件を、平成18年9月に本件I・B物件を、平成19年7月に本件I・C物件をそれぞれ取得し、これらをもって本件I物件に係る全ての区分所有権を取得するに至ったため、これ以降の本件管理組合の構成員は原告のみとなった。

(2) 本件各物件について

本件各物件に係る土地及び建物の所在、建物の構造及び建築年月、原告の取得年月、売買契約の契約書における売買代金額及びその内訳等については、別表B2に記載のとおりである。

(3) 本件会社が本件各物件に関し原告又は本件管理組合との間で締結した契約について

ア 管理委託契約

(ア) 原告は、平成20年1月1日、本件会社との間で、本件各物件の事務管理、清掃及び設備管理の業務（本件I物件については一部を除く。）を委託する旨の契約（以下、「本件管理委託契約1」といい、同契約の内容が記載された文書を「本件管理委託契約書1」という。）を締結した。本件管理委託契約書1には、次のような定めが置かれている（甲24の1）。

a 本件管理委託契約書1の3条は、本件各物件の管理に関する業務のうち、原告が本件会社に委託する業務（本件I物件については、本件会社と本件管理組合との間の後記オ（イ）の管理委託契約に係る委託業務の内容とされているものを除く。）を、「事務管理業務」、「清掃業務」及び「設備管理業務」とし、その詳細を同契約書別表にお

いて定めるとしている。なお、同条においても、同表においても、本件各物件の「設備の修繕」を委託業務に含むものとする旨の記載はない。

- b 本件管理委託契約書1の6条1項は、原告は本件会社が委託業務を行うために必要とする一切の費用を負担する旨を定めている。
- c 本件管理委託契約書1の6条2項は、原告は本件会社に対し、同条1項の費用（上記b）のうち「その負担方法が定額で且つ基本的に清算を伴わない費用」（以下「定額管理費」という。）について、毎月次のとおり支払う旨を定めている。
 - (a) 委託管理費及びその他修繕費用の額 月額107万4399円とする（1号）。
 - (b) 支払期日 当月分を翌月末日までに支払う（2号）。

そして、本件管理委託契約書1別紙2は、上記（a）の費用の内訳について記載しているところ、そこには、①「修繕積立金」として月額31万0300円（なお、本件H物件、本件K物件及び本件I物件に係るものを除いた月額は28万円）、②「設備の修繕費」として月額13万円と記載されている。

- d 本件管理委託契約書1の6条3項本文は、本件会社は、同条1項の費用（上記b）のうち修繕費（同条3項8号）についても、原告からの定額管理費をもってその支払を行う旨を定めている。
- e 本件管理委託契約書1の6条4項は、本件会社は、同条3項8号の修繕費について、原告の指示に基づき、修繕積立金又は設備の修繕費から支払を行う旨を定めている。
- f 本件管理委託契約書1の6条6項は、本件会社は、修繕積立金について、原告からの預り金として、本件会社の会計処理とは切り離して資金を積み立てるものとし、修繕積立金の取崩しについては、書面をもって原告の了解を得て着手する旨を定めている。

(イ) a 原告は、平成23年10月1日、本件会社との間で、本件各物件の事務管理、清掃、設備管理及び設備修繕の業務（本件I物件については一部を除く。）を委託する旨の契約（以下、「本件管理委託契約2」といい、同契約の内容が記載された文書を「本件管理委託契約書2」という。また、本件管理委託契約1及び2を併せて「本件各管理委託契約」という。）を締結した（甲24の2）。

b 本件管理委託契約書2においては、本件管理委託契約書1の内容が、大要、次のとおり変更されている（甲24の2）。

(a) 本件管理委託契約書2の3条は、本件各物件の管理に関する業務のうち、原告が本件会社に委託する業務（本件I物件については、本件会社と本件管理組合との間の後記ウ（イ）の管理委託契約に係る委託業務の内容とされているものを除く。）を、「事務管理業務」、「清掃業務」、「設備管理業務」及び「設備の修繕業務」としている。設備の修繕業務は、本件管理委託契約書2において追加された業務である（変更前については上記（ア）a参照）。

(b) 本件管理委託契約書2の6条4項は、本件会社は、同条3項8号の修繕費については、設備の修繕費から支払い、修繕が大規模修繕に該当する等の場合には、修繕積立金を取り崩して支払を行うものとしている（変更前については上記（ア）d、e参照）。

(c) なお、修繕積立金については、本件管理委託契約書2の6条6項において、原

告からの預り金として、本件会社の会計処理とは切り離して資金を積み立てるものとし、修繕積立金の取崩しについては、書面をもって原告の了解を得て着手する旨を定めている（本件管理委託契約書1と同じ）。

イ 賃貸管理委託契約

(ア) 原告は、平成19年10月1日、本件会社との間で、本件各物件における各貸室に係る賃貸借契約を解約した際の退室時の立会い、原状回復費用の負担割合の決定及び清算に関する業務等を委託する旨の契約（以下「本件賃貸管理委託契約1」といい、同契約の内容が記載された文書を「本件賃貸管理委託契約書1」という。）を締結した。本件賃貸管理委託契約書1には、次のような定めが置かれている。（甲23の1）

a 本件賃貸管理委託契約書1の1条1項は、原告は貸室の賃貸管理に関する業務のうち次の（a）～（f）の業務を本件会社に委託する旨を定めている。

（a）賃借人の募集及び決定をし、原告に代わり賃貸借契約を代行する業務（①号）

（b）賃料・共益費、敷金、礼金及び更新料の受領並びに敷金返還に関する業務（②号）

（c）賃貸借契約の更新に関する業務（③号）

（d）退室時の立会い、原状回復費用の負担割合の決定及び清算に関する業務（④号）

（e）賃貸借契約に付随する緊急時の対応及び処置に関する業務（⑤号）

（f）その他書面により特約した業務（⑥号）

b 本件賃貸管理委託契約書1の5条1項は、原告が本件会社に支払う業務委託料は、次の（a）～（d）の事項を勘案して本件各物件に係る建物ごとに計算した定額である月額59万8700円とする旨を定めている。

（a）運営代行業務委託料 原告によって新規に賃貸借契約が成立したときは、同契約後に本件会社が行う賃借人の窓口を始めとする賃貸事業運営の代行業務費用の対価として（①号）

（b）更新業務委託料 原告によって更新契約が成立したときには更新事務手数料として（②号）

（c）出納保管業務委託料 原告によって行われる出納保管業務の手数料の対価として（③号）

（d）入居者の居室のリフォーム費用 入居者が退去した場合の立会いの対価、リフォーム費用として（④号）

そして、本件賃貸管理委託契約書1別紙3は、上記業務委託料の内訳について記載しているところ、そこには、①「賃貸業務委託料」として月額37万8700円、②「貸室リフォーム代金」として月額22万円と記載されている。

(イ) a 原告は、平成23年10月1日、本件会社との間で、本件各物件における各貸室に係る賃貸借契約を解約した際の退室時の立会い、原状回復費用の負担割合の決定及び清算に関する業務等を委託する旨の契約（以下「本件賃貸管理委託契約2」といい、同契約の内容が記載された文書を「本件賃貸管理委託契約書2」という。また、本件賃貸管理委託契約1及び2を併せて「本件各賃貸管理委託契約」という。）を締結した（甲23の2）。

b 本件賃貸管理委託契約書2においては、本件賃貸管理委託契約書1の内容が、大

要、次のとおり変更されている（甲23の2）。

- (a) 本件賃貸管理委託契約書2の1条1項は、原告が本件会社に対して委託する本件各物件の賃貸管理業務について、「賃借人退去後の貸室の原状回復工事を含むリフォーム工事業務」（同項⑤号）を含むものとしている。上記の原状回復工事を含むリフォーム工事業務（以下「原状回復業務」という。）は、本件賃貸管理委託契約書2において追加された業務である（上記（ア）a参照）。
- (b) 本件賃貸管理委託契約書2の5条1項は、原告が本件会社に支払う業務委託料につき本件賃貸管理委託契約1と同額の月額59万8700円としているが、上記金額を定めるに当たって勘案される事項を以下のとおり記載し、貸室の原状回復業務に係る費用は、月額22万円の貸室リフォーム代金の支払によることとして原告と本件会社との間で清算を伴わないことが明記されている。
 - i 運営代行業務委託料（①号）
（本件賃貸管理委託契約1と同じ）
 - ii 更新業務委託料（②号）
（本件賃貸管理委託契約1と同じ）
 - iii 出納保管業務委託料（③号）
（本件賃貸管理委託契約1と同じ）
 - iv 解約清算業務委託料
貸室の解約が成立したときにおける立会い清算の業務費用（④号）
 - v リフォーム費用（貸室の原状回復業務に係る費用）
貸室の原状回復業務及びこれに関連する一切の費用については、本件各物件に係る建物ごとに計算した貸室リフォーム代金の月額22万円で賄い、原告と本件会社で清算を伴わないものとする（⑤号）

ウ 本件I物件の管理規約及び管理委託契約

- (ア) I管理規約（甲26）は、本件I物件の管理又は使用に関する事項等を定めたものであるところ、I管理規約には次のような定めが置かれている。
 - a 区分所有者は、区分所有者の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保する目的を達成するため、区分所有者全員をもってI管理組合（本件管理組合）を構成する（6条）。
 - b 区分所有者は、敷地及び共用部分等の管理に要する経費に充てるため、管理費、特別修繕費及び組合費（以下「管理費等」という。）を本件管理組合に納入しなければならない（23条1項）。
 - c 本件管理組合は、特別修繕費を修繕積立金として積み立て（26条1項）、同条2項各号に掲げる特別の管理（次の（a）、（b））に要する経費に充当する場合に限って取り崩すことができる（同項）。
 - (a) 一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕（同項①号）
 - (b) 不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕（同項②号）
 - d 特別修繕費及び修繕積立金については、管理費及び組合費とは区分して経理しなければならない（同条4項）。
 - e 組合員の資格は、区分所有者となったときに取得し、区分所有者でなくなったとき

に喪失する（28条）。

f 本件管理組合は、次の（a）～（c）に掲げる業務等を行う（30条）。

- （a）本件管理組合が管理する敷地及び共用部分等（以下「組合管理部分」という。）の保安、保全、保守、清掃、消毒及びごみ処理（①号）
- （b）組合管理部分の修繕（②号）
- （c）修繕積立金の運用（⑧号）

g 本件管理組合は、上記 f の業務の全部又は一部を、第三者に委託し、又は請け負わせて執行することができる（31条）。

h 次に掲げる事項については、総会の決議を経なければならない（45条）。

- （a）26条2項に定める特別の管理（上記 c の（a）、（b））の実施並びにそれに充てるための資金の借入れ及び修繕積立金の取崩し（⑥号）
- （b）組合管理部分に関する管理業務委託契約の締結（⑫号）

i 規約により総会において決議すべきものとされた事項について、組合員全員の書面による合意があるときは、総会の決議があつたものとみなす（46条）。

j 総会の議事については、議長は議事録を作成しなければならない（47条1項）。

k 組合員は、納付した管理費等及び専用使用料について、その返還を求めることはできない（56条4項）。

（イ）本件管理組合は、平成19年10月1日、本件会社との間で、本件 I 物件の事務管理、清掃及び設備管理の業務を委託する旨の契約（以下「本件 I 物件管理委託契約」といい、同契約の内容が記載された文書を「本件 I 物件管理委託契約書」という。）を締結した。本件 I 物件管理委託契約書には、次のような定めが置かれている。（甲31）

a 本件 I 物件管理委託契約書2条2項は、同契約に係る管理の対象となる部分は、I 管理規約による敷地及び共用部分等とする旨を定めている。

b 本件 I 物件管理委託契約書3条は、本件 I 物件の管理に関する業務のうち本件管理組合が本件会社に委託する業務を、次の（a）～（c）の業務とする旨を定めている。

- （a）事務管理業務（同契約書別表1に掲げる業務）（1号）
- （b）清掃業務（同契約書別表2に掲げる業務）（2号）
- （c）設備管理業務（同契約書別表3に掲げる業務）（3号）

c 費用の負担等に関する定めは、次のとおりである。

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

（b）本件 I 物件管理委託契約書6条2項は、本件管理組合は、同条1項の費用のうちその負担方法が定額でかつ清算を伴わない費用（定額管理費）を、本件会社に対し、毎月、次のとおり支払うものとする旨を定めている。なお、本件 I 物件管理委託契約書別表4には、定額管理費の内訳として、「I 管理組合修繕積立金」につき月額16万1800円と定められている。

i 定額管理費の額 月額43万6600円とする。（1号）

ii 支払期日 当月分を翌月末日までに支払う。（2号）

（c）本件 I 物件管理委託契約書6条3項は、同条1項の費用（上記（a））のうち同条3項各号に定める費用についても、本件会社は本件管理組合からの定額管理費を

もってその支払を行う旨を定めており、その8号として修繕費が掲げられている。

(d) 本件I物件管理委託契約書6条5項は、同条3項8号の定める修繕費(上記(c))については、本件会社は、本件管理組合の指示に基づき、管理費又は修繕積立金のうちからこれを支払う旨を定めている。

(e) 本件I物件管理委託契約書6条7項は、修繕積立金については、本件管理組合からの預り金として、本件会社の会計処理とは切り離して資金を積み立てるものとし、本件会社は、同積立金の取崩しについては、書面をもって本件管理組合の了解を得た上で着手する旨を定めている。

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

エ コンサルティング委託契約

(ア) 原告は、平成20年1月1日、本件会社との間で、本件各物件の運用に係る検討等に関する業務を委託する旨の契約(以下「本件コンサルティング委託契約1」といい、同契約の内容が記載された文書を「本件コンサルティング委託契約書1」という。)を締結した。本件コンサルティング委託契約書1には、次のような定めが置かれている。

(甲34の1)

a 本件コンサルティング委託契約書1の1条1項は、原告は次の各業務を本件会社に委託する旨を定めている。

(a) 本件各物件の過去、現状、将来の適正な価格の算出(①号)

(b) 本件各物件のキャッシュフロー分析(②号)

(c) 本件各物件の売却、移管の検討(③号)

(d) 新規不動産購入のための不動産選定作業(④号)

(e) 新規不動産購入のための評価作業(⑤号)

(f) 新規不動産購入のための銀行融資に係る資料の作成(⑥号)

(g) 原告の経理システムでの月次ごとのBS、PL、キャッシュフローデータを用いた財務分析(⑦号)

(h) 原告の経理システムでの年次ごとのBS、PL、キャッシュフローデータを用いた将来の財務分析(⑧号)

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

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

(k) 原告の不動産の不動産鑑定作業(⑪号)

(l) 原告の所得税の異議申立書の作成(⑫号)

(m) 不服審判所への原告の不服申立ての諸作業の代行(⑬号)

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

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

- (イ) a 原告は、平成23年10月1日、本件会社との間で、本件各物件の運用に係る検討等に関する業務を委託する旨の契約（以下「本件コンサルティング委託契約2」といい、同契約の内容が記載された文書を「本件コンサルティング委託契約書2」という。また、本件コンサルティング委託契約1及び2を併せて「本件各コンサルティング委託契約」という。）を締結した（甲34の2）。
- b 本件コンサルティング委託契約2は、本件コンサルティング委託契約1の内容が変更されたものであるところ、本件コンサルティング委託契約書2においては、本件コンサルティング委託契約書1において原告が本件会社に委託していた業務のうち、「(k) 原告の不動産の不動産鑑定作業」(⑪号)、「(1) 原告の所得税の異議申立書の作成」(⑫号)、「(m) 不服審判所への原告の不服申立ての諸作業の代行」(⑬号)、「(n) 所得税に係る変更等があった場合に、その内容を理解して、原告に代わって、検討を行い検討書を作成し、原告に提出する業務」(⑭号)が委託業務から削除された（上記(ア) a 参照）。

オ 会計税務事務委託契約

- (ア) 原告は、平成20年1月1日、本件会社との間で、本件各物件の経理、決算、税務申告等の業務を委託する旨の契約（以下、「本件会計税務事務委託契約1」といい、同契約の内容が記載された文書を「本件会計税務事務委託契約書1」という。）を締結した。本件会計税務事務委託契約書1には、次のような定めが置かれている。（甲35の1）
- a 本件会計税務事務委託契約書1の1条1項は、原告は次の(a)～(i)の本件各物件の経理、決算、税務申告等に関する業務を本件会社に委託する旨を定めている。
- (a) 本件会社から送られてくる原告の不動産に関わる支払明細書、建物管理報告書、賃貸契約書、入居申込書、各種領収書等の整理とファイリングする業務（①号）
 - (b) 上記帳票類のうち原告の青色申告をするために必要な事項の仕訳帳等への記帳（経理システムへの入力）及び毎日の銀行預金残高確認作業（②号）
 - (c) 上記記帳による経理システムでの月次ごとの家賃明細、更新料明細、修繕費明細、管理費明細、借入金明細等の管理帳票の作成（③号）
 - (d) 上記記帳による経理システムでの月次ごとのBS、PL、キャッシュフロー分析等の作成（④号）
 - (e) 上記記帳による経理システムでの年次のBS、PL、キャッシュフロー分析等の作成（⑤号）
 - (f) 上記作業を経て、原告の不動産青色申告のための各種資料の作成（⑥号）
 - (g) 上記作業を経て、税務署への申告書提出のための作業（⑦号）
 - (h) 原告の代理として、銀行通帳への記帳、租税公課の支払等の作業（⑧号）
 - (i) 税務調査対応作業（⑨号）
- b 本件会計税務事務委託契約書1の2条1項は、原告が本件会社に支払う「業務委託料」は、本件各物件に係る建物ごとに計算した月次の定額月額3万1500円とする旨を定めている。
- (イ) a 原告は、平成23年10月1日、本件会社との間で、本件各物件の経理、決算、税務申告等の業務を委託する旨の契約（以下、「本件会計税務事務委託契約2」といい、同契約の内容が記載された文書を「本件会計税務事務委託契約書2」という。）

また、本件会計税務事務委託契約1及び2を併せて「本件各会計税務事務委託契約」という。)を締結した(甲35の2)。

- b 本件会計税務事務委託契約書2は、本件会計税務事務委託契約書1の内容が変更されたものであるところ、本件会計税務事務委託契約書1の1条1項において原告が本件会社に委託していた業務のうち、「(f) 上記作業を経て、原告の不動産青色申告のための各種資料の作成」(⑥号)、「(g) 上記作業を経て、税務署への申告書提出のための作業」(⑦号)、「(h) 原告の代理として、銀行通帳への記帳、租税公課の支払等の作業」(⑧号)、「(i) 税務調査対応作業」(⑨号)が委託業務から削除された(上記(ア) a 参照)。

(4) 原告と賃借人との契約関係

ア 原告は、平成19年6月16日、本件L物件(別表B2の順号6)の403号室(以下、単に「403号室」ということがある。)について、M(以下「M」という。)との間で、賃貸借契約(以下「403号室賃貸借契約」といい、同契約の内容が記載された文書を「403号室賃貸借契約書」という。)を締結した。403号室賃貸借契約書には、敷金について次のような定めが置かれている。(甲46)

(ア) Mは、403号室賃貸借契約から生じる債務の担保として、敷金10万0500円を原告に預け入れるものとする(6条1項、頭書(3))。

(イ) Mは、403号室賃貸借契約が終了する日までに403号室を明け渡さなければならない。この場合において、Mは、通常の使用に伴い生じた損耗を除き、同号室を原状回復しなければならない(12条1項)。

(ウ) 原告は、403号室の明渡しがあったときは、遅滞なく敷金の全額を無利息でMに返還しなければならない。ただし、原告は同号室の明渡し時に賃料の滞納、通常の使用に伴い生じた損耗を除く原状回復に要する費用の未払いその他の403号室賃貸借契約から生じるMの債務の不履行が存在する場合には、当該債務の額を敷金から差し引くことができる(6条3項)。

イ 原告は、平成13年10月26日、本件N物件(別表B2の順号3)の106号室(以下、単に「106号室」ということがある。)について、O(以下「O」という。)との間で、賃貸借契約(以下「106号室賃貸借契約」といい、同契約の内容が記載された文書を「106号室賃貸借契約書」という。)を締結した。106号室賃貸借契約書には、敷金について次のような定めが置かれている。(甲47)

(ア) Oは、原告に対し敷金11万円を預託する(4条1項、頭書「2. 賃貸条件」欄)。

(イ) Oに106号室賃貸借契約に基づく債務不履行があるときは、原告は任意に敷金をOの債務の弁済に充当できる(4条2項)。

(ウ) 明渡しの際は、ハウスクリーニングをすることとし、費用はOの負担とし、預り敷金を充当することができる(頭書「3. 特約条項」6項)。

(エ) Oは、106号室賃貸借契約の終了時には、106号室を完全に明け渡さなければならない(13条1項)。Oの同契約終了時の完全な明渡しに際し、Oの費用負担で、故意、過失を問わずO又は入居者が生じさせた同号室についての汚損、破損、紛失等(経年変化によるものを除く。)を修繕し、同号室を原状回復しなければならない(同条2項)。

(オ) 106号室賃貸借契約が終了し、Oが106号室を完全に明け渡し、原告に対する同契約に基づく一切の債務を清算した後、1か月以内に原告はOに敷金を返還する(4条4項)。

(5) 本件訴えの提起に至る経緯等

ア 原告は、平成23年1月20日、平成24年2月19日及び平成25年1月26日、三島税務署長に対し、別表A1～3の各「確定申告」欄記載のとおり、本件各係争年分の所得税の各確定申告(本件各確定申告)をした。

イ 原告は、平成26年2月26日、三島税務署長に対し、本件各物件の減価償却費の計算に誤りがあったとして、別表A1～3の各「修正申告」欄記載のとおり、本件各係争年分の所得税の各修正申告(本件各修正申告)をした(以下、本件各係争年分ごとに表記する場合には「平成22年修正申告」などという。また、本件各修正申告に係る修正申告書を「本件各修正申告書」といい、本件各係争年分ごとに表記する場合には「平成22年修正申告書」などという。)

なお、本件各修正申告において修正されたのは、本件各物件に係る減価償却費の計算に関する部分であり、本件各確定申告において、本件各物件の取得価額を土地(減価償却資産に当たらない。)と建物等に区分せず、その全ての額について減価償却費の計算の基礎としていたのを、本件各修正申告においては、土地と建物等とに区分した上で減価償却費の計算をするように修正したものである(もともと、本件各修正申告における区分の方法は、後述のとおり、被告の主張する方法とは異なる。)

ウ 三島税務署長は、平成26年3月11日、原告に対し、別表A1～3の各「本件賦課決定処分1」欄記載のとおり、本件各係争年分の所得税について、本件各賦課決定処分1をした(以下、本件各係争年分ごとに表記する場合には「平成22年賦課決定処分1」などという。また、本件各賦課決定処分1に係る賦課決定通知書を「本件各賦課決定通知書」といい、本件各係争年分ごとに表記する場合には「平成22年賦課決定通知書」などという。)

エ 三島税務署長は、平成26年3月14日、原告に対し、別表A1～3の各「本件更正処分等」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した(以下、本件各係争年分ごとに表記する場合にはそれぞれ「平成22年更正処分」、「平成22年賦課決定処分2」、「平成22年更正処分等」などという。また、本件各更正処分等に係る更正・加算税の賦課決定通知書を「本件各更正処分等通知書」といい、本件各係争年分ごとに表記する場合には「平成22年更正処分等通知書」などという。)

オ 本件各賦課決定処分1及び本件各更正処分等において附記された理由は、別紙3「本件各賦課決定通知書及び本件各更正処分等通知書に附記された理由」記載のとおりである。

なお、本件各賦課決定処分1は、本件各修正申告に基づく過少申告加算税の賦課決定処分であるところ、本件各賦課決定通知書においては、本件各修正申告書の提出は、その申告に係る国税についての調査があったことにより当該国税について更正があるべきことを予知してされたものである(通則法65条5項に該当しない)旨の記載がされている。

また、本件各更正処分につき、本件各更正処分等通知書においては、原告の申告につき、①所得税法37条1項に規定する必要経費に算入されるべきでないものが必要経費として算入されていること(後記3(1)ア～カ参照)、②減価償却費の金額の計算に誤りがあ

ること（後記3（1）キ、ク参照）、③総収入金額に算入されるべき敷金の額が算入されていないこと（後記3（1）ケ参照）が記載されている。

本件各賦課決定処分2は、本件各更正処分に基づく過少申告加算税の賦課決定処分であるところ、本件各更正処分等通知書においては、本件各更正処分に基づき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による更正前の税額の計算の基礎とされなかったことについて正当な理由があると認められるものはない（通則法65条4項に該当しない）旨が記載されている。

カ 原告は、平成26年5月7日、三島税務署長に対し、本件各賦課決定処分1について異議申立てをし、同月12日、同税務署長に対し、本件各更正処分等について異議申立てをした。

キ 三島税務署長は、平成26年8月4日、原告に対し、上記カの異議申立てをいずれも棄却する旨の決定をした。

ク 原告は、平成26年8月25日、国税不服審判所長に対し、本件各賦課決定処分1及び本件各更正処分等につき審査請求をした。

ケ 国税不服審判所長は、平成27年1月4日、上記クの審査請求のうち、本件各賦課決定処分1に係るもの及び平成22年更正処分等に係るものについてはこれを棄却し、平成23年更正処分等及び平成24年更正処分等に係るものについては、別表A2及び3の各「審査裁決」欄の「本件更正処分等」欄記載のとおり、これらの処分の一部を取り消す旨の裁決（以下「本件裁決」という。）をした。

（6）本件訴えの提起

原告は、平成28年4月25日、本件訴えを提起した（顕著な事実）。

（7）先行訴訟の状況

ア 平成16年分から平成18年分までについて

原告は、平成21年10月30日、原告の当時の納税地を所轄する千葉東税務署長が平成20年2月27日付けで行った平成16年分から平成18年分までの所得税に係る各更正処分及び過少申告加算税の各賦課決定処分（ただし、裁決により一部取り消された後のもの）の一部の取消しを求める訴訟（以下「前々回訴訟」という。）を千葉地方裁判所に提起した。

同訴訟においては、本件における争点⑦及び⑧（後記3参照）と同様の点が争われたところ、千葉地方裁判所は、平成23年12月9日、原告の請求を棄却する旨の判決をした（乙1）。

原告は、平成23年12月19日付けで、上記第一審判決を不服として控訴をしたところ、東京高等裁判所は、平成24年5月31日、控訴棄却判決をした（乙2）。

原告は、平成24年6月11日付けで、上記控訴審判決を不服として上告及び上告受理申立てをしたところ、最高裁判所は、平成26年3月28日、上告棄却及び不受理の決定をした（甲39の1）。

イ 平成19年分から平成21年分までについて

原告は、平成24年6月5日、三島税務署長が平成23年3月14日付けで行った平成19年分から平成21年分までの所得税に係る各更正処分及び過少申告加算税の各賦課決定処分（ただし、裁決により一部取り消された後のもの）の一部の取消しを求める訴訟

(以下「前回訴訟」という。)を東京地方裁判所に提起した。

前回訴訟においては、本件における争点①～⑧及び⑫(後記3参照)と同様の点が争われたところ、東京地方裁判所は、平成26年2月28日、原告の請求を一部認容し、その余の請求を棄却する旨の判決をした(乙3)。

原告は、平成26年3月3日付けで、上記第一審判決を不服として控訴をしたところ、東京高等裁判所は、平成26年10月29日、控訴棄却判決をした(乙4)。

原告は、平成26年11月11日付けで、上記控訴審判決を不服として上告受理申立てをしたところ、最高裁判所は、平成28年3月18日、不受理の決定をした(乙5)。

3 争点

本件の争点は、本件各更正処分並びに本件各賦課決定処分1及び2(ただし、本件各更正処分及び本件各賦課決定処分2については、平成23年分及び平成24年分につき本件裁判により一部取り消された後のもの。以下同じ。)の適法性であり、具体的には、以下の各点が争われている。

(1) 不動産所得の金額の算定に関する争点(いずれも本件各更正処分に係るもの)

- ア 原告が本件管理委託契約1(前記2(3)ア)に基づいて本件会社に支払った平成23年9月分までの「設備の修繕費」月額13万円(以下「本件修繕費」という。)は、必要経費に算入すべきものか(争点①)
- イ 原告が本件各管理委託契約に基づいて本件会社に支払った「修繕積立金」月額28万円(本件H物件、本件K物件及び本件I物件に係るものを除く金額。以下「本件修繕積立金」という。)は、必要経費に算入すべきものか(争点②)
- ウ 原告が本件賃貸管理委託契約1(前記2(3)イ)に基づいて本件会社に支払った平成23年9月分までの賃室リフォーム代金月額22万円(以下「本件賃室リフォーム代金」という。)は、必要経費に算入すべきものか(争点③)
- エ I管理規約又は本件I物件管理委託契約(前記2(3)ウ)に基づく「修繕積立金」月額16万1800円(以下「本件I物件修繕積立金」という。)は、必要経費に算入すべきものか(争点④)
- オ 本件コンサルティング委託契約1(前記2(3)エ)に基づく「業務委託料」月額2万3500円(以下「本件コンサルティング委託料」という。)は、必要経費に算入すべきものか(争点⑤)
- カ 本件会計税務事務委託契約1(前記2(3)オ)に基づく「業務委託料」月額3万1500円(以下「本件会計税務事務委託料」という。)は、必要経費に算入すべきものか(争点⑥)
- キ 減価償却費の計算上、土地及び建物等を一括購入した場合における建物等の取得価額をどのように算定すべきか(争点⑦)
- ク 減価償却費の計算上、建物本体と建物附属設備の区分及びそれぞれの取得価額をどのように算定すべきか(争点⑧)
- ケ 本件L物件403号室の借入人M(前記2(4)ア)から差し入れられた敷金のうち9万6312円(以下「本件敷金1」という。)及び本件N物件106号室の借入人O(前記2(4)イ)から差し入れられた敷金11万円(以下「本件敷金2」といい、本件敷金1と併せて「本件各敷金」という。)は、総収入金額に算入すべきものか(争点⑨)

- (2) 処分手続等に関する争点（次のアは本件各賦課決定処分1及び本件各更正処分等に係るもの、イは本件各賦課決定処分1に係るもの、ウは本件各賦課決定処分2に係るもの）
- ア 理由附記の不備の有無（争点⑩）
 - イ 本件各修正申告につき「調査があったことにより当該国税について更正があるべきことを予知してされたものではないとき」（国税通則法65条5項）に当たるか（争点⑪）
 - ウ 「正当な理由」（国税通則法65条4項）の有無（争点⑫）

4 争点に関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、別紙4「当事者の主張の要旨」記載のとおりである（なお、被告が本件に関して主張する課税の根拠及び計算は別紙5記載のとおりであるところ、原告は、争点に関する部分を除き、その計算の基礎となる金額及び計算方法を明らかに争わない。）。

第3 当裁判所の判断

当裁判所は、争点①及び③に関する原告の主張（本件修繕費及び本件賃室リフォーム代金を必要経費に算入すべきとするもの）はその一部（本件会社による修繕及びリフォーム工事等の実施並びにこれらによる原告の費用支払債務の確定が認められる部分）につき理由があり、その余の原告の主張はいずれも理由がないことから、本件各更正処分等のうち平成22年分及び平成23年分に係るものの一部について原告の請求を認容し、その余の請求については棄却すべきものと判断する。その理由の詳細は以下のとおりである。

1 争点①（本件修繕費は、必要経費に算入すべきものか）について

- (1) 所得税法37条1項は、その年分の不動産所得の金額の計算上必要経費に算入すべき金額は、別段の定めがあるものを除き、当該総収入金額を得るため直接に要した費用の額及び当該所得を生ずべき業務について生じた費用（償却費以外の費用でその年において債務の確定しないものを除く。）の額とする旨を定めており、不動産所得を生ずべき業務について生じた償却費以外の費用の額は、別段の定めがあるものを除き、その年において債務が確定したものに限って不動産所得の金額の計算上必要経費に算入すべきこととなると解するのが相当である（所得税基本通達37-1参照）。そして、上記の償却費以外の費用についてその年において債務が確定しているといえるためには、原則として、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同日までに当該債務に基づいて具体的な給付をすべき原因となる事実が発生していること及び③同日までにその金額を合理的に算定することができるものであることの全てに該当することを要すると解するのが相当である（所得税基本通達37-2参照）。
- (2) 争点①においては、原告が本件会社との間で本件各物件（ただし、本件I物件については、本件I物件管理委託契約の対象となる敷地及び共用部分等を除く。以下、1において同じ。）について締結した本件各管理委託契約（前提事実（3）ア）のうち、平成23年10月の契約変更前の本件管理委託契約1に基づいて、平成22年1月から平成23年9月までに「設備の修繕費」として本件会社に支払った月額13万円（本件修繕費）につき、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か否かが問題とされている。
- (3) ア そこで、本件管理委託契約1の内容についてみると、同契約においては、原告が本件会社に対して本件各物件の設備の修繕を委託する旨の明示的な定めがない（前提事実（3）ア（ア）a）一方、原告が本件会社に対して支払う定額管理費（月額10万7千4

399円)の内訳として、「修繕積立金」として月額31万0300円が、「設備の修繕費」として月額13万円が定められ、かつ、修繕費の支払については、原告の指示に基づき、「修繕積立金」又は「設備の修繕費」から本件会社において支払う旨が定められている(前提事実(3)ア(ア)c~e)。本件管理委託契約1におけるこれらの定めによれば、本件会社は、本件管理委託契約1に基づき、原告から修繕の指示があった場合にはその指示に従って費用を支出し修繕を実施する旨の一般的な義務を負うと解する余地はあるものの、修繕を実施するか否かの判断及びその費用を「修繕積立金」又は「設備の修繕費」のいずれから支出するかの判断は原告に留保されているというべきであり、原告からの個別具体的な修繕の指示を受けない限り、本件会社は本件各物件に係る修繕義務を負うものではなく、原告もこれに対応する費用支払債務を負うものではないと解するのが相当である。したがって、本件管理委託契約1に基づいて原告から本件会社に支払われる「設備の修繕費」は、原告の個別具体的な修繕の指示により当該修繕がされ、その費用の支払に係る債務が確定するまでは、将来の修繕に備えて本件会社に預けられているものにほかならず、このような個々の修繕費用支払債務が確定したときに、これらの合計額が当該年分の必要経費に算入すべきものとなると解される。

イ これに対し、原告は、本件管理委託契約1は清算を伴わない固定委託費一括払一括請負業務契約(ランプサム契約)であるから、同契約に基づき「設備の修繕費」として支払われた本件修繕費はその全額につき前記(1)の①~③の要件をいずれも満たすと主張する。しかし、上記に説示した本件管理委託契約1の内容に照らせば、原告が本件会社に対して基本的に清算を伴わない費用として定額の費用を支払う旨の定めが置かれているからといって、それだけで同契約の締結により本件各物件についての本件会社の修繕義務及びこれに対応する原告の修繕費用支払債務が直ちに発生するとはいえないことは前記のとおりである。したがって、原告の上記主張は採用することができない。

また、原告は、修繕の必要が発生する都度、原告が本件会社に修繕を指示することは予定されていない旨の主張もするが、本件管理委託契約書1には修繕費の支払については原告が別途指示する必要がある旨が明示的に定められていることは上記アのとおりであるところ、原告が本件会社との間でこれと異なる合意をした事実を認めるに足りる証拠もないから、原告の上記主張は採用することができない。そして、原告は、本件会社が本件修繕費の支払を受けた時点でこれを売上げとして計上していたとも主張するが、本件会社においてこのような会計処理が行われていたか否かによって、原告の不動産所得の金額の計算上本件修繕費を必要経費として算入することができるか否かが左右されるものではない。

さらに、原告は、平成23年10月以降における「設備の修繕費」名目による支出についてはその金額が必要経費に算入されているにもかかわらず、同年9月以前における本件修繕費が必要経費に算入されないのは不合理であると主張するが、同年10月以降における「設備の修繕費」名目による支出は本件管理委託契約2に基づくものであり、同契約においては、設備の修繕業務が委託業務に追加されている上、修繕費は「設備の修繕費」から支払い、修繕が大規模修繕に該当する場合には「修繕積立金」から支払う旨が定められ、「設備の修繕費」からの支払について、原告による指示を要するものとはされていないこと(前提事実(3)ア(イ)b)に照らせば、同月以降における「設

備の修繕費」名目による支出につき本件管理委託契約1に基づく支出である本件修繕費と異なる解釈となることは不合理とはいえないから、原告の上記主張は採用することができない。

(4) そこで、本件において、原告が本件会社に対して本件各物件の修繕について指示をした事実が認められるか否かが問題となるところ、これを直接に裏付ける指示書等の証拠は見当たらない。

もっとも、本件会社が原告の設立した非公開会社であり、原告及びその妻のみがその取締役であることに照らすと、本件会社が現実に本件各物件の修繕を施工業者に依頼して実施した事実や、その実施の都度にこれらの施工業者に対しその報酬を支払った事実が認められるのであれば、これらの修繕が原告の指示（黙示的なものを含む。以下、1において同じ。）に基づかずに行われるとか、修繕の実施後に本件会社から原告への費用支払請求がされないまま放置されるなどの事態は通常想定し難いから、これらの例外的な事態の発生をうかがわせる事情が認められない限り、当該修繕は原告の指示に基づいて行われ、かつ、修繕の都度、その費用が原告に請求されていたものと認めるのが相当である。

この点について、原告は、甲117の1及び2並びに甲200の1及び2を提出し、本件会社は実際に本件各物件の修繕を行い、本件修繕費に相当する修繕費を「設備の修繕費」から支出した旨主張するので、さらに検討する。

まず、甲117の1及び2をみると、領収証等の名宛人や発行者の記載がないものや、支払の対象となった物品名又はサービス内容等の取引内容の記載がないもの、発行者の押印がないものが多く含まれているほか、領収証の発行者や振込明細書における受取人の所在地が静岡県内又は長野県内であるもの、さらには、飲食品や家庭用加湿器、プリンタのインク等、明らかに修繕費の支出とは認められないものも複数含まれていることからすれば、甲117の1及び2のみをもって本件各物件の修繕を実施したと認めるには足りない。

他方、甲200の1及び2のうち、別表C1-1「甲200の1」欄及び別表C1-2「甲200の2」欄記載の請求書番号に係る各請求書には、本件各物件につき本件会社から依頼を受けた施工業者が具体的な修繕を実施した旨及びその代金が記載されており、その体裁に照らして、信用性に欠けるところはないというべきであるところ、これらの書証によれば、本件会社が平成22年1月から平成23年9月までの間に、各施工業者に依頼して本件各物件の修繕を実施したことが認められる。また、甲117の1及び2のうち、別表C1-1「甲117の1」欄及び別表C1-2「甲117の2」欄記載の伝票番号に係る各振込明細書（本件会社から各施工業者に対する振込みに係るもの）を、別表C1-1「甲200の1」欄及び別表C1-2「甲200の2」欄記載の請求書番号に係る各請求書（各施工業者から本件会社に対する請求に係るもの）と照合すれば、前者に係る各振込明細書は後者に係る各請求書に対する支払をした際のものであると認められるから、上記修繕に要した費用はこれらの振込明細書に記載された金額であると認めるのが相当であり、その合計額は、平成22年分につき51万1524円、平成23年分につき58万0809円である。そして、本件会社が原告の指示に基づかずにこれらの修繕を行ったことや、修繕の実施後に原告に対する費用支払請求がされなかったことをうかがわせる事情は認められないことからすると、本件会社が実施した上記の修繕については、原告の指示に基づいて行われ、かつ、修繕の都度、その費用が原告に請求されていたものと推認するのが相当である。

以上によれば、原告が本件管理委託契約1に基づき本件会社に支払った本件修繕費のうち、平成22年分の51万1524円及び平成23年分の58万0809円については、平成22年又は平成23年中に①原告の本件会社に対する修繕費用支払債務が確定し、②その債務に基づいて具体的な給付をすべき原因となる事実（本件会社による修繕の実施）が発生し、かつ、③その金額は以上のとおり修繕の実施を裏付ける証拠により合理的に算定することができるものであるから、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。

2 争点②（本件修繕積立金は、必要経費に算入すべきものか）について

(1) 争点②においては、原告が本件会社との間で本件各物件（ただし、本件H物件、本件K物件及び本件I物件に係るものを除く。以下、2において同じ。）について締結した本件各管理委託契約に基づいて、平成22年から平成24年までに本件会社に支払った本件修繕積立金（月額31万0300円）につき、原告の不動産所得の計算上必要経費に算入すべきものか否かが問題とされている。

(2) そこで、本件各管理委託契約の内容についてみると、平成23年10月の契約変更の前後を通じて、修繕積立金については、原告からの預り金として、本件会社の会計処理とは切り離して資金を積み立てるものとし、修繕積立金の取崩しについては、書面をもって原告の了解を得て着手する旨が定められており（前記前提事実(3)ア(ア)f、(イ)b(c))、このような契約の定めを照らせば、本件各管理委託契約においては、原告が書面をもって修繕積立金の取崩しを了解した場合に限って、修繕積立金を取り崩して本件会社が本件各物件の修繕を行うことを合意したと解するのが相当であるから、本件各物件について修繕が必要な事態が生じたとしても、本件会社が直ちに修繕義務を負うものではなく、また、原告が当然に修繕積立金を取り崩して本件各物件の修繕に係る費用を支払うべき義務を負うものでもないと解される。そして、本件においては、原告が本件会社に対して書面をもって修繕積立金の取崩しを了解したことを認めるに足りる確な証拠は見当たらない（なお、本件管理委託契約2においては大規模修繕に該当する修繕につき修繕積立金の取崩しの対象となるものとされているところ、本件各物件について平成22年から平成24年までの間に大規模修繕が実施されたことを認めるに足りる証拠もない。）。

そうすると、原告が、本件各管理委託契約に基づいて本件会社に対して支払った本件修繕積立金については、同契約に基づく原告の書面による本件修繕積立金の取崩しの了解がされていない以上、これに係る原告の本件会社に対する費用支払債務が確定したとはいえないから、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ということとはできない。

(3) ア 以上に対し、原告は、本件管理委託契約は清算を伴わない固定委託費一括払一括請負業務契約（ランプサム契約）であるから、本件修繕積立金は前記1(1)の①～③の要件をいずれも満たすと主張するが、上記(2)に説示したところに照らし、原告の主張は採用することができない。なお、本件各管理委託契約の内容に照らせば、同契約における「修繕積立金」は、将来の修繕の必要に備えてその資金を積み立てるものであるから、各年ごとの清算を伴わないことはその性質上当然のことといえるのであって、この点においても原告の上記主張は採用することができない。

イ 原告は、本件会社との間で修繕積立金による修繕業務が委託業務に含まれることを口頭で合意していた旨主張する。

しかしながら、本件管理委託契約書1及び2において修繕積立金の取崩しには原告の

書面による了解を要する旨が明記されているにもかかわらず、口頭でこれと異なる合意をする合理的な理由は見当たらず、原告が主張する口頭の合意があったことを認めるに足りる的確な証拠もないから、原告の上記主張は採用することができない。

ウ 原告は、平成23年10月以降における「設備の修繕費」名目による支出が必要経費に算入されているにもかかわらず、本件修繕積立金が必要経費に算入されないのは不合理である旨主張する。

しかしながら、「設備の修繕費」名目による支払については、平成23年10月1日に締結された本件管理委託契約2において、原告による個別具体的な修繕の指示がなくても本件会社の修繕義務及びこれに対応する原告の修繕費用支払債務が発生すると解されるのに対し、修繕積立金については、同月の契約変更の前後を通じて、取崩しに係る原告の書面による了解がない限り、これらの義務が発生しないと解されるのであるから、本件管理委託契約2に基づく「設備の修繕費」名目による支出が必要経費に算入されるからといって、本件修繕積立金が必要経費に算入される根拠となるものとはいえない。したがって、原告の上記主張は採用することができない。

エ 原告は、全国の他のマンションや本件H物件及び本件K物件に係る修繕積立金と同様、本件修繕積立金についても必要経費と認められるべきである旨主張する。

マンションの修繕積立金については、その支払がマンション標準管理規約に沿った適正な管理規約に従い、一定の事実関係（①区分所有者となった者は、管理組合に対して修繕積立金の支払義務を負うことになること、②管理組合は、支払を受けた修繕積立金について、区分所有者への返還義務を有しないこと、③修繕積立金は、将来の修繕等のためにのみ使用され、他へ流用されるものでないこと、④修繕積立金の額は、長期修繕計画に基づき各区分所有者の共有持分に応じて、合理的な方法により算出されていること）の下で行われている場合は、その支払期日の属する年分の必要経費に算入しても差し支えないと取り扱われている（本件質疑応答事例。別紙4の2「被告の主張の要旨」（3）参照）ところ、かかる取扱いは、建物の区分所有者が管理組合に対して支払う修繕積立金の性質やその運用の一般的な状況等に照らし相当であると解される。そして、争点②の対象とされている本件各物件については、原告は1棟全部の所有者であって区分所有者ではなく、管理組合も存在しない一方、本件H物件及び本件K物件については、原告は区分所有者であり、上記①～④の要件を満たさないとする事情も見当たらないことから、上記両物件に係る修繕積立金については、その支払期日の属する年分の必要経費に算入されたものであると推認される（甲28、甲262の1及び2、乙11、弁論の全趣旨。なお、本件I物件に係る修繕積立金については、争点④において別途検討する。）。

したがって、原告の主張する他のマンション等における取扱いとの比較によっても、本件修繕積立金に関する前記（1）の判断が左右されるものではなく、原告の上記主張は採用することができない。

3 争点③（本件貸室リフォーム代金は、必要経費に算入すべきものか）について

（1）争点③においては、原告が本件会社との間で本件各物件について締結した本件各賃貸管理委託契約（前提事実（3）イ）のうち、平成23年10月の契約変更前の本件賃貸管理委託契約1に基づいて、平成22年1月から平成23年9月までに貸室の原状回復業務に係る費

用として本件会社に支払われた月額22万円（本件貸室リフォーム代金）につき、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か否かが問題とされている。

- (2) そこで、本件賃貸管理委託契約1の内容についてみると、同契約においては、原告が本件会社に支払う業務委託料を月額59万8700円と定めるに当たり勘案された事項の一つとして貸室の賃借人が退去した場合のリフォーム費用が掲げられ、上記業務委託料の内訳につき貸室リフォーム代金は月額22万円であることが定められる一方、原告が本件会社に対して本件各物件の貸室について原状回復業務を委託する旨の明示的な定めはなく（前提事実(3)イ(ア))、本件各物件の貸室についてどのような場合に原状回復工事を含むリフォーム工事等を行うのかに関する具体的な定めも置かれていない。

一般に、貸室の賃借人が退去する際に行うべき作業の内容やこれに要する費用の額等は各物件の状況や当該貸室の使用の在り方等に応じて様々であると考えられるところ、上記のとおり、リフォーム工事等の実施に関し契約上具体的な定めがないことに照らせば、本件会社がリフォーム工事等を実施する義務を負うためには、原告と本件会社が別途その実施に係る合意をする必要があるというべきであり、本件会社は本件賃貸管理委託契約1に基づき当然に本件各物件の貸室についてリフォーム工事等を実施する義務を負うものではなく、原告もこれに対応する費用支払債務を負うものではないと解するのが相当である。したがって、本件賃貸管理委託契約1に基づいて原告から本件会社に支払われる貸室リフォーム代金は、原告と本件会社との別途の合意によるリフォーム工事等の実施がされ、その費用の支払に係る債務が確定するまでは、将来のリフォーム工事等の実施に備えて本件会社に預けられているものにほかならず、このような個々の費用支払債務が確定したときに、これらの合計額が当該年分の必要経費に算入すべきものとなると解される。

以上に反する原告の主張は、上記の説示及び前記1(3)イの説示と同様の理由により、いずれも採用することができない。

- (3) そこで、本件において、原告が本件会社との間で本件各物件の貸室についてリフォーム工事等を行うことについて個別具体的な合意をした事実が認められるか否かが問題となるところ、これを直接に裏付ける合意書等の証拠は見当たらない。

もっとも、本件会社が原告の設立した非公開会社であり、原告及びその妻のみがその取締役であることに照らすと、本件会社が現実に貸室のリフォーム工事等を施工業者に依頼して実施した事実や、その実施の都度にこれらの施工業者に対しその報酬を支払った事実が認められるのであれば、これらの工事が本件会社と原告との個別の合意（黙示的なものを含む。以下、3において同じ。）に基づかずに行われるとか、リフォーム工事等の実施後に本件会社から原告への費用支払請求がされないまま放置されるなどの事態は通常想定し難いから、これらの例外的な事態の発生をうかがわせる事情が認められない限り、当該リフォーム工事等は本件会社と原告との合意に基づき行われ、かつ、リフォーム工事等の都度、その費用が原告に請求されていたものと認めるのが相当である。

この点について、原告は、甲117の1及び2並びに甲200の1及び2を提出し、本件会社は実際にリフォーム工事等を行い、本件貸室リフォーム代金に相当する費用を支出した旨主張するので、さらに検討すると、甲117の1及び2のみをもって本件各物件のリフォーム工事等を行ったと認めるに足りないことは、前記1(4)のとおりである。

他方、甲200の1及び2のうち、別表C2-1「甲200の1」欄及び別表C2-2

「甲200の2」欄記載の請求書番号に係る各請求書には、本件各物件につき本件会社から依頼を受けた施工業者が具体的なリフォーム工事等を実施した旨及びその代金が記載されており、その体裁に照らして、信用性に欠けるところはないというべきであるところ、これらの書証によれば、本件会社が平成22年1月から平成23年9月までの間に、各施工業者に依頼して本件各物件のリフォーム工事等を行ったことが認められる。また、甲117の1及び2のうち、別表C2-1「甲117の1」欄及び別表C2-2「甲117の2」欄記載の伝票番号に係る各振込明細書（本件会社から各施工業者に対する振込みに係るもの）を、各別表C2-1「甲200の1」欄及び別表C2-2「甲200の2」欄記載の請求書番号に係る各請求書（各施工業者から本件会社に対する請求に係るもの）と照合すれば、前者に係る各振込明細書は後者に係る各請求書に対する支払をした際のものであると認められるから、上記リフォーム工事等に要した費用はこれらの振込明細書に記載された金額であると認めるのが相当であり（ただし、別表C2-1の「順号」欄13及び別表C2-2「順号」欄7については、振込明細書に記載された金額が請求書に印字された金額を大幅に上回っているところ、当該超過部分が当該リフォーム工事等に要した費用であることを裏付ける証拠はないから、請求書に印字された金額をもってリフォーム工事等に要した費用であると認めるのが相当である。）、その合計額は、平成22年分につき150万8646円、平成23年分につき110万7366円である。そして、本件会社が原告との合意に基づかずにこれらのリフォーム工事等を行ったことや、その実施後に原告に対する費用支払請求がされなかったことをうかがわせる事情は認められないことからすると、本件会社が行った上記のリフォーム工事等については、原告との合意に基づいて行われ、かつ、リフォーム工事等の都度、その費用が原告に請求されていたものと推認するのが相当である。

以上によれば、原告が本件管理委託契約1に基づき本件会社に支払った本件賃室リフォーム代金のうち、平成22年分の150万8646円及び平成23年分の110万7366円については、平成22年又は平成23年中に①原告の本件会社に対するリフォーム工事等の費用支払債務が確定し、②その債務に基づいて具体的な給付をすべき原因となる事実（本件会社によるリフォーム工事等の実施）が発生し、かつ、③その金額は以上のとおりリフォーム工事等の実施を裏付ける証拠により合理的に算定することができるものであるから、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。

4 争点④（本件I物件修繕積立金は、必要経費に算入すべきものか）について

- (1) 争点④においては、原告が本件I物件につき平成22年から平成24年までに支出した修繕積立金月額16万1800円（本件I物件修繕積立金）につき、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か否かが問題とされている。
- (2) 前記前提事実のとおり、平成19年7月18日以降は本件管理組合の構成員が原告のみとなっていたことに照らすと、同日以降に本件管理組合がなおいわゆる社団性を有していたことができるかには疑問を差し挟む余地がある。そこで、仮に本件I物件管理委託契約の当事者である本件管理組合を原告と同視し得るものとして同契約の内容をみると、修繕積立金については、原告からの預り金として、本件会社の会計処理とは切り離して資金を積み立てるものとし、修繕積立金の取崩しについては、書面をもって原告の了解を得て着手する旨が定められており（前記前提事実（3）ウ（イ）c（e））、このような契約の定めを照らせば、本件I物件管理委託契約においては、原告が書面をもって修繕積立金の取崩しを了解

した場合に限って、修繕積立金を取り崩して本件会社が本件 I 物件の修繕を行うことを合意したと解するのが相当であるから、本件 I 物件について修繕が必要な事態が生じたとしても、本件会社が直ちに修繕義務を負うものではなく、また、原告が直ちに修繕積立金を取り崩してその修繕に係る費用を支払うべき義務を負うものでもないと解される。そして、本件においては、原告が本件会社に対して書面をもって修繕積立金の取崩しを了解したことを認めるに足りる的確な証拠は見当たらない。

そうすると、原告が、本件 I 物件管理委託契約に基づいて本件会社に対して支払った本件 I 物件修繕積立金については、同契約に基づく原告の書面による同積立金の取崩しの了解がされていない以上、これに係る原告の本件会社に対する修繕費用支払債務が確定したとはいえないから、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ということとはできない。

以上に反する原告の主張は、上記の説示及び前記 2（3）の説示と同様の理由により、いずれも採用することができない。

(3) ア また、本件 I 物件管理委託契約の当事者である本件管理組合を原告と同視し得ないとした場合には、本件 I 物件修繕積立金は、I 管理規約に基づき区分所有者として本件管理組合に対する支払義務を負う原告が、本件 I 物件管理委託契約に基づき本件管理組合から修繕積立金の管理を委託された本件会社に対して直接支払ったものと理解されるところ、この場合においても、本件において、本件管理組合が本件会社に対して書面をもって修繕積立金の取崩しを了解したことを認めるに足りる的確な証拠が見当たらず、その了解がされていないことは上記（2）と同様である。そうすると、いまだ具体的な給付をすべき原因となる事実が発生しておらず、平成 22 年から平成 24 年までにおける各末日までにその金額を合理的に算定することができるともいえないから、本件 I 物件修繕積立金につき、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ということとはできない。

イ これに対し、原告は、マンション標準管理規約によって運営されている全国の他のマンションや、本件 H 物件及び本件 K 物件に係る修繕積立金と同様、本件 I 物件修繕積立金についても必要経費と認められるべきであると主張する。

しかしながら、本件管理組合の理事長としての原告名義の預金口座（本件管理組合預金口座。甲 33 の 2、同 123 の 1 及び 2）に本件 I 物件に係る修繕積立金として区分所有者から支払われた資金が預け入れられていたことは原告も認めているところ、証拠（甲 123 の 2、乙 12）によれば、①本件管理組合預金口座からは、平成 21 年 3 月 16 日に 900 万円の現金が引き出され、同日、原告の個人名義の普通預金口座（乙 12）に同額の 900 万円が振り込まれたこと、②翌 17 日、同口座には別の原告の個人名義の預金口座から 2000 万円が振り込まれ、同日、合計 2900 万円の定期預金の預入れがされたことが認められる。そして、証拠（甲 123 の 2、249）によれば、同定期預金は預入れがされたわずか 4 か月弱で解約され、本件管理組合預金口座から出金された 900 万円は平成 27 年 1 月 25 日まで返還されなかったことが認められる。これらの事実を鑑みると、本件 I 物件に係る修繕積立金は、本来その保管がされるべき本件管理組合預金口座での管理が行われず、原告の個人名義の財産と混在していたことが認められるから、区分所有者としての原告が本件管理組合に支払った本件 I 物件修繕

積立金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。

なお、以上の説示に係る判断は、マンションの修繕積立金の必要経費性につき一般的な解釈又は取扱例を示した本件質疑応答事例（別紙4の2「被告の主張の要旨」（3）参照）における取扱い（修繕積立金は、将来の修繕等のためにのみ使用され、他へ流用されるものでないことを要するものとする。）にも合致するものといえる。

5 争点⑤（本件コンサルティング委託料は、必要経費に算入すべきものか）について

(1) 争点⑤においては、原告が本件会社との間で本件各物件について締結した本件各コンサルティング委託契約（前提事実（3）エ）のうち、平成23年10月の契約変更前の本件コンサルティング委託契約1に基づいて、平成22年1月から平成23年9月までに「業務委託料」として支払った月額2万3500円（本件コンサルティング委託料）につき、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か否かが問題とされている。

(2) 所得税法45条1項1号及び2号は、不動産所得の金額の計算上必要経費に算入されないものとして、家事上の経費及びこれに関連する経費で政令で定めるもの（1号。以下、後者を「家事関連費」といい、前者〔家事上の経費〕と併せて「家事関連費等」という。）並びに所得税（2号）を定め、同項1号の規定を受けて定められた同法施行令96条は、家事関連費に含まれない経費として、①家事関連費の主たる部分が不動産所得を生ずべき業務の遂行上必要であり、かつ、その必要である部分を明らかに区分することができる場合における当該部分に相当する経費（1号）及び②青色申告の承認を受けている者に係る家事関連費のうち、取引の記録等に基づいて、不動産所得を生ずべき業務の遂行上直接必要であったことが明らかにされる部分の金額に相当する経費（2号）を掲げている。したがって、上記①又は②のいずれかの経費に当たらない限り、家事関連費を必要経費に算入することはできない。また、所得税に関する紛争に係る費用についても、所得税について必要経費に含まれないのと同様に、家事関連費等として必要経費に算入することができないと解するのが相当である（所得税基本通達37-25参照）。そして、同条1号にいう「主たる部分が不動産所得を生ずべき業務の遂行上必要」であるかどうかについては、原則として、その支出する金額のうち当該業務の遂行上必要な部分が50%を超えるかどうかによって判定すべきであると解されるが、当該必要な部分の金額が50%以下であっても、その必要である部分を明らかに区分することができる場合には、当該必要である部分に相当する金額に限って必要経費に算入することができるものと解するのが相当である（所得税基本通達45-2参照）。

原告は、所得税に関する紛争に係る費用について家事関連費等に当たるとする所得税基本通達37-25は違法である旨主張するが、これを採用することはできない。

(3) 前記前提事実のとおり、原告は、本件コンサルティング委託契約1においては、本件コンサルティング委託契約2とは異なり、本件会社に対し、「所得税の異議申立書の作成」業務及び「不服審判所へ甲（原告）の不服申立の諸作業の代行」業務を含む14の業務を委託し（甲34の1）、その対価として月額2万3500円の業務委託料を支払うことを合意しているものの、委託された業務ごとの業務委託料の内訳は定められていない（前提事実（3）エ（ア）及び（イ））。

これらの事実を前提として、上記（2）に述べたところに照らすと、原告が本件コンサルティング委託契約1において本件会社に委託した業務に係る業務委託料は、上記のとおり所

得税に関する紛争に係る費用を含むから、家事関連費等に当たり、所得税法施行令96条1号又は2号に該当しない限り、その額を原告の不動産所得の金額の計算上必要経費に算入することができないものであるところ、上記業務委託料について、①不動産所得を生ずべき業務の遂行上必要である部分を明らかに区分することができる部分に相当するもの又は②取引の記録等に基づき上記の業務の遂行上直接必要であったことが明らかにされる部分の金額に相当するものがあると認めるに足りる証拠は見当たらない。そうすると、結局、原告が本件会社に対して支出したとされる本件コンサルティング委託料が、原告の不動産所得の金額の計算上必要経費に算入すべき金額に該当するとは認め難いというべきである。

(4) ア これに対し、原告は、不動産に特化した上記業務のみを本件会社に委託したのであるから、本件コンサルティング委託料には家事関連費等が含まれる余地はないなどと主張するが、不動産に関するものであるか否かにかかわらず、所得税に関する紛争に係る費用が所得税そのものと同様に家事関連費等に含まれると解されることは前記(1)のとおりであって、原告の主張を採用することはできない。

イ また、原告は、本件コンサルティング委託料は「不動産所得を生ずべき業務の遂行上直接必要であったことが明らかにされる部分の金額に相当するもの」に該当するとも主張するが、これを認めるに足りる証拠がないことは前記(3)のとおりであり、原告の主張を採用することはできない。

6 争点⑥(本件会計税務事務委託料は必要経費に算入すべきものか)について

(1) 争点⑥においては、原告が本件会社との間で本件各物件について締結した本件各会計税務事務委託契約(前提事実(3)オ)のうち、平成23年10月の契約変更前の本件会計税務事務委託契約1に基づいて、平成22年1月から平成23年9月までに「業務委託料」として支払った月額3万1500円(本件会計税務事務委託料)につき、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か否かが問題とされている。

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

これらの点を前提として、前記5(2)に述べたところに照らすと、原告が本件会社に対して支出したとされる本件会計税務事務委託手数料も、前記5(3)で本件コンサルティン

グ委託料について述べたのと同様に、原告の不動産所得の金額の計算上必要経費に算入すべき金額に該当するとは認め難いというべきである。

(3) なお、前記5(4)で本件コンサルティング委託料についてみたのと同様、上記(1)に反する原告の主張はいずれも採用することができない。

7 争点⑦(減価償却費の計算上、土地及び建物を一括購入した場合における建物の取得価額をどのように算定すべきか)について

(1) 争点⑦においては、本件各物件に係る減価償却費の計算の在り方が問題とされている。別紙4「当事者の主張の要旨」7のとおり、被告は、本件各物件のうち、売買契約書に土地及び建物等の売買価額がそれぞれ区分して明記されているものについては、これに記載された建物等の価額を各建物等の取得価額とすべきであり、他方、売買契約書に土地及び建物等の売買価額の合計額のみが記載されているものについては、固定資産税評価額に基づいて按分計算する方法により建物等の価額を算定すべきであると主張し、原告はこれを争っている。

(2) 減価償却資産の償却費の計算に当たり、購入した減価償却資産の取得価額は、当該資産の購入の代価とするものとされている(所得税法施行令126条1項1号イ)ところ、この規定の文理に照らすと、当該資産の購入に係る契約の当事者の合意により、当該資産を取得することとなった者がその譲渡の対価及び当該資産の購入のための費用として支払うこととなった金額(当該譲渡に消費税等が課される場合において、当該資産を取得することとなった者が消費税等の額に相当する金額を負担するときは、当該金額を含む。消費税法28条1項参照)が存するのであれば、特段の事情のない限り、その金額をもって、同号イにいう購入の代価と認めるのが相当である。したがって、土地と建物等を一括して購入した場合において、その売買契約書に土地及び建物等が区分して記載されているときは、特段の事情が認められない限り、その契約書上建物等の代価として記載された金額をもって、建物等の購入の代価と認められる。

他方、上記のような一括購入の場合において、その契約書等の記載によるのでは当該購入の代価のうち建物等に係る金額が直ちには明らかでない場合には、合理的な計算方法により、建物等の購入の代価についてその客観的な金額を算定する必要がある。

(3) 前記前提事実(2)のとおり、本件N物件、本件P物件、本件L物件、本件I・A物件及び本件I・B物件については、上記各物件の購入に係る各売買契約の契約書(甲130、132の1及び2、133~135)において、売買価額の内訳、すなわち土地及び建物等のそれぞれに係る売買代金額並びに建物等に係る消費税等の額に相当する金額が区分して明記されている(ただし、本件L物件については、売買代金の総額と建物等に係る消費税等の額に相当する金額が区分して記載されているにとどまる。別表B2参照)ところ、これらの金額をもって購入の代価とすることが不合理であるといえるような事情を認めるに足りる証拠はない。そうすると、上記各物件については、上記各契約書に記載された建物等に係る売買代金額及び消費税等の額に相当する金額の合計額(本件L物件については、同物件に係る契約書〔甲133〕に記載された消費税等の額に相当する金額を消費税等の税率で割り返すことによって計算された金額を建物等に係る売買代金額とし、これを上記の消費税等の額に相当する金額と合計した額)をもって、上記各物件の建物等の取得価額であると認めるのが相当である。

(4) 他方、本件H物件、本件K物件、本件Q物件及び本件I・C物件については、土地と建物

等が一括して購入されているにもかかわらず、上記各物件に係る各売買契約の契約書等（甲128、129、131、136）において売買価額の内訳が記載されておらず、土地及び建物等の売買代金額並びに建物等に係る消費税等の額に相当する金額は、いずれも契約書の記載からは明らかでない（別表B2参照）から、前記（1）のとおり、合理的な方法により上記各物件の建物等の客観的な取得価額を算定する必要がある。

ア この点について、原告は、上記各物件に係る不動産鑑定士による鑑定評価書（甲172の1、3及び8）に記載された各鑑定評価額をもって、建物等の取得価額とすべきである旨主張する。

しかしながら、証拠（甲172の1、3及び8）によれば、①本件K物件に係る鑑定評価書（甲172の1）においては、同物件の売買代金額と鑑定評価額とは総額においておおむね一致しているものの、「マンション建設分譲に関わる通常の付帯費用の額」を更地価格及び建物建築費の30%と査定した上でその全額を建物等の評価に加算している上、土地の評価については、地積広大地であることを理由に画地条件において公示基準地との標準化補正值を「60/100」としていること、②本件Q物件に係る鑑定評価書（甲172の3）においては、実際の同物件の売買代金総額が5800万円であった（甲131）にもかかわらず、建物等の鑑定評価額が6750万円とされていること、③本件I・C物件に係る鑑定評価書（甲172の8）においては、実際の本件I・C物件の売買代金総額が6101万円であった（甲136）にもかかわらず、建物等の鑑定評価額が6050万円とされていることが認められるところ（なお、本件H物件については同様の鑑定評価書は提出されていない）、これらの事情を踏まえてもなお上記各鑑定評価書（甲172の1、3及び8）に記載された鑑定評価額をもって上記各物件の建物等の取得価額とすることが合理的であるといえるような事情は、本件全証拠によっても認め難い。

イ そうすると、上記各物件の建物等の取得価額の算定に当たっては、上記ア以外の方法によらざるを得ないところ、固定資産税評価額は、固定資産評価基準によってされた不動産の評価に基づき一定の基準時におけるその適正な時価（客観的な交換価値）として決定された価格を登録するものである（地方税法341条5号、349条、388条1項等）ことに照らし、一般的には、土地及び建物等につき当該基準時の前後における適正な時価を反映しているものと解される。

したがって、本件各物件のうち、本件H物件、本件K物件、本件Q物件及び本件I・C物件の建物等の取得価額の算定に当たっては、土地及び建物等に係る各固定資産税評価額により土地と建物等との価額比を求め、当該価額比をもって売買代金総額を按分する方法によるのが相当である。

（5）ア 以上に対し、原告は、売買契約書に記載されている売買価額をもって取得価額とすることは措置法関係通達35の2-9に反する旨主張するが、同通達は、特定の土地等の長期譲渡所得の特別控除について規定する租税特別措置法35条の2の法令解釈を示すものであり（乙53）、所得税法施行令126条1項1号イ所定の「購入の代価」の解釈や認定に当たって適用されるものではないから、原告の主張は前提を欠き、採用することができない。

イ 原告は、本件N物件の建物等について、いわゆるバブル崩壊後に時価の半値程度で購入したものであることや、大規模修繕を行ったことから、売買契約書記載の金額による

ことのできない特別の事情がある旨主張する。しかし、上記（２）に述べたように、所得税法施行令１２６条１項１号イは、減価償却資産の取得価額につき、当該資産の購入の代価と定めているのであり、原告の主張する事情をもっては、本件N物件に係る契約書に記載された金額をもって購入の代価とすることが相当とはいえない特段の事情の存在を認めるに足りないというべきであるから、原告の上記主張は採用することができない。

ウ 原告は、本件L物件に係る取得価格の算定が消費税法施行令４５条３項及び消費税法基本通達１１－４－２に違反すると主張するが、所得税に係る減価償却資産の取得価額の算定において、消費税の課税標準の算定について定めた消費税法施行令４５条３項や、消費税における課税仕入れに係る支払対価の額の算定について定めた消費税法基本通達１１－４－２は適用されないから、原告の主張は前提を欠き、採用することができない。

エ 原告は、本件H物件、本件K物件、本件Q物件及び本件I・C物件の建物等の取得価額について、固定資産税評価額が土地については時価の７割、既存住宅については時価の４割でそれぞれ評価されている上、建物等に係る固定資産税評価額は不当な初期減価がされることにも照らすと、土地及び建物等に係る各固定資産税評価額による価額比をもって売買代金総額を按分する方法によるのは不合理であると主張する。しかしながら、既存住宅についての固定資産税評価額が時価の４割で評価されていることを認めるに足りる的確な証拠があるとはいえない（原告が指摘する証拠〔甲７８～８３〕によっても、原告が主張するような事実があるとまでは認め難い。）上、原告の主張が、建物に対する経過年数に応ずる減点補正率の適用について、既存住宅であるとされることによる物理的減耗以上の価格の下落が生じることなどを前提にしている（原告は、新築住宅については時価の５割程度、既存住宅については時価の４割程度でそれぞれ評価されている旨主張する。）ことをも考慮すると、原告の主張は直ちには採用し難いものといわざるを得ない。そして、他に、固定資産税評価額を用いることを前提とした経過年数に応ずる減点補正率の適用をすることが不合理であることをうかがわせる事情も格別見当たらない。

また、原告は、国土交通省が提供する標準建築価額表によって算定された建物の価額と、固定資産税評価額を０．７で除す方法によって算定された土地の価額とで按分する方法（「国税庁公式時価按分法」）によるのが相当であるとも主張するが、当該方法は土地と建物とで異なる機関が設定した基準の下で価格を算定するというものであって、土地及び建物等の価額の按分方法として、三島税務署長が採用した土地及び建物等の各固定資産税評価額による価額比を用いて按分する方法と比べ、これに優る合理的な方法であるとは認め難い。

オ 原告は、本件Q物件及び本件I・C物件について、仮に土地及び建物等の各固定資産税評価額による価額比を用いて売買代金総額を按分する方法により計算するとしても、固定資産税評価額には消費税等の額が含まれていないから、按分対象となる建物等に含まれている実際の消費税等の税率に見合った消費税等の額を建物等の固定資産税評価額に上乗せした上で土地及び建物等の価額比を求め、当該価額比をもって代金総額を按分すべきである旨主張する。

しかしながら、証拠（甲１３１、１３６）によれば、①本件Q物件については、売主

は個人である上、事業者として同物件の譲渡を行ったともうかがわれないこと、②本件 I・C 物件については、原告は、競売の手続により同物件の売却を受けたものであることがそれぞれ認められ、これらによれば、原告が上記各物件の取得に当たり消費税等の額に相当する金額を負担したと認めることはできないから、原告の主張はいずれもその前提を欠き、採用することができない。

8 争点⑧（減価償却費の計算上、建物本体と建物附属設備の区分及びそれぞれの取得価額をどのように算定すべきか）について

(1) 争点⑧においても、争点⑦と同様に、本件各物件に係る減価償却費の計算の在り方が問題とされているところ、ここでは、建物から分離して償却すべき建物附属設備に当たるか否か等が争われている。

(2) 所得税法所定の減価償却資産の償却費の計算に当たっては、耐用年数省令（別紙 2-5）の定めるところに従い、建物と一体に評価するものとして取り扱うべき造作と、建物附属設備として建物とは別に取り扱うべき造作との区分は、同省令別表第一に建物附属設備として掲げられているものに該当するか否かによって区分すべきものと解するのが相当である（所得税法施行令 129 条、耐用年数省令 1 条 1 項参照）。そして、同表の「種類」欄において「建物附属設備」に分類されたもののうち「構造又は用途」欄に規定された内容と、固定資産評価基準（別紙 2-11）第 2 章第 1 節 7 に定める「建築設備」の内容とが、ほぼ同様であることに照らし、建物附属設備として区分される造作の取得価額が明らかではない場合には、固定資産評価基準における再建築費評点基準表に記載された当該造作に係る標準評点数に補正項目について定められた補正係数を乗じて得た数値に計算単位の数値を乗じることにより再建築費評点数を求め、建築附属設備として区分される造作全体に係る再建築費評点数を合計し、その合計額が建物等の全体の再建築費評点数に占める割合によって建物と建物附属設備の取得価額を按分する方法により、それぞれの取得価額を算定するのが合理的である。

原告は、建物附属設備の評価については本件各鑑定評価書記載の評価額を採用すべきであると主張するが、証拠（甲 172 の 1～8）によれば、本件各鑑定評価書は、設備工事費の割合について、共同住宅では概ね平均 20% 前後となるのが一般的であることを前提に、各物件の個別的な事情を捨象して建物附属設備を評価したものにすぎないと認められるから、原告の上記主張を採用することはできない。

(3) ア 本件 H 物件、本件 N 物件、本件 L 物件、本件 Q 物件及び本件 I 物件について

(ア) これらの物件については、証拠（甲 128、131、133～136）によれば、各建物附属設備の「構造又は用途」ごとに区分した取得価額が不明であると認められることに照らし、上記（2）のような再建築費評点数の割合による按分の方法により建物附属設備の所得価額を計算するのが相当である。そして、これらの物件に係る部分別再建築費評点数は、別表 B7 記載のとおりであるところ、各物件の建物等に係る総評点数のうち建物附属設備である電気設備、衛生設備、空調設備、防災設備及び運搬設備の各評点数は同表の「順号 10 から 14 の合計」欄に記載のとおりである。本件各更正処分においては、これらの建物附属設備に係る評点数が建物等に係る総評点数に占める割合に基づき建物等の所得価額を按分して建物と建物附属設備とに区分したものであり、このような償却費の計算は適法であるというべきである。

(イ) これに対し、原告は、本件 H 物件について、平成 6 年における市川税務署での税務

相談において、建物等については建物と建物附属設備とに区分する必要がないとの指導を受け、その指導に従った確定申告をしてきたこと、原告以外にも建物等を建物と建物附属設備とに区分しないで申告をしている納税者が大勢存在すると推認できる（甲57の1及び2、71）ため、平等原則に従い、原告の確定申告が認められるべきであると主張する。

しかしながら、上記税務相談において原告が主張するような内容の指導がされ、原告がこれに従った確定申告をしたことを認めるに足りる証拠はない。むしろ、証拠（甲1及び2の各1～3、63の1、128～136、乙6）によれば、上記税務相談におけるやり取りに係る事項が記載されたものとして原告が本件訴訟において提出した書面（甲63の1）には、不動産につき償却費の計算をする際には土地と建物等とを区分して計算することを前提として協議が進んでいたことを示す記載が複数存するにもかかわらず、原告は、本件各確定申告において、本件H物件を含む本件各物件について、売買契約書記載の代金額を土地及び建物等に区分することなく、その全額を建物等の取得価額として申告しており、本件各修正申告において初めて、本件H物件について土地及び建物等に係る各固定資産税評価額による価額比を用いて売買代金総額を按分するに至ったのであり、このような経緯に照らせば、原告は、上記税務相談において前提とされていたのとは異なる計算方法による本件各確定申告を自らの判断又は解釈に基づいてしたものというべきであるから、市川税務署の指導に従って確定申告をした旨の主張を採用することはできない。

また、原告が指摘する裁判例（甲57の1及び2、71）によっても、建物等について建物と建物附属設備とに区分しない取扱いが一般的であるとは認められず、平等原則違反をいう主張も採用することができない。

(ウ) 原告は、本件H物件、本件N物件、本件Q物件、本件L物件及び本件I物件について、固定資産評価基準の部分別再建築費評点数における「仮設工事」及び「その他工事」は、耐用年数省令別表第一における「前掲のもの以外のもの及び前掲の区分によらないもの」に含まれるものとして建物附属設備に区分すべきであるとも主張する。

そこで検討するに、建物と独立して償却すべきものとされる建物附属設備とは、おおむね建物に固着されており、その建物の効用を増加させるためのもの又はその建物の維持管理に必要なもので、建物の従物である建具、内部造作以外のものをいうと解されるところ、耐用年数省令別表第一にいう「前掲のもの以外のもの」とは、建物附属設備として特に同表に掲記されているもの以外で、以上のような観点から建物附属設備と考えられるものをいうと解される。また、同表にいう「前掲の区分によらないもの」とは、同表に掲げる一の種類に属する減価償却資産について「構造又は用途」又は「細目」ごとに区別しないで、当該減価償却資産を一括して償却する場合のこれらの資産をいうものと解するのが相当であり（耐用年数通達1-1-6参照）、償却の対象となる財産が上記のような観点から建物附属設備に当たることを前提とするものであると解される。

しかるに、固定資産評価基準における木造家屋評点基準表及び非木造家屋評点基準表にいう「仮設工事」とは、建物の建築に必要な準備工事又は工事中の保安のための工事をいい、「その他工事」とは、各基準表掲記の各部分のいずれにも含まれない部

分をいうのであるから、「仮設工事」及び「その他工事」が建物附属設備に該当しないことは明らかである。

したがって、原告の上記主張は採用することができない。

イ 本件K物件について

(ア) 本件K物件について、本件各更正処分においては、建物等の取得価額を建物と建物附属設備とに区分することなく、これらを一体として償却費の計算をしている（別紙5の3（1）イ、別表B3-1参照）。

前記前提事実に加え、証拠（甲129）によれば、本件K物件は、昭和55年に建築された非木造の建物であること、原告が同物件を取得したのは平成11年4月29日であることがそれぞれ認められるところ、これらを前提とし、耐用年数省令別表第一に定められた建物附属設備に係る耐用年数が最長でも18年であることを踏まえると、本件K物件については、原告が同物件を取得したときまでの間に建物附属設備に係る耐用年数が既に経過し、償却費の額を必要経費に算入することができないことになる。そうすると、建物等の取得価額を建物と建物附属設備とに区分することなく、これらを一体として償却費の計算をしたとしても、原告に有利な償却費の計算となるにとどまり、そのような償却費の計算も適法であるというべきである。

(イ) 原告は、本件K物件について、あと2年は建物附属設備の減価償却をすることができると主張するが、原告が平成11年に取得した本件K物件の建物附属設備の残存耐用年数は2年であった（別表B6）から、本件各係争年分においては既にその残存耐用年数が経過していたことが明らかであって、原告の主張は採用することができない。

ウ 本件P物件について

(ア) 本件P物件について、本件各更正処分においては、建物等の取得価額を、同物件の前所有者が計上していた建物及び建物附属設備（給水ポンプ）の取得価額に基づき按分する方法により、建物と建物附属設備に区分している。

前記前提事実に加え、証拠（甲90、132の1及び2）及び弁論の全趣旨によれば、①原告は、本件P物件を平成14年12月に取得したところ、同物件の前所有者（原告に同物件を譲渡した者）は、同人の同年分の所得税の確定申告において、不動産所得の金額の計算に当たり、建物と建物附属設備である給水ポンプとに区分して償却費の計算をしていること、②同物件については、建築当時に評価された再建築費評点数の総点数が記載された資料（甲195）は存在するものの、その当時（又は原告が同物件を取得した当時）の建物附属設備の構造又は用途ごとに区分された部分別再建築費評点数が記載された資料や、同物件の建物附属設備の購入に係る金額又は工事割合が記載された資料は存在しないこと、③原告は、前所有者が同物件を取得してから原告に譲渡するまでの間の一定の減耗を控除した後の建物等の購入の代価を5490万9556円（消費税等の額に相当する金額を含む。）として取得したことの各事実が認められるところ、これらの事実関係を前提とすると、上記の5490万9556円を、本件P物件の前所有者が同物件を取得してから原告に譲渡するまでの間の一定の減耗を控除した後の建物及び建物附属設備である給水ポンプのいわゆる残存価額の比率により建物と給水ポンプに按分して、償却費の計算をすることが合理的である。したがって、本件各更正処分における同物件に係る減価償却費の計算は適法である。

(イ) これに対し、原告は、本件P物件について、評価計算資料(甲89の4)に基づいて減価償却費の計算をすべきである旨主張するとともに、同評価計算資料の作成経緯につき、船橋市が部分別再建築費評点数を消失したため、原告が部分別再建築費評点数を明らかにするよう求めたところ、同市固定資産税課長名による書簡(甲272の2)において類似物件に係る資料を提示されたため、改めて原告が正規の資料の作成を求め、作成されたものであると主張する。

しかしながら、証拠(甲89の4、181、182の1及び2、195、乙18)及び弁論の全趣旨によれば、評価計算資料(甲89の4)は、原告が、平成23年12月、船橋市固定資産税課に対し、①本件P物件の「竣工図」とされるものの一部及び新築工事の状況の写真(甲181、182の1及び2)、②原告が作成した本件Q物件、本件L物件、本件I・A物件及び本件I・B物件の建物附属設備に係る評点数等の一覧表、③上記一覧表への原告による書き込み(「私の持っている物件の一部ですが、一番近い物件はQ物件です P物件はシステムキッチン、給とうきもよいものを使っていますので20%以上になるのではないかと思います 消防 エアコン、インターネット等もあります。’)等の情報を提供し、船橋市において、平成24年1月に、本件P物件が平成2年に建築された当時の同物件の全体の再建築費評点数の記載(甲195)から推測した結果を記載して作成されたものと認められる。このような評価計算資料(甲89の4)の作成の経緯や、同資料の記載が、原告が本件P物件を取得した当時(平成14年12月)の建物及び建物附属設備の再建築費評点数と同一とはいえない難いものであること(このことは、本件P物件の前所有者が平成14年分の減価償却費の計算に当たり基礎としていた給水ポンプに相当する評点数が掲げられていないことから、明らかである。)にも照らすと、評価計算資料(甲89の4)の信用性には疑問があるというべきである。

そうすると、評価計算資料(甲89の4)に基づいて減価償却費の計算をすべきである旨の原告の主張は、採用することができない。

9 争点⑨(本件各敷金は、総収入金額に算入すべきものか)について

(1) 所得税法36条1項は、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とする旨を定めており、不動産の貸付けをしたことに伴い賃借人から敷金の名目により收受する金銭は、その賃借人への返還を要しないことが確定したときには、収入すべき金額が確定したものとして、返還を要しないとされた金額につきその確定した日の属する年分における総収入金額に算入すべきものと解するのが相当である。

(2) ア 本件敷金1について

前記前提事実(3)イ(イ)及び(4)アのとおり、原告は、本件賃貸管理委託契約2に基づき、本件会社に対し、原状回復費用負担割合の決定及び清算に関する業務(敷金返還に関する業務もこれに含まれるものと解される。)を委託しており、原告とMとの間で締結された403号室賃貸借契約においては、Mが原告に預け入れる敷金につき、貸室(403号室)の明渡しがあったときに返還する義務を負うが、その返還に際し、賃料の滞納分や原状回復費用に相当する額を差し引くことができる旨の定めがある。そして、証拠(甲49、50、52、54)及び弁論の全趣旨によれば、Mは、平成24

年6月10日頃、原告に対し、403号室を明け渡したこと、原告は、同年7月20日、本件会社を経由して、Mから受領した敷金10万0500円のうち10万円（別紙4の9「原告の主張の要旨」（3）参照）からMが負担すべき原状回復費用9万5812円を控除した残額4188円を返還したことが認められる。

したがって、原告は、Mから受領した敷金のうち上記のとおり返還した4188円を除く9万6312円について、Mに対する返還を要しないことが確定したものというべきであるから、同額は原告の平成24年分の不動産所得の金額の計算上総収入金額に算入すべきものである。

イ 本件敷金2について

前記前提事実（4）イのとおり、原告とOとの間で締結された106号室賃貸借契約においては、Oが原告に預け入れる敷金につき、貸室（106号室）の明渡後、同人の原告に対する同契約に基づく一切の債務（未払賃料や原状回復費用の支払に係るものを含む。）の清算を経て返還する旨の定めがある。そして、証拠（甲49、51）及び弁論の全趣旨によれば、Oは、平成24年10月、原告に対し、106号室を明け渡したこと、原告は、Oから受領した敷金11万円を、Oが負担すべき原状回復費用12万5873円及び未払賃料7483円の支払債務に充当し、不足分の2万3356円について債務免除をしたことが認められる。

したがって、原告がOから受領した敷金11万円は、その全額について、上記のとおり充当されたことによりOに対する返還を要しないことが確定したものというべきであるから、同額は原告の平成24年分の不動産所得の金額の計算上総収入金額に算入すべきものである。

（3）ア これに対し、原告は、本件会社がM及びOから受領した敷金を全額返還したなどと主張するが、上記（2）のとおり、原告がMに返還した敷金は4188円にとどまり、Oには敷金を一切返還していないから、原告の主張は採用することができない。

イ また、原告は、M及びOから受領した敷金を本件会社に支払ったと主張するが、前記前提事実（3）イ（イ）のとおり、本件賃貸管理委託契約2においては、同契約に基づき本件会社が実施する原状回復に係る費用については、原告が本件会社に対し「賃室リフォーム代金」として月額22万円の定額を支払い、原告と本件会社との間では清算を伴わないことが明確に定められているから、原告が月額22万円の「賃室リフォーム代金」とは別に、原状回復に要した費用を本件会社に対して支払う必要はなく、その他M及びOから受領した敷金相当額について原告が本件会社に対する支払義務を負うと解すべき根拠は見当たらない。

なお、証拠（甲219の1及び2）によれば、本件会社とMとの間で、貸主を本件会社、借主をM、期間を平成23年6月16日から平成25年6月15日までの2年間とする賃貸借契約書が交わされたこと、また、本件会社とOとの間で、貸主を本件会社、期間を平成23年10月26日から平成25年10月25日までの2年間とする賃貸借契約書が交わされたことが認められるものの、原告自身、これらの賃貸借契約は本件会社が原告の代理人として締結したものであることを認めていることに加え、本件各敷金は会計処理上も原告の債務として扱われていたこと（甲49、54）などに照らすと、上記各契約書が交わされたことをもって、403号室賃貸借契約及び106号室賃貸借

契約の契約当事者が変更されたということはない。

10 争点⑩（理由附記の不備の有無）について

(1) 国税に関する法律に基づき行われる処分等について行政手続法の規定の適用除外を定める通則法74条の14第1項において、行政手続法14条1項は適用除外規定から除かれているところ、同項が不利益処分をする場合に同時にその理由を名宛人に示さなければならないとしているのは、名宛人に直接に義務を課し又はその権利を制限するという不利益処分の性質に鑑み、行政庁の判断の慎重と合理性を担保してその恣意を抑制するとともに、処分の理由を名宛人に知らせて不服の申立てに便宜を与える趣旨に出たものと解され、同項本文に基づいてどの程度の理由を提示すべきかは、このような同項本文の趣旨に照らし、当該処分の根拠法令の規定内容、当該処分に係る処分基準の存否及び内容並びに公表の有無、当該処分の性質及び内容、当該処分の原因となる事実関係の内容等を総合考慮してこれを決定すべきであると解される（前掲最高裁平成23年6月7日第三小法廷判決）。

また、所得税法155条2項が青色申告書に係る年分の所得税の総所得金額等について更正をする場合に更正通知書に更正の理由を附記すべきものとしているのは、同法が、青色申告制度を採用し、青色申告書に係る所得の金額の計算については、それが法定の帳簿組織による正当な記載に基づくものである以上、その帳簿書類の記載を無視して更正されることがないことを納税者に保障した趣旨に鑑み（同条1項本文参照）、更正をする処分行政庁の判断の慎重さや合理性を担保してその恣意を抑制するとともに、更正の理由を相手方に知らせて不服申立ての便宜を与える趣旨に出たものと解される（前掲最高裁昭和38年5月31日第二小法廷判決、最高裁昭和●●年（〇〇）第●●号同54年4月19日第一小法廷判決・民集33巻3号379頁等参照）。そして、帳簿書類の記載自体を否認することなしに更正をする場合においては、更正通知書記載の更正の理由が、更正の根拠を上記の理由附記の制度の趣旨目的を充足する程度に具体的に明示するものである限り、同法の要求する更正の理由の附記として欠けるところはないと解するのが相当である（最高裁昭和●●年（〇〇）第●●号同60年4月23日第三小法廷判決・民集39巻3号850頁参照）。

(2) 本件各賦課決定通知書及び本件各更正処分等通知書に附記された理由は、別紙3のとおりであり、これによれば、上記のような理由附記の制度趣旨を充足する程度に具体的な記載がされているといえるから、行政手続法14条1項及び所得税法155条2項に反するところはないといえるべきである。その理由の詳細は以下のとおりである。

ア 本件修繕費及び本件貸室リフォーム代金に係る理由附記について（別紙3の2（1）ア、ウ、（2）ア、ウ）

平成22年更正処分等通知書及び平成23年更正処分等通知書には、本件修繕費及び本件貸室リフォーム代金について、当年において債務が確定しているものに対する支出とは認められない旨に加え、所得税法37条1項に規定する必要経費には算入されない旨が記載されているところ、これらの記載によれば、同項括弧書き所定の「その年において債務の確定しないもの」に該当するものとして同項所定の必要経費に算入しないとする処分理由を了知することができる。また、上記各通知書には、当年において債務が確定しているものに対する支出とは認められないことの理由として、本件管理委託契約1において「設備の修繕」や「貸室リフォーム」が委託業務に含まれておらず、本件会社が当然に原告の所有する物件を修繕する義務やリフォーム工事等を行う義務を負うものではない旨、また、

原告が提示した書類からは、原告の所有する物件の修繕やリフォーム工事等に際し、原告が本件会社に指示したことや本件会社が当該指示に基づいてこれらの修繕やリフォーム工事等をしたことが明らかでない旨が記載されているところ、これらの記載は、具体的な修繕又はリフォーム工事等を行う義務を発生させる原因となる事実が生じておらず、修繕費用支払債務又はリフォーム工事等の費用支払債務が発生していないことを明らかにするものである。

以上によれば、平成22年更正処分等通知書及び平成23年更正処分等通知書における理由の記載は、本件修繕費及び本件賃室リフォーム代金が所得税法37条1項にいう「その年において債務の確定しないもの」に該当する理由として、処分行政庁の恣意を抑制するとともに処分の名宛人に不服申立ての便宜を与えるという趣旨を充足する程度に具体的なものであるといえる。なお、所得税基本通達37-2は所得税法37条所定の債務確定の判定について法令解釈を示したものであるところ、上記のような理由の記載に照らせば、同通達37-2所定の要件を逐一摘示しなかったからといって、そのことによって理由附記が違法となるものとはいえない。

イ 本件修繕積立金及び本件I物件修繕積立金に係る理由附記について（別紙3の2（1）イ、エ、（2）イ、エ、（3）イ、ウ）

本件各更正処分等通知書の記載によれば、所得税法37条1項括弧書きにいう「その年において債務の確定しないもの」に該当するものとして同項所定の必要経費に算入しないとする処分理由を了知することができることは、上記アと同様である。また、当年において債務が確定しているものに対する支出とは認められないことの理由として、本件修繕積立金及び本件I物件修繕積立金が将来の支出に備えて本件会社に預けられたものである旨が記載されており、これらの記載は、原告の修繕費用支払債務が発生していないことを明らかにするものである。

以上によれば、本件各更正処分等通知書における理由の記載は、本件修繕積立金及び本件I物件修繕積立金が所得税法37条1項にいう「その年において債務の確定しないもの」に該当する理由として、処分行政庁の恣意を抑制するとともに処分の名宛人に不服申立ての便宜を与えるという趣旨を充足する程度に具体的なものであるといえる。なお、上記アと同様、所得税基本通達37-2所定の要件を逐一摘示しなかったからといって、そのことによって理由附記が違法となるものとはいえず、また、本件H物件及び本件K物件に係る修繕積立金の取扱いが異なる理由や本件質疑応答事例の適否について逐一摘示しなかったことによって理由附記が違法となるものともいえない。

ウ 本件コンサルティング委託料及び本件会計税務事務委託料に係る理由附記について（別紙3の2（1）オ、カ、（2）オ、カ）

平成22年更正処分等通知書及び平成23年更正処分等通知書には、本件コンサルティング委託契約書1及び本件会計税務事務委託契約書1に各業務に係る金額の内訳が記載されておらず、不動産収入を得るために直接必要な業務と直接必要な業務以外の業務が明確に区分されていない旨が記載された上、当該委託料は所得税法37条1項に規定する必要経費には算入されない旨が記載されているところ、これらの記載によれば、本件コンサルティング委託料及び本件会計税務事務委託料が所得税法施行令96条1号所定の「その必要である部分を明らかに区分することができる場合における当該部分に相当する経費」及

び同条2号所定の「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」のいずれにも該当せず、所得税法45条1項1号所定の家事関連費に該当しないため、必要経費に算入しないとする処分理由を了知することができる。

以上によれば、平成22年更正処分等通知書及び平成23年更正処分等通知書における理由の記載は、処分行政庁の恣意を抑制するとともに処分の名宛人に不服申立ての便宜を与えるという趣旨を充足する程度に具体的なものであるといえる。なお、所得税基本通達45-1は所得税法施行令96条1号所定の「主たる部分」又は同条2号所定の「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」の判定に当たって諸般の事情を総合勘案すべきこと及びその際に考慮される事情を例示するものであるところ、このような所得税基本通達の適用関係を逐一摘示しなかったからといって、そのことによって理由附記が違法となるものとはいえない。

エ 減価償却費に係る理由附記について（別紙3の2（1）キ、（2）キ、（3）エ）

本件各更正処分等通知書には、本件各物件のそれぞれについて、土地と建物等の取得価額の区分方法及び建物と建物附属設備の取得価額の区分方法が記載されるとともに、別表が付され、計算過程が詳細に示されているところ、これらの記載は減価償却費の算定方法を了知させるに足りるものであって、処分行政庁の恣意を抑制するとともに処分の名宛人に不服申立ての便宜を与えるという趣旨を充足する程度に具体的なものである。なお、措置法関係通達35の2-9、消費税法施行令45条3項及び消費税法基本通達11-4-2が適用されないことについては、前記7（5）のとおりであるから、これらの適用関係を記載しなかったからといって、そのことによって理由附記が違法となるものではない。

オ 本件各敷金に係る理由附記について（別紙3の2（3）ア）

平成24年更正処分等通知書には、本件各敷金は賃借人に返還する必要がないものと認められるため、総収入金額に算入する旨が記載されている。敷金は、不動産賃貸借契約において、賃貸人があらかじめ担保として受領し、未払賃料債務や原状回復費用債務が発生した場合に当該債務に充当して、残余があれば賃借人に返還すべきものと定められるのが一般的であるから、上記通知書における本件各敷金は賃借人に返還する必要がない旨の記載によれば、本件各敷金が未払賃料債務や原状回復費用債務に充当された結果、賃借人への返還を要しないものとなったことを処分理由とする趣旨であることを了知することができる。また、敷金が未払賃料債務や原状回復費用債務に充当された場合には、現金によって弁済がされた場合と同様、当該敷金を総収入金額に算入すべきことは明らかであるから、平成24年更正処分等通知書の上記記載は、処分行政庁の恣意を抑制するとともに処分の名宛人に不服申立ての便宜を与えるという趣旨を充足する程度に具体的なものであるといえることができる。なお、所得税法基本通達36-7は返還を要しなくなった敷金等の収入すべき時期について規定したものであって、本件各敷金を平成24年分の収入に算入すべきことは上記の記載から明らかであるから、その適用関係を逐一摘示しなかったからといって、そのことによって理由附記が違法となるものではない。

原告は、前掲最高裁昭和38年5月31日第二小法廷判決を引用して、帳簿書類の記載以上に信憑力のある資料を摘示して処分の具体的根拠を明らかにすることを要する旨主張するが、平成24年更正処分等通知書の上記記載によれば、平成24年更正処分は、帳簿書類の記載を否認してされたものではなく、本件各敷金が未払賃料債務や原状回復費用債

務に充当されたことからその返還を要しないものであることを理由としてされたものと認められるから、本件は前掲最高裁昭和38年5月31日第二小法廷判決とは事案を異にするものであって、原告の主張は採用することができない。

カ 過少申告加算税に係る理由附記について（別紙3の1）

本件各賦課決定通知書には、①当初期限内申告書が提出された旨、②本件修正申告書が平成26年2月26日に提出された旨、③過少申告加算税の額が本件各修正申告により納付すべきこととなる税額に基づき算定されている旨に加え、④本件各修正申告書は調査があったことにより更正を予知してされた修正申告に該当し、また、同申告書の提出に基づき納付すべき税額の計算の基礎となった事実のうちその修正申告前の税額の計算の基礎とされなかったことについて正当な理由があるとは認められない旨が記載されており、これらの記載は、処分行政庁の恣意を抑制するとともに処分の名宛人に不服申立ての便宜を与えるという趣旨を充足する程度に具体的なものであるといえる。

これに対し、原告は、本件各賦課決定通知書における記載は処分の根拠法条である通則法65条4項及び5項が記載されていない上、具体的な事実関係が何ら記載されていないから、理由附記の制度趣旨に反すると主張する。しかしながら、そもそも過少申告加算税は通則法65条1項又は2項所定の要件を満たす場合には賦課されるものであって、過少申告加算税賦課決定の根拠法条が同条4項又は5項である旨の原告の主張は前提を欠くものである。また、本件各賦課決定通知書は、上記④のとおり、例外的に過少申告加算税の全部又は一部が課せられないこととなる同条4項又は5項所定の要件を満たさないことについても記載しているところ、これらの要件の主張・立証責任は原告にあると解されることからすれば、このような同条4項又は5項の適用に関する記載は処分の名宛人の不服申立ての便宜を図って付加されたものととどまるといえ、これを基礎付ける具体的な事実の記載がないからといって理由附記が違法となるものではない。

11 争点⑩（本件各修正申告につき「調査があったことにより当該国税について更正があるべきことを予知してされたものではないとき」〔通則法65条5項〕に当たるか）について

（1）前記前提事実及び当事者間に争いのない事実に加え、後掲の各証拠及び弁論の全趣旨によれば、以下の事実が認められる。

ア 本件調査担当者は、平成25年11月12日、原告の納税地（静岡県伊豆市）に臨場したが、原告に会うことができなかったため、①所得税の申告について尋ねるために臨場した旨及び②同月15日までに担当者宛てに連絡することを依頼する旨を記載した「お尋ね」と題する文書を差し置いた（乙27、60の1、61の1）。

イ 本件調査担当者は、平成25年11月12日、原告の住民票所在地（千葉市）にも臨場したが、原告に会うことができなかったため、上記アの文書と同一内容の「お尋ね」と題する文書を差し置いた（甲44の1、乙60の1、61の1）。

ウ 本件調査担当者は、平成25年11月20日、原告の納税地に再び臨場したが、原告に会うことができなかったため、①所得税の申告について尋ねるために臨場した旨、②同月12日に臨場したが面会できなかった旨及び③同月25日までに担当者宛てに連絡することを依頼する旨を記載した「お尋ね」と題する文書を差し置いた（乙28、60の2、61の2）。

エ 本件調査担当者は、平成25年11月20日、原告の住民票所在地にも臨場したが、原

- 告に会うことができなかつたため、上記ウの文書と同一内容の「お尋ね」と題する文書を差し置いた（甲44の2、乙60の2、61の2）。
- オ 本件調査担当者は、平成25年11月26日、原告の住民票所在地に3回目の臨場をしたが、原告に会うことができなかつたため、①所得税の申告について尋ねるために臨場した旨、②同月12日及び20日の2回にわたり担当者宛てに連絡を依頼するも連絡がなかつた旨及び③同月28日までに必ず担当者宛てに連絡することを依頼する旨記載した「お尋ね」と題する文書を差し置いた（甲44の3、乙60の2、61の2）。
- カ 本件調査担当者は、平成25年11月26日、原告の納税地にも臨場したが、原告に会うことができなかつたため、上記オの文書と同一内容の「お尋ね」と題する文書を差し置いた（乙29、60の2、61の2）。
- キ 本件調査担当者は、平成25年11月29日、原告の納税地に4回目の臨場をしたが、原告に会うことができなかつたため、①同月12日、20日及び26日の3回にわたり担当者宛てに連絡を依頼するも連絡がなかつた旨、②本件各確定申告書の記載内容の確認のために調査を実施する旨、③同年12月3日までに担当者宛てに連絡することを依頼する旨及び④連絡がない場合には独自に調査を実施する旨記載した「税務調査の実施のお知らせ」と題する文書を差し置いた。当該文書には、「帳簿書類等の提示がない場合は、所得税については青色申告の承認が取り消される場合があります。」との記載がある。（乙30、60の2、61の2）
- ク 本件調査担当者は、平成25年11月29日、原告の住民票所在地にも臨場したが、原告に会うことができなかつたため、上記キの文書と同一内容の「税務調査の実施のお知らせ」と題する文書を差し置いた（乙31、60の2、61の2）。
- ケ 本件調査担当者は、平成25年12月5日、原告の納税地に5回目の臨場をしたが、原告に会うことができなかつたため、①現在、本件各係争年分の所得税の調査を進めている旨、②調査への協力を依頼する旨及び③同月11日までに担当者宛てに連絡することを依頼する旨記載した「所得税の調査について」と題する文書を差し置いた。当該文書には、帳簿書類等の提示を依頼する記載とともに、「帳簿書類等の提示がない場合は、青色申告の承認が取り消される場合があります。」との記載がある。（乙32、60の3、61の3）
- コ 本件調査担当者は、平成25年12月5日、原告の住民票所在地にも臨場したが、原告に会うことができなかつたため、上記ケと同一内容の「所得税の調査について」と題する文書を差し置いた（乙33、60の3、61の3）。
- サ 本件調査担当者は、平成25年12月17日、原告の納税地に6回目の臨場をしたが、原告に会うことができなかつたため、①現在、本件各係争年分の所得税の調査を進めている旨、②調査への協力を依頼する旨及び③同月20日までに担当者宛てに連絡することを依頼する旨記載した「所得税の調査について」と題する文書を差し置いた。当該文書には、帳簿書類等の提示を依頼する記載とともに、「帳簿書類等の提示がない場合は、青色申告の承認が取り消される場合があります。」との記載がある。（乙34、60の4、61の4）
- シ 本件調査担当者は、平成25年12月17日、原告の住民票所在地にも臨場したが、原告に会うことができなかつたため、上記サと同一内容の「所得税の調査について」と題す

る文書を差し置いた（乙35、60の4、61の4）。

ス 本件調査担当者は、平成26年1月16日、原告の納税地に7回目の臨場をしたが、原告に会うことができなかつたため、①現在、本件各係争年分の所得税の調査を進めている旨、②調査への協力を依頼する旨及び③同月21日までに担当者宛てに連絡を依頼する旨記載した「所得税の調査について」と題する文書を差し置いた。当該文書には、帳簿書類等の提示を依頼する記載とともに、「帳簿書類等の提示がない場合は、青色申告の承認が取り消される場合があります。」との記載がある。（乙36、60の5、61の5）

セ 本件調査担当者は、平成26年1月16日、原告の住民票所在地にも臨場したが、原告に会うことができなかつたため、上記スと同一内容の「所得税の調査について」と題する文書を差し置いた（甲223、乙37、60の5、61の5）。

ソ 原告は、平成26年1月23日、三島税務署長に対し、①「貴署員と名乗る者から税務調査の依頼があるようですが…税務署員の見解は税務署長の正式見解では無いので通告人は困っている。」との記載のほか、②前回訴訟における東京地方裁判所の判断を踏まえ本件各係争年分の修正申告を行う所存である旨及び③税務調査を行うのであれば、通則法74条の9の要件を全て満たし、税務署長名及びその押印のある書面をもって通知することを求める旨が記載された同月21日付け「税務調査等について」と題する文書を送付した（甲45の1、乙38）。

タ 原告は、平成26年1月31日、三島税務署長に対し、上記ソの文書と同一内容の同月21日付け「税務調査等について」と題する文書を送付した（甲45の2、乙39）。

チ 本件調査担当者は、平成26年2月18日、原告の納税地に8回目の臨場をしたが、原告に会うことができなかつたため、①本件各係争年分の所得税の申告内容等について調査を進めてきた旨、②その調査結果を説明するために、同月21日午前10時頃に三島税務署個人課税部門へ来署することを依頼する旨記載した「所得税の調査について」と題する文書を差し置いた（乙40、60の6、61の6）。

ツ 本件調査担当者は、平成26年2月18日、原告の住民票所在地にも臨場したが、原告に会うことができなかつたため、上記チと同一内容の「所得税の調査について」と題する文書を差し置いた（乙41、60の6、61の6）。

テ 原告は、平成26年2月19日、三島税務署長に対し、前記ツの文書と同旨の同日付け「税務調査等について」と題する文書を送付した（甲45の3、乙42）。

ト 本件調査担当者は、平成26年2月25日、原告の住民票所在地に9回目の臨場をしたが、原告に会うことができなかつたため、①本件各係争年分の所得税の申告内容等の調査を進めてきたので、その調査結果を説明するために同月21日に三島税務署個人課税部門への来署を依頼したが、来署がなかつた旨、②同月27日午前10時頃に三島税務署個人課税部門へ来署することを依頼する旨及び③連絡及び来署がない場合には調査結果を更正決定等通知書により知らせることになる旨記載した「所得税の調査について」と題する文書を差し置いた（乙43、60の6、61の6）。

ナ 本件調査担当者は、平成26年2月25日、原告の納税地にも臨場したが、原告に会うことができなかつたため、上記トと同一内容の「所得税の調査について」と題する文書を差し置いた（乙44、60の6、61の6）。

ニ 原告は、平成26年2月26日、本件各修正申告をし、その翌日である同月27日、三

島税務署長に対し、①前記ソの①の同一の記載のほか、②諸般の事情を考え本件各係争年分の修正申告を行った旨及び③平成26年3月5日から同月7日までの間に納税地で税務調査に応じる旨記載された同年2月27日付けの「税務調査等について」と題する文書を送付した（甲45の4、乙45）。

ヌ 本件調査担当者は、平成26年2月28日、原告に対して電話連絡を行ったところ、原告が応答したため、同年3月5日午前10時に原告の納税地へ臨場する旨の約束をした。

ネ 本件調査担当者は、平成26年3月5日及び同月6日、原告の納税地に臨場し、原告から提示のあった帳簿書類や証拠書類を確認するなどした。

ノ 三島税務署長は、平成26年3月11日、本件各賦課決定処分1をし、本件調査担当者は、同月12日、原告の納税地に臨場し、原告に対し、本件各賦課決定通知書及び「修正申告等について」と題する文書を交付送達した（乙21）。

(2) ア 以上の認定事実を踏まえて、本件各修正申告が「その申告に係る国税についての調査があったことにより当該国税について更正があるべきことを予知してされたものでないとき」（通則法65条5項）に該当するか否かについて検討する。なお、通則法65条は、修正申告書の提出があったときは、原則として過少申告加算税を賦課するものとし（1項）、その提出がその申告に係る国税についての調査があったことにより当該国税について更正があるべきことを予知してされたものでないときに、例外的に課さないこととしている（5項）のであって（最高裁昭和●●年（〇〇）第●●号同51年12月9日第一小法廷判決・訟務月報22巻13号3050頁参照）、調査により更正があるべきことを予知して修正申告がされたものではないことの主張・立証責任は原告にあると解すべきである。

イ 原告は、本件各修正申告書の提出（平成26年2月26日）は実地の調査が行われた同年3月5日より前にされたものであるから、「調査があつたことにより当該国税について更正があるべきことを予知してされたものでないとき」に該当する旨主張する。

しかしながら、前記認定事実のとおり、本件調査担当者は、平成25年11月12日から同月26日までの間に3回にわたり原告の納税地及び住民票所在地に臨場したが原告に会えなかったため、所得税の申告について尋ねるために臨場した旨等を記載した書面をそれぞれ差し入れた（認定事実ア～カ）が、原告から連絡がなかったため、4回目に臨場した同月29日、本件各係争年分の所得税の確定申告書の記載内容の確認のために調査を実施する旨等を記載した「税務調査の実施のお知らせ」と題する文書を原告の納税地及び住民票所在地に差し置き（認定事実キ、ク）、さらに、5～7回目の臨場をした同年12月5日、同月17日及び平成26年1月16日には、現在、本件各係争年分の所得税の調査を進めており、調査への協力を依頼する旨等を記載した「所得税の調査について」と題する文書を原告の納税地及び住民票所在地にそれぞれ差し置いた（認定事実ケ～セ）ことが認められる。一方、原告は、平成26年1月21日付け及び同年2月19日付けで三島税務署長に宛てた「税務調査等について」と題する文書において、三島税務署職員から税務調査の依頼を受けていることを前提とした記載をしており（認定事実ソ、タ、テ）、また、原告自身も、同年1月23日に同月21日付けの上記文書を内容証明郵便で発送する（認定事実ソ）のに先立ち、同月16日付けの「所得税の調査について」と題する文書（本件調査担当者が差し置いたもの）の内容を確認したと主

張していることからすれば、原告は、遅くとも、平成26年1月23日に上記文書を発送した頃までには、本件調査担当者が差し置いた文書の内容を確認し、原告の本件各係争年分の所得税に係る調査（本件調査）が開始されたことを認識していたと認められる。

また、本件各修正申告において原告が修正した本件各物件の減価償却費の計算方法については、前記前提事実（7）のとおり、平成16年分から平成18年分までの所得税及び平成19年分から平成21年分までの所得税に係る各更正処分においても否認された結果、前々回訴訟及び前回訴訟においても争点となっていたものであり、前々回訴訟においては、平成24年5月31日に、原告の請求を棄却した第一審判決に対する控訴を棄却する旨の控訴審判決がされていたのであるから、三島税務署長の採用する計算方法と異なる方法に基づく減価償却費の計算をした本件各係争年分に係る本件各確定申告について、更正処分がされるであろうことは、遅くとも同日までに（上記控訴審判決後に確定申告をした平成24年分については、その申告の当初から）客観的に相当程度の確実性をもって認められる段階に至っていたというべきである。

以上によれば、本件各確定申告については、実地における調査の実施を待つまでもなく、本件各修正申告書が提出された平成26年2月26日までは、原告において、三島税務署長の採用する計算方法と異なる方法に基づく減価償却費の計算をしたことにより更正処分がされることが確実であることを認識し得たものと認められ、かつ、三島税務署職員による調査が実際に開始されたことを認識していたものと認められるから、本件各修正申告書の提出は、本件各係争年分の所得税についての調査があったことにより当該所得税について更正があるべきことを予知してされたものというべきである。

したがって、原告の上記主張は採用することができない。

ウ なお、原告は、前記認定事実ソ、タ及びテの各文書を送付したことをもって、課税庁に対して真に自発的な修正申告の確定的な決意表明を行っていた旨の主張をするが、上記イのとおり、原告が上記各文書を三島税務署長宛てに送付したのは平成26年1月23日であって、このときには既に原告において本件各確定申告について更正処分が確実であることを認識し得たものであり、かつ、調査の開始も認識していたものと認められるから、上記各文書の送付があった事実をもって上記イの判断が左右されるものではない（また、そもそも、上記各文書は、前回訴訟における東京地方裁判所の判断〔当時は同裁判所における判決言渡しの前であった。〕を踏まえ本件各係争年分の修正申告を行う所存であることを記載したものであって、前回訴訟における同裁判所の判断いかんによっては修正申告を行わない余地を残すものであることからすれば、課税庁に対して修正申告の確定的な決意表明を行うものであるとは認め難い。）。

エ そのほか、本件において、本件各修正申告書の提出が通則法65条5項にいう「その申告に係る国税についての調査があったことにより当該国税について更正があるべきことを予知してされたものでないとき」に当たると認めべき事情は認められない。なお、原告は、本件調査担当者が原告の納税地等に文書を差し置いたことの違法や調査の違法等についても主張するが、上記に認定した経緯等に照らし、これらの主張に関する違法な点はうかがわれず、原告の主張は採用することができない。

12 争点⑫（「正当な理由」〔通則法65条4項〕の有無）について

（1）争点⑫においては、本件各更正処分がされたことに基づき行われた本件各賦課決定処分2

について、更正に基づき納付すべき税額の計算の基礎となった事実のうちその更正前の計算の基礎とされていなかったことについて「正当な理由があると認められるものがある場合」に当たるか否かが問題とされている。

- (2) 当初から適正に申告し納税した納税者との間の客観的不公平の実質的な是正を図るとともに、過少申告による納税義務違反の発生を防止し適正な申告納税の実現を図るという過少申告加算税の趣旨に照らせば、過少申告があっても例外的に過少申告加算税が課されない場合として通則法65条4項の定める「正当な理由があると認められる」場合とは、真に納税者の責めに帰することのできない客観的な事情があり、上記のような過少申告加算税の趣旨に照らしてもなお納税者に過少申告加算税を賦課することが不当又は酷になる場合をいうものと解するのが相当である（最高裁平成●●年（〇〇）第●●号同18年4月20日第一小法廷判決・民集60巻4号1611頁、最高裁平成●●年（〇〇）第●●号同18年10月24日第三小法廷判決・民集60巻8号3128頁参照）。

- (3) 原告は、本件H物件に係る減価償却費の計算について、土地と建物等を固定資産税課税標準で按分する方法（「固定資産税課税標準按分法」）が正しいことを知ることは困難であったから、真に原告の責に帰することのできない客観的な事情がある旨主張する。

しかしながら、そもそも原告は、本件各確定申告において、本件H物件を含む本件各物件について、売買契約書記載の代金額を土地及び建物等に区分することなく、その全額を建物等の取得価額として申告していたものであり、また、本件各修正申告の時点では、本件各物件に係る減価償却費の計算の在り方が争点となっていた前々回訴訟において原告の請求を棄却する旨の第一審判決に対する控訴を棄却する旨の控訴審判決がされていたのであるから、これらに照らせば、同判決で支持された課税庁の計算方法を採用しないで申告したことに原告の責めに帰することのできない客観的な事情があるとは、到底いうことができない。

そのほか、本件において、真に原告の責めに帰することのできない客観的な事情はうかがわれず、通則法65条4項所定の「正当な理由」があるとは認められない。

13 本件各更正処分等の適法性

- (1) 本件各賦課決定処分1及び平成24年更正処分等について

これまで述べたところによれば、本件各賦課決定処分1及び平成24年更正処分等の根拠及びその適法性については、別紙5に記載のとおり認めることができ、この認定判断を左右するに足りる証拠又は事情は見当たらない。

- (2) 平成22年更正処分等及び平成23年更正処分等について

これまで述べたところによれば、平成22年更正処分等及び平成23年更正処分等の根拠及びその適法性については、別紙6に記載のとおり認めることができ、この認定判断を左右するに足りる証拠又は事情は見当たらない。

第4 結論

以上によれば、原告の請求は主文第1項及び第2項に記載した限度で理由があるから、その限度で原告の請求を認容することとし、その余の請求はいずれも理由がないからこれらを棄却することとして、主文のとおり判決する。

裁判官 村松 悠史

裁判官和田山弘剛は、転補につき、署名押印することができない。

裁判長裁判官 清水 知恵子

(別紙1)

指定代理人目録

宇波 なほ美、平山 未知留、渋谷 佐紀子、森川 麻美、見崎 治久、山口 清明、田中 卓也
以上

○国税通則法（平成二十八年法律第十五号による改正前のもの）

（過少申告加算税）

第六十五条 期限内申告書（還付請求申告書を含む。第三項において同じ。）が提出された場合（期限後申告書が提出された場合において、次条第一項ただし書又は第六項の規定の適用があるときを含む。）において、修正申告書の提出又は更正があつたときは、当該納税者に対し、その修正申告又は更正に基づき第三十五条第二項（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。

2 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（同項の修正申告又は更正前に当該修正申告又は更正に係る国税について修正申告書の提出又は更正があつたときは、その国税に係る累積増差税額を加算した金額）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。

3（省略）

4 第一項又は第二項に規定する納付すべき税額の計算の基礎となつた事実のうちその修正申告又は更正前の税額（還付金の額に相当する税額を含む。）の計算の基礎とされていなかったことについて正当な理由があると認められるものがある場合には、これらの項に規定する納付すべき税額からその正当な理由があると認められる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て、これらの項の規定を適用する。

5 第一項の規定は、修正申告書の提出があつた場合において、その提出が、その申告に係る国税についての調査があつたことにより当該国税について更正があるべきことを予知してされたものでないときは、適用しない。

（納税義務者に対する調査の事前通知等）

第七十四条の九 税務署長等（国税庁長官、国税局長若しくは税務署長又は税関長をいう。以下第七十四条の十一（調査の終了の際の手續）までにおいて同じ。）は、国税庁等又は税関の当該職員（以下同条までにおいて「当該職員」という。）に納税義務者に対し実地の調査（税関の当該職員が行う調査にあつては、消費税等の課税物件の保税地域からの引取り後に行うものに限る。以下同条までにおいて同じ。）において第七十四条の二から第七十四条の六まで（当該職員の質問検査権）の規定による質問、検査又は提示若しくは提出の要求（以下「質問検査等」という。）を行わせる場合には、あらかじめ、当該納税義務者（当該納税義務者について税務代理人がある場合には、当該税務代理人を含む。）に対し、その旨及び次に掲げる事項を通知するものとする。

- 一 質問検査等を行う実地の調査（以下この条において単に「調査」という。）を開始する日時
- 二 調査を行う場所
- 三 調査の目的
- 四 調査の対象となる税目

五 調査の対象となる期間

六 調査の対象となる帳簿書類その他の物件

七 その他調査の適正かつ円滑な実施に必要なものとして政令で定める事項

2～6 (省略)

(事前通知を要しない場合)

第七十四条の十 前条第一項の規定にかかわらず、税務署長等が調査の相手方である同条第三項第一号に掲げる納税義務者の申告若しくは過去の調査結果の内容又はその営む事業内容に関する情報その他国税庁等若しくは税関が保有する情報に鑑み、違法又は不当な行為を容易にし、正確な課税標準等又は税額等の把握を困難にするおそれその他国税に関する調査の適正な遂行に支障を及ぼすおそれがあると認める場合には、同条第一項の規定による通知を要しない。

(調査の終了の際の手続)

第七十四条の十一 税務署長等は、国税に関する実地の調査を行った結果、更正決定等（第三十六条第一項（納税の告知）に規定する納税の告知（同項第二号に係るものに限る。）を含む。以下この条において同じ。）をすべきと認められない場合には、納税義務者（第七十四条の九第三項第一号（納税義務者に対する調査の事前通知等）に掲げる納税義務者をいう。以下この条において同じ。）であつて当該調査において質問検査等の相手方となつた者に対し、その時点において更正決定等をすべきと認められない旨を書面により通知するものとする。

2 国税に関する調査の結果、更正決定等をすべきと認める場合には、当該職員は、当該納税義務者に対し、その調査結果の内容（更正決定等をすべきと認めた額及びその理由を含む。）を説明するものとする。

3 前項の規定による説明をする場合において、当該職員は、当該納税義務者に対し修正申告又は期限後申告を勧奨することができる。この場合において、当該調査の結果に関し当該納税義務者が納税申告書を提出した場合には不服申立てをすることはできないが更正の請求をすることはできる旨を説明するとともに、その旨を記載した書面を交付しなければならない。

4～6 (省略)

(行政手続法の適用除外)

第七十四条の十四 行政手続法（平成五年法律第八十八号）第三条第一項（適用除外）に定めるもののほか、国税に関する法律に基づき行われる処分その他公権力の行使に当たる行為（酒税法第二章（酒類の製造免許及び酒類の販売業免許等）の規定に基づくものを除く。）については、行政手続法第二章（申請に対する処分）（第八条（理由の提示）を除く。）及び第三章（不利益処分）（第十四条（不利益処分の理由の提示）を除く。）の規定は、適用しない。

2 (省略)

3 (省略)

○所得税法（平成二十七年法律第九号による改正前のもの）

（収入金額）

第三十六条 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つ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。

2（省略）

3（省略）

（必要経費）

第三十七条 その年分の不動産所得の金額、事業所得の金額又は雑所得の金額（事業所得の金額及び雑所得の金額のうち山林の伐採又は譲渡に係るもの並びに雑所得の金額のうち第三十五条第三項（公的年金等の定義）に規定する公的年金等に係るものを除く。）の計算上必要経費に算入すべき金額は、別段の定めがあるものを除き、これらの所得の総収入金額に係る売上原価その他当該総収入金額を得るため直接に要した費用の額及びその年における販売費、一般管理費その他これらの所得を生ずべき業務について生じた費用（償却費以外の費用でその年において債務の確定しないものを除く。）の額とする。

2（省略）

（家事関連費等の必要経費不算入等）

第四十五条 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、事業所得の金額、山林所得の金額又は雑所得の金額の計算上、必要経費に算入しない。

一 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

二 所得税（省略）

三～十二（省略）

2（省略）

3（省略）

（減価償却資産の償却費の計算及びその償却の方法）

第四十九条 居住者のその年十二月三十一日において有する減価償却資産につきその償却費として第三十七条（必要経費）の規定によりその者の不動産所得の金額、事業所得の金額、山林所得の金額又は雑所得の金額の計算上必要経費に算入する金額は、その取得をした日及びその種類の区分に応じ、償却費が毎年同一となる償却の方法、償却費が毎年一定の割合で逡減する償却の方法その他の政令で定める償却の方法の中からその者が当該資産について選定した償却の方法（償却の方法を選定しなかつた場合には、償却の方法のうち政令で定める方法）に基づき政令で定めるところにより計算した金額とする。

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

礎となる減価償却資産の取得価額、減価償却資産について支出する金額のうち使用可能期間を延長させる部分等に対応する金額を減価償却資産の取得価額とする特例その他減価償却資産の償却に関し必要な事項は、政令で定める。

(青色申告の承認の取消し)

第百五十条 第百四十三条（青色申告）の承認を受けた居住者につき次の各号のいずれかに該当する事実がある場合には、納税地の所轄税務署長は、当該各号に掲げる年までさかのぼって、その承認を取り消すことができる。この場合において、その取消しがあつたときは、その居住者の当該年分以後の各年分の所得税につき提出したその承認に係る青色申告書は、青色申告書以外の申告書とみなす。

- 一 その年における第百四十三条に規定する業務に係る帳簿書類の備付け、記録又は保存が第百四十八条第一項（青色申告者の帳簿書類）に規定する財務省令で定めるところに従って行なわれていないこと。 その年
- 二 その年における前号に規定する帳簿書類について第百四十八条第二項の規定による税務署長の指示に従わなかつたこと。 その年
- 三 その年における第一号に規定する帳簿書類に取引の全部又は一部を隠ぺいし又は仮装して記載し又は記録し、その他その記載又は記録をした事項の全体についてその真実性を疑うに足りる相当の理由があること。 その年

2（省略）

(青色申告書に係る更正)

第百五十五条（省略）

- 2 税務署長は、居住者の提出した青色申告書に係る年分の総所得金額、退職所得金額若しくは山林所得金額又は純損失の金額の更正（前項第一号に規定する事由のみに基因するものを除く。）をする場合には、その更正に係る国税通則法第二十八条第二項（更正通知書の記載事項）に規定する更正通知書にその更正の理由を附記しなければならない。

○所得税法施行令

(減価償却資産の範囲)

第六条 法第二条第一項第十九号(減価償却資産の意義)に規定する政令で定める資産は、棚卸資産、有価証券及び繰延資産以外の資産のうち次に掲げるもの(時の経過によりその価値の減少しないものを除く。)とする。

一 建物及びその附属設備(暖冷房設備、照明設備、通風設備、昇降機その他建物に附属する設備をいう。)

二～九(省略)

(家事関連費)

第九十六条 法第四十五条第一項第一号(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。

一 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、事業所得、山林所得又は雑所得を生ずべき業務の遂行上必要であり、かつ、その必要である部分を明らかに区分することができる場合における当該部分に相当する経費

二 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、事業所得又は山林所得を生ずべき業務の遂行上直接必要であつたことが明らかにされる部分の金額に相当する経費

(減価償却資産の取得価額)

第二百二十六条 減価償却資産の第二百十条から第二百二十二条まで(減価償却資産の償却の方法)に規定する取得価額は、別段の定めがあるものを除き、次の各号に掲げる資産の区分に応じ当該各号に掲げる金額とする。

一 購入した減価償却資産 次に掲げる金額の合計額

イ 当該資産の購入の代価(引取運賃、荷役費、運送保険料、購入手数料、関税(関税法第二条第一項第四号の二(定義)に規定する附帯税を除く。)その他当該資産の購入のために要した費用がある場合には、その費用の額を加算した金額)

ロ 当該資産を業務の用に供するために直接要した費用の額

二～五(省略)

2(省略)

(減価償却資産の耐用年数、償却率等)

第二百二十九条 減価償却資産の第二百十条第一項第一号及び第三号並びに第二百十条の二第一項第一号及び第三号(減価償却資産の償却の方法)に規定する耐用年数、第二百十条第一項第一号及び第二百十条の二第一項第一号に規定する耐用年数に応じた償却率、同号に規定する耐用年数に応じた改定償却率、同条第二項第一号に規定する耐用年数に応じた保証率並びに第二百十条第一項第一号

及び第三号に規定する残存価額については、財務省令で定めるところによる。

○消費税法施行令

(課税資産の譲渡等及び特定課税仕入れに係る消費税の課税標準の額)

第四十五条 法第二十八条第一項及び第二項に規定する金銭以外の物又は権利その他経済的な利益の額は、当該物若しくは権利を取得し、又は当該利益を享受する時における価額とする。

2 次の各号に掲げる行為に該当するものの対価の額は、当該各号に定める金額とする。

一 代物弁済による資産の譲渡 当該代物弁済により消滅する債務の額（当該代物弁済により譲渡される資産の価額が当該債務の額を超える額に相当する金額につき支払を受ける場合は、当該支払を受ける金額を加算した金額）に相当する金額

二 負担付き贈与による資産の譲渡 当該負担付き贈与に係る負担の価額に相当する金額

三 金銭以外の資産の出資 当該出資により取得する株式（出資を含む。）の取得の時における価額に相当する金額

四 資産の交換 当該交換により取得する資産の取得の時における価額（当該交換により譲渡する資産の価額と当該交換により取得する資産の価額との差額を補うための金銭を取得する場合は当該取得する金銭の額を加算した金額とし、当該差額を補うための金銭を支払う場合は当該支払う金銭の額を控除した金額とする。）に相当する金額

五 第二条第一項第三号に掲げる資産の移転又は出資があつたものとみなされるもの 当該資産の移転の時又は同号に規定する受益者がその信託財産に属する資産を有するものとみなされる信託が同号の法人課税信託に該当することとなつた時における当該資産の価額に相当する金額

3 事業者が課税資産の譲渡等（特定資産の譲渡等に該当するものを除く。以下この項において同じ。）に係る資産（以下この項において「課税資産」という。）と課税資産の譲渡等以外の資産の譲渡等に係る資産（以下この項において「非課税資産」という。）とを同一の者に対して同時に譲渡した場合において、これらの資産の譲渡の対価の額（法第二十八条第一項に規定する対価の額をいう。以下この項において同じ。）が課税資産の譲渡の対価の額と非課税資産の譲渡の対価の額とに合理的に区分されていないときは、当該課税資産の譲渡等に係る消費税の課税標準は、これらの資産の譲渡の対価の額に、これらの資産の譲渡の時における当該課税資産の価額と当該非課税資産の価額との合計額のうちに当該課税資産の価額の占める割合を乗じて計算した金額とする。

○減価償却資産の耐用年数等に関する省令

(一般の減価償却資産の耐用年数)

第一条 所得税法（昭和四十年法律第三十三号）第二条第一項第十九号（定義）又は法人税法（昭和四十年法律第三十四号）第二条第二十三号（定義）に規定する減価償却資産（以下「減価償却資産」という。）のうち鉱業権（租鉱権及び採石権その他土石を採掘し又は採取する権利を含む。以下同じ。）、坑道及び公共施設等運営権以外のものの耐用年数は、次の各号に掲げる資産の区分に応じ当該各号に定める表に定めるところによる。

一 所得税法施行令（昭和四十年政令第九十六号）第六条第一号、第二号及び第四号から第七号まで（減価償却資産の範囲）又は法人税法施行令（昭和四十年政令第九十七号）第十三条第一号、第二号及び第四号から第七号まで（減価償却資産の範囲）に掲げる資産（坑道を除く。）別表第一（機械及び装置以外の有形減価償却資産の耐用年数表）

二～四（省略）

2～9（省略）

別表第一 機械及び装置以外の有形減価償却資産の耐用年数表〔第一条〕

種類	構造又は用途	細目	耐用年数
建物	(省略)		
建物 附属 設備	電気設備（照明設備を含む。）	蓄電池電源設備 その他のもの	六 十五
	給排水又は衛生設備及びガス設備		十五
	冷房、暖房、通風又はボイラー設備	冷暖房設備（冷凍機の出力が二十二キロワット以下のもの）	十三
		その他のもの	十五
	昇降機設備	エレベーター	十七
		エスカレーター	十五
	消火、排煙又は災害報知設備及び格納式避難設備		八
	エヤーカーテン又はドア自動開閉設備		十二
	アーケード又は日よけ設備	主として金属製のもの	十五
		その他のもの	八
店内簡易装備		三	
可動間仕切り			
前掲のもの以外のもの及び前掲の区分によらないもの	主として金属製のもの その他のもの	十八	

(以下省略)

○調査関係通達

(「その他国税に関する調査の適正な遂行に支障を及ぼすおそれ」があると認める場合の例示)

4-10 法第74条の10に規定する「その他国税に関する調査の適正な遂行に支障を及ぼすおそれ」があると認める場合とは、例えば、次の(1)から(3)までに掲げるような場合をいう。

- (1) 事前通知をすることにより、税務代理人以外の第三者が調査立会いを求め、それにより調査の適正な遂行に支障を及ぼすことが合理的に推認される場合。
- (2) 事前通知を行うため相応の努力をして電話等による連絡を行おうとしたものの、応答を拒否され、又は応答がなかった場合。
- (3) 事業実態が不明であるため、実地に臨場した上で確認しないと事前通知先が判明しない等、事前通知を行うことが困難な場合。

○所得税基本通達

(返還を要しなくなった敷金等の収入すべき時期)

36-7 不動産等の貸付けをしたことに伴い敷金、保証金等の名目により收受する金銭等(以下この項において「敷金等」という。)の額のうち、次に掲げる金額は、それぞれ次に掲げる日の属する年分の不動産所得の金額の計算上総収入金額に算入するものとする。

- (1) 敷金等のうちに不動産等の貸付期間の経過に関係なく返還を要しないこととなっている部分の金額がある場合における当該返還を要しないこととなっている部分の金額 36-6に定める日
- (2) 敷金等のうちに不動産等の貸付期間の経過に応じて返還を要しないこととなる部分の金額がある場合における当該返還を要しないこととなる部分の金額 当該貸付けに係る契約に定められたところにより当該返還を要しないこととなった日
- (3) 敷金等のうちに不動産等の貸付期間が終了しなければ返還を要しないことが確定しない部分の金額がある場合において、その終了により返還を要しないことが確定した金額 当該不動産等の貸付けが終了した日

(売上原価等の費用の範囲)

37-1 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

(必要経費に算入すべき費用の債務確定の判定)

37-2 法第37条の規定によりその年分の不動産所得の金額、事業所得の金額、山林所得の金額又は雑所得の金額の計算上必要経費に算入すべき償却費以外の費用で、その年において債務が確定しているものとは、別段の定めのあるものを除き、次に掲げる要件の全てに該当するものとする。

- (1) その年12月31日(年の中途において死亡し又は出国をした場合には、その死亡又は出国の時。以下この項において同じ。)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定することができるものであること。

(民事事件に関する費用)

37-25 業務を営む者が当該業務の遂行上生じた紛争又は当該業務の用に供されている資産につき生じた紛争を解決するために支出した弁護士報酬その他の費用は、次に掲げるようなものを除き、その支出をした日の属する年分(省略)の当該業務に係る所得の金額の計算上必要経費に算入する。

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

(主たる部分等の判定等)

45-1 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。

(業務の遂行上必要な部分)

45-2 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。

○消費税基本通達

(建物と土地等とを同一の者から同時に譲り受けた場合の取扱い)

11-4-2 事業者が、課税資産と非課税資産とを同一の者から同時に譲り受けた場合には、当該譲りに係る支払対価の額を課税仕入れに係る支払対価の額とその他の仕入れに係る支払対価の額とに合理的に区分しなければならないのであるが、建物と土地等を同一の者から同時に譲り受けた場合において、その支払対価の額につき、所得税又は法人税の土地の譲渡等に係る課税の特例の計算における取扱いにより区分しているときは、その区分による。

○措置法関係通達

(土地等と建物等を一括取得した場合の土地等の取得価額の区分)

35の2-9 土地等を建物等との契約により取得した場合における当該土地等の取得価額については、次によるものとする。

- (1) 当該土地等及び建物等の価額が当事者間の契約において区分されており、かつ、その区分された価額が当該土地等及び建物等の当該取得の時の価額としておおむね適正なものであるときは、当該契約により明らかにされている当該土地等の価額による。
- (2) 当該土地等及び建物等の価額が当事者間の契約において区分されていない場合であっても、例えば、当該土地等及び建物等が建設業者から取得したものであってその建設業者の帳簿書類に当該土地等及び建物等のそれぞれの価額が区分して記載されている等当該土地等及び建物等のそれぞれの価額がその取得先等において確認され、かつ、その区分された価額が当該土地等及び建物等の当該取得の時の価額としておおむね適正なものであるときは、当該確認された当該土地等の価額によることができる。
- (3) (1) 及び (2) により難いときは、当該一括して取得した土地等及び建物等の当該取得の時の価額の比によりあん分して計算した当該土地等の金額を、当該土地等の取得価額とする。

○耐用年数通達

(前掲の区分によらない資産の意義等)

1-1-6 別表第一又は別表第二に掲げる「前掲の区分によらないもの」とは、法人が別表第一に掲げる一の種類に属する減価償却資産又は別表第二の機械及び装置について「構造又は用途」、「細目」又は「設備の種類」ごとに区分しないで、当該一の種類に属する減価償却資産又は機械及び装置の全部を一括して償却する場合のこれらの資産をいい、別表第一に掲げる一の種類に属する減価償却資産又は別表第二の機械及び装置のうち、その一部の資産については区分されて定められた耐用年数を適用し、その他のものについては「前掲の区分によらないもの」の耐用年数を適用することはできないことに留意する。

ただし、当該その他のものに係る「構造又は用途」、「細目」又は「設備の種類」による区分ごとの耐用年数の全てが、「前掲の区分によらないもの」の耐用年数より短いものである場合には、この限りでない。

○固定資産評価基準

第 2 章第 1 節

七 建築設備の評価

家屋の所有者が所有する電気設備、ガス設備、給水設備、排水設備、衛生設備、冷暖房設備、空調設備、防災設備、運搬設備、清掃設備等の建築設備で、家屋に取り付けられ、家屋と構造上一体となつて、家屋の効用を高めるものについては、家屋に含めて評価するものとする。

第 2 章第 3 節 木造家屋

一 評点数の算出方法

1 (省略)

2 市町村長は、当該市町村に所在する木造家屋の状況に応じ、「二 部分別による再建築費評点数の算出方法」又は「三 比準による再建築費評点数の算出方法」のいずれかにより再建築費評点数を求めるものとする。ただし、在来分の木造家屋に係る再建築費評点数は「四 在来分の木造家屋に係る再建築費評点数の算出方法」により求めるものとする。

二 部分別による再建築費評点数の算出方法

部分別による再建築費評点数の算出方法によつて木造家屋の再建築費評点数を求める場合は、当該木造家屋の構造の区分に応じ、当該木造家屋について適用すべき木造家屋評点基準表によつて求めるものとする。

木造家屋評点基準表によつて木造家屋の再建築費評点数を求める場合においては、各個の木造家屋の構造の区分に応じ、当該木造家屋について適用すべき木造家屋評点基準表によつて当該木造家屋の各部分別に標準評点数を求め、これに補正項目について定められている補正係数を乗じて得た数値に計算単位の数値を乗じて算出した部分別再建築費評点数を合計して求めるものとする。

部分別による再建築費評点数の算出方法によつて木造家屋の再建築費評点数を求める場合は、次の「木造家屋再建築費評点数の算出要領」によつて算出するものとする。

〔木造家屋再建築費評点数の算出要領〕

1 及び 2 (省略)

3 木造家屋評点基準表の部分別区分

部分別	内容
(9) 建築設備	電気設備、ガス設備、給水設備、排水設備、衛生設備等家屋に附属して家屋の機能を発揮するための設備をいう。

木造家屋評点基準表の部分別区分の内容は、次のとおりである。

((1) 屋根、(2) 基礎、(3) 外壁、(4) 柱・壁体、(5) 内壁、(6) 天井、(7) 床、(8) 建具、(10) 仮設工事、(11) その他工事につき、省略)

第 2 章第 3 節 非木造家屋

一 評点数の算出方法

1 (省略)

2 市町村長は、当該市町村に所在する非木造家屋の状況に応じ、「二 部分別による再建築費評点数の算出方法」又は「三 比準による再建築費評点数の算出方法」のいずれかにより再建築費評点数を求めるものとする。ただし、在来分の非木造家屋に係る再建築費評点数は「四 在来分の非木造家屋に係る再建築費評点数の算出方法」により求めるものとする。

二 部分別による再建築費評点数の算出方法

部分別による再建築費評点数の算出方法によつて非木造家屋の再建築費評点数を求める場合は、当該非木造家屋の構造の区分に応じ、当該非木造家屋について適用すべき非木造家屋評点基準表によつて求めるものとする。

非木造家屋評点基準表によつて非木造家屋の再建築費評点数を求める場合においては、各個の非木造家屋の構造の区分に応じ、当該非木造家屋について適用すべき非木造家屋評点基準表によつて当該非木造家屋の各部分別に標準評点数を求め、これに補正項目について定められている補正係数を乗じて得た数値に計算単位の数値を乗じて算出した部分別再建築費評点数を合計して求めるものとする。

部分別による再建築費評点数の算出方法によつて非木造家屋の再建築費評点数を求める場合は、次の「非木造家屋再建築費評点数の算出要領」によつて算出するものとする。

[非木造家屋再建築費評点数の算出要領]

1 及び 2 (省略)

3 非木造家屋評点基準表の部分別区分

部分別	内容
(12) 建築設備	電気設備、衛生設備、空調設備、防災設備、運搬設備等家屋に附属して家屋の機能を発揮するための設備をいう。

非木造家屋評点基準表の部分別区分の内容は、次のとおりである。

((1) 主体構造部、(2) 基礎工事、(3) 外周壁骨組、(4) 間仕切骨組、(5) 外部仕上、(6) 内部仕上、(7) 床仕上、(8) 天井仕上、(9) 屋根仕上、(10) 建具、(11) 特殊設備、(13) 仮設工事、(14) その他工事につき、省略)

本件各賦課決定通知書及び本件各更正処分等通知書に附記された理由

1 本件各賦課決定通知書（甲3の1～3）に附記された賦課決定の理由

平成22年賦課決定通知書（甲3の1）の「この処分の理由」欄には、「あなたが平成26年2月26日に提出した平成22年分の所得税の修正申告書（当初申告は期限内申告書）により納付すべきこととなる所得税額1,421,300円に、国税通則法第65条の規定により計算した過少申告加算税142,000円を賦課決定します。なお、あなたが提出した当該修正申告書は、調査があったことにより更正を予知してされた修正申告に該当し、また、当該修正申告書の提出に基づき納付すべき税額の計算の基礎となった事実のうちその修正申告前の税額の計算の基礎とされなかったことについて正当な理由があると認められるものではありません。」と記載されている。

なお、平成23年賦課決定通知書（甲3の2）及び平成24年賦課決定通知書（甲3の3）の「この処分の理由」欄の記載内容は、上記平成22年賦課決定通知書の記載内容とほぼ同一である。

2 本件各更正処分等通知書（甲4の1～3）に附記された更正の理由

本件各更正処分等通知書の「この処分の理由」欄には、不動産所得の金額の総収入金額及び必要経費に係る処分の理由について、以下のとおり記載されている。

なお、平成23年更正処分等通知書及び平成24年更正処分等通知書の「この処分の理由」欄の記載内容について、平成22年更正処分等通知書又は平成23年更正処分等通知書と、その理由が同一である場合には、その記載箇所を示すにとどめ、記載内容は省略する（金額だけが異なる場合も同じ。）。

(1) 平成22年更正処分等通知書（甲4の1）

ア 「設備の修繕費」（本件修繕費）

あなたは、不動産所得の金額の計算上、平成20年1月1日にJと締結した不動産管理業務委託契約書に基づく「設備の修繕費」として1,560,000円を必要経費に算入しています。

しかしながら、当該契約においては、「設備の修繕」は委託業務に含まれておらず、Jが当然にあなたの所有する物件を修繕する義務を負うものではないこと、また、あなたが提示した書類からは、あなたの所有する物件の修繕に際し、あなたがJに指示したことや、Jが当該指示に基づいてあなたの所有する物件の修繕をしたことが明らかでないことから、当該「設備の修繕費」は、当年において債務が確定しているものに対する支出とは認められません。

以上により、「設備の修繕費」は、所得税法第37条第1項に規定する必要経費には算入されません。

イ 「修繕積立金」（本件修繕積立金）

あなたは、不動産所得の金額の計算上、平成20年1月1日にJと締結した不動産管理業務委託契約書に基づく「修繕積立金」として3,723,600円を必要経費に算入しています。

しかしながら、当該契約に基づきJに支払った「修繕積立金」のうち、H及びKに係る修繕積立金363,600円を除く3,360,000円は、Jに支払われた費用ではなく、将来の支出に備えてJに預けられたものであり、当年において債務が確定しているものに対する支出とは認められません。

以上により、当該「修繕積立金」として支払われた金額のうち3,360,000円は、所

得税法第37条第1項に規定する必要経費には算入されません。

ウ 不動産賃貸管理業務委託契約書に基づく「賃室リフォーム代金」（本件賃室リフォーム代金）

あなたは、不動産所得の金額の計算上、平成19年10月1日にJと締結した不動産賃貸管理業務委託契約書に基づく「賃室リフォーム代金」として2,640,000円を必要経費に算入しています。

しかしながら、当該契約においては、「賃室リフォーム」は委託業務に含まれておらず、Jが当然にあなたの所有する物件について、リフォーム工事等を行う義務を負うものではないこと、また、あなたが提示した書類からは、あなたの所有する物件のリフォーム工事等に際し、あなたがJに指示したことや、Jが当該指示に基づいてあなたの所有する物件のリフォーム工事等をしたことが明らかでないことから、当年において債務が確定しているものに対する支出とは認められません。

以上により、当該「賃室リフォーム代金」は、所得税法第37条第1項に規定する必要経費には算入されません。

エ I管理規約ないしI管理業務委託契約書に基づく「修繕積立金」（本件I物件修繕積立金）

あなたは、不動産所得の金額の計算上、I管理規約ないし平成19年10月1日にI管理組合がJと締結したI管理業務委託契約書に基づく「修繕積立金」として1,941,600円を必要経費に算入しています。

しかしながら、当該「修繕積立金」は、将来の支出に備えて預けられたものであり、当年において債務が確定しているものに対する支出とは認められません。

以上により、当該「修繕積立金」は、所得税法第37条第1項に規定する必要経費には算入されません。

オ 不動産運用コンサルティング業務委託契約書に基づく「委託料」（本件コンサルティング委託料）

あなたは、不動産所得の金額の計算上、平成20年1月1日にJと締結した不動産運用コンサルティング業務委託契約書に基づく委託料として282,000円を必要経費に算入しています。

しかしながら、当該契約書には、各業務に係る金額の内訳がなく、不動産収入を得るために直接必要な業務と直接必要な業務以外の業務が明確に区分されていません。

以上により、当該「委託料」は、所得税法第37条第1項に規定する必要経費には算入されません。

カ 不動産会計税務事務委託契約書に基づく「委託料」（本件会計税務事務委託料）

あなたは、不動産所得の金額の計算上、平成20年1月1日にJと締結した不動産会計税務事務委託契約書に基づく委託料として378,000円を必要経費に算入しています。

しかしながら、当該契約書には、各業務に係る金額の内訳がなく、不動産収入を得るために直接必要な業務と直接必要な業務以外の業務が明確に区分されていません。

以上により、当該「委託料」は、所得税法第37条第1項に規定する必要経費には算入されません。

キ 賃貸物件に係る減価償却費

（減価償却費に係る更正の理由については、「この処分の理由」欄に次の記載があるほか、減

償却費の算定根拠として、本件各物件の一覧表及び別表が添付されている。なお、以下の引用部分については、特段の注記ない限り、別表番号のみ本判決添付の別表番号によっている。）

あなたは、不動産所得の金額の計算上、次表の賃貸物件について、別表1（注：原告が必要経費に算入した減価償却費の金額を物件ごとにまとめた表であり、本判決に添付していない。）のとおり減価償却費17,837,251円を必要経費に算入しています。

しかしながら、あなたが行った減価償却費の金額の計算には誤りが認められますので、下記（イ）ないし（ハ）のとおり、土地、建物及び建物附属設備（以下、建物及び建物附属設備を「建物等」といいます。）の取得価額を算出し、減価償却費の計算をした結果、減価償却費は別表B3-1の合計欄の13,762,560円となります。

以上により、17,837,251円と13,762,560円の差額4,074,691円は、所得税法第37条第1項に規定する必要経費には算入されません。

なお、土地及び建物等の取得価額の按分計算については、別表B5及び別表B7ないし9のとおりです。

（イ）賃貸物件の土地及び建物等の取得価額の区分

建物等の取得価額は、所得税法施行令第126条第1項第1号イにおいて、「当該資産の購入の代価」及び同条同項同号ロにおいて、「当該資産を業務の用に供するために直接要した費用の額」の合計額とする旨規定されており、これに従って算定しました。

A 本件H物件の土地及び建物等の取得価額は、昭和63年取得時における固定資産税評価額を基に算出したそれぞれの購入代価に、当該部分の仲介手数料の金額を加算して算定しました（別表B4及び別表B5-1）。

B 本件K物件の土地及び建物等の取得価額は、平成11年取得時における固定資産税評価額を基に算出したそれぞれの購入代価に、当該部分の仲介手数料の金額を加算して算定しました（別表B4）。

なお、平成11年取得時の固定資産税評価額は、平成9年度及び平成12年度の固定資産税評価額を基に時点修正し、算定しました（別表B5-2）。

C 本件N物件、本件P物件、本件I・A物件、本件I・B物件の建物等の取得価額は、賃貸物件の売買契約書又は覚書に記載された建物等の購入代価（建物等については、消費税額を含む。）に、当該部分の仲介手数料の金額を加算して算定しました（別表B4）。

また、土地の取得価額は賃貸物件の売買契約書又は覚書に記載された契約金額から建物等の取得価額を控除し、当該部分の仲介手数料の金額を加算して算定しました（別表B4）。

D 本件L物件の建物等の取得価額は、賃貸物件の売買契約書に記載された消費税額を税率5%で割り戻して算出した建物等の購入代価に、当該消費税額及び当該部分の仲介手数料の金額を加算して算定しました（別表B4）。

また、土地の取得価額は賃貸物件の売買契約書に記載された契約金額から建物等の取得価額及び当該消費税額を控除し、当該部分の仲介手数料の金額を加算して算定しました（別表B4）。

E 本件Q物件の土地及び建物等の取得価額は、平成14年取得時における固定資産税評価額を基に算出したそれぞれの購入代価に、当該部分の仲介手数料の金額を加算して算定し

ました（別表B4）。

なお、平成14年取得時の固定資産税評価額は、平成12年度及び平成15年度の固定資産税評価額を基に時点修正し、算出しました（別表B5-3）。

F 本件I・C物件の土地及び建物等の取得価額は、平成19年取得時における固定資産税評価額を基にそれぞれ算定しました（別表B4）。

なお、平成19年取得時の固定資産税評価額は、平成18年度及び平成21年度の固定資産税評価額を基に時点修正し、算出しました（別表B5-4、別表B5-4-1及び別表B5-4-2）。

(ロ) 賃貸物件の建物と建物附属設備の取得価額の区分

A 本件H物件、本件N物件、本件Q物件、本件L物件、本件I・A物件、本件I・B物件及び本件I・C物件については、別表B3において算定した建物等の取得価額を、固定資産評価基準による再建築評点数（別表B7）と建築時から取得時までの経過期間に対応する旧定額法に基づく減価償却費の計算に相当する算式に当てはめて算出した再建築費評点数の損耗等（別表B8-1）を基に別表B5-1のとおり、建物と建物附属設備に区分しました。

B 本件P物件については、判明した前所有者の取得価額を、前所有者の取得時から譲渡時までの経過期間に対応する旧定額法に基づく減価償却費に相当する算式に当てはめて算出した前所有者取得価額の損耗等（別表B8-2）を基に別表B9-2のとおり、建物と建物附属設備に区分しました。

C 本件H物件の建物については、定率法を選択しているため、平成6年6月の貸付開始時における未償却残高を算出し（別表B10-1）、以後の減価償却費の計算を行い平成21年分の未償却残高を算定して（別表B12-1〔注：ただし、平成21年分までの表〕）、平成22年分の償却の基礎となる金額としました。

D 本件H物件の建物附属設備は、平成16年分にて償却額の累積額が償却可能限度額に達していますので、平成19年分の未償却残高211,603円を平成20年分から5年間で均等償却しました。

E 本件K物件については、昭和55年3月に建築されたものを平成11年4月に取得していますが、取得時において既に建物附属設備の法定耐用年数を超過しており、取得時における建物附属設備の価額は僅少であると認められることから、建物等の取得価額の全額を建物の取得価額としました。

(ハ) 賃貸物件の減価償却費の計算において、適用する耐用年数は別表B6のとおりです。

(2) 平成23年更正処分等通知書（甲4の2）

ア 「設備の修繕費」（本件修繕費）

あなたは、不動産所得の金額の計算上、平成20年1月1日にJと締結し、平成23年9月30日に解約した不動産管理業務委託契約書に基づく「設備の修繕費」として1,170,000円を必要経費に算入しています。

しかしながら、当該契約においては、「設備の修繕」は委託業務に含まれておらず、Jが当然にあなたの所有する物件を修繕する義務を負うものではないこと、また、あなたが提示した書類からは、あなたの所有する物件の修繕に際し、あなたがJに指示したことや、Jが当該指示に基づいてあなたの所有する物件の修繕をしたことが明らかでないことから、当該「設備の

修繕費」は、当年において債務が確定しているものに対する支出とは認められません。

以上により、「設備の修繕費」は、所得税法第37条第1項に規定する必要経費には算入されません。

イ 「修繕積立金」(本件修繕積立金)

あなたは、不動産所得の金額の計算上、平成20年1月1日にJと締結し、平成23年9月30日に解約した不動産管理業務委託契約書及び平成23年10月1日に新たにJと締結した不動産管理業務委託契約書に基づく「修繕積立金」として3,723,600円を必要経費に算入しています。

しかしながら、当該両契約に基づきJに支払った「修繕積立金」のうち、H及びKに係る修繕積立金363,600円を除く3,360,000円は、Jに支払われた費用ではなく、将来の支出に備えてJに預けられたものであり、当年において債務が確定しているものに対する支出とは認められません。

以上により、当該「修繕積立金」として支払われた金額のうち3,360,000円は、所得税法第37条第1項に規定する必要経費には算入されません。

ウ 不動産賃貸管理業務委託契約書に基づく「賃室リフォーム代金」(本件賃室リフォーム代金)

あなたは、不動産所得の金額の計算上、平成19年10月1日にJと締結し、平成23年9月30日に解約した不動産賃貸管理業務委託契約書に基づく「賃室リフォーム代金」として1,980,000円を必要経費に算入しています。

しかしながら、当該契約においては、「賃室リフォーム」は委託業務に含まれておらず、Jが当然にあなたの所有する物件について、リフォーム工事等を行う義務を負うものではないこと、また、あなたが提示した書類からは、あなたの所有する物件のリフォーム工事等に際し、あなたがJに指示したことや、Jが当該指示に基づいてあなたの所有する物件のリフォーム工事等をしたことが明らかでないことから、当年において債務が確定しているものに対する支出とは認められません。

以上により、当該「賃室リフォーム代金」は、所得税法第37条第1項に規定する必要経費には算入されません。

エ I管理規約ないしI管理業務委託契約書に基づく「修繕積立金」(本件I物件修繕積立金)

前記(1)エと同じ。

オ 不動産運用コンサルティング業務委託契約書に基づく「委託料」(本件コンサルティング委託料)

あなたは、不動産所得の金額の計算上、平成20年1月1日にJと締結し、平成23年9月30日に解約した不動産運用コンサルティング業務委託契約書に基づく委託料として211,500円を必要経費に算入しています。

しかしながら、当該契約書には、各業務に係る金額の内訳がなく、不動産収入を得るために直接必要な業務と直接必要な業務以外の業務が明確に区分されていません。

以上により、当該「委託料」は、所得税法第37条第1項に規定する必要経費には算入されません。

カ 不動産会計税務事務委託契約書に基づく「委託料」(本件会計税務事務委託料)

あなたは、不動産所得の金額の計算上、平成20年1月1日にJと締結し、平成23年9月

30日に解約した不動産会計税務事務委託契約書に基づく委託料として283,500円を必要経費に算入しています。

しかしながら、当該契約書には、各業務に係る金額の内訳がなく、不動産収入を得るために直接必要な業務と直接必要な業務以外の業務が明確に区分されていません。

以上により、当該「委託料」は、所得税法第37条第1項に規定する必要経費には算入されません。

キ 賃貸物件に係る減価償却費

(減価償却費に係る更正の理由については、「この処分の理由」欄に次の記載があるほか、減価償却費の算定根拠として、本件各物件の一覧表及び別表が添付されている。)

本文は、別表B3-1を別表B3-2(注:ただし、本件N物件の減価償却費の金額が異なるもの)と読み替えるほか、前記(1)キの本文と同じ。

(イ) 賃貸物件の土地及び建物等の取得価額の区分

前記(1)キ(イ)と同じ。

(ロ) 賃貸物件の建物と建物附属設備の取得価額の区分

A 前記(1)キ(ロ)Aと同じ。

B 前記(1)キ(ロ)Bと同じ。

C 本件H物件の建物については、定率法を選択しているため、平成6年6月の貸付開始時における未償却残高を算出し(別表B10-1)、以後の減価償却費の計算を行い平成22年分の未償却残高を算定して(別表B12-1〔注:ただし、平成22年分までの表〕)、平成23年分の償却の基礎となる金額としました。

D 前記(1)キ(ロ)Dと同じ。

E 前記(1)キ(ロ)Eと同じ。

F 本件L物件の建物附属設備は、平成22年分にて償却額の累積額が償却可能限度額に達していますので、平成22年分の未償却残高307,103円を平成23年分から5年間で均等償却しました。

(ハ) 前記(1)キ(ハ)と同じ。

(3) 平成24年更正処分等通知書(甲4の3)

ア 総収入金額

あなたは、不動産所得の金額の計算上、あなたの所有するIの賃借人であるRから受領した敷金60,000円、Lの賃借人であるMから受領した敷金100,500円及びNの賃借人であるOから受領した敷金110,000円を総収入金額に算入していませんが、当該金額は、賃借人に返還する必要がないものと認められますので、当該金額の合計額270,500円を総収入金額に加算します。

イ 不動産管理業務委託契約書に基づく「修繕積立金」(本件修繕積立金)

あなたは、不動産所得の金額の計算上、平成23年10月1日にJと締結した不動産管理業務委託契約書に基づく「修繕積立金」として3,723,600円を必要経費に算入しています。

しかしながら、当該契約に基づきJに支払った「修繕積立金」のうち、H及びKに係る修繕積立金363,600円を除く3,360,000円は、Jに支払われた費用ではなく、将来の支出に備えてJに預けられたものであり、当年において債務が確定しているものに対する支

出とは認められません。

以上により、当該「修繕積立金」として支払われた金額のうち3,360,000円は、所得税法第37条第1項に規定する必要経費には算入されません。

ウ I管理規約ないしI管理業務委託契約書に基づく「修繕積立金」（本件I物件修繕積立金）前記ア（エ）と同じ。

エ 賃貸物件に係る減価償却費

（減価償却費に係る更正の理由については、「この処分の理由」欄に次の記載があるほか、減価償却費の算定根拠として、本件各物件の一覧表及び別表が添付されている。）

本文は、別表B3-1を別表B3-3と読み替えるほか、前記（1）キの本文と同じ。

（イ）賃貸物件の土地及び建物等の取得価額の区分

前記（1）キ（イ）と同じ。

（ロ）賃貸物件の建物と建物附属設備の取得価額の区分

A 前記（1）キ（ロ）Aと同じ。

B 前記（1）キ（ロ）Bと同じ。

C 本件H物件の建物については、定率法を選択しているため、平成6年6月の貸付開始時における未償却残高を算出し（別表B10-1）、以後の減価償却費の計算を行い平成23年分の未償却残高を算定して（別表B12-1〔注：ただし、平成23年分までの表〕）、平成24年分の償却の基礎となる金額としました。

D 前記（1）キ（ロ）Dと同じ。

E 前記（1）キ（ロ）Eと同じ。

F 前記（2）キ（ロ）Fと同じ。

G 本件N物件の建物附属設備は、平成23年分にて償却額の累積額が償却可能限度額に達していますので、平成23年分の未償却残高115,252円を平成24年分から5年間で均等償却しました。

H 本件Q物件の建物附属設備は、平成23年分にて償却額の累積額が償却可能限度額に達していますので、平成23年分の未償却残高232,776円を平成24年分から5年間で均等償却しました。

（ハ）前記（1）キ（ハ）と同じ。

3 本件各更正処分等通知書（甲4の1～3）に附記された賦課決定の理由

本件各更正処分等通知書の「この処分の理由」欄には、過少申告加算税の賦課決定の理由について、「平成22年分の今回更正（当初申告は期限内申告書）により納付すべきこととなる所得税額6,017,200円に、国税通則法第65条の規定により計算すると過少申告加算税は791,500円となります。なお、今回更正に基づき納付すべき税額の計算の基礎となった事実のうち今回更正前の税額の計算の基礎とされなかったことについて正当な理由があると認められるものではありません。」と記載されている。

なお、平成23年更正処分等通知書（甲4の2）及び平成24年更正処分等通知書（甲4の3）の「この処分の理由」欄の記載内容は、上記平成22年更正処分等通知書の記載内容とほぼ同じである。

以上

当事者の主張の要旨

1 争点①（本件修繕費は必要経費に算入すべきものか）について

（被告の主張の要旨）

- (1) 本件管理委託契約書1においては、本件各物件の「設備の修繕」が委託業務に含まれておらず、一方、修繕費について、原告からの定額管理費をもってその支払を行うものの、その支払については、原告が別途指示する必要がある旨定められている（本件管理委託契約書1の6条3項、4項）。

そうすると、本件管理委託契約1においては、「設備の修繕」は委託業務に含まれておらず、本件各物件について修繕が必要な事態が生じた場合においても、本件会社が契約に基づき当然にその修繕を行う義務を負うことにはならず、同契約とは別に原告が本件会社に対して修繕の指示（又は新たな契約）を行って初めて、本件会社の修繕義務及びこれに対応する原告の修繕費用支払義務が発生することとなると解される。

本件管理委託契約1における委託業務に「設備の修繕」が含まれていないことは、平成23年10月1日付けで新たに締結し直された本件管理委託契約2において、委託業務として「設備の修繕業務」が新たに付け加えられていることからしても裏付けられる。

- (2) ア 本件管理委託契約1においては、「設備の修繕」は委託業務に含まれていないから、原告が本件会社に対して本件管理委託契約1に基づき支払った本件修繕費（定額管理費のうち「設備の修繕費」月額13万円に相当する。）は、実際の修繕の発生に先立って定額で支払われたもので、原告が本件会社に対して単に金員を預けたというもの（預け金）にすぎない。そして、原告が本件会社に対して本件修繕費を支払っただけでは、本件会社の修繕義務及びこれに対応する原告の修繕費用支払義務が成立したとはいえないのであるから、この段階において本件修繕費に係る「債務の確定」があったということとはできない。

イ このような預け金を不動産所得の金額の計算上必要経費に算入するためには、「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」として、具体的な修繕義務発生の基礎となる事実が発生し、少なくとも原告が本件会社に対して修繕の指示（又は新たな契約）を行い、実際の修繕に基づいて、その修繕に係る費用の支払（本件管理委託契約書1の6条4項に基づく、原告の指示に基づく設備の修繕費等からの支払）を行う必要がある。

- (3) 以上のとおり、本件管理委託契約1に基づき支払われた本件修繕費は、「債務の確定」が認められず、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はない。

（原告の主張の要旨）

- (1) 本件管理委託契約1は清算を伴わない固定委託費一括払一括請負業務契約（ランプサム契約）であり、このような契約は民法上も税務上も有効である。このことは、本件会社の納税地を所轄する千葉東税務署も、本件会社に対する実地の調査において認めていた。そうすると、所得税基本通達37-2が「債務の確定」の判定要件として掲げる「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」の要件を充たすというべきである。

また、本件会社は原告から本件修繕費が支払われた時点でこれを売上げとして計上しているから、費用収益照応の原則の下で、本件各物件の将来の修繕を行わなくてはならない原因となる事実が発生しているというべきであり、所得税基本通達37-2が定める「その年12月31日ま

でに当該債務に基づいて具体的な給付をすべき原因となる事実が発生していること」の要件も充たすというべきである。

したがって、本件修繕費は「債務が確定」したといえ、必要経費に算入すべきものである。

- (2) 上記のとおり、本件管理委託契約1は固定委託費一括払一括請負契約であるから、修繕の必要が発生する都度、原告が本件会社に修繕を指示することは予定されておらず、三島税務署長も平成23年10月以降の「設備の修繕費」名目による支出を必要経費と認めている。また、本件管理委託契約書1別紙2においては、物件ごとに「設備の修繕費」が明示されているから、設備の修繕業務は委託業務に含まれていたというべきである。そして、本件会社の定款においては、「不動産賃貸、不動産管理、不動産リフォーム業務」、「その他前号に附帯する一切の業務」と定められている上、本件管理委託契約1においては、同契約に定めのない事項で必要なものについては、誠意を持って協議するものとする旨の定めが置かれていたところ、原告は本件会社との間で本件各物件の修繕業務が委託業務に含まれることを口頭で確認していたから、設備の修繕業務が本件管理委託契約1に基づく委託業務に含まれないとの被告の主張は失当である。
- (3) 本件会社は、原告から本件管理委託契約1に基づき本件修繕費が支払われた時点で売上げとして計上し、実際に設備の修繕を行った時点でその都度損金処理するという、GAAP（一般に公正妥当と認められた会計原則）に則った会計処理をしているところ、千葉東税務署長は本件会社に対する税務調査においてこのような経理処理全般を税務上正当であると認めていた。
- (4) 本件会社が行った修繕業務の内容は、本件会社の総勘定元帳、仕訳帳及び証憑書類である甲117の1及び2のとおりであり、青色申告法人である本件会社の総勘定元帳等に誤りがある旨の指導を受けたこともないから、甲117の1及び2の信用性は高いというべきであるところ、甲117の1及び2によれば、本件会社が行った修繕に要した費用は賃料収入の約2%であり、本件修繕費（月額13万円）に相当するといえる。また、甲200の1及び2によって、原告が実際に本件会社に支払った本件修繕費及び本件賃室リフォーム代金の合計の95%以上に相当する原状回復等の業務が本件会社によって実際に行われていることが明らかにされているから、経費として妥当であることを合理的に推認させるに足りる程度の具体的立証がされたというべきである。

2 争点②（本件修繕積立金は必要経費に算入すべきものか）について

（被告の主張の要旨）

- (1) 本件管理委託契約1の6条6項において、「修繕積立金」は、原告からの預り金として、本件会社の会計処理とは切り離して資金を積み立てるものとし、その取崩しについては、書面をもって原告の了解を得て着手する旨定めている。このような規定によれば、原告が本件管理委託契約1に基づいて本件会社に対して支払った「修繕積立金」は、本件会社に対して支払われた「費用」ではなく、将来の修繕に備えて本件会社に預けている原告の「預け金」すなわち「資産」と解すべきものである。

そして、本件管理委託契約1の条項又はその解釈として、原告が本件会社に対して本件修繕積立金を支払っただけでは、本件会社の修繕義務及びこれに対応する原告の修繕費用支払義務がに成立したとはいえないのであるから、この段階において、本件修繕積立金に係る「債務の確定」があったということはできない。

- (2) また、修繕積立金を不動産所得の金額の計算上必要経費に算入するためには、「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」として、具体的な修繕義務発生的基础となる事実

が発生し、少なくとも原告が書面をもって修繕積立金の取崩しの了解をし（本件管理委託契約書 1 及び 2 の各 6 条 6 項）、本件会社に対して修繕の指示（又は新たな契約）を行い、本件会社が原告からの指示等に基づいて実際に修繕を行い、当該修繕の費用が取り崩された修繕積立金から支払われる必要がある。

この点、本件においては、原告が書面による修繕積立金の取崩しの了解をした事実や、原告の指示等に基づいて実際に修繕が行われ、取り崩された修繕積立金が支払に用いられた事実は認められないのであるから、本件修繕積立金は、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はない。

- (3) なお、国税庁のホームページに掲載されている質疑応答事例「賃貸の用に供するマンションの修繕積立金の取扱い」（乙 1 1。以下「本件質疑応答事例」という。）は、修繕積立金は、その抛出のみをもっては、その年の必要経費に算入されないのが原則であるところ、一定の要件を満たすものについては、例外的にその支払期日の属する年分の必要経費に算入しても差し支えないとするものである。

しかしながら、本件修繕積立金は、原告所有の本件各物件の将来的な修繕等の費用に充てるために、本件各物件の管理組合に対して抛出されたものではなく、本件会社に対して抛出されたものであり、しかも、本件修繕積立金の支払は、その根拠とされる本件各管理委託契約が国土交通省の定めるマンション標準管理規約に沿ったものとはいえないため、少なくとも、本件質疑応答事例における「修繕積立金の支払がマンション標準管理規約に沿った適正な管理規約に従い」との要件、「①区分所有者となった者は、管理組合に対して修繕積立金の支払義務を負うことになること」との要件を充足しない。したがって、本件修繕積立金について、本件質疑応答事例に則した取扱いをすべきものではない。

- (4) 以上のとおり、本件各管理委託契約に基づき支払われた本件修繕積立金は、「債務の確定」が認められず、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はない。

(原告の主張の要旨)

- (1) 本件管理委託契約 1 は前記のとおり固定委託費一括払一括請負契約であるところ、原告が本件修繕積立金を抛出することによって、本件会社は、本件管理委託契約 1 に基づき、大規模修繕計画案を作成し提案を行い、修繕工事の発注、履行確認を行う債務を負うことになるから、所得税基本通達 37-2 が定める「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」の要件を充たすというべきである。

また、本件会社は原告が本件修繕積立金を支払った時点で上記債務を負うこととなり、将来において修繕を行わなくてはならない原因となる事実が発生しているというべきであるから、所得税基本通達 37-2 が定める「その年 12 月 31 日までに当該債務に基づいて具体的な給付をすべき原因となる事実が発生していること」の要件も充たす。

したがって、本件修繕積立金は「債務が確定」したといえ、必要経費に算入することができる。

- (2) 本件修繕積立金は、原告及び本件会社が流用することができないよう、個別の建物ごとの積立定期預金通帳に保全管理されていることからすれば、本件会社に帰属することは明らかであり、これが原告の資産に当たるとの被告の主張は失当である。

- (3) 本件管理委託契約 1 においては、同契約に定めのない事項で必要なものについては、誠意を持って協議するものとする旨が定められているところ、原告は、本件会社との間で修繕積立金による修繕業務が委託業務に含まれることを口頭で確認していた。そして、本件会社が本件管理委託

契約1に基づく修繕義務を履行していることは、平成21年3月31日に本件会社に対する税務調査（甲116の1参照）を担当した千葉東税務署職員も認めていた。

(4) 本件管理委託契約2に基づく「設備の修繕費」については、原告が拠出した時点で必要経費であると認められているところ、本件修繕積立金に係る本件管理委託契約1の規定は「設備の修繕費」に係る本件管理委託契約2の規定と何ら変わりがないから、本件修繕積立金についても同様に必要経費と認められるべきである。

(5) 被告が指摘する本件質疑応答事例は法的拘束力を有せず、原告に適用されるものではなく、仮にこれが原告に適用されるとしても、本件修繕積立金は、原告による流用を許さない形で保全管理されているから、全国の他のマンションと同様、必要経費と認められるべきであり、また、本件H物件及び本件K物件に係る修繕積立金の支払も必要経費と認められていることからすれば、本件修繕積立金についても同様に必要経費と認められるべきである。

3 争点③（本件貸室リフォーム代金は、必要経費に算入すべきものか）について （被告の主張の要旨）

(1) 本件賃貸管理委託契約書1においては、原状回復業務が本件会社に対する委託業務として記載されていない。

そうすると、本件賃貸管理委託契約1においては、原状回復業務は委託業務に含まれておらず、本件各物件の貸室について原状回復が必要な事態が生じた場合においても、本件会社が同契約に基づき当然に本件各物件の貸室の原状回復を実施する義務を負うことにはならず、この契約とは別に原告が本件会社に対して原状回復の指示（又は新たな契約）を行って初めて本件会社の原状回復義務及びこれに対応する原告の費用支払義務が発生することになると解される。

本件賃貸管理委託契約1における委託業務に原状回復業務が含まれないことは、平成23年10月1日付けで新たに締結し直された本件賃貸管理委託契約2において「原状回復工事を含むリフォーム工事業務」（1条1項⑤号）として原状回復業務が新たに付け加えられていることから裏付けられる。

(2) ア 本件賃貸管理委託契約1においては、原状回復業務は委託業務に含まれていないから、原告が本件会社に対して同契約に基づき支払った本件貸室リフォーム代金は、実際の原状回復業務に必要な費用の発生に先立って定額で支払われたもので、原告が本件会社に対して単に金員を預けたというもの（預け金）にすぎない。そして、原告が本件会社に本件貸室リフォーム代金を支払っただけでは、本件会社の原状回復義務及びこれに対応する原告の費用支払義務が成立したとはいえないのであるから、この段階において本件貸室リフォーム代金に係る「債務の確定」があったということとはできない。

イ このような預け金を不動産所得の金額の計算上必要経費に算入するためには、「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」として、具体的な原状回復義務の発生の基礎となる事実が発生し、少なくとも原告が本件会社に対して原状回復を実施する指示（又は新たな契約）を行い、実際の原状回復業務に基づいて、その原状回復業務に係る費用の支払を行う必要がある。

(3) 以上のとおり、本件賃貸管理委託契約1に基づき支払われた本件貸室リフォーム代金は、「債務の確定」が認められず、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はない。

（原告の主張の要旨）

(1) 本件賃貸管理委託契約1は、本件管理委託契約1と同様、固定委託費一括払一括請負契約であ

るから、本件賃室リフォーム代金は、所得税基本通達37-2に定める「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」の要件を充たすというべきである。

また、原告が本件賃貸管理委託契約1に基づく「賃室リフォーム代金」を支払った時点で、本件会社は現在又は将来における修繕を行う義務を負うから、所得税基本通達37-2が定める「その年12月31日までに当該債務に基づいて具体的な給付をすべき原因となる事実が発生していること」の要件も充たす。

したがって、本件賃室リフォーム代金は「債務が確定」したといえ、必要経費に算入することができる。

(2) 上記のとおり、本件賃貸管理委託契約1は固定委託費一括払一括請負契約であるから、修繕の必要が発生する都度、原告が本件会社に修繕を指示することは予定されておらず、三島税務署長も平成23年10月以降の「設備の修繕費」名目による支出を必要経費と認めている。また、本件賃貸管理委託契約書1別紙3においては、物件ごとに「賃室リフォーム代金」が明示されているから、原状回復又はリフォーム工事等をする業務は委託業務に含まれていたというべきである。そして、本件会社の定款においては、「不動産賃貸、不動産管理、不動産リフォーム業務」、「その他前号に附帯する一切の業務」と定められている上、本件賃貸管理委託契約1においては、同契約に定めのない事項で必要なものについては、誠意を持って協議するものとする旨の定めが置かれていたところ、原告は本件会社との間で原状回復等の業務が委託業務に含まれることを口頭で確認していたから、原状回復又はリフォーム工事等をする業務が本件賃貸管理委託契約1に基づく委託業務に含まれないとの被告の主張は失当である。

(3) 本件会社は、原告から本件賃貸管理委託契約1に基づき本件賃室リフォーム代金が支払われた時点で売上げとして計上し、実際に原状回復等の業務を行った時点でその都度損金処理するという、GAAPに則った会計処理をしているところ、千葉東税務署長は本件会社に対する税務調査においてこのような経理処理全般を税務上正当であると認めていた。

(4) 本件会社が行った修繕業務の内容は、本件会社の総勘定元帳、仕訳帳及び証憑書類である甲117の1及び2のとおりであり、青色申告法人である本件会社の総勘定元帳等に誤りがある旨の指導を受けたこともないから、甲117の1及び2の信用性は高いというべきであるところ、甲117の1及び2によれば、本件会社が行った賃室リフォーム代金の額は賃料収入の約3%であり、本件賃室リフォーム代金（月額22万円）に相当するといえる。また、甲200の1及び2によって、原告が実際に本件会社に支払った本件修繕費及び本件賃室リフォーム代金の合計の95%以上の金員に相当する原状回復等の業務が本件会社によって実際に行われていることが明らかにされているから、経費として妥当であることを合理的に推認させるに足りる程度の具体的立証がされたというべきである。

4 争点④（本件I物件修繕積立金は、必要経費に算入すべきものか）について

（被告の主張の要旨）

(1) 原告は、本件I物件修繕積立金の法的位置付けについて、不明確かつ多義的な主張をしているところ、その法的位置付けを以下のとおり場合分けしてみても、同積立金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はできない。

(2) 本件I物件修繕積立金を、I管理規約に基づき区分所有者である原告から本件管理組合に対して支払われた金員とみた場合

ア 本件管理組合の理事長としての原告名義の普通預金口座（以下「本件管理組合預金口座」と

いう。)には、本件各係争年分に係る期間(平成22~24年)において、原告の上記主張によれば同口座に振り込まれることになる本件I物件修繕積立金月額16万1800円の入金を確認できないのであるから、原告が本件I物件修繕積立金を本件会社に支払い、本件会社が同積立金を本件管理組合に対して支払ったとする原告の上記主張は、根拠を欠くものである。

イ また、そもそも、修繕積立金は、実際に修繕等が行われていない限りにおいては、具体的な給付をすべき原因となる事実が発生していないから、単に拠出をしたのみでは「債務の確定」があったとはいえない。

すなわち、マンションの管理組合に対して支出した修繕積立金は、これを収受した管理組合において実際に修繕等の費用に充てられず、かつ、将来の修繕の費用に充てるために留保されている間は、所得税法上、その年において具体的な給付をすべき原因となる事実が発生しておらず、「債務の確定」しているものに該当するとはいえない。したがって、仮に原告がI管理規約に基づいて本件管理組合に対し本件I物件修繕積立金を支払った事実が認められるとしても、「債務の確定」が認められず、当該修繕積立金を不動産所得の金額の計算上必要経費に算入することはできない。

ウ 本件質疑応答事例(前記2参照)では、修繕積立金は、その拠出のみをもって、その年の必要経費に算入されないのが原則であるところ、一定の要件を満たすものについては、例外的にその支払期日の属する年分の必要経費に算入しても差し支えないとするものである。

もともと、原告は平成19年7月18日までに本件I物件に係る全ての区分所有権を取得したため、同日以降、本件管理組合の構成員は原告のみであったことからすれば、本件管理組合がなおいわゆる社団性を有していたか疑義があり、そもそも、本件質疑応答事例による取扱いの前提を欠くことが疑われるというべきである。

加えて、本件管理組合預金口座からは、平成21年3月16日に900万円の現金が引き出され、同日、S銀行の原告名義の普通預金口座に同額の900万円が振込入金され、翌17日には、当該原告名義の預金口座から、400万円を1口、500万円を3口、1000万円を1口とする合計2900万円の定期預金の預入れがされていることからすれば、原告は、本件管理組合預金口座の金員を原告名義の預金として流用していることがうかがえる。そうすると、少なくとも、本件質疑応答事例における修繕積立金の必要経費算入要件である「管理組合は、支払を受けた修繕積立金について、区分所有者への返還義務を有しないこと」及び「修繕積立金は、将来の修繕等のためにのみ使用され、他へ流用されるものでないこと」を満たさないことになる。

そうすると、原告がI管理規約に基づき本件管理組合に対して本件I物件修繕積立金を支払った場合であっても、本件質疑応答事例に即した取扱いをすることはできない。

エ したがって、本件I物件修繕積立金は、I管理規約に基づき本件管理組合に対して支払われた場合において、原告の不動産所得の金額の計算上必要経費に算入すべきものではない。

(3) 本件I物件修繕積立金を、本件I物件管理委託契約に基づき本件会社に対して支払われた金員とみた場合

ア 原告が、本件I物件修繕積立金を、本件I物件管理委託契約に基づき本件会社に対して支払われた金員と主張するのであれば、同契約に基づき本件I物件修繕積立金を本件会社に対して支払う義務を負うのはその契約当事者である本件管理組合であって、原告ではないから、このような本件I物件修繕積立金について、原告の不動産所得の金額の計算上必要経費に算入され

るはずがない。

イ また、仮に本件管理組合の構成員が原告のみであるためにその社団性が否定され、原告を本件 I 物件管理委託契約の当事者とみることができるとしても、以下のとおり、本件 I 物件修繕積立金について不動産所得の金額の計算上必要経費に算入することはできない（以下で引用する本件 I 物件管理委託契約書に「本件管理組合」と規定されているものは、いずれも「原告」と読み替える。）。

(ア) 本件 I 物件管理委託契約書においては、本件 I 物件の「設備の修繕」は委託業務に含まれておらず、さらに、修繕積立金については、原告からの預り金として、本件会社の会計処理とは切り離し、資金を積み立てるものとし、その取崩しについては、書面をもって原告の了解を得て着手する旨定めている。このような規定によれば、原告が本件 I 物件管理委託契約に基づいて本件会社に対して支払った修繕積立金は、将来の支出に備えて本件会社に預けられている原告の「預け金」すなわち「資産」と解すべきものである。

そして、原告が本件会社に対して本件 I 物件修繕積立金を支払っただけでは、本件会社の修繕義務及びこれに対応する原告の修繕費用支払義務が成立したとはいえないのであるから、この段階において、同積立金に係る「債務の確定」があったということとはできない。

(イ) また、修繕積立金を不動産所得の金額の計算上必要経費に算入するためには、「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」として、具体的な修繕義務発生基礎となる事実が発生し、少なくとも原告が書面をもって修繕積立金の取崩しの了解をし（本件 I 物件管理委託契約書の 6 条 7 項）、本件会社に対して修繕の指示（又は新たな契約）を行い、本件会社が原告からの指示等に基づいて実際に修繕を行い、当該修繕の費用が取り崩された修繕積立金から支払われる必要がある。

この点、本件においては、原告が書面による修繕積立金の取崩しの了解をした事実や、また、原告の指示等に基づいて実際に修繕が行われ、取り崩された修繕積立金が支払に用いられた事実は認められないのであるから、本件 I 物件修繕積立金を不動産所得の金額の計算上必要経費に算入することはできない。

ウ したがって、本件 I 物件修繕積立金は、本件 I 物件管理委託契約に基づき本件会社に対して支払われた金員とみた場合、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はない。

(4) なお、本件 H 物件及び本件 K 物件については、原告は区分所有者であり、本件質疑応答事例における要件を満たさないとする事情が見当たらないものである。また、本件 I 物件については、少なくとも平成 19 年 7 月までは、原告以外の区分所有者が存在していたから、本件質疑応答事例における要件を満たさないとする事情が見当たらなかったことがうかがえる。したがって、本件質疑応答事例や本件 H 物件、本件 K 物件及び過去の本件 I 物件における取扱いをもって、本件 I 物件修繕積立金を必要経費に算入すべきとする原告の主張には理由がない。

また、本件 I 物件修繕積立金を必要経費に算入することができないのは、所得税法 37 条に規定する必要経費への算入要件である「債務の確定」を満たさないことによるものであって、本件質疑応答事例における要件の判断のみによるものではない。

(原告の主張の要旨)

(1) 本件 I 物件修繕積立金は、原告が、本件管理組合から本件 I 物件管理委託契約に基づき管理費の収納について委託を受けた本件会社に対して支払ったものである。原告が本件 I 物件修繕積立

金を支払ったことは、領収書（甲 2 5 6）並びに本件管理組合の損益計算書及び貸借対照表（甲 1 2 5 の 1～3、2 4 5～2 4 8）による裏付けがあり、これらは実地の調査においても確認されている。

(2) 本件 I 物件管理委託契約は、本件管理委託契約 1 等と同様、固定委託費一括払一括請負契約であって、本件管理組合が修繕の必要がある都度本件会社に修繕の指示をすることを前提としておらず、また、原告がいったん修繕積立金を本件会社に支払った場合、原告が本件会社に対しその返還を求めることはできない。

(3) I 管理規約は国土交通省が定めるマンション標準管理規約と異なるところがなく、このような管理規約によって運営されている全国の他の管理組合と同様、原告が本件会社に本件 I 物件修繕積立金を支払った時点において、所得税基本通達 3 7-2 に定める「その年 1 2 月 3 1 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」の要件を充たすというべきである。また、本件 H 物件及び本件 K 物件に係る修繕積立金の支払は必要経費と認められているから、本件 I 物件修繕積立金についても同様に必要経費と認められるべきである。

被告は、本件 H 物件及び本件 K 物件に係る修繕積立金の支払が必要経費と認められた理由として、本件質疑応答事例に定める要件を満たさないとする事情が見当たらなかったことを指摘する一方で、本件 I 物件修繕積立金につき本件質疑応答事例のみに基づいて必要経費への算入を認めなかったものではない旨主張するが、実際には、法的拘束力を有しない本件質疑応答事例に定める要件を満たすか否かによって必要経費の算入の適否を判断しているから、被告の上記主張には理由がない。

加えて、I 管理規約は国土交通省が定めるマンション標準管理規約と異なるところがなく、本件 I 物件修繕積立金は、管理費とは区分して経理処理され、管理されているのである（甲 1 2 5 の 1～3、同 2 4 4～2 4 8）から、本件質疑応答事例に定める要件を全て満たすことが明らかである。この点、平成 2 1 年 1 2 月末時点における修繕積立金の残高は 6 4 1 万 7 7 7 0 円であり、平成 2 4 年 1 2 月末時点におけるその残高は 1 2 1 9 万 7 5 7 0 円であるところ、その差額である 5 7 7 万 9 8 0 0 円は、修繕積立金の月額である 1 6 万 1 8 0 0 円に 3 6 月を乗じ、平成 2 3 年 4 月時点で修繕費として取り崩した 4 万 5 0 0 0 円を控除した額と一致するのであり、本件修繕積立金は適正に管理されてきたことが裏付けられる。

(4) 原告には本件 I 物件修繕積立金を流用する動機はないところ、本件 I 物件修繕積立金に係る金員については、高金利による運用を行うために、本件管理組合の理事長である原告名義の定期預金としていたにすぎない。なお、本件管理組合の管理会計貸借対照表（甲 2 4 8 [10 枚目]）の平成 2 7 年 1 1 月末時点における「立替金」項目の 1 8 1 2 万 4 0 0 6 円と修繕積立金会計貸借対照表の「資産の部」の合計 1 7 8 6 万 0 5 7 0 円との差額である 2 6 万 3 4 3 6 円は、本件管理組合設立以後の全ての運用収益等であり、運用収益を上げたことは明らかである。

5 争点⑤（本件コンサルティング委託料は必要経費に算入すべきものか）について
（被告の主張の要旨）

(1) ア 本件コンサルティング委託契約 1 においては、「原告の所得税の異議申立書の作成」（⑫号）、「不服審判所への原告の不服申立の諸作業の代行」（⑬号）及び「所得税に係る変更等があった場合に、その内容を理解して、原告に代わって、検討を行い検討書を作成し、原告に提出する業務」（⑭号）が委託されているところ、これらの委託業務に係る各委託料は、いずれも、所得税の課税処分に対する不服申立てなど、所得税に関する紛争に係る費用であ

って、家事費に当たり、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。

イ そして、本件コンサルティング委託契約1においては、14の業務が委託業務として定められているところ、その業務委託料は、全業務の対価として月額2万3500円と定められているのみで、各業務の委託料の内訳が定められておらず、上記の3業務(⑫~⑭号)に係る委託料について明らかに区分されているものではない。

そうすると、本件コンサルティング委託料は、家事費が混在する費用でありその内訳が明らかでないことから、本件コンサルティング委託料のうち、当該業務の遂行上必要な部分が50%を超えるかの判定をすることができないし、「かつ、その必要である部分を明らかに区分」することもできないのであるから、その全額につき、必要経費に算入することができない(所得税法45条1項1号、同法施行令96条1号)。

また、同様に、本件コンサルティング委託契約1については、業務の内容、経費の内容等を検討しても、その業務委託料のうち、「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」が不明であり、これを明らかにする資料もないから、その全額につき、必要経費に算入することができない(所得税法45条1項1号、同法施行令96条2号)。

(2) 原告は、平成23年10月1日付けで本件会社との間で新たに締結し直した本件コンサルティング委託契約2においては、本件コンサルティング委託契約1で委託していた業務のうち、家事費に係る業務に該当する「原告の所得税の異議申立書の作成」(⑫号)、「不服審判所への原告の不服申立ての諸作業の代行」(⑬号)及び「所得税に係る変更等があった場合に、その内容を理解して、原告に代わって、検討を行い検討書を作成し、原告に提出する」(⑭号)を委託業務から除外している。このような変更は、同じく本件コンサルティング委託契約1に基づく「業務委託料」の必要経費該当性が争点となった前回訴訟やこれに先立つ異議申立て及び審査請求の各手続における被告等の主張を踏まえて行われたものと思料される。このことは、原告において、本件コンサルティング委託契約1で本件会社に対して委託した上記各業務に係る経費が家事費である旨自認したことを推認させるものである。

(3) したがって、本件コンサルティング委託料は、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はない。

(原告の主張の要旨)

(1) 被告は租税公課に関する紛争に係る費用が不動産所得の金額の計算上必要経費に当たらないと主張するが、このような解釈は、納税者に認められた所得控除をすることができる権利を制限することとなるから、失当であり、この解釈を前提とする所得税基本通達37-25は違法である。

(2) 仮に所得税基本通達37-25が違法でないとしても、本件各コンサルティング委託契約は、不動産の運用に係る検討に関する業務に委託業務を限定した固定委託費一括払一括請負契約(ランサム契約)であり、原告と本件会社とは、口頭による合意も含め、不動産賃貸に特化した上記業務を原告が本件会社に委託することを合意したのであり、その費用は原告の不動産賃貸収入から支払われるものである。したがって、費用収益対応の原則の下、本件コンサルティング委託料は原告が不動産収益を獲得するために生じたものといえ、家事費が含まれる余地はないから、不動産所得の金額の計算上必要経費に当たるといふべきである。

以上のように、本件各コンサルティング委託契約において定められた委託料は家事費や家事関連費に該当するものではないから、被告の主張は失当である。

(3) 原告は青色申告の承認を受けた納税者であり、所得税基本通達45-1に定める「令第96条

第1号に規定する『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。」が適用されるところ、本件コンサルティング契約1に定められた業務はいずれも不動産賃貸業務の遂行に必要なものであること、本件コンサルティング委託料は不動産賃貸収入に見合った相当な額であること、原告に被用者はいないこと、本件コンサルティング契約1の対象となる不動産は全て賃貸用であることなどを総合勘案すれば、本件コンサルティング委託料は「不動産所得を生ずべき業務の遂行上直接必要であったことが明らかにされる部分の金額に相当するもの」（所得税法施行令96条2号）に該当するというべきである。このことは、本件コンサルティング契約1において委託業務が①号から⑭号までのとおり定められ、賃料収入に対応して費用が算出され、当該費用が実際に支払われていること（このことは実地の調査においても確認され、これを裏付ける請求書〔甲203〕も存在する。）からも明らかである。

6 争点⑥（本件会計税務事務委託料は必要経費に算入すべきものか）について
（被告の主張の要旨）

（1）ア 本件会計税務事務委託契約1においては、「原告の不動産青色申告のための各種資料の作成」（⑥号）、「税務署への申告書提出のための作業」（⑦号）及び「税務調査対応作業」（⑨号）が委託されているところ、これらの委託業務に係る各委託料は、所得税の申告・納付に係るものであるから所得税そのものに関する費用といえ、そもそも、所得税法37条1項が不動産所得の金額の計算上必要経費に算入することができる金額に係るものとして挙げる不動産所得の総収入金額を得るため直接に要した費用又は不動産所得を生ずべき業務について生じた費用に当たるとはいい難い。また、前記5で述べたとおり必要経費に算入されない所得税及びこれに関する紛争に係る費用との関連の密接さからすれば、家事費に該当するものと解される。

イ そして、本件会計税務事務委託契約1においては、9つの業務が委託業務として定められているところ、その業務委託料は、全業務の対価として月額3万1500円と定められているのみで、各業務の委託料の内訳が定められておらず、上記の3業務（⑥号、⑦号、⑨号）に係る委託料について明らかに区分されているものではない。

そうすると、本件会計税務事務委託料は、家事費が混在する費用（家事関連費）でありその内訳が明らかでないことから、本件会計税務事務委託料のうち、当該業務の遂行上必要な部分が50%を超えるかの判定をすることができないし、「かつ、その必要である部分を明らかに区分」することもできないのであるから、その全額につき、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（所得税法45条1項1号、同法施行令96条1号）。

また、同様に、本件会計税務事務委託契約1については、業務の内容、経費の内容等を検討しても、その業務委託料のうち、「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」が不明であり、これを明らかにする資料もないから、その全額につき、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（所得税法45条1項1号、同法施行令96条2号）。

（2）原告は、平成23年10月1日付けで本件会社との間で新たに締結し直した本件会計税務事務委託契約2においては、本件会計税務事務委託契約1において委託していた業務のうち、家事費に係る業務に該当する「原告の不動産青色申告のための各種資料の作成」（⑥号）、「税務署への

申告書提出のための作業」(⑦号)及び「税務調査対応作業」(⑨号)を委託業務から除外している。このような変更は、同じく本件会計税務事務委託契約1に基づく「業務委託料」の必要経費該当性が争点となった前回訴訟やこれに先立つ異議申立て及び審査請求の各手続における被告等の主張を踏まえて行われたものと思料される。このことは、原告において、本件会計税務事務委託契約1で本件会社に対して委託した上記各業務に係る経費が家事費である旨自認したことを推認させるものである。

(3) したがって、本件会計税務事務委託料は、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はない。

(原告の主張の要旨)

(1) 被告は租税公課に関する紛争に係る費用が不動産所得の金額の計算上必要経費に当たらないと主張するが、このような解釈は、納税者に認められた所得控除をすることができる権利を制限することとなるから、失当であり、この解釈を前提とする所得税基本通達37-25は違法である。

(2) 本件各会計税務事務委託契約は、不動産の経理、決算、税務申告等の業務に委託業務を限定した固定委託費一括払一括請負契約(ランプサム契約)であり、原告と本件会社とは、口頭による合意も含め、不動産賃貸に特化した上記業務を原告が本件会社に委託することを合意したのであり、その費用は原告の不動産賃貸収入から支払われるものである。したがって、費用収益対応の原則の下、本件会計税務事務委託料は原告が不動産収益を獲得するために生じたものといえ、家事費が含まれる余地はないから、不動産所得の金額の計算上必要経費に当たるといふべきである。

以上のように、本件会計税務事務委託料は家事費や家事関連費に該当するものではないから、被告の主張は失当である。

(3) 原告は青色申告の承認を受けた納税者であり、所得税基本通達45-1に定める「令第96条第1号に規定する『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。」が適用されるところ、本件会計税務事務委託契約1に定められた業務はいずれも不動産賃貸業務の遂行に必要なものであること、本件会計税務事務手数料は不動産賃貸収入に見合った相当な額であること、原告に被用者はいないこと、本件会計税務事務委託契約1の対象となる不動産は全て賃貸用であることなどを総合勘案すれば、本件会計税務事務委託料は「不動産所得を生ずべき業務の遂行上直接必要であったことが明らかにされる部分の金額に相当するもの」(所得税法施行令96条2号)に該当するというべきである。このことは、本件会計税務事務委託契約1において委託業務が①号から⑨号までのおり定められ、賃料収入に対応して費用が算出され、当該費用が実際に支払われていること(このことは実地の調査においても確認され、これを裏付ける請求書〔甲203〕も存在する。)からも明らかである。

7 争点⑦(減価償却費の計算上、土地及び建物を一括購入した場合における建物の取得価額の算定をどのようにすべきか)について

(被告の主張の要旨)

(1) 本件N物件、本件P物件、本件L物件、本件I・A物件及び本件I・B物件の建物等の取得価額

減価償却資産の取得価額は、その減価償却資産の「購入の代価」であり(所得税法施行令126条1項1号イ)、その価額は、一般的には当事者によって合意された売買契約に基づき購入者

が支払う対価をいい、売買契約書において売買価額が明記されている場合には、特段の事情がない限り、当該価額となるものと解され、このような解釈が「購入の代価」との文言とも整合的である。

この点、本件N物件、本件P物件、本件I・A物件及び本件I・B物件については、それぞれの売買契約書において、土地及び建物等の売買価額（建物等については消費税等の価額を含む。以下同じ。）が、それぞれ区分して明記されており、その価額が特に不合理なものとはいえないことから、各売買契約書に記載された建物等の価額が各建物等の取得価額となる。

また、本件L物件については、売買契約書に土地及び建物等の売買価額の総額が記載され、その内訳は記載されていないものの、消費税等の額が明記されており、土地の譲渡には消費税等が課されない（消費税法6条1項及び同法別表第1の1号）から、当該消費税等は、建物等の購入について課されたものということができ、売買契約書に記載された消費税等の額を取得時の消費税等の税率で割り戻すことによって、売買価額のうち建物等の価額に相当する部分を算出することが可能であるため、この方法により算出した価額が建物等の取得価額となる。

(2) 本件H物件、本件K物件、本件Q物件及び本件I・C物件の建物等の取得価額

ア 本件H物件、本件K物件、本件Q物件及び本件I・C物件については、各売買契約書において、土地と建物等の売買価額を区分することなく、土地及び建物等の売買価額の合計額のみが記載されている（消費税等の額についても記載されていない。）。

それゆえ、これらの物件について、建物等の取得価額を算出するに当たっては、固定資産税評価額に基づいて按分計算する方法が合理的な方法となる。

イ したがって、被告は、各物件の売買契約書に記載された売買価額を基に、原告が上記各物件を取得した年における土地と建物等の固定資産税評価額（ただし、固定資産税の算定に当たって固定資産の評価替えがされていない年〔地方税法341条6号に定める基準年度以外の年〕については、当該資産の取得年度の前後の基準年度における固定資産税評価額に基づき均等に補正した価額）の合計額に、建物等の固定資産税評価額が占める割合を乗じて建物等の取得価額を算出した（別表B4「⑥建物等の購入代価」及び同別表B5-1から5-4まで参照）。

また、所得税法施行令126条1項の規定により、減価償却資産の取得価額に加算する各物件の取得に係る仲介手数料の金額（別表B4「⑦支払金額」及び別表B13参照）についても、上記のとおり算出した土地及び建物等の購入代価に基づき按分して（別表B4「⑨建物等の取得価額に算入すべき金額」参照）、建物等の取得価額に加算した（同表「⑪建物等の取得価額」参照）。

ウ 以上のとおり、上記各物件の建物の取得価額は、合理的な計算方法により算出しており、その算出過程に違法はないから、固定資産税評価額の比率により売買価額を按分することにより算出した金額が、上記各物件の取得価額となる。

(原告の主張の要旨)

(1) 建物の取得価額については、所得税法施行令126条1項1号に定めがあるのみで、その算出方法については何ら規定されていない。したがって、建物の取得価額が明らかでない場合や、建物の価額が契約書に明記されていたとしても、それが取引の持つ経済的機能によって実現された合理的な価額と認められない場合は、租税負担の公平や実質主義の観点から、合理的な方法によって算出することが必要となる。

この点、被告は、売買契約書において売買価額が明記されている場合には、特段の事情がない

限り、当該価額が取得価額であると主張するが、このような主張は措置法関係通達35の2-9に反するものであって、失当である。

- (2) 国税庁は、建物等に関して、平成14年以来、国土交通省が提供して広く一般に利用され裁判例においても信頼できるとされた標準建築価額表を用いて計算した価額（「国税庁公式建物等評価額」）が建物の取得した時の時価であるとの見解を示している。一方、国税不服審判所の裁決例によれば、固定資産税評価額を0.7で除した価額（「国税庁公式土地評価額」）が土地を取得した時の時価であるとされている。したがって、売買契約書に記載された金額に仲介手数料を加算した金額を、「国税庁公式建物等評価額」と「国税庁公式土地評価額」の割合で按分する方法（「国税庁公式時価按分法」）によるのが相当である。

しかるに、本件H物件を除く本件各物件について、被告が主張する建物等の取得価額は、「国税庁公式時価按分法」による取得価額と比較しておおむね10～35%過少であるから、不合理であるといわざるを得ない。また、固定資産税評価額は、一般に、土地について時価の7割、新築建物について時価の5割程度及び中古建物について時価の4割程度でそれぞれ評価されており（甲78～83参照）、建物等に係る固定資産税評価額は不当な初期減価（当初3年で3割減価）がされるため、被告が主張する算定方法によれば、土地の評価額が「国税庁公式時価按分法」による場合と比較して過大となること、被告が主張する土地の評価額と「国税庁公式時価按分法」による場合の土地の評価額との差額については投下資本の回収ができないこととなるから、原告の財産権を侵害するものというべきである。

- (3) そして、原告が依頼した不動産鑑定士作成の鑑定評価書（甲172の1～8。以下「本件各鑑定評価書」といい、各物件ごとに表記するときは、例えば「本件N物件に係る本件鑑定評価書」などという。）における評価額は、原告主張按分法による取得価額と比較して1.78%の乖離にとどまっており、合理的であるといえるから、本件各鑑定評価書に基づいて行った本件各修正申告は相当である。

- (4) 本件各物件に係る個別的な事情について

ア 本件N物件の建物は、一般的なアパートと比較すれば豪華な仕様で建築され、いわゆるバブル崩壊後に時価の半値程度で購入することができたものである（甲76の1及び2）上、平成17年から平成18年にかけて大規模修繕を行ったものである（甲201）から、売買契約書記載の金額によることのできない特別の事情があるというべきであり、本件N物件に係る本件鑑定評価書（甲172の2）によるべきである。

イ 本件L物件は、土地と建物とを同一の売主から購入したものであるから、当該譲受けに係る支払対価の額とその他の仕入れに係る支払対価の額とに合理的に区分しなければならない旨を定めた消費税施行令45条3項及び消費税基本通達11-4-2が適用されること、本件L物件に係る売買契約書に記載された消費税等の額に相当する金額を消費税等の税率で割り戻すことによって計算された金額及び上記の消費税等の額に相当する金額の合計額を本件L物件の建物等の取得価額とする本件各更正処分は、同項の規定及び同通達に違反するものであり、本件L物件に係る本件鑑定評価書（甲172の5）によって取得価額を定めるべきである。

ウ 本件K物件の土地は広大な面積を有し、建物についても大規模開発に係る付帯費用が掛かる等の事情があるから、固定資産税評価額によることのできない特別の事情があり、これらの特別の事情を勘案した同物件に係る本件鑑定評価書（甲172の1）によるべきである。また、本件Q物件及び本件I・C物件について、固定資産税評価額によって土地と建物等の購入代価

を按分するとしても、固定資産税評価額には消費税が含まれておらず（甲92）、建物等の固定資産税評価額に消費税を加算すべきであるから、本件Q物件及び本件I・C物件の土地と建物等の取得価額の算定において上記消費税の加算をしなかった本件各更正処分は誤りであり（最高裁平成●●年（〇〇）第●●号平成9年11月28日第三小法廷判決・税務訴訟資料229号916頁参照）、いずれも上記各物件に係る鑑定評価書（甲172の3及び8）によるべきである。

- 8 争点⑧（減価償却費の計算上、建物本体と建物附属設備の区分及びそれぞれの取得価額をどのように算定すべきか）について
（被告の主張の要旨）

（1）建物本体と建物附属設備の区分の方法

各減価償却資産の耐用年数は財務省令である耐用年数省令（別紙2-5）の規定に委ねられ（所得税法施行令129条）、同省令において、建物及びその附属設備の耐用年数は別表第一に定めるところによるとされているところ（同省令1条1項1号）、同表に建物附属設備として掲げられた造作については、建物に固着されたもので、その建物の使用価値を増加させるもの又はその建物の維持管理上必要なもので、特に建物から分離して償却すべきものとして掲げられたものと解されるから、同表の区分に従った耐用年数によって償却すべきことになる。他方、同表に建物附属設備として掲げられたもの以外の、建物の内部に設置されて建物と物理的・機能的に一体となっている造作に関する取得費相当額は、建物の取得価額に含め、当該建物の耐用年数によって償却すべきと解される。

そして、建物附属設備について、本件各物件のようにその取得価額が各売買契約書上も確定申告書上も明らかではない場合においては、固定資産評価基準による建築設備の再建築費評点数が建物附属設備の取得価額を算定する指標として合理的な数値と解されるから、固定資産税評価における建築設備部分の再建築費評点数の合計が建物全体の再建築費評点数に占める割合を基に、建物本体の取得価額と建物附属設備の取得価額とに按分して算出する方法により、その取得価額を算出するのが合理的である。

なお、中古資産を購入して、再建築費評点数の割合により、建物本体の取得価額と建物附属設備の取得価額とに按分する場合には、建築後、取得するまでの時の経過に応じて発生した損耗等を控除した後の再建築費評点数を求め、当該比率によって建物本体と建物附属設備とに按分する必要が生じる。この場合の損耗の計算は、所得税法49条1項等に定める減価償却費の計算方法に従って算定することが合理的である。

（2）本件各物件の建物附属設備の取得価額

ア 本件H物件、本件N物件、本件Q物件、本件L物件及び本件I物件について

本件H物件、本件N物件、本件Q物件、本件L物件及び本件I物件については、非木造家屋評点調査表又は木造家屋評点調査表により建築設備の再建築費評点数が明らかであることから、建物等全体の取得価額を、建築設備の再建築費評点数とその他の部分の再建築費評点数との比率（原告が取得するまでの損耗額控除後の比率）で区分して、建物附属設備と建物本体の各取得価額を算定した。

なお、上記各物件は、原告が中古物件として購入したものであり、これらの物件に係る売買契約書上、各建物附属設備の「構造又は用途」ごとに区分した上での取得価額の実額が不明であることから、当該物件の建物附属設備の耐用年数は、これを一括して判定せざるを得ない。

そうすると、上記各物件の建物附属設備については、電気設備、給排水設備、衛生設備、ガス設備及びエレベーター等であって、その主要構造部分の材質が金属製であるため、耐用年数省令別表第一により、「前掲のもの以外のもの及び前掲の区分によらないもの」の「主として金属製のもの」に区分され、法定耐用年数は18年となる。

イ 本件K物件及び本件P物件について

本件K物件及び本件P物件については、建築設備の再建築費評点数が不明であり、また、原告もこれまでの所得税の確定申告書において区分計上しておらず、その他に建物附属設備の取得価額が明らかとなる資料もない。したがって、建物本体と建物附属設備を区分することなく建物本体に含めたまま減価償却費の計算をすることも一つの方法ではあるが、本件各更正処分においては、以下のとおり、それぞれの物件に応じて、最も合理的な方法により減価償却費の計算をしている。

(ア) 本件K物件

本件K物件は、建築年月日が昭和55年3月であり、建物と建物附属設備を区分したとしても、原告が同物件を取得した平成11年4月までの間に、建物附属設備の耐用年数(8～18年)が既に経過しており、減価償却費の額を計上することができないため、建物本体と建物附属設備を区分せず、全て建物本体として減価償却費の計算を行っている(このように、建物附属設備を建物に含めて減価償却費を算出することは、原告に有利な減価償却費の計算となる。)

(イ) 本件P物件

本件P物件については、原告は、本件各修正申告において、同物件に係る本件鑑定評価書に基づき、建物本体と建物附属設備とを区分計算している。

しかしながら、同物件については、前所有者が確定申告書に添付した青色申告決算書において、建物本体と給水ポンプを明確に区分して減価償却費の計算を行っていたことからすれば、前所有者が同物件を取得してから原告に譲渡するまでの間の一定の減耗を控除した後の残存価額の比率を基に、建物等の取得価額を建物と給水ポンプとに按分計算し(別表B8-2及び同9-2参照)、減価償却費の計算をすることが合理的である。

なお、給水ポンプの耐用年数については、前所有者が、給水ポンプについて15年としており(甲90)、耐用年数省令における建物附属設備の給排水設備の耐用年数の15年とも一致するので、当該年数を耐用年数としている。

(原告の主張の要旨)

(1) 原告が本件各修正申告の際に用いた本件各鑑定評価書(甲172の1～8)は、本件各物件の類似物件の実額の部分別工事単価積算表を用いて不動産鑑定士が検討し、設備割合について日本不動産鑑定士協会の運用指針の最大値である20パーセントを採用したものであって(甲175)、合理的であるから、建物附属設備の評価については本件各鑑定評価書記載の評価額を採用すべきである。

(2) 本件各物件について

ア 本件H物件、本件N物件、本件Q物件、本件L物件及び本件I物件について

本件H物件について、原告は、平成6年、市川税務署での税務相談において、土地と建物を固定資産税課税標準で按分する方法(「固定資産税課税標準按分法」)によって土地と建物等に区分し、建物等については建物と建物附属設備に区分する必要があるとの指導を受け、その指

導に従った確定申告をしてきた（甲64の1及び2）。原告以外にも建物等を建物と建物附属設備とに区分していない納税者が数多く存在すると推認できる（甲57の1及び2、71）ため、平等原則に従い、原告の確定申告が認められるべきである。

また、本件H物件、本件N物件、本件Q物件、本件L物件及び本件I物件について、耐用年数省令においては、建物本体以外の造作について、建物と一体とせず、全て建物附属設備に区分するものとされているから、固定資産評価基準の部分別再建築費評点数における「仮設工事」及び「その他工事」は、耐用年数省令において「前掲のもの以外のもの及び前掲の区分によらないもの」として建物附属設備に区分すべきである（甲86）。

イ 本件K物件及び本件P物件について

（ア）本件K物件

本件K物件の土地は広大な面積を有し、建物についても大規模開発に係る付帯費用が掛かる等の事情があるところ、これらの特別の事情を勘案した同物件に係る本件鑑定評価書（甲172の1）を前提とした減価償却費の計算をすべきである。また、中古資産である本件K物件について、法令上適用される耐用年数は2年であり、あと2年は建物附属設備の減価償却をすることができるから、減価償却費の計算をしない処分は違法である。

（イ）本件P物件

原告が本件P物件を購入した時点で建物等に建物附属設備が10パーセント以上含まれていると優に推認できるから、建物本体と建物附属設備を区分していなかった前所有者の区分に基づき、建物附属設備の取得価額を0円とした上、その後設置した僅少な給水ポンプの価額のみを建物附属設備に区分するのは誤りである。そして、本件P物件に係る評価計算資料（甲89の4）は、船橋市税務部資産税課長名による家屋評価概要書（甲185）及び同市長名による家屋評価概要書（甲221）によれば評価計算資料（甲89の4）に信用性が認められるから、同評価計算資料に基づいて減価償却の計算をすべきである。なお、同評価計算資料は、船橋市が部分別再建築費評点数を消失したため、原告が部分別再建築費評点数を明らかにするよう求めたところ、同市固定資産税課長名による書簡（甲272の2）において類似物件に係る資料を提示されたため、改めて原告が正規の資料の作成を求め、作成されたものであるという作成経緯に照らしても、その信用性が認められるというべきである。

9 争点⑨（本件各敷金は、総収入金額に算入すべきものか否か）について

（被告の主張の要旨）

- （1）敷金や保証金は、本来は賃借人の債務を担保するためのものであるから、それ自体は賃貸人の収入となる性質の金員ではないが、敷金や保証金などの名目で賃貸人に提供される金員の中には、授受された当初から、あるいは、賃貸借契約終了前であっても一定期間が経過すれば、その全部又は一部が賃貸人に帰属することとなる旨が契約書などで取り決められている場合がある。

このような場合、その授受した金員の実質は、権利金や更新料などと何ら変わらないものであり、当然に、不動産所得の金額の計算上総収入金額に算入すべき金額となるのであるが、その総収入金額としての計上時期は、必ずしもその賃貸借契約の終了時に限られるのではなく、収入すべき権利が確定したとき、すなわち、返還を要しないことが確定したときとなり、その確定の都度、当該金額を総収入金額に算入すべきこととなる。

- （2）ア 本件会社が本件L物件の403号室の賃借人であったM宛てに作成・交付した「Lの見積もりご清算等についてのご連絡」と題する書面によれば、Mは、平成24年6月10日まで

の退去の時点で、原告に対し、403号室賃貸借契約12条1項に定める原状回復義務として9万5812円の支払義務を負い、原告は、同契約6条3項ただし書に基づき、Mから預かっていた敷金10万円（契約書上は10万0500円）を同人に返還するに当たり、同人の原状回復義務に係る9万5812円を差し引いた上で、4188円を返還することとしたもので、原告は、平成24年7月20日に本件会社を経由して同返還金をM名義の預金口座へ振り込む方法によりこれを返還したものである。

そうすると、原告がMから受領した敷金の額10万0500円から同人に返還した4188円を差し引いた残額9万6312円については、返還を要しなくなったことになる。

イ 本件会社が本件N物件の106号室の賃借人であったO宛てに作成・交付した「N・106号の見積もりご清算等についてのご連絡」と題する書面によれば、Oは、平成24年10月の退去の時点で、原告に対し、106号室賃貸借契約13条2項に定める原状回復義務として12万5873円の支払義務を負い、また、未払の賃料として7483円の支払義務を負い、原告は、同契約の頭書特約事項6、4条2項及び4項に基づき、Oから預かっていた敷金11万円を上記各債務に充当し、不足分の2万3356円については債務免除をしたものである。

そうすると、原告は、平成24年10月において、Oから受領した敷金11万円の全額を賃借人に返還していないのであるから、その全額が返還を要しなくなったことになる。

(3) ア 原告は、本件会社との間で締結した本件賃貸管理委託契約2において、本件各物件の貸室に係る①賃料、共益費、敷金、礼金及び更新料の受領並びに敷金の返還に関する業務、②退室時の立会い、原状回復費用の負担割合の決定及び清算に関する業務、③原状回復業務を本件会社に委託しているところ、本件会社は、本件各物件について、賃借人の退去時において、賃貸借契約に基づき原告が預かっていた敷金の額から、賃貸料の未収分の回収や貸室の原状回復費用など賃借人が負担すべき金額を差し引くなどして、残余の債権債務の清算を代行することとなる。

そして、当該委託業務の対価は定額月額59万8700円であり、そのうち貸室リフォーム代金（貸室の原状回復業務及びこれに関連する一切の費用）については、定額月額22万円とされた上、当該費用の多寡にかかわらず、原告と本件会社との間において清算を伴わないものとされている（5条1項⑤号）。

イ 上記のような本件賃貸管理委託契約2における原告と本件会社との契約関係によれば、本件会社は、原告が賃借人から受領する敷金について、その受領及び返還に関する業務を代行するが、飽くまで代行であり、敷金自体を本件会社に帰属させるなどといった契約上の定めはないのであるから、返還を要しなくなった当該敷金は、賃貸借契約の当事者である原告に帰属することは明らかである。他方、同契約に基づき本件会社が実施する原状回復業務に係る費用については、上記アのとおり、貸室リフォーム代金として原告から定額月額22万円の支払がされ、当該費用の過不足については原告と本件会社との間で清算を行わないと定められているから、原告は、月額22万円の貸室リフォーム代金とは別に、改めて、当該費用相当額を本件会社に支払う必要はない。

ウ そうすると、本件賃貸管理委託契約2が適用される貸室の退去時においては、実際に掛かった具体的な原状回復費用は本件会社が支出したものであって、本件会社の経費となるべき金員であり、原告において本件会社に対して実際に掛かった具体的な原状回復費用を支払う

ものではない。

そして、上記（２）のとおり、賃借人M及びOの各退去時において、これらの賃借人から受領した敷金の額のうち、賃借人に返還した敷金の額以外の部分（本件各敷金）は、返還を要しなくなった敷金に当たるから、その金額は不動産所得の金額の計算上総収入金額に算入する必要がある。

（原告の主張の要旨）

（１）本件会社が原告の代理人としてM及びOと締結した賃貸借契約（甲 2 1 9 の 1 及び 2）において、敷金は契約が終了し貸室の明渡しが完了した時点で全額賃借人に返還される旨明示的に定められていたところ、本件会社は、これらの契約に従い、原告が賃借人から預かっていた敷金全額を賃借人に返還した（甲 4 9 ～ 5 1、5 4）。そして、本件会社は、賃借人との解約清算業務が終了したため、本件会社が一時立て替えて支払った敷金相当額を原告に請求し、原告は同額を本件会社に支払った（甲 5 3 の 1 及び 2）。これらはいずれも、三島税務署職員も認めていた。

被告は、原告が本件各敷金の返還を要しなくなったなどと主張するが、一般的に建物賃貸借においては、建物が明け渡された後に本件会社のような不動産管理会社による立会い時に原状回復費用について合意した上で、賃借人に対して原状回復費用の見積りを提示し、賃借人が了解した時点で原状回復費用が決定されるのであって、同時点までは債務不履行であるなどとはみなされず、賃借人が預かっていた敷金は全額返還されなければならないものである。

（２）本件賃貸管理委託契約 2 において、原状回復業務に係る費用は月額 2 2 万円の定額で賄い、原告と本件会社との間で清算を伴わない旨が定められているから、賃借人から支払われる原状回復費用は本件会社に帰属し、原告の収入及び費用には何ら影響しない。

（３）なお、Mに敷金から原状回復費用を控除した残額を返還する際、過誤により、敷金を 1 0 万円であることを前提に当該残額を算出したため、本来の敷金 1 0 万 0 5 0 0 円との差額である 5 0 0 円については、返還を要しなくなったものであるから、総収入金額に算入することを認める。

10 争点⑩（理由附記の不備の有無）について

（原告の主張の要旨）

（１）理由附記の制度趣旨は、処分理由を相手方に知らせることにより、相手方の不服申立てに便宜を与え、かつ、処分庁の判断の慎重、合理性を担保して、その恣意を抑制する点にある。最高裁平成●●年（〇〇）第●●号同 2 3 年 6 月 7 日第三小法廷判決・民集 6 5 卷 4 号 2 0 8 1 頁（以下「平成 2 3 年最高裁判決」という。）等によって示された判例法理によれば、理由附記は、相手方に処分理由を示すことにとどまらず、処分の公正さを担保するものであるから、相手方がその理由を推知できるか否かにかかわらず、第三者においてもその記載自体からその処分理由が明らかとなるものでなければならない。そして、平成 2 3 年最高裁判決の趣旨は、各国税における基本通達などのいわゆる法令解釈通達に従い又はあえて従わずに行われる国税に関する行政処分にも及ぶものと解され、このことは、大阪高等裁判所平成●●年（〇〇）第●●号同 2 5 年 1 月 1 8 日判決・判例時報 2 2 0 3 号 2 5 頁においても明らかにされているところである。

しかるに、本件各賦課決定通知書及び本件各更正処分等通知書には、（２）において詳述するとおり、具体的な事実関係や法令及び通達の適用関係が記載されておらず、処分行政庁の判断過程を逐一検証することができないから、本件各賦課決定通知書の記載は行政手続法 1 4 条 1 項に反し、本件各更正処分等通知書の記載は所得税法 1 5 5 条 2 項及び行政手続法 1 4 条 1 項に反する。

(2) 原告が本件会社に対して支払った「設備の修繕費」及び「貸室リフォーム代金」名目の金員のうち、平成23年10月分以降に係るものについて必要経費に算入されたにもかかわらず、同年9月分以前に係るもの（本件修繕費及び本件貸室リフォーム代金）が必要経費に算入されなかった理由は、本件各更正処分通知書の記載から了知することはできない。また、本件各更正処分等通知書には、所得税基本通達37-2の摘示がなく、法の適用については「所得税法37条1項に規定する必要経費には算入されません」との結論を記載するにとどまり、必要経費に算入されないとの結論に至る判断過程が一切記載されていない。

原告が支払った「修繕積立金」名目の金員のうち、本件H物件及び本件K物件に係るものについて必要経費に算入されたにもかかわらず、その余の本件各物件に係るもの（本件修繕積立金及び本件I物件修繕積立金）について必要経費に算入されなかった理由は、本件各更正処分等通知書の記載から了知することはできず、その記載が処分庁の判断の慎重や合理性を担保するものともいえない。また、本件各更正処分等通知書には、本件修繕積立金及び本件I物件修繕積立金について、「当年において債務が確定しているものに対する支出とは認められません。」との記載があるものの、その結論に至る判断過程が一切記載されていない。

本件コンサルティング委託料及び本件会計税務事務委託料についても、個別の委託内容のうち、どれにつき所得税法37条1項に該当しないかを示すことができるにもかかわらず、本件各更正処分等通知書には、「必要経費に算入されません。」との結論が記載されるにとどまり、法令や通達（所得税基本通達37-25及び45-1）の適用関係についての記載が一切ないため、その結論に至る判断過程を了知することができない。

減価償却費の算定について、原告は本件各修正申告をした際、原告による計算根拠となる不動産鑑定士の評価額を三島税務署長に提出し、実地の調査においてもその確認を依頼していたのであるから、三島税務署長は原告による計算に誤りがあるのであれば、その理由を示すべきであったのに、本件各更正処分等通知書にはその理由が記載されていない。また、土地の価額と建物の価額を区分する方法には複数の方法が存在するところ、措置法関係通達35の2-9、消費税法施行令45条3項及び消費税法基本通達11-4-2の適用関係について、いかなる判断過程を経て、当該方法を選択したのかが一切記載されていない。

本件各敷金について、三島税務署長は実地の調査において帳簿書類が正当であることを認めており、帳簿書類の記載以上に信憑力のある資料を摘示して処分の具体的根拠を明らかにする必要がある（最高裁昭和●●年（○○）第●●号同38年5月31日第二小法廷判決・民集17巻4号617頁）にもかかわらず、その摘示はされていない。また、「当該金額は、賃借人に返還する必要がないものと認められます。」との結論を記載するにとどまり、所得税基本通達36-7の適用関係を含め、原告の総収入金額に算入すべきであるとの結論に至る判断過程が一切記載されていない。

過少申告加算税について、本件各賦課決定通知書にはその賦課決定の根拠法条である通則法65条4項及び5項が記載されていない上、具体的な事実関係が何ら記載されていない。

(被告の主張の要旨)

(1) 本件各賦課決定通知書の記載内容については、①当初期限内申告書が提出されていること、②本件各修正申告書が平成26年2月26日に提出されたこと及び③過少申告加算税の額は本件各修正申告により納付すべきこととなる税額を基に算定していることが明示されており、かつ、④通則法65条4項及び5項に該当しないことも明示されており、行政庁の判断の慎重と合理性を

担保してその恣意を抑制するとともに、処分の理由を名宛人に知らせて不服の申立てに便宜を与えるという理由附記制度の趣旨を充足するものであるから、行政手続法14条1項に違反せず、本件各賦課決定通知書の理由附記に不備はない。

(2) また、本件各更正処分等通知書に附記された更正の理由には、本件修繕費、本件修繕積立金、本件貸室リフォーム代金、本件I物件修繕積立金、本件コンサルティング委託料及び本件会計税務事務委託料の必要経費性、減価償却費の計算並びに総収入金額について、更正の原因となる事実関係を前提に、どのような法律が適用され、それに基づきどのような結論が導き出されるのかについて、それぞれ明記されている。特に、減価償却費については、本件各物件の個別の事情を検討し、それぞれ異なる扱いがされている理由が具体的な根拠と共に示されている上、その記載を前提とした計算表が上記通知書に添付されており、税額の計算過程を一覧することができる。このように、本件各更正処分等通知書における理由附記は、上記(1)のような理由附記制度の趣旨を充足するものであり、したがって、所得税法155条2項及び行政手続法14条1項に違反せず、本件各更正処分等通知書の理由附記に不備はない。

(3) 以上のとおり、本件各賦課決定通知書及び本件各更正処分等通知書に附記された理由は、いずれも法律が求める記載内容を満たしており、理由附記として欠けるところはない。

11 争点⑩(本件各修正申告につき「調査があったことにより当該国税について更正があるべきことを予知してされたものではないとき」〔国税通則法65条5項〕に当たるか)について
(原告の主張の要旨)

(1) 原告の本件各係争年分の所得税に係る調査(以下「本件調査」という。)の違法性

本件調査を担当した三島税務署の調査担当職員(以下「本件調査担当者」という。)が差し置いた文書は、通則法74条の9第1項各号所定の各事項が記載されておらず、また、同号に掲げられていない「青色申告の承認が取り消される」旨が記載された脅迫文書であって、公序良俗(民法90条)に反する無効な文書である。したがって、三島税務署長は、通則法74条の9所定の事前通知の手続を完了しないまま調査を開始したというべきであり、本件調査は通則法74条の9、74条の10及び調査関係通達4-10に反する。

また、本件調査担当者は、実地の調査が終了した平成26年3月11日、何らの説明もなく、本件各賦課決定通知書を留め置いたものであり、調査結果の内容を説明するものとする旨規定する通則法74条の11第2項に反する。

したがって、本件調査は違法である。

(2) 本件各修正申告書の提出が通則法65条5項に規定する「その申告に係る国税についての調査があったことにより当該国税について更正があるべきことを予知してされたものでないとき」に該当すること

ア 「調査があったことにより当該国税について更正があるべきことを予知してされたものでないとき」の意義について、東京地方裁判所昭和●●年(〇〇)第●●号同56年7月16日判決・行裁集32巻7号1056頁(以下「昭和56年東京地裁判決」という。)は、「税務職員がその申告に係る国税についての調査に着手してその申告が不適正であることを発見するに足るかあるいはその端緒となる資料を発見し、これによりその後調査が進行し先の申告が不適正で申告漏れの存することが発覚し更正に至るであろうということが客観的に相当程度の確実性をもって認められる段階に達した後に、納税者がやがて更正に至るべきことを認識したうえで修正申告を決意し修正申告書を提出したものでないこと、言い換えれば右事実を認識する以前

に自ら進んで修正申告を確定的に決意して修正申告書を提出することを必要とし、かつ、それをもつて足りると解すべきである。」と判示している。また、その控訴審である東京高等裁判所昭和●●年（〇〇）第●●号同61年6月23日判決・行裁集37巻6号908頁（以下「昭和61年東京高裁判決」という。）は、上記説示を引用した上で「例外的には、調査の右の段階後に修正申告書が提出された場合でも、申告の決意は右の段階以前になされていたということはあり得る訳であるが、立証の問題としては、経験則上、申告書の提出が調査の右の段階後になされたときは、申告の決意は右の段階後になされたものと事実上推定すべきであり、この推定を破るためには、例えば、調査の着手後でかつ調査が右の段階に至る前に、申告の決意とその内容を税務職員に進んで開示する等のことが必要である。」と判示している。そして、高松高等裁判所平成●●年（〇〇）第●●号同16年1月15日判決・訟務月報50巻10号3054頁（以下「平成16年高松高裁判決」という。）は、「課税庁に対して真に自発的な修正申告の確定的な決意表明を行っていたような場合」には、その決意表明の時点を基準時としてその決意表明がそれ以前に調査があったことによって更正があるべきことを予知してされたものでないかどうかを判断するべきであると判示している。

イ 本件において、昭和56年東京地裁判決及び昭和61年東京高裁判決のいう「先の申告が不適正で申告漏れの存することが発覚し更正に至るであろうということが客観的に相当程度の確実性をもつて認められる段階」とは、平成26年3月5日及び同月6日に実地の調査が行われた段階をいうものと解すべきである。原告は、実地の調査が行われる前である同年2月26日に本件各修正申告書を提出したから、「調査があつたことにより当該国税について更正があるべきことを予知してされたものでないとき」に該当する。

ウ 仮に本件各修正申告書の提出前に調査が行われていたとしても、原告は、平成26年1月16日付けの書面（甲223、乙32）の内容を確認した上で、同月23日に三島税務署長に対し内容証明郵便をもって修正申告を行う所存であることを伝えている（甲45の1）上、本件各修正申告書を提出した日の翌日である同年2月27日には内容証明郵便をもって、修正申告の内容を示す関係書類を送付し、申告の内容を進んで開示している（甲45の4）のであるから、昭和61年東京高裁判決のいう「調査の着手後でかつ調査が右の段階に至る前に、申告の決意とその内容を税務職員に進んで開示」したものとすべきである。また、上記平成26年1月16日付けの書面の内容に照らせば、原告はその時点で、平成16年高松高裁判決のいう「課税庁に対して真に自発的な修正申告の確定的な決意表明を行っていた」というべきである。

エ 原告は、平成26年3月5日に行われた実地の調査以外に、どのような調査がされたかについて了知していないから、実地の調査以外の調査がされたとしても、本件各修正申告書の提出が「調査があつたことにより当該国税について更正があるべきことを予知してされた」とはいえない。なお、原告は、遅くとも平成26年1月23日には、実地の調査に応じる用意があることを三島税務署長に伝えており、実地の調査を拒んでいたものではない。

（被告の主張の要旨）

（1）本件調査の適法性

本件調査担当者は、原告に対し、本件各係争年分の所得税の調査を実施することを事前に通知するために、平成25年10月30日以降、数日おきに繰り返し、原告の納税地及び住民票所在地の固定電話並びに原告の携帯電話へ再三再四架電し、原告との連絡を試みるもいずれも応答がなく、その際に留守番電話へ折返しの連絡依頼の伝言を残すなどして、原告からの連絡を待った

が、原告からの連絡は一切なかった。

また、本件調査担当者は、平成25年11月12日以降、原告の納税地及び住民票所在地への臨場を各3回（同月12日、20日、26日）行ったものの、原告と面会を果たすことができず、臨場時には本件調査担当者宛てに連絡を依頼する旨等を記載した文書を差し置いたが、原告からの連絡は一切なかった。

そのため、三島税務署長は、本件について、調査関係通達において、通則法74条の10に規定する「その他国税に関する調査の適正な遂行に支障を及ぼすおそれ」があると認められる場合として例示に掲げられている「事前通知を行うため相応の努力をして電話等による連絡を行おうとしたものの、応答を拒否され、又は応答がなかった場合」（4-10（2））に該当し、同法74条の9第1項に規定による通知（事前通知）は要しないと判断した。

したがって、本件調査担当者は、平成25年11月29日、通則法74条の10に基づき、事前通知を行わず、原告に対する本件調査を開始したのである。

このように、本件調査が事前通知を行わずに実施されたのは、本件調査担当者が行った電話による折り返しの連絡依頼や、再三にわたり原告の納税地等に差し置いた文書に対し、原告が一切応答しなかったことにより、そもそも事前通知を行うことが困難な事情が存在し、それでもなお事前通知をしなければならないとすれば、調査を実施することができないことになり、調査の適正な遂行に支障を及ぼすおそれがあると認められることによるものであるから、本件調査は、通則法74条の10に基づくものとして適法である。

(2) 本件各修正申告書の提出は、通則法65条5項に規定する「その申告に係る国税についての調査があったことにより当該国税について更正があるべきことを予知してされたものでないとき」には該当しないこと

ア 本件調査担当者は、平成25年11月29日、本件各係争年分の所得税の確定申告書の記載内容の確認のために調査を実施する旨を記載した「税務調査の実施のお知らせ」と題する文書（乙30、31）を原告の納税地及び住民票所在地に差し置いた上で本件調査を開始し、その後、同年12月3日までに原告からの連絡がなかったことから、同月5日、同月17日及び平成26年1月16日に、現在調査を進めており、今後の調査への協力を依頼する旨を記載した「所得税の調査について」と題する文書（乙32～37）を原告の納税地及び住民票所在地に差し置いている。

したがって、平成25年11月29日には本件調査が開始されたことは明らかであり、このことは、原告が平成25年1月21日付け、平成26年1月21日付け及び同年2月19日付けで三島税務署長へ送付した「税務調査等について」と題する文書（乙38、39、42、甲45の1～3）に、原告が三島税務署職員から税務調査の依頼を受けている旨の記載があることから明らかである。

なお、原告は、平成25年12月5日付け、同月17日付け及び平成26年1月16日付けの「所得税の調査について」と題する文書について、「手元にないので、定かではない」としているが、上記のとおり、原告が三島税務署長へ送付した平成25年1月21日付け、平成26年1月21日付け及び同年2月19日付けの「税務調査等について」と題する文書に、原告が三島税務署職員から税務調査の依頼を受けている旨の記載があることからすれば、原告は、本件調査担当者が差し置いた「所得税の調査について」と題する文書を確認の上、三島税務署長宛の上記書面を作成したとみるのが相当である。

したがって、原告は、本件調査担当者による上記各文書の差置きにより、調査があったことを認識していたことは明らかである。

イ そして、本件調査担当者は、平成26年2月18日に原告の納税地及び住民票所在地に臨場したが不在であったため、それまでに進めてきた調査の結果を説明したいので、同月21日午前10時頃に三島税務署個人課税部門へ来署するよう依頼した文書（乙40、41）をそれぞれの郵便ポストに差し置いた。もっとも、原告からの反応が全くないため、本件調査担当者は、同月25日に改めて、原告の納税地及び住民票所在地に臨場したが不在であったので、調査結果を説明するために同月27日午前10時頃に三島税務署個人課税部門へ来署するよう依頼すること、及び来署又は担当者への連絡がない場合には調査結果を更正決定等通知書を送付することにより知らせることになる旨記載した文書（乙43、44）をそれぞれの郵便ポストに差し置いた。

このように、平成26年2月18日に差し置かれた上記文書において、既に調査を行って何らかの「結果」が出ていること、すなわち、本件各係争年分の原告の所得税につき更正が行われる見込みであることが示され、また、同月25日に差し置かれた上記文書にも、原告が調査結果の説明のために三島税務署に来署せず又は連絡をしない場合には、調査結果の説明を「更正決定等通知書」をもって行うこと、すなわち、更正が行われる見込みであることが示されている。したがって、最も遅く見ても、原告が、平成26年2月25日の時点でその申告に係る国税についての調査があったことにより当該国税について更正があるべきことを予知していたものであることは明らかである。

ウ さらに、本件においては、原告において、その調査の存在を察知しさえすれば、その具体的な内容や程度まで明らかでなくとも、やがて調査が進展して更正に至るであろうことを容易に予知することができたといえる事情が存する。

すなわち、本件各修正申告における修正事項である本件各物件の減価償却費の算定方法については、前々回訴訟の対象とされた平成16年分から平成18年分までの所得税に係る各更正処分及び前回訴訟の対象とされた平成19年分から平成21年分までの所得税に係る各更正処分においても、原告の確定申告における算定方法が課税庁により否認され、それぞれの訴訟においても争点となっていたもので、原告が本件各修正申告をした平成26年2月26日当時、①前々回訴訟は、平成24年5月31日の控訴審判決（乙2）においても原告の主張が排斥されて原告の控訴が棄却された後、これを不服とした原告による上告及び上告受理申立事件が最高裁判所に係属していた段階で、②前回訴訟は、平成25年10月7日、第一審の口頭弁論が終結し、平成26年2月28日の判決言渡しの直前の段階であったものである。このような経緯に照らせば、原告の本件各確定申告における減価償却費の算定方法が、課税庁において採用する算定方法とは異なる方法であること、また、このような減価償却費の算定方法の非違は、実地の調査によらずとも、前々回訴訟及び前回訴訟を踏まえれば、原告の本件各確定申告書を机上で検討すれば容易に判明するものであることを、原告においても当然認識していたといえるのであり、加えて、本件各修正申告における修正事項である本件各物件の減価償却費の算定方法については、平成16年分の確定申告から一貫して更正処分の対象となっているのであるから、原告においても、課税庁の採用する算定方法と異なる算定方法に基づく減価償却費の算定をした本件各係争年分に係る本件各確定申告について、いずれ更正処分がされることを、本件各確定申告をした当初から（平成22年分の確定申告は、前々回訴訟の第一審係属中の平成

23年1月20日に行われている。)、又は、前回訴訟や前々回訴訟において被告の主張が明らかになった頃までには認識していたといえるのであり、いずれにしても平成25年11月29日に本件調査が開始される相当以前から認識していたといえる。そして、このような場合であれば、自己に対する調査の存在自体を察知しさえすれば、その具体的内容や程度まで明らかでなくとも、やがて調査が進展して更正に至るであろうことを容易に予知することができるといえる。

そして、前記アで述べたとおり、原告は、本件各係争年分に係る原告の所得税につき調査があったことを認識していたことは明らかであるから、原告は、調査があったことを認識するとともに、更正があるべきことを予知していたものといえる。

エ したがって、本件各修正申告は、その修正申告書の提出が「その申告に係る国税についての調査があったことにより当該国税について更正があるべきことを予知してされたものではないとき」に当たるとはいえない。

12 争点⑫(「正当な理由」〔国税通則法65条4項〕の有無)について

(原告の主張の要旨)

(1) ア 原告は、本件H物件について、平成6年の市川税務署職員の指導に基づき、土地と建物を固定資産税課税標準で按分する方法(「固定資産税課税標準按分法」)によって減価償却費を計算し、確定申告をしてきたものである。

イ 平成6年当時、大阪国税局の現職の課長が編集した公刊物(甲56の1)において、固定資産税評価額を用いて土地及び建物等の金額の比を求める方法(「固定資産税評価額按分法」)を用いてはならないという見解が述べられていた。

ウ 宇都宮地方裁判所平成●●年(〇〇)第●●号同10年4月15日判決及び東京高等裁判所平成●●年(〇〇)第●●号同10年11月26日判決において、「固定資産税課税標準按分法」が合理的であると判示された。

エ 上記イ及びウに照らせば、「固定資産税課税標準按分法」を用いた納税者が他にも大勢存在することが優に推認される。

オ 国税庁長官は、平成6年まで「固定資産税課税標準按分法」によっていたにもかかわらず、これを変更するという法律解釈通達を発していない上、変更後の取扱いを納税者に周知させ、定着させるために必要な措置を講じていない。

カ したがって、原告は、「固定資産税評価額按分法」が正しいことを知る由もなかった。

キ 加えて、原告は、市川税務署の指導により、仲介手数料を建物の取得価額に加算しないで、過大な確定申告をしてきた。

ク また、本件訴訟において、被告は「固定資産税評価額按分法」が適法であることを立証しないため、本件各確定申告が正当である。

(2) 以上の諸事情によれば、本件においては真に原告の責に帰することのできない客観的な事情があるから、通則法65条4項所定の「正当な理由があると認められるもの」に該当する。

(被告の主張の要旨)

(1) 原告は、本件各確定申告における本件H物件に係る減価償却費の計算について、取得価額を「43,500,000円」としているところ、同金額は、本件H物件の土地付区分建物売買契約書に記載された売買価額の額(甲128〔2枚目〕)、すなわち、土地及び建物の合計額と一致する。

原告は、本件各確定申告における本件H物件に係る減価償却費の計算においては、土地と建物の取得価額の按分をしていないか、あるいは土地の取得価額を0円として、売買契約書記載の代金額全額を建物の取得価額としているのであるから、土地と建物の取得価額を固定資産税課税標準で按分しているとは到底認められない。また、原告は、前回訴訟に係る係争年分（平成19年分から平成21年分まで）の確定申告においても、その主張するところの市川税務署職員の指導に基づく申告を行っていなかったものである。

したがって、原告の上記主張は、そもそも、その前提となる事実には誤りがあり、理由のないことが明らかである。

- (2) また、原告は、本件各確定申告及び本件各修正申告が過少であったことについて、真に納税者の責めに帰することのできない客観的な事情があるとして、当該事情をるる主張するものと解されるが、このような主張は、結局、原告が独自の見解又は期待に基づいて本件H物件に係る減価償却費の計算を行ったことについて原告が依拠した事情を述べるものによらず、原告の法解釈の誤りに関する主観的な事情であることに変わりはないから、これらの事情をもって、真に納税者の責めに帰することのできない客観的な事情があり、過少申告加算税の趣旨に照らしても、なお、納税者に過少申告加算税を賦課することが不当又は酷になる場合とは認めることはできない。
- (3) したがって、原告の本件各確定申告及び本件各修正申告が過少であったことについて、国税通則法65条4項に規定する「正当な理由があると認められるもの」に該当しないことは明らかである。

以上

課税の根拠及び計算

1 本件各賦課決定処分1の根拠及び適法性

原告は、本件各係争年分につき、それぞれ法定申告期限内に本件各確定申告をした後（別表A1～3参照）、平成26年2月26日に本件各修正申告書を提出しているが、本件各修正申告書の提出は、通則法65条5項で定める「修正申告書の提出があった場合において、その提出が、その申告に係る国税についての調査があつたことにより当該国税について更正があるべきことを予知してされたものではないとき」とは認められない。

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

したがって、本件各修正申告書の提出に伴って賦課される過少申告加算税は、本件各修正申告により原告が新たに納付すべきこととなる税額を基礎として、次のとおり計算して算出された金額となり、この過少申告加算税の額は、本件各賦課決定処分1における過少申告加算税の額（甲3の1～3・各1枚目「過少申告加算税」欄の③「加算税の額」欄）と同額となるから、本件各賦課決定処分1はいずれも適法である。

(1) 平成22年分 14万2000円

上記金額は、平成22年修正申告により原告が新たに納付すべきこととなった税額142万円（316万8100円－174万6800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金額。以下同じ。甲1の1、2の1）を基礎として、これに同法65条1項の規定により100分の10の割合を乗じて算出した金額である（別表A1）。

(2) 平成23年分 4万9000円

上記金額は、平成23年修正申告により原告が新たに納付すべきこととなった税額49万円（88万6200円－38万8900円。甲1の1、2の1）を基礎として、これに通則法65条1項の規定により100分の10の割合を乗じて算出した金額である（別表A2）。

(3) 平成24年分 17万6000円

上記金額は、平成24年修正申告により原告が新たに納付すべきこととなった税額176万円（303万5700円－127万2700円。甲1の3、2の3）を基礎として、これに通則法65条1項の規定により100分の10の割合を乗じて算出した金額である（別表A3）。

2 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係争年分の所得税の総所得金額及び納付すべき税額等は、以下のとおりである。

(1) 平成22年分

ア 総所得金額 3711万1282円

上記金額は、下記（ア）～（ウ）の各金額の合計額である。

（ア）不動産所得の金額 3300万4434円

上記金額は、下記aの金額からb及びcの各金額を控除した金額である。

a 総収入金額 8487万0914円

上記金額は、原告が、平成23年1月20日に三島税務署長に提出した平成22年分の所得税の確定申告書に添付した平成22年分所得税青色申告決算書（不動産所得用）（以

下「平成22年青色決算書」という。)に記載した不動産所得の総収入金額である(甲1の1・3枚目「④」欄)。

b 必要経費 5121万6480円

上記金額は、下記(a)～(i)の各金額の合計額である。

(a) 租税公課 541万4400円

上記金額は、原告が平成22年青色決算書に記載した租税公課の額と同額である(甲1の1・3枚目「⑤」欄)。

(b) 損害保険料 53万2040円

上記金額は、原告が平成22年青色決算書に記載した損害保険料の額と同額である(甲1の1・3枚目「⑥」欄)。

(c) 修繕費 0円

上記金額は、下記Iの金額からII～Vの各金額を控除し、VIの金額を加算した金額である。

I 修正申告(確定申告)額 896万2800円

上記金額は、原告が平成22年青色決算書に記載した修繕費の額と同額である(甲1の1・3枚目「⑦」欄)。

II 本件修繕費 156万0000円

上記金額は、原告が、本件管理委託契約1に基づいて「設備の修繕費」として本件会社に対して支払った金額である(甲24の1別紙2参照)。

III 本件修繕積立金 336万0000円

上記金額は、原告が、本件管理委託契約1に基づいて「修繕積立金」として本件会社に対して支払った金額372万3600円のうち、本件H物件及び本件K物件に対する修繕積立金の支払額36万3600円を控除した金額である(甲24の1別紙2参照)。

IV 本件貸室リフォーム代金 264万0000円

上記金額は、原告が、本件賃貸管理委託契約1に基づいて「貸室リフォーム代金」として本件会社に対して支払った金額である(甲23の1別紙3参照)。

V 本件I物件修繕積立金 194万1600円

上記金額は、I管理規約又は本件I物件管理委託契約に基づいて、本件I物件に係る「修繕積立金」として支払われた金額である(甲26・8枚目、甲30・5及び8枚目、甲31別表B4参照)。

VI 区分誤りの修繕費 53万8800円

上記金額は、上記II～Vの合計額とIの金額との差額である。

この点、必要経費に算入できない修繕費(上記II～V)の合計額が、原告が修正申告の際に計上した修繕費(上記I)の額を上回るが、この差額は、原告が、修繕費として計上すべき金額を管理業務委託料として計上しているために生じたものであるため、上記管理業務委託料の額を修繕費の額に振り替えるものである。

(d) 減価償却費 1539万0080円

上記金額は、下記I～Xの各金額の合計額である(下記I～IXについては別表B3-1「⑦減価償却費の額」欄参照)。

なお、本件各物件に係る減価償却費の各金額の具体的な計算根拠については、下記3において、それぞれ述べるとおりである。

- I 本件H物件に係る減価償却費の額 68万8360円
上記金額は、本件H物件の建物に係る減価償却費の額64万6039円と同建物附属設備に係る減価償却費の額4万2321円との合計額である。
- II 本件K物件に係る減価償却費の額 23万3304円
上記金額は、本件K物件の建物に係る減価償却費の額である。
- III 本件N物件に係る減価償却費の額 108万3646円
上記金額は、本件N物件の建物に係る減価償却費の額87万6191円と同建物附属設備に係る減価償却費の額20万7455円との合計額である。
- IV 本件Q物件に係る減価償却費の額 148万2689円
上記金額は、本件Q物件の建物に係る減価償却費の額95万8942円と同建物附属設備に係る減価償却費の額52万3747円との合計額である。
- V 本件P物件に係る減価償却費の額 140万0026円
上記金額は、本件P物件の建物に係る減価償却費の額133万8212円と同建物附属設備に係る減価償却費の額6万1814円との合計額である。
- VI 本件L物件に係る減価償却費の額 285万5038円
上記金額は、本件L物件の建物に係る減価償却費の額206万7015円と同建物附属設備に係る減価償却費の額78万8023円との合計額である。
- VII 本件I・A物件に係る減価償却費の額 433万0945円
上記金額は、本件I・A物件の建物に係る減価償却費の額245万9846円と同建物附属設備に係る減価償却費の額187万1099円との合計額である。
- VIII 本件I・B物件に係る減価償却費の額 23万7025円
上記金額は、本件I・B物件の建物に係る減価償却費の額13万5806円と同建物附属設備に係る減価償却費の額10万1219円との合計額である。
- IX 本件I・C物件に係る減価償却費の額 145万1527円
上記金額は、本件I・C物件の建物に係る減価償却費の額87万1742円と同建物附属設備に係る減価償却費の額57万9785円との合計額である。
- X 平成22年10月取得の車両に係る減価償却費の額 162万7520円
上記金額は、原告が平成22年青色決算書に記載した平成22年10月取得の車両に係る減価償却費の額と同額である（甲1の1・5枚目「車両」欄の「㊟」欄）。
- (e) 借入金利子 1146万3719円
上記金額は、原告が平成22年青色決算書に記載した借入金利子の額と同額である（甲1の1・3枚目「㊿」欄）。
- (f) 管理業務委託料 1581万4788円
上記金額は、下記Iの金額からII～IVの各金額を控除した金額である。
- I 修正申告（確定申告）額 1701万3588円
上記金額は、原告が平成22年青色決算書に記載した管理業務委託料の額と同額である（甲1の1・3枚目「㊿」欄）。
- II 本件コンサルティング委託料 28万2000円

上記金額は、原告が、本件コンサルティング委託契約1に基づいて本件会社に対して支払った金額である（甲34の1・4枚目及び別紙3参照）。

Ⅲ 本件会計税務事務委託料 37万8000円

上記金額は、原告が、本件会計税務事務委託契約1に基づいて本件会社に対して支払った金額である（甲35の1・3枚目及び別紙3参照）。

Ⅳ 区分誤りの管理業務委託料 53万8800円

上記金額は、上記（c）Ⅵで修繕費に振り替えた管理業務委託料の額である。

（g）仲介手数料 131万9520円

上記金額は、原告が平成22年青色決算書に記載した仲介手数料の額と同額である（甲1の1・3枚目「⑬」欄）。

（h）雑費 29万0820円

上記金額は、原告が平成22年青色決算書に記載した雑費の額と同額である（甲1の1・3枚目「⑮」欄）。

（i）その他の経費 99万1113円

上記金額は、原告が平成22年青色決算書に記載したその他の経費の額と同額である（甲1の1・3枚目「⑰」欄）。

c 青色申告特別控除額 65万0000円

上記金額は、原告が平成22年青色決算書に記載した青色申告特別控除額と同額である（甲1の1・3枚目「㉒」欄）。

（イ）給与所得の金額 330万0000円

上記金額は、原告が平成22年修正申告書に記載した給与所得の金額と同額である（甲2の1・2枚目「⑥」欄）。

（ウ）雑所得の金額 80万6848円

上記金額は、所得税法35条2項1号の規定に従って、原告が平成22年中に、厚生労働大臣から支払を受けた公的年金の額102万9696円と企業年金連合会から支払を受けた公的年金の額54万6102円との合計額157万5798円から、同条4項に規定する公的年金等控除額を控除した金額である。

イ 所得控除の額の合計額 244万2999円

上記金額は、原告が平成22年修正申告書に記載した所得控除の額の合計額と同額である（甲2の1・2枚目「㉕」欄）。

ウ 課税総所得金額 3466万8000円

上記金額は、上記アの総所得金額3711万1282円から、上記イの所得控除の額の合計額244万2999円を控除した後の金額（ただし、通則法118条1項の規定により1000円未満の端数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 918万5300円

上記金額は、下記（ア）の金額から（イ）～（エ）の各金額を控除した後の金額（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。以下同じ。）である。

（ア）課税総所得金額に対する税額 1107万1200円

上記金額は、上記ウの課税総所得金額3466万8000円に所得税法89条1項に規定する税率を乗じて算出した金額である。

(イ) 電子証明書等特別控除 5000円

上記金額は、原告が平成22年修正申告書に記載した電子証明書等特別控除の額と同額である(甲2の1・2枚目「㉔」欄)。

(ウ) 源泉徴収税額 18万4500円

上記金額は、原告が平成22年修正申告書に記載した源泉徴収税額と同額である(甲2の1・2枚目「㉙」欄)。

(エ) 予定納税額 169万6400円

上記金額は、原告が平成22年修正申告書に記載した予定納税額と同額である(甲2の1・2枚目「㉚」欄)。

(2) 平成23年分

ア 総所得金額 3066万6833円

上記金額は、下記(ア)～(ウ)の各金額の合計額である。

(ア) 不動産所得の金額 2656万3183円

上記金額は、下記aの金額からb及びcの各金額を控除した金額である。

a 総収入金額 8382万7253円

上記金額は、原告が、平成24年2月19日に三島税務署長に提出した平成23年分の所得税の確定申告書に添付した平成23年分所得税青色申告決算書(不動産所得用)(以下「平成23年青色決算書」という。)に記載した不動産所得の総収入金額と同額である(甲第1号証の2・3枚目「④」欄)。

b 必要経費 5661万4070円

上記金額は、下記(a)～(i)の各金額の合計額である。

(a) 租税公課 802万0400円

上記金額は、原告が平成23年青色決算書に記載した租税公課の額と同額である(甲1の2・3枚目「⑤」欄)。

(b) 損害保険料 38万6660円

上記金額は、原告が平成23年青色決算書に記載した損害保険料の額と同額である(甲1の2・3枚目「⑥」欄)。

(c) 修繕費 91万5300円

上記金額は、下記Iの金額からII～Vの各金額を控除し、VIの金額を加算した金額である。

I 修正申告額 896万2800円

上記金額は、原告から三島税務署へ提出された2014年2月27日付けの文書(乙6)における「別表A 修正申告のまとめの表のほか減価償却費の計算根拠17頁」の「修正申告の説明資料その2」(乙6・2枚目。以下「本件各修正申告説明資料その2」という。)に記載された平成23年修正申告における修繕費の額と同額である(乙6・2枚目「修繕費」欄の「平成23年分修正申告」欄)。

II 本件修繕費 117万0000円

上記金額は、原告が、本件管理委託契約1に基づいて「設備の修繕費」として本件会社に対して平成23年9月まで支払った金額である(月額13万円×9か月分。甲24の1別紙2参照)。

- III 本件修繕積立金 336万0000円
 上記金額は、原告が、本件各管理委託契約に基づいて「修繕積立金」として本件会社に対して支払った金額372万3600円のうち、本件H物件及び本件K物件に対する修繕積立金の支払額36万3600円を控除した金額である（甲24の1別紙2、甲24の2別紙3参照）。
- IV 本件賃室リフォーム代金 198万0000円
 上記金額は、原告が、本件賃貸管理委託契約1に基づいて「賃室リフォーム代金」として本件会社に対して平成23年9月まで支払った金額である（月額22万円×9か月分。甲23の1別紙3参照）。
- V 本件I物件修繕積立金 194万1600円
 上記金額は、I管理規約又は本件I物件管理委託契約に基づいて、本件I物件に係る「修繕積立金」として支払われた金額である（甲26・8枚目、甲30・5及び8枚目、甲31別表B4参照）。
- VI 区分誤りの修繕費 40万4100円
 上記金額は、上記（1）ア（ア）b（c）VIで述べたのと同様に、原告が、修繕費として計上すべき金額を管理業務委託料に計上した額であることから、管理業務委託料から修繕費に振り替える。
- (d) 減価償却費 1816万6297円
 上記金額は、下記I～Xの各金額の合計額である（下記I～IXについては別表B3-2「⑦減価償却費の額」欄参照）。
- なお、本件各物件に係る減価償却費の各金額の具体的な計算根拠については、下記3において、それぞれ述べるとおりである。
- I 本件H物件に係る減価償却費の額 65万2828円
 上記金額は、本件H物件の建物に係る減価償却費の額61万0507円と同建物附属設備に係る減価償却費の額4万2321円との合計額である。
- II 本件K物件に係る減価償却費の額 23万3304円
 上記金額は、本件K物件の建物に係る減価償却費の額である。
- III 本件N物件に係る減価償却費の額 106万2396円
 上記金額は、本件N物件の建物に係る減価償却費の額87万6191円と同建物附属設備に係る減価償却費の額18万6205円との合計額である。
- IV 本件Q物件に係る減価償却費の額 97万3490円
 上記金額は、本件Q物件の建物に係る減価償却費の額95万8942円と同建物附属設備に係る減価償却費の額1万4548円との合計額である。
- V 本件P物件に係る減価償却費の額 140万0026円
 上記金額は、本件P物件の建物に係る減価償却費の額133万8212円と同建物附属設備に係る減価償却費の額6万1814円との合計額である。
- VI 本件L物件に係る減価償却費の額 212万8436円
 上記金額は、本件L物件の建物に係る減価償却費の額206万7015円と同建物附属設備に係る減価償却費の額6万1421円との合計額である。
- VII 本件I・A物件に係る減価償却費の額 433万0945円

上記金額は、本件 I・A 物件の建物に係る減価償却費の額 245 万 9846 円と同建物附属設備に係る減価償却費の額 187 万 1099 円との合計額である。

VIII 本件 I・B 物件に係る減価償却費の額 23 万 7025 円

上記金額は、本件 I・B 物件の建物に係る減価償却費の額 13 万 5806 円と同建物附属設備に係る減価償却費の額 10 万 1219 円との合計額である。

IX 本件 I・C 物件に係る減価償却費の額 145 万 1527 円

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

X 平成 22 年 10 月取得の車両に係る減価償却費の額 569 万 6320 円

上記金額は、原告が平成 23 年青色決算書に記載した平成 22 年 10 月取得の車両に係る減価償却費の額と同額である（甲 1 の 2・5 枚目「作業車」欄の「㊸」欄）。

(e) 借入金利子 1119 万 5787 円

上記金額は、原告が平成 23 年青色決算書に記載した借入金利子の額と同額である（甲 1 の 2・3 枚目「㊹」欄）。

(f) 管理業務委託料 1611 万 4488 円

上記金額は、下記 I の金額から II～IV の各金額を控除した金額である。

I 修正申告額 1701 万 3588 円

上記金額は、原告が本件各修正申告説明資料その 2 に記載した平成 23 年修正申告における管理業務委託料の額と同額である（乙 6・2 枚目「管理業務委託料」欄の「平成 23 年分修正申告」欄）。

II 本件コンサルティング委託料 21 万 1500 円

上記金額は、原告が、本件コンサルティング委託契約 1 に基づいて本件会社に対して平成 23 年 9 月まで支払った金額である（月額 2 万 3500 円×9 か月分。甲 34 の 1・4 枚目及び別紙 3 参照）。

III 本件会計税務事務委託料 28 万 3500 円

上記金額は、原告が、本件会計税務事務委託契約 1 に基づいて本件会社に対して平成 23 年 9 月まで支払った金額である（月額 3 万 1500 円×9 か月分。甲 35 の 1・3 枚目及び別紙 3 参照）。

IV 区分誤りの管理業務委託料 40 万 4100 円

上記金額は、上記 (c) VI で修繕費に振り替えた管理業務委託料の額である。

(g) 仲介手数料 51 万 9295 円

上記金額は、原告が平成 23 年青色決算書に記載した仲介手数料の額と同額である（甲 1 の 2・3 枚目「㊻」欄）。

(h) 雑費 29 万 8970 円

上記金額は、原告が平成 23 年青色決算書に記載した雑費の額と同額である（甲 1 の 2・3 枚目「㊼」欄）。

(i) その他の経費 99 万 6873 円

上記金額は、原告が平成 23 年青色決算書に記載したその他の経費の額と同額である（甲 1 の 2・3 枚目「㊽」欄）。

c 青色申告特別控除額 65 万 0000 円

上記金額は、原告が平成23年青色決算書に記載した青色申告特別控除額と同額である（甲1の2・3枚目「㉒」欄）。

(イ) 給与所得の金額 330万0000円

上記金額は、原告が平成23年修正申告書に記載した給与所得の金額と同額である（甲2の2・2枚目「⑥」欄）。

(ウ) 雑所得の金額 80万3650円

上記金額は、原告が平成23年修正申告書に記載した雑所得の金額と同額である（甲2の2・2枚目「⑦」欄）。

イ 所得控除の額の合計額 261万8900円

上記金額は、原告が平成23年分修正申告書に記載した所得控除の額の合計額と同額である（甲2の2・2枚目「㉕」欄）。

ウ 課税総所得金額 2804万7000円

上記金額は、上記アの総所得金額3066万6833円から、上記イの所得控除の額の合計額261万8900円を控除した後の金額である。

エ 納付すべき税額 594万2900円

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

(ア) 課税総所得金額に対する税額 842万2800円

上記金額は、上記ウの課税総所得金額2804万7000円に所得税法89条1項に規定する税率を乗じて算出した金額である。

(イ) 源泉徴収税額 18万4500円

上記金額は、原告が、平成23年修正申告書に記載した源泉徴収税額と同額である（甲2の2・2枚目「㉔」欄）。

(ウ) 予定納税額 229万5400円

上記金額は、原告が平成23年修正申告書に記載した予定納税額と同額である（甲2の2・2枚目「㉔」欄）。

(3) 平成24年分

ア 総所得金額 3135万1629円

上記金額は、下記（ア）～（ウ）の各金額の合計額である。

(ア) 不動産所得の金額 2711万3291円

上記金額は、下記aの金額からb及びcの各金額を控除した金額である。

a 総収入金額 8210万0542円

上記金額は、下記（a）～（c）の合計額である。

(a) 修正申告（確定申告）額 8189万4230円

上記金額は、原告が、平成25年1月26日に三島税務署長に提出した平成24年分の所得税の確定申告書に添付した平成24年分所得税青色申告決算書（不動産所得用）（以下「平成24年青色決算書」という。）に記載した総収入金額の額と同額である（甲1の3・3枚目「④」欄）。

(b) 本件L物件403号室に係る返還を要しなかった敷金 9万6312円

上記金額は、原告が、本件L物件403号室の賃借人から預かった敷金10万0500円（甲46・3枚目「敷金」欄参照）のうち、当該物件の賃貸借契約の終了に際し返

還した金額4188円（甲50参照）を控除した、返還を要しなかった金額である。

(c) 本件N物件106号室に係る返還を要しなかった敷金 11万0000円

上記金額は、原告が、本件N物件106号室の賃借人から預かった敷金11万円（甲47・2枚目「敷金」欄参照）のうち、当該物件の賃貸借契約の終了に際し、返還を要しなかった金額である（甲51参照）。

b 必要経費 5433万7251円

上記金額は、下記(a)～(i)の各金額の合計額である。

(a) 租税公課 486万5700円

上記金額は、原告が平成24年青色決算書に記載した租税公課の額と同額である（甲1の3・3枚目「⑤」欄）。

(b) 損害保険料 43万1270円

上記金額は、原告が平成24年青色決算書に記載した損害保険料の額と同額である（甲1の3・3枚目「⑥」欄）。

(c) 修繕費 415万6832円

上記金額は、下記Iの金額からII及びIIIの各金額を控除した金額である。

I 修正申告（確定申告）額 945万8432円

上記金額は、原告が平成24年青色決算書に記載した修繕費の額と同額である（甲1の3・3枚目「⑦」欄）。

II 本件修繕積立金 336万0000円

上記金額は、原告が、本件管理委託契約2に基づいて「修繕積立金」として本件会社に対して支払った金額372万3600円のうち、本件H物件及び本件K物件に対する修繕積立金36万3600円を控除した金額である（甲24の2・別紙3参照）。

III 本件I物件修繕積立金 194万1600円

上記金額は、I管理規約又は本件I物件管理委託契約に基づいて、本件I物件に係る「修繕積立金」として支払われた金額である（甲26・8枚目、甲30・5及び8枚目、甲31別表B4参照）。

(d) 減価償却費 1515万3409円

上記金額は、下記I～Xの各金額の合計額である（下記I～IXについては別表B3-3「⑦減価償却費の額」欄参照）。

なお、本件各物件に係る減価償却費の各金額の具体的な計算根拠については、下記3において、それぞれ述べておりである。

I 本件H物件に係る減価償却費の額 61万9247円

上記金額は、本件H物件の建物に係る減価償却費の額57万6929円と同建物附属設備に係る減価償却費の額4万2318円との合計額である。

II 本件K物件に係る減価償却費の額 23万3304円

上記金額は、本件K物件の建物に係る減価償却費の額である。

III 本件N物件に係る減価償却費の額 89万9242円

上記金額は、本件N物件の建物に係る減価償却費の額87万6191円と同建物附属設備に係る減価償却費の額2万3051円との合計額である。

IV 本件Q物件に係る減価償却費の額 100万5497円

上記金額は、本件Q物件の建物に係る減価償却費の額95万8942円と同建物附属設備に係る減価償却費の額4万6555円との合計額である。

- V 本件P物件に係る減価償却費の額 140万0026円
上記金額は、本件P物件の建物に係る減価償却費の額133万8212円と同建物附属設備に係る減価償却費の額6万1814円との合計額である。
- VI 本件L物件に係る減価償却費の額 212万8436円
上記金額は、本件L物件の建物に係る減価償却費の額206万7015円と同建物附属設備に係る減価償却費の額6万1421円との合計額である。
- VII 本件I・A物件に係る減価償却費の額 433万0945円
上記金額は、本件I・A物件の建物に係る減価償却費の額245万9846円と同建物附属設備に係る減価償却費の額187万1099円との合計額である。
- VIII 本件I・B物件に係る減価償却費の額 23万7025円
上記金額は、本件I・B物件の建物に係る減価償却費の額13万5806円と同建物附属設備に係る減価償却費の額10万1219円との合計額である。
- IX 本件I・C物件に係る減価償却費の額 145万1527円
上記金額は、本件I・C物件の建物に係る減価償却費の額87万1742円と同建物附属設備に係る減価償却費の額57万9785円との合計額である。
- X 平成22年10月取得の車両に係る減価償却費の額 284万8160円
上記金額は、原告が平成24年青色決算書に記載した平成22年10月取得の車両に係る減価償却費の額と同額である（甲1の3・5枚目「営業車」欄の「㊸」欄）。
- (e) 借入金利子 1070万1172円
上記金額は、原告が平成24年青色決算書に記載した借入金利子の額と同額である（甲1の3・3枚目「㊹」欄）。
- (f) 管理業務委託料 1701万3588円
上記金額は、原告が本件各修正申告説明資料その2に記載した平成24年修正申告における管理業務委託料の額と同額である（乙6・2枚目「管理業務委託料」欄の「平成24年分修正申告」欄）。
- (g) 仲介手数料 69万5735円
上記金額は、原告が平成24年青色決算書に記載した仲介手数料の額と同額である（甲1の3・3枚目「㊻」欄）。
- (h) 雑費 28万7914円
上記金額は、原告が平成24年青色決算書に記載した雑費の額と同額である（甲1の3・3枚目「㊼」欄）。
- (i) その他の経費 103万1631円
上記金額は、原告が本件各修正申告説明資料その2に記載した平成24年修正申告におけるその他の経費の額と同額である（乙6・2枚目「その他の経費」欄の「平成24年分修正申告」欄）。
- c 青色申告特別控除額 65万0000円
上記金額は、原告が平成24年青色決算書に記載した青色申告特別控除額と同額である（甲1の3・3枚目「㊽」欄）。

(イ) 給与所得の金額 330万0000円

上記金額は、原告が平成24年修正申告書に記載した給与所得の金額と同額である（甲2の3・2枚目「⑥」欄）。

(ウ) 雑所得の金額 93万8338円

上記金額は、原告が平成24年修正申告書に記載した雑所得の金額と同額である（甲2の3・2枚目「⑦」欄）。

イ 所得控除の額の合計額 272万2021円

上記金額は、原告が平成24年修正申告書に記載した所得控除の額の合計額と同額である（甲2の3・2枚目「⑳」欄）。

ウ 課税総所得金額 2862万9000円

上記金額は、上記アの総所得金額3135万1629円から、上記イの所得控除の額の合計額272万2021円を控除した後の金額である。

エ 納付すべき税額 685万8500円

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

（ア）課税総所得金額に対する税額 865万5600円

上記金額は、上記ウの課税総所得金額2862万9000円に所得税法89条1項に規定する税率を乗じて算出した金額である。

（イ）源泉徴収税額 18万4500円

上記金額は、原告が平成24年修正申告書に記載した源泉徴収税額と同額である（甲2の3・2枚目「㉒」欄）。

（ウ）予定納税額 161万2600円

上記金額は、原告が平成24年修正申告書に記載した予定納税額と同額である（甲2の3・2枚目「㉔」欄）。

3 本件各物件に係る本件各係争年分における減価償却費の計算根拠

(1) 平成22年分

平成22年分における本件各物件に係る減価償却費の額は、上記2（1）ア（ア）b（d）I～IXにおいて述べたとおりであるが（合計1376万2560円）、本件各物件における計算根拠は、それぞれ以下のとおりである（全体として別表B3-1参照）。

ア 本件H物件に係る減価償却費の額 68万8360円

上記金額は、下記（ア）及び（イ）の各金額の合計額である。

（ア）本件H物件の建物に係る減価償却費の額 64万6039円

上記金額は、本件H物件の建物に係る減価償却費の額であり、下記aの取得価額2887万2587円に基づいて算定した下記bの償却の基礎となる金額1174万6150円に、下記cの耐用年数（41年）における旧定率法の償却率0.055を乗じて算出したものである。

原告は、平成7年2月28日、平成6年6月以降の建物（鉄骨鉄筋コンクリート造）の償却方法を定率法とする届出を提出していることから（甲196）、原告が平成10年3月31日以前に取得した本件H物件（別表B2順号1、別表B6参照）の建物の償却方法は、旧定率法が適用される（所得税法施行令120条1項1号イ（2））。

a 取得価額 2887万2587円

上記金額は、本件H物件の購入代価4350万円（甲128、別表B2順号1、別表B4の①）から、同購入代価を土地及び建物の固定資産税評価額（乙7、別表B5-1）に基づき按分して計算した土地の購入代価1104万0794円（別表B4の⑤）を控除した建物の購入代価3245万9206円（別表B4の⑥）に、本件H物件の取得に際して支払った仲介手数料86万5000円（甲137の1及び2、別表B4の⑦、別表B13順号③）のうち建物等の取得価額に算入すべき金額64万5453円（上記仲介手数料を上記のとおり算出した土地及び建物の購入代価に基づき按分したもの。別表B4の⑨）を加算した金額3310万4659円（建物等の取得価額。別表B4の⑩）を、固定資産評価基準による再建築費評点数（損耗等を控除した後のもの。別表B7及びB8-1。損耗等については別表B8-1（注）2参照）を基に、建物と建物附属設備に按分して計算した建物の価額である（別表B9-1の④本件H物件A）。

b 償却の基礎となる金額 1174万6150円

上記金額は、上記aの取得価額から、本件H物件の取得したとき（昭和63年6月）からこれを貸付けの用に供する（平成6年6月）までの減価の額187万0944円（別表B10-1の⑤）及び平成6年分から同21年分までの間における減価償却費の額（別表B12-1の⑥）を控除した金額（未償却残高。別表B12-1の「平成21年分」欄の⑦、「平成22年分」欄の①）である（所得税法施行令120条1項1号イ（2）参照）。

c 耐用年数 41年

上記耐用年数は、耐用年数省令別表第一における「建物」の「構造又は用途」が「鉄骨鉄筋コンクリート造又は鉄筋コンクリート造のもの」における「住宅用、寄宿舍用、宿泊所用、学校用又は体育館用のもの」（別表B2「建物の構造」参照）の年数である「47年」を基に、原告が本件H物件を取得するまでの経過年数を勘案して、耐用年数省令3条1項2号ロに規定された計算の方法により算出した年数である（別表B6参照）。

(イ) 本件H物件の建物附属設備に係る減価償却費の額 4万2321円

上記金額は、本件H物件の建物附属設備に係る減価償却費の額である。

本件H物件の建物附属設備に係る減価償却費については、下記aの取得価額423万2072円に基づいて算定した下記bの償却の基礎となる金額380万8865円に、下記cの耐用年数（12年）における旧定額法の償却率0.083を乗じて算出することとなるが、平成19年分以前の各年分の不動産所得の金額の計算上必要経費に算入された金額の累積額が償却可能限度額（取得価額の100分の95に相当する金額）に達しているため、平成22年分の減価償却費の額は、平成19年分時点における未償却残高21万1603円から1円を控除した金額を5で除して計算した金額となる（所得税法施行令134条2項、別表B12-2参照）。

なお、原告は、建物附属設備について所得税法49条1項に規定する償却方法を選定していないため、昭和63年6月に取得した本件H物件（別表B2順号1、別表B6参照）の建物附属設備の償却方法は、旧定額法が適用される（所得税法施行令120条1項2号及び同令125条1号イ）。

a 取得価額 423万2072円

上記金額は、上記（ア）aと同様の方法により計算した本件H物件に係る建物附属設備の価額である（別表B9-1の④本件H物件B）。

b 償却の基礎となる金額 380万8865円

上記金額は、上記aの取得価額から、残存価額（取得価額の10%。耐用年数省令6条1項）を控除した金額である（所得税法施行令120条1項1号イ（1）参照）。

c 耐用年数 12年

上記耐用年数は、耐用年数省令別表第一における「建物附属設備」の「構造又は用途」が「前掲のもの以外のもの及び前掲の区分によらないもの」における「主として金属製のもの」の年数である「18年」を基に、原告が取得するまでの経過年数を勘案して、耐用年数省令3条1項2号ロに規定された計算の方法により算出した年数である（別表B6参照）。

イ 本件K物件に係る減価償却費の額 23万3304円

上記金額は、本件K物件の建物に係る減価償却費の額であり、次の（ア）の取得価額785万5323円に基づいて算定した（イ）の償却の基礎となる金額706万9791円に、（ウ）の耐用年数（31年）における旧定額法の償却率0.033を乗じて算出した金額である。

原告が本件K物件を取得したのは平成11年4月である（別表B2順号2、別表B6参照）から、当該物件の建物の償却方法は、旧定額法が適用される（所得税法施行令120条1項1号ロ）。

（ア）取得価額 785万5323円

上記金額は、本件K物件の購入代価3080万円（甲129、別表B2順号2、別表B4の①）から、同購入代価を土地及び建物の固定資産税評価額（甲151～153、別表B5-2）に基づき按分して計算した土地の購入代価2312万7326円（別表B4の⑤）を控除した建物の購入代価767万2674円（別表B4の⑥）に、本件K物件の取得に際して支払った仲介手数料73万3200円（甲138の1、別表B4の⑦、別表B13順号④）のうち建物等の取得価額に算入すべき金額18万2649円（上記仲介手数料を上記のとおり算出した土地及び建物の購入代価に基づき按分したもの。別表B4の⑨）を加算した金額である（建物等の取得価額。別表B4の⑩）。

なお、本件K物件の固定資産評価基準による再建築評点数については、建物と建物附属設備との区分を確認することができないことから、上記金額を全てを建物の取得価額としている（仮に、建物と建物附属設備の取得価額が区分でき、区分した建物の取得価額及び建物附属設備の取得価額につき、それぞれ減価償却費を算出するとすれば、上記建物の取得価額から建物附属設備の取得価額を控除した上、建物及び建物附属設備それぞれの取得価額に基づき減価償却費の計算を行うことになるが、そうすると、建物に係る減価償却費については区分前よりも減額となり、建物附属設備に係る減価償却費については既に償却期間を経過している（別表B2順号2及び別表B6の取得年月及び③「適用する耐用年数」欄参照）ことから、平成22年分において必要経費に算入すべき額は0円となる。）。

（イ）償却の基礎となる金額 706万9791円

上記金額は、上記（ア）の取得価額から、残存価額（取得価額の10%。耐用年数省令6条1項）を控除した金額である（所得税法施行令120条1項1号イ（1）参照）。

（ウ）耐用年数 31年

上記耐用年数は、耐用年数省令別表第一における「建物」の「構造又は用途」が「鉄骨鉄

筋コンクリート造又は鉄筋コンクリート造のもの」における「住宅用、寄宿舍用、宿泊所用、学校用又は体育館用のもの」（別表B 2「建物の構造」参照）の年数である「47年」を基に、原告が本件K物件を取得するまでの経過年数を勘案して、耐用年数省令3条1項2号ロに規定された計算の方法により算出した年数である（別表B 6参照）。

ウ 本件N物件に係る減価償却費の額 108万3646円
上記金額は、下記（ア）及び（イ）の各金額の合計額である。

（ア）本件N物件の建物に係る減価償却費の額 87万6191円

上記金額は、本件N物件の建物に係る減価償却費の額であり、下記aの取得価額1371万1904円に基づいて算定した下記bの償却の基礎となる金額1234万0714円に、下記cの耐用年数（14年）における旧定額法の償却率0.071を乗じて算出した金額である。

原告が、本件N物件を取得したのは平成13年3月である（別表B 2順号3、別表B 6参照）から、当該物件に係る建物の償却方法は、旧定額法が適用される（所得税法施行令120条1項1号ロ）。

a 取得価額 1371万1904円

上記金額は、本件N物件に係る不動産売買契約書（甲130）に「建物の代金」として記載された1500万円と「消費税等」として記載された75万円の合計である建物の購入代価1575万円（別表B 2順号3、別表B 4の⑥）に、本件N物件の取得に際して支払った仲介手数料100万円（甲138の2、別表B 4の⑦、別表B 13順号⑤）のうち建物等の取得価額に算入すべき金額26万6949円（上記仲介手数料を不動産売買契約書による土地及び建物の購入代価に基づき按分したもの。別表B 4の⑨）を加算した金額1601万6949円（建物等の取得価額。別表B 4の⑩）を、固定資産評価基準による再建築費評点数（損耗等を控除した後のもの。別表B 7及び別表B 8-1。損耗等については別表B 8-1（注）2参照）を基に、建物と建物附属設備に按分して計算した建物の価額である（別表B 9-1の④本件N物件A）。

b 償却の基礎となる金額 1234万0714円

上記金額は、上記aの取得価額から、残存価額（取得価額の10%。耐用年数省令6条1項）を控除した金額である（所得税法施行令120条1項1号イ（1）参照）。

c 耐用年数 14年

上記耐用年数は、耐用年数省令別表第一における「建物」の「構造又は用途」が「木造又は合成樹脂造のもの」における「店舗用、住宅用、寄宿舍用、宿泊所用、学校用又は体育館用のもの」（別表B 2「建物の構造」参照）の年数である「22年」を基に、原告が本件N物件を取得するまでの経過年数を勘案して、耐用年数省令3条1項2号ロに規定された計算の方法により算出した年数である（別表B 6参照）。

（イ）本件N物件の建物附属設備に係る減価償却費の額 20万7455円

上記金額は、本件N物件の建物附属設備に係る減価償却費の額であり、下記aの取得価額230万5045円に基づいて算定した下記bの償却の基礎となる金額207万4541円に、下記cの耐用年数（10年）における旧定額法の償却率0.100を乗じて算出した金額である。

原告は、建物附属設備について所得税法49条1項に規定する償却方法を選定していない

ため、平成13年3月に取得した本件N物件（別表B2順号3、別表B6参照）の建物附属設備の償却方法は、旧定額法が適用される（所得税法施行令120条1項2号及び同令125条1号イ）。

a 取得価額 230万5045円

上記金額は、上記（ア）aと同様の方法により計算した本件N物件に係る建物附属設備の価額である（別表B9-1の④本件N物件⑥）。

b 償却の基礎となる金額 207万4541円

上記金額は、上記aの取得価額から、残存価額（取得価額の10%。耐用年数省令6条1項）を控除した金額である（所得税法施行令120条1項1号イ（1）参照）。

c 耐用年数 10年

上記耐用年数は、耐用年数省令別表第一における「建物附属設備」の「構造又は用途」が「前掲のもの以外のもの及び前掲の区分によらないもの」における「主として金属製のもの」の年数である「18年」を基に、原告が取得するまでの経過年数を勘案して、耐用年数省令3条1項2号ロに規定された計算の方法により算出した年数である（別表B6参照）。

エ 本件Q物件に係る減価償却費の額 148万2689円

上記金額は、下記（ア）及び（イ）の各金額の合計額である。

（ア）本件Q物件の建物に係る減価償却費の額 95万8942円

上記金額は、本件Q物件の建物に係る減価償却費の額であり、下記aの取得価額3946万2608円に基づいて算定した下記bの償却の基礎となる金額3551万6348円に、下記cの耐用年数（37年）における旧定額法の償却率0.027を乗じて算出した金額である。

原告が本件Q物件を取得したのは平成14年8月である（別表B2順号4、別表B6参照）から、当該物件の建物の償却方法は、旧定額法が適用される（所得税法施行令120条1項1号ロ）。

a 取得価額 3946万2608円

上記金額は、本件Q物件の購入代価5800万円（甲131、別表B2順号4、別表B4の①）から、同購入代価を土地及び建物の固定資産税評価額（乙8、甲157、158、別表B5-3）に基づき按分して計算した土地の購入代価1514万1031円（別表B4の⑤）を控除した建物の購入代価4285万8969円（別表B4の⑥）に、本件Q物件の取得に際して支払った仲介手数料170万4000円（甲139、別表B4の⑦、別表B13順号⑥）のうち建物等の取得価額に算入すべき金額125万9167円（上記仲介手数料を上記のとおり算出した土地及び建物の購入代価に基づき按分したもの。別表B4の⑨）を加算した金額4411万8136円（建物等の取得価額。別表B4の⑩）を、固定資産評価基準による再建築費評点数（損耗等を控除した後のもの。別表B7及び8-1。損耗等については別表B8-1（注）2参照）を基に、建物と建物附属設備に按分して計算した建物の価額である（別表B9-1の④本件Q物件⑧）。

b 償却の基礎となる金額 3551万6348円

上記金額は、上記aの取得価額から、残存価額（取得価額の10%。耐用年数省令6条1項）を控除した金額である（所得税法施行令120条1項1号イ（1）参照）。

c 耐用年数 37年

上記耐用年数は、耐用年数省令別表第一における「建物」の「構造又は用途」が「鉄骨鉄筋コンクリート造又は鉄筋コンクリート造のもの」における「住宅用、寄宿舎用、宿泊所用、学校用又は体育館用のもの」（別表B2「建物の構造」参照）の年数である「47年」を基に、原告が本件Q物件を取得するまでの経過年数を勘案して、耐用年数省令3条1項2号ロに規定された計算の方法により算出した年数である（別表B6参照）。

(イ) 本件Q物件の建物附属設備に係る減価償却費の額 52万3747円

上記金額は、本件Q物件の建物附属設備に係る減価償却費の額であり、下記aの取得価額465万5528円に基づいて算定した下記bの償却の基礎となる金額418万9976円に、下記cの耐用年数（8年）における旧定額法の償却率0.125を乗じて算出した金額である。

原告は、建物附属設備について所得税法49条1項に規定する償却方法を選定していないため、平成14年8月に取得した本件Q物件（別表B2順号4、別表B6参照）の建物附属設備の償却方法は、旧定額法が適用される（所得税法施行令120条1項2号及び同令125条1号イ）。

a 取得価額 465万5528円

上記金額は、上記（ア）aと同様の方法により計算した本件Q物件に係る建物附属設備の価額である（別表B9-1の④本件Q物件⑥）。

b 償却の基礎となる金額 418万9976円

上記金額は、上記aの取得価額から、残存価額（取得価額の10%。耐用年数省令6条1項）を控除した金額である（所得税法施行令120条1項1号イ（1）参照）。

c 耐用年数 8年

上記耐用年数は、耐用年数省令別表第一における「建物附属設備」の「構造又は用途」が「前掲のもの以外のもの及び前掲の区分によらないもの」における「主として金属製のもの」の年数である「18年」を基に、原告が本件Q物件を取得するまでの経過年数を勘案して、耐用年数省令3条1項2号ロに規定された計算の方法により算出した年数である（別表B6参照）。

オ 本件P物件に係る減価償却費の額 140万0026円

上記金額は、下記（ア）及び（イ）の各金額の合計額である。

(ア) 本件P物件の建物に係る減価償却費の額 133万8212円

上記金額は、本件P物件の建物に係る減価償却費の額であり、下記aの取得価額5507万0439円に基づいて算定した下記bの償却の基礎となる金額4956万3396円に、下記cの耐用年数（37年）における旧定額法の償却率0.027を乗じて算出した金額である。

原告が本件P物件を取得したのは平成14年12月である（別表B2順号5、別表B6参照）から、当該物件の建物の償却方法は、旧定額法が適用される（所得税法施行令120条1項1号ロ）。

a 取得価額 5507万0439円

上記金額は、本件P物件に係る不動産売買契約書（甲第132号証の1及び2）に「建物」として記載された5229万4816円と「消費税」として記載された261万47

40円の合計である建物の購入代価5490万9556円（別表B2順号5、別表B4の⑥）に、本件P物件の取得に際して支払った仲介手数料180万円（甲140の1及び2、別表B4の⑦、別表B13順号⑨）のうち建物等の取得価額に算入すべき金額98万8372円（上記仲介手数料を不動産売買契約書による土地及び建物の購入代価に基づき按分したもの。別表B4の⑨）を加算した金額5589万7928円（建物等の取得価額。別表B4の⑩）を、本件P物件の前所有者が平成14年所得税青色申告決算書（不動産所得用）に計上していた建物及び建物附属設備（給水ポンプ）の取得価額（甲90参照。なお、前所有者の所有期間に応じた損耗等を控除した後のもの。別表B8-2）を基に、建物と建物附属設備に按分して計算した建物の価額である（別表B9-2の④本件P物件⑧）。

b 償却の基礎となる金額 4956万3396円

上記金額は、上記aの取得価額から、残存価額（取得価額の10%。耐用年数省令6条1項）を控除した金額である（所得税法施行令120条1項1号イ（1）参照）。

c 耐用年数 37年

上記耐用年数は、耐用年数省令別表第一における「建物」の「構造又は用途」が「鉄骨鉄筋コンクリート造又は鉄筋コンクリート造のもの」における「住宅用、寄宿舍用、宿泊所用、学校用又は体育館用のもの」（別表B2「建物の構造」参照）の年数である「47年」を基に、原告が本件P物件を取得するまでの経過年数を勘案して、耐用年数省令3条1項2号ロに規定された計算の方法により算出した年数である（別表B6参照）。

(イ) 本件P物件の建物附属設備に係る減価償却費の額 6万1814円

上記金額は、本件P物件の建物附属設備に係る減価償却費の額であり、下記aの取得価額82万7489円に基づいて算定した下記bの償却の基礎となる金額74万4741円に、下記cの耐用年数（12年）における旧定額法の償却率0.083を乗じて算出した金額である。

原告は、建物附属設備について所得税法49条1項に規定する償却方法を選定していないため、平成14年12月に取得した本件P物件（別表B2順号5、別表B6参照）の建物附属設備の償却方法は、旧定額法が適用される（所得税法施行令120条1項2号及び同令125条1号イ）。

a 取得価額 82万7489円

上記金額は、上記（ア）aと同様の方法により計算した本件P物件に係る建物附属設備の価額である（別表B9-2の④本件P物件⑧）。

b 償却の基礎となる金額 74万4741円

上記金額は、上記aの取得価額から、残存価額（取得価額の10%。耐用年数省令6条1項）を控除した金額である（所得税法施行令120条1項1号イ（1）参照）。

c 耐用年数 12年

本件P物件の建物附属設備（給水ポンプ）の耐用年数は、耐用年数省令別表第一における「建物附属設備」の「構造又は用途」が「給排水又は衛生設備及びガス設備」の年数である「15年」を基に、原告が取得するまでの経過年数を勘案して、耐用年数省令3条1項2号ロに規定された計算の方法により算出した年数である（別表B6参照）。

カ 本件L物件に係る減価償却費の額 285万5038円

上記金額は、下記（ア）及び（イ）の各金額の合計額である。

(ア) 本件L物件の建物に係る減価償却費の額 206万7015円

上記金額は、本件L物件の建物に係る減価償却費の額であり、下記aの取得価額7919万5959円に基づいて算定した下記bの償却の基礎となる金額7127万6364円に、下記cの耐用年数(35年)における旧定額法の償却率0.029を乗じて算出した金額である。

原告が本件L物件を取得したのは平成16年7月である(別表B2順号6、別表B6参照)から、当該物件の建物の償却方法は、旧定額法が適用される(所得税法施行令120条1項1号ロ)。

a 取得価額 7919万5959円

上記金額は、本件L物件に係る不動産売買契約書(甲133)に「建物にかかる消費税」として記載された400万円を消費税等の税率(合計5パーセント)で除して得た額8000万円と消費税等400万円の合計である建物の購入代価8400万円(別表B2順号6、別表B4の⑥)に、本件L物件の取得に際して支払った仲介手数料280万3500円(甲141、別表B4の⑦、別表B13順号⑩)のうち建物等の取得価額に算入すべき金額133万8034円(上記仲介手数料を上記のとおり不動産売買契約書による土地及び建物の購入代価に基づき按分したもの。別表B4の⑨)を加算した金額8533万8034円(建物等の取得価額。別表B4の⑪)を、固定資産評価基準による再建築費評点数(損耗等を控除した後のもの。別表B7及びB8-1。損耗等については別表B8-1(注)2参照)を基に、建物と建物附属設備に按分して計算した建物の価額である(別表B9-1の④本件L物件A)。

b 償却の基礎となる金額 7127万6364円

上記金額は、上記aの取得価額から、残存価額(取得価額の10%。耐用年数省令6条1項)を控除した金額である(所得税法施行令120条1項1号イ(1)参照)。

c 耐用年数 35年

上記耐用年数は、耐用年数省令別表第一における「建物」の「構造又は用途」が「鉄骨鉄筋コンクリート造又は鉄筋コンクリート造のもの」における「住宅用、寄宿舎用、宿泊所用、学校用又は体育館用のもの」(別表B2「建物の構造」参照)の年数である「47年」を基に、原告が本件L物件を取得するまでの経過年数を勘案して、耐用年数省令3条1項2号ロに規定された計算の方法により算出した年数である(別表B6参照)。

(イ) 本件L物件の建物附属設備に係る減価償却費の額 78万8023円

上記金額は、本件L物件の建物附属設備に係る減価償却費の額である。

下記aの取得価額614万2075円に基づいて算定した下記bの償却の基礎となる金額552万7868円に下記cの耐用年数(6年)における旧定額法の償却率0.166を乗じて算出した金額と、平成21年分以前の各年分の不動産所得の金額の計算上必要経費に算入された金額の累積額との合計額が、償却可能限度額(取得価額の100分の95に相当する金額)を超えるため、平成22年分の減価償却費は、その累計が取得価額の95パーセントに達するまでの額となり、平成21年分時点における未償却残高109万5126円から償却可能限度額30万7103円(取得価額の5パーセント)を控除した金額78万8023円となる(所得税法施行令134条1項、別表B12-5参照)。

なお、原告は、建物附属設備について所得税法49条1項に規定する償却方法を選定して

いないため、平成16年7月に取得した本件L物件（別表B2順号6、別表B6参照）の建物附属設備の償却方法は、旧定額法が適用される（所得税法施行令120条1項2号及び同令125条1号イ）。

a 取得価額 614万2075円

上記金額は、上記（ア）aと同様の方法により計算した本件L物件に係る建物附属設備の価額である（別表B9-1の④本件L物件⑥）。

b 償却の基礎となる金額 552万7868円

上記金額は、上記aの取得価額から、残存価額（取得価額の10%。耐用年数省令6条1項）を控除した金額である（所得税法施行令120条1項1号イ（1）参照）。

c 耐用年数 6年

上記耐用年数は、耐用年数省令別表第一における「建物附属設備」の「構造又は用途」が「前掲のもの以外のもの及び前掲の区分によらないもの」における「主として金属製のもの」の年数である「18年」を基に、原告が本件L物件を取得するまでの経過年数を勘案して、耐用年数省令3条1項2号ロに規定された計算の方法により算出した年数である（別表B6参照）。

キ 本件I・A物件に係る減価償却費の額 433万0945円

上記金額は、下記（ア）及び（イ）の各金額の合計額である。

（ア）本件I・A物件の建物に係る減価償却費の額 245万9846円

上記金額は、本件I・A物件の建物に係る減価償却費の額であり、下記aの取得価額1億0122万8230円に基づいて算定した下記bの償却の基礎となる金額9110万5407円に、下記cの耐用年数（37年）における旧定額法の償却率0.027を乗じて算出した金額である。

原告が本件I・A物件を取得したのは平成16年8月である（別表B2順号7、別表B6参照）から、当該物件の建物の償却方法は、旧定額法が適用される（所得税法施行令120条1項1号ロ）。

a 取得価額 1億0122万8230円

上記金額は、本件I・A物件に係る不動産売買契約書（甲134）に「建物代金」として記載された1億1000万円と「建物に係る消費税」として記載された550万円の合計である建物の購入代価1億1550万円（別表B2順号7、別表B4の⑥）に、本件I・A物件の取得に際して支払った仲介手数料470万円（甲142の1及び2、別表B4の⑦、別表B13順号⑬）のうち建物等の取得価額に算入すべき金額236万0217円（上記仲介手数料を不動産売買契約書による土地及び建物の購入代価に基づき按分したもの。別表B4の⑨）を加算した金額1億1786万0217円（建物等の取得価額。別表B4の⑩）を、固定資産評価基準による再建築費評点数（損耗等を控除した後のもの。別表B7及び8-1。損耗等については別表B8-1（注）2参照）を基に、建物と建物附属設備に按分して計算した建物の価額である（別表B9-1の④本件I・A物件⑧）。

b 償却の基礎となる金額 9110万5407円

上記金額は、上記aの取得価額から、残存価額（取得価額の10%。耐用年数省令6条1項）を控除した金額である（所得税法施行令120条1項1号イ（1）参照）。

c 耐用年数 37年

本件 I・A 物件の建物の耐用年数は、耐用年数省令別表第一における「建物」の「構造又は用途」が「鉄骨鉄筋コンクリート造又は鉄筋コンクリート造のもの」における「住宅用、寄宿舎用、宿泊所用、学校用又は体育館用のもの」（別表 B 2「建物の構造」参照）の年数である「47 年」を基に、原告が本件 I・A 物件を取得するまでの経過年数を勘案して、耐用年数省令 3 条 1 項 2 号ロに規定された計算の方法により算出した年数である（別表 B 6 参照）。

(イ) 本件 I・A 物件の建物附属設備に係る減価償却費の額 1 8 7 万 1 0 9 9 円

上記金額は、本件 I・A 物件の建物附属設備に係る減価償却費の額であり、下記 a の取得価額 1 6 6 3 万 1 9 8 7 円に基づいて算定した下記 b の償却の基礎となる金額 1 4 9 6 万 8 7 8 9 円に、下記 c の耐用年数（8 年）における旧定額法の償却率 0. 1 2 5 を乗じて算出した金額である。

原告は、建物附属設備について所得税法 4 9 条 1 項に規定する償却方法を選定していないため、平成 1 6 年 8 月に取得した本件 I・A 物件（別表 B 2 順号 7、別表 B 6 参照）の建物附属設備の償却方法は、旧定額法が適用される（所得税法施行令 1 2 0 条 1 項 2 号及び同令 1 2 5 条 1 号イ）。

a 取得価額 1 6 6 3 万 1 9 8 7 円

上記金額は、上記（ア） a と同様の方法により計算した本件 I・A 物件に係る建物附属設備の価額である（別表 B 9-1 の④本件 I・A 物件⑥）。

b 償却の基礎となる金額 1 4 9 6 万 8 7 8 9 円

上記金額は、上記 a の取得価額から、残存価額（取得価額の 1 0 %。耐用年数省令 6 条 1 項）を控除した金額である（所得税法施行令 1 2 0 条 1 項 1 号イ（1）参照）。

c 耐用年数 8 年

上記耐用年数は、耐用年数省令別表第一における「建物附属設備」の「構造又は用途」が「前掲のもの以外のもの及び前掲の区分によらないもの」における「主として金属製のもの」の年数である「18 年」を基に、原告が本件 I・A 物件を取得するまでの経過年数を勘案して、耐用年数省令 3 条 1 項 2 号ロに規定された計算の方法により算出した年数である（別表 B 6 参照）。

ク 本件 I・B 物件に係る減価償却費の額 2 3 万 7 0 2 5 円

上記金額は、下記（ア）及び（イ）の各金額の合計額である。

(ア) 本件 I・B 物件の建物に係る減価償却費の額 1 3 万 5 8 0 6 円

上記金額は、本件 I・B 物件の建物に係る減価償却費の額であり、下記 a の取得価額 5 2 0 万 3 2 9 1 円に基づいて算定した下記 b の償却の基礎となる金額 4 6 8 万 2 9 6 2 円に、下記 c の耐用年数（35 年）における旧定額法の償却率 0. 0 2 9 を乗じて算出した金額である。

原告が本件 I・B 物件を取得したのは平成 1 8 年 9 月である（別表 B 2 順号 7、別表 B 6 参照）から、当該物件の建物の償却方法は、旧定額法が適用される（所得税法施行令 1 2 0 条 1 項 1 号ロ）。

a 取得価額 5 2 0 万 3 2 9 1 円

上記金額は、本件 I・B 物件に係る不動産売買契約書（甲 1 3 5）に「本体価格」、「建物」として記載された 5 4 0 万円と「消費税および地方消費税相当額」として記載された

27万円の合計である建物の購入代価567万円（別表B2順号7、別表B4の⑥）に、本件I・B物件の取得に際して支払った仲介手数料35万6895円（甲143、別表B4の⑦、別表B13順号⑭）のうち建物等の取得価額に算入すべき金額21万0791円（上記仲介手数料を不動産売買契約書による土地及び建物の購入代価に基づき按分したものの。別表B4の⑨）を加算した金額588万0791円（建物等の取得価額。別表B4の⑩）を、固定資産評価基準による再建築費評点数（損耗等を控除した後のもの。別表B7及びB8-1。損耗等については別表B8-1（注）2参照）を基に、建物と建物附属設備に按分して計算した建物の価額である（別表B9-1の④本件I・B物件A）。

b 償却の基礎となる金額 468万2962円

上記金額は、上記aの取得価額から、残存価額（取得価額の10%。耐用年数省令6条1項）を控除した金額である（所得税法施行令120条1項1号イ（1）参照）。

c 耐用年数 35年

上記耐用年数は、耐用年数省令別表第一における「建物」の「構造又は用途」が「鉄骨鉄筋コンクリート造又は鉄筋コンクリート造のもの」における「住宅用、寄宿舎用、宿泊所用、学校用又は体育館用のもの」（別表B2「建物の構造」参照）の年数である「47年」を基に、原告が取得するまでの経過年数を勘案して、耐用年数省令3条1項2号ロに規定された計算の方法により算出した年数である（別表B6参照）。

(イ) 本件I・B物件の建物附属設備に係る減価償却費の額 10万1219円

上記金額は、本件I・B物件の建物附属設備に係る減価償却費の額であり、下記aの取得価額67万7500円に基づいて算定した下記bの償却の基礎となる金額60万9750円に、下記cの耐用年数（6年）における旧定額法の償却率0.166を乗じて算出した金額である。

原告は、建物附属設備について所得税法49条1項に規定する償却方法を選定していないため、平成18年9月に取得した本件I・B物件（別表B2順号7、別表B6参照）の建物附属設備の償却方法は、旧定額法が適用される（所得税法施行令120条1項2号及び同令125条1号イ）。

a 取得価額 67万7500円

上記金額は、上記（ア）aと同様の方法により計算した本件I・B物件に係る建物附属設備の価額である（別表B9-1の④本件I・B物件B）。

b 償却の基礎となる金額 60万9750円

上記金額は、上記aの取得価額から、残存価額（取得価額の10%。耐用年数省令6条1項）を控除した金額である（所得税法施行令120条1項1号イ（1）参照）。

c 耐用年数 6年

上記耐用年数は、耐用年数省令別表第一における「建物附属設備」の「構造又は用途」が「前掲のもの以外のもの及び前掲の区分によらないもの」における「主として金属製のもの」の年数である「18年」を基に、原告が取得するまでの経過年数を勘案して、耐用年数省令3条1項2号ロに規定された計算の方法により算出した年数である（別表B6参照）。

ケ 本件I・C物件に係る減価償却費の額 145万1527円

上記金額は、下記（ア）及び（イ）の各金額の合計額である。

(ア) 本件 I・C 物件の建物に係る減価償却費の額 87万1742円

上記金額は、本件 I・C 物件の建物に係る減価償却費の額であり、下記 a の取得価額 306万0045円に、下記 b の耐用年数（35年）における定額法の償却率 0.029 を乗じて算出した金額である。

原告が本件 I・C 物件を取得したのは平成 19 年 7 月である（別表 B 2 順号 7、別表 B 6 参照）から、当該物件の建物の償却方法は、定額法が適用される（所得税法施行令 120 条の 2 第 1 項 1 号）。

a 取得価額 3006万0045円

上記金額は、本件 I・C 物件の購入代価 6101万円（甲 136.5493万円と 608万円の合計。別表 B 2 順号 7、別表 B 4 の①）から、同購入代価を土地及び建物の固定資産税評価額（乙 9、甲 171、別表 B 5-4、別表 B 5-4-1 及び 2。）に基づき按分して計算した土地の購入代価 2747万8189円（別表 B 4 の⑤）を控除した金額 3353万1811円（建物等の取得価額。別表 B 4 の⑩）を、固定資産評価基準による再建築費評点数（損耗等を控除した後のもの。別表 B 7 及び B 8-1。損耗等については別表 B 8-1（注）2 参照）を基に、建物と建物附属設備に按分して計算した建物の価額である（別表 B 9-1 の④本件 I・C 物件 A）。

b 耐用年数 35年

上記耐用年数は、耐用年数省令別表第一における「建物」の「構造又は用途」が「鉄骨鉄筋コンクリート造又は鉄筋コンクリート造のもの」における「住宅用、寄宿舎用、宿泊所用、学校用又は体育館用のもの」（別表 B 2 「建物の構造」参照）の年数である「47年」を基に、原告が取得するまでの経過年数を勘案して、耐用年数省令 3 条 1 項 2 号ロに規定された計算の方法により算出した年数である（別表 B 6 参照）。

(イ) 本件 I・C 物件の建物附属設備に係る減価償却費の額 57万9785円

上記金額は、本件 I・C 物件の建物附属設備に係る減価償却費の額であり、下記 a の取得価額 347万1766円に、下記 b の耐用年数（6年）における定額法の償却率 0.167 を乗じて算出した金額である。

原告は、建物附属設備について所得税法 49 条 1 項に規定する償却方法を選定していないため、平成 19 年 7 月に取得した本件 I・C 物件（別表 B 2 順号 7、別表 B 6 参照）の建物附属設備の償却方法は、定額法が適用される（所得税法施行令 123 条 1 項、同令 125 条 2 号イ）。

a 取得価額 347万1766円

上記金額は、上記（ア）a と同様の方法により計算した本件 I・C 物件に係る建物附属設備の価額である（別表 B 9-1 の④本件 I・C 物件 B）。

b 耐用年数 6年

上記耐用年数は、耐用年数省令別表第一における「建物附属設備」の「構造又は用途」が「前掲のもの以外のもの及び前掲の区分によらないもの」における「主として金属製のもの」の年数である「18年」を基に、原告が取得するまでの経過年数を勘案して、耐用年数省令 3 条 1 項 2 号ロに規定された計算の方法により算出した年数である（別表 B 6 参照）。

(2) 平成 23 年分

平成23年分における本件各物件に係る減価償却費の額は、上記2(2)ア(ア) b(d) I～IXにおいて述べたとおりであるが(合計1246万9977円)、本件各物件における計算根拠は、それぞれ以下のとおりである(全体として別表B3-2参照)。

ア 本件H物件に係る減価償却費の額 65万2828円

上記金額は、下記(ア)及び(イ)の各金額の合計額である。

(ア) 本件H物件の建物に係る減価償却費の額 61万0507円

上記金額は、本件H物件の建物に係る減価償却費の額であり、下記aの取得価額2887万2587円に基づいて算定した下記bの償却の基礎となる金額1110万0111円に、下記cの耐用年数(41年)における旧定率法の償却率0.055を乗じて算出したものである。

なお、本件H物件の建物に適用される償却方法が旧定率法となることについては、上記(1)ア(ア)で述べたとおりである。

a 取得価額 2887万2587円

上記金額の計算根拠については、上記(1)ア(ア)aで述べたとおりである。

b 償却の基礎となる金額 1110万0111円

上記金額は、平成22年分の償却の基礎となる金額1174万6150円(上記(1)ア(ア)b)から同年分の減価償却費の額64万6039円(上記(1)ア(ア)、別表B12-1の⑥)を控除した金額(未償却残高。別表B12-1の「平成22年分」欄の⑦、「平成23年分」欄の①)である(所得税法施行令120条1項1号イ(2)参照)。

c 耐用年数 41年

上記年数の根拠については、上記(1)ア(ア)cで述べたとおりである。

(イ) 本件H物件の建物附属設備に係る減価償却費の額 4万2321円

上記金額及びその計算根拠については、平成22年分において述べたもの(上記(1)ア(イ))と同じである(所得税法施行令134条2項、別表B12-2参照)。

イ 本件K物件に係る減価償却費の額 23万3304円

上記(1)イで述べたとおり、本件K物件の建物に適用される償却方法は旧定額法であるから、上記金額及びその計算根拠は、平成22年分において述べたもの(上記(1)イ)と同じである。

ウ 本件N物件に係る減価償却費の額 106万2396円

上記金額は、下記(ア)及び(イ)の各金額の合計額である。

(ア) 本件N物件の建物に係る減価償却費の額 87万6191円

上記(1)ウ(ア)で述べたとおり、本件N物件の建物に適用される償却方法は旧定額法であるから、上記金額及びその計算根拠は、平成22年分において述べたもの(上記(1)ウ(ア))と同じである。

(イ) 本件N物件の建物附属設備に係る減価償却費の額 18万6205円

上記金額は、本件N物件の建物附属設備に係る減価償却費の額である。

下記aの取得価額230万5045円に基づいて算定した下記bの償却の基礎となる金額207万4541円に下記cの耐用年数(10年)における旧定額法の償却率0.100を乗じて算出した金額と、平成22年分以前の各年分の不動産所得の金額の計算上必要経費に算入された金額の累積額との合計額が、償却可能限度額(取得価額の100分の95に相当

する金額) を超えるため、平成23年分の減価償却費は、その累計が取得価額の95パーセントに達するまでの額となり、平成22年分時点における未償却残高30万1457円から償却可能限度額11万5252円(取得価額の5パーセント)を控除した金額18万6205円となる(所得税法施行令134条1項、別表B12-3参照)。

なお、本件N物件の建物附属設備に適用される償却方法が旧定額法となることについては、上記(1)ウ(イ)で述べたとおりである。

a 取得価額 230万5045円

上記金額の計算根拠については、上記(1)ウ(イ)aで述べたとおりである。

b 償却の基礎となる金額 207万4541円

上記金額の計算根拠については、上記(1)ウ(イ)bで述べたとおりである。

c 耐用年数 10年

上記年数の根拠については、上記(1)ウ(イ)cで述べたとおりである。

エ 本件Q物件に係る減価償却費の額 97万3490円

上記金額は、下記(ア)及び(イ)の各金額の合計額である。

(ア) 本件Q物件の建物に係る減価償却費の額 95万8942円

上記(1)エ(ア)で述べたとおり、本件Q物件の建物に適用される償却方法は旧定額法であるから、上記金額及びその計算根拠は、平成22年分において述べたもの(上記(1)エ(ア))と同じである。

(イ) 本件Q物件の建物附属設備に係る減価償却費の額 1万4548円

上記金額は、本件Q物件の建物附属設備に係る減価償却費の額である。

下記aの取得価額465万5528円に基づいて算定した下記bの償却の基礎となる金額418万9976円に下記cの耐用年数(8年)における旧定額法の償却率0.125を乗じて算出した金額と、平成22年分以前の各年分の不動産所得の金額の計算上必要経費に算入された金額の累積額との合計額が、償却可能限度額(取得価額の100分の95に相当する金額)を超えるため、平成23年分の減価償却費は、その累計が取得価額の95パーセントに達するまでの額となり、平成22年分時点における未償却残高24万7324円から償却可能限度額23万2776円(取得価額の5パーセント)を控除した金額1万4548円となる(所得税法施行令134条1項、別表B12-4参照)。

なお、本件Q物件の建物附属設備に適用される償却方法が旧定額法となることについては、上記(1)エ(イ)で述べたとおりである。

a 取得価額 465万5528円

上記金額の計算根拠については、上記(1)エ(イ)aで述べたとおりである。

b 償却の基礎となる金額 418万9976円

上記金額の計算根拠については、上記(1)エ(イ)bで述べたとおりである。

c 耐用年数 8年

上記年数の根拠については、上記(1)エ(イ)cで述べたとおりである。

オ 本件P物件に係る減価償却費の額 140万0026円

上記(1)オで述べたとおり、本件P物件の建物及び建物附属設備に適用される償却方法は旧定額法であるから、上記金額及びその計算根拠は、平成22年分において述べたもの(上記(1)オ)と同じである。

カ 本件L物件に係る減価償却費の額 212万8436円

上記金額は、下記（ア）及び（イ）の各金額の合計額である。

（ア）本件L物件の建物に係る減価償却費の額 206万7015円

上記（1）カ（ア）で述べたとおり、本件L物件の建物に適用される償却方法は旧定額法であるから、上記金額及びその計算根拠は、平成22年分において述べたもの（上記（1）カ（ア））と同じである。

（イ）本件L物件の建物附属設備に係る減価償却費の額 6万1421円

上記金額は、本件L物件の建物附属設備に係る減価償却費の額である。

本件L物件の建物附属設備に係る減価償却費については、上記（1）カ（イ）で述べたとおりの取得価額、償却の基礎となる金額、耐用年数に基づき算出することとなるが、平成22年分以前の各年分の不動産所得の金額の計算上必要経費に算入された金額の累積額が償却可能限度額（取得価額の100分の95に相当する金額）に達しているため、平成23年分の減価償却費の額は、平成22年分時点における未償却残高30万7103円から1円を控除した金額を5で除して計算した金額となる（所得税法施行令134条2項、別表B12-5参照）。

キ 本件I・A物件に係る減価償却費の額 433万0945円

上記（1）キで述べたとおり、本件I・A物件の建物及び建物附属設備に適用される償却方法は旧定額法であるから、上記金額及びその計算根拠は、平成22年分において述べたもの（上記（1）キ）と同じである。

ク 本件I・B物件に係る減価償却費の額 23万7025円

上記（1）クで述べたとおり、本件I・B物件の建物及び建物附属設備に適用される償却方法は旧定額法であるから、上記金額及びその計算根拠は、平成22年分において述べたもの（上記（1）ク）と同じである。

ケ 本件I・C物件に係る減価償却費の額 145万1527円

上記（1）ケで述べたとおり、本件I・C物件の建物及び建物附属設備に適用される償却方法は定額法であるから、上記金額及びその計算根拠は、平成22年分において述べたもの（上記（1）ケ）と同じである。

（3）平成24年分

平成24年分における本件各物件に係る減価償却費の額は、上記2（3）ア（ア）b（d）I～IXにおいて述べたとおりであるが（合計1230万5249円）、本件各物件における計算根拠は、それぞれ以下のとおりである（全体として別表B3-3参照）。

ア 本件H物件に係る減価償却費の額 61万9247円

上記金額は、下記（ア）及び（イ）の各金額の合計額である。

（ア）本件H物件の建物に係る減価償却費の額 57万6929円

上記金額は、本件H物件の建物に係る減価償却費の額であり、下記aの取得価額2887万2587円に基づいて算定した下記bの償却の基礎となる金額1048万9604円に、下記cの耐用年数（41年）における旧定率法の償却率0.055を乗じて算出したものである。

なお、本件H物件の建物に適用される償却方法が旧定率法となることについては、上記（1）ア（ア）で述べたとおりである。

- a 取得価額 2887万2587円
上記金額の計算根拠については、上記(1)ア(ア)aで述べたとおりである。
- b 償却の基礎となる金額 1048万9604円
上記金額は、平成23年分の償却の基礎となる金額1110万0111円(上記(2)ア(ア)b)から同年分の減価償却費の額61万0507円(上記(2)ア(ア)、別表B12-1の⑥)を控除した金額(未償却残高。別表B12-1の「平成23年分」欄の⑦、「平成24年分」欄の①)である(所得税法施行令120条1項1号イ(2)参照)。
- c 耐用年数 41年
上記年数の根拠については、上記(1)ア(ア)cで述べたとおりである。
- (イ) 本件H物件の建物附属設備に係る減価償却費の額 4万2318円
上記金額及びその計算根拠については、平成22年分において述べたもの(上記(1)ア(イ))と同じである(所得税法施行令134条2項、別表B12-2参照)。
- イ 本件K物件に係る減価償却費の額 23万3304円
上記(1)イで述べたとおり、本件K物件の建物に適用される償却方法は旧定額法であるから、上記金額及びその計算根拠は、平成22年分において述べたもの(上記(1)イ)と同じである。
- ウ 本件N物件に係る減価償却費の額 89万9242円
上記金額は、下記(ア)及び(イ)の各金額の合計額である。
- (ア) 本件N物件の建物に係る減価償却費の額 87万6191円
上記(1)ウ(ア)で述べたとおり、本件N物件の建物に適用される償却方法は旧定額法であるから、上記金額及びその計算根拠は、平成22年分において述べたもの(上記(1)ウ(ア))と同じである。
- (イ) 本件N物件の建物附属設備に係る減価償却費の額 2万3051円
上記金額は、本件N物件の建物附属設備に係る減価償却費の額である。
本件N物件の建物附属設備に係る減価償却費については、上記(1)ウ(イ)で述べたとおりの取得価額、償却の基礎となる金額、耐用年数に基づき算出することになるが、平成23年分以前の各年分の不動産所得の金額の計算上必要経費に算入された金額の累積額が償却可能限度額(取得価額の100分の95に相当する金額)に達しているため、平成24年分の減価償却費の額は、平成23年分時点における未償却残高11万5252円から1円を控除した金額を5で除して計算した金額となる(所得税法施行令134条2項、別表B12-3参照)。
- エ 本件Q物件に係る減価償却費の額 100万5497円
上記金額は、下記(ア)及び(イ)の各金額の合計額である。
- (ア) 本件Q物件の建物に係る減価償却費の額 95万8942円
上記(1)エ(ア)で述べたとおり、本件Q物件の建物に適用される償却方法は旧定額法であるから、上記金額及びその計算根拠は、平成22年分において述べたもの(上記(1)エ(ア))と同じである。
- (イ) 本件Q物件の建物附属設備に係る減価償却費の額 4万6555円
上記金額は、本件Q物件の建物附属設備に係る減価償却費の額である。
本件Q物件の建物附属設備に係る減価償却費については、上記(1)エ(イ)で述べたと

おりの取得価額、償却の基礎となる金額、耐用年数に基づき算出することになるが、平成23年分以前の各年分の不動産所得の金額の計算上必要経費に算入された金額の累積額が償却可能限度額（取得価額の100分の95に相当する金額）に達しているため、平成24年分の減価償却費の額は、平成23年分時点における未償却残高23万2776円から1円を控除した金額を5で除して計算した金額となる（所得税法施行令134条2項、別表B12-4参照）。

オ 本件P物件に係る減価償却費の額 140万0026円

上記（1）オで述べたとおり、本件P物件の建物及び建物附属設備に適用される償却方法は旧定額法であるから、上記金額及びその計算根拠は、平成22年分において述べたもの（上記（1）オ）と同じである。

カ 本件L物件に係る減価償却費の額 212万8436円

上記金額は、下記（ア）及び（イ）の各金額の合計額である。

（ア）本件L物件の建物に係る減価償却費の額 206万7015円

上記（1）カ（ア）で述べたとおり、本件L物件の建物に適用される償却方法は旧定額法であるから、上記金額及びその計算根拠は、平成22年分において述べたもの（上記（1）カ（ア））と同じである。

（イ）本件L物件の建物附属設備に係る減価償却費の額 6万1421円

上記金額及びその計算根拠については、平成23年分において述べたもの（上記（2）カ（イ））と同じである（所得税法施行令134条2項、別表B12-5参照）。

キ 本件I・A物件に係る減価償却費の額 433万0945円

上記（1）キで述べたとおり、本件I・A物件の建物及び建物附属設備に適用される償却方法は旧定額法であるから、上記金額及びその計算根拠は、平成22年分において述べたもの（上記（1）キ）と同じである。

ク 本件I・B物件に係る減価償却費の額 23万7025円

上記（1）クで述べたとおり、本件I・B物件の建物及び建物附属設備に適用される償却方法は旧定額法であるから、上記金額及びその計算根拠は、平成22年分において述べたもの（上記（1）ク）と同じである。

ケ 本件I・C物件に係る減価償却費の額 145万1527円

上記（1）ケで述べたとおり、本件I・C物件の建物及び建物附属設備に適用される償却方法は旧定額法であるから、上記金額及びその計算根拠は、平成22年分において述べたもの（上記（1）ケ）と同じである。

4 本件各更正処分の適法性

被告が本件訴えにおいて主張する、原告の本件各係争年分の所得税の総所得金額及び納付すべき税額等については上記2で述べたとおりであるところ、これらの金額は、本件各更正処分における総所得金額及び納付すべき税額（ただし、平成23年分及び平成24年分については本件裁判により一部取り消された後のもの。平成22年分について甲4の1・21頁「㊸更正後の額」⑥及び㊸欄、平成23年分及び平成24年分について甲17・75及び78頁の各「判決後の額B」⑤及び㊸欄。）と同額であるから、本件各更正処分はいずれも適法である。

5 本件各賦課決定処分2の根拠及び適法性

上記4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には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、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、本件各更正処分により原告に賦課される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る税額を基礎として、次のとおり計算して算出された金額となり、この過少申告加算税の額は、本件各賦課決定処分2における過少申告加算税の額（ただし、平成23年分及び平成24年分については本件裁決により一部取り消された後のもの。平成22年分について甲4の1・1頁「過少申告加算税額」欄、平成23年分及び平成24年分について甲17・75及び78頁の各「裁決後の額B」④欄。）と同額であるから、本件各賦課決定処分2は、いずれも適法である。

(1) 平成22年分 79万1500円

上記金額は、下記ア及びイの各金額の合計額である（甲4の1・22頁）。

ア 通則法65条1項の規定に基づく金額 60万1000円

上記金額は、平成22年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601万円（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。

甲4の1・21頁「C 増減（△印）差額」欄の③欄及び⑥欄、22頁①欄及び⑦欄）に、同法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 通則法65条2項の規定に基づく金額 19万0500円

上記金額は、平成22年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601万7200円に平成22年修正申告により納付すべき税額142万1300円を加算した税額743万8500円が、期限内申告税額362万7700円（甲4の1・22頁⑩欄）と50万円とのうち多い金額である362万7700円を超える部分に相当する税額381万円（743万8500円－362万7700円。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。）に、同法65条2項の規定に基づき100分の5の割合を乗じて算出した金額である。

(2) 平成23年分 63万9000円

上記金額は、下記ア及びイの各金額の合計額である（甲17・73頁）。

ア 通則法65条1項の規定に基づく金額 50万5000円

上記金額は、平成23年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505万円（甲17・73頁「平成23年分」の「審判所認定額」①欄）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 通則法65条2項の規定に基づく金額 13万4000円

上記金額は、平成23年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505万6700円に平成23年修正申告により納付すべき税額49万7300円を加算した税額555万4000円が、期限内申告税額286万8800円（甲17・73頁「平成23年分」の「審判所認定額」⑦欄）と50万円とのうち多い金額である286万8800円を超える部分に相当する税額268万円（555万4000円－286万8800円）に、通則法65条2項の規定に基づき100分の5の割合を乗じて算出した金額13万4000円を加算した金額である。

(3) 平成24年分 50万7500円

上記金額は、下記ア及びイの各金額の合計額である（甲17・73頁）。

ア 通則法65条1項の規定に基づく金額 38万2000円

上記金額は、平成24年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382万円（甲17・73頁「平成24年分」の「審判所認定額」①欄）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 通則法65条2項の規定に基づく金額 12万5500円

上記金額は、平成24年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382万2800円に平成24年修正申告により納付すべき税額176万3000円を加算した税額558万5800円が、期限内申告税額306万9800円（甲17・73頁「平成24年分」の「審判所認定額」⑦欄）と50万円とのうち多い金額である306万9800円を超える部分に相当する税額251万円（558万5800円－306万9800円）に、通則法65条2項の規定に基づき100分の5の割合を乗じて算出した金額である。

以上

平成22年更正処分等及び平成23年更正処分等の適法等について

1 平成22年更正処分及び平成23年更正処分について

(1) 平成22年分の納付すべき所得税の額等

ア 総所得金額 3509万1112円

上記金額は、下記(ア)～(ウ)の各金額の合計額である。

(ア) 不動産所得の金額 3098万4264円

上記金額は、下記aの金額からb及びcの各金額を控除した金額である。

a 総収入金額 8487万0914円

別紙5の2(1)ア(ア)aと同じ。

b 必要経費 5323万6650円

上記金額は、下記(a)～(i)の各金額の合計額である。

(a) 租税公課 541万4400円

別紙5の2(1)ア(ア)b(a)と同じ。

(b) 損害保険料 53万2040円

別紙5の2(1)ア(ア)b(b)と同じ。

(c) 修繕費 202万0170円

上記金額は、下記Iの金額からII～Vの各金額を控除し、VIの金額を加算した金額である。

I 修正申告(確定申告)額 896万2800円

別紙5の2(1)ア(ア)b(c)Iと同じ。

II 本件修繕費 104万8476円

上記金額は、原告が、本件管理委託契約1に基づいて「設備の修繕費」として本件会社に対して支払った金額(156万円)から、必要経費と認められる51万1524円を控除した金額である。

III 本件修繕積立金 336万0000円

別紙5の2(1)ア(ア)b(c)IIIと同じ。

IV 本件貸室リフォーム代金 113万1354円

上記金額は、原告が、本件賃貸管理委託契約1に基づいて「貸室リフォーム代金」として本件会社に対して支払った金額(264万円)から、必要経費と認められる150万8646円を控除した金額である。

V 本件I物件修繕積立金 194万1600円

別紙5の2(1)ア(ア)b(c)Vと同じ。

VI 区分誤りの修繕費 53万8800円

別紙5の2(1)ア(ア)b(c)VIと同じ。

(d) 減価償却費 1539万0080円

別紙5の2(1)ア(ア)b(d)と同じ。

(e) 借入金利子 1146万3719円

別紙5の2(1)ア(ア)b(e)と同じ。

(f) 管理業務委託料	1581万4788円
上記金額は、下記Ⅰの金額からⅡ～Ⅳの各金額を控除した金額である。	
Ⅰ 修正申告(確定申告)額	1701万3588円
別紙5の2(1)ア(ア) b(f)Ⅰと同じ。	
Ⅱ 本件コンサルティング委託料	28万2000円
別紙5の2(1)ア(ア) b(f)Ⅱと同じ。	
Ⅲ 本件会計税務事務委託料	37万8000円
別紙5の2(1)ア(ア) b(f)Ⅲと同じ。	
Ⅳ 区分誤りの管理業務委託費	53万8800円
別紙5の2(1)ア(ア) b(f)Ⅳと同じ。	
(g) 仲介手数料	131万9520円
別紙5の2(1)ア(ア) b(g)と同じ。	
(h) 雑費	29万0820円
別紙5の2(1)ア(ア) b(h)と同じ。	
(i) その他の経費	99万1113円
別紙5の2(1)ア(ア) b(i)と同じ。	
c 青色申告特別控除額	65万0000円
別紙5の2(1)ア(ア) cと同じ。	
(イ) 給与所得の金額	330万0000円
別紙5の2(1)ア(イ)と同じ。	
(ウ) 雑所得の金額	80万6848円
別紙5の2(1)ア(ウ)と同じ。	
イ 所得控除の額の合計額	244万2999円
別紙5の2(1)イと同じ。	
ウ 課税総所得金額	3264万8000円
上記金額は、上記アの総所得金額3509万1112円から、上記イの所得控除の額の合計額244万2999円を控除した後の金額である。	
エ 納付すべき税額	837万7300円
上記金額は、下記(ア)の金額から(イ)～(エ)の各金額を控除した後の金額である。	
(ア) 課税総所得金額に対する税額	1026万3200円
上記金額は、上記ウの課税総所得金額3264万8000円に所得税法89条1項に規定する税率を乗じて算出した金額である。	
(イ) 電子証明書等特別控除	5000円
別紙5の2(1)エ(イ)と同じ。	
(ウ) 源泉徴収税額	18万4500円
別紙5の2(1)エ(ウ)と同じ。	
(エ) 予定納税額	169万6400円
別紙5の2(1)エ(エ)と同じ。	
(2) 平成23年分の納付すべき所得税の額等	
ア 総所得金額	2897万8658円

上記金額は、下記（ア）～（ウ）の各金額の合計額である。

（ア）不動産所得の金額	2487万5008円
上記金額は、下記 a の金額から b 及び c の各金額を控除した金額である。	
a 総収入金額	8382万7253円
別紙5の2（2）ア（ア）aと同じ。	
b 必要経費	5830万2245円
上記金額は、下記（a）～（i）の各金額の合計額である。	
（a）租税公課	802万0400円
別紙5の2（2）ア（ア）b（a）と同じ。	
（b）損害保険料	38万6660円
別紙5の2（2）ア（ア）b（b）と同じ。	
（c）修繕費	260万3475円
上記金額は、下記 I の金額から II～V の各金額を控除し、VI の金額を加算した金額である。	
I 修正申告（確定申告）額	896万2800円
別紙5の2（2）ア（ア）b（c）Iと同じ。	
II 本件修繕費	58万9191円
上記金額は、原告が、本件管理委託契約1に基づいて「設備の修繕費」として本件会社に対して支払った金額（月額13万円×9か月分）から、必要経費と認められる58万0809円を控除した金額である。	
III 本件修繕積立金	336万0000円
別紙5の2（2）ア（ア）b（c）IIIと同じ。	
IV 本件貸室リフォーム代金	87万2634円
上記金額は、原告が、本件賃貸管理委託契約1に基づいて「貸室リフォーム代金」として本件会社に対して支払った金額（月額22万円×9か月分）から、必要経費と認められる110万7366円を控除した金額である。	
V 本件I物件修繕積立金	194万1600円
別紙5の2（2）ア（ア）b（c）Vと同じ。	
VI 区分誤りの修繕費	40万4100円
別紙5の2（2）ア（ア）b（c）VIと同じ。	
（d）減価償却費	1816万6297円
別紙5の2（2）ア（ア）b（d）と同じ。	
（e）借入金利子	1119万5787円
別紙5の2（2）ア（ア）b（e）と同じ。	
（f）管理業務委託料	1611万4488円
上記金額は、下記 I の金額から II～IV の各金額を控除した金額である。	
I 修正申告（確定申告）額	1701万3588円
別紙5の2（2）ア（ア）b（f）Iと同じ。	
II 本件コンサルティング委託料	21万1500円
別紙5の2（2）ア（ア）b（f）IIと同じ。	

Ⅲ 本件会計税務事務委託料	28万3500円
別紙5の2(2)ア(ア)b(f)Ⅲと同じ。	
Ⅳ 区分誤りの管理業務委託料	40万4100円
別紙5の2(2)ア(ア)b(f)Ⅳと同じ。	
(g) 仲介手数料	51万9295円
別紙5の2(2)ア(ア)b(g)と同じ。	
(h) 雑費	29万8970円
別紙5の2(2)ア(ア)b(h)と同じ。	
(i) その他の経費	99万6873円
別紙5の2(2)ア(ア)b(i)と同じ。	
c 青色申告特別控除額	65万0000円
別紙5の2(2)ア(ア)cと同じ。	
(イ) 給与所得の金額	330万0000円
別紙5の2(2)ア(イ)と同じ。	
(ウ) 雑所得の金額	80万3650円
別紙5の2(2)ア(ウ)と同じ。	
イ 所得控除の額の合計額	261万8900円
別紙5の2(2)イと同じ。	
ウ 課税総所得金額	2635万9000円
上記金額は、上記アの総所得金額2897万8658円から、上記イの所得控除の額の合計額261万8900円を控除した後の金額である。	
エ 納付すべき税額	526万7700円
上記金額は、下記(ア)の金額から(イ)～(エ)の各金額を控除した後の金額である。	
(ア) 課税総所得金額に対する税額	774万7600円
上記金額は、上記ウの課税総所得金額2635万9000円に所得税法89条1項に規定する税率を乗じて算出した金額である。	
(イ) 源泉徴収税額	18万4500円
別紙5の2(2)エ(イ)と同じ。	
(ウ) 予定納税額	229万5400円
別紙5の2(2)エ(ウ)と同じ。	

(3) 平成22年更正処分及び平成23年更正処分の適法性

原告の平成22年分及び平成23年分の納付すべき所得税の額は、上記(1)及び(2)で述べたとおりであるところ、これらはいずれも、平成22年更正処分及び平成23年更正処分における納付すべき所得税の額を下回るから、平成22年更正処分及び平成23年更正処分は上記(1)及び(2)に述べた原告の平成22年分及び平成23年分の納付すべき所得税の額を上回らない限度でのみ適法なものと認められる。

2 平成22年賦課決定処分2及び平成23年賦課決定処分2について

平成22年更正処分及び平成23年更正処分は、前記1(3)で述べた限度で適法であるところ、本件においては、原告が所得の金額等を過少に申告したことについて、通則法65条4項に規定する「正当な理由」があるとは認められない。

したがって、平成22年更正処分及び平成23年更正処分により原告に賦課される過少申告加算税の額は、これらの処分により原告が新たに納付すべきこととなる税額を基礎として、次のとおり計算して算出された金額となる。これらはいずれも、平成22年賦課決定処分2及び平成23年賦課決定処分2における過少申告加算税を下回るから、平成22年賦課決定処分2及び平成23年賦課決定処分2は以下の(1)及び(2)に述べる過少申告加算税の額を上回らない限度でのみ適法なものと認められる。

(1) 平成22年分 66万9500円

上記金額は、下記ア及びイの各金額の合計額である。

ア 通則法65条1項の規定に基づく金額 52万円

上記金額は、平成22年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520万円(837万7300円〔前記1(1)エ〕－316万8100円〔別表A1「修正申告」⑩欄〕)を基礎として、これに通則法65条1項の規定により100分の10の割合を乗じて算出した金額である。

イ 通則法65条2項の規定に基づく金額 14万9500円

上記金額は、平成22年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520万円に平成22年修正申告により納付すべき税額142万1300円(甲4の1・22頁②欄)を加算した税額662万1300円が、期限内申告税額362万7700円(甲4の1・22頁⑬欄)と50万円とのうち多い金額である362万7700円を超える部分に相当する税額299万円(662万1300円－362万7700円)に通則法65条2項の規定に基づき100分の5の割合を乗じて算出した金額である。

(2) 平成23年分 53万8000円

上記金額は、下記ア及びイの各金額の合計額である。

ア 通則法65条1項の規定に基づく金額 43万8000円

上記金額は、平成23年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438万円(526万7700円〔前記1(2)エ〕－88万6200円〔別表A2「修正申告」⑩欄〕)を基礎として、これに通則法65条1項の規定により100分の10の割合を乗じて算出した金額である。

イ 通則法65条2項の規定に基づく金額 10万円

上記金額は、平成23年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438万円に平成23年修正申告により納付すべき税額49万7300円(甲4の2・22頁②欄)を加算した税額487万7300円が、期限内申告税額286万8800円(甲4の2・22頁⑬欄)と50万円とのうち多い金額である286万8800円を超える部分に相当する税額200万円(487万7300円－286万8800円)に通則法65条2項の規定に基づき100分の5の割合を乗じて算出した金額である。

以上

別表A2 本件更正処分等の経緯（平成23年分）

（単位：円）

項目	確定申告	修正申告	本件賦課決定処分1	本件更正処分等 〔本件更正処分〕 〔本件賦課決定処分2〕	異議申立て 〔本件賦課決定処分1〕	異議申立て 〔本件更正処分等〕	異議決定 〔本件賦課決定処分1〕	異議決定 〔本件更正処分等〕	審査請求 〔本件賦課決定処分1〕	審査請求 〔本件更正処分等〕	審査裁決																
											平成27年11月4日																
年月日	平成24年2月19日	平成26年2月26日	平成26年3月11日	平成26年3月14日	平成26年5月7日	平成26年5月12日	平成26年8月4日	平成26年8月4日	平成26年8月25日	平成26年8月25日	〔本件賦課決定処分1〕	〔本件更正処分等〕															
総所得金額	①	15,967,326	17,474,324	30,703,219	全部取消し	全部取消し	棄却	棄却	全部取消し	全部取消し	全部取消し	全部取消し															
内訳	不動産所得の金額	②	11,863,676	13,370,674									26,599,569	全部取消し	全部取消し	全部取消し	全部取消し	全部取消し	全部取消し	全部取消し							
	給与所得の金額	③	3,300,000	3,300,000									3,300,000														
	雑所得の金額	④	803,650	803,650									803,650														
	所得控除の額の合計額	⑤	2,618,900	2,618,900									2,618,900														
課税総所得金額 〔①-⑤〕	⑥	13,348,000	14,855,000	28,084,000									全部取消し	全部取消し	全部取消し	全部取消し	全部取消し	全部取消し	全部取消し								
課税総所得金額に対する 税額	⑦	2,868,840	3,366,150	8,437,600																							
源泉徴収税額	⑧	184,500	184,500	184,500																							
予定納税額	⑨	2,295,400	2,295,400	2,295,400																							
納付すべき税額	⑩	388,900	886,200	5,957,700																							
加算税の対象となる税額	⑪			497,300	全部取消し	全部取消し	全部取消し	全部取消し	全部取消し	全部取消し	全部取消し	全部取消し															
期限内申告税額	⑫			2,868,800																							
通常分	加算税の基礎となる 税額	⑬		490,000																全部取消し	全部取消し	全部取消し	全部取消し	全部取消し	全部取消し	全部取消し	全部取消し
	加算税の割合	⑭		10%																							
	加算税の額	⑮		49,000																							
加重分	加算税の基礎となる 税額	⑯		2,700,000									全部取消し	全部取消し	全部取消し	全部取消し	全部取消し	全部取消し	全部取消し	全部取消し							
	加算税の割合	⑰		5%																							
	加算税の額	⑱		135,000																							
過少申告加算税 〔⑮+⑱〕	⑲			49,000									642,000							639,000							

別表A3 本件更正処分等の経緯（平成24年分）

（単位：円）

項目	確定申告	修正申告	本件賦課決定処分1	本件更正処分等 〔本件更正処分〕 〔本件賦課決定処分2〕	異議申立て 〔本件賦課決定処分1〕	異議申立て 〔本件更正処分等〕	異議決定 〔本件賦課決定処分1〕	異議決定 〔本件更正処分等〕	審査請求 〔本件賦課決定処分1〕	審査請求 〔本件更正処分等〕	審査裁決		
											年月日	平成25年1月26日	平成26年2月26日
												（本件賦課決定処分1）	（本件更正処分等）
総所得金額	①	16,679,654	21,794,339		31,415,817								31,351,629
内訳	不動産所得の金額	②	12,441,316	17,556,001		27,177,479							27,113,291
	給与所得の金額	③	3,300,000	3,300,000		3,300,000							3,300,000
	雑所得の金額	④	938,338	938,338		938,338							938,338
	所得控除の額の合計額	⑤	2,722,021	2,722,021		2,722,021							2,722,021
課税総所得金額 （①－⑤）	⑥	13,957,000	19,072,000		28,693,000							28,629,000	
課税総所得金額に対する 税額	⑦	3,069,810	4,832,800		8,681,200							8,655,600	
源泉徴収税額	⑧	184,500	184,500		184,500							184,500	
予定納税額	⑨	1,612,600	1,612,600		1,612,600							1,612,600	
納付すべき税額	⑩	1,272,700	3,035,700		6,884,100							6,858,500	
加算税の対象となる税額	⑪			1,763,000	3,848,400							3,822,800	
期限内申告税額	⑫				3,069,800							3,069,800	
通常分	加算税の基礎となる 税額	⑬		1,760,000	3,840,000							3,820,000	
	加算税の割合	⑭		10%	10%							10%	
	加算税の額	⑮		176,000	384,000							382,000	
加重分	加算税の基礎となる 税額	⑯			2,540,000							2,510,000	
	加算税の割合	⑰			5%							5%	
	加算税の額	⑱			127,000							125,500	
過少申告加算税 （⑮＋⑱）	⑲			176,000	511,000							507,500	
					全部取消し		棄却		全部取消し		棄却		

別表B 1-1 不動産所得の金額の内訳（平成22年分）

（単位：円）

項目	確定申告	修正申告	本件賦課決定処分1	本件更正処分等 〔本件更正処分 本件賦課決定処分2〕	異議申立て 〔本件賦課決定処分1〕	異議申立て 〔本件更正処分等〕	異議決定 〔本件賦課決定処分1〕	異議決定 〔本件更正処分等〕	審査請求 〔本件賦課決定処分1〕	審査請求 〔本件更正処分等〕	審査裁決							
											平成27年11月4日 〔本件賦課決定処分1〕	〔本件更正処分等〕						
年月日	平成23年1月20日	平成26年2月26日	平成26年3月11日	平成26年3月14日	平成26年5月7日	平成26年5月12日	平成26年8月4日	平成26年8月4日	平成26年8月25日	平成26年8月25日								
収入金額	賃貸料 ①	82,104,314	82,104,314	/	82,104,314	82,104,314	/	/	/	/	82,104,314	/						
	礼金・権利金・更新料等 ②	2,766,600	2,766,600		2,766,600	2,766,600					2,766,600							
	収入金額合計 〔①～②〕 ③	84,870,914	84,870,914		84,870,914	84,870,914					84,870,914							
必要経費	租税公課 ④	5,414,400	5,414,400		5,414,400	5,414,400					5,414,400		棄却	棄却	棄却	棄却	5,414,400	棄却
	損害保険料 ⑤	532,040	532,040		532,040	532,040					532,040							
	修繕費 ⑥	8,962,800	8,962,800		0	8,962,800					8,962,800							
	減価償却費 ⑦	23,426,561	19,464,771		16,390,080	19,464,771					19,464,771							
	借入金利子 ⑧	11,463,719	11,463,719		11,463,719	11,463,719					11,463,719							
	管理業務委託料 ⑨	17,013,588	17,013,588		15,814,788	17,013,588					17,013,588							
	仲介手数料 ⑩	1,319,520	1,319,520		1,319,520	1,319,250					1,319,250							
	登記費用 ⑪	0	0		0	0					0							
	雑費 ⑫	290,820	290,820		290,820	290,820					290,820							
	その他の経費 ⑬	991,113	991,113		991,113	991,113					991,113							
	必要経費合計 〔④～⑬〕 ⑭	69,414,561	65,452,771	51,216,480	65,452,501	65,452,501												
差引金額 〔③-⑭〕 ⑮	15,456,353	19,418,143	33,654,434	19,418,413	19,418,413	/	/	/	/	19,418,143	/							
青色申告特別控除額 ⑯	650,000	650,000	650,000	650,000	650,000													
所得金額 〔⑮-⑯〕 ⑰	14,806,353	18,768,143	33,004,434	18,768,413	18,768,413													

別表B 1-2 不動産所得の金額の内訳（平成23年分）

（単位：円）

項目	確定申告	修正申告	本件賦課決定処分1	本件更正処分等 〔本件更正処分 本件賦課決定処分2〕	異議申立て 〔本件賦課決定処分1〕	異議申立て 〔本件更正処分等〕	異議決定 〔本件賦課決定処分1〕	異議決定 〔本件更正処分等〕	審査請求 〔本件賦課決定処分1〕	審査請求 〔本件更正処分等〕	審査裁決				
											平成27年11月4日 〔本件賦課決定処分1〕	〔本件更正処分等〕			
年月日	平成24年2月19日	平成26年2月26日	平成26年3月11日	平成26年3月14日	平成26年5月7日	平成26年5月12日	平成26年8月4日	平成26年8月4日	平成26年8月25日	平成26年8月25日					
収入金額	賃貸料 ①	81,680,234	81,680,234	/	81,680,234	81,680,234	/	棄却	/	81,680,234	81,680,234	81,680,234			
	礼金・権利金・更新料等 ②	2,147,019	2,147,019		2,147,019	2,147,019				2,147,019	2,147,019				
	収入金額合計 （①～②） ③	83,827,253	83,827,253		83,827,253	83,827,253				83,827,253	83,827,253				
必要経費	租税公課 ④	8,020,400	8,020,400		8,020,400	8,020,400				8,020,400	8,020,400	8,020,400	8,020,400	8,020,400	8,020,400
	損害保険料 ⑤	386,660	386,660		386,660	386,660				386,660	386,660	386,660	386,660	386,660	
	修繕費 ⑥	5,602,800	8,962,800		915,300	8,962,800				8,962,800	8,962,800	8,962,800	8,962,800	915,300	
	減価償却費 ⑦	27,201,750	22,412,206		18,129,911	22,412,206				22,412,206	22,412,206	22,412,206	22,412,206	18,166,297	
	借入金利子 ⑧	11,195,787	11,195,787		11,195,787	11,195,787				11,195,787	11,195,787	11,195,787	11,195,787	11,195,787	
	管理業務委託料 ⑨	17,091,042	17,013,588		16,114,488	17,013,588				17,013,588	17,013,588	17,013,588	17,013,588	16,114,488	
	仲介手数料 ⑩	519,295	519,295		519,295	519,295				519,295	519,295	519,295	519,295	519,295	
	登記費用 ⑪	0	0		0	0				0	0	0	0	0	
	雑費 ⑫	298,970	298,970		298,970	298,970				298,970	298,970	298,970	298,970	298,970	
	その他の経費 ⑬	996,873	996,873		996,873	996,873				996,873	996,873	996,873	996,873	996,873	
必要経費合計 （④～⑬） ⑭	71,313,577	69,806,579	56,577,684	69,806,579	69,806,579	69,806,579	69,806,579	69,806,579	69,806,579	56,614,070					
差引金額 （③-⑭） ⑮	12,513,676	14,020,674	27,249,569	14,020,674	14,020,674	14,020,674	14,020,674	14,020,674	14,020,674	27,213,183					
青色申告特別控除額 ⑯	650,000	650,000	650,000	650,000	650,000	650,000	650,000	650,000	650,000	650,000					
所得金額 （⑮-⑯） ⑰	11,863,676	13,370,674	26,599,569	13,370,674	13,370,674	13,370,674	13,370,674	13,370,674	13,370,674	26,563,183					

別表B 1-3 不動産所得の金額の内訳（平成24年分）

（単位：円）

項目	確定申告	修正申告	本件賦課決定処分1	本件更正処分等 〔本件更正処分 本件賦課決定処分2〕	異議申立て 〔本件賦課決定処分1〕	異議申立て 〔本件更正処分等〕	異議決定 〔本件賦課決定処分1〕	異議決定 〔本件更正処分等〕	審査請求 〔本件賦課決定処分1〕	審査請求 〔本件更正処分等〕	審査裁決							
											平成27年11月4日 〔本件賦課決定処分1〕	〔本件更正処分等〕						
年月日	平成25年1月26日	平成26年2月26日	平成26年3月11日	平成26年3月14日	平成26年5月7日	平成26年5月12日	平成26年8月4日	平成26年8月4日	平成26年8月25日	平成26年8月25日								
収入金額	賃貸料 ①	79,380,197	79,380,197	/	79,380,197	/	79,380,197	/	/	/	79,380,197	79,380,197						
	礼金・権利金・更新料等 ②	2,514,033	2,514,033		2,784,533		2,514,033				2,720,345							
	収入金額合計 〔①～②〕 ③	81,894,230	81,894,230		82,164,730		81,894,230				82,100,542							
必要経費	租税公課 ④	4,865,700	4,865,700		4,865,700		4,865,700				4,865,700	4,865,700	4,865,700	4,865,700	4,865,700	4,865,700	4,865,700	
	損害保険料 ⑤	431,270	431,270		431,270		431,270				431,270	431,270	431,270	431,270	431,270	431,270	431,270	
	修繕費 ⑥	9,458,432	9,458,432		4,156,832		9,458,432				4,156,832	9,458,432	9,458,432	9,458,432	9,458,432	4,156,832	4,156,832	
	減価償却費 ⑦	24,316,212	19,202,787		15,153,409		19,202,787				15,153,409	19,202,787	19,202,787	19,202,787	19,202,787	15,153,409	15,153,409	
	借入金利子 ⑧	10,701,172	10,701,172		10,701,172		10,701,172				10,701,172	10,701,172	10,701,172	10,701,172	10,701,172	10,701,172	10,701,172	
	管理業務委託料 ⑨	17,050,848	17,013,588		17,013,588		17,013,588				17,013,588	17,013,588	17,013,588	17,013,588	17,013,588	17,013,588	17,013,588	
	仲介手数料 ⑩	695,735	695,735		695,735		695,735				695,735	695,735	695,735	695,735	695,735	695,735	695,735	
	登記費用 ⑪	0	0		0		0				0	0	0	0	0	0	0	0
	雑費 ⑫	287,914	287,914		287,914		287,914				287,914	287,914	287,914	287,914	287,914	287,914	287,914	287,914
	その他の経費 ⑬	995,631	1,031,631		1,031,631		1,031,631				1,031,631	1,031,631	1,031,631	1,031,631	1,031,631	1,031,631	1,031,631	
	必要経費合計 〔④～⑬〕 ⑭	68,802,914	63,688,229	54,337,251	63,688,229	54,337,251	63,688,229	63,688,229	63,688,229	63,688,229	54,337,251	54,337,251						
差引金額 〔③-⑭〕 ⑮	13,091,316	18,206,001	27,827,479	27,827,479	18,206,001	18,206,001	18,206,001	18,206,001	18,206,001	18,206,001	27,763,291							
青色申告特別控除額 ⑯	650,000	650,000	650,000	650,000	650,000	650,000	650,000	650,000	650,000	650,000	650,000							
所得金額 〔⑮-⑯〕 ⑰	12,441,316	17,556,001	27,177,479	27,177,479	17,556,001	17,556,001	17,556,001	17,556,001	17,556,001	17,556,001	27,113,291							

別表B2 本件各物件の所在、取得年月等

順号	名称	土地の所在・地番 建物の所在	建物の構造	建物の 建築年月	原告の 取得年月	売買契約書における 売買価額とその内訳等
1	H 第1-1号棟 (本件H物件)	(土地) 浦安市 (建物) 浦安市	鉄骨鉄筋コンクリート 造陸屋根11階建	昭和56年 8月	昭和63年 6月	43,500,000円 《内訳等》 記載なし
2	K 第2号棟 (本件K物件)	(土地) 浦安市 (建物) 浦安市	鉄骨鉄筋コンクリート 造陸屋根11階建	昭和55年 3月	平成11年 4月	30,800,000円 《内訳等》 記載なし
3	N (本件N物件)	(土地) 千葉市若葉区 (建物) 千葉市若葉区	木造スレート葺2階建	平成3年 10月	平成13年 3月	59,000,000円 《内訳等》 土地：43,250,000円 建物：15,000,000円 消費税等：750,000円
4	Q (本件Q物件)	(土地) 市原市 (建物) 市原市	鉄筋コンクリート造 陸屋根4階建	平成2年 3月	平成14年 8月	58,000,000円 《内訳等》 記載なし
5	P (本件P物件)	(土地) 船橋市 (建物) 船橋市	鉄筋コンクリート造 陸屋根4階建	平成2年 7月	平成14年 12月	100,000,000円 《内訳等》 土地：45,090,444円 建物：52,294,816円 消費税等：2,614,740円 ※なお、売買契約締結後に作成し取り交わした「覚書」には、次の記載がある。 (変更前) 土地：50,000,000円 建物：47,619,047円 消費税等：2,380,953円 (変更後) 土地：45,090,444円 建物：52,294,816円 消費税等：2,614,740円
6	L (本件L物件)	(土地) 松戸市 (建物) 松戸市	鉄筋コンクリート造陸 屋根地下1階付7階建	平成2年 1月	平成16年 7月	176,000,000円 <内訳等> 消費税等4,000,000円
7	I (16年取得部分につき本件I・A物件、 18年取得部分につき本件I・B物件、19年取得部分につき本件I・C物件)	(土地) 東京都墨田区 (建物) 東京都墨田区	鉄筋コンクリート造陸 屋根9階建	平成4年 10月	平成16年 8月 平成18年 9月 平成19年 7月	230,000,000円 《内訳等》 土地：114,500,000円 建物：110,000,000円 消費税等：5,500,000円 9,600,000円 《内訳等》 土地：3,930,000円 建物：5,400,000円 消費税等：270,000円 61,010,000円 《内訳等》 記載なし

(注)「売買契約書における売買価額とその内訳等」欄における本件各物件の売買価額及びその内訳等については、甲第128号証ないし同136号証参照。

別表B 3-1から別表B 3-3まで、別表B 4、別表B 5-1から別表B 5-4まで、別表B 5-4-1から別表B 5-4-2まで、別表B 6から別表B 7まで、別表B 8-1から別表B 8-2まで、別表B 9-1から別表B 9-2まで、別表B 10-1から別表B 10-2まで、別表B 11-1から別表B 11-4まで、別表B 12-1から別表B 12-5まで、別表B 13、別表C 1-1から別表C 1-2まで、別表C 2-1から別表C 2-2まで 省略