

名古屋地方裁判所 令和●●年(〇〇)第●●号 訴えの追加的併合申立事件、令和●●年(〇〇)第●●号 損害賠償請求事件

国側当事者・国(四日市税務署長)

令和4年6月2日棄却・控訴

判 決

原告 甲
被告 国
同代表者法務大臣 古川 禎久
処分行政庁 四日市税務署長
岩本 裕道
指定代理人 別紙指定代理人目録記載のとおり

主 文

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

事実及び理由

第1 請求

- 1 四日市税務署長が平成30年6月29日付けで原告に対してした平成26年分の所得税及び復興特別所得税の更正処分のうち、総所得額330万5919円、納付すべき税額0円を超える部分及び過少申告加算税の賦課決定処分を取り消す。
- 2 四日市税務署長が平成30年6月29日付けで原告に対してした平成27年分の所得税及び復興特別所得税の更正処分のうち、総所得額327万5231円、納付すべき税額0円を超える部分及び過少申告加算税の賦課決定処分を取り消す。
- 3 四日市税務署長が平成30年6月29日付けで原告に対してした平成28年分の所得税及び復興特別所得税の更正処分のうち、総所得額468万2285円、納付すべき税額4万8000円を超える部分及び過少申告加算税の賦課決定処分を取り消す。
- 4 被告は、原告に対し、180万2500円を支払え。

第2 事案の概要

本件は、不動産業を営む原告が、平成26年分から平成28年分まで(以下「本件各年分」という。)の所得税及び復興特別所得税(以下「所得税等」という。)の確定申告及び修正申告において、①不動産所得の金額の計算上、子である乙と共有する別紙物件目録記載1の建物(以下「C」という。)の一部の貸室に係る賃料を除外するなどして総収入金額を算出した上で、②乙と共有する不動産及び妻である丙と共有する別紙物件目録9の建物(以下「本件自宅建物」という。)を含む不動産について原告が支払った固定資産税、③C及び乙が所有する別紙物件目録記載2の建物(以下「D」といい、Cと併せて「E」という。)の取得価額的全額を基礎とする減価償却費、並びに④乙を賃貸人とするE等の敷地である別紙物件目録6

～8の土地（以下「本件敷地」という。）の賃料（以下「本件地代」という。）を必要経費として算入したところ、四日市税務署長（処分行政庁）から、①原告の申告した総収入金額には誤りがあり、上記の申告に係る必要経費のうち、②固定資産税の一部及び③減価償却費のうち乙が所有又は共有する不動産に係る部分並びに④本件地代は必要経費とは認められないなどとして、本件各年分の所得税等について更正処分及び過少申告加算税の賦課決定処分（以下、本件各年分の更正処分、過少申告加算税の賦課決定処分、これらを併せたものを、それぞれ「平成26年分更正処分」、「平成26年分賦課決定処分」、「平成26年分更正処分等」などといい、全ての年の更正処分、過少申告加算税の賦課決定処分、これらを併せたものを、それぞれ「本件各更正処分」、「本件各賦課決定処分」、「本件各更正処分等」という。）を受けたため、原告が、被告を相手に、本件各更正処分等の取消しを求めるとともに、本件各更正処分等及びこれに先行した税務調査が違法であるとして、国家賠償法1条1項に基づく損害賠償を求める事案である。

1 関係法令の定め

別紙「関係法令等の定め」に記載のとおりである。

2 前提事実（争いのない事実及び証拠（枝番のあるものは明記しない限り各枝番を含む。）等により容易に認められる事実）

(1) 原告は、本件自宅建物に居住し、不動産賃貸業を営んでいる（以下、原告が営む不動産賃貸業を「原告賃貸業」という。）。

丙は原告の妻であり、乙は原告の子であり、いずれも、本件自宅建物に居住し、不動産賃貸業を営んでいる。（乙42、64、93）

(2) 原告は、平成14年6月、E及び別紙物件目録記載3の建物（以下「F」という。）を相続し、平成17年4月、同目録記載4の建物（以下「G」という。）を新築した。（乙43の1～4）

原告は、平成25年12月25日、Dを、平成26年1月6日、Cの持分4分の1をそれぞれ乙に贈与した（以下、これらに係る不動産を「本件各贈与不動産」という。）。

原告と乙は、平成14年6月、E及びFの敷地である本件敷地を、いずれも原告持分10分の1、乙持分10分の9の割合で相続した。（乙43の6・7）

原告は、平成26年以前から、Gの敷地である別紙物件目録記載5の土地を所有している。（乙48）

原告と丙は、平成25年7月、本件自宅建物を新築して持分各2分の1の割合で共有し、その一部を事務所及び倉庫として業務の用に供している。

(3) 原告は、本件各年分の所得税等について、四日市税務署長に対し、別表1「原告に係る課税の経緯（所得税等）」（以下「別表1」という。）の各「確定申告」欄記載のとおり、確定申告（以下「本件各確定申告」といい、本件各年分の確定申告を「平成26年分確定申告」などという。）をした。

なお、原告の本件各確定申告における不動産所得の金額の計算は、概要、別紙「原告の本件各確定申告における不動産所得の金額の計算について」のとおりである。

(4) 原告は、平成27年4月1日、四日市税務署長に対し、平成26年分の所得税等について、源泉所得税額を控除すべきではないのに減算していたとして、別表1の「修正申告1」欄記載のとおり、修正申告をした。

- (5) 原告は、平成30年3月7日、四日市税務署長に対し、本件各年分の所得税等について、本件自宅建物に設置された太陽光発電に係る売電収入のうち、原告に帰属する分等の計上漏れがあったとして、別表1の各「修正申告2」欄のとおり、修正申告（以下「本件各修正申告」といい、本件各年分の修正申告を「平成26年分修正申告」などという。）をした。
- (6) 四日市税務署長は、平成30年6月29日、原告に対し、本件各年分の所得税について、別表1の「更正処分等」欄記載のとおり、本件各更正処分及び本件各賦課決定処分をし、本件各年分ごとの通知書（以下「本件各通知書」という。）をもって通知した。（乙1）
- (7) 原告は、平成30年9月14日、本件各更正処分等を不服として審査請求をしたが、国税不服審判所長は、令和元年8月2日付けで、これらをいずれも棄却する旨の裁決をした。
- (8) 原告は、令和2年2月7日、上記（7）の裁決の取消しを求める訴えを提起し、同年9月12日、本件各更正処分等の取消しを求める訴え（令和●●年（〇〇）第●●号）を、令和3年11月2日、本件各更正処分等の違法を理由とする国家賠償を求める訴え（令和●●年（〇〇）第●●号）をそれぞれ併合提起した（原告は、令和2年12月7日、上記の裁決取消しの訴えを取り下げ、被告は、同取下げに同意した。）。

3 争点

本件の争点は、①本件各更正処分等の適法性、②本件各更正処分等及びこれに先行した税務調査に係る国家賠償法1条1項の適用上の違法の有無等であるが、上記①については、具体的には、以下のとおりである。

- (1) 原告賃貸業における賃料収入を収入として計上すべき時期
- (2) 原告と乙が共有するCの賃料収入のうち、原告の不動産所得に係る総収入金額に算入すべき金額
- (3) 原告が乙又は丙と共有する不動産の固定資産税、償却資産税及び都市計画税（以下「固定資産税等」という。）のうち、原告の不動産所得の計算上必要経費に算入される範囲
- (4) 本件各贈与不動産（D及びCの持分4分の1）の減価償却費は、原告の不動産所得の計算上必要経費に算入されるか。
- (5) 原告が乙に支払ったとする地代（本件地代）は、乙が「生計を一にする」親族に該当するとして、原告の不動産所得の計算上必要経費への算入が否定されるか。
- (6) 本件各通知書における理由の提示の不備の有無

4 争点に関する当事者の主張

- (1) 原告賃貸業における賃料収入を収入として計上すべき時期（争点①（1））
（被告の主張）

所得税法36条1項に規定する「収入すべき金額」とは、実現した収益、すなわち、まだ収入がなくても「収入すべき権利の確定した金額」のことであり、不動産の賃料収入の権利確定の時期は、契約その他の習慣等によって定められる賃料についてはその支払期を標準とするとされている。原告賃貸業に係る賃貸借契約では、各賃借人との間で、賃料の支払期日はいずれも当月分の支払を前月末日までとする旨の合意をしているから、原告賃貸業における賃料収入の収入すべき時期は前月末日である。そして、所得税はその年において収入すべき金額に対して課税されるものであるから、当年1月から当年12月までの各末日が収入すべき時期である当年2月から翌年1月までの賃料が当年における賃料収入として不動産所得に係る総収入金額に算入されるべきである。

なお、本件各更正処分における不動産所得の総収入金額の算出過程は、上記とは異なるものの、課税処分の取消訴訟における実体法上の審判の対象は、当該課税処分によって確定された税額の適否であり、課税処分における税務署長の所得の源泉の認定等に誤りがあっても、これにより確定された税額が総額において租税法規によって客観的に定まっている税額を上回らなければ、当該課税処分は適法である。したがって、本件各更正処分において、その前提となった総収入金額の計算において、収入すべき時期の認定に誤りがあっても、これにより確定された税額は、総額において租税法規によって客観的に定まっている税額を上回っていないから、本件各更正処分は適法である。

(原告の主張)

賃貸借契約上の賃料支払時期が前月末日となっても、銀行の自動引落しによって支払われる場合、原告の預金口座に着金するのは翌月3日前後であり、支払期日に遅れて翌月7日頃までに支払われる場合もある。そのため、原告は、Gの賃貸による賃料収入は当月15日付けで、その他の賃料収入は、前月20日から当月10日までの入金を当月10日付けで帳簿に入力しており、前月末日支払を基準とするのであれば、前月16日から当月15日までに入金があった賃料を当月の賃料収入として計上すべきであり、本件各更正処分でも当年1月から12月までに入金があった賃料が当年分の収入として集計されていた。減価償却期間が終わると所得税率が大幅に変わり、収入を計上する時期によって税額が変わり得ることから、収入計上時期の違いによって税額に差がないとはいえず、また、本件各更正処分には、前年12月に入金されたC、F及びGの賃借人から支払われる賃料、ケーブルテレビ代及び自治会費（以下「賃料等」という。）が当年1月の賃料等として収入に含まれており、賃料等が1か月分多く収入に算入されている誤りがある。

(2) 原告と乙が共有するCの賃料収入のうち、原告の不動産所得に係る総収入金額に算入すべき金額（争点①（2））

(被告の主張)

賃料収入は不動産から生ずる収益であるから、不動産の所有権を有する者にその収益を取得する権利が帰属する。Cは、原告が持分4分の3、乙が持分4分の1の割合で共有しているところ、民法249条は、各共有者は、共有物の全部について、その持分に応じた使用をすることができる」と規定しているから、Cの一部である101号室及び102号室のみを乙に、その余を原告に帰属させるような共有持分権を設定することはできない。また、Cの各貸室が建物の区分所有等に関する法律1条所定の要件を満たし、各貸室に区分所有権を設定することが可能であるとしても、原告及び乙は、Cについてこれらの登記をしておらず、かえって、原告が乙に対し持分4分の1を移転する旨の所有権一部移転登記をしているから、Cから生ずる収益は、原則として、共有者である原告と乙に持分割合に従って帰属する。

さらに、原告が乙にCの持分を贈与した後の平成27年3月30日に締結された102号室の賃貸人は原告であり、賃料の振込先も原告名義の預金口座となっており、101号室も同様であるから、原告と乙との間で、101号室及び102号室の賃料を乙に帰属させる合意があったとは認められない。原告と乙が持分割合と異なる収益を享受することをうかがわせる事情もなく、原告が主張する経理事務の簡便性や共有者の納付税額の多寡は、原告独自の算定方法を認める根拠にはならない。

したがって、Cの賃料収入については、原告の持分4分の3を乗じた金額を原告の不動産

所得に係る総収入金額に算入すべきである。

(原告の主張)

原告と乙の持分割合によれば、Cの貸室8室のうち、原告の持分に対応する貸室は6室、乙の持分に対応する貸室は2室であり、原告と乙は、乙が101号室及び102号室を賃貸し、原告がその余の貸室を賃貸するものと定め、これに沿って確定申告をしている。多数の者が利用する会計ソフトに、収入と経費を按分して入力する機能はなく、共有者ごとに特定の部屋を割り振って収入すべき賃料を特定することによって入力の手間が相当省かれる反面、共有者のうちいずれかの所得に計上するかによって生じる税額の差は僅かであるから、納税者の利便を考えた運用をすべきである。また、四日市税務署長は、乙の確定申告について更正処分をしていないにもかかわらず、本件各更正処分をしており、その対応には一貫性がない。したがって、Cの賃料収入のうち、101号室及び102号室を除いたものを原告の不動産所得に係る総収入金額に算入すべきである。

(3) 原告が乙又は丙と共有する不動産の固定資産税等のうち、原告の不動産所得の計算上必要経費に算入される範囲(争点①(3))

(被告の主張)

所得税法37条1項は、課税の対象となる所得金額の計算上、必要経費の控除を認めているが、必要経費とは、所得を得るために必要な支出のことであり、ある支出が必要経費として控除され得るためには、それが事業活動と直接の関連を持ち、事業の遂行上必要な費用でなければならない。そうすると、ある者が、自己のみならず、他の者が営む事業活動に関するものを含めて固定資産税等を負担した場合であっても、必要経費に算入することができるのは、飽くまで自己の事業活動に関する固定資産税等のみであって、不動産の共有者が、それぞれの固定資産税等の全額について連帯納税義務を負っていることや、事務負担が増加することを理由に、他の者が営む事業活動に関するものを含めて、その負担した固定資産税等の全額を必要経費に算入できるものではない。

原告賃貸業の業務内容は、本件自宅建物の一部を事務所及び倉庫として使用するとともに、Cの4分の3に相当する部分、F及びGを賃貸することにより賃料収入を得るものであるから、これらの各賃貸物件の原告賃貸業に使用されている部分、及び各賃貸物件の所在する土地のうち各賃貸物件の原告賃貸業に使用されている割合により按分した土地に相当する部分が、原告賃貸業において賃料収入を得るために業務の用に供されている不動産であり、これらに課される固定資産税等が、原告賃貸業と直接の関連を持ち、事業の遂行上必要な経費として、原告の不動産所得の計算上必要経費に算入されることになる。

したがって、原告が乙又は丙と共有する不動産の固定資産税等のうち、原告の本件各年分の不動産所得の計算上必要経費に算入することができるのは、原告賃貸業において業務の用に供されている不動産に課された固定資産税等に限られる。

(原告の主張)

地方税法10条の2は、共有の固定資産に係る固定資産税等の納付義務は、共有者が連帯して負う旨を定めており、特に建物の固定資産税等は代表納税者が納税するよう求められている。原告は、これに従って、丙及び乙と共有する建物に課された固定資産税等の全額を実際に納付したから、その実負担額が必要経費として認められるべきである。

共有者の所得税率が同じであれば、いずれの必要経費に算入しても所得税額が同じであり、

僅かな所得税等を共有者のいずれが納めるかの違いがあるのみであるから、共有者に固定資産税等の額を按分して必要経費に算入するために、名寄帳を取り寄せ、複雑な計算をして確定申告をする者はおらず、原告に対する平成29年分所得税等の更正処分でも、固定資産税額を共有者で按分して必要経費として計上すべきものとはされていない。また、乙も、原告持分10分の1、乙持分10分の9の割合で共有する本件敷地の固定資産税全額を支払い、その全額を乙の必要経費として確定申告したが、四日市税務署長は乙に対して更正処分をしておらず、その対応は一貫していない。

したがって、原告が実際に支払った固定資産税等は、その全額を原告の不動産所得の計算上必要経費に算入すべきである。

(4) 本件各贈与不動産の減価償却費は、原告の不動産所得の計算上必要経費に算入されるか。

(争点①(4))

(被告の主張)

所得税法49条は、同法37条の規定によりその者の不動産所得等の金額の計算上必要経費に算入する金額は、「居住者のその年12月31日において有する減価償却資産につき(中略)その取得をした日及びその種類の区分に応じ」て計算する旨規定し、減価償却資産の償却の方法を規定した同法施行令120条及び120条の2は「取得された減価償却資産」を対象としているから、居住者が減価償却費を必要経費に算入するためには、当該居住者が減価償却資産を所有していることが要件とされているものといえる。原告は、本件各贈与不動産を乙に贈与し、平成26年から平成28年まで(以下「本件各年」という。)の当時、その所有権を有していないから、これらの固定資産の減価償却費を原告の不動産所得の計算上必要経費に算入することはできない。

このように、必要経費に算入される減価償却費は、申告者が所有する減価償却資産を基礎として計算され、その計算は当該減価償却資産の取得価額を基にされるから、乙が負債である借入金を承継したか否かにより、減価償却費の計算が変わるものではない。そして、所得税法施行令126条2項は、贈与等により取得した減価償却資産の取得価額は、当該減価償却資産を取得した者が引き続き所有していたものとみなした場合における当該減価償却資産の取得価額に相当する金額とする旨を規定しており、乙の不動産所得の金額の計算上、乙がこれらの建物を引き続き所有していたものとみなした場合におけるこれらの建物の取得価額に相当する金額を基礎として計算し、必要経費に算入されるべきものである。

したがって、原告が乙に贈与した本件各贈与不動産(D及びCの持分4分の1)の減価償却費につき、原告の本件各年分の不動産所得の金額の計算上必要経費に算入することはできない。

(原告の主張)

減価償却費は、建物取得のための借入金元本の返済を必要経費として計上することができない代わりとして、長年にわたって経費計上することが認められているものである。原告は、本件各贈与不動産を乙に贈与したが、借入金の元金債務は乙に移転しておらず、原告がこれを負担しているから、乙に贈与した上記各建物についての減価償却費は、現にこれを負担している原告の必要経費として認められるべきであり、原告は、税務署から、原告が全額を必要経費として計上できるという指導を受けている。

(5) 本件地代は、乙が「生計を一にする」親族に該当するとして、原告の不動産所得の計算上

必要経費への算入が否定されるか。(争点①(5))

(被告の主張)

ア 所得税法56条にいう「生計を一にする」とは、個人の担税力の強弱をいわばその者の経済生活単位ごとに捉え、これを租税負担の面で考慮する趣旨であるから、一般的には、同一の生活共同体に属して日常生活の資を共通にしていることをいうものと解される。現行所得税基本通達2-47が「生計を一にする」の意義につき、親族が納税者と同一の家屋に起居している場合には、明らかに互いに独立した生活を営んでいると認められる場合を除き、これらの親族は納税者と生計を一にするものとするとしているのは、親族が納税者と同一の家屋に起居している場合、通常は日常生活の糧を共通にしているものと考えられることから、両者間で日常の生活費における金銭面の区別が不明確である場合は、事実上の推定が働くことを注意的に明らかにしたものと解される。したがって、親族が納税者と同一の家屋に起居している場合には、明らかに互いに独立した生活を営んでいると認められる特段の事情がある場合を除き、これらの親族は納税者と生計を一にするものと推定されるというべきである。

イ 原告及び乙は、平成25年7月17日に転居して以来、2階建ての一軒の家屋である本件自宅建物に居住し、住民票は、原告を世帯主とする同一世帯となっている。同建物の玄関や浴室は1階部分に1箇所しか設置されておらず、原告と乙の居住部分を1階部分と2階部分に区分できたとしても、構造上行き来自由であり、かつ、玄関及び浴室を共用しているため、本件自宅建物は1階部分と2階部分を行き来せざるを得ず、その区分は一つの家屋における家族の部屋割り程度にすぎず、原告及び乙は同一の家屋に起居しているといえる。そして、本件自宅建物は、原告と丙が取得し、その資金の借入れ及び返済の全てを行い、持分各2分の1ずつ所有するものであり、乙は、その取得費用を負担することなく本件自宅建物に居住している。また、原告と乙の日常生活の共通費用として、原告が火災保険料、通信費、本件自宅建物の固定資産税等を負担し、電力設備、給排水設備及びガス設備、浴室を共同で使用し、乙の子が原告と丙の部屋がある1階で過ごしたり、丙が乙とその妻子の部屋がある2階を事務所として使用したり、乙とその妻子が1階部分を通して玄関から出入りしたりしている。このように、それぞれが同一家屋内を自由に行き来し、家屋とその設備を共用している以上、家計上の支出についても明確に区分することは困難である。

原告は、原告と乙が食費を別々に支払っており、水道光熱費も按分して負担していると主張するものの、これらを認めるに足りる証拠はなく、仮に原告が乙から水道光熱費を受領していたとしても、日常生活を営む上での費用の一部にすぎない上、生計を一にする者間で費用を按分して負担する場合もあるから、日常の生活費における金銭面の区別が明確になるものではない。原告と乙が各々確定申告をしていることも、各人が生計を別にすることができることを証するものにすぎず、消費段階において同一の財布の下で生活していないことまでを証するものではない。

そもそも、乙は、平成28年6月、四日市税務署長に対し、原告が乙の営む不動産貸付業に係る所得税法57条に規定する青色事業専従者（居住者と生計を一にするその他の親族で専らその居住者の営む事業に従事するもの）であるとして、青色事業専従者給与に関する届出書を提出し、現に原告は同給与を受給しており、原告と乙は、互いに生計を一に

する親族であることを自認していたといえる。平成30年7月9日にされた修正申告は、原告の不動産所得の金額の計算上、原告が乙に支払ったとする本件地代を必要経費に算入するため、原告と乙の生計が一ではないとする外観を作出するものを目的として提出された、実態に合致しないものである。

したがって、原告と乙は、「生計を一にする」親族であるから、所得税法56条の規定により、本件地代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。
(原告の主張)

ア 親族が同一の家屋に起居している場合にも、明らかに互いに独立した生活を営んでいると認められる特段の事情があれば、生計を一にするとは認められない。所得税法56条は70年以上前に制定された規定であり、社会は変化しているから、上記特段の事情の有無については、十分な調査がされなければならないところ、四日市税務署は、十分な調査をしていないから、生計を一にするとして認め更正処分をすることは許されない。

イ 本件自宅建物は、1階と2階に住空間が分かれ、台所、洗面台、トイレ等の設備は各階にあり、風呂場は、建設コストと水道・ガス代の節約のために共同利用しているものである。原告と乙は、水道光熱費を世帯の構成人数比で分担して負担し、親族間であるから領収証を発行していないが、原告は、現に乙から水道光熱費を受領している。原告を乙の事業の専従者としてした確定申告については、修正申告を済ませており、生計を一にしていると認められるべき特段の事情がある。

(6) 本件各通知書における理由の提示の不備の有無(争点①(6))

(被告の主張)

本件各通知書の「更正の理由」欄には、①原告の必要経費の金額に算入すべき固定資産税等及びその計算過程、②原告の減価償却費の基礎となる減価償却資産及び原告の減価償却費の計算過程、③原告と乙が、住民登録の状況から同一家屋に起居しており、専従者給与を支払っているため互いに独立した生活を営んでいるとは認められず、生計を一にする親族に該当するとして、本件地代が必要経費に算入できないことなど、原処分庁が認定した具体的事実の要点、必要経費の金額の算出根拠と算出方法が記載されている。そうすると、原告においても、いかなる事実関係や法規を根拠に本件各更正処分がされたかを了知し得るから、本件各通知書には、処分の適正化及び不服申立ての便宜という理由の提示の趣旨目的を充足する程度に、本件各更正処分の理由が提示されている。したがって、本件各更正処分は、行政手続法14条1項に規定する理由の提示を満たし、適法である。

(原告の主張)

本件各通知書には、処分の理由が記載されていない。

(7) 本件各更正処分等及びこれに先行した税務調査に係る国家賠償法1条1項の適用上の違法の有無等(争点②)

(原告の主張)

本件各確定申告に誤りはなく、四日市税務署長は、それを知りながら、延べ50時間にわたり税務調査を行った上、Cの賃料を共有持分の割合に応じて原告と乙に割り付けて総収入金額に算入し、原告が必要経費として算入した固定資産税及び減価償却費を減算し、原告と乙が生計を同一にすることを理由に本件地代を必要経費に算入することを否定する内容の本件各更正処分をした。本件各更正処分には、理由も示されておらず、このような本件各更正

処分及び先行した税務調査は違法であり、原告は、これに対応するために仕事を中断し、180万2500円の損害を受けた。

(被告の主張)

原告が提出した本件各確定申告書には誤りがあり、本件各更正処分に違法はない。また、国税通則法24条に規定する調査は、税務調査の対象者と面談した際の調査のみを指すのではなく、課税標準等又は税額等を認定するに至る判断過程の一切を意味するものと解され、課税庁の証拠資料の収集、証拠の評価あるいは経験則を通じての要件事実の認定、租税法その他の法令の解釈を経て更正処分に至るまでの思考、判断を含む極めて包括的な概念である。本件において、調査担当者は、原告が調査内容の録音を要求したため、原告に対して質問できない、あるいは質問しても回答が得られないという状況にありながらも、登記事項証明書、固定資産台帳、原告及び乙の住民票、本件自宅建物の図面等の資料を収集し、課税要件事実を認定、判断した上で本件各通知書に当該更正処分の理由を明記して原告に送達しているから、四日市税務署長及び職員が職務上通常尽くすべき注意義務を尽くすことなく、漫然と当該行為をしたと認め得るような事情は認められない。したがって、本件各更正処分及びこれに先行した税務調査に国家賠償法上の違法はない。

5 被告が主張する所得税等及び過少申告加算税の額並びに本件更正処分等の適法性

被告が主張する本件各年分の所得金額及び所得税等の額は、別紙「被告の主張する本件各更正処分等の根拠及び適法性について」記載のとおりである。

第3 当裁判所の判断

1 争点①(1)(原告賃貸業における賃料収入を収入として計上すべき時期)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と定めており、同条項は、現実の収入がなくても、その収入の原因たる権利が確定的に発生した場合には、その時点で所得の実現があったものとして、同権利発生の時期の属する年度の課税所得を計算するといういわゆる権利確定主義を採用しているものと解される(最高裁昭和●●年(〇〇)第●●号同40年9月8日第二小法廷決定・刑集第19巻6号630頁、最高裁昭和●●年(〇〇)第●●号同49年3月8日第二小法廷判決・民集第28巻2号186頁、最高裁昭和●●年(〇〇)第●●号同53年2月24日第二小法廷判決・民集32巻1号43頁参照)。

そして、収入の原因となる権利が確定する時期はそれぞれの権利の特質を考慮して決定されるべきであるところ、不動産の賃貸借に基づく賃料収入については、契約によって賃料の支払期が定められていれば、その支払期に収入として確定するというべきである。原告は、原告賃貸業の業務として締結した賃貸借契約において、各賃借人との間で、いずれも当月分の賃料の支払期日を前月末日までとする合意をしていることが認められる(甲16、乙27)から、毎月末に、翌月分の賃料相当額につき、その収入の原因となる権利(賃料債権)が確定し、その時点で所得の実現があったものとして、その時期の属する年における収入金額に含めて不動産所得の計算がされるべきである。

したがって、本件各年分の収入は、当年1月末日から当年12月末日までに支払期が到来する当年2月分からその翌年1月分までの賃料を計上すべきこととなる。

(2) これに対し、原告は、賃料が原告に着金する時期から、前月16日から当月15日までに入金があった賃料を当月の賃料収入として計上すべきであると主張するが、上記のとおり、

所得税法は、権利確定主義を採用しており、権利として確定した賃料債権を収入金額に含めることになるから、賃料等が原告の預金口座に入金された時期をもって収入に計上されるものではない。このように解しても、その収入金額を回収することができないことになった場合には、事後的にそれを修正する仕組みがあり、不合理とはいえない。

また、原告は、本件各更正処分は入金時期によって賃料を集計しており、また、1か月分多く収入として算入されている誤りがあるとも主張するが、証拠（乙1、15）及び弁論の全趣旨によれば、四日市税務署の調査担当者は、原告から原告賃貸業に係る賃貸借契約書や総勘定元帳の提示を受けたものの、借用や複写は許されなかったため、原告の取引先や取引銀行への照会により、賃貸借契約書や預金口座の取引履歴等を入手し、これらの資料から賃料と判断できる預金口座への入金を集計して総収入金額を認定したことが認められるのであり、本件各更正処分的前提とされた総収入金額が不正確であったとしても、これは賃借人から收受した金銭の趣旨が明らかにできなかったことによるものと考えられ、賃料の計上時期について、上記（1）と異なる見解に立ったものとは認められない。また、課税処分の取消訴訟における実体法上の審判の対象は、当該課税処分によって確定された税額の適否であり、当該課税処分における税務署長の所得の認定に誤りがあっても、これにより確定された税額が総額において租税法規によって客観的に定まっている税額を上回らなければ、当該課税処分は適法であるというべきである（最高裁平成●●年（〇〇）第●●号同4年2月18日第三小法廷判決・民集46巻2号77頁参照）ところ、後記7（1）のとおり、本件各更正処分確定された税額は、租税法規によって客観的に定まる税額を下回るから、原告の不動産所得に係る総収入金額に算入された賃料収入の額に誤りがあったとしても、本件各更正処分が違法となるものではない。

したがって、原告の上記主張はいずれも採用することができない。

（3）以上によれば、原告の不動産所得の計算上総収入金額に算入すべき賃料は、本件各年の当年1月から12月までを支払期とする、当年2月分から翌年1月分までの賃料である。

2 争点①（2）（原告と乙が共有するCの賃料収入のうち、原告の不動産所得に係る総収入金額に算入すべき金額）について

（1）所得税法26条第1項は、不動産所得とは、不動産等の貸付けによる所得をいう旨規定するところ、不動産の貸付けによる賃料は、所有権に基づく収益権が実現したものであり、共有不動産の各共有者は、その持分に応じて当該不動産を使用収益することができるものである（民法249条）から、共有不動産の貸付けによる不動産所得は、共有者の一部が単なる名義人であって、その収益を享受せず、その者以外の者がその収益を享受する場合（所得税法12条）でない限り、不動産の共有者に持分の割合に従って帰属するというべきである。

（2）原告及び乙は、Cについて、建物の区分所有等に関する法律に基づく区分建物の登記及び区分所有権の登記をすることなく、原告が乙に対し共有持分4分の1を移転した旨の所有権持分移転登記をしたことが認められる（乙43の1）。そして、Cの各貸室の賃貸借契約は、原告を賃貸人として締結され、原告名義の預金口座に賃料の全額が振り込まれる（乙71）一方で、原告と乙はいずれもCの賃料を原告と乙に分配して本件各年の所得税等の確定申告をしている（乙48、73）ことが認められるから、原告と乙のいずれもが共有者としてCの貸付けによる収益を享受するものと認められる。

したがって、Cの賃料は、原告と乙の共有持分割合に従って、不動産所得の金額の計算上、

それぞれの総収入金額に算入すべきである。

- (3) これに対し、原告は、乙との間で、乙がCの101号室及び102号室を賃貸し、原告がその余の貸室を賃貸するものと定めており、会計ソフトを利用する納税者の利便からも、上記の定めが認められるべきであると主張するが、上記のとおり、101号室及び102号室についても、他の貸室と同様、原告を賃貸人として賃貸借契約が締結され、賃料が原告名義の預金口座宛てに支払われているから、乙は、上記貸室を単独で使用収益しているのではなく、Cを持分4分の1の割合で共有しているものと認められ、このことは、原告及び乙の会計処理や確定申告におけるCの収益の分配いかに左右されるものではない。

なお、原告は、本件各更正処分をする反面、乙の不動産所得に係る総収入金額を訂正する更正処分をしていないから、処分行政庁の対応は一貫していないと主張するが、乙の本件各年分の所得税等の確定申告について、不動産所得の計算上、Cの賃料収入につき、その全額に4分の1を乗じた金額とする更正処分がされているものと認められる(乙73)。

したがって、原告の上記主張はいずれも採用することができない。

- (4) 以上によれば、Cの賃料のうち、原告の不動産所得に係る総収入金額に算入すべき金額は、その総額に4分の3を乗じた金額である。

3 争点①(3)(原告が乙又は丙と共有する不動産の固定資産税等のうち、原告の不動産所得の計算上必要経費に算入される範囲)について

- (1) 所得税法26条1項は、不動産所得とは、不動産、不動産の上に存する権利、船舶又は航空機の貸付けによる所得(中略)をいう旨定め、同条2項は、不動産所得の金額は、その年中の不動産所得に係る総収入金額から必要経費を控除した金額とする旨定めている。そして、同法37条1項は、その年分の不動産所得の金額、事業所得の金額又は雑所得の金額(中略)の計算上必要経費に算入すべき金額は、別段の定めがあるものを除き、これらの所得の総収入金額に係る売上原価その他当該総収入金額を得るため直接に要した費用の額及びその年における販売費、一般管理費その他これらの所得を生ずべき業務について生じた費用(中略)の額とする旨定めている。これらの定めを照らすと、不動産所得の総収入金額から控除し得る必要経費といえるためには、事業活動と直接の関連を持ち、事業の遂行上必要な費用であることを要すると解される。

前提事実(2)及び上記2によれば、原告は、F及びGを所有し、乙とCを共有しており、原告の不動産所得の計算上、F及びGの賃料収入並びにCの賃料収入のうち原告の持分4分の3を乗じた部分が総収入金額に算入されること、原告がこの収入を得るためには、これらの建物を維持、管理する必要があるから、F及びG並びにこれらの敷地に課される固定資産税全額、Cに課される固定資産税等のうち原告の持分4分の3を乗じた部分、及びEの敷地に課される固定資産税等のうち、Cに使用されている割合を乗じ、さらに原告の持分4分の3を乗じた金額は、原告賃貸業と直接の関連を持ち、事業の遂行上必要な費用であったといえるが、その余の部分は、原告が負担していたとしても、原告が乙のために負担したものであって、原告賃貸業と直接の関連を持つものではないから、事業の遂行上必要な費用であったとはいえない。なお、後記5のとおり、乙は原告と生計を一にする親族であり、所得税法56条により、乙がF及びCの敷地に係る自己の持分を原告の賃貸業に使用させるために必要な経費は、原告の必要経費に算入されるから、これらの敷地に係る原告の持分割合が10分の1であることは、これらの敷地に課される固定資産税のうち、原告の不動産所得の計

算上必要経費に算入される範囲を左右するものではない。

また、本件自宅建物に係る固定資産税等についても、本件自宅建物は、原告と丙が持分2分の1ずつの割合で共有し（前提事実（2））、その25.14%（1階及び2階の床面積合計227.14㎡に、1階倉庫、事務所及び2階事務所の合計57.10㎡が占める割合）を原告及び丙が各々の賃貸業の事務所及び倉庫として利用し（乙43の8、44、63、92）、その取得費用として、原告が1056万9868円（乙45）、丙が345万0207円（乙93）を負担したもの（原告の負担割合75.39%）と認められるから、本件自宅建物に係る固定資産税等のうち、事業使用割合25.14%及びこれに対する原告の使用割合75.39%を乗じた部分は、原告賃貸業と直接の関連を持ち、事業の遂行上必要な費用であったといえるが、その余の部分は、原告が自宅としての居住又は丙のために負担したものであって、原告賃貸業と直接の関連を持つものではなく、事業の追行上必要な費用であったとはいえない。

(2) これに対し、原告は、共有不動産の固定資産税等の納付義務は共有者が連帯して負い、建物については代表納税者がその全額を支払うよう求められているから、原告がこれに従って納付した全額が、原告の不動産所得の計算上必要経費として認められるべきであると主張するが、共有物の管理の費用は、その持分に応じて負担すべきものであり（民法253条1項）、共有不動産の固定資産税等に係る連帯納税義務に従って、共有者の1人が全額を納付した場合には、他の共有者に対し、持分によって定まる負担部分に応じた額の求償権を有するものである（地方税法10条、平成29年法律第44号による改正前の民法442条）から、原告が自己の負担部分を超えて共有不動産の固定資産税等の全額を支払い、共有者に対し求償をしていないとしても、それは、共有者が負担すべき金額を原告が代わって支払ったにすぎず、同金額につき、原告の不動産所得の計算上必要経費と認められるものではない。

また、原告は、税務署から原告の上記主張に沿う教示を受けた旨や、本件敷地（F及びEの敷地）の持分10分の9を有する乙が、その固定資産税等を不動産所得の計算上必要経費に算入して確定申告をしたのに対して更正処分がされていない旨主張するが、これらは、原告の不動産所得の計算上必要経費と認められるか否かを左右するものではない。この点を措いても、上記（1）に照らし、税務署が原告の上記主張に沿う教示をするとは認め難く、これを認めるに足りる証拠もなく、また、乙の不動産所得の計算上必要経費に算入することができる固定資産税等が、D及びCの持分4分の1並びにこれらの敷地部分であることを理由に更正処分がされたことが認められる（乙73）から、原告の上記主張はその前提を欠く。

(3) 以上によれば、①原告が所有し賃貸するF及びG並びにこれらの敷地に課される固定資産税等のほか、②Cに課される固定資産税等のうち原告持分4分の3を乗じた金額、③Eの敷地に課される固定資産税等のうち、Cの原告持分4分の3に使用される割合358.68分の188.4075（Eの各1階床面積の合計358.68㎡に対するCの1階床面積251.21㎡の4分の3。乙43の1・2）を乗じた金額、並びに④本件自宅建物に課される固定資産税等のうち、事業使用割合25.14%及びその取得費のうち原告が負担した割合75.39%を乗じた金額（18.96%）は、原告の不動産所得の計算上必要経費として算入することができるが、その余の固定資産税等は算入することができない。

4 争点①（4）（本件各贈与不動産の減価償却費は、原告の不動産所得の計算上必要経費に算入されるか。）について

(1) 減価償却資産は、固定資産のうち、使用又は時間の経過によって価値の減少するものをいうが、これは、長期間にわたって収益を生み出す源泉であるから、その取得に要した金額は、将来の収益に対する費用の一部前払の性質を有しており、費用収益対応の原則から、その取得費について使用又は時間の経過に応じて徐々に費用化するのが相当である。減却償却費は、各年におけるこのような減価償却資産の減価額を費用としてみたものであり、これが、不動産所得の総収入金額から控除し得る必要経費といえるためには、上記3(1)のとおり、事業活動と直接の関連を持ち、事業の遂行上必要な費用であることを要するところ、建物の賃料は、建物の所有権に基づく収益権が実現したものであるから、その減価償却費は、建物の所有者が得る賃料収入と直接の関連を持ち、これを得るのに必要な費用であるといえる。他方、建物を所有していない場合は、建物の所有権に基づく収益権の実現としての賃料収入を得ることはなく、建物の減価償却費に対応する収入があるものではないから、建物の取得費を現に負担した場合であっても、建物の減価償却費が、その者の収入と直接の関連を持ち、これを得るのに必要な費用であるとはいえない。償却費の計算及びその償却の方法を定める所得税法49条1項が「居住者のその年12月31日において有する減価償却資産」と規定し、同項の委任を受けて減価償却資産の償却の方法を定めた同法施行令120条1項及び120条の2第1項が「取得された減価償却資産」と規定しているのも、必要経費に算入し得る減価償却費が、居住者が所有するものであることを当然の前提としているものと解される。

そうすると、原告が乙に贈与した本件各贈与不動産(D及びCの持分4分の1)は、本件各年において原告が所有するものでないから、これらに係る減価償却費につき、原告の不動産所得の計算上必要経費として算入することはできない。

(2) これに対し、原告は、建物の減価償却費は、建物取得のために借り入れた債務の元本の返済が必要経費として認められない代わりに、必要経費として認められるものであり、Eの取得費に充てた借入金債務は、引き続き原告が返済しているから、その減価償却費は原告の必要経費として認められるべきであるなどと主張するが、前記(1)のとおり、減価償却費は、借入金の返済そのものを必要経費として認めるものではないから、原告が上記借入金債務の返済をしているとしても、その減価償却費を原告の必要経費に算入することはできない。

(3) 以上によれば、原告の不動産所得の計算上、D及びCの持分4分の1に係る減価償却費を必要経費に算入することはできない。

5 争点①(5)(本件地代は、乙が「生計を一にする」親族に該当するとして、原告の不動産所得の計算上必要経費への算入が否定されるか。)について

(1) 所得税法56条は、事業を営む居住者と密接な関係にある者がその事業に関して対価の支払を受ける場合にこれを居住者の事業所得等の金額の計算上必要経費にそのまま算入することを認めると、納税者間における税負担の不均衡をもたらすおそれがあるなどのため、居住者と生計を一にする配偶者その他の親族がその居住者の営む事業所得等を生ずべき事業に従事したことその他の事由により当該事業から対価の支払を受ける場合には、その対価に相当する金額は、その居住者の当該事業に係る事業所得等の金額の計算上、必要経費に算入しないものとした上で、これに伴い、その親族のその対価に係る各種所得の金額の計算上必要経費に算入されるべき金額は、その居住者の当該事業に係る事業所得等の金額の計算上、必要経費に算入することとするなどの措置を定めている(最高裁平成●●年(〇〇)第●●号同年11月2日第三小法廷判決・裁判集民事215号517頁)。同条にいう「生計を一にす

る」とは、日常生活の糧を共通にしていることをいうものと解される（最高裁昭和●●年（○○）第●●号同51年3月18日第一小法廷判決・裁判集民事117号201頁参照）。そして、所得税基本通達2-47は、「生計を一にする」の意義につき、親族が納税者と同一の家屋に起居している場合には、明らかに互いに独立した生活を営んでいると認められる場合を除き、これらの親族は納税者と生計を一にするものとするとして定めているところ、親族が同一の家屋に起居している場合、通常は日常生活の糧を共通にしているものと考えられることから、明らかに互いに独立した生活を営んでいると認められる特段の事情があるときを除き、生計を一にするものとして取り扱うこととしたものであり、このような定めは、親族が同一の家屋に起居している場合にはその居住費を共通にしているといえることに照らし合理的であるといえる。

(2) そこで、上記(1)の観点から、原告と乙が、「生計を一にする」親族に該当するか否かについて検討する。

ア 前提事実に加えて、後掲各証拠（枝番のあるものは各枝番を含む。）及び弁論の全趣旨によれば、以下の事実が認められる。

(ア) 乙は、原告と丙との間に、昭和●●年に生まれた子であり、会社員として働いている。

乙には、本件各年当時から、会社員として働く妻と子がいる（以下、乙及びその妻子を併せて「乙家族」という。）。(乙12、42)

(イ) 原告と丙は、平成24年11月当時、Cの201号室に居住していたが、その頃、本件自宅建物の建築請負契約を請負代金4714万5000円（消費税込み）で締結し、本件自宅建物は、平成25年7月頃、完成した。原告と丙は、平成25年4月、住宅ローンとして合計5800万円を借り入れ、これを本件自宅建物の上記請負代金や関連工事代等の支払に充てた。

乙家族は、同年7月当時、Cの205号室に居住していたが、その頃、本件自宅建物に転居した。

原告、丙及び乙家族は、本件自宅建物への転居以来、原告を世帯主とする同一世帯として住民基本台帳に記録されており、原告のみが町内会に加入している。（以上につき、乙12、42、43、77～82）

(ウ) 本件自宅建物は、1階129.83㎡、2階97.31㎡の2階建てであり、1階には2室の洋室、居間、食事室、事務所及び倉庫、2階には4室の洋室及び主寝室があり、一部は事務所として利用されている。台所及びトイレは各階に設けられているが、浴室及び玄関は1階にのみ設けられており、外から2階に直接出入りする出入口はない。また、本件自宅建物の水道、電気及びガスのメーターは一つであり、原告がこれらの供給契約を締結し、原告及び丙が本件自宅建物に関する火災保険契約を締結している。（甲13、乙12、43、44、63、84）

(エ) 原告、丙及び原告の母親は、本件自宅建物の1階を、乙家族は、2階をそれぞれ居室として利用し、食費を別々に負担し、別々に食事を取っているが、入浴は全員が1階の浴室を使用しており、乙の子は夕方、2階で夕食を取るまでの時間を1階で過ごすことがある。（乙12）

(オ) 乙は、平成28年6月10日、四日市税務署長に対し、同人の営む不動産賃貸業の青色事業専従者として原告を申告し、原告は、平成29年2月27日、乙から240万円

の給与を得たとして、これを原告の給与収入に算入して平成28年分確定申告をした。

(乙47の3、64)

イ 上記認定事実によれば、本件自宅建物は、一部を事務所及び倉庫として利用した上で、各階に3～4人の世帯が生活するのに十分な居室、トイレ及び台所が設けられており、1階を原告及び丙らが、2階を乙家族がそれぞれ主たる居住部分として利用しているものの、玄関及び浴室は1か所のみであり、これらを共用しなければ生活することができず、1階と2階との間は自由に往来することができるから、一つの家屋であると認めるのが相当であり、原告と乙は、同一の家屋に起居しているものと認められる。

そして、上記の本件自宅建物の構造や原告及び丙と乙が親子であることに照らせば、原告及び丙らと乙家族が別々の階を生活の場として利用しているとしても、その区別は、同一家屋内での主たる居住部分にすぎないというべきであり、原告と乙が明らかに独立した生活を営んでいるとは認められない。

(3) これに対し、原告は、原告と乙は、明らかに独立した生活を営んでいるというべき特段の事情があると主張し、これに関して、所得税法56条が規定された当時は家族経営が多かったが、現在では社会状況が大きく異なり、乙とその妻も会社員として収入を得て、原告とは、食事を始めとして別々に生活し、浴室を原告及び丙が使うのも週1回程度であり、水道光熱費も、乙から原告に対し、原告及び丙らと乙家族の人数で按分した金額が支払われているなどと供述し(乙11、12、18)、平成25年7月～令和3年4月の各月の水道光熱費の金額及び乙の負担金額、乙からの領収日が記載された一覧表(甲12、38)を提出する。

しかし、前記認定事実(ア)及び(エ)のとおり、原告と乙が、親子で一つの事業等に従事する場合とは異なる生活をしているとしても、乙とその妻に原告賃貸業とは関係しない収入が十分にあって生活費を別々に負担していることは、現に独立して生計を営んでいると認めるに足りるものではなく、上記の水道光熱費の一覧表も、現に現金の授受があったことを証するものではない。これらの点を措いても、原告及び丙は、乙家族が居住する本件自宅建物の取得費を全面的に負担し、本件自宅建物に係る火災保険契約を締結している(前記認定事実(イ)、(ウ))ほか、乙が贈与を受けたD及びCの持分4分の1の取得費用に充てた借入金の返済を原告が行っているのである(弁論の全趣旨)。そうすると、原告と乙は、実質的にみて生計を営む上で必要な収支の相当部分を共通にしているとみるべきであり、原告が主張する上記の事情は、明らかに生計を別にしていることを認めるに足りるものではない。

(4) 以上によれば、原告と乙は、「生計を一にする」親族であると認められ、原告の不動産所得の計算上、本件地代を必要経費に算入することはできない。

6 争点①(6)(本件各通知書における理由の提示の不備の有無)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除外を定める国税通則法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（最高裁平成●●年（〇〇）第●●号同23年6月7日第三小法廷判決・民集65巻4号2081頁）。

- (2) 本件各通知書には、いずれも、①原告の不動産所得の総収入金額について、原告名義の預金口座に入金された金額を基に収入金額を計算し、乙の持分割合に応じた減算をして計算したこと、②固定資産税等について、賃貸物件に係る固定資産税・都市計画税名寄帳及び登記事項証明書に基づき、必要経費に算入すべき金額を原告の持分割合に応じて計算すべきであること、③減価償却費について、乙がD及びCの持分4分の1を有し、その建物部分は原告の減価償却資産とならないこと、④本件地代について、原告と乙が、同一の家屋に起居し、互いに独立した生活を営んでいるとは認められないから、生計を一にする親族に該当するとして必要経費に算入できないこと、⑤その他、原告が算入していなかったケーブルテレビ代や自治会費相当額を必要経費に算入することなどが記載されていることが認められる（乙1）。

そうすると、本件各通知書は、四日市税務署長が本件各更正処分をした理由が具体的に摘示されており、名宛人においてその判断過程を理解することができるから、その理由の提示につき、処分行政庁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申立ての便宜を図るという理由提示を求める趣旨に照らし、欠けるところは無い。

- (3) 以上によれば、本件各更正処分は、理由の提示に不備はなく適法である。

7 争点①のまとめ（本件更正処分等の適法性について）

- (1) 本件各更正処分の適法性について

被告が主張する前記第2の5の算出根拠は、上記1～6のとおり相当であり、これに基づく原告の所得税等の税額は、別紙「被告の主張する本件各更正処分等の根拠及び適法性について」において掲記された証拠及び弁論の全趣旨により、被告が主張する所得税の額のとおりであると認められるところ、本件各更正処分による原告の所得税の額はこれを下回るから、本件各更正処分は適法である。

なお、原告は、被告が主張する不動産所得に係る総収入金額には、賃借人から支払われたケーブルテレビ代及び自治会費が含まれているところ、これらを収入に算入するのは誤りであり、本件各更正処分において必要経費として算入したこれらの金額も誤っていると主張するが、賃借人から支払われたケーブルテレビ代を「通信費」、自治会費を「その他の経費」として必要経費に算入し、これらを総収入金額から控除して原告の不動産所得を計算した場合（別紙「被告の主張する本件各更正処分等の根拠及び適法性について」1～3の各（1）イ i 「通信費」、1「その他の経費」）と、賃借人から支払われた金額からケーブルテレビ代及び自治会費を控除した金額を賃料収入として総収入金額に算入して不動産所得を計算した場合とで税額に差が生じることはなく、また、必要経費に算入すべきケーブルテレビ代及び自治会費の額は、被告主張のとおりであると認められる（甲36、弁論の全趣旨）から、原告の上記主張は本件各更正処分が適法であるとの結論を左右しない。

- (2) 本件各賦課決定処分の適法性について

本件各更正処分は適法であるところ、本件各更正処分に原告が新たに納付すべきこととなった税額に国税通則法65条1項及び同条2項の規定を適用すると、原告の本件各年分の所

得税等に係る各過少申告加算税の金額は、被告が主張する前記第2の5の額（別紙「被告の主張する本件各更正処分等の根拠及び適法性について」の1～3各（13））のとおりであり、本件各賦課決定処分と同額である。そして、本件記録を精査しても、原告には税額を過少に申告していたことについて同条4項に規定する正当な理由があるとは認められないから、本件各賦課決定処分は適法である。

- 8 争点②（本件各更正処分等に係る国家賠償法1条1項の適用上の違法の有無等）について
上記7のとおり、本件各更正処分等は適法であり、これに先立って四日市税務署職員が調査をする必要があったことは明らかである。そして、証拠（甲8、乙15、26、42～44、71、88）によれば、四日市税務署の調査担当者は、原告に対し、国税通則法74条の9第1項に規定する事前通知を行った上で、面接又は電話で質問し、賃貸借契約書や総勘定元帳の提示を受けるほか、不動産登記記録、原告が賃料の受領に使用している預金口座の取引履歴、固定資産台帳、原告、丙及び乙家族の住民票、本件自宅建物の平面図等の資料を収集し、これに基づき課税要件事実を認定、判断し、原告に対し、同法74条の11第2項に規定に従って、本件各通知書記載の理由により本件各更正処分等を行う旨の説明をした上で、本件各更正処分等を行ったものと認められる。また、本件各更正処分等に係る理由の提示が適法であることは、上記6のとおりである。

したがって、原告に対する調査及び本件各更正処分等に係る行為に国家賠償法1条1項の適用上違法な行為があるとは認められない。

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らを棄却することとし、主文のとおり判決する。

名古屋地方裁判所民事第9部

裁判長裁判官 日置 朋弘

裁判官 磯部 幸恵

裁判官 湯浅 雄士

(別紙)

指定代理人目録

岡部直樹 森本進也 澤本裕貴 伊藤陽子 竹村茂樹

(別紙)

物件目録

1 (本文中の略称 ^C [redacted])

6 所在 四日市市 [redacted]
家屋番号 [redacted]
種類 共同住宅
構造 軽量鉄骨造スレート葺2階建
床面積 1階 251.21㎡
10 2階 251.21㎡
原告持分4分の3、^乙[redacted]持分4分の1

2 (本文中の略称 ^D [redacted])

15 所在 四日市市 [redacted]
家屋番号 [redacted]
種類 共同住宅
構造 軽量鉄骨造スレート葺2階建
床面積 1階 107.47㎡
2階 107.47㎡
20 所有者 [redacted] 乙

3 (本文中の略称 ^F [redacted])

25 所在 四日市市 [redacted]
家屋番号 [redacted]
種類 共同住宅
構造 鉄筋コンクリート造コンクリート屋根4階建

床面積 1階 250.80㎡
2階 250.80㎡
3階 250.80㎡
4階 250.80㎡

6 所有者 原告

4 (本文中の略称 ^G [redacted])

所在 四日市市 [redacted]

家屋番号 [redacted]

10 種類 共同住宅

構造 木造合金メッキ鋼板葺2階建

床面積 1階 313.02㎡

2階 313.02㎡

所有者 原告

16

5 所在 四日市市 [redacted]

地番 [redacted]

地目 宅地

地積 1179.50㎡

20

6 所在 四日市市 [redacted]

地番 [redacted]

地目 田

地積 349㎡

25

原告持分10分の1、^乙 [redacted] 持分10分の9

7 所在 四日市市 [redacted]
地番 [redacted]
地目 宅地
地積 949.04㎡_乙

5 原告持分10分の1、[redacted]持分10分の9

8 所在 四日市市 [redacted]
地番 [redacted]
地目 宅地
地積 1409.70㎡_乙

10 原告持分10分の1、[redacted]持分10分の9

9 (本文中の略称 本件自宅建物)

所在 四日市市 [redacted]

15

家屋番号 [redacted]

種類 居宅

構造 軽量鉄骨造スレートぶき2階建

床面積 1階 129.83㎡

20

2階 97.31㎡_丙

原告持分2分の1、[redacted]持分2分の1

以上

(別紙)

関係法令等の定め

第1 所得税法

1 12条

5 資産又は事業から生ずる収益の法律上帰属するとみられる者が単なる名義人
であって、その収益を享受せず、その者以外の者がその収益を享受する場合には、
その収益は、これを享受する者に帰属するものとして、この法律の規定を適用す
る。

2 26条

10 (1) 1項

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。

15 (2) 2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。

3 36条1項

20 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。

4 37条1項

25 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35条第3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。

5 49条

(1) 1項

居住者のその年12月31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37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った場合には、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) 2項

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。

6 56条

居住者と生計を一にする配偶者その他の親族がその居住者の営む不動産所得、事業所得又は山林所得を生ずべき事業に従事したことその他の事由により当該事業から対価の支払を受ける場合には、その対価に相当する金額は、その居住者の当該事業に係る不動産所得の金額、事業所得の金額又は山林所得の金額の計算

上、必要経費に算入しないものとし、かつ、その親族のその対価に係る各種所得の金額の計算上必要経費に算入されるべき金額は、その居住者の当該事業に係る不動産所得の金額、事業所得の金額又は山林所得の金額の計算上、必要経費に算入する。この場合において、その親族が支払を受けた対価の額及びその親族のその対価に係る各種所得の金額の計算上必要経費に算入されるべき金額は、当該各種所得の金額の計算上ないものとみなす。

7 89条1項（なお、同条項の以下の部分は、平成25年法律第5号による改正前のものも同じである。）

居住者に対して課する所得税の額は、その年分の課税総所得金額又は課税退職所得金額をそれぞれ次の表の上欄に掲げる金額に区分してそれぞれの金額に同表の下欄に掲げる税率を乗じて計算した金額を合計した金額と、その年分の課税山林所得金額の5分の1に相当する金額を同表の上欄に掲げる金額に区分してそれぞれの金額に同表の下欄に掲げる税率を乗じて計算した金額を合計した金額に五を乗じて計算した金額との合計額とする。

（表抜粋）

195万円以下の金額	100分の5
195万円を超え330万円以下の金額	100分の10
330万円を超え695万円以下の金額	100分の20
695万円を超え900万円以下の金額	100分の23
900万円を超え1800万円以下の金額	100分の33

第2 所得税法施行令

1 120条1項柱書き

平成19年3月31日以前に取得された減価償却資産（括弧内略）の償却費（法第49条第1項（減価償却資産の償却費の計算及びその償却の方法）の規定による減価償却資産の償却費をいう。以下この款において同じ。）の額の計算上選定をすることができる同項に規定する政令で定める償却の方法は、次の各号に掲げ

る資産の区分に応じ当該各号に定める方法とする。

2 120条の2第1項柱書き

平成19年4月1日以後に取得された減価償却資産（括弧内略）の償却費の額の計算上選定をすることができる法第49条第1項（減価償却資産の償却費の計算及びその償却の方法）に規定する政令で定める償却の方法は、次の各号に掲げる資産の区分に応じ当該各号に定める方法とする。

3 126条2項

法第60条第1項各号（贈与等により取得した資産の取得費等）に掲げる事由により取得した減価償却資産（法第40条第1項第1号（たな卸資産の贈与等の場合の総収入金額算入）の規定の適用があったものを除く。）の前項に規定する取得価額は、当該減価償却資産を取得した者が引き続き所有していたものとみなした場合における当該減価償却資産のこの条及び次条第2項の規定による取得価額に相当する金額とする。

第3 地方税法

1 10条

地方団体の徴収金を連帯して納付し、又は納入する義務については、民法第436条、第437条及び第441条から第445条までの規定を準用する。

2 10条の2第1項

共有物、共同使用物、共同事業、共同事業により生じた物件又は共同行為に対する地方団体の徴収金は、納税者が連帯して納付する義務を負う。

第4 所得税基本通達

2-47

法に規定する「生計を一にする」とは、必ずしも同一の家屋に起居していることをいうものではないから、次のような場合には、それぞれ次による。

(1) 省略

(2) 親族が同一の家屋に起居している場合には、明らかに互いに独立した生活を

営んでいると認められる場合を除き、これらの親族は生計を一にするものとする。

第5 国税通則法

1 24条

5 税務署長は、納税申告書の提出があった場合において、その納税申告書に記載された課税標準等又は税額等の計算が国税に関する法律の規定に従っていなかったとき、その他当該課税標準等又は税額等がその調査したところと異なるときは、その調査により、当該申告書に係る課税標準等又は税額等を更正する。

2 65条

10 (1) 1項

期限内申告書（還付請求申告書を含む。第3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1項ただし書又は第7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ったときは、当該納税者に対し、その修正申告又は更正に基づき第35条第2項（期限後申告等による納付）の規定により納付すべき税額に100分の10の割合（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ないときは、100分の5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。

20 (2) 2項

前項の規定に該当する場合（第五項の規定の適用がある場合を除く。）において、前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ったときは、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、その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。

(3) 3項

5

省略

(4) 4項

次の各号に掲げる場合には、第1項又は第2項に規定する納付すべき税額から当該各号に定める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。

10

ア 1号 第1項又は第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

その正当な理由があると認められる事実に基づく税額

15

イ 2号 省略

(5) 5項

省略

3. 74条の2第1項

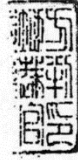
20

国税庁、国税局若しくは税務署（以下「国税庁等」という。）又は税関の当該職員（括弧内省略）は、所得税、法人税、地方法人税又は消費税に関する調査について必要があるときは、次の各号に掲げる調査の区分に応じ、当該各号に定める者に質問し、その者の事業に関する帳簿書類その他の物件（括弧内省略）を検査し、又は当該物件（その写しを含む。中略）の提示若しくは提出を求めることができる。

25

(1) 1号 所得税に関する調査 次に掲げる者

イ 所得税法の規定による所得税の納税義務がある者若しくは納税義



務があると認められる者（以下省略）

ロ 省略

ハ 省略

(2) 2～4号 省略

5 4 74条の9第1項

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74条の1.1（調査の終了の際の手続）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
10 の保税地域からの引取り後に行うもの又は国際観光旅客税について行うものに限る。以下同条までにおいて同じ。）において第74条の2から第74条の6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
15 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。

(1) 1号 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

(2) 2号 調査を行う場所

(3) 3号 調査の目的

20 (4) 4号 調査の対象となる税目

(5) 5号 調査の対象となる期間

(6) 6号 調査の対象となる帳簿書類その他の物件

(7) 7号 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

25 5 74条の11第2項

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。

6 74条の14第1項

5 行政手続法（括弧内省略）第3条第1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（括弧内省略）については、行政手続法第2章（申請に対する処分）（第8条（理由の提示）を除く。）及び第3章（不利益処分）（第14条（不利益処分の理由の提示）を除く。）の規定は、適用しない。

7 118条3項

10 附帯税の額を計算する場合において、その計算の基礎となる税額に一万円未満の端数があるとき、又はその税額の全額が一万円未満であるときは、その端数金額又はその全額を切り捨てる。

8 119条1項

15 国税（括弧内省略）の確定金額に百円未満の端数があるとき、又はその全額が百円未満であるときは、その端数金額又はその全額を切り捨てる。

以上

(別紙)

「原告の本件各確定申告における不動産所得の金額の計算について」

- 1 C、F及びGの賃借人から支払われる賃料、ケーブルテレビ代及び自治会費のうち、当年1月から当年12月に支払われた賃料（ただし、C101号室及び102号室の賃料は除外する。）を集計し、平成26年分につき3268万2393円、平成27年分につき3257万9078円、平成28年分につき3207万4040円を総収入金額として算入した。
上記賃料と礼金・権利金、更新料、その他収入と併せた総収入金額は、平成26年分につき3290万2558円、平成27年分につき3283万8058円、平成28年分につき3234万7683円であった。
- 2 F、G、C（ただし、平成26年分のみ）及び本件自宅建物並びに本件敷地（ただし、原告の共有持分に相当する部分）、G及び丙が所有し賃貸する建物（名称「H」）の敷地に係る固定資産税等を含む租税公課を集計し、平成26年分につき211万6700円、平成27年分につき187万5300円、平成28年分につき166万4440円を必要経費として算入した。
- 3 Eに係る減価償却費全額（本件各年分につき、各348万6704円）を含む減価償却費を集計し、平成26年分につき1406万1220円、平成27年分につき1406万1220円、平成28年分につき1406万1219円を必要経費として算入した。
- 4 本件敷地に係る地代（本件地代）として、平成26年分314万1036円、平成27年分317万6606円、平成28年分289万0440円を、必要経費として算入した。
- 5 貸室のケーブルテレビ代を除いた通信費を集計し、平成26年分21万9049円、平成27年分19万4622円、平成28年分18万6386円を必要経費として算入した。
- 6 その他経費として、賃借人の自治会費を除く経費を集計し、平成26年分68万6087円、平成27年分52万8511円、平成28年分61万5682円を必要経費として算入した。
- 7 上記2～6以外の必要経費として、損害保険料、修繕費、借入金利子、管理料、車両関係費、通信費、水道光熱費（ただし、平成28年分は0円）、宣伝広告費（ただし、平成27年分及び平成28年分は0円）、サポートシステム費（ただし、平成26年分は0円）、入居促進費（ただし、平成26年分及び平成27年分は0円）を集計し、上記2～6と合計して、平成26年分につき2469万5822円、平成27年分につき2496万4559円、平成28年分につき2398万8939円を必要経費として算入した。
- 8 上記1の総収入金額から、上記7の必要経費の総額、専従者給与及び青色申告特別控除額を控除し、平成26年分につき186万1736円、平成27年分につき177万6499円、平成28年分につき150万8744円を不動産所得金額と計算した。（以上につき、甲28、30、乙45、47、48）

以上

(別紙)

「被告の主張する本件各更正処分等の根拠及び適法性について」

1 平成26年分

(1) 不動産所得の金額(別表2-1「被告主張額(原告所得税等)」(以下「別表2-1」という。))の「平成26年分」の「①不動産所得の金額(A-B)」欄 911万3375円

上記金額は、下記アの金額から下記イの金額を控除して算出した金額である。

ア 総収入金額(別表2-1の「平成26年分」の「A 総収入金額」欄)

3572万5921円

上記金額は、下記a及びbの各金額の合計額である。

a 賃貸料(別表2-1の「平成26年分」の「A 総収入金額」の「賃貸料等」欄)

3565万3484円

上記金額は、取引金融機関及び取引先に対する反面調査等により把握した金額(乙71)であり、原告が、平成27年2月17日、原処分庁に提出した平成26年分所得税申告青色決算書(不動産所得用)(以下「平成26年分青色決算書」という。乙45の1)に記載された賃貸料3268万2393円及びその他収入22万0165円の合計額3290万2558円に275万0926円を加算した額である。

なお、当該金額は、当月分の賃料の収入すべき時期が前月末日であるとして算出した額であるほか、各賃借人より収受したケーブルテレビ代及び自治会費の額が算入されている。

b 太陽光売電収入(別表2-1の「平成26年分」の「A 総収入金額」の「売電収入」欄)

7万2437円

上記金額は、平成26年分所得税等修正申告書(乙53の1)において、不動産所得の総収入金額に加算された金額と同額である。

イ 必要経費等(別表2-1の「平成26年分」の「B 必要経費等」欄)

2661万2546円

上記金額は、下記aないしnの各金額の合計額である。

a 租税公課(別表2-1の「平成26年分」の「B 必要経費等」の「租税公課」欄)

199万8260円

上記金額は、原告賃貸業において業務の用に供されている不動産に課された固定資産税等の額のみを、本件各年分の不動産所得の金額の計算上、必要経費の金額に算入することとなるため、原告及び乙が支払った固定資産税等の額のうち、原告賃貸業において業務の用に供されている不動産に課された固定資産税等の額172万0160円(乙48の別表2-1)と原告が平成26年分の所得税等の必要経費の金額に算入した固定資産税等の額183万8600円(乙48の別表1)との差額である11万8440円を平成26年分青色決算書に記載された租税公課の額(乙45の1)211万6700円から減算して算出した額である。

b 損害保険料(別表2-1の「平成26年分」の「B 必要経費等」の「損害保険料」欄)

29万0104円

上記金額は、平成26年分青色決算書(乙45の1)に記載された損害保険料の額と同額である。

- c 修繕費（別表２－１の「平成２６年分」の「Ｂ 必要経費等」の「修繕費」欄）
241万4110円
上記金額は、平成２６年分青色決算書（乙４５の１）に記載された修繕費の額と同額である。
- d 減価償却費（別表２－１の「平成２６年分」の「Ｂ 必要経費等」の「減価償却費」欄）
1245万9940円
上記金額は、平成２６年分青色決算書（乙４５の１）に記載された減価償却費1406万1220円に、平成２６年分所得税等修正申告書（乙５３の１）において減価償却費の額に加算された額5万3927円を加算し、本件各贈与不動産の減価償却費は、原告の不動産所得の金額の計算上必要経費の金額に算入できないため、Cの減価償却費を再計算した額と申告額との差額165万5207円（計算方法は、別表２－２被告主張額（減価償却費）のとおり）を減算して算出した額である。
- e 借入金利子（別表２－１の「平成２６年分」の「Ｂ 必要経費等」の「借入金利子」欄）
83万7798円
上記金額は、平成２６年分青色決算書（乙４５の１）に記載された借入金利子の額と同額である。
- f 地代家賃（別表２－１の「平成２６年分」の「Ｂ 必要経費等」の「地代家賃」欄）
0円
上記金額は、原告と乙が生計を一にする親族であり、所得税法５６条の規定により、本件地代を必要経費の金額に算入することができないため、平成２６年分青色決算書（乙４５の１）に記載された地代家賃の額314万1036円から、本件地代の額（平成２６年分青色決算書に記載された地代家賃の額と同額）を減算して算出した額である。
- g 管理料（別表２－１の「平成２６年分」の「Ｂ 必要経費等」の「管理料」欄）
22万4544円
上記金額は、平成２６年分青色決算書（乙４５の１）に記載された管理料の額と同額である。
- h 車両関係費（別表２－１の「平成２６年分」の「Ｂ 必要経費等」の「車両関係費」欄）
20万8836円
上記金額は、平成２６年分青色決算書（乙４５の１）に記載された車両関係費の額と同額である。
- i 通信費（別表２－１の「平成２６年分」の「Ｂ 必要経費等」の「通信費」欄）
41万1529円
上記金額は、平成２６年分青色決算書（乙４５の１）に記載された通信費の額21万9049円に原告が各賃借人から受領した平成２６年分のケーブルテレビ代19万2480円（別表２－３「被告主張額（通信費）」）を加算して算出した額である。
- j 水道光熱費（別表２－１の「平成２６年分」の「Ｂ 必要経費等」の「水道光熱費」欄）
22万2513円
上記金額は、平成２６年分青色決算書（乙４５の１）に記載された水道光熱費の額と同額である。
- k 宣伝広告費（別表２－１の「平成２６年分」の「Ｂ 必要経費等」の「宣伝広告費」欄）

27万3825円

上記金額は、平成26年分青色決算書（乙45の1）に記載された宣伝広告費の額と同額である。

- l その他の経費（別表2-1の「平成26年分」の「B 必要経費等」の「その他の経費」欄）
92万6087円

上記金額は、平成26年分青色決算書（乙45の1）に記載されたその他の経費の額68万6087円に原告が各賃借人から受領した平成26年分の自治会費の額24万円（別表2-4「被告主張額（その他の経費）」）を加算して算出した額である。

- m 専従者給与（別表2-1の「平成26年分」の「B 必要経費等」の「専従者給与」欄）
569万5000円

上記金額は、平成26年分青色決算書（乙45の1）に記載された専従者給与の額と同額である。

- n 青色申告特別控除（別表2-1の「平成26年分」の「B 必要経費等」の「青色申告特別控除」欄）
65万0000円

上記金額は、平成26年分青色決算書（乙45の1）に記載された青色申告特別控除の額と同額である。

- (2) 給与所得の金額（別表2-1の「平成26年分」の「②給与所得の金額」欄）

83万0000円

上記金額は、平成26年分所得税等修正申告書（乙53の1）に記載された給与所得の金額と同額である。

- (3) 雑所得の金額（別表2-1の「平成26年分」の「③雑所得の金額」欄）

59万5673円

上記金額は、平成26年分所得税等修正申告書（乙53の1）に記載された雑所得の金額と同額である。

- (4) 総所得金額（別表2-1の「平成26年分」の「④総所得金額」欄）

1053万9048円

上記金額は、上記（1）の不動産所得の金額911万3375円、上記（2）の給与所得の金額83万円及び上記（3）の雑所得の金額59万5673円を合計して算出した金額である。

- (5) 所得控除額（別表2-1の「平成26年分」の「⑤所得金額から差し引かれる金額」欄）

132万9248円

上記金額は、平成26年分所得税等修正申告書（乙53の1）に記載された所得から差し引かれる金額と同額である。

- (6) 課税総所得金額（別表2-1の「平成26年分」の「⑥課税所得金額」欄）

920万9000円

上記金額は、上記（4）の総所得金額1053万9048円から上記（5）の所得控除額132万9248円を減算して算出した金額（ただし、国税通則法118条1項の規定により1000円未満の端数を切り捨てた後のもの。）である。

- (7) 課税総所得金額に対する税額（別表2-1の「平成26年分」の「⑦課税総所得金額に対する税額」欄）
150万2970円

上記金額は、上記（６）の課税総所得金額 920万9000円に所得税法 89条1項（平成 25年法律第5号による改正前のもの）に規定する税率を乗じて算出した金額である。

- (8) 住宅借入金等特別控除（別表 2-1 の「平成 26年分」の「⑧住宅借入金等特別控除」欄）

19万4900円

上記金額は、平成 26年分所得税等修正申告書（乙 53の 1）に記載された住宅借入金等特別控除の額と同額である。

- (9) 差引所得税額（別表 2-1 の「平成 26年分」の「⑨差引所得税額」欄）

130万8070円

上記金額は、上記（7）の課税総所得金額に対する税額 150万2970円から上記（8）の住宅借入金等特別控除の額 19万4900円を減算して算出した金額である。

- (10) 復興特別所得税額（別表 2-1 の「平成 26年分」の「⑩復興特別所得税額」欄）

2万7469円

上記金額は、上記（9）の差引所得税額 130万8070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（以下「復興財源確保法」という。） 13条に規定する税率 2.1パーセントを乗じて算出した金額である。

- (11) 所得税等の額（別表 2-1 の「平成 26年分」の「⑪納付すべき税額」欄）

133万5500円

上記金額は、上記（9）の差引所得税額 130万8070円に上記（10）の復興特別所得税額 2万7469円を加算して算出した金額（ただし、国税通則法 119条1項の規定により 100円未満の端数を切り捨てた後のもの。）である。

- (12) 平成 26年分更正処分の適法性

上記（11）の原告の平成 26年分の所得税等の額は、平成 26年分更正処分による所得税等の額 116万3600円（別表 1 の「平成 26年分」の「更正処分等」の「所得税等の額」欄。乙 1の 1）を上回るから、平成 26年分更正処分は適法である。

- (13) 平成 26年分賦課決定処分の根拠及び適法性

平成 26年分更正処分に伴い原告に賦課される過少申告加算税の額は、平成 26年分更正処分により原告が新たに納付すべきこととなった税額 116万3600円（別表 1 の「平成 26年分」の「更正処分等」の「納付すべき税額」欄。ただし、国税通則法 118条3項の規定により 1万円未満の端数を切り捨てた後の金額。）に国税通則法 65条1項に基づき 100分の 10を乗じた金額 11万6000円と、平成 26年分更正処分により新たに納付すべきこととなった税額 116万3600円のうち 50万円を超える部分に相当する金額 66万3600円（ただし、国税通則法 118条3項の規定により 1万円未満の端数を切り捨てた後の金額。）に国税通則法 65条2項に基づき 100分の 5を乗じて計算した金額 3万3000円を合計した金額 14万9000円となる。

2 平成 27年分

- (1) 不動産所得の金額（別表 2-1 の「平成 27年分」の「①不動産所得の金額（A-B）」欄）

1014万0293円

上記金額は、下記アの金額から下記イの金額を控除して算出した金額である。

ア 総収入金額（別表 2-1 の「平成 27年分」の「A 総収入金額」欄）

3659万3706円

上記金額は、下記 a 及び b の各金額の合計額である。

- a 賃貸料（別表 2-1 の「平成 27 年分」の「A 総収入金額」の「賃貸料等」欄）

3652万4227円

上記金額は、取引金融機関及び取引先に対する反面調査等により把握した金額（乙 71）であり、原告が、平成 28 年 2 月 18 日、原処分庁に提出した平成 27 年分所得税申告青色決算書（不動産所得用）（以下「平成 27 年分青色決算書」という。）（乙 45 の 2）に記載された賃貸料 3257万9078円及びその他収入 25万8980円の合計額 3283万8058円に 368万6169円を加算した額である。

なお、当該金額は、当月分の賃料の収入すべき時期が前月末日であるとして算出した額であるほか、各賃借人より収受したケーブルテレビ代及び自治会費の額が算入されている。

- b 太陽光売電収入（別表 2-1 の「平成 27 年分」の「A 総収入金額」の「売電収入」欄）

6万9479円

上記金額は、平成 27 年分所得税等修正申告書（乙 53 の 2）において、不動産所得の総収入金額に加算された金額と同額である。

- イ 必要経費等（別表 2-1 の「平成 27 年分」の「B 必要経費等」欄）

2645万3413円

上記金額は、下記 a ないし n の各金額の合計額である。

- a 租税公課（別表 2-1 の「平成 27 年分」の「B 必要経費等」の「租税公課」欄）

173万7450円

上記金額は、原告貸付業において業務の用に供されている不動産に課された固定資産税等の額のみを、本件各年分の不動産所得の金額の計算上、必要経費の金額に算入することとなるため、原告及び乙が支払った固定資産税等の額のうち、原告貸付業において業務の用に供されている不動産に課された固定資産税等の額 169万3750円（乙 48 の別表 2-1）と平成 27 年分の所得税等の必要経費の金額に算入された固定資産税等の額 183万1600円（乙 48 の別表 1）との差額である 13万7850円を平成 27 年分青色決算書（乙 45 の 2）に記載された租税公課の額 187万5300円から減算して算出した額である。

- b 損害保険料（別表 2-1 の「平成 27 年分」の「B 必要経費等」の「損害保険料」欄）

32万9864円

上記金額は、平成 27 年分青色決算書（乙 45 の 2）に記載された損害保険料の額と同額である。

- c 修繕費（別表 2-1 の「平成 27 年分」の「B 必要経費等」の「修繕費」欄）

278万2757円

上記金額は、平成 27 年分青色決算書（乙 45 の 2）に記載された修繕費の額と同額である。

- d 減価償却費（別表 2-1 の「平成 27 年分」の「B 必要経費等」の「減価償却費」欄）

1245万9940円

上記金額は、平成 27 年分青色決算書（乙 45 の 2）に記載された減価償却費 1406万1220円に、平成 27 年分所得税等修正申告書（乙 53 の 2）において減価償却費の額に加算された額 5万3927円を加算し、本件各贈与不動産の減価償却費は、原告の不

動産所得の金額の計算上、必要経費の金額に算入できないため、Cの減価償却費を再計算した額と申告額との差額165万5207円（計算方法は、別表2-2被告主張額（減価償却費）のとおり）を減算して算出した額である。

- e 借入金利子（別表2-1の「平成27年分」の「B 必要経費等」の「借入金利子」欄）
65万6916円

上記金額は、平成27年分青色決算書（乙45の2）に記載された借入金利子の額と同額である。

- f 地代家賃（別表2-1の「平成27年分」の「B 必要経費等」の「地代家賃」欄）
0円

上記金額は、原告と乙が生計を一にする親族であり、所得税法56条の規定により、本件地代を必要経費の金額に算入することができないため、平成27年分青色決算書（乙45の2）に記載された地代家賃の額317万6606円から、原告が乙に対して支出した地代家賃の額（平成27年分青色決算書に記載された地代家賃の額と同額）を減算して算出した額である。

- g 管理料（別表2-1の「平成27年分」の「B 必要経費等」の「管理料」欄）
30万4800円

上記金額は、平成27年分青色決算書（乙45の2）に記載された管理料の額と同額である。

- h 車両関係費（別表2-1の「平成27年分」の「B 必要経費等」の「車両関係費」欄）
18万6307円

上記金額は、平成27年分青色決算書（乙45の2）に記載された車両関係費の額と同額である。

- i 通信費（別表2-1の「平成27年分」の「B 必要経費等」の「通信費」欄）
35万1762円

上記金額は、平成27年分青色決算書（乙45の2）に記載された通信費の額19万4622円に原告が各賃借人から受領した平成27年分のケーブルテレビ代の額15万7140円（別表2-3「被告主張額（通信費）」）を加算して算出した額である。

- j 水道光熱費（別表2-1の「平成27年分」の「B 必要経費等」の「水道光熱費」欄）
16万7656円

上記金額は、平成27年分青色決算書（乙45の2）に記載された水道光熱費の額と同額である。

- k サポートシステム（別表2-1の「平成27年分」の「B 必要経費等」の「サポートシステム」欄）
70万0000円

上記金額は、平成27年分青色決算書（乙45の2）に記載されたサポートシステムの額と同額である。

- l その他の経費（別表2-1の「平成27年分」の「B 必要経費等」の「その他の経費」欄）
67万8961円

上記金額は、平成27年分青色決算書（乙45の2）に記載されたその他の経費の額52万8511円に原告が各賃借人から受領した平成27年分の自治会費の額15万0450円（別表2-4「被告主張額（その他の経費）」）を加算して算出した額である。

m 専従者給与（別表2-1の「平成27年分」の「B 必要経費等」の「専従者給与」欄）
544万7000円

上記金額は、平成27年分青色決算書（乙45の2）に記載された専従者給与の額と同額である。

n 青色申告特別控除（別表2-1の「平成27年分」の「B 必要経費等」の「青色申告特別控除」欄）
65万0000円

上記金額は、平成27年分青色決算書（乙45の2）に記載された青色申告特別控除の額と同額である。

(2) 給与所得の金額（別表2-1の「平成27年分」の「②給与所得の金額」欄）

71万8848円

上記金額は、平成27年分所得税等修正申告書（乙53の2）に記載された給与所得の金額と同額である。

(3) 雑所得の金額（別表2-1の「平成27年分」の「③雑所得の金額」欄）

76万4332円

上記金額は、平成27年分所得税等修正申告書（乙53の2）に記載された雑所得の金額と同額である。

(4) 総所得金額（別表2-1の「平成27年分」の「④総所得金額」欄）

1162万3473円

上記金額は、上記(1)の不動産所得の金額1014万0293円、上記(2)の給与所得の金額71万8848円及び上記(3)の雑所得の金額76万4332円を合計して算出した金額である。

(5) 所得控除額（別表2-1の「平成27年分」の「⑤所得金額から差し引かれる金額」欄）

139万0720円

上記金額は、平成27年分所得税等修正申告書（乙53の2）に記載された所得から差し引かれる金額と同額である。

(6) 課税総所得金額（別表2-1の「平成27年分」の「⑥課税総所得金額」欄）

1023万2000円

上記金額は、上記(4)の総所得金額1162万3473円から上記(5)の所得控除額139万0720円を控除して算出した金額（ただし、国税通則法118条1項の規定により1000円未満の端数を切り捨てた後のもの。）である。

(7) 課税総所得金額に対する税額（別表2-1の「平成27年分」の「⑦課税総所得金額に対する税額」欄）

184万0560円

上記金額は、上記(6)の課税総所得金額1023万2000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。

(8) 住宅借入金等特別控除の額（別表2-1の「平成27年分」の「⑧住宅借入金等特別控除」欄）

19万0000円

上記金額は、平成27年分所得税等修正申告書（乙53の2）に記載された住宅借入金等特別控除の額と同額である。

(9) 差引所得税額（別表2-1の「平成27年分」の「⑨差引所得税額」欄）

165万0560円

上記金額は、上記（７）の課税総所得金額に対する税額１８４万０５６０円から上記（８）の住宅借入金等特別控除の額１９万円を減算して算出した金額である。

(10) 復興特別所得税額（別表２－１の「平成２７年分」の「⑩復興特別所得税額」欄）

３万４６６１円

上記金額は、上記（９）の差引所得税額１６５万０５６０円に、復興財源確保法１３条に規定する税率２．１パーセントを乗じて算出した金額である。

(11) 所得税等の額（別表２－１の「平成２７年分」の「⑪納付すべき税額」欄）

１６８万５２００円

上記金額は、上記（９）の差引所得税額１６５万０５６０円に上記（１０）の復興特別所得税額３万４６６１円を加算して算出した金額（ただし、国税通則法１１９条１項の規定により１００円未満の端数を切り捨てた後のもの。）である。

(12) 平成２７年分更正処分の適法性

上記（１１）の原告の平成２７年分の所得税等の額は、平成２７年分更正処分による所得税等の額１４２万９８００円（別表１の「平成２７年分」の「更正処分等」の「所得税等の額」欄。乙１の２）を上回るから、平成２７年分更正処分は適法である。

(13) 平成２７年分賦課決定処分の根拠及び適法性

平成２７年分更正処分に伴い原告に賦課される過少申告加算税の額は、平成２７年分更正処分により原告が新たに納付すべきこととなった税額１４２万９８００円（別表１の「平成２７年分」の「更正処分等」の「納付すべき税額」欄。ただし、国税通則法１１８条３項の規定により１万円未満の端数を切り捨てた後の金額。）に国税通則法６５条１項に基づき１００分の１０を乗じた金額１４万２０００円と、平成２７年分更正処分により新たに納付すべきこととなった税額１４２万９８００円のうち５０万円を超える部分に相当する金額９２万９８００円（ただし、国税通則法１１８条３項の規定により１万円未満の端数を切り捨てた後の金額。）に国税通則法６５条２項に基づき１００分の５を乗じて計算した金額４万６０００円を合計した金額１８万８０００円となる。

3 平成２８年分

(1) 不動産所得の金額（別表２－１の「平成２８年分」の「①不動産所得の金額（A－B）」欄）

１００７万６８１５円

上記金額は、下記アの金額から下記イの金額を控除して算出した金額である。

ア 総収入金額（別表２－１の「平成２８年分」の「A 総収入金額」欄）

３６７９万９８６８円

上記金額は、下記a及びbの各金額の合計額である。

a 賃貸料（別表２－１の「平成２８年分」の「A 総収入金額」の「賃貸料等」欄）

３６７３万０６１０円

上記金額は、取引金融機関及び取引先に対する反面調査等により把握した金額（乙７１）であり、原告が、平成２９年２月２７日、原処分庁に提出した平成２８年分所得税申告青色決算書（不動産所得用）（以下「平成２８年分青色決算書」という。）（乙４５の３）に記載された賃貸料３２０７万４０４０円、礼金・権利金更新料４万４０００円及びその他収入２２万９６４３円の合計額３２３４万７６８３円に４３８万２９２７円を加算した額である。

なお、当該金額は、当月分の賃料の収入すべき時期が前月末日であるとして算出した額であるほか、各賃借人より収受したケーブルテレビ代及び自治会費の額が算入されている。

- b 太陽光売電収入（別表２－１の「平成２８年分」の「A 総収入金額」の「売電収入」欄）
6万9258円

上記金額は、平成２８年分所得税等修正申告書（乙５３の３）において、不動産所得の総収入金額に加算した金額と同額である。

- イ 必要経費等（別表２－１の「平成２８年分」の「B 必要経費等」欄）
2672万3053円

上記金額は、下記 a ないし n の各金額の合計額である。

- a 租税公課（別表２－１の「平成２８年分」の「B 必要経費等」の「租税公課」欄）
172万4464円

上記金額は、原告賃貸業において業務の用に供されている不動産に課された固定資産税等の額のみが、本件各年分の不動産所得の金額の計算上、必要経費の金額に算入することとなるため、原告及び乙が支払った固定資産税等の額のうち、原告賃貸業において業務の用に供されている不動産に課された固定資産税等の額164万8524円（乙４８の別表２－１）と平成２８年分の所得税等の必要経費の金額に算入された固定資産税等の額158万8500円（乙４８の別表１）との差額である6万0024円を平成２８年分青色決算書（乙４５の３）に記載された租税公課の額166万4440円に加算して算出した額である。

- b 損害保険料（別表２－１の「平成２８年分」の「B 必要経費等」の「損害保険料」欄）
32万6934円

上記金額は、平成２８年分青色決算書（乙４５の３）に記載された損害保険料の額と同額である。

- c 修繕費（別表２－１の「平成２８年分」の「B 必要経費等」の「修繕費」欄）
283万1611円

上記金額は、平成２８年分青色決算書（乙４５の３）に記載された修繕費の額と同額である。

- d 減価償却費（別表２－１の「平成２８年分」の「B 必要経費等」の「減価償却費」欄）
1245万9939円

上記金額は、平成２８年分青色決算書（乙４５の３）に記載された減価償却費の額1406万1219円に、平成２８年分所得税等修正申告書において減価償却費の額に加算された額5万3927円を加算し、本件各贈与不動産の減価償却費は、原告の不動産所得の金額の計算上、必要経費の金額に算入できないため、Cの減価償却費を再計算した額と申告額との差額165万5207円（計算方法は、別表２－２「被告主張額（減価償却費）」のとおり）を減算して算出した額である。

- e 借入金利子（別表２－１の「平成２８年分」の「B 必要経費等」の「借入金利子」欄）
44万8813円

上記金額は、平成２８年分青色決算書（乙４５の３）に記載された借入金利子の額と同額である。

- f 地代家賃（別表２－１の「平成２８年分」の「B 必要経費等」の「地代家賃」欄）

0円

上記金額は、原告と乙が生計を一にする親族であり、所得税法56条の規定により、本件地代を必要経費の金額に算入することができないため、平成28年分青色決算書(乙45の3)に記載された地代家賃の額289万0440円から、原告が乙に対して支出した地代家賃の額(平成28年分青色決算書に記載された地代家賃の額と同額)を減算して算出した額である。

g 管理料(別表2-1の「平成28年分」の「B 必要経費等」の「管理料」欄)

34万4928円

上記金額は、平成28年分青色決算書(乙45の3)に記載された管理料の額と同額である。

h 車両関係費(別表2-1の「平成28年分」の「B 必要経費等」の「車両関係費」欄)

22万2189円

上記金額は、平成28年分青色決算書(乙45の3)に記載された車両関係費の額と同額である。

i 通信費(別表2-1の「平成28年分」の「B 必要経費等」の「通信費」欄)

35万5946円

上記金額は、平成28年分青色決算書(乙45の3)に記載された通信費の額18万6386円に原告が各賃借人から受領した平成28年分のケーブルテレビ代の額16万9560円(別表2-3「被告主張額(通信費)」)を加算して算出した額である。

j サポートシステム(別表2-1の「平成28年分」の「B 必要経費等」の「サポートシステム」欄)

19万8000円

上記金額は、平成28年分青色決算書(乙45の3)に記載されたサポートシステムの額と同額である。

k 入居促進費(別表2-1の「平成28年分」の「B 必要経費等」の「入居促進費」欄)

19万8297円

上記金額は、平成28年分青色決算書(乙45の3)に記載された入居促進費の額と同額である。

l その他の経費(別表2-1の「平成28年分」の「B 必要経費等」の「その他の経費」欄)

76万1932円

上記金額は、平成28年分青色決算書(乙45の3)に記載されたその他の経費の額61万5682円に原告が各賃借人から受領した平成28年分の自治会費の額14万6250円(別表2-4「被告主張額(その他の経費)」)を加算して算出した額である。

m 専従者給与(別表2-1の「平成28年分」の「B 必要経費等」の「専従者給与」欄)

620万0000円

上記金額は、平成28年分青色決算書(乙45の3)に記載された専従者給与の額と同額である。

n 青色申告特別控除(別表2-1の「平成28年分」の「B 必要経費等」の「青色申告特別控除」欄)

65万0000円

上記金額は、平成28年分青色決算書(乙45の3)に記載された青色申告特別控除の額と同額である。

(2) 給与所得の金額 (別表 2-1 の「平成 28 年分」の「②給与所得の金額」欄)

290万0000円

上記金額は、平成 28 年分所得税等修正申告書 (乙 53 の 3) に記載された給与所得の収入金額 240 万円に丙からの給与支給額 190 万円を加算して算出した給与所得の収入金額 430 万円から、所得税法 28 条 3 項 (平成 26 年法律第 10 号による改正前のもの) の規定により計算した給与所得控除額 140 万円を控除した額である。

(3) 雑所得の金額 (別表 2-1 の「平成 28 年分」の「③雑所得の金額」欄)

165万8210円

上記金額は、平成 28 年分所得税等修正申告書 (乙 53 の 3) に記載された雑所得の金額と同額である。

(4) 総所得金額 (別表 2-1 の「平成 28 年分」の「④総所得金額」欄)

1463万5025円

上記金額は、上記 (1) の不動産所得の金額 1007 万 6815 円、上記 (2) の給与所得の金額 290 万円及び上記 (3) の雑所得の金額 165 万 8210 円を合計して算出した金額である。

(5) 所得控除額 (別表 2-1 の「平成 27 年分」の「⑤所得金額から差し引かれる金額」欄)

138万3806円

上記金額は、平成 28 年分所得税等修正申告書 (乙 53 の 3) に記載された所得から差し引かれる金額と同額である。

(6) 課税総所得金額 (別表 2-1 の「平成 28 年分」の「⑥課税所得金額」欄)

1325万1000円

上記金額は、上記 (4) の総所得金額 1463 万 5025 円から上記 (5) の所得控除額 138 万 3806 円を減算して算出した金額 (ただし、国税通則法 118 条 1 項の規定により 1000 円未満の端数を切り捨てた後のもの。) である。

(7) 課税総所得金額に対する税額 (別表 2-1 の「平成 28 年分」の「⑦課税総所得金額に対する税額」欄)

283万6830円

上記金額は、上記 (6) の課税総所得金額 1325 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金額である。

(8) 住宅借入金等特別控除の額 (別表 2-1 の「平成 28 年分」の「⑧住宅借入金等特別控除」欄)

18万5200円

上記金額は、平成 28 年分所得税等修正申告書 (乙 53 の 3) に記載された住宅借入金等特別控除の額と同額である。

(9) 差引所得税額 (別表 2-1 の「平成 28 年分」の「⑨差引所得税額」欄)

265万1630円

上記金額は、上記 (7) の課税総所得金額に対する税額 283 万 6830 円から上記 (8) の住宅借入金等特別控除の額 18 万 5200 円を減算して算出した金額である。

(10) 復興特別所得税額 (別表 2-1 の「平成 28 年分」の「⑩復興特別所得税額」欄)

5万5684円

上記金額は、上記 (9) の差引所得税額 265 万 1630 円に、復興財源確保法 13 条に規定する税率 2.1 パーセントを乗じて算出した金額である。

(11) 所得税等の額（別表２－１の「平成２８年分」の「⑩納付すべき税額」欄）

２７０万７３００円

上記金額は、上記（９）の差引所得税額２６５万１６３０円に上記（１０）の復興特別所得税額５万５６８４円を加算して算出した金額（ただし、国税通則法１１９条１項の規定により１００円未満の端数を切り捨てた後のもの。）である。

(12) 平成２８年分更正処分の適法性

上記（１１）の原告の平成２８年分の所得税等の額は、平成２７年分更正処分による所得税等の額２５７万１０００円（別表１の「平成２８年分」の「更正処分等」の「所得税等の額」欄。乙１の３）を上回るから、平成２６年分更正処分は適法である。

(13) 平成２８年分賦課決定処分の根拠及び適法性

平成２８年分更正処分に伴い原告に賦課される過少申告加算税の額は、平成２８年分更正処分により、原告が新たに納付すべきこととなった税額２５７万１０００円（別表１の「平成２８年分」の「更正処分等」の「納付すべき税額」欄。ただし、国税通則法１１８条３項の規定により１万円未満の端数を切り捨てた後の金額。）に国税通則法６５条１項に基づき１００分の１０を乗じた金額２５万７０００円と、平成２８年分更正処分により新たに納付すべきこととなった税額２５７万１０００円のうち５０万円を超える部分に相当する金額２０万７１００円（ただし、国税通則法１１８条３項の規定により１万円未満の端数を切り捨てた後の金額。）に国税通則法６５条２項に基づき１００分の５を乗じて計算した金額１０万３５００円を合計した金額３６万０５００円となる。

以上

別表1 「原告に係る課税の経緯(所得税等)」

(単位:円)

課税期間	区分 項目	確定申告	修正申告1	修正申告2	更正処分等	審査請求	審査裁決	
平成26年分	申告年月日等	法定申告期限内	平成27年4月1日	平成30年3月7日	平成30年6月29日	平成30年9月14日	令和2年8月2日	
	総所得金額	3,287,409	3,287,409	3,305,919	9,897,664	全部取消し	棄却	
	内訳	不動産所得の金額	1,861,736	1,861,736	1,880,246			8,471,991
		給与所得の金額	830,000	830,000	830,000			830,000
		雑所得の金額	595,673	595,673	595,673			595,673
	所得税等の額	△4,000	0	0	1,163,600			
	納付すべき税額		4,000	0	1,163,600			
過少申告加算税の額				149,000				
平成27年分	申告年月日等	法定申告期限内		平成30年3月7日	平成30年6月29日	平成30年9月14日	令和2年8月2日	
	総所得金額	3,259,679		3,275,231	10,865,713	全部取消し	棄却	
	内訳	不動産所得の金額	1,776,499		1,792,051			9,382,533
		給与所得の金額	718,848		718,848			718,848
		雑所得の金額	764,332		764,332			764,332
	所得税等の額	0		0	1,429,800			
	納付すべき税額			0	1,429,800			
過少申告加算税の額				188,000				
平成28年分	申告年月日等	法定申告期限内		平成30年3月7日	平成30年6月29日	平成30年9月14日	令和2年8月2日	
	総所得金額	4,666,954		4,682,285	14,373,557	全部取消し	棄却	
	内訳	不動産所得の金額	1,508,744		1,524,075			9,815,347
		給与所得の金額	1,500,000		1,500,000			2,900,000
		雑所得の金額	1,658,210		1,658,210			1,658,210
	所得税等の額	46,500		48,000	2,619,000			
	納付すべき税額			1,500	2,571,000			
過少申告加算税の額				360,500				

(注) 「所得税等の額」欄の△印は、還付金の額に相当する税額を示す。

別表2-1 「被告主張額(原告所得税等)」

(単位:円)

区分	平成26年分	平成27年分	平成28年分
① 不動産所得の金額 (A-B)	9,113,375	10,140,293	10,076,815
A 総収入金額	35,725,921	36,593,706	36,799,868
賃貸料等	35,653,484	36,524,227	36,730,610
売電収入	72,437	69,479	69,258
B 必要経費等	26,612,546	26,453,413	26,723,053
租税公課	1,998,260	1,737,450	1,724,464
損害保険料	290,104	329,864	326,934
修繕費	2,414,110	2,782,757	2,831,611
減価償却費	12,459,940	12,459,940	12,459,939
借入金利子	837,798	656,916	448,813
地代家賃	0	0	0
管理料	224,544	304,800	344,928
車両関係費	208,836	186,307	222,189
通信費	411,529	351,762	355,946
水道光熱費	222,513	167,656	0
宣伝広告費	273,825	0	0
サポートシステム	0	700,000	198,000
入居促進費	0	0	198,297
その他の経費	926,087	678,961	761,932
専従者給与	5,695,000	5,447,000	6,200,000
青色申告特別控除	650,000	650,000	650,000
② 給与所得の金額	830,000	718,848	2,900,000
支内 給丁 額乙	1,480,000	1,330,000	1,900,000
		38,848	
			2,400,000
③ 雑所得の金額	595,673	764,332	1,658,210
④ 総所得金額 (①+②+③)	10,539,048	11,623,473	14,635,025
⑤ 所得金額から差し引かれる金額	1,329,248	1,390,720	1,383,806
⑥ 課税所得金額 (④-⑤) (1,000円未満切捨て)	9,209,800	10,232,753	13,251,219
⑦ 課税総所得金額に対する税額	1,502,970	1,840,560	2,836,830
⑧ 住宅借入金等特別控除	194,900	190,000	185,200
⑨ 差引所得税額	1,308,070	1,650,560	2,651,630
⑩ 復興特別所得税額	27,469	34,661	55,684
⑪ 納付すべき税額 (100円未満切捨て)	1,335,539	1,685,221	2,707,314

別表2-2 「被告主張額(減価償却費)」

(単位:円、㎡)

順号	区分	建物				備考
		D		C		
①	物件名	D		C		
②	取得価額	104,705,850				「取得価額(償却補償額)」欄の金額
③	床面積	1F	2F	1F	2F	乙第43号証の1及び2の各「床面積」欄の面積
		107.47	107.47	251.21	251.21	
④	按分による取得価額	31,372,637		73,333,213		
⑤	原告持分	0%		75%		乙第43号証の1及び2の各「権利者その他の事項」欄の所有権の割合
⑥	乙持分	100%		25%		
⑦	原告持分の取得価額(④×⑤)	0		54,999,909		
⑧	残存価額(⑦×10%)			5,499,991		
⑨	耐用年数			27		「耐用年数」欄の年数
⑩	償却方法			旧定額法		「償却方法」欄の償却方法
⑪	償却率 平成6年1月取得			0.037		「償却費率又は改定償却率」欄の償却費率
⑫	被告主張償却額 (⑦-⑧)×⑪			1,831,497		
⑬	申告額	平成26年分		3,486,704		「本年分の必要経費算入額」欄の金額
⑭		平成27年分		3,486,704		
⑮		平成28年分		3,486,704		
⑯	差額	平成26年分 (⑬-⑫)		1,655,207		
⑰		平成27年分 (⑭-⑫)		1,655,207		
⑱		平成28年分 (⑮-⑫)		1,655,207		

(注) D及びCの各取得価額が不明であることから、各不動産の取得価額の合計額を床面積にて按分して、各不動産の取得価格を算出している。

(注) 「備考」欄の金額等は、乙第43号証の1及び2に記載があるものを除き、乙第45号証の1ないし3の減価償却費の計算に係る別紙の「軽量鉄骨アパート」欄の各欄の金額等である。

別表 2-3、2-4 省略