

令和2年9月3日判決言渡 同日原本領収 裁判所書記官

平成30年(行ウ)第559号 消費税及び地方消費税更正処分等取消請求事件

口頭弁論終結日 令和2年1月16日

判 決
主 文

5

1 麴町税務署長が平成30年7月30日付けで原告に対してした,平成26年4月1日から平成27年3月31日までの課税期間に係る消費税及び地方消費税の更正処分のうち,納付すべき消費税額マイナス1465万0657円を超える部分及び納付すべき地方消費税額マイナス407万2865円を超える部分並びに同更正処分に伴う過少申告加算税の賦課決定処分をいずれも取り消す。

10

2 麴町税務署長が平成30年7月30日付けで原告に対してした,平成27年4月1日から平成28年3月31日までの課税期間に係る消費税及び地方消費税の更正処分のうち,納付すべき消費税額マイナス689万5404円を超える部分及び納付すべき地方消費税額マイナス186万0549円を超える部分並びに同更正処分に伴う過少申告加算税の賦課決定処分をいずれも取り消す。

15

3 麴町税務署長が平成30年7月30日付けで原告に対してした,平成28年4月1日から平成29年3月31日までの課税期間に係る消費税及び地方消費税の更正処分のうち,納付すべき消費税額マイナス1億2791万4478円を超える部分及び納付すべき地方消費税額マイナス3451万6505円を超える部分並びに同更正処分に伴う過少申告加算税の賦課決定処分をいずれも取り消す。

20

4 訴訟費用は被告の負担とする。

25

事 実 及 び 理 由

第1 請求

主文1項から3項までと同旨

第2 事案の概要等

1 事案の概要

不動産の売買及び仲介業務等を目的とする株式会社である原告は、平成27年3月期（平成26年4月1日から平成27年3月31日までの課税期間をいい、他の課税期間についても同様に表記する。）から平成29年3月期までの各課税期間（以下「**本件各課税期間**」という。）において、将来の転売を目的としてマンション84棟（その一部又は全部が住宅として貸し付けられているもの。以下「**本件各マンション**」という。）を購入した。かかる購入は、消費税法（平成31年法律第6号による改正前のもの。以下同じ）2条12号に定める課税仕入れに当たるところ（以下、本件各マンションに係る課税仕入れを「**本件各課税仕入れ**」という。）、原告は、本件各課税期間に係る消費税及び地方消費税（以下「**消費税等**」という。）の確定申告において、本件各課税仕入れが同法30条2項1号にいう「課税資産の譲渡等のみ要するもの」（以下「**課税対応課税仕入れ**」という。）に区分されるとして、本件各課税仕入れに係る消費税額の全額を当該課税期間に係る課税標準額に対する消費税額から控除して申告を行った。これに対し、麴町税務署長（処分行政庁）は、本件各課税仕入れは同号にいう「課税資産の譲渡等とその他の資産の譲渡等に共通して要するもの」（以下「**共通対応課税仕入れ**」という。）に区分すべきものであるから、本件各課税仕入れに係る消費税額の一部しか控除することができないとして、平成30年7月30日付けで、原告に対し、本件各課税期間に係る消費税等の各更正処分（以下「**本件各更正処分**」という。）及びこれらに伴う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**」といい、本件各更正処分と併せて「**本件各処分**」という。）をした。

本件は、原告が、被告を相手に、本件各更正処分のうち申告額を超える部分及び本件各賦課決定処分の取消しを求める事案である。

2 関係法令の定め

本件に関する消費税法の定めは別紙 2-1，地方税法（平成 24 年法律第 6 9 号による改正前のもの。以下同じ）の定めは別紙 2-2，国税通則法の定めは別紙 2-3 に記載のとおりである。なお，本件に関しては，平成 27 年法律
5 第 9 号による改正前の消費税法及び平成 24 年法律第 6 9 号による改正前の地方税法も適用されることになるが，本件の争点との関係では実質的な差異はない。

(1) 消費税の課税の対象

消費税の課税の対象となる資産の譲渡等とは，事業として対価を得て行わ
10 れる資産の譲渡及び貸付け並びに役務の提供をいう（消費税法 4 条 1 項，2 条 1 項 8 号）。国内において行われる資産の譲渡等のうち，住宅の貸付けや土地の譲渡など一定のものについては，消費税を課さないこととされており（同法 6 条 1 項，別表第 1），このような非課税とされるものを除いた資産の譲渡等を，**課税資産の譲渡等**という（同法 2 条 1 項 9 号）。

(2) 仕入税額控除の仕組み

仕入税額控除とは，所定の課税標準（課税資産の譲渡等であれば，その対
15 価の額）に税率を乗じて得た金額（課税標準額に対する消費税額）から，当該課税期間中に国内において行った**課税仕入れ**（事業として他の者から資産を譲り受け，若しくは借り受け，又は役務の提供を受けること〔消費税法 2
20 条 1 項 1 2 号〕）及び特定課税仕入れ並びに当該課税期間における保税地域からの課税貨物の引取り（以下，これらを併せて「**課税仕入れ等**」という。）に係る消費税額を控除する制度である（同法 30 条 1 項）。

控除される具体的な税額（以下「**控除対象仕入税額**」という。）は，事業者の課税売上高が 5 億円を超え，又は課税売上割合（後述）が 95% に満たない場合には，次のア又はイの方法で計算される（消費税法 30 条 2 項）。

ア 個別対応方式

当該課税期間中に国内において行った課税仕入れ等につき、下記①から③までの区分（以下「用途区分」という。）が明らかにされている場合には、(a)課税対応課税仕入れ（下記①）に係る消費税額の合計額に、(b)共通対応課税仕入れ（下記③）に係る消費税額の合計額に課税売上割合（当該事業者が当該課税期間中に国内において行った資産の譲渡等の対価の額の合計額のうち当該事業者が当該課税期間中に国内において行った課税資産の譲渡等の対価の額の合計額の占める割合として、政令で定めるところにより計算した割合〔消費税法30条6項〕）を乗じた額を加算した金額が控除対象仕入税額となる（同条2項1号）。

また、事業者は、課税売上割合に代わる合理的な割合につき所定の要件を満たすものとして所轄税務署長の承認を受けている場合、上記(b)の計算において、その承認を受けた割合（以下「課税売上割合に準ずる割合」という。）を用いることができる（消費税法30条3項）。

記

- ① 課税資産の譲渡等にのみ要するもの（課税対応課税仕入れ）
- ② その他の資産の譲渡等にのみ要するもの（以下「非課税対応課税仕入れ」という。）
- ③ 課税資産の譲渡等とその他の資産の譲渡等に共通して要するもの（共通対応課税仕入れ）

イ 一括比例配分方式

上記ア以外の場合、当該課税期間における課税仕入れ等の税額の合計額に課税売上割合を乗じた金額が控除対象仕入税額となる（消費税法30条2項2号）。

3 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) 原告の収益不動産販売事業

原告は、不動産の売買及び仲介業務等を目的とする株式会社であり、平成15年から不動産投資事業に本格参入し、平成27年以降は東京証券取引所市場第1部に上場している。原告の主要な事業のうち、収益不動産販売事業（以下「**本件事業**」という。）は、富裕層の個人投資家を主な顧客とする販売事業であって、賃貸収益を上げることのできる収益不動産（中古の賃貸用マンション等）を仕入れ、その資産価値及び収益力を向上させるバリューアップ（①物件に改良工事を施す「リノベーション」、②物件を良好な状態に管理する「マネジメント」のほか、③物件を適正な賃料で貸し付けて空室を可能な限り減らす「リーシング」等の方法による。）を行った上で、当該収益不動産を顧客に転売するというものである（以下、このような本件事業の枠組みを「**本件ビジネスモデル**」ということがある。）。（甲4、48、49、乙3）

(2) 本件各課税仕入れ

原告は、本件各課税期間において、本件ビジネスモデルに基づき、バリューアップ後の転売を目的として、中古の賃貸用マンション（主に居住用であるが、一部に事務所、店舗が混在するものを含む。）である本件各マンション合計84棟（平成27年3月期及び平成28年3月期はいずれも26棟、平成29年3月期は32棟。）を購入した（本件各課税仕入れ）。

本件各マンションは、本件各課税仕入れが行われた日（以下「**本件各仕入日**」という。）の時点において、その一部又は全部が住宅として貸し付けられており、原告は、本件各マンションの購入によってその賃貸人たる地位を承継し、本件各マンションを転売するまでの間、その賃料を収受した。

（以上につき、甲2の1～3、50、乙4～7）

(3) 本件各確定申告

原告は、本件各課税期間の消費税等について、個別対応方式で控除対象仕入税額を計算することを選択した上で、本件各課税仕入れの用途区分に関し

ては、建物の販売（課税資産の譲渡等）を目的にしたものであるから課税対応課税仕入れに区分すべきであるとして、本件各課税仕入れに係る消費税額の全額を課税標準額に対する消費税額から控除し、別表1-1から1-3までの各「確定申告」欄記載のとおり、法定申告期限までに確定申告を行った（以下「本件各確定申告」という。）。

なお、本件各課税期間における原告の課税売上高は5億円を超えており、課税売上割合も95%を下回っていた。また、原告は、本件各課税期間中に国内において行った課税仕入れ等について、用途区分を明らかにしていた（原告は、一部において建物賃貸業も行っているが、住宅の貸付けを目的として購入した建物については、非課税対応課税仕入れとして申告している。）。

（以上につき、甲1の1～3，甲2の1，乙1の1～3）

(4) 本件各処分

麹町税務署長（処分行政庁）は、本件各課税仕入れの用途区分について、建物の販売（課税資産の譲渡等）のみならず、住宅の貸付け（その他の資産の譲渡等）も目的としたものであるから、共通対応課税仕入れに区分すべきであって、課税標準額に対する消費税額から控除することができるのは、本件各課税仕入れに係る消費税額に本件各課税期間に係る課税売上割合（平成27年3月期は約36%、平成28年3月期及び平成29年3月期はいずれも約34%。以下「本件各課税売上割合」という。）を乗じた金額にとどまるとして、平成30年7月30日付けで、原告に対し、別表1-1から1-3までの各「更正処分」欄記載のとおり、本件各課税期間に係る消費税等の各更正処分（本件各更正処分）及びこれらに伴う過少申告加算税の各賦課決定処分（本件各賦課決定処分）をした。なお、平成27年3月期に係る更正処分においては、本件各課税仕入れの用途区分が上記のとおり変更されたほか、原告が住宅の貸付け（その他の資産の譲渡等）を目的として購入したマンション1棟に係る課税仕入れについても、駐車場の貸付け（課税資産の譲

渡等)を含むとの理由で、用途区分が非課税対応課税仕入れから共通対応課税仕入れへと変更されている。(甲2の1~3, 58の1~3)

5 (5) 本件各確定申告では、納付すべき消費税等の額がマイナスとなり、合計1億8991万0458円の還付金が生じていたのに対し、本件各更正処分では、還付金はなくなり、合計2億7731万5400円の消費税等を納付すべきことになり、差引納付すべき消費税等の額は合計4億6722万5858円となった。また、過少申告加算税の額は合計7000万8000円となった(別表1-1から1-3まで)。

10 なお、本件各確定申告と本件各更正処分とでこのような差が生じたのは、上記(4)のとおり本件各課税売上割合が約34~36%にとどまるためであるが、これは、原告の本件各課税期間の売上げの一部に住宅の貸付けによる収入が含まれるほか、本件ビジネスモデルの下で、中古の賃貸用マンションを転売する際に、その敷地の譲渡(土地の譲渡は非課税である。)も併せて行われるのが通常であるため、非課税売上げの金額が全体の相当部分を占める
15 こととなるという、構造的な要因によるものである。

(6) 審査請求

原告は、本件各処分を不服として、平成30年9月13日付けで審査請求をした(甲3)が、国税不服審判所長は、審査請求がされた日の翌日から起算して3か月を経過しても裁決をしなかった。

20 (7) 本件訴訟の提起等

原告は、平成30年12月14日、国税通則法115条1項1号に基づき、国税不服審判所長の裁決を経ることなく本件訴訟を提起した。そして、原告は、平成31年3月19日、上記(6)の審査請求を取り下げた(乙8)。

4 争点

25 (1) 本件各更正処分の適法性に関し

ア 本件各課税仕入れの用途区分(本件各課税仕入れが課税対応課税仕入れ

と共通対応課税仕入れのいずれに区分されるべきものであるか) (争点(1))

イ 平等取扱原則違反の有無 (争点(2))

(2) 本件各賦課決定処分の適法性に関し

国税通則法65条4項にいう「正当な理由」の有無 (争点(3))

5 争点に関する当事者の主張

争点に関する当事者の主張の要旨は、別紙3記載のとおりである。また、被告が主張する本件各処分に係る課税の根拠及び計算は、別紙4記載のとおりであるところ、原告は、上記4において争点となっている点を除き、これを争うことを明らかにしていない。なお、上記各別紙で定義した略語は、本文においても用いる。

第3 当裁判所の判断

当裁判所は、本件各課税仕入れは専ら将来における不動産の転売のためにされたものとして課税対応課税仕入れに区分すべきものであり、その消費税額の全額が控除対象仕入税額となるため、本件各更正処分のうち申告額を超える部分及び本件各賦課決定処分はいずれも違法であるから、これらの取消しを求め

15 原告の請求は認容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) (本件各課税仕入れの用途区分) について

(1) 仕入税額控除及び用途区分の趣旨等

20 ア 消費税の制度は、広く公平な税負担を求めるという観点から、ほとんど全ての国内における取引を課税の対象とするものであるが、これらの取引は生産や流通等の各段階に及ぶため、それぞれの取引に消費税が課される結果、製品やサービスが消費者(いわゆる最終消費者を指す。以下同じ)に購入されるまでの間に二重、三重に消費税が課されることとなって税負担が累積すると、その負担は消費者が購入する製品等の価格に転嫁される

25 こととなる。このような税負担の累積を避け、消費者に対する税負担の適

正な転嫁を実現し、もって中立かつ公平な課税の確立を図るため、消費税法は、仕入税額控除の制度を採用し、当該課税期間の課税標準額に対する消費税額から、当該課税期間中に国内において行った課税仕入れ等の消費税額（控除対象仕入税額）を控除するものとしている（30条1項。関係

5

イ もつとも、課税仕入れ（事業として行う資産の譲受け等）は、課税資産の譲渡等のために行われるばかりでなく、その他の資産の譲渡等（住宅の貸付けなど、消費税を課さないこととされている資産の譲渡等）のためにも行われることがあり、後者（その他の資産の譲渡等のために行われる課税仕入れ）については税負担の累積は生じないため、その課税仕入れに係る消費税額を控除する必要はない。そこで、消費税法は、課税売上高が5億円を超え、又は課税売上割合が95%に満たない事業者について、個別対応方式（30条2項1号）又は一括比例配分方式（同項2号）のいずれかによって控除対象仕入税額を算定とすることとしている（関係法令(2)ア、

10

15

これらのうち、個別対応方式は、事業者が当該課税期間中に国内において行った課税仕入れ等につき、①課税資産の譲渡等にのみ要するもの（課税対応課税仕入れ）、②その他の資産の譲渡等にのみ要するもの（非課税対応課税仕入れ）、③課税資産の譲渡等とその他の資産の譲渡等に共通して要するもの（共通対応課税仕入れ）のいずれかに当たるかにつき区分した場合の控除対象仕入税額の算定方法であって、㊦課税対応課税仕入れに区分したものについてはその消費税額の全部を、㊧共通対応課税仕入れに区分したものについてはその消費税額に課税売上割合を乗じた額を、控除対象仕入税額に含めるものとされている（消費税法30条2項1号。関係

20

25

したがって、課税資産の譲渡等に要するものであることが明らかな課税

仕入れ等については、課税対応課税仕入れと共通対応課税仕入れのいずれに区分されるかによって、控除対象仕入税額に当該課税仕入れ等に係る消費税額の全部を含めるのか、当該課税仕入れ等に係る消費税額に課税売上割合を乗じた額のみを含めるのかが異なることになるところ、特に、課税
5 売上割合が低い事業形態の場合には、課税仕入れ等の用途区分による差異は大きなものとなる。

以上に鑑みると、課税仕入れの用途区分に係る判断は、税負担の累積の排除という消費税法の目的に照らし、課税仕入れに係る消費税額について
10 税負担の累積を招くものとそうでないものとに適正に配分するという観点から、当該課税仕入れがいかなる取引のために行われたものであるのかを、その経済実態に即して適切に行うべきものである。

ウ　ところで、消費税法30条2項1号が課税仕入れ等の用途区分につき「要
するもの」という文言を用いているのは、①課税仕入れ等に対応する取引
(資産の譲渡等)が必ずしも当該課税期間中に行われるとは限らないこと
15 や、②課税仕入れ等が事業者による経済活動の一環として行われるものである以上、将来における一定の取引を目指したものであることができ、実際に当該課税仕入れ等に対応するどのような取引が行われたか(あるいは、行われなかったか)を見るまでもなく、当該課税仕入れ等がどのような取引を目指して行われたかを見れば、用途区分を判定するのに十分であること
20 によるものと解される。

このような消費税法30条2項1号の文言及び趣旨に鑑みると、課税仕
入れ等の用途区分に係る判断は、当該課税仕入れ等を行った日(仕入日)
を基準に、事業者が将来におけるどのような取引のために当該課税仕入れ
等を行ったのかを認定して行うべきである。そして、かかる認定に当たっ
25 ては、税負担の判断が事業者の恣意に左右されることのないよう、①当該事業者の事業内容・業務実態、②当該事業者における過去の同種の課税仕

入れ等及びこれに対応して行われた取引の内容・状況，③当該課税仕入れ等と過去の同種の課税仕入れ等との異同など，仕入日に存在した客観的な諸事情に基づき認定するのが相当である。

(2) 本件ビジネスモデル下における用途区分の認定について

5 ア 問題の所在

本件ビジネスモデルは，事業者が，中古の賃貸用マンション等の収益不動産を購入し，適正な賃料で貸し付けて空室を可能な限り減らすというリーシングを行った上で当該収益不動産を顧客に転売するというものである（前提事実(1)）。したがって，本件ビジネスモデル下における課税仕入れ（収益不動産〔建物〕の購入）が，将来における当該収益不動産（建物）の売却（課税資産の譲渡等）のために行われるものであることは，明らかである。

もともと，本件ビジネスモデル下で収益不動産を購入する事業者は，仕入日に賃借人が存在する場合に自らその賃貸人たる地位を承継することにより，また，仕入後にリーシングを行うことにより，当該収益不動産を転売するまでの間に賃料収入を得ることが見込まれるところ，住宅の貸付けは「その他の資産の譲渡等」に該当することから，仮に，当該課税仕入れの用途区分の判定において，かかる賃料収入が見込まれることをもって当該課税仕入れにつき「その他の資産の譲渡等」にも要するものと評価することとすれば，当該課税仕入れは共通対応課税仕入れに区分されることとなる。

被告は，おおむね上記のような考え方にに基づき，本件各課税仕入れが本件ビジネスモデル下で行われていることや，本件各仕入日において本件各マンションに賃借人が存在し，原告がその賃貸人たる地位を承継したこと（前提事実(2)）から，原告が本件各マンションの賃料を収受することは確実であったものであり，そうである以上，本件各課税仕入れは共通対応課

税仕入れに区分すべきである旨を主張する。

イ しかしながら、本件ビジネスモデルにおいて課税仕入れの目的が収益不動産の売却にあることは明らかであるのに、当該事業における賃料収入の位置付けや、賃料収入が売上げ全体に占める割合その他の個別の事情を一切考慮せずに、将来の賃料収入が確実に見込まれるというだけで常に共通対応課税仕入れに区分すべきものと解するとすれば、経済実態と著しくかい離するおそれがあるにとどまらず、上記(1)のような税負担の累積の排除という消費税法の目的や、課税仕入れに係る消費税額について税負担の累積を招くものとそうでないものとに適正に配分するという観点に照らしても、問題が生ずるといわざるを得ない。

殊に、本件ビジネスモデルの下では、収益不動産を転売する際に、建物だけでなく、その敷地の譲渡（土地の譲渡は非課税である。）も併せて行われるのが通常であるため、転売による売上げ全体に占める建物の売上げの割合は相対的に低いものとならざるを得ず、したがって、事業者が当該課税期間中に行う資産の譲渡等の対価のうち課税資産の譲渡等が占める割合（課税売上割合）も、これに応じた低いものとなることを免れない（前提事実(5)。本件各課税売上割合は、約34～36%である。）。

そうすると、上記のような課税売上割合と、賃料収入額が売上げ全体に占める割合とのギャップによって、建物の取得価格に対する消費税額のうち相当部分に税負担の累積が生じてしまうこととなるが、本件ビジネスモデル下で仕入日に賃借人の存する収益不動産を購入する場合において、常にこのような税負担の累積を許すこととすれば、税負担の累積の排除という消費税法の目的を十分に達成し得ないこととなる。

なお、被告は、このような課税売上割合とのギャップの問題は、課税売上割合に準ずる割合（消費税法30条3項）の利用によって解消すべきものである旨を主張するが、課税売上割合に準ずる割合を用いるためには、

合理的な計算方法を定めて事前に所轄税務署長の承認を受けておかなければならないのであって、上記のような本件ビジネスモデル下における課税売上割合とのギャップの問題が、課税売上割合に準ずる割合の利用によって解消し得るものとは直ちに解し難い。

5 ウ 以上のような問題点を踏まえ、翻って検討すると、一般に、事業者が課税仕入れ等を行う場合に、当該活動が本来得ることを目的としている収入（課税資産の譲渡等）のほかに、当該活動の過程で生じる他の収入（その他の資産の譲渡等）が見込まれることにより、当該課税仕入れ等が共通対応課税仕入れに区分されることとなるのか否かについては、一義的に解するのではなく、①他の収入が当該事業者の経済活動におけるどのような過程で得られ、その活動全体の中でどのように位置付けられているのか、②他の収入が見込まれることが、課税仕入れ等やこれに対応する取引にどのような影響を及ぼしているのか、③全体の収入の見込額のうち他の収入の見込額が占める割合など、当該事業者が行う経済活動に関する個別の事情を踏まえ、課税仕入れに係る消費税額について税負担の累積を招くものとそうでないものとに適正に配分するという観点に照らし、他の収入が見込まれることをもって当該課税仕入れ等につき「その他の資産の譲渡等」にも要するものと評価することが相当といえるか否かを考慮して判断すべきである。

20 エ そうすると、本件ビジネスモデル下における課税仕入れについては、仕入日に将来の賃料収入が確実に見込まれるというだけで直ちに共通対応課税仕入れに区分されるものと解すべきではなく、上記ウのような当該事業者が行う経済活動に関する個別の事情に基づく検討がされるべきであるから、被告の上記アの主張は採用することができない。

25 そこで、以下、原告が行う事業に関する個別の事情を認定の上、本件各課税仕入れの用途区分につき検討する。

(3) 認定事実

ア 原告の事業の内容等（前提事実(1), 甲 4, 48, 49, 乙 22）

(ア) 概要

原告（原告のグループ会社を含む。以下、アにおいて同じ）は、富裕層の個人投資家を対象にした不動産事業を行っており、①本件ビジネスモデルに基づく収益不動産販売事業（本件事業）と、②ストック型フィー

(イ) 本件事業の内容等

a 収益不動産販売事業（本件事業）は、個人投資家の購買ニーズの強い、首都圏に所在する5億円以下の住居系収益不動産（中古の賃貸用マンション等）を自己勘定で購入し、バリューアップを図った上でこれを顧客（個人投資家）に転売するというものである。仕入れた収益不動産については、販売用の資産であることから、棚卸資産として計上されている。

b 原告が仕入れた収益不動産のバリューアップは、①リノベーション（改良工事を施すこと）、②マネジメント（良好な状態に管理すること）及び③リーシング（適正な賃料で貸し付けて空室を可能な限り減らすこと）によって行われる。なお、リノベーションは、建物の外観や共用部分、設備等について行うものであって、現に貸し付けられている居室の内装について行うものではない。

バリューアップの方法の中でも、リーシングは、不動産の収益力を向上させるものであって、収益不動産を転売する上で重要な意義を有している。収益不動産の購入者（個人投資家）は、**表面利回り**（満室であるとした場合に想定される年間賃料収入を、当該収益不動産の購入価格で除した割合による利回り）に基づいて投資判断を行うのが一般的であり、空室の多い不動産（表面利回りどおりの賃料収入を得ら

れない可能性が高い不動産)への投資をちゅうちょする傾向にあるため、リーシングにより空室を減らすことによって、売買契約の成立率や転売価格を上げる効果がある。

- 5 c 原告が収益不動産を仕入れるに当たっても、上記のようなリーシングによるバリューアップを経た上で顧客に販売することを想定しているため、満室となった場合を想定した表面利回りを前提とした想定販売価格に基づき、購入費(改修費用等を含む。)に対してどの程度の利益が見込まれるかを検討した上で、販売用資産として仕入れるか否かを決定している(甲56の3)。これに対し、当該収益不動産により原告
10 原告が得る賃料収入がどれだけ見込まれるかは、仕入時の判断において考慮に入れられていない。

また、原告が収益不動産を販売するに当たっては、市況や顧客との交渉状況を踏まえつつ、想定販売価格にできるだけ近い値で販売できる状況になり次第、速やかに販売しており、賃料収入がどれだけ得られるかは販売時期の決定等においても考慮に入れられていない。
15

(ウ) スtock型フィービジネスの内容等

- a スtock型フィービジネスは、本件事業で収益不動産を購入した顧客に対し、不動産経営に関する各種のソリューションを提供するサービス事業である。その内容は、①マネジメント業務の代行(管理、リーシング、賃料徴収等)、②不動産活用に関するコンサルティング(修繕プランの提案等)、③不動産の鑑定評価に大別される。
20

- b 本件事業で購入した収益不動産から原告が得る賃料収入は、Stock型フィービジネスの収入として計上されている。なお、本件事業により購入した収益不動産は棚卸資産として計上され、減価償却の対象とならないため、その購入代金が上記賃料収入の費用として計上されることはない。
25

イ 平成24年3月期から平成26年3月期までにおける本件事業の展開状況（甲70）

5 (ア) 原告は、本件各課税期間に先立つ平成24年3月期から平成26年3月期までの各課税期間（以下「直近3課税期間」という。）において、本件事業における転売を目的として、賃貸用マンション合計84棟（平成24年3月期が19棟、平成25年3月期が34棟、平成26年3月期が31棟）を仕入れた。これらのマンションは、仕入日において、その一部又は全部が住宅として貸し付けられており、原告は、その賃貸人たる地位を承継し、その後転売までの間に生じた賃料を収受した。

10 原告は、上記各マンションについてバリューアップを行い、全84棟のうち83棟を仕入価格よりも高値で転売した（平成25年12月に購入した1棟のみ、転売未了である。）。これらのマンションは、原告における会計処理上、いずれも棚卸資産に計上されていた。

15 (イ) 直近3課税期間のそれぞれにおける、①購入時の入室率、②転売時の入室率、③転売による収入(販売収入)、④転売までの間に得た賃料収入、⑤転売までの保有期間（いずれも1棟当たりの平均値）は、次の表に記載のとおりである。

	①購入時の入室率	②転売時の入室率	③販売収入	④賃料収入	⑤保有期間
平成24年3月期	79.5%	86.9%	270百万	6百万	4.9か月
平成25年3月期	84.1%	85.0%	253百万	9百万	5.0か月
平成26年3月期	71.9%	83.8%	388百万	32百万	8.9か月

20 これによれば、リーシングによる入室率の上昇は、平成24年3月期が7.4%、平成25年3月期が0.9%、平成26年3月期が11.9%であり、これらを平均すると6.73%となる。なお、仕入日の稼

働率が6割を下回る場合でも、リーシングにより、転売時までに稼働率が大幅に改善された例が散見される。

また、販売収入と賃料収入の総和(上記③+④)に占める賃料収入(上記④)の割合は、平成24年3月期が2.17%、平成25年3月期が3.44%、平成26年3月期が7.62%であり、これらを平均すると4.41%となる(なお、販売収入のうち建物部分を仮に3割とすると、建物の販売収入と賃料収入の総和に占める賃料収入の割合は、平成24年3月期が6.90%、平成25年3月期が10.60%、平成26年3月期が21.56%であり、これらを平均すると13.02%となる。)

なお、転売されるまでの保有期間(上記⑤)を平均すると、直近3課税期間を通じて6.27か月となる。

ウ 本件各課税期間における本件事業の展開状況(前提事実(2)、甲2の1～3, 22, 50)

(ア) 原告は、本件各課税期間において、本件事業における転売を目的として、本件各マンション合計84棟(平成27年3月期及び平成28年3月期はいずれも26棟、平成29年3月期は32棟)を仕入れた。本件各マンションは、本件各仕入日において、その一部又は全部が住宅として貸し付けられており、原告は、その賃貸人たる地位を承継し、その後転売までの間に生じた賃料を収受した。

原告は、本件各マンションについてバリューアップを行い、全84棟のうち80棟を仕入価格よりも高値で転売した(4棟は販売未了である。)。本件各マンションは、原告における会計処理上、いずれも棚卸資産に計上されていた。

(イ) 本件各課税期間のそれぞれにおける、①購入時の入室率、②転売時の入室率、③販売収入、④賃料収入、⑤転売までの保有期間(いずれも1

棟当たりの平均値)は、次の表に記載のとおりである。

	①購入時の入室率	②転売時の入室率	③販売収入	④賃料収入	⑤保有期間
平成27年3月期	82.3%	95.4%	352百万	15百万	7.8か月
平成28年3月期	79.7%	92.8%	413百万	17百万	6.9か月
平成29年3月期	81.5%	95.8%	438百万	14百万	6.2か月

これによれば、リーシングによる入室率の上昇は、平成27年3月期が13.1%、平成28年3月期が13.1%、平成29年3月期が14.3%であり、これらを平均すると13.5%となる。なお、仕入日の稼働率が6割を下回る場合でも、リーシングにより、転売時までに稼働率が大幅に改善された例が散見される。

また、販売収入と賃料収入の総和(上記③+④)に占める賃料収入(上記④)の割合は、平成27年3月期が4.09%、平成28年3月期が3.95%、平成29年3月期が3.10%であり、これらを平均すると3.71%となる(なお、販売収入のうち建物部分を仮に3割とすると、建物の販売収入と賃料収入の総和に占める賃料収入の割合は、平成27年3月期が12.44%、平成28年3月期が12.07%、平成29年3月期が9.63%であり、これらを平均すると11.38%となる。)

なお、転売されるまでの保有期間(上記⑤)を平均すると、直近3課税期間を通じて6.97か月となる。

(4) 本件各課税仕入れに係る用途区分の判定

上記(3)の認定事実を踏まえ、上記(1)及び(2)の観点に照らして、本件各課税仕入れに係る用途区分を検討する。

ア 本件事業は、富裕層の個人投資家を対象とした本件ビジネスモデルによ

る収益不動産販売事業であり、仕入れた収益不動産（中古の賃貸用マンション等）を転売時までにはできるだけ満室に近づけるリーシングやリノベーション等のバリューアップを行うことにより、その収益力や資産価値を高め、当該収益不動産の販売による利益を得ようとするものであって、原告
5
が仕入れた収益不動産を賃貸することは、販売のための手段として位置付けられるものである。そして、原告が得る賃料収入は、仕入れた収益不動産を賃貸することによって不可避免的に発生するものであり、上記のとおり賃貸が収益不動産の販売のための手段であることに鑑みれば、収益不動産
10
の販売による利益を得るといふ本件事業の目的との関係において、副産物というべきものである。

イ このような賃料収入の位置付けは、原告の会計処理にも表れている。すなわち、原告が仕入れた収益不動産を賃貸することによる賃料収入は、本
15
件事業による収入とは扱われず、ストック型フィービジネスの収入として計上されているところ（認定事実ア(ウ)b）、ストック型フィービジネスは、本件事業で収益不動産を購入した顧客に対して展開される不動産経営に関する各種のサービス事業であり（同 a）、上記賃料収入はこれらの事業とも
20
関係がないから、実際には「その他」に近い取扱いがされているといえる。また、原告が本件事業において購入した収益不動産は、棚卸資産として計上され、減価償却の対象とならないため、その購入代金が賃料収入の費用として計上されることもない（同 b）。

ウ そして、原告が収益不動産を仕入れるに当たっても、当該収益不動産による賃料収入がどれだけ見込まれるかは、仕入時の判断において考慮に入れられていない（認定事実ア(イ)c）。なお、仕入時において空室が多かったとしても、転売時までのリーシングにより稼働率を改善することができる
25
ため（直近3課税期間及び本件各課税期間における実際の稼働率の改善状況を参照〔認定事実イ(イ)、ウ(イ)〕。）、収益不動産の空室状況が仕入時の判断

に及ぼす影響も小さいといえる。

エ さらに、原告が収益不動産を販売するに当たっても、上記ウと同様に、
販売時期の決定等において原告が得られる賃料収入が考慮に入れられるこ
とはなく、当該収益不動産について販売できる状況が整い次第、速やかに
5 販売されている。そのため、直近3課税期間及び本件各課税期間における
転売までの保有期間も、おおむね6～7か月となっており(認定事実イ(イ)、
ウ(イ))、その結果として、販売収入と賃料収入の総和に占める賃料収入の割
合も、直近3課税期間において4.41%、本件各課税期間において3.
71% (販売収入のうち建物部分を仮に3割として計算した場合の建物の
10 販売収入と賃料収入の総和に占める賃料収入の割合は、直近3課税期間に
おいて13.02%、本件各課税期間において11.38%)にとどまっ
ている。

オ 用途区分に係る小括

上記アからエまでに検討したところによれば、原告が本件事業において
15 仕入れた収益不動産を賃貸して得られる賃料収入は、当該収益不動産の販
売を行うための手段としての賃貸から不可避免的に生じる副産物として位
置付けられるものであって、このことは、原告の会計処理における取扱い
や、収益不動産の仕入れ及び販売の際に原告がどれだけ賃料収入を得られ
るかが考慮に入られていないことから裏付けられるものである。そし
20 て、原告が実際に得ている賃料収入も、販売収入と賃料収入の総和に対し
て3課税期間の平均で5%未満(販売収入のうち建物部分を仮に3割とし
て、建物の販売収入と賃料収入の総和に占める割合を見ても、おおむね1
割程度)にとどまっている。また、これらに関しては、直近3課税期間と
本件各課税期間とで有意な差が見られない。

25 これらの事実関係に照らせば、本件各仕入日に上記のような賃料収入が
見込まれることをもって、本件各課税仕入れにつき「その他の資産の譲渡

等」にも要するものとして共通対応課税仕入れに区分することは、本件事業に係る経済実態から著しくかい離するばかりでなく、課税仕入れに係る消費税額について税負担の累積を招くものとそうでないものとに適正に配分するという観点に照らしても、相当性を欠くものといわざるを得ない。

5 したがって、本件各課税仕入れは課税資産の譲渡等にのみ要するものとして課税対応課税仕入れに区分するのが相当であるから、本件各課税仕入れに係る消費税額は、その全額が控除対象仕入税額となる。

カ 被告の主張に関し

10 被告は、原告のウェブサイトには「ストック型フィービジネスの収益には…中古物件を仕入れた後、販売するまでの間に確保できる賃料収入も含まれて」おり、「収益不動産残高の拡充を進め、賃料収入を増加させることで、安定した収益モデルへの転換を図って」いるとの記載があること（甲4）を根拠に、本件各課税仕入れは将来の転売のみならず住宅の貸付けにも要するものであったと主張する。

15 しかしながら、原告のウェブサイトにおける上記の記載は、いわゆるIR情報（投資家向け広報）として公にされたものであり（甲48）、原告の主力事業である収益不動産販売事業の拡大に伴い生ずる収益不動産残高の増加という事態を、投資家からネガティブに捉えられないよう説明する趣旨と理解することができるものであって、かかる記載が存在するというだけで、本件各課税仕入れが住宅の貸付けにも要するものであったと認めることはできない。そして、原告の事業に係る客観的な事実関係に照らし、本件各課税仕入れにつき共通対応課税仕入れに区分することが相当でないことは、以上に説示したとおりである。

20 したがって、被告の上記主張は採用することができない。

25 2 本件各処分の適法性について

(1) 本件各更正処分に関し

上記1の判断並びに別紙4記載の被告が主張する課税の根拠及び計算（争点となっている点を除く。）によれば、本件各課税期間に係る控除対象仕入税額は、平成27年3月期については別表3-4（⑩欄）に記載のとおりとなり、平成28年3月期及び平成29年3月期については、別表3-2（⑩欄）及び3-3（⑩欄）に記載のとおり（申告額と同額）となる。そして、これらの控除対象仕入税額を前提にすれば、本件各課税期間の消費税等に係る課税標準額及び納付すべき税額の計算は、別表2-4から2-6までに記載のとおりとなる（納付すべき税額はいずれもマイナスとなるため、上記各表の⑩欄及び⑩欄のとおり還付金が生じることとなる。）。

以上によれば、本件各更正処分のうち上記に認定した納付すべき税額を超える部分（ただし、平成27年3月期については申告額を超える部分〔原告が取消しを求める部分と同じ。〕）は、争点(2)（平等取扱原則違反の有無）について判断するまでもなく、違法であって、取消しを免れない。

(2) 本件各賦課決定処分に関し

上記(1)の判断によれば、本件各更正処分によって新たに納付すべき税額は存在しないこととなるから、本件各賦課決定処分は、争点(3)（国税通則法65条4項にいう「正当な理由」の有無）について判断するまでもなく、同条1項及び2項所定の課税要件を欠く違法なものであって、取消しを免れない。

第4 結論

以上によれば、原告の請求はいずれも理由があるから、これらを認容することとして、主文のとおり判決する。

東京地方裁判所民事第51部

裁判長裁判官 清 水 知 恵 子

裁判官村松悠史及び裁判官松原平学は，転補のため，署名押印することができない。

5

裁判長裁判官 清 水 知 恵 子

(別紙1)

指定代理人目録

指定代理人目録は記載を省略

○消費税法(平成三十二年法律第六号による改正前のもの)

(定義)

第二条 この法律において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

八 資産の譲渡等 事業として対価を得て行われる資産の譲渡及び貸付け並びに役務の提供(代物弁済による資産の譲渡その他対価を得て行われる資産の譲渡若しくは貸付け又は役務の提供に類する行為として政令で定めるものを含む。)をいう。

八の二、八の四(略)

九 課税資産の譲渡等 資産の譲渡等のうち、第六条第一項の規定により消費税を課さないこととされるもの以外のものをいう。

十(略)

十一 課税貨物 保税地域から引き取られる外国貨物(関税法第三条(課税物件)に規定する信書を除く。第四条において同じ。)のうち、第六条第二項の規定により消費税を課さないこととされるもの以外のものをいう。

十二 課税仕入れ 事業者が、事業として他の者から資産を譲り受け、若しくは借り受け、又は役務の提供(所得税法第二十八条第一項(給与所得)に規定する給与等を対価とする役務の提供を除く。)を受け、(当該他の者が事業として当該資産を譲り渡し、若しくは貸し付け、又は当該役務の提供をした)した場合に課税資産の譲渡等に該当することとなるもので、第七条第一項各号に掲げる資産の譲渡等に該当す

るもの及び第八条第一項その他の法律又は条約の規定により消費税が免除されるもの以外のものに限る。)をいう。

十三、二十(略)

2、4(略)

(課税の対象)

第四条 国内において事業者が行った資産の譲渡等(特定資産の譲渡等に該当するものを除く。第三項において同じ。)及び特定仕入れ(事業として他の者から受けた特定資産の譲渡等をいう。以下この章において同じ。)には、この法律により、消費税を課する。

2 保税地域から引き取られる外国貨物には、この法律により、消費税を課する。

3、7(略)

(納税義務者)

第五条 事業者は、国内において行った課税資産の譲渡等(特定資産の譲渡等に該当するものを除く。第三十条第二項及び第三十二条を除き、以下同じ。)及び特定課税仕入れ(課税仕入れのうち特定仕入れに該当するものをいう。以下同じ。)につき、この法律により、消費税を納める義務がある。

2 外国貨物を保税地域から引き取る者は、課税貨物につき、この法律により、消費税を納める義務がある。

(非課税)

第六条 国内において行われる資産の譲渡等のうち、別表第一に

掲げるものには、消費税を課さない。

- 2 保税地域から引き取られる外国貨物のうち、別表第二に掲げるものには、消費税を課さない。

(課税標準)

第二十八条 課税資産の譲渡等に係る消費税の課税標準は、課税資産の譲渡等の対価の額（対価として收受し、又は收受すべき一切の金銭又は金銭以外の物若しくは権利その他経済的な利益の額とし、課税資産の譲渡等につき課されるべき消費税額及び当該消費税額を課税標準として課されるべき地方消費税額に相当する額を含まないものとする。以下この項及び第三項において同じ。）とする。ただし、法人が資産を第四条第五項第二号に規定する役員に譲渡した場合において、その対価の額が当該譲渡の時における当該資産の価額に比し著しく低いときは、その価額に相当する金額をその対価の額とみなす。

253 (略)

(税率)

第二十九条 消費税の税率は、百分の六・三とする。

(仕入れに係る消費税額の控除)

第三十条 事業者（第九条第一項本文の規定により消費税を納める義務が免除される事業者を除く。）が、国内において行う課税仕入れ（特定課税仕入れに該当するものを除く。以下この条及び第三十二条から第三十六条までにおいて同じ。）若しくは特定課税仕入れ又は保税地域から引き取る課税貨物については、

次の各号に掲げる場合の区分に応じ当該各号に定める日の属する課税期間の第四十五条第一項第二号に掲げる課税標準額に対する消費税額（以下この章において「課税標準額に対する消費税額」という。）から、当該課税期間中に国内において行つた課税仕入れに係る消費税額（当該課税仕入れに係る支払対価の額に百分の六・三を乗じて算出した金額をいう。以下この章において同じ。）において行つた特定課税仕入れに係る消費税額（当該特定課税仕入れに係る支払対価の額に百分の六・三を乗じて算出した金額をいう。以下この章において同じ。）及び当該課税期間における保税地域からの引取りに係る課税貨物（他の法律又は条約の規定により消費税が免除されるものを除く。以下この章において同じ。）につき課された又は課されるべき消費税額（附帯税の額に相当する額を除く。次項において同じ。）の合計額を控除する。

一 国内において課税仕入れを行つた場合 当該課税仕入れを行つた日

254 (略)

2 前項の場合において、同項に規定する課税期間における課税売上高が五億円を超えるとき、又は当該課税期間における課税売上割合が百分の九十五に満たないときは、同項の規定により控除する課税仕入れに係る消費税額、特定課税仕入れに係る消費税額及び同項に規定する保税地域からの引取りに係る課税貨物につき課された又は課されるべき消費税額（以下この章において「課税仕入れ等の税額」という。）の合計額は、同項の規定にかかわらず、次の各号に掲げる場合の区分に応じ当該各号に定める方法により計算した金額とする。

一 当該課税期間中に国内において行った課税仕入れ及び特定課税仕入れ並びに当該課税期間における前項に規定する保税地域からの引取りに係る課税貨物につき、課税資産の譲渡等（このみ要するもの、課税資産の譲渡等以外の資産の譲渡等（以下この号において「その他の資産の譲渡等」という。））にのみ要するもの及び課税資産の譲渡等とその他の資産の譲渡等に共通して要するものにその区分が明らかにされている場合に掲げる金額に口に掲げる金額を加算する方法

イ 課税資産の譲渡等のみ要する課税仕入れ、特定課税仕入れ及び課税貨物に係る課税仕入れ等の税額の合計額

ロ 課税資産の譲渡等とその他の資産の譲渡等に共通して要

する課税仕入れ、特定課税仕入れ及び課税貨物に係る課税仕入れ等の税額の合計額に課税売上割合を乗じて計算した金額

二 前号に掲げる場合以外の場合 当該課税期間における課税仕入れ等の税額の合計額に課税売上割合を乗じて計算する方法

3 前項第一号に掲げる場合において、同号口に掲げる金額の計算の基礎となる同号ロに規定する課税売上割合に準ずる割合（当該割合が当該事業者の営む事業の種類異なること又は当該事業に係る販売費、一般管理費その他の費用の種類異なることに区分して算出したものである場合には、当該区分して算出したそれぞれの割合。以下この項において同じ。）で次に掲げる要件の全てに該当するものがあるときは、当該事業者の第二号に規定する承認を受けた日の属する課税期間以後の課税期間については、前項第一号の規定にかかわらず、同号口に掲げ

る金額は、当該課税売上割合に代えて、当該割合を用いて計算した金額とする。ただし、当該割合を用いて計算することをやめようとする旨を記載した届出書を提出した日の属する課税期間以後の課税期間については、この限りでない。

一 当該割合が当該事業者の営む事業の種類又は当該事業に係る販売費、一般管理費その他の費用の種類に応じ合理的に算定されるものであること。

二 当該割合を用いて前項第一号口に掲げる金額を計算することにつき、その納税地を所轄する税務署長の承認を受けたものであること。

455 (略)

6 第一項に規定する課税仕入れに係る支払対価の額とは、課税仕入れの対価の額（対価として支払い、又は支払うべき一切の金銭又は金銭以外の物若しくは権利その他経済的な利益の額とし、当該課税仕入れに係る資産を譲り渡し、若しくは貸し付け、又は当該課税仕入れに係る役務を提供する事業者に課されるべき消費税額及び当該消費税額を課税標準として課されるべき地方消費税額（これらの税額に係る附帯税の額に相当する額を除く。第九項第一号において同じ。）に相当する額がある場合には、当該相当する額を含む。）をいい、第一項に規定する特定課税仕入れに係る支払対価の額とは、特定課税仕入れの対価の額（対価として支払い、又は支払うべき一切の金銭又は金銭以外の物若しくは権利その他経済的な利益の額をいう。）をいい、同項に規定する保税地域からの引取りに係る課税貨物とは、保税地域から引き取った一般申告課税貨物又は特例申告書の提出若しくは特例申告に関する決定に係る課税貨物をいい、第二項

に規定する課税期間における課税売上高とは、当該事業者が当該課税期間中に国内において行つた課税資産の譲渡等の対価の額（第二十八条第一項に規定する対価の額をいう。以下この項及び第九項第一号において同じ。）の合計額から当該課税期間における売上げに係る税抜対価の返還等の金額（当該課税期間中に行つた第三十八条第一項に規定する売上げに係る対価の返還等の金額から同項に規定する売上げに係る対価の返還等の金額に係る消費税額に六十三分の八十を乗じて算出した金額を控除した金額をいう。）の合計額を控除した残額（当該課税期間が一年に満たない場合には、当該残額を当該課税期間の月数（当該月数は、暦に従つて計算し、一月に満たない端数を生じたときは、これを一月とする。）で除し、これに十二を乗じて計算した金額）をいい、第二項に規定する課税売上割合とは、当該事業者が当該課税期間中に国内において行つた資産の譲渡等（特定資産の譲渡等に該当するものを除く。）の対価の額の合計額のうち当該事業者が当該課税期間中に国内において行つた課税資産の譲渡等の対価の額の合計額の占める割合として政令で定めるところにより計算した割合をいう。

7510（略）

（課税資産の譲渡等及び特定課税仕入れについての確定申告）

第四十五条 事業者（第九条第一項本文の規定により消費税を納める義務が免除される事業者を除く。）は、課税期間ごとに、当該課税期間の末日の翌日から二月以内に、次に掲げる事項を記載した申告書を税務署長に提出しなければならない。ただし、国内における課税資産の譲渡等（第七条第一項、第八条第一項

その他の法律又は条約の規定により消費税が免除されるものを除く。）及び特定課税仕入れがなく、かつ、第四号に掲げる消費税額がない課税期間については、この限りでない。

一 その課税期間中に国内において行つた課税資産の譲渡等（第七条第一項、第八条第一項その他の法律又は条約の規定により消費税が免除されるものを除く。）に係る課税標準である金額の合計額及びその課税期間中に国内において行つた特定課税仕入れに係る課税標準である金額の合計額並びにこれらの合計額（次号において「課税標準額」という。）

二 課税標準額に対する消費税額

三58（略）

255（略）

別表第一（第六条関係）

一 土地（土地の上に存する権利を含む。）の譲渡及び貸付け（一時的に使用させる場合その他の政令で定める場合を除く。）

二512（略）

十三 住宅（人の居住の用に供する家屋又は家屋のうち人の居住の用に供する部分をいう。）の貸付け（当該貸付けに係る契約において人の居住の用に供することが明らかにされているものに限るものとし、一時的に使用させる場合その他の政令で定める場合を除く。）

○地方税法(平成二四年法律第六九号三条による改正前のもの)

(課税標準額、税額等の端数計算)

第二十条の四の二

1、2 (略)

3 地方税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。ただし、政令で定める地方税の確定金額については、その額に一円未満の端数があるとき、又はその全額が一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。

4、9 (略)

(地方消費税の課税標準額の端数計算の特例)

第七十二条の八十二 地方消費税については、第二十条の四の二

第一項の規定にかかわらず、消費税額を課税標準額とする。

(地方消費税の税率)

第七十二条の八十三 地方消費税の税率は、六十三分の十七とする。

(譲渡割の確定申告納付)

第七十二条の八十八

1 (略)

2 消費税法第五十二条第一項の規定により消費税の還付を受ける事業者(承継相続人を含む。)は、同項の不足額、当該不足額に六十三分の十七を乗じて得た金額その他必要な事項を記載

した申告書を譲渡割課税道府県の知事に提出することができる。この場合において、当該譲渡割課税道府県は、政令で定めるところにより、当該申告書を提出した者に対し、当該金額に相当する譲渡割額を還付し、又はその者の未納に係る地方団体の徴収金に充当するものとする。

3 (略)

○国税通則法

(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七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（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、百分の五の割合）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（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、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 (略)

4 次の各号に掲げる場合には、第一項又は第二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。

一 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 その正当な理由があると認められる事実に基づく税額

5 (略)

(不服申立ての前置等)

第百十五条 国税に関する法律に基づく処分（第八十条第二項（行政不服審査法との関係）に規定する処分を除く。以下この節において同じ。）で不服申立てをすることができるものの取消しを求める訴えは、異議申立てをすることができる処分（審査請求をすることもできるもの（異議申立てについての決定を経た後審査請求をすることができるものを含む。）を除く。）にあつては異議申立てについての決定を、審査請求をすることができる処分にあつては審査請求についての裁決をそれぞれ経た後でなければ、提起することができない。ただし、次の各号の一に該当するときは、この限りでない。

一 異議申立て（国税庁長官に対してされたものに限る。）又は審査請求がされた日の翌日から起算して三月を経過しても

決定又は裁決がないとき。

二〇三(略)

2(略)

(国税の課税標準の端数計算等)

第一百八条

一〇二(略)

3 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。

(国税の確定金額の端数計算等)

第一百九条

国税(自動車重量税、印紙税及び附帯税を除く。以

下この条において同じ。)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。

二〇四(略)

当事者の主張の要旨

1 争点(1) (本件各課税仕入れの用途区分) について

(被告の主張の要旨)

(1) 用途区分の判定基準

ア 消費税は、生産、流通過程を経て事業者から消費者に提供される物品・サービスの流れに着目し、製造、卸、小売等の各事業者が行う取引に課税することを目的とするものであるところ、売上げに係る消費税額から仕入れに係る消費税額を控除しないと、生産、流通の各段階で二重、三重に税が課される結果となる。そこで、消費税法 30 条 1 項は、このような税の累積を避けるため、仕入税額控除の制度を設け、事業者が国内で課税仕入れ等を行った場合の納付すべき消費税額の算定に当たり、当該課税仕入れ等を行った日の属する課税期間の課税標準額に対する消費税額から、当該課税期間中に国内で行った課税仕入れ等の税額を控除することとしている。

事業者が行った仕入れが課税仕入れ等に該当するか否かは、仕入れを行った日において判断されるべきものである。そして、課税仕入れ等に該当すると判断された場合には、当該課税仕入れ等に係る消費税額は、対応する課税資産の譲渡等が実際に行われたか否かにかかわらず、仕入れを行った日の属する課税期間において、課税標準額に対する消費税額から控除されることになる。いわゆる費用収益対応の原則は、仕入税額控除においては採用されていない。

イ 控除の対象となる税額を個別対応方式に基づいて計算する場合、課税期間中に国内において行った課税仕入れ等について、その用途区分を明らかにする必要があるところ、消費税法 30 条 2 項 1 号は、かかる用途区分について、「…要したもの」ではなく「…要するもの」と規定しており、課税仕入れ等

が実際にいかなる資産の譲渡等に用いられたかを問題としていない。

また、上記アのとおり、課税仕入れ等に該当するか否かは、仕入れを行った日において判断すべきものであるから、当該課税仕入れ等に係る用途区分についても、これと同様に、当該課税仕入れ等を行った日を基準に判定すべきである。

以上を踏まえれば、用途区分の判定に当たっては、当該課税仕入れ等を行った日の状況に基づき、その取引が事業者において行う将来の多様な取引のうちどのような取引に要するものであるのかを客観的に判断すべきものと解するのが相当である。そして、このような判断は、将来の事情を想定して行わざるを得ないものであるから、当該課税仕入れ等を行った日を基準に、当該事業者における過去の同種の課税仕入れ等の状況や事業内容、あるいは当該課税仕入れ等に係る一連の事情等から考察される当該課税仕入れ等の目的・意図、さらに、客観的にみてその後に予定されているといえる取引の内容といった事情を考慮して行うのが相当である。

(2) 本件各課税仕入れの用途区分

本件各課税仕入れは、後記アのとおり、将来の転売（課税資産の譲渡等）に要するものであるとともに、後記イのとおり、住宅の貸付け（その他の資産の譲渡等）にも要するものであるから、共通対応課税仕入れに区分すべきである。

ア 本件各課税仕入れが将来の転売（課税資産の譲渡等）に要するものであること

原告は、収益不動産を購入し、バリューアップを行った上で富裕層の個人投資家に転売するとのビジネスモデル（本件ビジネスモデル）に基づく事業を行っている。原告は、このような本件ビジネスモデルの下、本件各マンションを譲り受け、会計処理上これらを**棚卸資産**（通常の営業循環過程において販売又は費消される資産）として計上していたのであるから、原告は、本件各マンションを譲り受けた日（本件各仕入日）の時点において、本件各マ

ンションを転売することを客観的に予定していたと認めるのが相当である。

したがって、本件各課税仕入れは、本件各仕入日において、原告が将来行う「課税資産の譲渡等」に要するものであったというべきである。

イ 本件各課税仕入れが住宅の貸付け（その他の資産の譲渡等）に要するものであること

本件各マンションは、いずれもその一部又は全部が住宅として貸し付けられていたところ、原告は、本件各マンションを譲り受けるに当たり、賃借権付売買契約により上記の貸付けに係る賃貸人たる地位を承継しているのであるから、本件各仕入日の時点において、本件各マンションから賃料を確実に収受することができる状況にあったというべきである。そして、原告が、本件各仕入日以降の賃料を現に収受していることをも併せ考えれば、原告は、本件各仕入日の時点において、本件各マンションから生ずる賃料を収受することを客観的に予定していたと認めるのが相当である。

このことは、①原告のウェブサイト（甲４）に、「ストック型フィービジネスの収益には…中古物件を仕入れた後、販売するまでの間に確保できる賃料収入も含まれて」おり、「収益不動産残高の拡充を進め、賃料収入を増加させることで、安定した収益モデルへの転換を図って」いるとの記載があることや、②原告の常務取締役ＣＦＯが、その陳述書（甲４８）において、原告のいう「バリューアップ」には、「適正賃料でのリーシング(物件に賃借人をできるだけ多く付けて家賃の滞納や空室をできるだけ減らすこと)」が含まれている旨陳述していること、すなわち、原告が賃料収入を得ることを意図して事業を行っていたことから裏付けられるというべきである。

以上のとおり、原告は、本件各マンションの譲受けに際し、本件各マンションから生ずる賃料を収受することを客観的に予定していたと認められるのであるから、本件各課税仕入れは、本件各仕入日において、原告が将来行う

「その他の資産の譲渡等」たる住宅の貸付けに要するものであったというべきである。

(原告の主張の要旨)

(1) 用途区分の判断基準

ア 控除対象仕入税額の計算において個別対応方式を用いる場合には、課税仕入れ等の用途区分、すなわち、当該課税仕入れ等が①「課税資産の譲渡等」にのみ要するもの(課税対応課税仕入れ)、②「課税資産の譲渡等以外の資産の譲渡等(その他の資産の譲渡等)」にのみ要するもの(非課税対応課税仕入れ)及び③「課税資産の譲渡等とその他の資産の譲渡等に共通して要するもの(共通対応課税仕入れ)のいずれに対応するものであるかを明らかにしなければならない(消費税法30条2項1号)。

ここで、上記①及び②に共通して用いられている「にのみ要するもの」という文言を文理に即して解釈すれば、当該文言は、「その資産の譲渡等を行わないのであればそもそも事業者はその課税仕入れ等を行わなかった」という条件関係を意味するものと解される。そうすると、用途区分の判定については、その対象となる課税仕入れ等が、㊶課税資産の譲渡等との間でのみ条件関係を満たす場合には課税対応課税仕入れに、㊷その他の資産の譲渡等との間でのみ条件関係を満たす場合には非課税対応課税仕入れに、㊸その双方と条件関係を満たす場合には共通対応課税仕入れに、それぞれ区分されるものと解するのが相当である。

そして、このような条件関係の判断は、課税の累積の排除という仕入税額控除の趣旨を適正に達成するため、現実に行われた個々の課税仕入れ等を前提として、当該課税仕入れ等がされた日の状況により、様々な事情を考慮して個別具体的かつ客観的に行うべきである。

イ なお、上記アの判断基準をコストの観点に引き直せば、課税対応課税仕入れとは、課税資産の譲渡等による売上げをもって課税仕入れ等のコストを回

収することができる（コストについて条件関係が認められる）課税仕入れ、すなわち、「その対価の額が最終的に課税資産の譲渡等のコストに入るような課税仕入れ等」を意味するということになる。

また、事業者の目的（個別具体的かつ客観的に認定されるところの課税仕入れ等の目的）、という観点に引き直せば、①用途区分の判定は事業者の最終的な目的（課税資産の譲渡等が達成できないのであればそもそも事業者はその課税仕入れ等を行わなかったといえる〔すなわち条件関係が認められる〕課税資産の譲渡等）に基づいて判断すべきであり、②仮に副次的に得る対価があったとしても、その副次的に得る対価はその判断を左右しない（副次的な対価を得る資産の譲渡等が行われても行われなくても、事業者はいずれにせよその課税仕入れ等を行っていたという場合には、その資産の譲渡等との間に条件関係は認められない）ということができる。

(2) 本件各課税仕入れの用途区分

本件各課税仕入れは、後記アのとおり、将来の転売（課税資産の譲渡等）との間では条件関係が満たされる一方、後記イのとおり、住宅の貸付け（その他の資産の譲渡等）との間では条件関係が満たされないから、課税対応課税仕入れに区分すべきである。

ア 本件各課税仕入れと将来の転売（課税資産の譲渡等）との間に条件関係が認められること

原告は、収益不動産を購入し、バリューアップを行った上で富裕層の個人投資家に転売するとのビジネスモデル（本件ビジネスモデル）に基づく事業を行っており、本件各マンションについても、本件ビジネスモデルの一環として将来の転売を前提に譲り受けたものである。そうすると、原告は、個人投資家への転売たる課税資産の譲渡等を行わないのであれば、そもそも本件各課税仕入れを行わなかったということができるから、本件各課税仕入れと将来の転売（課税資産の譲渡等）の間には条件関係が認められる。

イ 本件各課税仕入れと住宅の貸付け（その他の資産の譲渡等）との間に条件関係が認められないこと

本件各マンションは、いずれもその一部又は全部が住宅として貸し付けられていたものであり、本件各仕入日において、原告が、将来、上記貸付けを継続するとともに、空室に関してもバリューアップの一環としてのリーシングを行い、これらに係る賃料を得ていくであろうことが客観的に想定されていた。

しかし、本件ビジネスモデルにおいて、原告が仕入れた収益不動産を保有期間中に貸し付けることは、当該収益不動産のバリューアップという将来の転売のための前提ないしは手段にすぎないのであるから、かかる側面を条件関係の判断において考慮することは相当でない（かかる側面はむしろ転売との条件関係の判断において考慮すべきである。）。そして、本件ビジネスモデルに基づけば、原告は、バリューアップという観点を離れて賃料収入を得るためだけに住宅の貸付けを行うことはないのであるから、原告について、住宅の貸付けたるその他の資産の譲渡等を行わないのであれば、そもそも本件各課税仕入れを行わなかったということはできず、したがって、本件各課税仕入れと住宅の貸付け（その他の資産の譲渡等）の間には条件関係が認められない。

2 争点(2)（平等取扱原則違反の有無）について

（原告の主張の要旨）

- (1) 平等原則について規定する憲法 14 条 1 項は、法の執行段階における取扱いの平等をも要請していると解されるから（平等取扱原則）、同一の状況にある納税者のうち、一方に対しては課税処分を行いながら、他方に対して課税処分を行わないことは、かかる平等取扱原則に反し許されない。そうすると、税務当局の対応が一貫性を欠く状況下において、特定の納税者を他の納税者よりも不利益に取り扱う課税処分が行われた場合には、当該課税処分は、平等取扱原

則に反して違法となるというべきである。

(2) 税務当局の現在の対応が一貫性を欠いていること

本件訴訟では、転売用マンションに係る課税仕入れの用途区分が問題となる
ところ、この点に関する税務当局の現在の対応は、およそ一貫性を欠いている。
すなわち、転売用マンションに係る課税仕入れを課税対応課税仕入れに区分し
て消費税等の申告をした納税者の中には、①原告と同様に当該用途区分を一律
に否認された者がいる一方、②転売までの期間の長短等で否認の範囲が限定さ
れた者や、③原告とは逆に当該用途区分を一律に是認された者も存在する（こ
のことは、東京国税局や財務省〔旧大蔵省〕主税局での勤務経験を有するA税
理士の陳述書〔甲6〕や、原告訴訟代理人らが行ったアンケート調査の結果〔甲
28〕等から明らかである。）。

そうすると、原告に対してされた本件各更正処分は、税務当局の対応が一貫
性を欠く状況下において、原告を他の納税者よりも不利益に取り扱う課税処分
というべきであるから、平等取扱原則に反して違法である。

(3) 税務当局の対応が過去と比較して一貫性を欠いていること

税務当局は、転売用マンションに係る課税仕入れの用途区分について、従前
は課税対応課税仕入れに区分するとの取扱いをしていたが（後記ア）、平成17
年に突然これを変更し、共通対応課税仕入れに区分するとの取扱いをするよう
になった（後記イ）。そうすると、原告に対してされた本件各更正処分は、税務
当局の対応が過去と比較して一貫性を欠く状況下において、原告を他の納税者
よりも不利益に取り扱う課税処分というべきであるから、平等取扱原則に反し
て違法である。

ア 税務当局が転売用マンションに係る課税仕入れを課税対応課税仕入れに区
分する取扱いをしていたこと

国税庁は、「買い取った分譲用マンションを分譲が完了するまで一時期賃貸
した」との事例における用途区分について、平成6年11月に実施した「全

国税局消費税課長・統括国税調査官会議」における意見聴取を経た上で、平成7年2月16日付けで、全国の国税局及び税務署に対し、課税対応課税仕入れに区分して差支えない旨通知している（甲18，19。以下「平成7年分譲マンション事例」という。）。

また、東京国税局は、平成9年、「賃借人が居住しているマンションを転売目的でそのままの状態で購入した」との事例における用途区分について、照会元の下級行政機関に対し、「本件場合は…マンションを転売目的で取得したことが明らかである」から課税対応課税仕入れ等に区分される旨回答している（甲21。以下「平成9年賃貸マンション事例」といい、平成7年分譲マンション事例と併せて「本件過去事例」という。）。

このような本件過去事例に照らせば、税務当局が、転売用マンションに係る課税仕入れを課税対応課税仕入れ等に区分する取扱いをしていたことは明らかである。

イ 税務当局が平成17年を境に取扱いを変更したこと

上記アのとおり、税務当局は、元々、転売用マンションに係る課税仕入れを課税対応課税仕入れに区分する取扱いをしていた。

しかし、平成17年11月5日、国税庁職員が執筆する「こんなときどうする 消費税Q&A」と題する加除式の文献に「現住建造物を転売目的で購入した場合の仕入税額控除」と題する設例（事実関係は平成9年賃貸マンション事例と同様である。）が追加され、同設例における課税仕入れは「建物の転売という課税売上と住宅の家賃という非課税売上げのための課税仕入れ」であるから共通対応課税仕入れに区分されるとの見解（従前と正反対の見解）が突如として示されることとなった（甲31，乙12）。

また、上記の設例が追加された僅か5日後（平成17年11月10日）には、国税不服審判所においても、転売用マンションに係る課税仕入れは共通対応課税仕入れに区分するのが相当であるとの初判断が示され（乙11の1），

その後も同種の裁決が引き続くようになった。

このような経緯に照らせば、税務当局が平成17年を境に転売用マンションに係る課税仕入れの用途区分を、課税対応課税仕入れから共通対応課税仕入れへと変更したことは明らかである。

(被告の主張の要旨)

(1)ア 憲法14条1項の下、各種の租税法律関係において、国民は平等に取り扱われなければならない(租税平等主義)、具体的には、同様の状況にあるものは同様に、異なる状況にあるものは状況に応じて異なって取り扱われる必要がある(平等取扱原則)。もっとも、租税法の執行段階においては、租税法律主義(憲法84条)の要請が働き、課税要件が充足されている限り、租税を減免する余地はないのであるから、課税要件の充足する課税処分については、その余の事情にかかわらず、平等取扱原則違反の問題は生じないというべきである。

イ これを本件についてみるに、前記1(被告の主張の要旨)及び別紙4(課税の根拠及び計算)のとおり、本件各更正処分は、消費税法所定の課税要件を充足するものであるから、同処分が平等取扱原則に反して違法となる余地はないというべきである。

(2)ア なお、税務当局(ないし被告)は、転売用マンションに係る課税仕入れの用途区分が争点となった他の審査請求や訴訟において、当該課税仕入れは共通対応課税仕入れに区分される旨一貫して主張してきており(甲10、乙11の1~3)、つまりは、平等取扱原則に従って「同様の状況にあるものは同様に取り扱っている」のだから、上記(1)イの点を措いたとしても、本件各更正処分が平等取扱原則に反するものでないことは明らかである。

イ この点、原告は、本件過去事例の存在を根拠に、税務当局は、従前、転売用マンションに係る課税仕入れを課税対応課税仕入れに区分する取扱いをしていたが、平成17年を境にその取扱いを変更したと主張する。

しかし、上記主張の根拠として原告が摘示する証拠（甲18, 19, 21）は、いずれも被告においてその存否を確認することができないものである。この点を措いたとしても、平成7年分譲マンション事例は、課税仕入れを行った日において当該マンションがいまだ貸し付けられていなかったという点で、本件とは事案を異にするものであるし、平成9年賃貸マンション事例については、過去の誤った一事例であるにすぎない。

したがって、本件過去事例の存在を根拠に、税務当局が、過去に転売用マンションに係る課税仕入れを課税対応課税仕入れに区分する取扱いをしていたとか、平成17年を境にその取扱いを変更したなどということとはできない。

3 争点(3) (国税通則法65条4項にいう「正当な理由」の有無) について (原告の主張の要旨)

国税通則法65条4項の「正当な理由」が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、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される（最高裁平成17年（行ヒ）第9号同18年4月20日第一小法廷判決・民集60巻4号1611頁等参照）。

これを本件についてみると、前記2（原告の主張）(3)記載のとおり、税務当局は、転売用マンションに係る課税仕入れの用途区分という租税法規の解釈上微妙な点を含む問題について、平成17年を境に課税上の取扱いを変更しているが、変更後の取扱いを国民の間に定着させるための措置は何ら講じていない。このような事情に鑑みれば、原告が従前の取扱いに従って本件各課税仕入れを課税対応課税仕入れに区分したことについて、その責めに帰することのできない客観的な事情があることは明らかであって、過少申告加算税の趣旨に照らしてもなお、原告に過少申告加算税を賦課することは不当又は酷になるというべきである。

そうすると、仮に本件各更正処分が適法であるとしても、納付すべき税額の計算の基礎となった事実が本件各確定申告時における計算の基礎とされていなかった

たことについて、国税通則法65条4項にいう「正当な理由」があると認められるから、本件各賦課決定処分はその根拠を欠き違法である。

(被告の主張の要旨)

原告は、税務当局が、転売用マンションに係る課税仕入れの用途区分について、平成17年を境に課税上の取扱いを変更したことを前提に、国税通則法65条4項にいう「正当な理由」があると主張しているが、前記2（被告の主張の要旨）のとおり、このような事実は認められないのであるから、原告の主張はその前提を欠き失当である。

以上

(別紙4)

被告の主張する課税の根拠及び計算

1 本件各更正処分の根拠及び適法性

(1) 本件各更正処分の根拠

被告が主張する原告の本件各課税期間に係る消費税等の各課税標準額及び納付すべき消費税等の額は、それぞれ次に述べるとおりである。

ア 平成27年3月期に係る更正処分の根拠

(ア) 課税標準額 (別表2-1①C欄) 35億4868万4000円

上記金額は、原告の平成27年3月期の消費税等の確定申告書(以下「平成27年3月期申告書」といい、他の本件各課税期間の消費税等の確定申告書についても同様に表記する。)に記載された金額と同額である。

(イ) 課税標準額に対する消費税額 (別表2-1②C欄)

2億1953万7883円

上記金額は、次のaの金額とbの金額との合計額であり、平成27年3月期申告書に記載された金額と同額である。

a 課税標準額に対する消費税額・税率4%適用分 (別表2-1②A欄)

700万7320円

上記金額は、消費税法29条の規定に基づき、前記(ア)の金額のうち、平成24年法律第68号5条の経過措置の適用を受ける課税資産の譲渡等に係る課税標準額1億7518万3000円(別表2-1①A欄)に税率100分の4を乗じて算出した金額であり、平成27年3月期申告書に記載された金額と同額である。

b 課税標準額に対する消費税額・税率6.3%適用分 (別表2-1②B欄) 2億1253万0563円

上記金額は、消費税法 29 条の規定に基づき、前記(ア)の金額のうち、前記 a の金額を除いた課税資産の譲渡等に係る課税標準額 33 億 7350 万 1000 円（別表 2-1 ①B 欄）に税率 100 分の 6.3 を乗じて算出した金額であり、平成 27 年 3 月期申告書に記載された金額と同額である。

(ウ) 控除対象仕入税額（別表 2-1 ④C 欄・別表 3-1 ⑩C 欄）

1 億 5992 万 4388 円

上記金額は、次の a の金額と b の金額との合計額である。なお、本件各課税期間に係る控除対象仕入税額の計算に当たっては、本件各課税売上割合がいずれも 100 分の 95 に満たないことから、原告が本件各課税期間を通じて選択した個別対応方式により計算する。

a 控除対象仕入税額・税率 4%適用分（別表 2-1 ④A 欄・別表 3-1 ⑮A 欄）
98 万 3827 円

上記金額は、次の(a)の金額に、(b)の金額に c の割合を乗じて計算した金額を加算した金額であり、平成 24 年法律第 68 号 5 条 7 項の経過措置の適用を受ける消費税法 30 条 1 項所定の仕入れに係る消費税額の控除に関する金額である。

(a) 課税対応課税仕入れの税額（別表 3-1 ⑧A 欄）△5 万 6539 円
上記金額は平成 27 年 3 月期申告書に記載された金額と同額である。

(b) 共通対応課税仕入れの税額（別表 3-1 ⑪A 欄）

286 万 6755 円

上記金額は平成 27 年 3 月期申告書に記載された金額と同額である。

b 控除対象仕入税額・税率 6.3%適用分（別表 2-1 ④B 欄・別表 3-1 ⑯B 欄）
1 億 5894 万 0561 円

上記金額は、次の(a)の金額に、(b)の金額に c の割合を乗じて計算した金額を加算した金額であり、消費税法 30 条 1 項所定の仕入れ（前記 a に含まれるものを除く。）に係る消費税額の控除に関する金額である。

(a) 課税対応課税仕入れの税額（別表 3 - 1 ⑧ B 欄）

7 8 0 1 万 1 6 9 7 円

上記金額は、次の i の金額から ii の金額を減算した金額である。

i 申告による課税対応課税仕入れの税額（別表 3 - 1 ⑨ B 欄）

2 億 0 9 9 5 万 3 8 2 7 円

上記金額は、平成 27 年 3 月期申告書に記載された金額と同額である。

ii 前記 i の課税対応課税仕入れの税額から減算すべき金額（別表 3 - 1 ⑩ B 欄）

1 億 3 1 9 4 万 2 1 3 0 円

上記金額は、前記 i の金額に含まれた本件各課税仕入れに係る消費税額（平成 27 年 3 月期の本件各マンションの取得価額の合計額 20 億 9 4 3 1 万 9 5 4 4 円と、これに係る消費税等の額の合計額 1 億 6 7 5 4 万 5 5 5 4 円との合計額 22 億 6 1 8 6 万 5 0 9 8 円に 108 分の 6.3 を乗じて算出した金額。）であり、本件各課税仕入れが、課税対応課税仕入れには区分されず、共通対応課税仕入れに区分されることから、課税対応課税仕入れの税額に含まれないものである。

(b) 共通対応課税仕入れの税額（別表 3 - 1 ⑪ B 欄）

2 億 2 3 0 0 万 1 3 7 3 円

上記金額は、次の i の算出根拠となった共通対応課税仕入れに係る支払対価の額（税込み）10 億 9 8 3 1 万 4 7 5 8 円、前記(a) ii の本件各課税仕入れに係る支払対価の額（税込み）22 億 6 1 8 6 万 5 0 9 8 円及び「ユーコート B」の課税仕入れに係る支払対価の額（税込

み) 4億6270万0832円との合計額38億2288万0688円に108分の6.3を乗じた金額である。

なお、上記22億6186万5098円は、前記(a)iiの税込金額であり、本件各課税仕入れが共通対応課税仕入れに区分されることから、共通対応課税仕入れの税額の算出根拠となる金額に含まれるべきものである。

また、上記「ユーコートB」の課税仕入れについて、原告は、平成27年3月期申告書において非課税対応課税仕入れに区分し、仕入税額控除の対象としていないが、その課税仕入れの日において、当該課税仕入れにより、将来、「ユーコートB」の建物を住宅として貸し付けることによる賃貸収入（非課税資産の譲渡等）及び当該建物の居住者に駐車場を賃貸することによる収入（課税資産の譲渡等）が生じることが予定されており、当該課税仕入れが共通対応課税仕入れに区分されることから、共通対応課税仕入れの税額の算出根拠となる金額に含まれるべきものである。

i 申告による共通対応課税仕入れの税額（別表3-1⑫B欄）

6406万8360円

上記金額は平成27年3月期申告書に記載された金額と同額である。

ii 共通対応課税仕入れの税額に加算すべき金額(別表3-1⑬B欄)

1億5893万3013円

上記金額は前記(b)の金額から前記iの金額を控除した金額である。

c 課税売上割合（別表3-1⑤C欄）

36.290747222（以下略）%

上記割合は、次の(a)の金額のうちに(b)の金額の占める割合である。

(a) 資産の譲渡等の対価の額の合計額（別表3-1④C欄）

98億9753万3090円

上記金額は平成27年3月期申告書に記載された金額と同額である。

(b) 課税資産の譲渡等の対価の額の合計額（別表3-1①C欄）

35億9188万8715円

上記金額は平成27年3月期申告書に記載された金額と同額である。

(エ) 差引税額（別表2-1⑩C欄） 5961万3400円

上記金額は、次のaの金額とbの金額との合計額（ただし、国税通則法119条1項の規定に基づき100円未満の端数金額を切り捨てた後の金額。後記イ(エ)及びウ(エ)において同じ。）である。

a 差引税額・税率4%適用分（別表2-1⑨A欄）602万3493円

上記金額は前記イaの金額から前記ウaの金額を控除した金額である。

b 差引税額・税率6.3%適用分（別表2-1⑨B欄）

5359万0002円

上記金額は前記イbの金額から前記ウbの金額を控除した金額である。

(オ) 既に還付の確定した本税額（別表2-1⑪C欄）1465万0657円

上記金額は、平成27年3月期申告書に記載された金額と同額である。

(カ) 差引納付すべき消費税額（別表2-1⑫C欄）7426万4000円

上記金額は、前記(エ)の金額と前記(オ)の金額との合計額（ただし、国税通則法119条1項の規定に基づき100円未満の端数金額を切り捨てた後の金額。後記イ(カ)及びウ(カ)において同じ。）である。

(キ) 合計差引地方消費税の課税標準額（別表2-1⑬C欄）

5961万3400円

上記金額は、次のaの金額とbの金額との合計額（ただし、国税通則法119条1項の規定に基づき100円未満の端数金額を切り捨てた後の金額。後記イ(キ)及びウ(キ)において同じ。）であり、地方税法72条の82の規定に基づく地方消費税の課税標準額である。

- a 地方消費税の課税標準額・税率4%適用分（別表2-1⑭A欄）

602万3493円

上記金額は、前記(エ)aの金額と同額である。

- b 地方消費税の課税標準額・税率6.3%適用分（別表2-1⑭B欄）

5359万0002円

上記金額は、前記(エ)bの金額と同額である。

- (ク) 納付すべき譲渡割額（別表2-1⑯C欄） 1596万6600円

上記金額は、次のaの金額とbの金額との合計額（ただし、地方税法20条の4の2第3項の規定に基づき100円未満の端数金額を切り捨てた後の金額。後記イ(ク)及びウ(ク)において同じ。）である。

- a 納付すべき譲渡割額・税率4%適用分（別表2-1⑰A欄）

150万5873円

上記金額は、地方税法72条の83（平成24年法律第69号1条による改正前のもの。）の規定に基づき、前記(キ)aの金額に税率100分の25を乗じて算出した金額である。

- b 納付すべき譲渡割額・税率6.3%適用分（別表2-1⑰B欄）

1446万0794円

上記金額は、地方税法72条の83の規定に基づき、前記(キ)bの金額に税率63分の17を乗じて算出した金額である。

- (ケ) 既に還付の確定した譲渡割額（別表2-1⑱C欄） 407万2865円

上記金額は平成27年3月期申告書に記載された金額と同額である。

- (コ) 差引納付すべき譲渡割額（別表2-1⑳C欄） 2003万9400円

上記金額は、前記(ク)の金額と前記(ケ)の金額との合計額（ただし、地方税法20条の4の2第3項の規定に基づき100円未満の端数金額を切り捨てた後の金額。後記イ(コ)及びウ(コ)において同じ。）である。

- (カ) 納付すべき消費税等の額（別表2-1㉑C欄） 9430万3400円

上記金額は、前記(カ)の金額と前記(コ)の金額との合計額であり、原告が平成27年3月期に係る更正処分により新たに納付すべき消費税等の額である。

イ 平成28年3月期に係る更正処分の根拠

(ア) 課税標準額（別表2-2①C欄） 47億2440万2000円

上記金額は平成28年3月期申告書に記載された金額と同額である。

(イ) 課税標準額に対する消費税額（別表2-2②C欄）

2億9763万7326円

上記金額は、次のaの金額とbの金額との合計額であり、平成28年3月期申告書に記載された金額と同額である。

a 課税標準額に対する消費税額・税率4%適用分（別表2-2②A欄）

0円

上記金額は、平成24年法律第68号5条の経過措置の適用を受ける課税資産の譲渡等について、消費税法29条の規定に基づき算出される金額であるが、前記(ア)の金額に、当該課税資産の譲渡等に係る金額が含まれていないため生じないものであり、平成28年3月期申告書にはその金額が記載されていない。

b 課税標準額に対する消費税額・税率6.3%適用分（別表2-2②B欄） 2億9763万7326円

上記金額は、消費税法29条の規定に基づき、前記(ア)の金額に税率100分の6.3を乗じて算出した金額であり、平成28年3月期申告書に記載された金額と同額である。

(ウ) 控除対象仕入税額（別表2-2④C欄・別表3-2⑯C欄）

1億8255万5815円

上記金額は、次のaの金額とbの金額との合計額である。

- a 控除対象仕入税額・税率4%適用分（別表2-2④A欄・別表3-2⑱A欄） 5783円

上記金額は、次の(a)の金額に、(b)の金額にcの割合を乗じて計算した金額を加算した金額であり、平成24年法律第68号5条7項の経過措置の適用を受ける課税仕入れについての消費税法30条1項所定の仕入れに係る消費税額の控除に関する金額である。

- (a) 課税対応課税仕入れの税額（別表3-2⑩A欄） 1440円

上記金額は平成28年3月期申告書に記載された金額と同額である。

- (b) 共通対応課税仕入れの税額（別表3-2⑭A欄） 1万2847円

上記金額は平成28年3月期申告書に記載された金額と同額である。

- b 控除対象仕入税額・税率6.3%適用分（別表2-2④B欄・別表3-2⑲B欄） 1億8255万0032円

上記金額は、次の(a)の金額に、(b)の金額にcの割合を乗じて計算した金額を加算した金額であり、消費税法30条1項所定の仕入れ（前記aに含まれるものを除く。）に係る消費税額の控除に関する金額である。

- (a) 課税対応課税仕入れの税額（別表3-2⑩B欄）

9639万9639円

上記金額は、次のiの算出根拠となった課税対応課税仕入れに係る支払対価の額（税込み）48億1182万3890円から本件各課税仕入れに係る支払対価の額（税込み）31億5929万1124円を控除した16億5253万2766円に108分の6.3を乗じた金額及び次のiの算出根拠となった課税資産の譲渡等にのみ要する特定課税仕入れに係る支払対価の額3万0089円に100分の6.3を乗じた金額の合計額である。上記31億5929万1124円は、平成28年3月期の本件各マンションの取得価額の合計額29億2526万9562円と、これに係る消費税等の額の合計額2億3402万

1562円との合計額であり、本件各課税仕入れが、課税対応課税仕入れには区分されず、共通対応課税仕入れに区分されることから、課税対応課税仕入れの税額の算出根拠となる金額に含まれないものである。

i 申告による課税対応課税仕入れの税額（別表3-2⑫B欄）

2億8069万1621円

上記金額は平成28年3月期申告書に記載された金額と同額である。

ii 前記iの課税対応課税仕入れの税額から減算すべき金額（別表3-2⑬B欄）

1億8429万1982円

上記金額は、前記(a)の金額から前記iの金額を控除した金額である。

(b) 共通対応課税仕入れの税額（別表3-2⑭B欄）

2億5478万3115円

上記金額は、次のiの算出根拠となった共通対応課税仕入れに係る支払対価の額（税込み）12億0740万2783円と前記(a)の本件各課税仕入れに係る支払対価の額（税込み）31億5929万1124円との合計額43億6669万3907円に108分の6.3を乗じた金額及び次のiの算出根拠となった課税資産の譲渡等と非課税資産の譲渡等に共通して要する特定課税仕入れの金額94万1343円に100分の6.3を乗じた金額の合計額である。上記31億5929万1124円は、前記(a)の本件各課税仕入れの税込金額であり、本件各課税仕入れが、共通対応課税仕入れに区分されることから、共通対応課税仕入れの税額の算出根拠となる金額に含まれるべきものである。

i 申告による共通対応課税仕入れの税額（別表3-2⑮B欄）

7049万1133円

上記金額は平成28年3月期申告書に記載された金額と同額である。

- ii 共通対応課税仕入れの税額に加算すべき金額(別表3-2⑩B欄)

1億8429万1982円

上記金額は、前記(b)の金額から前記iの金額を控除した金額である。

- c 課税売上割合(別表3-2⑤C欄)

33.813227180(以下略)%

上記割合は、次の(a)の金額のうちに(b)の金額の占める割合である。

- (a) 資産の譲渡等の対価の額の合計額(別表3-2④C欄)

142億0610万5035円

上記金額は平成28年3月期申告書に記載された金額と同額である。

- (b) 課税資産の譲渡等の対価の額の合計額(別表3-2①C欄)

48億0354万2569円

上記金額は平成28年3月期申告書に記載された金額と同額である。

- (エ) 差引税額(別表2-2⑩C欄) 1億1508万1500円

上記金額は、次のbの金額からaの金額を控除した金額である。

- a 控除不足還付税額・税率4%適用分(別表2-2⑧A欄)

5783円

上記金額は、前記(ウ)aの金額から前記(イ)aの金額を控除した金額である。

- b 差引税額・税率6.3%適用分(別表2-2⑨B欄)

1億1508万7294円

上記金額は、前記(イ)bの金額から前記(ウ)bの金額を控除した金額である。

(オ) 既に還付の確定した本税額（別表２－２⑪Ｃ欄） ６８９万５４０４円

上記金額は平成２８年３月期申告書に記載された金額と同額である。

(カ) 差引納付すべき消費税額（別表２－２⑫Ｃ欄）

１億２１９７万６９００円

上記金額は、前記(エ)の金額と前記(オ)の金額との合計額である。

(キ) 合計差引地方消費税の課税標準額（別表２－２⑬Ｃ欄）

１億１５０８万１５００円

上記金額は、次のｂの金額からａの金額を控除した金額であり、地方税法７２条の８２の規定に基づく地方消費税の課税標準額である。

ａ 譲渡割額の還付額の基礎となる消費税額・税率４％適用分（別表２－２⑬Ａ欄） ５７８３円

上記金額は、前記(エ) a の金額と同額である。

ｂ 地方消費税の課税標準額・税率６．３％適用分（別表２－２⑭Ｂ欄）

１億１５０８万７２９４円

上記金額は、前記(エ) b の金額と同額である。

(ク) 納付すべき譲渡割額（別表２－２⑯Ｃ欄） ３１０５万３８００円

上記金額は、次のｂの金額からａの金額を控除した金額である。

ａ 還付すべき譲渡割額・税率４％適用分（別表２－２⑯Ａ欄）

１４４５円

上記金額は、地方税法７２条の８８第２項（平成２４年法律第６９号１条による改正前のもの。後記ウ(ク) a において同じ）の規定に基づき、前記(キ) a の金額に税率１００分の２５を乗じて算出した金額である。

ｂ 納付すべき譲渡割額・税率６．３％適用分（別表２－２⑰Ｂ欄）

３１０５万５３０１円

上記金額は、地方税法７２条の８３の規定に基づき、前記(キ) b の金額に税率６３分の１７を乗じて算出した金額である。

(ケ) 既に還付の確定した譲渡割額（別表２－２⑱C欄） １８６万０５４９円
上記金額は、平成２８年３月期申告書に記載された金額と同額である。

(コ) 差引納付すべき譲渡割額（別表２－２⑳C欄） ３２９１万４３００円
上記金額は、前記(ク)の金額と前記(ケ)の金額との合計額である。

(サ) 納付すべき消費税等の額（別表２－２㉑C欄）
１億５４８９万１２００円
上記金額は、前記(カ)の金額と前記(コ)の金額との合計額であり、原告が平成２８年３月期に係る更正処分により新たに納付すべき消費税等の額である。

ウ 平成２９年３月期に係る更正処分の根拠

(ア) 課税標準額（別表２－３①C欄） ５５億９４３７万４０００円
上記金額は平成２９年３月期申告書に記載された金額と同額である。

(イ) 課税標準額に対する消費税額（別表２－３②C欄）
３億５２４４万５５６２円
上記金額は、次の a の金額と b の金額との合計額であり、平成２９年３月課税期間確定申告書の②「消費税額」欄（乙１の３・１頁）に記載された金額と同額である。

a 課税標準額に対する消費税額・税率４％適用分（別表２－３②A欄）
０円

上記金額は、平成２４年法律第６８号５条の経過措置の適用を受ける課税資産の譲渡等について、消費税法２９条の規定に基づき算出される金額であるが、前記(ア)の金額に、当該課税資産の譲渡等に係る金額が含まれていないため生じないものであり、平成２９年３月期申告書にはその金額が記載されていない。

b 課税標準額に対する消費税額・税率６．３％適用分（別表２－３②B欄）
３億５２４４万５５６２円

上記金額は、消費税法29条の規定に基づき、前記(ア)の金額に税率100分の6.3を乗じて算出した金額であり、平成29年3月期申告書に記載された金額と同額である。

(ウ) 控除対象仕入税額（別表2-3④C欄・別表3-3⑱C欄）

3億0866万0487円

上記金額は、次のaの金額とbの金額との合計額である。

a 控除対象仕入税額・税率4%適用分（別表2-3④A欄・別表3-3⑱A欄）4987円

上記金額は、次の(a)の金額に、(b)の金額にcの割合を乗じて計算した金額を加算した金額であり、平成24年法律第68号5条7項の経過措置の適用を受ける課税仕入れについての消費税法30条1項所定の仕入れに係る消費税額の控除に関する金額である。

(a) 課税対応課税仕入れの税額（別表3-3⑩A欄）180円

上記金額は平成29年3月期申告書に記載された金額と同額である。

(b) 共通対応課税仕入れの税額（別表3-3⑭A欄）1万4097円

上記金額は平成29年3月期申告書に記載された金額と同額である。

b 控除対象仕入税額・税率6.3%適用分（別表2-3④B欄・別表3-3⑱B欄）3億0865万5500円

上記金額は、次の(a)の金額に、(b)の金額にcの割合を乗じて計算した金額を加算した金額であり、消費税法30条1項所定の仕入れ（前記aに含まれるものを除く。）に係る消費税額の控除に関する金額である。

(a) 課税対応課税仕入れの税額（別表3-3⑩B欄）

1億8978万1892円

上記金額は、次のiの算出根拠となった課税対応課税仕入れに係る支払対価の額（税込み）77億2002万0091円から本件各課税仕入れに係る支払対価の額（税込み）44億6692万1381円を

控除した32億5309万8710円に108分の6.3を乗じた金額及び次のiの算出根拠となった課税資産の譲渡等に要する特定課税仕入れに係る支払対価の額28万2563円に100分の6.3を乗じた金額の合計額である。上記44億6692万1381円は、平成29年3月期の本件各マンションの取得価額の合計額41億3603万8320円とこれに係る消費税等の額の合計額3億3088万3061円との合計額であり、本件各課税仕入れが、課税対応課税仕入れには区分されず、共通対応課税仕入れに区分されることから、課税対応課税仕入れの税額の算出根拠となる金額に含まれないものである。

i 申告による課税対応課税仕入れの税額（別表3-3⑫B欄）

4億5035万2306円

上記金額は平成29年3月期申告書に記載された金額と同額である。

ii 前記iの課税対応課税仕入れの税額から減算すべき金額（別表3-3⑬B欄）

2億6057万0414円

上記金額は、前記(a)の金額から前記iの金額を控除した金額である。

(b) 共通対応課税仕入れの税額（別表3-3⑭B欄）

3億4853万8825円

上記金額は、次のiの算出根拠となった共通対応課税仕入れに係る支払対価の額（税込み）15億0722万5241円と前記(a)の本件各課税仕入れに係る支払対価の額（税込み）44億6692万1381円との合計額59億7414万6622円に108分の6.3を乗じた金額及び次のiの算出根拠となった課税資産の譲渡等と非課税資産の譲渡等に共通して要する特定課税仕入れに係る支払対価の額74万5075円に100分の6.3を乗じた金額の合計額である。上記

44億6692万1381円は、前記(a)の本件各課税仕入れの税込金額であり、本件各課税仕入れが、共通対応課税仕入れに区分されることから、共通対応課税仕入れの税額の算出根拠となる金額に含まれるべきものである。

i 申告による共通対応課税仕入れの税額（別表3-3⑮B欄）

8796万8411円

上記金額は平成29年3月期申告書に記載された金額と同額である。

ii 共通対応課税仕入れの税額に加算すべき金額(別表3-3⑯B欄)

2億6057万0414円

上記金額は、前記(b)の金額から前記iの金額を控除した金額である。

c 課税売上割合（別表3-3⑰C欄）

34.106274659（以下略）%

上記割合は、次の(a)の金額のうちに(b)の金額の占める割合である。

(a) 資産の譲渡等の対価の額の合計額（別表3-3⑱C欄）

166億7092万5030円

上記金額は平成29年3月期申告書に記載された金額と同額である。

(b) 課税資産の譲渡等の対価の額の合計額（別表3-3⑲C欄）

56億8583万1479円

上記金額は平成29年3月期申告書に記載された金額と同額である。

(エ) 差引税額（別表2-3⑳C欄）

4378万5000円

上記金額は、次のbの金額からaの金額を控除した金額である。

a 控除不足還付税額・税率4%適用分（別表2-3㉑A欄）4987円

上記金額は前記(ウ)aの金額から前記(イ)aの金額を控除した金額である。

b 差引税額・税率6.3%適用分（別表2-3㉒B欄）

4 3 7 9 万 0 0 6 2 円

上記金額は前記(イ) b の金額から前記(ウ) b の金額を控除した金額である。

(オ) 既に還付の確定した本税額 (別表 2 - 3 ⑪ C 欄)

1 億 2 7 9 1 万 4 4 7 8 円

上記金額は平成 2 9 年 3 月期申告書に記載された金額と同額である。

(カ) 差引納付すべき消費税額 (別表 2 - 3 ⑫ C 欄)

1 億 7 1 6 9 万 9 4 0 0 円

上記金額は、前記(エ)の金額と前記(オ)の金額との合計額である。

(キ) 合計差引地方消費税の課税標準額 (別表 2 - 3 ⑬ C 欄)

4 3 7 8 万 5 0 0 0 円

上記金額は、次の b の金額から a の金額を控除した金額であり、地方税法 7 2 条の 8 2 の規定に基づく地方消費税の課税標準額である。

a 譲渡割額の還付額の基礎となる消費税額・税率 4 % 適用分 (別表 2 - 3 ⑬ A 欄) 4 9 8 7 円

上記金額は、前記(エ) a の金額と同額である。

b 地方消費税の課税標準額・税率 6 . 3 % 適用分 (別表 2 - 3 ⑭ B 欄) 4 3 7 9 万 0 0 6 2 円

上記金額は、前記(エ) b の金額と同額である。

(ク) 納付すべき譲渡割額 (別表 2 - 3 ⑯ C 欄) 1 1 8 1 万 5 1 0 0 円

上記金額は、次の b の金額から次の a の金額を控除した金額である。

a 還付すべき譲渡割額・税率 4 % 適用分 (別表 2 - 3 ⑯ A 欄) 1 2 4 6 円

上記金額は、地方税法 7 2 条の 8 8 第 2 項の規定に基づき、前記(キ) a の金額に税率 1 0 0 分の 2 5 を乗じて算出した金額である。

b 納付すべき譲渡割額・税率 6 . 3 % 適用分 (別表 2 - 3 ⑰ B 欄) 1 1 8 1 万 6 3 6 5 円

上記金額は、地方税法72条の83の規定に基づき、前記(キ)bの金額に税率63分の17を乗じて算出した金額である。

(ケ) 既に還付の確定した譲渡割額（別表2-3⑱C欄）

3451万6505円

上記金額は、平成29年3月期申告書に記載された金額と同額である。

(コ) 差引納付すべき譲渡割額（別表2-3⑳C欄） 4633万1600円

上記金額は、前記(ク)の金額と前記(ケ)の金額との合計額である。

(カ) 納付すべき消費税等の額（別表2-3㉑C欄）

2億1803万1000円

上記金額は、前記(カ)の金額と前記(コ)の金額との合計額であり、原告が平成29年3月期に係る更正処分により新たに納付すべき消費税等の額である。

(2) 本件各更正処分の適法性

被告が主張する原告の本件各課税期間の納付すべき消費税額及び地方消費税の譲渡割額は、それぞれ前記(1)のとおりであり、本件各更正処分における納付すべき消費税額及び地方消費税の譲渡割額といずれも同額であるから、本件各更正処分はいずれも適法である。

2 本件各賦課決定処分の根拠及び適法性

(1) 本件各賦課決定処分の根拠

期限内申告書が提出された場合において、更正がされ、当初の申告に係る税額より更正後の税額が上回ることとなったときには、その更正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こととされている（国税通則法65条1項）。そして、更正により納付すべき税額が、その国税に係る期限内申告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、当該超える部分に相当する税額に100

分の5の割合を乗じて計算した金額を加算することとされている（国税通則法65条2項）。

前記1(2)のとおり、本件各更正処分はいずれも適法であるところ、本件各更正処分により、原告が新たに納付すべき税額の計算の基礎となった事実につき、本件各更正処分前における税額の計算の基礎とされていなかったことについて、国税通則法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、本件各更正処分に伴って原告に課されるべき過少申告加算税の額は、以下述べるとおりである。

ア 平成27年3月期 1412万円

上記金額は、国税通則法65条1項の規定に基づき、平成27年3月期に係る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9430万円（ただし、国税通則法118条3項の規定に基づき1万円未満の端数金額を切り捨てた後の金額。後記イ及びウにおいて同じ。）に100分の10の割合を乗じて算出した943万円と新たに納付すべき税額9430万3400円のうち50万円を超える部分に相当する金額9380万円（ただし、国税通則法118条3項の規定に基づき1万円未満の端数金額を切り捨てた後の金額。後記イ及びウにおいて同じ。）に100分の5の割合を乗じて算出した469万円との合計額である。

イ 平成28年3月期 2320万8500円

上記金額は、国税通則法65条1項の規定に基づき、平成28年3月期に係る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1億5489万円に100分の10の割合を乗じて算出した1548万9000円と新たに納付すべき税額1億5489万1200円のうち50万円を超える部分に相当する金額1億5439万円に100分の5の割合を乗じて算出した771万9500円との合計額である。

ウ 平成29年3月課税期間 3267万9500円

上記金額は、国税通則法65条1項の規定に基づき、平成29年3月期に係る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2億1803万円に100分の10の割合を乗じて算出した2180万3000円と新たに納付すべき税額2億1803万1000円のうち50万円を超える部分に相当する金額2億1753万円に100分の5の割合を乗じて算出した1087万6500円との合計額である。

(2) 本件各賦課決定処分の適法性

被告が主張する本件各更正処分に伴って原告に課されるべき過少申告加算税の額は、それぞれ前記(1)アからウまでのとおりであり、本件各賦課決定処分における過少申告加算税の額といずれも同額であるから、本件各賦課決定処分はいずれも適法である。

以上