

千葉地方裁判所 平成●●年(〇〇)第●●号 所得税更正処分取消等請求事件

国側当事者・国(千葉東税務署長)

令和2年6月30日棄却・確定

判 決

原告	甲
同訴訟代理人弁護士	梨本 勝
同補佐人税理士	杉山 武
	二枝 光成
	小嶋 健史
	山口 智裕
	西山 知秀
被告	国
同代表者法務大臣	三好 雅子
処分行政庁	千葉東税務署長
	若林 均
同指定代理人	近藤 元樹
	伊藤 隆行
	吉田 隆一
	福井 聖二
	那須 元
	伊藤 英一
	平山 未知留
	波田 三嗣

主 文

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

事 実 及 び 理 由

第1 請求の趣旨

- 1 処分行政庁が平成29年3月30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のうち総所得金額2231万9694円、納付すべき税額369万0600円を超える部分及び過少申告加算税の賦課決定を取り消す。
- 2 処分行政庁が平成29年3月30日付けで原告に対してした原告の平成25年分の所得税及び復興特別所得税の更正のうち総所得金額1837万2611円、納付すべき税額94万5800円を超える部分及び過少申告加算税の賦課決定を取り消す。
- 3 処分行政庁が平成29年3月30日付けで原告に対してした原告の平成26年分の所得税及

び復興特別所得税の更正のうち総所得金額1477万3322円、納付すべき税額254万2600円を超える部分及び過少申告加算税の賦課決定を取り消す。

## 第2 事案の概要

原告は、母が建築し貸付けの業務の用に供していた建物の持分譲渡を受け、母と共に当該建物を貸付けの業務の用に供していたところ、母の相続により、母が貸付けの業務の用に供していた当該建物の残余の持分4分の1ほかの不動産を取得するとともに、当該建物の取得（建築若しくは附属設備の取得）又は母の不動産貸付けの業務に係る4つの借入金の一括返済（上記持分譲渡はこの一括返済に関連してされたものである。）のためにされた借換えにより生じた借換債務を承継し、当該建物の残余の持分4分の1ほかの不動産を引き続き貸付けの業務の用に供し、母の不動産貸付けの業務を承継した。

本件は、原告が、上記借換債務の支払利子の金額は原告の不動産所得の金額の計算上必要経費に全部算入すべきであるとして請求の趣旨記載の各年分の所得税及び復興特別所得税（以下、単に「所得税」という。）の確定申告をしたところ、処分行政庁から上記借換債務の支払利子の金額のうち原告の不動産所得の金額の計算上必要経費に算入すべき金額は上記借換債務の支払利子の金額に業務関連割合50%（上記借換債務の借入金額6億2500万円に、上記一括返済の直前の当該建物の取得に係る2つの借入金の残高に4分の1を乗じた金額、上記一括返済の直前の母の不動産貸付けの業務に係る2つの借入金の残高、新たな借入金の借入金額の合計額が占める割合）を乗じた金額に限られるとして各年分の更正（以下、平成24年分から平成26年分までの所得税の更正を順に「本件更正1」、「本件更正2」、「本件更正3」といい、併せて「本件各更正」という。）及び過少申告加算税の賦課決定（以下、平成24年分から平成26年分までの賦課決定を順に「本件賦課決定1」、「本件賦課決定2」、「本件賦課決定3」といい、併せて「本件各賦課決定」という。また、本件各更正と本件各賦課決定とを併せて「本件各更正等」という。）を受けたため、処分行政庁の所属する国を被告として、本件各更正のうちそれぞれ請求の趣旨記載の金額を超える部分及び本件各賦課決定の取消しを求める事案である。

被告は、本件訴えに対しては、上記借換債務の支払利子の金額のうち原告の不動産所得の金額の計算上必要経費に算入すべき金額は上記借換債務の支払利子の金額に業務関連割合29.67%（上記一括返済の直前の4つの借入金の残高10億4431万6541円に、上記一括返済の直前の当該建物の取得に係る2つの借入金の残高に4分の1を乗じた金額、上記一括返済の直前の母の不動産貸付けの業務に係る2つの借入金の残高の合計額が占める割合）を乗じた金額に限られると主張する。

### 1 関係法令の定め

関係法令の定めは別紙1のとおりである。

### 2 前提事実（当事者間に争いがない事実又は各項に掲記の証拠若しくは弁論の全趣旨により容易に認めることができる事実）

#### （1）当事者等

ア 原告は、乙（以下「乙」という。）の子であり、有限会社A（以下「本件会社」という。）の代表取締役を務めるものである。

イ 処分行政庁は、請求の趣旨記載の各年分の所得税の確定申告書の提出の際における原告の住所地を所轄する税務署長である。

(2) 業務用不動産の取得費用の借入れ

乙は、平成元年11月24日、千葉市中央区●●ほか2筆の土地について極度額20億6250万円の根抵当権を設定し(乙1の1ないし3)、B銀行から鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根7階建、床面積合計4863.09㎡の建物(以下「本件建物」という。)の建築資金として合計16億5000万円を借り入れた(以下、この借入金を「本件借入金1」という。乙2)。乙は、本件借入金1を建築費用に充て、上記土地に本件建物を新築し(乙3)、本件建物を貸付けの業務(以下「貸付業務」といい、不動産の貸付業務を「不動産貸付業務」という。)の用に供していた。(甲4)

(3) 業務用不動産の改修費用及び不動産貸付業務に係る費用の借入れ

乙は、B銀行から、平成10年10月30日に本件建物の改修(賃貸用設備の取得)資金として6000万円を、同年11月30日に不動産貸付業務の運転資金(保証金の返戻の資金)として4000万円を、平成17年11月29日に本件建物でない不動産貸付業務の用に供されている建物の修繕資金として5000万円を、それぞれ借り入れた(以下、これらの借入金を順に「本件借入金2」、「本件借入金3」、「本件借入金4」といい、本件借入金1と併せて「本件各借入金」という。乙4ないし6)。乙は、本件借入金2ないし4を、それぞれ本件建物の改修費用、保証金の返戻の費用、本件建物でない建物の修繕費用に充てた。(甲4)

(4) 業務用不動産の持分譲渡と借換えによる借入金の一括返済

乙は、平成20年5月14日、本件建物の持分4分の1を代金1億7303万2413円と定めて原告に、本件建物の持分4分の2を代金3億4606万4844円と定めて本件会社に、それぞれ譲渡した(以下、これらの持分譲渡を併せて「本件持分譲渡」という。乙3、7、8)。乙は、同月19日、本件持分譲渡の代金をもって本件各借入金の残高10億4431万6541円(本件借入金1について9億6560万円、本件借入金2について1369万2884円、本件借入金3について2383万5463円、本件借入金4について4118万8194円の合計額)の一部返済をするるとともに、一部返済後の本件各借入金の残高に乙の不動産貸付業務の運転資金として192万0220円(以下、この借入金を「本件借入金5」という。)を加えた6億2500万円の借換えをすることにより、本件各借入金の一括返済をした(以下、この借換えを「本件借換え」と、本件借換えによる借入金を「本件借換借入金」と、それぞれいう。また、本件持分譲渡の代金による一部返済と本件借換えとによる一括返済を「本件一括返済」という。乙11ないし13)。乙は、本件持分譲渡後、本件建物の残余の持分4分の1を貸付業務の用に供していた。乙は、本件借換借入金のうち本件借入金5に係る部分を不動産貸付業務の運転資金に充てた。(甲4)

(5) 業務用不動産の残余の持分及び借換借入金の相続

乙は、平成24年2月●日に死亡し、乙の相続が開始した(以下、乙の相続を「本件相続」という。)。原告は、本件相続により、乙が貸付業務の用に供していた本件建物の残余の持分4分の1ほかの不動産を取得するとともに、本件借換借入金の残高5億3399万6482円を承継した(乙3、9、12)。原告は、乙から相続した本件建物の残余の持分4分の1ほかの不動産を引き続き貸付業務の用に供し、乙の不動産貸付業務を承継した(乙14、16、17)。(甲4)

原告は、平成24年3月から平成26年12月まで、B銀行に対し、本件借換借入金の利子として、平成24年について589万8202円を、平成25年について675万4824円を、平成26年について639万7922円を、それぞれ支払った（以下、これらの支払利子を「本件借換借入金利子」という。）。(甲1ないし4、乙9、12)

(6) 課税処分の経緯

課税処分の経緯は別紙2のとおりである。

(7) 訴えの提起

原告は、平成31年1月28日、本件訴えを提起した。(顕著な事実)

3 課税処分の根拠

被告が主張する課税処分の根拠は別紙3のとおりである。

4 争点

本件の争点は、本件借換借入金利子の金額のうち原告の不動産所得の金額の計算上必要経費に算入すべき金額は本件借換借入金利子の金額に業務関連割合29.67%を乗じた金額に限られるかである。

5 当事者の主張

(被告の主張)

本件借換借入金利子の金額のうち原告の不動産所得の金額の計算上必要経費に算入すべき金額は本件借換借入金利子の金額に業務関連割合29.67%を乗じた金額に限られる。

上記業務関連割合は、本件一括返済の直前の本件各借入金の残高10億4431万6541円に、乙の不動産貸付業務との関連性が認められる部分の金額3億0984万6878円、すなわち、本件一括返済の直前の本件借入金1及び2の残高9億7929万2884円に4分の1を乗じた2億4482万3221円、本件一括返済の直前の本件借入金3及び4の残高6502万3657円の合計額が占める割合である。

(1) 所得税法37条1項は、必要経費が、不動産所得の総収入金額に係る売上原価その他当該総収入金額を得るため直接に要した費用の額と、その年における販売費、一般管理費その他不動産所得を生ずべき業務について生じた費用の額から成るものとしている。前者の費用は、所得稼得のための直接的必要性を要件として、収入金額と個別に対応する個別対応の必要経費であり、後者の費用は、所得稼得業務関連性を要件として、収入金額と一般的に対応する一般対応の必要経費である。この区別は、費用収益対応の原則に基づくものであるところ、費用収益対応の原則によれば、個別対応の必要経費及び一般対応の必要経費のいずれについても、業務に係る収入を生み出す所得稼得活動における費用でその活動の遂行上必要なものであることを要するのであり、ある支出が必要経費に該当するには、それが不動産所得を生ずべき業務との直接の関連を有すること（業務関連性）と、業務の遂行上必要であること（必要性）とを要すると解される。

(2) 借入金利子が必要経費に該当するには、不動産所得を生ずべき業務との関連性が認められることを要するところ、借入金利子は借入金の借入期間に対応して発生する支出であるから、借入金利子に業務との関連性が認められるためには、借入金に業務との関連性が認められることを要する。

本件借入金1は本件建物の建築費用に、本件借入金2は本件建物の改修費用に、それぞれ充てられたところ、本件建物は、本件持分譲渡の日まで、全部が乙の不動産貸付業務の

用に供されていた。本件借入金3は乙の不動産貸付業務における保証金の返戻の費用に、本件借入金4は本件建物でない乙の不動産貸付業務の用に供されている建物の修繕費用に、それぞれ充てられた。本件持分譲渡の日まで、本件各借入金の全部に乙の不動産貸付業務との関連性が認められるのであり、本件各借入金の利子の金額は全部必要経費に該当するものであった。

乙は、本件持分譲渡により本件建物の持分4分の3を譲渡し、不動産貸付業務の用に供しなくなった。本件持分譲渡後は、本件借入金1及び2のうち、本件持分譲渡に係る本件建物の持分4分の3に対応する部分については乙の不動産貸付業務との関連性が認められず、本件建物の残余の持分4分の1に対応する部分についてのみ乙の不動産貸付業務との関連性が認められる。このことは、本件一括返済の直前においても同じであるところ、本件一括返済の直前において、本件各借入金の残高に、乙の不動産貸付業務との関連性が認められる部分の金額、すなわち、本件借入金1及び2のうち本件建物の残余の持分4分の1に対応する部分の残高、本件借入金3及び4の残高の合計額が占める割合は29.67%であった。

本件一括返済において、本件持分譲渡の代金及び本件借換借入金は本件各借入金に均等に充当されたのであり、本件各借入金のうち乙の不動産貸付業務との関連性が認められる部分に充当されたのは専ら本件借換借入金であるなどの事情は認められないから、本件借換借入金は本件各借入金の業務関連割合を承継した。原告は、本件相続により、乙が貸付業務の用に供していた本件建物の残余の持分4分の1ほかの不動産を取得するとともに、本件借換借入金を承継し、乙の不動産貸付業務を承継したのであり、本件相続後において、本件借換借入金の金額に原告の不動産貸付業務との関連性が認められる部分の金額が占める割合は29.67%であった。

そうすると、本件借換借入金利子の金額のうち原告の不動産所得の金額の計算上必要経費に算入すべき金額は本件借換借入金利子の金額に業務関連割合29.67%を乗じた金額に限られる。

- (3) 原告の請求の趣旨記載の各年分の所得税の納付すべき税額は、別紙3（課税処分の根拠）のとおり、平成24年について534万9800円、平成25年について274万6800円、平成26年について405万8400円であるところ、これらの金額は、いずれも本件各更正の納付すべき税額を上回るから、本件各更正はいずれも適法である。

本件各更正は、いずれも適法であるところ、本件各更正に基づき新たに納付すべき税額の計算の基礎となった事実のうち本件各更正前の税額の計算の基礎とされていなか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はない。本件各更正がされたことにより賦課される過少申告加算税の額は、別紙3（課税処分の根拠）のとおりであるところ、これらの金額は、いずれも本件各賦課決定の過少申告加算税の額と同額であるから、本件各賦課決定はいずれも適法である。

(原告の主張)

本件借換借入金利子の金額は原告の不動産所得の金額の計算上必要経費に全部算入すべきである。本件各更正は所得税法37条1項の解釈を誤ったものであり、本件各更正のうちそれぞれ請求の趣旨記載の金額を超える部分及び本件各賦課決定は違法である。

- (1) 被告は、ある支出が必要経費に該当するには業務との直接の関連を有することを要すると

主張するが、所得税法37条1項は、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ついて、不動産所得の総収入金額に係る売上原価その他当該総収入金額を得るため直接に要した費用（個別対応の必要経費）の額と、その年における販売費、一般管理費その他不動産所得を生ずべき業務について生じた費用（一般対応の必要経費）の額と規定し、一般対応の必要経費については直接に要した費用であることを要するものとしていない。同規定は法人税法22条3項に対応するものであり、事業に関する所得については、法人税の損金に準じ、必要経費を広く認めるべきである。一般対応の必要経費については、不動産所得を生ずべき業務の遂行上必要であれば業務との関連性が認められ必要経費に該当するものとすべきであり、業務との直接の関連を有することを要すると解することはできない。

- (2) 本件持分譲渡により本件各借入金と乙の不動産貸付業務との関連性は失われない。乙は、本件持分譲渡後も、本件建物の残余の持分4分の1ほかの不動産を貸付業務の用に供し、不動産貸付業務を継続したところ、不動産貸付業務のための借入金は、不動産所得を生ずべき業務について生じた費用であるから、業務が継続している限り業務との関連性を失わない。

本件借換借入金の利子は、乙及び原告が不動産貸付業務を継続する限り、支払をしなければならないものであり、不動産所得を生ずべき業務について生じた費用として必要経費に該当する。一般財団法人大蔵財務協会「所得税必要経費の税務」平成16年版は、借入金をもって取得した事業用不動産を売却した場合の借入金利子について、「代金を借入金の返済に充てたが、全額を返済するに至らなかったときは、売却行為が不動産貸付業務の縮小行為の一環と認めることができるなどの事情を勘案し、不動産貸付業務が継続していると判断されるのであれば、不動産所得の金額の計算上必要経費に算入するのが相当である」とする。本件持分譲渡は乙が不動産貸付業務の用に供している本件建物の持分4分の3を不動産貸付業務の一環として譲渡したものであり、乙は、本件持分譲渡の代金による一部返済後の本件各借入金の残高を本件借換借入金とし、不動産貸付業務を継続して返済していたのであるから、本件借換借入金の利子の金額は全部必要経費に該当する。

必要経費は投下資本の回収部分に課税することを回避するものであるところ、本件各借入金は本件持分譲渡によっても本件建物の持分4分の3に係る元入分が全部回収されてはいないのであり、本件借換借入金は本件各借入金を引き継いだものであるから、元入分を上回る部分にのみ課税する純所得課税に則った処理がされなければならない。業務用不動産の取得のための借入金については、当該不動産が売却されたとしても、その業務が継続している限り、完済に至るまで全部必要経費に該当するとすべきであり、減価償却費とされる帳簿価額のみならず借入金利子を含めた現実の投下資本の全部の回収が保障されるべきである。

- (3) 本件借換借入金利子は、原告の不動産貸付業務の遂行上必要であったものであり、原告の不動産貸付業務の継続のため支出された一般対応の必要経費として、その金額が全部必要経費に該当する。

### 第3 当裁判所の判断

#### 1 借入金利子の必要経費該当性について

不動産等の貸付けによる所得である不動産所得の金額は、その年中の不動産所得に係る総収入金額から必要経費を控除した金額とするものとされる（所得税法26条2項）ところ、同法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、その年分の不動産所得の総収入金額に係る売上原価その他当該総収入金額を得るため直接に要した費用の額及びその年における販売費、一般管理費その他不動産所得を生ずべき業務について生じた費用の額とすると定める。

借入金利子は、借入金の利用すなわち借入金元本の融通を受けていることに対する対価としての性質を有するところ、借入金利子は、その支出が不動産所得の総収入金額を得るため直接に要するものでないから、個別対応の必要経費に該当しない。しかし、借入金が生ずべき業務についての費用として当該業務との関連性が認められる場合、その借入金についてある年中に支払われた借入金利子は、不動産所得を生ずべき業務についての費用に充てる資金の融通を受けていることについてその年中に支出された対価であるから、その年における不動産所得を生ずべき業務について生じた費用として当該業務との関連性が認められ、一般対応（期間対応）の必要経費に該当するというべきである。そして、借入金は、他から融通を受けた交換価値であり、それ自体が支出その他の経済的価値の減少としての費用の性質を有し得るものでなく、借入金が生ずべき業務についての費用である場合とは、借入金が充てられる支出が不動産所得を生ずべき業務について生じた費用に該当する場合、すなわち、借入金が不動産所得を生ずべき業務についての費用に充てられるものである場合をいうと解される。

この見地から本件借換借入金利子の必要経費該当性について検討すると、次の2から4までのとおり、本件借換借入金は、本件相続後において、（1）本件借入金1及び2の借換えに係る部分のうち本件建物の残余の持分4分の1に対応する部分、（2）本件借入金3及び4の借換えに係る部分、（3）本件借入金5に係る部分が原告の不動産貸付業務についての費用に充てられるものであったといえることができるのであり、上記（1）から（3）までの部分に原告の不動産貸付業務との関連性が認められる。本件相続後において本件借換借入金の金額に原告の不動産貸付業務との関連性が認められる部分の金額が占める割合は29.88%であった。本件借換借入金利子は、その29.88%に相当する部分が不動産貸付業務についての費用に充てる資金の融通を受けていることについて各年中に支出された対価であるから、同部分が原告の各年における不動産所得を生ずべき業務について生じた費用として原告の不動産貸付業務との関連性が認められ、必要経費に該当する。本件借換借入金利子の金額のうち原告の不動産所得の金額の計算上必要経費に算入すべき金額は本件借換借入金利子の金額に業務関連割合29.88%を乗じた金額である。

## 2 本件借換借入金利子の必要経費該当性について1

本件借換借入金の金額に原告の不動産貸付業務との関連性が認められる部分の金額が占める割合について検討するのに先立ち、本件各借入金のうち乙の不動産貸付業務との関連性が認められる部分について検討する。

本件借入金1は本件建物の建築費用に、本件借入金2は本件建物の改修費用に、それぞれ充てられた（前提事実（2）及び（3））ところ、本件建物は、本件持分譲渡の日まで、全部が乙の不動産貸付業務の用に供されていたのであり（前提事実（2））、（1）本件借入金1は、乙の不動産貸付業務に係る資産である本件建物の取得費用に充てられた上、減価償却資産である本件建物の取得価額として計上され、（2）本件借入金2は、本件建物の使用可能期間を延長し又は本件建物の価額を増加する資本的支出に充てられた上、本件建物の取得価額に加算され、（3）本件建物の取得価額は、その後の各年において、本件建物の減価償却費が乙の不動

産所得の金額の計算上必要経費に算入すべき金額とされ、継続的に分割して費用化されたものであると認めることができる。本件建物の取得価額は本件持分譲渡の日までに全部が減価償却されてはならず、本件持分譲渡の日において、本件建物の取得価額から減価償却費の額の累積額を控除した未償却部分が本件建物の帳簿価額として費用化されることなく残存していたと認めることができるが、減価償却は資産の取得費用をその資産の使用可能年数にわたり継続的に分割して費用化することにより投下資本を回収する会計技術であり、減価償却資産の取得費用は将来の収益に対する費用の一括前払としての性質を有するものであるから、本件借入金1及び2のうち上記未償却部分に対応する部分は将来乙の不動産貸付業務についての費用に充てられるものであったといえることができる。そうすると、本件借入金1及び2は、本件持分譲渡の日まで、全部が乙の不動産貸付業務についての費用に充てられるものであったといえるのであり、全部に乙の不動産貸付業務との関連性が認められる。なお、本件借入金1及び2について本件持分譲渡の日までに支払われた利子は、全部が不動産貸付業務についての費用に充てる資金の融通を受けていることについて各年中に支出された対価であるから、全部が乙の各年における不動産所得を生ずべき業務について生じた費用として乙の不動産貸付業務との関連性が認められ、必要経費に該当する。

本件借入金3は保証金の返戻の費用として乙の不動産貸付業務の運転資金に、本件借入金4は本件建物でない乙の不動産貸付業務の用に供されている建物の修繕費用に、それぞれ充てられた（前提事実（3））。本件借入金3及び4は、本件持分譲渡の日まで、全部が乙の不動産貸付業務についての費用に充てられる（又は充てられた）ものであったといえるのであり、全部に乙の不動産貸付業務との関連性が認められる。なお、本件借入金3及び4について本件持分譲渡の日までに支払われた利子は、全部が不動産貸付業務についての費用に充てる（又は充てた）資金の融通を受けていることについて各年中に支出された対価である（上記利子のうち本件借入金3及び4が上記費用に充てられた後の各年中に支払われたものも、上記支払の時に、本件借入金3及び4が全部返済されておらず、現に本件借入金3及び4の融通を受けていたことによれば、上記対価としての性質は異なる。）から、全部が乙の各年における不動産所得を生ずべき業務について生じた費用として乙の不動産貸付業務との関連性が認められ、必要経費に該当する。

乙は、平成20年5月14日、本件建物の持分4分の1を代金1億7303万2413円と定めて原告に、本件建物の持分4分の2を代金3億4606万4844円と定めて本件会社に、それぞれ譲渡（本件持分譲渡）した（前提事実（4））ところ、本件建物は、本件持分譲渡後において、本件持分譲渡に係る持分4分の3が乙の不動産貸付業務の用に供されておらず、残余の持分4分の1のみが乙の不動産貸付業務の用に供されていた（前提事実（4））。そうすると、本件借入金1及び2は、本件持分譲渡後において、本件建物の残余の持分4分の1に対応する部分のみが乙の不動産貸付業務についての費用に充てられるものであったといえるのであり、同部分に乙の不動産貸付業務との関連性が認められる。なお、本件借入金1及び2について本件一括返済の日に支払われた利子のうち本件持分譲渡の日の翌日からのものは、本件建物の残余の持分4分の1に対応する部分が不動産貸付業務についての費用に充てる資金の融通を受けていることについてその年中に支出された対価であるから、本件建物の残余の持分4分の1に対応する部分が乙のその年における不動産所得を生ずべき業務について生じた費用として乙の不動産貸付業務との関連性が認められ、必要経費に該当する。



本件持分譲渡は本件借入金3及び4の用途については何らの影響も及ぼすものでない。そのため、本件借入金3及び4は、本件持分譲渡後において、本件持分譲渡の日までと同じく、全部が乙の不動産貸付業務についての費用に充てられる（又は充てられた）ものであったといえるのであり、全部に乙の不動産貸付業務との関連性が認められる。なお、本件借入金3及び4について本件一括返済の日に支払われた利子は、全部が不動産貸付業務についての費用に充てる（又は充てた）資金の融通を受けていることについてその年中に支出された対価であるから、全部が乙のその年における不動産所得を生ずべき業務について生じた費用として乙の不動産貸付業務との関連性が認められ、必要経費に該当する。

### 3 本件借換借入金利子の必要経費該当性について2

上記2を踏まえて、本件借換借入金の金額に乙の不動産貸付業務との関連性が認められる部分の金額が占める割合について検討する。

上記2のとおり、本件各借入金は、本件持分譲渡後において、(1) 本件借入金1及び2のうち本件建物の残余の持分4分の1に対応する部分、(2) 本件借入金3及び4の全部が乙の不動産貸付業務についての費用に充てられるものであったといえるのであり、上記

(1) 及び(2)の部分に乙の不動産貸付業務との関連性が認められるところ、乙は、平成20年5月19日、本件持分譲渡の代金をもって本件各借入金の残高10億4431万6541円の一部返済をするとともに、一部返済後の本件各借入金の残高に本件借入金5の借入金額192万0220円を加えた本件借換借入金6億2500万円の借換えをすることにより、本件各借入金の一括返済（本件一括返済）をし、本件各借入金を全部返済した（前提事実(4)）。

証拠（乙12）によれば、本件持分譲渡の日から本件一括返済の日まで、本件各借入金の返済はされなかったと認めることができる。そうすると、本件各借入金は、本件一括返済の直前において、(1) 本件借入金1及び2のうち本件建物の残余の持分4分の1に対応する部分、(2) 本件借入金3及び4の全部が乙の不動産貸付業務についての費用に充てられるものであったといえるのであり、上記(1) 及び(2)の部分に乙の不動産貸付業務との関連性が認められる。本件一括返済の直前における本件各借入金の残高は10億4431万6541円であり、本件借入金1及び2のうち本件建物の残余の持分4分の1に対応する部分の残高は2億4482万3221円（本件借入金1の残高9億6560万円、本件借入金2の残高1369万2884円の合計額に4分の1を乗じた金額）、本件借入金3及び4の残高は6502万3657円（本件借入金3の残高2383万5463円、本件借入金4の残高4118万8194円の合計額）であるから、本件一括返済の直前において本件各借入金の残高に乙の不動産貸付業務との関連性が認められる部分の残高3億0984万6878円が占める割合は29.67%であった。

本件借換借入金のうち本件各借入金の借換えに係る部分6億2307万9780円（本件借換借入金の借入金額6億2500万円から新たな借入金である本件借入金5に係る借入金額192万0220円を控除した残高）は、本件各借入金の残高のうち本件持分譲渡の代金をもっては返済することができない部分を借り換えたものであり、本件持分譲渡の代金による一部返済後の本件各借入金の乙の不動産貸付業務との関連性を承継したと解されるところ、弁論の全趣旨によれば、本件持分譲渡の代金及び本件借換借入金は、本件一括返済により、(1) 本件各借入金にそれぞれ均等に充当され（すなわち、本件持分譲渡の代金及び本件借換借入金がい

ずれも本件各借入金の残高の比率により按分されて本件各借入金に充当され)、さらに、(2) 本件借入金1及び2にそれぞれ均等に充当された(すなわち、本件持分譲渡の代金及び本件借換借入金がいずれも本件借入金1及び2の本件持分譲渡に係る本件建物の持分4分の3に対応する部分と本件建物の残余の持分4分の1に対応する部分との比率(3:1)により按分されて本件借入金1及び2の上記各部分に充当された)と認めることができるのであり、本件各借入金は、本件持分譲渡の代金による一部返済により、乙の不動産貸付業務との関連性が認められる部分と認められない部分との比率が変更されることなく均等に消滅したといえる。そうすると、本件借換借入金のうち本件各借入金の借換えに係る部分は、本件一括返済の直後において、(1) 本件借入金1及び2の借換えに係る部分のうち本件建物の残余の持分4分の1に対応する部分、(2) 本件借入金3及び4の借換えに係る部分が乙の不動産貸付業務についての費用に充てられるものであったといえるのであり、上記(1)及び(2)の部分に乙の不動産貸付業務との関連性が認められる。本件一括返済の直後において本件借換借入金のうち本件各借入金の借換えに係る部分の借入金額に乙の不動産貸付業務との関連性が認められる部分の金額が占める割合は29.67%であった。

本件借換借入金のうち本件借入金5に係る部分は乙の不動産貸付業務の運転資金に充てられた(前提事実(4))。そうすると、本件借換借入金のうち本件借入金5に係る部分は、本件一括返済の直後において、全部が乙の不動産貸付業務についての費用に充てられるものであったといえるのであり、全部に乙の不動産貸付業務との関連性が認められる。

このように、本件借換借入金は、本件一括返済の直後において、(1) 本件借入金1及び2の借換えに係る部分のうち本件建物の残余の持分4分の1に対応する部分、(2) 本件借入金3及び4の借換えに係る部分、(3) 本件借入金5に係る部分が乙の不動産貸付業務についての費用に充てられるものであったといえるのであり、上記(1)から(3)までの部分に乙の不動産貸付業務との関連性が認められる。本件一括返済の直後における本件借換借入金の借入金額は6億2500万円であり、本件借入金1及び2の借換えに係る部分のうち本件建物の残余の持分4分の1に対応する部分の金額、本件借入金3及び4の借換えに係る部分の金額の合計額は1億8486万7770円(本件借換借入金のうち本件各借入金の借換えに係る部分の借入金額6億2307万9780円に乙の不動産貸付業務との関連性が認められる部分の金額が占める割合29.67%を乗じた金額)、本件借入金5の借入金額は192万0220円であるから、本件一括返済の直後において本件借換借入金の借入金額に乙の不動産貸付業務との関連性が認められる部分の金額1億8678万7990円が占める割合は29.88%であった。

#### 4 本件借換借入金利子の必要経費該当性について3

上記3を踏まえて、本件借換借入金の金額に原告の不動産貸付業務との関連性が認められる部分の金額が占める割合について検討する。

上記3のとおり、本件借換借入金は、本件一括返済の直後において、(1) 本件借入金1及び2の借換えに係る部分のうち本件建物の残余の持分4分の1に対応する部分、(2) 本件借入金3及び4の借換えに係る部分、(3) 本件借入金5に係る部分が乙の不動産貸付業務についての費用に充てられるものであったといえるのであり、上記(1)から(3)までの部分に乙の不動産貸付業務との関連性が認められ、本件一括返済の直後において本件借換借入金の借入金額に乙の不動産貸付業務との関連性が認められる部分の金額が占める割合は2

9. 88%であったところ、原告は、本件相続により、乙が貸付業務の用に供していた本件建物の残余の持分4分の1ほかの不動産を取得するとともに、本件借換借入金の残高5億339万6482円を承継し、乙の不動産貸付業務を承継した（前提事実（5））。

弁論の全趣旨によれば、乙が本件一括返済の日の翌日から本件相続までに本件借換借入金についてした各返済及び原告が本件相続後に本件借換借入金についてした各返済は、本件借換借入金にそれぞれ均等に充当された（すなわち、上記各返済がいずれも本件借換借入金の乙又は原告の不動産貸付業務との関連性が認められる部分と認められない部分との比率（29.88：70.12）により按分されて本件借換借入金の上記各部分に充当された）と認めることができるのであり、本件借換借入金は、上記各返済により、乙又は原告の不動産貸付業務との関連性が認められる部分と認められない部分との比率が変更されることなく均等に消滅したといえることができる。そうすると、本件借換借入金は、本件相続後において、（1）本件借入金1及び2の借換えに係る部分のうち本件建物の残余の持分4分の1に対応する部分、（2）本件借入金3及び4の借換えに係る部分、（3）本件借入金5に係る部分が原告の不動産貸付業務についての費用に充てられるものであったといえることができるのであり、上記（1）から（3）までの部分に原告の不動産貸付業務との関連性が認められる。本件相続後において本件借換借入金の金額に原告の不動産貸付業務との関連性が認められる部分の金額が占める割合は29.88%であった。

本件借換借入金利子は、本件借換借入金について本件相続後に支払われた利子であるところ、その29.88%に相当する部分が不動産貸付業務についての費用に充てる資金の融通を受けていることについて各年中に支出された対価であるから、同部分が原告の各年における不動産所得を生ずべき業務について生じた費用として原告の不動産貸付業務との関連性が認められ、必要経費に該当する。本件借換借入金利子の金額のうち原告の不動産所得の金額の計算上必要経費に算入すべき金額は本件借換借入金利子の金額に業務関連割合29.88%を乗じた金額である。

## 5 原告の主張について

原告は、本件持分譲渡により本件各借入金と乙の不動産貸付業務との関連性が失われまいと主張する。しかし、本件建物は、本件持分譲渡後において、本件持分譲渡に係る持分4分の3が乙の不動産貸付業務の用に供されておらず、残余の持分4分の1のみが乙の不動産貸付業務の用に供されていたのであり、本件借入金1及び2は、本件持分譲渡後において、本件建物の残余の持分4分の1に対応する部分のみが乙の不動産貸付業務についての費用に充てられるものであったといえることができることは、上記2のとおりである。そうすると、本件持分譲渡により本件借入金1及び2のうち本件持分譲渡に係る本件建物の持分4分の3に対応する部分と乙の不動産貸付業務との関連性は失われたといえるべきである。原告は、乙が、本件持分譲渡後も、本件建物の残余の持分4分の1ほかの不動産を貸付業務の用に供し、不動産貸付業務を継続したことを指摘するが、同事実は上記判断を左右しない。

原告は、本件借換借入金の利子は、不動産貸付業務を継続する限り、支払をしなければならないことを指摘する。しかし、本件借換借入金の返済やその利子の支払をしなければ金融機関の信用を失うなどすることにより不動産貸付業務を継続することが不可能又は困難になるとしても、同様のことは不動産貸付業務と何ら関連性が認められない借入金の返済やその利子の支払についても妥当するのであり、上記事情は本件借換借入金と原告の不動産貸付業務との関連

性を基礎付けるものでない。

原告は、本件持分譲渡は乙が不動産貸付業務の用に供している本件建物の持分4分の3を不動産貸付業務の一環として譲渡したものであり、乙は、本件持分譲渡の代金による一部返済後の本件各借入金の残高を本件借換借入金とし、不動産貸付業務を継続して返済していたのであるから、本件借換借入金の利子の金額は全部必要経費に該当すると主張する。確かに、本件持分譲渡は経済的な観点からすると乙の不動産貸付業務の縮小を企図してした「負の取得行為」の実質を有するとみることができ、本件借換借入金はそれに伴い必要となった「負の取得費用」であるとみることができる。しかし、本件持分譲渡は、形式的にみても、法律実質をみても、資産の譲渡にほかならないから、これによる租税法律関係は譲渡所得の規律に服させるべきであり、本件持分譲渡を乙の不動産貸付業務の縮小行為とみて本件借換借入金の利子の金額は全部必要経費に該当するとするのは相当でない。

原告は、本件各借入金は本件持分譲渡によっても本件建物の持分4分の3に係る元入分が全部回収されてはいないのであり、本件借換借入金は本件各借入金を引き継いだものであるから、元入分を上回る部分にのみ課税する純所得課税に則った処理がされなければならないと主張する。しかし、本件借入金1及び2は、本件建物の取得費用又は資本的支出に充てられた上、減価償却資産である本件建物の取得価額として計上され、その後の各年において、本件建物の減価償却費が乙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とされ、継続的に分割して費用化されたものであると認められることは、上記2のとおりである。そうすると、本件借入金1及び2は、本件持分譲渡の日まで、元本が各年分の不動産所得に係る必要経費の減価償却費として、利子が各年分の不動産所得に係る必要経費の借入金利子として、それぞれ回収され、本件持分譲渡の日において、本件建物の取得価額から減価償却費の額の累積額を控除した金額に相当する未回収の元本が本件建物の帳簿価額として残存していたと認めことができ、この未回収の元本のうち本件持分譲渡に係る本件建物の持分4分の3に対応する部分が、本件持分譲渡がされた平成20年分の長期譲渡所得の金額の計算上控除される資産の取得費として回収されたと認められることができる。本件持分譲渡の代金の金額は上記未回収の元本のうち本件持分譲渡に係る本件建物の持分4分の3に対応する部分の金額を下回り、乙の同年分の長期譲渡所得の金額の計算上譲渡損失の金額が生じたと認められるところ、建物等の譲渡による長期譲渡所得については、当該譲渡損失の金額は生じなかったものとみなされ（租税特別措置法31条1項後段）、他の各種所得の金額との損益通算や純損失の金額の繰越控除は認められない（所得税法69条1項、70条1項）から、上記未回収の元本のうち本件持分譲渡に係る本件建物の持分4分の3に対応する部分の中には現実の回収がされなかった金額が存在する。しかし、この現実の回収がされなかった金額は本件建物の評価損に基因して生じたものであると認められるところ、資産の評価損は損金の額に算入されない（法人税法33条1項）から、上記未回収の元本のうち本件持分譲渡に係る本件建物の持分4分の3に対応する部分の中に現実の回収がされなかった金額が存在することは、同部分が上記資産の取得費として回収されたと認められることを妨げない。本件各借入金及び本件借換借入金について元入分を上回る部分にのみ課税する純所得課税に則った処理がされていないということとはできない。

なお、原告は、一般対応の必要経費については、業務との直接の関連を有することを要すると解することはできないと主張するが、本件借換借入金利子について原告の不動産貸付業務との関連性を（間接的なものであっても）29.88%を超えては認めることができないことは、

上記４のとおりであり、一般対応の必要経費について業務との関連が直接のものであることを要するかは上記判断を左右しない。

#### 6 本件各更正等の適法性について

上記１から４までにより、本件借換借入金と原告の不動産貸付業務との業務関連割合を２９．８８％として、不動産所得の金額の計算上必要経費に算入すべき金額を計算すると、原告の平成２４年分、平成２５年分及び平成２６年分の所得税の総所得金額、株式等に係る譲渡所得等の金額及び納付すべき税額は、別紙２（課税処分の経緯）２（１）から（３）まで記載の本件各更正における総所得金額、株式等に係る譲渡所得等の金額及び納付すべき税額を上回るから、本件各更正は適法である。

そうすると、原告は、平成２４年分、平成２５年分及び平成２６年分の所得税について納付すべき税額を過少に申告したこととなるところ、本件各更正に基づき新たに納付すべき税額の計算の基礎となった事実のうち本件各更正前の税額の計算の基礎とされていなか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はない。そこで、原告が納付すべき過少申告加算税の税額を計算すると、過少申告加算税の納付すべき税額は、別紙２（課税処分の経緯）２（１）から（３）まで記載の本件各賦課決定における納付すべき税額と同額であるから、本件各賦課決定は適法である。

#### 第４ 結論

よって、原告の請求はいずれも理由がないから、これを棄却することとし、主文のとおり判決する。

千葉地方裁判所民事第３部

裁判長裁判官 内野 俊夫

裁判官 川村 理

裁判官池内雅美は育児休業中のため署名押印することができない。

裁判官 内野 俊夫

関係法令の定め

1 所得税法の定め

(1) 26条 (不動産所得)

不動産所得とは、不動産、不動産の上に存する権利、船舶又は航空機（以下この項において「不動産等」という。）の貸付け（地上権又は永小作権の設定その他他人に不動産等を使用させることを含む。）による所得（事業所得又は譲渡所得に該当するものを除く。）をいう。（1項）

不動産所得の金額は、その年中の不動産所得に係る総収入金額から必要経費を控除した金額とする。（2項）

(2) 36条 (収入金額)

その年分の各種所得の金額の計算上収入金額とすべき金額又は総収入金額に算入すべき金額は、別段の定めがあるものを除き、その年において収入すべき金額（金銭以外の物又は権利その他経済的な利益をもって収入する場合には、その金銭以外の物又は権利その他経済的な利益の価額）とする。（1項）

(3) 37条 (必要経費)

その年分の不動産取得の金額、事業所得の金額又は雑所得の金額（括弧内省略）の計算上必要経費に算入すべき金額は、別段の定めがあるものを除き、これらの所得の総収入金額に係る売上原価その他当該総収入金額を得るため直接に要した費用の額及びその年における販売費、一般管理費その他これらの所得を生ずべき業務について生じた費用（償却費以外の費用でその年において債務の確定しないものを除く。）の額とする。（1項）

(4) 45条 (家事関連費等の必要経費不算入等)

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。（1項）

- 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 ないし十 （省略）

2 所得税法施行令96条 (家事関連費) の定め

法45条1項1号 (必要経費とされない家事関連費) に規定する政令で定める経費は、次に掲げる経費以外の経費とする。

- 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ったことが明らかにされる部分の金額に相当する経費

3 法人税法施行令の定め

(1) 55条 (資本的支出の取得価額の特例)

ア 内国法人が有する減価償却資産について支出する金額のうちに132条の規定により

その支出する日の属する事業年度の所得の金額の計算上損金の額に算入されなかった金額がある場合には、当該金額を前条1項の規定による取得価額として、その有する減価償却資産と種類及び耐用年数を同じくする減価償却資産を新たに取得したものとする。

(1項)

イ 前項に規定する場合において、同項に規定する内国法人が有する減価償却資産についてそのよるべき償却の方法として48条1項に規定する償却の方法を採用しているときは、前項の規定にかかわらず、同項の支出した金額を当該減価償却資産の前条1項の規定による取得価額に加算することができる。(2項)

#### (2) 132条(資本的支出)

内国法人が、修理、改良その他いずれの名義をもってするかを問わず、その有する固定資産について支出する金額で次に掲げる金額に該当するものは、その内国法人のその支出する日の属する事業年度の所得の金額の計算上、損金の額に算入しない。

一 当該支出する金額のうち、その支出により、当該資産の取得の時ににおいて当該資産につき通常の管理又は修理をするものとした場合に予測される当該資産の使用可能期間を延長させる部分に対応する金額

二 当該支出する金額のうち、その支出により、当該資産の取得の時ににおいて当該資産につき通常の管理又は修理をするものとした場合に予測されるその支出の時ににおける当該資産の価額を増加させる部分に対応する金額

#### 4 国税通則法65条(過少申告加算税)の定め

期限内申告書(還付請求申告書を含む。3項において同じ。)が提出された場合において、修正申告書の提出又は更正があったときは、当該納税者に対し、その修正申告又は更正に基づき35条2項(期限後申告等による納付)の規定により納付すべき税額に100分の10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。(1項)

前項の規定に該当する場合において、同項に規定する納付すべき税額がその国税に係る期限内申告税額に相当する金額と50万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100分の5の割合を乗じて計算した金額を加算した金額とする。(2項)

1項又は2項に規定する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。(4項)

## 課税処分の経緯

## 1 確定申告

- (1) 原告は、法定の申告期限までに、処分行政庁に対し、総所得金額2227万6572円（不動産所得の金額1950万8396円、給与所得の金額55万円、一時所得の金額221万8176円）、納付すべき税額367万3400円とする平成24年分の所得税の確定申告をした。(甲1)
- (2) 原告は、法定の申告期限までに、処分行政庁に対し、総所得金額1827万5584円（不動産所得の金額1708万2024円、給与所得の金額55万円、雑所得の金額64万3560円）、納付すべき税額91万3200円とする平成25年分の所得税の確定申告をした。(甲2)
- (3) 原告は、法定の申告期限までに、処分行政庁に対し、総所得金額1467万6295円（不動産所得の金額1349万6271円、給与所得の金額55万円、雑所得の金額63万0024円）、株式等に係る譲渡所得等の金額△598万1489円（「△」は損失を表す。以下同じ。）、納付すべき税額250万9900円、翌年以降に繰り越される株式等に係る譲渡損失の金額598万1489円とする平成26年分の所得税の確定申告をした。(甲3)
- (4) 原告は、上記(1)から(3)までの確定申告において、各年分の不動産所得の金額の計算上本件借換借入金利子の金額を全部必要経費に算入すべきであるとした。(甲1ないし3)

## 2 更正及び過少申告加算税の賦課決定

- (1) 処分行政庁は、平成29年3月30日付けで、原告に対し、総所得金額2526万8795円（不動産所得の金額2245万7497円、給与所得の金額55万円、一時所得の金額221万8176円、雑所得の金額4万3122円）、納付すべき税額487万0200円とする平成24年分の所得税の更正（本件更正1）及び過少申告加算税の額を11万9000円とする本件賦課決定1をした。(甲1)
- (2) 処分行政庁は、平成29年3月30日付けで、原告に対し、総所得金額2175万0023円（不動産所得の金額2045万9436円、給与所得の金額55万円、雑所得の金額74万0587円）、納付すべき税額218万6100円とする平成25年分の所得税の更正（本件更正2）及び過少申告加算税の額を12万7000円とする本件賦課決定2をした。(甲2)
- (3) 処分行政庁は、平成29年3月30日付けで、原告に対し、総所得金額1797万2283円（不動産所得の金額1669万5232円、給与所得の金額55万円、雑所得の金額72万7051円）、株式等に係る譲渡所得等の金額△598万1489円、納付すべき税額362万0400円、翌年以降に繰り越される株式等に係る譲渡損失の金額598万1489円とする平成26年分の所得税の更正（本件更正3）及び過少申告加算税の額を11万1000円とする本件賦課決定3をした。(甲3)
- (4) 処分行政庁は、本件各更正において、本件借入金1及び2のうち本件持分譲渡に係る本件建物の持分4分の3に対応する部分は本件持分譲渡後は不動産所得を生ずべき業務に係るものでなくなるから、当該部分に係る支払利子の金額は必要経費に算入すべきでなく、本件借



換借入金利子の金額のうち、平成24年について294万9101円を、平成25年について337万7412円を、平成26年について319万8961円を、それぞれ原告の各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であるとした。上記各金額は、本件借換借入金利子の金額に業務関連割合50%（本件借換借入金の借入金額6億2500万円に、乙の不動産貸付業務との関連性が認められる部分の残高3億1176万7098円、すなわち、本件一括返済の直前の本件借入金1及び2の残高9億7929万2884円に4分の1を乗じた2億4482万3221円、本件一括返済の直前の本件借入金3及び4の残高6502万3657円、本件借入金5の借入金額192万0220円の合計額が占める割合）を乗じた金額である。（甲1ないし3）

### 3 再調査決定

原告は、本件持分譲渡は乙の不動産貸付業務の縮小及び再構築のためにされたものであるところ、本件持分譲渡の代金による一部返済後の本件各借入金は全部が乙の不動産貸付業務の継続のため必要であったことから本件借換えがされたのであり、乙の不動産貸付業務は本件借換え後も継続されていたから、各年分の不動産所得の金額の計算上本件借換借入金利子の金額を全部必要経費に算入すべきであるとして、平成29年6月14日、処分行政庁に対し、本件各更正についての再調査の請求をした（原告は、雑所得の金額については不服申立ての対象としなかった。）。処分行政庁は、同年9月21日付けで、原告の各年分の所得税の納付すべき税額はいずれも本件各更正の額と同額か又はそれを上回り、本件各更正等は適法であるとして、原告の再調査の請求をいずれも棄却する再調査決定をした。（甲4）

### 4 審査裁決

原告は、平成29年10月20日、国税不服審判所長に対し、本件各更正についての審査請求をした。国税不服審判所長は、平成30年7月9日付けで、原告の審査請求をいずれも棄却する裁決をした。（甲5）

## 課税処分の根拠

## 1 本件更正1の根拠

(1) 総所得金額 2646万7899円

上記金額は、次のアの不動産所得の金額2365万6601円、イの給与所得の金額55万円、ウの一時所得の金額の2分の1に相当する金額221万8176円（小数点以下の端数を切り捨てた金額）、エの雑所得の金額4万3122円の合計額である。

ア 不動産所得の金額 2365万6601円

上記金額は、本件建物ほかの不動産の貸付けによる不動産所得の金額であり、次の(ア)の総収入金額7452万7528円から(イ)の必要経費の金額5022万0927円、(ウ)の青色申告特別控除額65万円を控除した金額である。

(ア) 総収入金額 7452万7528円

上記金額は、原告が確定申告書と共に提出した青色申告決算書に記載された不動産所得の総収入金額と同額である。

(イ) 必要経費の金額 5022万0927円

上記金額は、次のaの借入金利子の金額718万7490円、bのその他の必要経費の金額4303万3437円の合計額である。

a 借入金利子の金額 718万7490円

上記金額は、次の(a)の本件借換借入金利子の金額のうち必要経費に算入すべき金額174万9997円、(b)のB銀行に対する借入金利子のうち本件借換借入金利子以外の借入金利子の金額448万7045円、(c)の本件会社に対する借入金利子の金額95万0448円の合計額である。

(a) 本件借換借入金利子の金額のうち必要経費に算入すべき金額

174万9997円

上記金額は、原告が平成24年中に支払った本件借換借入金利子の金額589万8202円に業務関連割合29.67%を乗じた金額（小数点以下の端数を切り上げた金額）である。

(b) B銀行に対する借入金利子のうち本件借換借入金利子以外の借入金利子の金額

448万7045円

上記金額は、原告が確定申告書と共に提出した青色申告決算書に記載されたB銀行中央支店を支払先とする借入金利子の金額1038万5247円から上記(a)の原告が平成24年中に支払った本件借換借入金利子の金額589万8202円を控除した金額である。

(c) 本件会社に対する借入金利子の金額 95万0448円

上記金額は、原告が確定申告書と共に提出した青色申告決算書に記載された本件会社を支払先とする借入金利子の金額と同額である。

b その他の必要経費の金額 4303万3437円

上記金額は、原告が確定申告書と共に提出した青色申告決算書に記載された必要経費の合計額5436万9132円から同青色申告決算書に記載された借入金利子の金

額 1 1 3 3 万 5 6 9 5 円（上記 a（a）の原告が平成 2 4 年中に支払った本件借換借入金利子の金額 5 8 9 万 8 2 0 2 円、上記 a（b）の B 銀行に対する借入金利子のうち本件借換借入金利子以外の借入金利子の金額 4 4 8 万 7 0 4 5 円、上記 a（c）の本件会社に対する借入金利子の金額 9 5 万 0 4 4 8 円の合計額）を控除した金額である。

（ウ）青色申告特別控除額 6 5 万円

上記金額は、原告が確定申告書と共に提出した青色申告決算書に記載された青色申告特別控除額と同額である。

イ 給与所得の金額 5 5 万円

上記金額は、原告が提出した確定申告書に記載された給与所得の金額と同額である。

ウ 一時所得の金額 4 4 3 万 6 3 5 3 円

上記金額は、原告が提出した確定申告書に記載された一時所得の金額と同額である。

エ 雑所得の金額 4 万 3 1 2 2 円

上記金額は、原告が平成 2 4 年中に支払を受けた損害保険契約等に基づく年金の額 7 1 万 8 7 0 0 円から必要経費となる当該年金の額に対応する保険料の金額 6 7 万 5 5 7 8 円を控除した金額である。

（2）所得控除の額の合計額 2 5 7 万 4 9 1 0 円

上記金額は、原告が提出した確定申告書に記載された所得控除の額の合計額と同額である。

（3）課税総所得金額 2 3 8 9 万 2 0 0 0 円

上記金額は、上記（1）の総所得金額 2 6 4 6 万 7 8 9 9 円から上記（2）の所得控除の額の合計額 2 5 7 万 4 9 1 0 円を控除した金額（1 0 0 0 円未満の端数を切り捨てた金額）である。

（4）申告納税額 6 7 6 万 0 8 0 0 円

上記金額は、上記（3）の課税総所得金額 2 3 8 9 万 2 0 0 0 円に所得税法 8 9 条 1 項に規定する税率を乗じて算出した金額（1 0 0 円未満の端数を切り捨てた金額）である。

（5）納付すべき税額 5 3 4 万 9 8 0 0 円

上記金額は、上記（4）の申告納税額 6 7 6 万 0 8 0 0 円から原告が提出した確定申告書に記載された予定納税額 1 4 1 万 1 0 0 0 円を控除した金額である。

## 2 本件更正 2 の根拠

（1）総所得金額 2 3 1 2 万 3 2 7 8 円

上記金額は、次のアの不動産所得の金額 2 1 8 3 万 2 6 9 1 円、イの給与所得の金額 5 5 万円、ウの雑所得の金額 7 4 万 0 5 8 7 円の合計額である。

ア 不動産所得の金額 2 1 8 3 万 2 6 9 1 円

上記金額は、本件建物ほかの不動産の貸付けによる不動産所得の金額であり、次の（ア）の総収入金額 7 7 8 8 万 5 3 6 1 円から（イ）の必要経費の金額 5 5 4 0 万 2 6 7 0 円、（ウ）の青色申告特別控除額 6 5 万円を控除した金額である。

（ア）総収入金額 7 7 8 8 万 5 3 6 1 円

上記金額は、原告が確定申告書と共に提出した青色申告決算書に記載された不動産所得の総収入金額と同額である。

- (イ) 必要経費の金額 5540万2670円  
上記金額は、次のaの借入金利子の金額766万7144円、bのその他の必要経費の金額4773万5526円の合計額である。
- a 借入金利子の金額 766万7144円  
上記金額は、次の(a)の本件借換借入金利子の金額のうち必要経費に算入すべき金額200万4157円、(b)のB銀行に対する借入金利子のうち本件借換借入金利子以外の借入金利子の金額445万8374円、(c)の本件会社に対する借入金利子の金額120万4613円の合計額である。
- (a) 本件借換借入金利子の金額のうち必要経費に算入すべき金額 200万4157円  
上記金額は、原告が平成25年中に支払った本件借換借入金利子の金額675万4824円に業務関連割合29.67%を乗じた金額(小数点以下の端数を切り上げた金額)である。
- (b) B銀行に対する借入金利子のうち本件借換借入金利子以外の借入金利子の金額 445万8374円  
上記金額は、原告が確定申告書と共に提出した青色申告決算書に記載されたB銀行中央支店を支払先とする借入金利子の金額1121万3198円から上記(a)の原告が平成25年中に支払った本件借換借入金利子の金額675万4824円を控除した金額である。
- (c) 本件会社に対する借入金利子の金額 120万4613円  
上記金額は、原告が確定申告書と共に提出した青色申告決算書に記載された本件会社を支払先とする借入金利子の金額と同額である。
- b その他の必要経費の金額 4773万5526円  
上記金額は、原告が確定申告書と共に提出した青色申告決算書に記載された必要経費の合計額6015万3337円から同青色申告決算書に記載された借入金利子の金額1241万7811円(上記a(a)の原告が平成25年中に支払った本件借換借入金利子の金額675万4824円、上記a(b)のB銀行に対する借入金利子のうち本件借換借入金利子以外の借入金利子の金額445万8374円、上記a(c)の本件会社に対する借入金利子の金額120万4613円の合計額)を控除した金額である。
- (ウ) 青色申告特別控除額 65万円  
上記金額は、原告が確定申告書と共に提出した青色申告決算書に記載された青色申告特別控除額の金額と同額である。
- イ 給与所得の金額 55万円  
上記金額は、原告が提出した確定申告書に記載された給与所得の金額と同額である。
- ウ 雑所得の金額 74万0587円  
上記金額は、原告が平成25年中に支払を受けた損害保険契約等に基づく年金の額113万3360円から必要経費となる当該年金の額に対応する保険料の金額103万6333円を控除した金額9万7027円、原告が提出した確定申告書に記載された公的年金等に係る雑所得の金額64万3560円の合計額である。

- (2) 所得控除の額の合計額 232万1902円  
上記金額は、原告が提出した確定申告書に記載された所得控除の額の合計額と同額である。
- (3) 課税総所得金額 2080万1000円  
上記金額は、上記(1)の総所得金額2312万3278円から上記(2)の所得控除の額の合計額232万1902円を控除した金額(1000円未満の端数を切り捨てた金額)である。
- (4) 申告納税額 562万8200円  
上記金額は、上記(3)の課税総所得金額2080万1000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税額(100円未満の端数を切り捨てた金額)552万4400円、上記課税総所得金額に対する税額552万4400円に「東日本大震災からの復興のための施策を実施するために必要な財源の確保に関する特別措置法」13条に規定する税率を乗じて算出した復興特別所得税額11万6012円の合計額から原告が提出した確定申告書に記載された源泉徴収税額1万2175円を控除した金額である。
- (5) 納付すべき税額 274万6800円  
上記金額は、上記(4)の申告納税額562万8200円から原告が提出した確定申告書に記載された予定納税額288万1400円を控除した金額である。

### 3 本件更正3の根拠

- (1) 総所得金額 1927万2980円  
上記金額は、次のアの不動産所得の金額1799万5929円、イの給与所得の金額55万円、ウの雑所得の金額72万7051円の合計額である。
- ア 不動産所得の金額 1799万5929円  
上記金額は、本件建物ほかの不動産の貸付けによる不動産所得の金額であり、次の(ア)の総収入金額7342万3092円から(イ)の必要経費の金額5477万7163円、(ウ)の青色申告特別控除額65万円を控除した金額である。
- (ア) 総収入金額 7342万3092円  
上記金額は、原告が確定申告書と共に提出した青色申告決算書に記載された不動産所得の総収入金額と同額である。
- (イ) 必要経費の金額 5477万7163円  
上記金額は、次のaの借入金利子の金額721万0514円、bのその他の必要経費の金額4756万6649円の合計額である。
- a 借入金利子の金額 721万0514円  
上記金額は、次の(a)の本件借換借入金利子の金額のうち必要経費に算入すべき金額189万8264円、(b)のB銀行に対する借入金利子のうち本件借換借入金利子以外の借入金利子の金額421万3358円、(c)の本件会社に対する借入金利子の金額109万8892円の合計額である。
- (a) 本件借換借入金利子の金額のうち必要経費に算入すべき金額 189万8264円  
上記金額は、原告が平成26年中に支払った本件借換借入金利子の金額639万7922円に業務関連割合29.67%を乗じた金額(小数点以下の端数を切り上

げた金額)である。

(b) B銀行に対する借入金利子のうち本件借換借入金利子以外の借入金利子の金額  
421万3358円

上記金額は、原告が確定申告書と共に提出した青色申告決算書に記載されたB銀行中央支店を支払先とする借入金利子の金額1061万1280円から上記(a)の原告が平成26年中に支払った本件借換借入金利子の金額639万7922円を控除した金額である。

(c) 本件会社に対する借入金利子の金額  
109万8892円

上記金額は、原告が確定申告書と共に提出した青色申告決算書に記載された本件会社を支払先とする借入金利子の金額と同額である。

b その他の必要経費の金額  
4756万6649円

上記金額は、原告が確定申告書と共に提出した青色申告決算書に記載された必要経費の合計額5927万6821円から同青色申告決算書に記載された借入金利子の金額1171万0172円(上記a(a)の原告が平成26年中に支払った本件借換借入金利子の金額639万7922円、上記a(b)のB銀行に対する借入金利子のうち本件借換借入金利子以外の借入金利子の金額421万3358円、上記a(c)の本件会社に対する借入金利子の金額109万8892円の合計額)を控除した金額である。

(ウ) 青色申告特別控除額  
65万円

上記金額は、原告が確定申告書と共に提出した青色申告決算書に記載された青色申告特別控除額の金額と同額である。

イ 給与所得の金額  
55万円

上記金額は、原告が提出した確定申告書に記載された給与所得の金額と同額である。

ウ 雑所得の金額  
72万7051円

上記金額は、原告が平成26年中に支払を受けた損害保険契約等に基づく年金の額113万3360円から必要経費となる当該年金の額に対応する保険料の金額103万6333円を控除した金額9万7027円、原告が提出した確定申告書に記載された公的年金等に係る雑所得の金額63万0024円の合計額である。

(2) 株式等に係る譲渡所得等の金額  
△598万1489円

上記金額は、原告が提出した確定申告書に記載された株式等に係る譲渡所得等の金額(上場分)の金額と同額である。

(3) 所得控除の額の合計額  
253万8133円

上記金額は、原告が提出した確定申告書に記載された所得控除の額の合計額と同額である。

(4) 課税総所得金額  
1673万4000円

上記金額は、上記(1)の総所得金額1927万2980円から上記(3)の所得控除の額の合計額253万8133円を控除した金額(1000円未満の端数を切り捨てた金額)である。

(5) 株式等に係る課税譲渡所得等の金額  
0円

上記金額は、原告が提出した確定申告書に記載された株式等に係る課税譲渡所得等の金

額と同額である。

(6) 納付すべき税額 405万8400円

上記金額は、上記(4)の課税総所得金額1673万4000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税額398万6220円、原告が提出した確定申告書に記載された株式等に係る課税譲渡所得等の金額に対する税額0円、上記課税総所得金額に対する税額398万6220円に「東日本大震災からの復興のための施策を実施するために必要な財源の確保に関する特別措置法」13条に規定する税率を乗じて算出した復興特別所得税額8万3710円の合計額から原告が提出した確定申告書に記載された源泉徴収税額1万1482円を控除した金額である。

(7) 翌年以降に繰り越される株式等に係る譲渡損失の金額 598万1489円

上記金額は、原告が提出した確定申告書に記載された翌年以降に繰り越される株式等に係る譲渡損失の金額と同額である。

#### 4 本件各賦課決定の根拠

(1) 本件賦課決定1について

過少申告加算税の額 11万9000円

上記金額は、本件更正1により原告が新たに納付すべきこととなった税額119万円(1万円未満の端数を切り捨てた金額)を基礎として、国税通則法65条1項の規定により算出した金額である。

(2) 本件賦課決定2について

過少申告加算税の額 12万7000円

上記金額は、本件更正2により原告が新たに納付すべきこととなった税額127万円(1万円未満の端数を切り捨てた金額)を基礎として、国税通則法65条1項の規定により算出した金額である。

(3) 本件賦課決定3について

過少申告加算税の額 11万1000円

上記金額は、本件更正3により原告が新たに納付すべきこととなった税額111万円(1万円未満の端数を切り捨てた金額)を基礎として、国税通則法65条1項の規定により算出した金額である。