



同族会社への不動産の一括転貸方式に係る所得税法第 157 条の
適用可否が争点となった地裁判決について

第 121 回 2025 年 8 月 1 日（金）

発表者 星田 寛

※MJS 租税判例研究会は、株式会社ミロク情報サービスが主催する研究会です。

※MJS 租税判例研究会についての詳細は、MJS コーポレートサイト内、租税判例研究会のページをご覧ください。

＜MJS コーポレートサイト内、租税判例研究会のページ＞

<https://www.mjs.co.jp/seminar/sozeihanrei.html>

同族会社への不動産の一括転貸方式に係る所得税法第 157 条の適用可否が争点となった地裁判決「司法書士業等を営む者の不動産所得について同族会社との間の不動産賃貸借契約により得た賃貸料につき、「所得税の負担を不当に減少させる結果となると認められるもの」には当たらない、とした一部取り消した裁判例」について

令和 6 年 3 月 13 日判決大阪地方裁判所第 2 民事部(令和 4 年(行ウ)第 60 号所得税更正処分取消請求事件(一部容認、控訴) TAINSZ888-2668

はじめに (以下の下線、マーカーは筆者による。また、筆者の疑問を記す)

司法書士業及び不動産賃貸業を営む原告「以下 X という」は、東住吉税務署長(処分行政庁)「以下 Y という」から、平成 27 年分から平成 29 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)に関し、事業所得について X が納税申告において必要経費に算入した接待交際費の全部及び減価償却費の一部を必要経費に算入することができないとし、不動産所得について所得税法 157 条 1 項を適用して X が同族会社に賃貸した不動産に係る約定賃貸料を適正賃貸料に引き直して算定するなどとして、令和 2 年 1 月 5 日付けで、本件各年分の所得税等の各更正処分及び過少申告加算税の各賦課決定処分を受けた。X は、Y から、平成 27 年課税期間までの課税期間をいい、その他の課税期間も同様に表記する。)から平成 29 年課税期間まで(以下「本件各課税期間」という)の消費税及び地方消費税に関し、納税申告において課税仕入れに係る支払対価の額に算入された交際費が課税仕入れに当たらずこれに係る消費税額を控除することができないなどとして、本件各課税期間の消費税等の各更正処分及び過少申告加算税の各賦課決定処分を受けた。本件は X が Y 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。

本報告は、不動産賃貸業に係る所得税法 157 条 1 項の適用についてのみ取扱う。

1 事実の概要 (争いのない事実、証拠及び弁論の趣旨より容易に認められる事実)

(1) **当事者等** 原告 X は、肩書住所地において「A」の屋号で B 士業を営むとともに、自己の所有する不動産を賃貸して賃貸料を得る不動産賃貸業を営んでいる。C 同族会社(以下「C という」)は、本店所在地を X の肩書住所地と同じ場所とし、目的を不動産賃貸借管理業務、不動産コンサルタント業、林業及びこれらに附帯する一切の業務とし、代表取締役を X とする株式会社であり、D を商号変更し、移行したことにより設立された。X は、C の発行済株式の全てを有しており、C は、法人税法 2 条 10 号にいう同族会社に当たる。C において、X が代表取締役を務め、X の配偶者 E が取締役を務め、X の長女 F 及び F の配偶者 G で X の養子等が従業員として勤務している。

(2) X と C 同族会社との間の賃貸借契約 X は、平成 23 年頃までは、自己の所有す

る不動産を個別に第三者に賃貸して第三者から賃料収入を得るなどしていたが、平成24年7月以降、Cとの間で、当時自己が所有していた別表1の順号1から22までの不動産を含む合計27の不動産をCに一括して賃貸し、Cから賃料収入を得るようになった（以下、「本件賃貸借契約」といい、本件賃貸借契約の対象不動産を「本件不動産」という）。本件賃貸借契約は、C同族会社が本件不動産を第三者に個別に賃貸する（転貸する）ことを前提とするものである（その後平成26年6月までに、上記合計27の本件不動産のうち合計5の不動産をC以外の第三者に売却し、Xは、別表1の「売却等」欄記載のとおり、①平成27年分の途中である平成27年4月に別表1の順号21及び22の各不動産をC以外の第三者に売却し、②平成28年分の途中である平成28年2月から4月までの間に別表1の順号14から20までの各不動産をCに売却し、③平成29年分の途中である平成29年2月及び3月に別表1の順号12及び13の各不動産をC以外の第三者に、同年3月に本件不動産のうち別表1の順号10及び11の各不動産をCにそれぞれ売却した。本件各年分（平成27年分から平成29年分まで）の本件賃貸借契約の内容は、下表のとおりであり、いずれの契約においても、Cが本件不動産を転貸することができる旨の約定がある。

	平成27年分	平成28年分	平成29年分
賃料	月額1,500万円 (年額1億8千万円)	1,200万円 (年額1億44百万円)	800万円 (年額96百万円)
物件	別表1の順号1～22	別表1の順号1～20	別表1の順号1～13

(5) 本件各処分等（訴訟に至る経緯）

ア 確定申告等 Xは、Yに対し、本件各年分の所得税等及び本件各課税期間の消費税等に係る各確定申告書をいずれも法定申告期限までに提出し、別表2-1から別表2-3まで及び別表3の各「確定申告」欄記載のとおり、それぞれ申告をした。本件各年分の総所得金額は、別表2-1から別表2-3のとおり、不動産所得の金額及び事業所得の金額等の合計額である。Xは、後記イのXに対する税務調査が開始されるまでに、Yに対し、Xの氏名及び住所並びにXが本件各年分の12月31日において有する財産の種類、数量及び価額並びに債務の金額その他必要な事項を記載した調書を提出した。

イ 本件調査 Y所属の調査担当者は、平成30年8月23日、Xの税務代理人に対し税務調査の事前通知を行い、その後、同年9月6日にXの事務所に臨場して実地の調査を行うなどした。令和2年1月31日、Xの税務代理人に対し、修正申告を勧奨した。

ウ 修正申告 Xは、令和2年4月28日、各修正申告書を提出し、別表2-1から別表2-3まで及び別表3の各「修正申告」欄記載のとおり、それぞれ修正申告をした。本件各修正申告書の内容は、本件各年分の事業所得に係る接待交際費のうち、特定のコンビニエンスストアにおける支払及びX所有の車両のうちベントレーに係る減価償却費の28%相当額を必要経費に算入しないというものであったところ、これは、前記イの本件調査担当者が勧奨した修正申告の内容とは異なるものであった。

エ 本件各処分 Y は、令和 2 年 1 1 月 5 日付けで、それぞれ別表 2－1 から別表 2－3 ま
で及び別表 3 の各「更正処分等」欄記載のとおり、本件各処分をした。本件所得税等各更
正処分は、①事業所得に関し、本件接待交際費及び本件減価償却費を、事業所得の金額の計
算上、必要経費に算入することはできないこと、②不動産所得に関し、本件賃貸借契約につ
いて所得税法 1 5 7 条を適用し、C が本件不動産を第三者に転貸することにより受け取る
転貸料から、X と同族関係にない不動産管理会社に本件不動産の管理を委託したとした場
合に支払うべき管理料の額を差し引いたものを、適正賃貸料とし、X が本件賃貸借契約によ
り得ている賃貸料を上記適正賃貸料に引き直して不動産所得の金額を計算することにした
こと等を処分の理由とする。

オ 審査請求 X は、令和 3 年 2 月 4 日国税不服審判所長に対し審査請求をした。国税不服
審判所長は、令和 4 年 1 月 2 7 日付けで、X の審査請求をいずれも棄却する旨の裁決をした。

(6) **本件訴えの提起** X は、令和 4 年 5 月 2 日、本件訴えを提起した。

請求内容は、Y が令和 2 年 1 1 月 5 日付けで X に対してした、更正処分のうち次の金額を
超える部分並びに過少申告加算税の賦課決定処分をいずれも取り消す。

- ・平成 2 7 年分の総所得金額 3 1 2 2 万 1 5 3 4 円、納付すべき税額 4 0 8 1 万 5 7 0 0 円
- ・平成 2 8 年分の総所得金額 6 9 3 万 8 5 2 9 円、納付すべき税額 6 2 1 0 万 6 1 0 0 円
- ・平成 2 9 年分の総所得金額マイナス 5 5 5 万 3 4 1 9 円、納付すべき税額 7 1 9 8 万 8 2
0 0 円 を超える部分

2 争点 以下の 4 つであるが、本報告では (3) のみを取り扱う。

(1) 本件接待交際費の必要経費該当性の有無（所得税等に係る争点）及び本件交際費の
課税仕入れ該当性の有無（消費税等に係る争点）

(2) 本件減価償却費の必要経費該当性の有無（所得税等に係る争点）

(3) 本件賃貸借契約に係る所得税法 1 5 7 条 1 項適用の可否及び効果（所得税等に係る
争点）

ア 「これを容認した場合にはその株主等である居住者又はこれと政令で定める特殊の関
係のある居住者の所得税の負担を不当に減少させる結果となると認められるもの」という
要件の充足性の有無

イ 本件賃貸借契約の適正賃貸料の金額

(4) 本件各処分の信義則違反の違法性の有無（前回調査結果通知と本件各更正処分との
関係）（所得税等及び消費税等に係る争点）

3 被告・原告の主張

争点 (3)（本件賃貸借契約に係る所得税法 1 5 7 条 1 項適用の可否及び効果）について
（被告 Y の主張）（TAINS 9～15/42）

ア 所得税法 1 5 7 条 1 項の「所得税の負担を不当に減少させる結果となると認められる」

について

所得税法 157 条 1 項の趣旨及び内容に鑑みれば、同項にいう「これを容認した場合にはその株主等である居住者又はこれと政令で定める特殊の関係のある居住者の所得税の負担を不当に減少させる結果となると認められるもの」とは、同族会社の行為又は計算のうち、経済的かつ実質的な見地において不自然、不合理なもの、すなわち経済的合理性を欠くものであって、所得税の負担を減少させる結果となるものをいうと解される。

イ X が C と締結した本件賃貸借契約は経済的合理性を欠くものであること

(ア) X が本件賃貸借契約に基づき取得した賃貸料は、C が取得した転賃料に比して著しく低額であること

a X は、自らが第三者との間で直接賃貸借契約を締結して、C が得る程度の転賃料収入相当額を賃貸料として得ることが可能であったはずであるが、C に本件不動産を一括して賃貸したことにより、C が得た転賃料収入よりも低額な賃貸料を得るにとどまっている。本件各年分において X が取得した本件賃貸料と C 転賃料収入を比較すると、X が取得した本件賃貸料は C 転賃料収入の 60% にも満たず、著しく低額であったというべきである。

X が取得した賃貸料 / C 転賃料収入

平成 27 年分 1 億 8 0 0 0 万円 / 3 億 2 8 8 0 万 1 7 9 7 円

平成 28 年分 1 億 4 4 0 0 万円 / 2 億 4 0 9 1 万 0 6 7 6 円

平成 29 年分 9 6 0 0 万円 / 1 億 6 1 5 1 万 2 3 2 8 円

b X は、管理等の全てを C に任せていたため、X が第三者に委託した場合に支払う管理料及び同管理料以外の経費を C が負担している。C は、本件不動産に係る公租公課、水道光熱費、広告宣伝費、清掃費、保守費、修繕費、賃貸料及び雑費等を負担することとなっているが、C がこれらの管理料等を負担することを考慮したとしても、X が取得した本件賃貸料は C 転賃料収入に比して著しく低額であるといわざるを得ない。

まず、C 転賃料収入と X が取得した本件賃貸料との差額をみると、

平成 27 年分の差額 1 億 4 8 8 0 万 1 7 9 7 円

平成 28 年分の差額 9 6 9 1 万 0 6 7 6 円

平成 29 年分の差額 6 5 5 1 万 2 3 2 8 円 であり、

上記各差額が C 転賃料収入において占める割合は、

平成 27 年分の割合 45.25%

平成 28 年分の割合 40.22%

平成 29 年分の割合 40.56% である。

転賃人である C が転賃するに当たり、特別な負担を負っており、又は、何らかの付加価値を加えているといえない限り、各差額は管理料等相当額にすぎないのであって、各差額が C 転賃料収入において占める割合はいずれも 40% を超えている。一般的に適正とされる管理料の割合が 6.32% ないし 6.37% 程度であること、管理料等としては極めて高額であるといわざるを得ない。C は X の同族会社であり、経済的実質は同一の取引主体とみ

ることができる」ところ、本件賃貸料と C 転貸料収入に著しい差額を生じさせた原因を管理料等の負担だけで説明することはできず、本来 X が収益すべき賃料を C に付け替えただけにすぎないとみざるを得ない。利益の付け替えに経済的合理性を見いだすことはできない。

(イ) X が算定した本件賃貸料には経済的合理性がなく、到底適正な価額とはいえないこと
a X は、C との間で、平成 26 年 12 月 26 日付け、平成 27 年 12 月 26 日付け及び平成 28 年 12 月 26 日付けで、それぞれ契約期間を翌年とする、各年分の本件賃貸借契約を締結した。X は、本件賃貸借契約に係る契約書とともに、年間売上高や翌年分の収入見込み金額等を記載したものと解される「サブリース料 再考について」の書面を作成した。本件再考書面の「サブリース料／年間売上高 比率」欄には、C 転貸料収入の年間合計額に占める割合が記載され、これに基づき、本件賃貸料の見直しがされた。

平成 30 年分の本件賃貸借契約に係る「サブリース料 再考について」と題する書面の本件比準表をみると、本件賃貸料が C 転貸料収入に占める割合は、平成 24 年分から平成 30 年分までの順に、53.8%、57.9%、65.7%、54.7%、59.5%、54.5%、55.3%とされており、平成 26 年分で 60%を超えたことを除けば、全て 60%未満の割合になるように本件賃貸料が見直されている。X が算定した本件賃貸料は、C 転貸料収入のおおむね 60%未満に算定されており、極めて低額なものであった。

b 本件再考書面の「H24～26」欄の C 転貸料収入は、平成 24 年分から平成 26 年分までの平均値等を記載しているわけではなく、平成 25 年分及び平成 26 年分の C 転貸料収入を考慮することなく、単に平成 24 年分の C 転貸料収入のみを用いている。一般に不動産の賃貸料は、不動産の種類、構造、築年数等の諸事情を考慮して算定されるものであるところ、平成 24 年分の本件賃貸借契約における本件不動産の月額賃料 2000 万円は、C 転貸料収入に比して著しく低額である点を措いても、不動産の空室リスクについて何らかの検討をした形跡もなく、その算定根拠が不明であるから、およそ合理的な金額ということとはできない。平成 24 年分の本件賃貸借契約における本件不動産の月額賃料に合理性はなく、そのように合理性を欠く賃料を基に算定した、平成 24 年分の本件賃貸料の平成 24 年分の C 転貸料収入に占める割合を用いることに合理性はない。本件賃貸料が C 転貸料収入に占める割合を、平成 24 年分割合（53.8%）に近づけようとして、平成 25 年分以降の割合（57.9%、65.7%、54.7%、59.5%、54.5%、55.3%）を見直したのであれば、やはり、いずれも合理性はないといわざるを得ない。また、平成 27 年分の本件再考文書の記載からすれば、平成 27 年分の C 転貸料収入の見込額が平成 24 年分の C 転貸料収入の 74%に相当することから、平成 24 年分から平成 26 年分までの本件賃貸料月額 2000 万円に、上記 74%を乗じ、調整の上、平成 27 年分の本件賃貸料を算定したものと解される。同様にして、平成 28 年分及び平成 29 年分の本件賃貸料を算定したものと解される。そうすると、平成 27 年分から平成 29 年分までの本件賃貸料は、いずれも平成 24 年分（から平成 26 年分まで）の本件賃貸料月額 2000 万円を基に算定されたものであると解される。ところで、平成 24 年分の本件賃貸料に合理性がない以上、これ

を基に算定した平成27年分から平成29年分までの本件賃貸料についても、やはり合理性はないというべきである。

c 以上のとおり、Xが算定した本件賃貸料は、C転賃料収入と比較して極めて低額であって経済的合理性がないことはもとより、本件各年分の本件賃貸料の算定の基礎とされている平成24年分の本件賃貸料は、契約期間中に対象不動産につき空室が生じた場合の負担（空室リスク）、賃料の滞納が生じた場合の負担（滞納リスク。以下、これらを併せて「空室リスク等」という）の諸条件を踏まえて決められたものではなく、そもそも合理性がないから、そのように合理性を欠く平成24年分の本件賃貸料を基に算定された平成27年分から平成29年分までの本件賃貸料も合理性がない。（筆者：空室リスク等の検証の仕方・帰納法もある/事実がなければ合理性がないと一般的に解すべきことなのか？）

ウ 本件賃貸借契約は、Cの設立目的及び契約内容等から実質的に管理委託方式と同視することができること Cの設立目的は、不動産の賃貸借管理業務等であり、不動産賃貸借そのものを目的としていない。仮に本件賃貸借契約が純然たる賃貸借契約（転賃方式）なのであれば、賃借人（転賃人）であるCは、原則として、当該不動産の用法に従ってこれを自由に使用収益することができるはずであるが（民法616条、594条1項）、本件賃貸借契約においては、Cの遵守事項が詳細に定められており、Cにおいて自由に使用収益することはもはや不可能といい得る。また、一般的な転賃方式による契約を締結する場合、空室や賃料の滞納が生じることにより、賃借人が大きな損失を被ることになりかねないから、空室リスク等を十分に検討して賃貸料が定められるものと解される。しかし、X及びCは、本件賃貸借契約を締結するに当たり、空室リスク等について具体的に検討することなく、単に平成24年分のC転賃料収入のみを基準として本件賃貸料を算定している。また、Cにおいても、空室リスク等が実現した場合に備え、過去の実績に基づいて社内留保をするなどの会計処理をしたなどの事情もない。このような契約方式は、もはや一般的な転賃方式による契約とは大きく異なるといえる。本件賃貸借契約のような転賃方式では、賃借人が得る転賃料収入と賃借人が賃貸人に支払う賃貸料の差額には、賃借人が行う賃借物の維持管理費用が含まれており、その限度で管理委託方式における管理手数料と経済的実質が同一であるといえることができる。（筆者：その限度以外の特殊な要素はないのか？）

本件賃貸借契約は、純粋な転賃方式とは大きく異なり、その実質は、管理委託方式に非常に近いものである。Xは、Cの発行済株式の全てを有しており、実質的にみると、XとCは同一の経済主体であると評価することができる。Xが自身の利益だけでなくCの利益も併せて考慮し、双方の経済的利益を一体として考慮して締結されたものと考えられる以上、本件賃貸借契約によってもたらされるXの収入とCの収入についても一体として評価することができる、Cの収入はXの収入として評価することができる。形式的には、転賃方式が採用されているが、実質的には、Xが管理料相当額を負担しているのであって、管理委託方式における管理料を支払っていたものと評価すべきである。（筆者：引き直し？課税上、法人格を否認しているのか？）前記イのとおり、本件賃貸料には経済的合理性がないところ、本

件賃貸借契約は、形式的には転貸方式であるが、経済的合理性等という観点から実質的にみると、Cが本件不動産の管理業務を受託し、その対価とした管理料、すなわち、C転貸料収入と本件賃貸料及びC負担経費との差額を受領する（Xからみれば、管理料相当額をCに支払う）管理委託方式の契約と同視することができる。Xはもともと複数の不動産を第三者に賃貸し、同族会社であるCはそれらの不動産の管理業務を行っていたところ、空室リスク等を考慮したものでない限り、あえて、改めてCとの間で、目的物たる不動産をCが管理する業務を行うことを内容とするマスターリース契約を締結しなければならない必要性は認め難い。また、一般的なマスターリース契約においては、当事者双方が様々なリスクについて考慮し、経営上生じる様々な費用をどちらが負担するかを総合考慮した適正な賃貸料を計算して定める必要があるが、XとCとの間でこのような検討を行った上で適正な賃貸料が定められた形跡はない。さらに、マスターリース契約は、一棟の建物ごとあるいは一箇所の駐車場ごとにそれぞれ別々に定められるのが通常であるが、転貸借の目的として複数のマンション及び複数の駐車場（本件不動産）を一緒にたにして一通の契約書に掲げられている。マスターリース標準契約書においては、転貸借の目的物である不動産を特定した上で、賃借人である不動産管理会社等による管理の範囲を特定するため、転貸借の目的物である不動産について面積等の様々な情報が記載されるが、Cによる管理業務の対象である本件不動産に係る情報が記載されていないに等しく、Cによる本件不動産の管理の範囲が明らかではない。当事者であるCの業務を行う者は、X、Xの配偶者E、Xの娘F及びその配偶者Gであって、大手不動産会社等とは異なる家族経営の会社であり、本件不動産の管理業務ないし転貸業務を、形式的にはCが行うことになったとはいえ、実質的には、もともとXが賃貸業務を行っていたときと大きく異なるものではない。一方で、Cが負う管理義務としての建物維持管理業務の具体的な内容は、賃貸住宅管理委託契約書ないし管理委託標準契約書が定める管理業務の内容と大きな違いはない。実質的には管理委託方式と同視することができる。（筆者；空室リスク等を検証していないといい、そのことが一般と、大手と違い、家族でしていることが管理委託の事実の証明になるのか）

エ Xの本件賃貸料に基づいて算出された所得税額は、適正な賃貸料を基礎として算出した所得税額と比較して、その負担を不当に減少させる結果となると認められること

（ア） 本件適正賃貸料の算定方法等について

a 本件適正賃貸料を求める方法には種々の方法があるものと考えられるところ、不動産賃貸料は、不動産の種類、構造、築年数等によって大きく異なり得るものであるから、本件不動産に係る本件適正賃貸料と他の同業者の不動産賃貸料とを単純に比較して算定することは極めて困難であり、仮にそれが可能であったとしても、貸し付けている不動産が同一のものでないから、直ちにその数値の合理性、正確性が担保されるものではない。Xは、本件不動産をCに一括で賃貸してCから本件賃貸料を受け取り、Cは、本件不動産を第三者に転貸して転借人である第三者からC転貸料収入を受け取っているが、CがXの同族会社であり、その経済的実質は同一であると評価することができることからすれば、実質的に

は、C 転貸料収入は X の収入であると評価することができる。そうすると、転貸人である C が転貸するに当たり、特別な負担を負っており、又は、何らかの付加価値を加えているとはいえない以上（筆者：C が X と一体だから C がリスクを負担していないといえる？）、本件賃貸料と C 転貸料収入の差額は、管理料等にすぎないと評価することができる。また、本件不動産の管理や修繕等は、本件賃貸借契約上、C に委託されている（筆者：？）から、C 転貸料収入の金額から、C 負担経費及び本件不動産に係る適正な管理料の額（X が本件不動産の管理のみを同族会社でない不動産管理会社に委託した場合に通常支払うべき管理料の額）を差し引くことにより、X の本件適正賃貸料を算定することができる。

本件賃貸借契約のような転貸方式では、通常、賃借人が賃借物に係る維持管理業務を行う旨が定められており、その賃貸料も賃借人において賃借物に係る維持管理業務を行うことを前提に定められている。賃借人が得る転貸料収入と賃借人が賃貸人に支払う賃貸料の差額には、賃借人が行う賃借物の維持管理費用が含まれており、その限度で管理委託方式における管理委託料と経済的実質が同一であるといえることができる。本件適正賃貸料を算定するに当たり、X 所有の賃貸用不動産の全てについて、転貸料収入に対する空室リスク等を一棟ないし一室ずつ算定することにより、X が不動産管理会社から適正に受領すべき賃貸料を算定するという方法も考えられるが、このような方法によって、本件適正賃貸料を算定することは困難であり、本件適正賃貸料を算定するためには、マスターリース契約を行っている同業者と X とを単純に直接対比するという方法以外の方法によらざるを得ない。本件適正賃貸料を算定する主な方法としては、①転貸方式を採用する事業者の賃貸料額を基に算定する方法、②本件不動産の諸条件を、サブリース業を事業としている複数の不動産管理会社等に提示し、当該不動産管理会社等による算定額を基に算定する方法、③管理委託方式を基に算定する方法（処分行政庁が採用した方法）が考えられる。X は、本件不動産に係る不動産賃貸業を営むに当たり、転貸方式を採用しているため、①又は②の方法により本件適正賃貸料を求めることが最も直截な方法である。しかし、①の方法は、本件適正賃貸料を、転貸方式を採用している他の事業者の不動産賃貸料と単純に比較して算定することは極めて困難であり、仮にそれが可能であるとしても、対象不動産が同一ではないから、直ちにその数値の合理性、正確性が担保されるものではない。また、②の方法は、本件適正賃貸料の算定の依頼に応じる不動産管理会社等を見付け出すこと自体が非常に困難である上、仮に当該不動産管理会社等が何らかの方法で適正な賃貸料を算定したとしても、直ちにその数値の合理性、正確性が担保されるものではない。①又は②の方法により本件適正賃貸料を求めることに合理性は認められない。一方、本件賃貸借契約のような転貸方式では、賃借人が得る転貸料収入と賃借人が賃貸人に支払う賃貸料の差額には、賃借人が行う賃借物の維持管理費用が含まれており、その限度で管理委託方式における管理手数料と経済的実質が同一であるといえることができること、同業者の抽出作業を機械的かつ無作為に行うことができることからすれば、③の方法が、①又は②のような直接的に本件適正賃貸料を算定する方法に

比べて、その算定した額に合理性が認められ、これを採用する必要性もあるというべきである。そして、③の方法でも、本件適正賃貸料の算定に当たっては、後記bのとおり本件各年分のC転貸料収入すなわちCが現実に受領した転貸料収入の実額を基にしており、その金額は実際の空室状況が反映されたものであり、また、Cが滞納等のリスクを負担することとなっていたとしても、当該リスクに係る損失は、本件適正賃貸料の算定に当たり控除するC負担経費に計上されているから、③の方法を用いて本件適正賃貸料を算定する場合でも、Cが被る空室リスク等は、既に考慮されたものというべきである。(筆者：転貸借方式では適正賃貸料の算定が困難なこと、管理委託料ならば空室リスク等が考慮されているから、適正?)

b 本件適正管理料の算定方法について

本件適正管理料は、Xが同族関係にない不動産管理会社に対して賃貸物件の管理を委託した場合に支払うべき管理料であり、当該管理料と賃貸料収入金額との間には一定の相関関係ないし比例関係が存在すると認められるから、本件適正管理料を求める方法について、Yは、Xと一定の類似性を有する同業者（以下「比準同業者」という）を抽出し、当該比準同業者の賃貸料収入金額のうちの経常収入金額（家賃、共益費等の経常的収入をいい、権利金、礼金、保証金償却相当額、更新料、解約損害金等の臨時的収入を除いたもの）に占める支払管理料の金額の割合の平均値を求め、C転貸料収入の金額のうちの経常収入金額相当額に本件適正管理料割合を乗じて、本件適正管理料を算出した。その上で、Yは、C転貸料収入から本件適正管理料及びC負担経費相当額をそれぞれ控除した金額を本件適正賃貸料として算出した。C転貸料経常収入の内訳は、それぞれ別表4の順号①及び②のとおりであり、C転貸料収入の内訳は、それぞれ別表4の順号③から⑤までのとおりである。また、本件各年分のC負担経費の内訳は、それぞれ別表4の順号⑪から⑱までのとおりである。

c 比準同業者を抽出する基準等

比準同業者の抽出に当たり、本件各年分において下記〈ア〉から〈ケ〉までの抽出基準を設定し、当該各基準を全て満たす者を抽出した。

〈ア〉 Xの納税地を所轄するYを始めとする大阪市内の納税地を所轄する税務署長及び大阪市に隣接する納税地を所轄する税務署長に対し、確定申告書を提出していること

〈イ〉 青色申告書により所得税の確定申告書を提出していること

〈ウ〉 集合住宅及び駐車場の両方を賃貸する不動産賃貸業を営む者であること

〈エ〉 不動産賃貸について、転貸方式による貸付けを行っていないこと

〈オ〉 海外に存する不動産を貸し付けていないこと

〈カ〉 全ての年分において、不動産所得に係る経常収入金額（家賃、共益費等の経常的収入をいい、権利金、礼金、保証金償却相当額、更新料、解約損害金等の臨時的収入を除いたもの）が、8027万9164円以上6億5065万3762円以下であること

〈キ〉 上記〈ウ〉に係る賃貸不動産の全部の管理業務を同族関係にない不動産管理会社（法人税法2条10号に規定する同族会社に該当しないもの）に委託しており、その管理委託の内容が、主として賃貸借契約の締結及び更新、賃借人の募集並びに賃料等の集金であること

〈ク〉 管理委託料の支払がされていること

〈ケ〉 課税に係る不服申立て又は訴訟が係属中でないこと

以上の経緯で抽出された比準同業者は、上記抽出基準の下で機械的に抽出されたものであり、業種、業態及び事業規模等において X と類似性を有するから合理的である。

d 比準同業者に係る本件適正管理料割合及び本件適正管理料

前記 c の条件で抽出された比準同業者は、別表 6 のとおり、全部で 16 件であり、それぞれの事業者間に通常存在する程度の偏差をその平均値によって捨象される程度に合理的な件数であるといえる。また、前記 c のとおり、比準同業者は、合理的な抽出基準の下で機械的に抽出された同業者であることからすれば、いずれも合理性を有するものといえる。比準同業者を基に算定した本件適正管理料割合は、別表 6 のとおり、平成 27 年分が 6.32%、平成 28 年分が 6.37%、平成 29 年分が 6.33% である。また、本件適正管理料割合を用いて計算された本件適正管理料は、別表 4 の順号⑩の各「本件適正管理料」欄のとおり、平成 27 年分が 2056 万 0659 円、平成 28 年分が 1516 万 7077 円、平成 29 年分が 1016 万 3343 円である。

(イ) 本件適正賃貸料及び X の不動産所得に加算すべき金額等

前記 (ア) d の本件適正管理料に基づいて算定した X の本件適正賃貸料は、別表 4 の順号⑫の各「本件適正賃貸料」欄のとおり、平成 27 年分が 2 億 5349 万 7634 円、平成 28 年分が 1 億 8814 万 2094 円、平成 29 年分が 1 億 2720 万 1255 円である。本件賃貸料の金額との差額は、別表 4 の順号〈22〉の各「本件適正賃貸料と本件賃貸料との差額」欄のとおり、平成 27 年分が 7349 万 7634 円、平成 28 年分が 4414 万 2094 円、平成 29 年分が 3120 万 1255 円である。本件賃貸料を本件適正賃貸料に引き直して算定したときの X の不動産所得の金額は、別表 7 の本件各年分の「不動産所得の金額」の各「引き直した後の額」欄のとおり、平成 27 年分が 1 億 1461 万 8939 円、平成 28 年分が 5570 万 6547 円、平成 29 年分が 3405 万 9386 円である。

(ウ) 引き直し計算による総所得金額に係る所得税額と X の修正申告における総所得金額に係る所得税額 賃貸料を適正賃貸料に引き直して算定した場合の総所得金額に係る所得税額と本件賃貸料を前提とした X の修正申告における総所得金額に係る所得税額との差額は、以下のとおりである（別表 7 の本件各年分の各「総所得金額に係る税額」欄参照）。

a 平成 27 年分 引き直した税額 124 万 9800 円 修正申告の税額 873 万 4400 円 差額 3251 万 5400 円

b 平成 28 年分 引き直した税額 1617 万 2200 円 修正申告の税額 14 万 7900 円 差額 1602 万 4300 円

c 平成 29 年分 引き直した税額 575 万 6800 円 修正申告の税額 0 円 差額 575 万 6800 円

X は、本件賃貸料に基づいて不動産所得を算定した結果、本件各年分の 3 年間で 5429 万 6500 円 (= 3251 万 5400 円 + 1602 万 4300 円 + 575 万 6800 円) もの

多額な所得税の額を不当に減少させているのである。同族会社である C の行為又は計算の結果、X の所得税の「負担を不当に減少させ」と認められる。(筆者：29 年分の 575 万余円も不当に当たるのか?)

X は、C から X の給与所得に該当する役員報酬を得ており、その役員報酬の原資は C 転貸料収入であることからすれば、この点においても X が C に所得を付け替えることにより、給与所得控除の額のみで自己の総所得金額を少額に計算しているということもできる。このような所得税の不当な減少額は、当該給与所得控除の額に対応する分だけ少額に算定されていたといえる。(筆者：給与所得に対する税負担分についての対応調整は?)

オ X の主張について

X が指摘する本件賃貸借契約のメリットは、サブリースの一般論を述べるものにすぎず、X と C との関係及び本件賃貸借契約に当てはまるものではない。X は、本件賃貸借契約を締結することで申告・納税の簡素化というメリットが得られるというが、管理委託方式か転貸方式かによる差異として生じるものではない(筆者：?)。複数の棟の集合住宅や駐車場等を一括して転貸借の目的物にすることに経済的合理性を認めるためには、まずもってそれぞれの物件で適正な賃貸料の検討を行っていることが前提となるのであり、検討を行わないまま、契約の経済的合理性を論じることは失当であるところ、前提となる個々の不動産の適正な賃貸料を検討した形跡はないから、経済的合理性が認められる余地はない。経済的合理性を欠いた内容の本件賃貸借契約を締結することができたのは、その相手が X の同族会社である C だからこそと考えられる。X は、デッドクロス現象に対処する必要があったと主張するが、X は、平成 10 年頃から逐次賃貸用集合住宅を新築等して取得するようになったといい、それ以降の減価償却の方法は旧定額法又は定額法であり、償却費の額は毎年同額であることから、年の経過に従って減価償却費の額が減少することはなく、デッドクロス現象に対処しなければならないという状況にはなかった(筆者：大修繕費?)。X が顧問税理士に相談し、アドバイスを受けていたというが、経済的合理性を基礎づけるものではない。前回調査結果通知は、本件賃貸借契約の合理性を基礎づけるものではない。

(原告 X の主張) TAINS 15~18/42

ア 本件所得税等各更正処分の問題点

(ア) 所得税法 157 条 1 項の解釈運用について 所得税法 157 条 1 項は、手続法は実体的権利を守るために存在するという原則に対する例外規定であり、制限的・抑制的に解釈運用されなければならない。

(イ) 転貸方式(サブリース)と管理委託方式(一般管理)との違いについて

a 本件各更正処分は、転貸方式においても管理業務の委託が含まれることが通常であるとし、管理委託方式も転貸方式も、経済的実質は同一のものと考えられるとする。サブリース(転貸方式)におけるマスターリース契約(原賃貸借契約)において、賃貸人(オーナー)が賃借人(サブリース会社)に対し管理費を支払うという概念は存在せず、転貸方式の中に

管理業務の委託が含まれるというのは、技巧的に過ぎ、論理的に破綻している（筆者：？）。

管理委託方式と転貸方式との間に共通項を見出そうとすること自体が誤りであり、現在広く行われているサブリースの理解を著しく欠くものである。

b サブリースとは、オーナーは賃貸物件を一括で貸し出し、不動産会社（サブリース会社）は、それを入居者に転貸する契約である。オーナーは賃借人（サブリース会社）から賃料を受け取り、それを売上げとする仕組みである。オーナーからすれば、サブリース会社を介在させる関係で、入居者から受け取る賃料より売上げは少なくなるというデメリットがあるが、空室リスク等が避けられて収入が安定し、滞納金の回収の手間と時間を省くことができる。また、オーナーと入居者との間の契約関係が遮断されることから、オーナーにとっては賃貸物件や滞納賃料、敷金返還を巡る訴訟のリスクから解放されるメリットもある。オーナーからすれば、売上げが平準化して安定する結果、税務申告が簡易化されるなどのメリットがある。サブリース会社からすれば、期中に退去事象が生じるなど空室が複数生じたために想定していた賃料収入が得られなかったとしても、オーナーに対して契約で定められた賃料の支払を継続しなければならないことや、退去後の原状回復費用の負担、次の入居者募集のための広告費の負担等が生じ、収支が一時的に大きなマイナスになるリスクがあるが、オーナーに支払う賃料は、入居者から受け取る想定賃料総額から相当程度（通常15%～25%程度）減額して設定するなど、相当低額に設定され、入居者を上手に確保し、退去者を抑えることができるなどすれば、多くの利益を得ることができるというメリットがある。

c 管理委託方式では、管理委託を受ける会社は、入居者の賃料の受取窓口となり、支払われた賃料から5%～9%程度の委託料を受け取り、残りをオーナーに支払うだけであり、入居者が退去して受取賃料が減っても、何のリスクも負担しない。

オーナー側からみれば、サブリース（転貸方式）は、収益が減少するが、収益が安定し、契約管理コストが著しく軽減される方式に対し、管理委託方式は、収益を最大化することもあれば、収益が大きく減少する危険があるという変動幅の大きな方式であるといえる。サブリースと管理委託方式は、経済的効果も目的も異にするものであり、無理やり共通項を見出しても意味がなく、経済的実質は同一のものと考えられるということではできない。本件各更正処分は、サブリース会社の受け取る賃料差益が大きいことを理由に課税処分をすることができるという間違った思い込みで結論を出したものであり、違法である。

（ウ） 同業者の解釈の誤りについて 管理委託方式の同業者の管理料の平均値を6.33%などと算出し、オーナーであるXが受け取るべき適正賃貸料を算出している。同業者率が信用に足りない上、サブリースについては管理費の同業者率を観念することができない（筆者：？）。管理委託方式と転貸方式とは、異なる契約形式であるから、仮に同業者率を算出するのであれば、サブリース事業者について十分な調査を行う必要があるが、本件調査担当者は、サブリース事業者について調査することを拒絶し、調査を行わないまま、本件所得税等各更正処分をした。同業者の解釈を誤っている。

（エ） 前回調査では、サブリースの契約形態を前提として不動産所得を計上したところ、

そのまま承認された。前回調査と本件調査とで、原告所有の不動産の賃貸借契約の契約形態（サブリース）は全く同じであるから、前回調査では承認されたが、本件調査では改められることになるというのは著しく不合理である。本件賃貸借契約を否認し、各更正処分のとおり更正することになれば、Xの不動産所得の金額が増加する半面、Cの売上金額は減少することになるので、Cの納税額を減額変更する必要が生じることとなる。X分及びC分を合算して再計算・差引計算すると、両者の納税額の総額は多少増額する（筆者：？）見込みではあるが、本件賃貸借契約を無理に否認してまでの意味があると理解することはできない。

イ 本件賃貸借契約は、経済的合理性を欠くものではないこと

（ア）最高裁令和4年4月21日第一小法廷判決は、法人税法132条1項に関するものであるが、所得税法157条1項と同趣旨の規定であるので、本件に当てはめれば、本件賃貸借契約が経済的合理性を欠くものか否かは、その目的や契約に至った諸事情を総合的に考慮して判断すべきこととなる。

（イ） サブリース（転貸方式）の目的の合理性

a 一般論としてのサブリース契約を締結する目的は、前記ア（イ）bのとおりである。

b Xにとってのサブリースの合理性（Xが平成23年当時に多数の物件を所有していたこと）XがCとの間でサブリースに係る契約を締結するようになったのは平成23年であるところ、XがCとの間で、本件賃貸借契約（一括サブリースに係る契約）に切り換えたのは、平成24年7月である。その当時、Xは、一棟マンション24棟（居室695室）、店舗19戸、駐車場167台分等の多数の不動産を所有していた。Xは、単なる賃貸マンション等のオーナーではなく、多数の不動産を保有し、Cや配偶者Eが全ての株式を有する同族会社で賃貸管理やメンテナンスを行い、多角的な賃貸経営を行っていた実業家である。Xの所有不動産は戸数が非常に多く、物件ごとに管理委託方式で管理業者に任せることになれば、管理業者のやり方に応じて個別に対応することとなり、その作業は非常に煩雑となる。空室リスク等も避けられず、転貸借関係に係る訴訟に巻き込まれた場合の負担も見逃せないことから、これらのリスクを回避するため、管理委託方式ではなくサブリースを選択することは、Xにとって合理的である。サブリースを選択することで、Xの確定申告時の売上集計が簡素化され、申告業務と納税準備がスムーズに行えることとなり、Xにとって大きなメリットである。Xが平成24年7月以降にCとの間で一括サブリースに係る契約を締結する前は、Xは、Xの所有する物件ごとに、XがCとの間でサブリースに係る契約を締結し、更にCが外部管理業者と一般管理又はサブリースに係る契約を締結して管理したり、Xが直接管理業者との間で管理委託契約を締結したり、Xが直接賃借人に賃貸したり、Xが直接サブリース業者との間でサブリースに係る契約をしたりしていた。

したがって、Xがサブリースを選択することは、目的において強い合理性が認められ、Xがサブリースの形態を利用することは極めて合理的である。

c XがCとの間で本件賃貸借契約（一括サブリース契約）を締結することの合理性
XがCとの間で本件賃貸借契約（一括サブリースに係る契約）を締結したことについては、

以下の事情があり、合理性が認められる。

(a) 用途の異なる物件をサブリースの対象とする必要があること

X の所有物件全てを対象として、サブリース会社 1 社との間で一括して契約することができれば、サブリースを選択する X のメリットを最大化できる。通常のサブリース会社では、住居や店舗、駐車場といった用途の異なる物件を対象とせず、また、同じ用途のものでも別棟の複数物件を一括してサブリースの対象とすることにも消極的である。X の目的を実現するためには、C との間で、全ての物件を一括してサブリースの対象とすることが必要になる。C は、サブリースした物件について、自主管理することもあるが（駐車場の一部等）、更にサブリース会社や管理委託会社と契約するなどして管理することもある。

(b) 築年数 10 年を目途に物件の売却を計画的に進める予定にしていたこと

X は、デッドクロス現象（銀行からの借入金を利用して賃貸マンションを新築又は購入した場合、借入金の利息の支払は必要経費になるが、元金の返済は必要経費にならないところ、築 8 年から 12 年まで頃になると、減価償却費が少なくなって必要経費がなくなり、利益が計上され、所得税等を納付することが必要になる一方、元金の返済は継続するため、実際には現金が出ていくが、帳簿上は利益が計上されてこれに課税されてしまうという現象とい、減価償却費の節税効果（筆者：？）が失われる時期（転換点）をデッドクロスという）への対処のため、新築後 10 年程度経過した物件は計画的に売却していくことを考えていた。X は、平成 24 年から平成 29 年にかけて、24 棟の所有マンションのうち 13 棟を売却しており、計画的に物件売却や資産の入替えを行っていた。X が自ら物件の賃貸管理等をしながら、同時に売却処分を行うのは、X に掛かる負担が大きくなりすぎる。そこで、物件管理は、C（実際には C の担当社員である X の養子等の長女 F 及び F の配偶者 G）を通じて行うこととし、X は、売却処分のための物件の選定、仲介業者との協議や売却価額の設定、購入希望者への対応等に時間と労力を割くことにした。役割分担を明確にする意味で、X と C との間で一括サブリースに係る契約を締結することは合理的であった。X は、自己の所有する収益マンションの数が多くなり、管理の煩雑さを軽減することや、デッドクロスを迎える物件を計画的に処分して X の資産の入替えを図り、同時に収益マンションの経営主体を C に移していったのであり、いわば同族会社を含めた組織再編を行ったのである。

(c) 本件賃貸借契約（一括サブリース契約）に切り換えた経緯

i X は、当時、不動産の賃貸経営の主体を X から C に移行させようと考えていたこと X は、平成 24 年から平成 29 年にかけて 24 棟の所有マンションのうち 13 棟を売却し（年 2 棟以上）、計画的に物件売却や資産の入替えをしていたところ、前記（b）のデッドクロス現象への対処だけでなく、今後の不動産経営の主体を X から法人である C に移行させる戦略と結び付くものであった。X は、平成 23 年当時、多数の有料収益物件を保有して経営的にも安定し、十分な蓄えを有するに至ったところ、今後の事業の展開を考えたときに、個人資産を増大させる方針を継続するか、個人と法人の事業を切り分けて不動産事業を X から C に移行させていくかの分岐点に差し掛かっていると感じていた。X は、個人として事

業拡大を図るのは一旦やめて、不動産事業は法人である C で行うこととし、X としては B 士業と規模を抑えた資産運用にとどめる方針にしようと考えたのである。X は、軌道に乗った個人事業を法人化して経営の合理化を図っていくことは、本来の株式会社制度の趣旨にかなうものであり、不動産収益事業を C に移行させようと考えた。平成 23 年当時の X の戦略は、至極合理的な発想に基づくものである。当時還暦を迎えていた X が将来的な事業承継等も視野に入れて、収益事業を法人に移行させるのは賢明な判断であり、組織再編と等価的な戦略判断であるといえる。(筆者：本件賃貸料の多寡と再編は因果関係があるのか?)

ii X と C の所有物件の推移 実際、平成 23 年以降の新規物件購入は、ほとんど全てを C で行い、X の所有物件は第三者に売却したり、C に譲渡したりすることを進めていった。

iii 一括サブリースは C に不動産事業を移行させる際の過渡的な形態であったこと X は、前記 i のとおり、平成 23 年頃、不動産事業を X から C に移行させることを計画し、順次進めていったが、X の所有物件は 30 件（棟）以上あったため、これを一挙に C に移転することはできなかった。物件に銀行の担保が設定されており、C が購入するとしても、銀行の融資承認を得る必要があったためであった。X は、過渡的な対応策として、所有と経営を分離させ、所有は X、経営は C とすることとし、その手段として選択したのが一括サブリースという形態であった。不動産事業を X から切り分け、C に委託したということになる。

d 賃貸料の算定について 契約形態としてサブリースを選択するとして、C が X に対して支払う賃貸料をどういう基準で算定するかは様々な考え方があり得る。X としては、不動産事業の主体を C に移行させることが目的であったため、自らが受け取る賃料を多く受け取ることは考えていなかった。一定の基準は必要であろうと次のように考えた。賃貸料の算定の基準として、①本件賃貸借契約の賃貸料は、X が不動産を取得する際に受けた銀行からの借入れに係る約定弁済額、火災保険料、固定資産税等の必要資金を下回らない金額とすること、②C の対象物件の賃料収入と X に支払う賃借料の差額により、C の事業運営と経費が賄えること、③本件賃貸借契約の契約期間中に対象物件の売却があったとしても、本件賃貸借契約の賃料は減額しないため、売却予定物件の賃料収入を除外しても、C の事業運営に支障が生じないようにすることという基準である。対象物件が売却されても賃料が変動しないのであるから、C は、空室リスク等のみならず、売却物件の室料全てを失うリスクを負うことになるし、一括サブリースを引き受けることで、賃貸物件の価値が失われないように維持管理する責務を負うこととなる。平成 24 年 7 月以降の一括サブリースに係る賃貸料について、①前年（平成 23 年）の X の必要資金〔土地購入や建物新築の際の銀行からの借入れに係る約定弁済額、物件保全のための保険料（火災保険料、施設賠償責任保険料）及び固定資産税の合計額〕の年額は、約 2 億 1 5 5 0 万円であったので、上回る金額として、月額 1 8 0 0 万円（年額 2 億 1 6 0 0 万円）から月額 2 0 0 0 万円（年額 2 億 4 0 0 0 万円）までの範囲で検討し、月額 2 0 0 0 万円に設定することとし、②サブリースの対象物件の平成 23 年の賃料収入は約 4 億 3 2 5 0 万円であったので、C が X に支払う賃借料（年額 2 億 4 0 0 0 万円）との差額は、約 1 億 9 2 5 0 万円となるところ、C の経費を賄うのに十分

であると考え、③平成24年以降に売却を予定していた二つの物件の年額賃料は、約3640万円であったが、差し引いても、Cの事業運営や経費の支払に支障は生じないと判断し、平成24年7月以降の本件賃貸借契約の賃料を月額2000万円に設定した。

e 税理士等と相談するなど手順を尽くして慎重に対応してきたこと Xは、多数の物件を所有していたことから、空室リスク等や訴訟リスクを回避し、税務申告への対応等を考え、Cとの間で一括サブリース契約を選択した。また、デッドクロス現象への対処として物件の売却を計画的に進めるためにもCとの間で一括サブリース契約を締結して役割分担を明確化しようと考えた。平成23年当時の担当税理士（顧問）に相談し、そのアドバイスを受けて行ったものであり、プロである税理士に相談し、そのアドバイスを受けるという手順を尽くした。Xは、アドバイスにより、全物件を一括してCとの間でサブリース契約を締結することとしたのである。Xは、前回調査において、調査担当者に対し、本件賃貸借契約を締結した事情や目的を説明し、その上で是認通知である前回調査結果通知を受けた。手順を尽くして慎重に判断し、税務署にも理解を得たものと考えて、本件賃貸借契約を継続してきたのであり、本件賃貸借契約の合理性を基礎づける事情として重要である。

4 当裁判所の判断 TAINS 22～28/42

争点（3）（本件賃貸借契約に係る所得税法157条1項適用の可否及び効果）について

（1） 所得税法157条1項にいう「その株主等である居住者又はこれと政令で定める特殊の関係のある居住者の所得税の負担を不当に減少させる結果となると認められるもの」の意義について

所得税法157条1項は、同項各号に掲げる法人である同族会社等においては、支配する株主等の所得税の負担を不当に減少させるような行為又は計算が行われやすいことに鑑み、税負担の公平を維持するため、株主等の所得税の負担を不当に減少させる結果となると認められる行為又は計算が行われた場合に、正常な行為又は計算に引き直して当該株主等に係る所得税の更正又は決定を行う権限を税務署長に認めたものである。同項にいう「これを容認した場合にはその株主等である居住者又はこれと政令で定める特殊の関係のある居住者の所得税の負担を不当に減少させる結果となると認められるもの」とは、同族会社等の行為又は計算のうち、経済的かつ実質的な見地において不自然、不合理なもの、すなわち経済的合理性を欠くものであって、当該株主等の所得税の負担を減少させる結果となるものをいうと解するのが相当である（最高裁平成16年7月20日第三小法廷判決、法人税法132条1項に関する最高裁令和4年4月21日第一小法廷判決参照）。本件のような株主等を賃貸人とし同族会社等を賃借人とする不動産の賃貸借契約が経済的合理性を欠くものか否かについては、当該賃貸借契約の目的、賃料の金額や契約の諸条件を含む当該賃貸借契約の内容等の諸事情を総合的に考慮して判断するのが相当である。経済的合理性を欠くものか否かの検討に当たっては、①当該賃貸借契約が、通常は想定されない手順や方法に基づいたり、実態とはかい離した形式を作出したり、その賃料が適正な賃料に比して著しく低

額なものにされたりしているなど、不自然なものであるかどうか、②税負担の減少以外に当該賃貸借契約を締結することの合理的な理由となる事業目的その他の事由が存在するかどうか等の事情を考慮するのが相当である。経済的合理性を欠くものか否かを検討することとする。(筆者：①と②の関係？総合的な判断基準は？)

(2) 認定事実

前記前提事実に加え、後記の証拠及び弁論の全趣旨によれば、以下の事実が認められる。

ア 本件賃貸借契約の締結に至る経緯

(ア) Xは、平成23年以前は、自らが主体となって、自己の所有する不動産を賃貸する不動産賃貸業を営んでいた。Xは、平成24年7月の直前においては、当時自己が所有していた別表1の順号1から22までの不動産を含む合計27の不動産〔マンション(1棟又は区分)、店舗、駐車場、病院又は事務所である。〕を賃貸していたところ、一部は、Cのほか、4つの団体(不明)に不動産管理業務を委託した上で、第三者に賃貸し(管理委託方式)、それ以外のものについては、賃借人が転貸することを前提として、Cのほか、4つの団体(不明)に賃貸していた(転貸方式)。賃貸物件である不動産のエンド・ユーザー(利用者)の数は、数百に及んだ。管理委託方式における管理委託の相手方や転貸方式における賃借人である不動産業者が複数となっているのは、合計27の対象不動産は、その種別が様々であり、その所在地域が大阪府(大阪市、東大阪市及び守口市)、兵庫県(神戸市及び尼崎市)、和歌山県と広範囲にわたる。その種別や所在地域により適切な管理を請け負うことができる不動産業者が異なるなどし、合計27の不動産を同一の不動産業者に管理等を委ねるのは困難であったためである。

(イ) Xは、平成24年頃、自己の所有する不動産を賃貸する不動産賃貸業が拡大してきたこと、Xの不動産賃貸業に係る資金管理や収支管理、税務申告等の事務が煩雑になってきたこと、自らの年齢が高齢になってきたこと等から、当時の顧問税理士の意見も踏まえた上で、Xで営んでいた不動産賃貸業を、法人であるCに移転することにした。Xは、前記(ア)の合計27の不動産を一度にCに売却して所有権を移転することも検討したが、そのためには当該不動産の担保権者である金融機関の承諾を得て担保権を抹消し、Cへの融資を得て担保権を設定するなどの一連の手続が必要であるところ、金融機関との交渉が難航する可能性がある上、必要な手数料等の負担を軽視することができないことから、一度にCに売却することは困難であると考えた。Xは、事業の移転に当たり、一度にではなく、順次、Cや第三者に対して売却することを進めることとし、顧問税理士の意見も踏まえた上で、一括してサブリースすることとし、平成24年7月、Cとの間で締結した〔前記前提事実(2) (本報告2頁(2)XとCとの賃貸借契約) 参照〕。賃貸借契約の締結により、Xの不動産賃貸業については、賃貸料収入が一定額となり、安定するとともに、資金管理や収支管理、税務申告や決算に係る事務が簡素化され、また、不動産賃貸業の収支がCに集中するようになり、X及びCの不動産賃貸業の収支が簡明になるなどした。顧問税理士の意見は、一

括サブリースという方法があるところ、一括サブリースをするのであれば、その趣旨に沿って賃貸借契約の契約期間の途中で対象不動産が売却されても当該契約期間の賃料は固定すべきである、また、X（個人）とC（法人）とを一体的に考えれば、不動産所得の総額は変わらず、個人又は法人のどちらかが税を負担するかということであって「行って来い」の関係であるから、税務署も理解してくれるだろうし、問題ないだろうなどというものであった。

（ウ） Xは、前記（イ）のとおり、個人が営んでいた不動産賃貸業を整理するとともに、Cに事業を移転するため、前記（ア）の合計27の不動産のうち、平成24年中に一つの不動産を第三者に売却し、平成25年中に三つの不動産を第三者に売却し、平成26年中に一つの不動産を第三者に売却し、前記前提事実（2）のとおり、平成27年から平成29年までの間に合計四つの不動産を第三者に売却し、合計九つの不動産をCに売却した。これにより、本件賃貸借契約の目的物である本件不動産の数は、平成24年7月当時に合計27であったのが、平成29年末には合計9となった。Cは、平成24年から平成29年までの間に、合計18の賃貸用不動産を第三者から取得した。

（エ） Xが平成27年から平成29年までの間に第三者又はCに売却した本件不動産についての、平成24年当時の転賃料収入に係る年間売上高の概算及び売却先は、以下のとおりで、本件各年分の本件賃貸借契約の締結時に、売却予定時期が決まっており予定どおりに売却されたものもあれば、売却時期が決まっていたが実際の売却時期が予定とは異なることとなったものや、売却予定はなかったが当該契約期間中に売却されたものもあった。

a 平成27年中の売却物件（別表1の順号21及び22）の年間売上高の概算（合計約684万円） 順号21約1872万円（第三者）、順号22約812万円（第三者）

b 平成28年中の売却物件（別表1の順号14から20まで）の年間売上高の概算（合計約8706万円） 順号14約3590万円（C） 順号15約1015万円（C） 順号16約3414万円（C） 順号17約70万円（C） 順号18約360万円（C） 順号19約60万円（C） 順号20約197万円（C）

c 平成29年中の売却物件（別表1の順号10から13まで）の年間売上高の概算（合計約7206万円） 順号10約1696万円（C） 順号11約2305万円（C） 順号12約1549万円（第三者） 順号13約1656万円（第三者）

イ 本件賃貸料の額 Xは、平成24年7月当時の本件賃貸借契約の賃貸料の金額として、次の条件を満たすものとすることにした。①本件賃貸借契約の賃貸料は、X個人が本件不動産を取得する際に受けた金融機関からの借入に係る約定弁済額、保険料（火災保険料及び施設賠償責任保険料）及び固定資産税といったXが負担する必要資金を下回らない金額とすること、②Cにおいて、本件不動産に係る賃貸料（転賃料）収入とXに支払う賃借料の差額により、事業運営と経費が賄えること、③②について、本件賃貸借契約の契約期間中に対象不動産の売却があったとしても、本件賃貸借契約の賃料は減額しないため、売却予定物件の賃料収入を除外しても、Cの事業運営に支障が生じないようにすることという条件を満たすものとするに決めた。Xは、前記ア（ア）の合計27の不動産に係る①の必要資

金として年間2億1550万6307円を要することを前提として、平成24年分の本件賃貸借契約の賃貸料の額を算定することとし、月額2000万円（年額2億4000万円）とした。Xは、平成25年分以降の本件賃貸料の金額については、対象不動産の売却の見込みや売却による対象不動産の減少を踏まえつつ、平成24年分のC転貸料収入に係る売上高の金額と当該年分のC転貸料収入に係る売上高の見込み額との比率や、当該年分の本件賃貸料がC転貸料収入に係る売上高の見込み額に占める割合を基に設定した。Xは、平成24年分については、C転貸料収入に係る売上高を4億4635万2321円と算定し、賃貸料の売上高に占める割合を約53.8%と算定した。その上で、平成25年分及び平成26年分の賃貸料については、上記売上高の算定が減少したが（平成25年分が平成24年分の約93%、平成26年分が平成24年分の約82%）、賃貸料の金額は月額2000万円（年額2億4000万円）のままで据え置いた。一方、平成27年分は、平成27年分のC転貸料収入に係る売上高の見込み額が3億3168万8014円になり、平成24年分の売上高の約74%になると算定し、賃貸料の売上高の見込み額に占める割合が約54.3%となる月額1500万円（年額1億8000万円）とした。平成28年分は、平成28年分のC転貸料収入に係る売上高の見込み額が2億7637万9865円になり、平成24年分の売上高の約62%になると算定し、賃貸料の売上高の見込み額に占める割合が約52.1%となる月額1200万円（年額1億4400万円）とした。平成29年分の賃貸料については、平成29年分のC転貸料収入に係る売上高の見込み額が1億7609万6410円になり、平成24年分の売上高の約39%になると算定し、賃貸料の売上高の見込み額に占める割合が約54.5%となる月額800万円（年額9600万円）とした。X及びCは、賃貸料の金額を決定するに当たり、Cが負うことになる空室リスク等を具体的に計算しなかった。Xの計算によれば、本件賃貸料の実際の売上高に占める割合は、平成24年分が約53.8%、平成25年分が約57.9%、平成26年分が約65.7%、平成27年分が約54.7%、平成28年分が約59.5%、平成29年分が約54.5%となる。Yの計算によれば、本件各年分の本件賃貸料及びC転貸料収入は次のとおりであり、本件各年分の本件賃貸料のC転貸料収入に占める割合は、平成27年分が約54.7%、平成28年分が約59.8%、平成29年分が約59.4%となる。

平成27年分 本件賃貸料1億8000万円 C転貸料収入3億2880万1797円

平成28年分 本件賃貸料1億4400万円 C転貸料収入2億4091万0676円

平成29年分 本件賃貸料 9600万円 C転貸料収入1億6151万2328円

ウ 本件賃貸借契約の契約書の内容 本件賃貸借契約の契約書は、Cがウェブサイトや市販の書籍からサブリース原賃貸借契約書すなわちマスターリース契約の契約書のひな型を入手し、契約当事者（貸主及び借主）、目的物件、契約期間及び賃料等を本件賃貸借契約に合わせて修正して作成したものであり、条項等の内容は一般のマスターリース契約の契約書のものと同様である。

エ Xの不動産所得の金額 Xの平成22年分から平成29年分までの所得税又は所得税等

の税務申告（修正申告を含む。）に係る不動産所得の金額は、以下のとおりである。

平成22年分7975万9429円 平成23年分1億1151万4475円

平成24年分8223万4279円 平成25年分4957万3844円

平成26年分6941万4311円 平成27年分4112万1305円

平成28年分1156万4453円 平成29年分285万8131円

（３） 検討

ア 本件賃貸借契約の適正な賃貸料について

（ア） Yは、賃貸借契約においては、Cが負うことになる空室リスク等を具体的に検討した上で賃貸料の金額が決定されたわけではないことなどから賃貸借契約が実質的に管理委託方式と同視することができることを前提として、C転貸料収入の金額から、適正管理料等の金額を控除することにより算定した適正賃貸料をもって、賃貸借契約の適正な賃貸料である旨主張しており、この考え方を前提として、適正管理料の算定に必要な比準同業者の抽出の基準においても、不動産賃貸について転貸方式による貸付けを行っていないことや、管理委託料の支払がされていることといった基準を設け、管理委託方式を前提とする比準同業者を抽出した上で、適正管理料ひいては適正賃貸料を算定している。前記認定事実イのとおり、X及びCは、本件各年分の賃貸借契約の締結に際し、Cが負うことになる空室リスク等を具体的に計算した上で賃貸料の金額を決定したわけではない。賃貸借契約の契約内容についてみると、前記前提事実（２）並びに前記認定事実イ及びウによれば、賃貸借契約は、転貸借を目的とする賃貸借契約であって、当該契約期間中の賃料額が一定とされ、本件不動産の固定資産税等の他に貸主Xが負担すべき費用の特約がないことなどから、契約期間中に対象不動産につき空室が生じたり、賃料の滞納が生じたり（空室リスク等）、転貸借関係に係る訴訟に巻き込まれたり（訴訟リスク）した場合の負担については借主であるCが負うことになるのであり、一般のマスターリース契約と同様であると認められる。その他の契約上の権利義務関係に係る契約条項も、基本的には、一般のマスターリース契約と異なることはないものと認められる（Yの主張においても、賃貸借契約と一般のマスターリース契約との間の契約内容の相違点について明確な主張はされていない）。空室リスク等を借主Cが負うものとなっている以上、XとCは、空室リスク等を負う主体については検討した上で借主Cとしたものの、賃貸借契約の賃料額の算出過程において空室リスク等を具体的には計算せず、空室リスク等の分析が不十分であったというにとどまるのであって、賃料額の算出過程において空室リスク等が具体的に計算されていなかったとの一事をもって、翻って借主Cが実際に空室リスク等を負担していなかったなどと評価することはできず、実質的に管理委託方式と同視し得るということもできない。前記認定事実ア（ア）によれば、Xは、平成24年7月以前は、合計27の不動産について、その種別や所在地域が異なり、同一の不動産業者にその管理等を委ねることが困難であるため、複数の不動産業者に分散させる形で管理を委託したり（管理委託方式）、転貸方式により賃貸したりせざるを得なかつ

たことが認められる。賃貸借契約は、種別や所在地域の異なる多数の不動産であって、一般的には、同一のサブリース業者に一括して転貸方式で賃貸することが困難である本件不動産を、一括して転貸方式で C に賃貸するという特殊性を有するものであった。さらに、前記前提事実（２）並びに前記認定事実ア及びイのとおり、賃貸借契約は、X が個人で営んでいた不動産賃貸業を法人である C に対して移転するため、本件不動産を、順次、C や第三者に対して売却することと並行して締結されたものであるから、契約期間中に複数の対象不動産の売却が当然に想定される状況にあったにもかかわらず、契約期間中に対象不動産が減少しても、事前に賃貸料の算定に当たり一定の考慮をしていたことがうかがわれるとはいえ、契約期間中の賃料は減額されないものとなっているのであって、平成 27 年分から平成 29 年分においては、契約期間中に対象不動産の一部が C や第三者に対して売却されることにより、約 2684 万円ないし約 8706 万円という高額の年間売上高に係る収支が不確実になるという負担を借主 C に負わせるという特殊性を有するものであった。一般的には同一のサブリース業者に一括して転貸方式で賃貸することが困難な種別の異なる多数の不動産を一括して転貸方式により賃貸するものであり、空室リスク等のみならず、契約期間中に高額の収益物件である複数の対象不動産の売却が想定される状況にあったにもかかわらず、対象不動産が売却により減少しても契約期間中の賃料の額が減額されないことによる負担を、賃借人である C に負わせるものとなっている。（筆者：C が買主ならその後は増収となり得る。リスクに言及しているが転貸による C の増収効果には触れていない）賃貸借契約の内容や特殊性に照らせば、本件賃貸借契約については、その適正な賃貸料を算定するに当たり、管理委託方式と実質的に同視することはできないのであって、賃貸借契約の適正な賃貸料を算定するに当たり、管理委託方式を基に算定する方法を採用することについては、その基礎的要件が欠けるというべきである。Y の主張は、その前提を誤っており、採用することができない。適正賃貸料をもって賃貸借契約の適正な賃貸料と認めることはできず、証拠上、賃貸借契約の適正な賃貸料の金額は不明であるというほかない。

（イ） Y は、前記（ア）で検討した事情以外に、賃貸借契約の適正な賃貸料を算定するに当たり、賃貸借契約が実質的に管理委託方式と同視することができることや、管理委託方式を前提とする比準同業者を抽出して算定することが合理的であることの理由として、①C の設立目的は、不動産の賃貸借管理業務等であり、不動産賃貸借そのものを目的としていないこと、②賃貸借契約のような転貸方式では、賃借人が得る転貸料収入と賃借人が賃貸人に支払う賃貸料の差額には、賃借人が行う賃借物の維持管理費用が含まれており、その限度で管理委託方式における管理手数料と経済的実質が同一であるということができること、③転貸方式を前提として適正な賃貸料を求めることが困難であり、仮にこれが可能であるとしても直ちにその数値の合理性、正確性が担保されるものではないこと、④適正賃貸料の算定に当たっては、C が現実に受領した転貸料収入の実額を基にしており、その金額は実際の空室状況が反映されたものであり、また、C が負担する滞納等のリスクに係る損失は C 負担経費に計上されているから、管理委託方式を基に算定する方法により適正な賃貸料を算定

する方法でも、Cが被る空室リスク等は既に考慮されていることを挙げる。

①前記前提事実（１）のとおり、Cは、目的を不動産賃貸借管理業務等とし、不動産賃貸借そのものを目的とはしていないが、CがXから賃借した本件不動産を第三者に転貸（賃貸）することが目的の範囲外であるとは直ちにはいえない上、現にCは本件不動産を第三者に転貸（賃貸）しているのであるから、Cの目的をもって、賃貸借契約の適正な賃貸料を算定するに当たり、賃貸借契約が実質的に管理委託方式と同視することができることの理由とすることはできない。

②転貸方式において、賃借人が得る転貸料収入と賃借人が賃貸人に支払う賃貸料の差額には、賃借人が行う賃借物の維持管理費用が含まれていることは、管理委託方式を基に適正な賃貸料を算定すること的前提（必要条件）であるとはいえるが、適正な賃貸料を算定するに当たり転貸方式を管理委託方式と同視することができる理由（十分条件）にはならない。認められないのは、前記（ア）のとおりである。

③サブリース業が以前より一般的になっている現時点において、転貸方式を前提として賃貸借契約の適正な賃貸料を求めることが困難であるといえるかについてそもそも疑問が存する上、転貸方式を前提として適正賃貸料を求めることが困難であり、また、これにより算定された数値の合理性、正確性が担保されないとしても、賃貸借契約の適正な賃貸料の算定に当たり、賃貸借契約が実質的に管理委託方式と同視することができることや、管理委託方式を前提とする比準同業者を抽出して算定することが合理的であることの直接の理由とはならない。

④管理委託方式を基に適正な賃貸料を算定する方法による場合、C転貸料収入を基に適正な賃貸料を算定することになるから、その金額が実際の空室状況を反映したものとなることはいわば当然であり、Cが負担する滞納等のリスクに係る損失がC負担経費に計上されているのであれば、これが控除されることになるのもまた当然である。賃借人が空室リスク等を負うことから賃料の金額が低く設定され得ることとの関係で、賃貸借契約が実質的に管理委託方式と同視することができず、適正な賃貸料を算定するに当たり管理委託方式を基に算定する方法を採ることができないのではないかという疑問に答えるものではなく、

④の事情は、管理委託方式を基に算定する方法を採ることが合理的であると判断された場合における算定方法に係る事情であるから、論ずべき段階を異にする事情であるといえる。

①から④までの事情は、前記（ア）の賃貸借契約の内容や特殊性をも踏まえると、賃貸借契約の適正な賃貸料を算定するに当たり、賃貸借契約が実質的に管理委託方式と同視することができることや、管理委託方式を前提とする比準同業者を抽出して算定することが合理的であることの理由とはならない。Yの主張を検討しても前記（ア）の判断は左右されない。

イ 本件賃貸借契約の不自然性の有無〔前記（１）①参照〕について

（ア）賃貸料が適正な賃貸料に比して著しく低額なものにされているかを検討する。前記認定事実イのとおり、Xの計算によれば、平成24年分から平成29年分までの賃貸料の実際のC転貸料収入に係る売上高に占める割合は、約53.8%から約65.7%までの間で

推移しており、Y の計算による平成 27 年分から平成 29 年分までの賃貸料及び C 転貸料収入の金額を前提とすれば、平成 27 年分から平成 29 年分までの賃貸料の C 転貸料収入に占める割合は、約 54.7% から約 59.8% までの間で推移している。この割合のみからすれば、賃貸料は適正な賃貸料に比して低額なものにされている可能性があるとはいえる。前記前提事実（2）並びに前記認定事実ア及びイによれば、①転貸方式（マスターリース契約）であって空室リスク等を借主 C が負担するものであることのほか、②一般的には同一のサブリース業者に一括して転貸方式で賃貸することが困難な、種別〔マンション（1 棟又は区分）、店舗、駐車場、病院又は事務所〕や所在地域の異なる多数の不動産を一括して C に賃貸するものであること、③契約期間中に高額の収益物件である複数の対象不動産の売却が想定される状況にあったにもかかわらず、対象不動産の一部が売却されて対象不動産が減少しても、契約期間中の賃料は減額されないことによる負担を借主 C に負わせるものになっていることといった特殊性を有しており、①から③までの事情は賃貸料の減額要因となり得るものである。前記アのとおり、賃貸借契約の適正な賃貸料の金額は不明であり、比較すべき適正な賃貸料が判然としないから、そもそも適正な賃貸料と比較して賃貸料が低額であるといえるかさえも判断することができない。前記認定事実エの X の不動産所得の金額をみると、前記認定事実ア（イ）のとおり賃貸借契約が締結されるようになったのは平成 24 年 7 月であるところ、それ以降の不動産所得の金額は減少しているが、賃貸借契約の対象不動産自体が順次売却されて減少していることから、単純に金額を比較することができない上、平成 26 年分には前年分の平成 25 年分の不動産所得の金額を上回るなど、一貫して金額が減少しているわけではなく、また、平成 24 年分から平成 29 年分までを通じて、不動産所得の金額が極めて低額になるとか、マイナスになるなどしておらず、X において数百万円ないし数千万円といった相応の賃貸料収入を得ていることが認められるのであって、X の不動産所得の金額の推移からみても、賃貸料が適正な賃貸料と比較して著しく低額であるとはいえない（筆者：X の所得に異常がなければ所得移転はない根拠なの？）。Y が主張する不動産所得の金額は、平成 27 年分が 1 億 146 万 0139 円、平成 28 年分が 557 万 8447 円、平成 29 年分が 340 万 9386 円であるところ（別紙 2 記載 1（1）ア（イ）、（2）ア（イ）及び（3）ア（イ））、Y が主張する平成 27 年分の不動産所得の金額は、前記認定事実エの X の不動産所得の金額のうち、賃貸借契約が締結されるようになった平成 24 年 7 月より前の平成 22 年分及び平成 23 年分の不動産所得の金額を上回っており、前記認定事実ア（ウ）及び（エ）のとおり平成 24 年以降賃貸借契約の対象不動産が順次売却されて減少していた経過をも考慮すると、Y の主張は、不自然、不合理な面があることが否めない。

（イ）また、前記前提事実（2）並びに前記認定事実ア及びウによれば、契約条項等の内容は、一般のマスターリース契約の契約書のものと同様である上、X は C に対して一括して本件不動産を賃貸していると認められるから、通常は想定されない手順や方法に基づいたり、実態とはかい離した形式を作出したりしているとはいえない。

(ウ) X 及び C は、同社が負うことになる空室リスク等を具体的に計算した上で賃貸料の金額を決定したわけではなく、その意味では、賃貸借契約は、一般の不動産業者ないしサブリース業者が借主となって締結されるマスターリース契約とは異なる面がある。この点で、賃貸借契約には独立かつ対等で相互に特殊関係のない当事者間で通常行われる取引とは異なる点があるともいえる。しかし、前記(ア)のとおり、賃貸料が適正な賃貸料に比して著しく低額なものにされているとはいえないことに加え、賃貸借契約の内容及び特殊性を踏まえると、上記の点があることをもって、直ちに本件賃貸借契約が不自然、不合理なものであるということとはできない。

(エ) 賃貸借契約が、通常は想定されない手順や方法に基づいたり、実態とはかい離した形式を作出したり、その賃貸料が適正な賃貸料に比して著しく低額なものにされたりしているなど、不自然なものであるということとはできない。

ウ 税負担の減少以外の賃貸借契約を締結することの合理的な理由となる事業目的その他の事由の有無〔前記(1)②参照〕について 前記認定事実ア(イ)及び(ウ)によれば、賃貸借契約の締結に至る経緯には、X が、自己の所有する不動産を賃貸する不動産賃貸業が拡大してきたこと、そのために X の不動産賃貸業に係る資金管理や収支管理、税務申告等の事務が煩雑になってきたこと、自らの年齢が高齢になってきたこと等から、X で営んでいた不動産賃貸業を、法人 C に移転するという事業目的があったものと認められる。実際にも、賃貸借契約の締結により、X の不動産賃貸業については、賃貸料収入が安定するとともに、事務が簡素化されるなどしたことが認められ、X が営んでいた不動産賃貸業を整理するとともに、C に事業を移転するため、平成24年以降、順次自己の所有する不動産を C 又は第三者に売却したり、新たに賃貸用不動産を取得する場合には、C がこれを取得したりしていることが認められる。X が、不動産賃貸業の C への移転という事業目的を実現するために、平成24年以降、自己の所有する不動産を C 又は第三者に売却することと並行して、不動産を一括して C に対して転貸方式により賃貸したものと認められ、賃貸借契約の目的は合理的なものといえる。X は、前記認定事実ア(イ)のとおり、顧問税理士が、X (個人)と C (法人)とを一体的に考えれば、不動産所得の総額は変わらず、個人又は法人のどちらかが税を負担するかということであって「行って来い」の関係であるから、税務署も理解してくれるだろうし、問題ないだろうという意見を述べたことを踏まえ、賃貸借契約を締結するに至っており、賃貸借契約の締結の目的として X の所得税の負担の減少のためという目的があったとしても、それが主たる目的であるとは認められない。税負担の減少以外に賃貸借契約を締結することの合理的な理由となる事業目的その他の事由が存在するといえる。

(筆者：利益の付け替え行為は、主たる目的の事業承継に由来するといえるのか?)

エ 本件賃貸借契約の目的、賃貸料の金額や契約の諸条件を含む賃貸借契約の内容等の諸事情を総合的に考慮すれば、経済的かつ実質的な見地において不自然、不合理なもの、すなわち経済的合理性を欠くものとはいえない。賃貸借契約は、所得税法157条1項にいう「その株主等である居住者又はこれと政令で定める特殊の関係のある居住者の所得税の負

担を不当に減少させる結果となると認められるもの」には当たらないというべきである。

(4) まとめ 所得税法 157 条 1 項を適用して、適正賃貸料と賃貸料との差額を加算して計算した上で、所得税等に係る X の総所得金額及び所得税の額を計算することはできない。

＜別紙リンクに収録＞ 別表 1 本件不動産（原告賃貸物件）一覧 別表 2-1 課税の経緯（所得税等） 別表 2-2 課税の経緯（所得税等） 別表 2-3 課税の経緯（所得税等） 別表 3 課税の経緯（消費税等） 別紙 2 被告の主張する本件各処分の根拠及び適法性

5 検討

(1) 不動産賃貸に係る同族会社の行為計算の否認

① 判例、裁決例

ア 裁決例

㊦ 本件建物を同族会社である A 社及び B 社に賃貸、各 1 社に又貸し事案。管理費相当額を比準同業者の平均管理料割合等として算出し多額と比較して不当減少を認定（裁決事例集 N047-169、平成 6 年 6 月 24 日裁決）。

㊧ 建物賃貸料収入が同族会社の又貸し賃貸料収入に比してあまりに低額というが、賃借人への経営指導等経済的付加価値を有する役務を提供と主張、そのような事実は認められず、同業者の平均管理料割合をはるかに超える異常と認めるも、比準同業者として適当でない者が含まれ、また又貸し料に含めるべきでない臨時的一時的収入が含まれていると、審判所が再計算する（裁決事例集 N059-112、平成 12 年 1 月 31 日裁決）。

㊨ 同族会社との間の土地建物管理契約で、受取る地代家賃との差額は適正管理料相当額をはるかに超える異常なものと認め、役員報酬は役務対価で発生根拠を異にするもので考慮する必要はなく、事業者が選択した企業形態に応じてそれぞれ税法が適用され、納付すべき税額が異なってくることは法が当然に予定している。不当減少との要件の判断に当たって選択していない企業形態によった租税額と対比、考慮する必要はない（裁決事例集 N063-171 頁、平成 14 年 4 月 24 日裁決）

㊩ 同族会社 G 社が各土地を H 社に転貸するなどは、転貸料と賃料との差額が実質的に見れば、G 社が所有者から取得する土地の管理の対価管理料相当額とみることができ、「適正管理料置換方式」といい、比準同業者の賃貸料に占める管理料割合の平均値をもって適正管理料割合を算定し、定期借地権の設定に係る保証金の運用益を控除（裁決事例集 N073-278、平成 19 年 6 月 19 日裁決）。

㊪ 不動産の賃料が、地理的条件、用途、規模、構造などの状況が類似すれば、特別な事情がない限り、その金額は同程度になることから、地理的条件等の類似性が確保された平均賃料と比較することは合理性がある（平成 28 年 5 月 30 日）。

イ 転貸方式（又貸し方式）による過少不動産賃貸料について、福岡地判平成 4 年 5 月 14

日（役員報酬を考慮しない措置を是認。税資 189・513）、福岡高裁平成 5 年 2 月 10 日（税資 194・314）及び最判平成 6 年 6 月 21 日（税資 201・525）、並びに千葉地判平成 8 年 9 月 20 日（税資 220・778）、東京高判平成 10 年 6 月 23 日（税資 232・755）、最判平成 11 年 1 月 29 日（公刊物未搭載）では、いずれも、比準同業者の平均管理料割合等を基に算定した適正賃貸料による課税庁の認定課税を適法としている。ほかに、大阪地判平成 19 年 5 月 31 日（立体駐車場の低額賃料・転貸方式。Z257-10721 税資 257-112）、東京地判平成 13 年 1 月 30 日（適正不動産管理料・転貸方式。Z250-8828 税資 250-8828。東京高判平成 13 年 9 月 10 日 Z251-8970。最二小判平成 14 年 2 月 8 日 Z252-9065）があるが、いずれも上述の平均管理料割合を乗じている。

なお、法人税と所得税の二重課税を調整すべきか、支払い給与と配当等に対する所得税を調整すべきかの立法・解釈上の問題が残る（金子・24 版 544・注 11）。

ウ 平和事件（H4.10.9 裁決未公開／H9.4.25 東京地裁 H7（行ウ）27／H11.5.31 東京高裁 H9（行コ）70／H16.7.20 最高裁・国 H11（行ヒ）169）の東京地裁判決に、「右事例を転貸等の場合と区別する理由はない」と判示している。

② 大淵先生

「その発端は、…管理料の必要経費性を否認」、「その後、不動産を低額な賃料で貸付け、その同族会社が第三者に適性賃料で転貸するという「転貸方式」が登場し、管理料の過大支払いが同条項で否認できるのであるから、同族会社の不動産管理と実体的には同様である転貸方式の場合の低額家賃も否認して是正すべきであるという誤った論理を背景にして、…、否認する課税処分が判決により支持され」、「転貸方式による不動産貸付と不動産管理会社方式とは、同族会社の法的責任等が異なることはもとより、その獲得された経済的実態も異質なものであり（注 9）、これを過大管理料の支払いと同視して、…、受領していない賃料を受領したとフィクションすることは許されない」。「注 9 …空室リスク等の負担を負っているから、…。このような単純な論点が、…失念されている」（注 10「転貸方式の場合には、外部からの経済的価値の流入があり、それを家主（株主）と転貸人（同族会社）との間でいかに配分するかという論点があるが、それは同族会社の行為計算の否認の法理とは異なる問題である。」）（租税訴訟 N013・57 頁、2020.7）

この他に、「「所得なきところに課税なし」の原則と「行為・計算」否認」（税理 40・9（平 9）68～73 頁）、「同族会社の行為計算の否認規定における解釈論の検証—所得税法 157 条を巡る解釈上の問題点を中心として」（税務弘報 47・1（平 11）6 頁～）など多数。

報告後の、大淵先生のコメント要旨は次のとおりである。

「税法 157 条の制定は、配当所得が大正 9 年に総合課税されること、大正 12 年に所得税の累進性が導入されたことで、配当交付の代わりに贈与するなどの租税回避がなされたことによる。また、利益を得ることを目的とする会社である同族会社の行為・計算が対象である。

親族の低額・無償の賃貸の場合、無償返還の届出により所得課税はなされていない。所得課税は、種類ごとの課税の歴史から、法人税と異なり所得は所法 8; 条の収入すべき額の定めによる以外は所法 :> 条 6 項及び同法 95 条 6 項の低額譲渡のみなし譲渡の規定による以外には否認の規定はないから、否認は不可。特に、無償等の役務の提供に係るみなし規定は存しないことに留意。さらに、個人株主と同族会社の関係にのみ収入認定がなされている現在の裁判実務は、同様の行為を株主と非同族会社との間、又は個人と個人の間で行ったとしても、無償等の役務提供の収入認定は所得税法では許されないことに鑑みれば、現在の課税実務及び判決の解釈は、不平等課税を招くことに留意されたい。」

③ 佐藤英明論考

佐藤英明教授は、1994.7 税務事例研究 vol. 21 では、「不当な減少」などについて、「判例上、非同族会社では通常なし得ないような行為・計算と解する傾向と、純経済人では不合理・不自然な行為・計算と解する傾向が見られ、…、どちらの考え方をとってても大きな相違は生じないであろうが、抽象的な基準としては後者の考え方をとるべきとした上で、さらに、「行為・計算が経済的合理性を欠いている場合とは、それが異常ないし変則的で租税回避以外に正当な理由ないし事業目的が存在しないと認められる場合のみでなく、独立・対等で相互に特殊関係のない当事者間で通常行われる取引とは異なっている場合をも含む、と解するのが妥当である。」（47・48 頁）、「ある金額や割合が「著しく」減少または過大とはいえないような場合であっても、不合理不自然であり、かつ同族会社だからこそなしえた行為・計算の抽象的な基準を満たす場合には、…適用は可能であると考えるべきである。」（筆者：「不合理」、「合理性を欠く」、「異常」、「正当な理由ない」、「通常取引と異なる」、の日本語として「程度の差」が相当あると解されるが？「同族会社だからこそ」の立証は？）

法令の意味について、「同族会社と株主等との間の取引行為等を全体として指し、……、両者間の取引行為が全体として否認され、合理的な行為に引き直した課税を受けるもの、と解するのが相当であるように思われる。…、やや文理的には拡大しすぎであるかのようなのであるが、規定の目的に沿った合理的な解釈としては許されるものと考えてよいであろう。」（57 頁）、また、改正の可能性として、「給与所得を同条の適用上考慮しないし、又同族会社の額の法人税負担を調整する規定もない」、「法 157 条が納税者の適正な所得税を算出するためのもので、何らの制裁的な要素を含んでいないと解するなら——また、同条の適用に租税回避目的を一切必要としないと解するなら」、「法人税額を納税者の所得税額から一定限度控除するなど、何らかの調整をすべきではないか」さらに、「個人の収入のダブル・カウント分の控除も併せて明文化すべきである」と述べている（66 頁）

※平成 18 年税制改正により、東京高判平成 10 年 6 月 23 日（税資 232—755）の示唆（「配当所得、給与所得について更正をせず、かつ、上野商事についても更正をしないとすると、控訴人らが個人として…賃貸した場合に比しても、ある程度高額な課税がなされる結果と

なる」により対応的調整がなされた（第10回平成18年7月14日MJS租税判例研究会大淵博義教授「平成18年度税制改正に関連して」より）。

加えて、同レジュメには資料として、日税連税制審議会の平成10年1月19日「「租税回避について」の諮問に対する答申—平成9年度諮問に対する答申—」の2租税回避行為に対する否認規定の在り方(2)同族会社の行為計算の否認規定の問題点と否認規定の在り方」に、「租税回避行為を否認するためには、…、その法律には、具体的かつ明確な否認の要件が示されていなければならない、そのことが租税法律主義に適合したものということが出来る」、「租税法律主義は、経済取引に対する法的安定性と予測可能性を保証するためのものである」、「多様化し、取引形態が複雑化した今日では、そのことが従来にもまして重要になってきている。」、「できる限り実定法規において明らかにする必要がある」、「個別具体的な否認規定を明文化することで租税回避行為の問題に対処することが適当である。」

④ 吉村政穂「同族会社の行為計算否認規定の新展開—大阪地裁令和6年3月13日判決の分析」公財）トラスト未来フォーラム「金融取引と課税(7)」(R7.4.30)

「…本判決のアプローチには、転貸方式が企業再編等と同様の状況にあるのか、…「表現の修正」を加えるべき必要性が賃貸借契約について認められるのかという疑問が生じる。…、A社が介在する転貸方式に転換したことを捉えて、企業再編等と類似した局面だというXの主張であったのかもしれない⑨。…、XとA社を一体としてみた場合、…、企業グループの組織再編成に係る一連の取引と同視して、……。ただし、当初より転貸方式であった事案（納税者）との課税の均衡を考えると、転貸方式への転換に対する同族会社の行為計算否認の適否が、表現の修正を踏まえた判断枠組みによって決せられるのも違和感が否めないところである。」81頁（(3)分析 抜粋）

「本判決は、転貸方式への転換（不動産の管理形態の変更）という文脈において、ユニバーサルミュージック事件最判の判断枠組みを応用したものと理解される。同族会社の行為計算否認規定を組織再編成に係る行為計算否認規定に接近させることによって、課税の均衡を実現するという前者の趣旨・目的を阻害するのではないかという懸念が生じさせる判断である⑩」82頁（4.結語抜粋）⑩「徳地＝林109頁「何らかの事業目的等を作出し又は付加することも比較的容易であ[る]」」

⑤ 参考論文

ア 「所得税における同族会社の行為計算否認を巡る諸問題（小田信秀税務大学校研究部主任教授）論叢33平成11年6月30日」

<https://www.nta.go.jp/about/organization/ntc/kenkyu/ronsou/33/235/hajimeni.htm>

P34 転貸方式による過少不動産賃貸料の事例は「賃貸料のうち、不動産の所有者たる株主等に配分すべき適正賃貸料についての認定事例とみることもできることから、…、157条を適用して認定課税を行うことには、大方の理解が得られやすい」一方、無利息貸付けの事例

の場合、P36「同条の趣旨・目的から見て、同法 36 条の別段の定めとなる規定であり」、「収入の発生を擬制する規定だと解すべきであり」（佐藤「税務事例研究 21」61・62）、P39「所得の所在を擬制するのであるから、現実の利息収入がないことをもって所得がないとはいえないというべきであって」、「所得があるか否かは所得税 157 条の適用を含めたところで判断されるべき」

P57・58 不当性の判断基準についての学説に、「最近の裁判例でも、経済的合理性基準説に立つとみられる判決がほとんどであったが、平和事件に対する東京地裁平成 9 年 4 月 25 日判決などでは、独立当事者間取引との対比により不当性の有無を判断するという考え方が採られているようである。」、「イ非同族会社基準説」、「ロ経済的合理性基準説」、「ハ独立当事者間取引基準説」、「ニ客観的合理性基準説」、「両極説」があると記述されている。

P120「行為計算否認規定を改正・整備したとしても法的安定性・予測可能性を十分に確保することは困難であるという問題のほか、行為計算否認に関しては、既述したように、対応的調整の方法や通常の特価相当額の算定方法等の難しい問題があること、また、我が国の場合は、一般的に比べて個人よりも法人の方が税制上有利になっている面がある」、「諸外国に比べて個人事業者から法人成りした同族会社などの閉鎖的法人が極めて多いといわれているところ、これら閉鎖的法人を設立して事業を営んでいる者と、個人として事業を営んでいる者や本来業務につき法人組織による事業経営が法令上認められていない特定の業種…に属する者及び一般の給与所得者との間に、実質的な税負担の不公平が生じているという税制上の基本的な問題もあること」と記述されている。（筆者：このような比較は合理的か？）

イ 「同族会社の行為計算否認規定に関する研究 一所得税の負担を不当に減少させる結果となる行為又は計算について」村井泰人税務大学校研究部教育官（論叢 55 平成 19 年 7 月 4 日）<https://www.nta.go.jp/about/organization/ntc/kenkyu/ronsou/55/06/ronsou.pdf>
「(ハ)「不当性」の判断基準」には、「不当性」の判断基準についても、明確なメルクマールは示されていないが、解釈論として、否認対象である行為計算に基づいて算出された税額と経済的実質に基づいて算定された税額との偏差により判断し、原則として、取引全体を通じて不当に税負担を減少させたかどうかを観察するのが妥当であるとの見解を昭和 36 年 7 月の税制調査会の答申で示している。」（筆者：157 条制定後も所得税体系が変わる）、「経済的実質に基づく税額をどのように算定するのかということであるが、…、あくまで行為計算そのものを税法上否認するだけなのであるから、…、課税庁及び納税者双方の恣意性を排除するためにも、…、否認されるべき行為計算と直接関係のある同族会社の株主等個人の所得税だけによって判断すべきであり、同族会社の法人税等といった他の税目及び同個人の他の所得区分について考慮する必要はなく、また、比較基準としては、独立当事者間価格及び取引市場が形成されているものについては市場価格（適正時価）によって判断すべきである。

ただし、一義的にはこのような金額基準で「不当性」を判断したとしても、私法上有効に成

立している異常な取引である以上、このような取引を行ったことに対して、「税負担の不当減少」以外に「社会通念上許される正当理由ないし事業目的が存在する」場合には、純経済人の行為として不自然・不合理であるとはいえず、金額の多寡のみをもって否認することはできないものとする。」

「ロ 対応的調整規定の射程及び適用を巡る問題点

対応的調整規定は、ある行為計算を否認した場合、それを原資とする当事者間の税目又は勘定科目のどこまでをその調整の対象とするのかについて規定していない。二重課税の排除という考え方に立てば、精緻な調整を行う必要があり、また、理論上も可能である。しかし、現実的には様々な制約からこのような精緻な調整は困難であり、課税庁及び納税者の恣意性が介入するおそれがあることから、適正な調整結果を担保するためにも一定の線引きが必要であるとする。また、同規定は、税務署長の義務的規定と解するのか否かについて明確ではないが、行為計算否認規定を適用した場合には、その反射的な計算処理を行うと規定された以上、少なくともわが国の課税権が及ぶ範囲内においては、義務として履行されなければならないとする。」

「3 結論 今後、所得税法における同族会社の行為計算否認規定の適用に当たっては、納税者サイドの予測可能性の観点から、「行為」又は「計算」の意義及びそれらの「主体」については、同規定の立法趣旨及びこれまでの裁判例による解釈に則り、法令又は法令解釈通達において、課税庁としての明確な意思表示を行うべきである。」「また、運営的な側面からは、対応的調整を税務署長が怠った場合、行政事件訴訟法における「義務付け訴訟」が提起できるのかどうかについては、…、…、これまで以上に、調査段階での管轄を超えた連絡体制等を構築し、充実させていく必要があるといえよう。」と記述されている。(筆者:大変)

ウ 金子宏「租税法〔24 版〕」541～

P542・543 「税負担の不当な減少を結果すると認められる同族会社の行為・計算とは何かについて、判例の中には、2つの異なる傾向がみられる。1つは、非同族会社では通常なしえないような行為・計算、…、他の1つは、純経済人の行為として不合理・不自然な行為・計算がこれに当たると解する傾向である。」「行為・計算が経済的合理性を欠いている場合とは、それが異常ないし変則的で、租税回避以外にそのような行為・計算を行ったことにつき、正当で合理的な理由ないし事業目的が存在しないと認められる場合のことであり、」「この規定の解釈・適用上問題となる主要な論点は、①当該の具体的な行為計算が異常ないし変則的であるというるか否か、および②その行為・計算を行ったことにつき租税回避以外に正当で合理的な理由ないし事業目的があったとみとめられるか否か、である(略)。(筆者:税制上は、個人の行為を純経済人の行為と比較するのか、正当でなければ回避行為か。)」

P546 平成18年度改正で、いずれかにつき増額更正が行われた場合には、それに連動して他の租税の更正・決定を行う」この規定は、対応調整としての減額更正をも認める趣旨であると解すべきである。そのように解するのは、文理解釈としてはかなり無理があるが、その

規定が設けられた趣旨にかんがみるとそのように解するのが妥当であり、」。

⑥ 判例評釈

ア 木山泰嗣（税理・2025.3・121）

「契約自由の原則や経営判断原則を、個人事業主や不動産所得者の場合でも同程度に尊重する考え方に見える。行為計算否認規定の適用範囲を一般的に限定的にとらえる見解は、不当性要件の解釈適用に一般性が生じる点で、納税者の予測可能性や法的安定性に資する判断基準といえる。」

イ 安井栄二（zeimQA2025.1・66～）

「転貸方式における適正賃貸料の算定にあたっては、管理委託方式を基にした算定方法を用いる手法が一般的で、「多種多量の単体用不動産を所有しており、…事務負担が相当重く、本件不動産を一括してサブリースすることに合理的な理由がありました。」「通常のサブリース会社では本件不動産を一括してサブリースしてくれなかったという事情もありました。」「一部が売却されて対象不動産が減少しても、契約期間流の賃貸料は減額されない、「リスクをA社に負わせるもの」、「本判決は、同種の事例における従来の裁判例と相反するものではありません。転貸方式における適正賃貸料の算定にあたって管理委託方式を基にした算定方法を用いることができない場合を示した事例として、本判決は意義があると思われ。」（70頁）

ウ 品川芳宣 TMmaster NO.1063 2025.2.17「最新判例研究」18頁以下

（27頁）「ならば、裁判官が「適正な賃貸料」を算定して、「負担を不当に減少させる」か否かを判定できなかったかとも考えられる（役員給与の相当性の判断については、訴訟段階で裁判官が相当額を判定する場合がある。）。ともあれ、所得税法 157 条 1 項を適用した課税処分が訴訟段階で取り消されることはまれなことであろうから、本判決は、その内容等について留意されるべきである。」

エ 金井恵美子 （評釈はない）

（ZEIKEN2025.3・72「不動産管理料又はマスターリース料に関する行為計算の否認」）

オ 判例タイムズ N01524（2024.11・124～）解説「「所得税の負担を不当に減少させる結果となると認められるもの」の意義はどのようなものか、転貸方式の不動産賃貸借契約について同項を適用する上で、適正な賃貸料の算定をどうすべきかを含め、どのような事情をどのように考慮すべきかなどについて、実務上参考になる説示がされている」

なお、参考となる最高裁として、最一小判令 4.4.21、最一小判平 28.2.29、最二小判平 28.2.29（ヤフー事件、徳地淳＝林史高（最判解説民事編（H28年度）））を挙げている。いずれも本事案と異にしているという。

※最一小判令 4.4.21 について、判例タイムズ N01501（2022.12）から、匿名解説の一部抜粋する。

最一小判平 28.2.29（ヤフー事件）、最二小判平 28.2.29（IDCF 事件）は、（改正前組織

再編成)「負担を不当に減少させる結果となると認められるものとは、税制に係る各規定を租税回避の手段として濫用することにより、…、濫用の有無の判断に当たっては、①…通常は想定されない手順や方法に基づいたり、実態とは乖離した形式を作出したりなど、不自然なものであるかどうか、②税負担の減少以外にそのような行為又は計算を行うことの合理的な理由となる事業目的その他の事由が存するかどうか等を考慮」すると判示している。また、東京高判 H27. 3. 25 (日本 IBM 事件) は、「経済的合理性を欠く場合には、独立かつ対等で相互に特殊関係のない当事者間で通常行われる取引 (独立当事者間の通常の取引) と異なっている場合を含む」と判断しており、独立当事者間の通常の取引と異なる取引については例外なく経済的合理性を欠くこととなる旨をいうようにも読めることから、その当否が問題となり得るところであった (この判決については上告受理申立てがされたが、最高裁第一小法廷は不受理決定した)。」 (筆者：総合的考慮が見えない)

(2) 本件についての検討

① 裁判所の所得税法 157 条 1 項の「負担の減少させ得る結果と認められるもの」の意義について (判断枠組み)

経済的かつ実質的な見地において不自然、不合理なもの、すなわち経済的合理性を欠くものであって、当該株主等の所得税の負担を減少させる結果となるものをいうと解するのが相当である (最高裁平成 16 年 7 月 20 日第三小法廷判決、法人税法 132 条 1 項に関する最高裁令和 4 年 4 月 21 日参照)。

経済的合理性を欠くものか否かについては、当該賃貸借契約の目的、賃貸料の金額や契約の諸条件を含む当該賃貸借契約の内容等の諸事情を総合的に考慮して判断するのが相当である。本件のような株主等を賃貸人とし同族会社等を賃借人とする不動産の賃貸借契約が上記の経済的合理性を欠くものか否かについては、当該賃貸借契約の目的、賃貸料の金額や契約の諸条件を含む当該賃貸借契約の内容等の諸事情を総合的に考慮して判断するのが相当である。そして、当該賃貸借契約が経済的合理性を欠くものか否かの検討に当たっては、

ア 当該賃貸借契約が、通常は想定されない手順や方法に基づいたり、実態とは乖離した形式を作出したり、その賃貸料が適正な賃貸料に比して著しく低額なものにされたりしているなど、不自然なものであるかどうか、

イ 税負担の減少以外に当該賃貸借契約を締結することの合理的な理由となる事業目的その他の事由が存在するかどうか等の事情を考慮するのが相当である、と説示する。

② 裁判所の認定事実と当てはめ

争点である次の 2 つについて、裁判所が認定した事実と、その事実による裁判所の当てはめは次のとおりである。

ア 本件賃貸借契約の適正賃貸料の金額について

Y・被告は、同族会社の行為又は計算のうち、経済的かつ実質的な見地において不自然、

不合理なもの、すなわち経済的合理性を欠くものであって、所得税の負担を減少させる結果となるものをいうと解されるとし、X が C と締結した本件賃貸借契約は経済的合理性を欠くものであることを挙げ、X が本件賃貸借契約に基づき取得した賃貸料は、C が取得した転賃料に比して著しく低額である、という。

一般的なマスターリース契約は、一棟の建物ごとあるいは一箇所の駐車場ごとに別々に定められるのが通常である、双方が様々なリスクについて考慮し、経営上生じる様々な費用をどちらが負担するかを総合考慮されるが、本件賃貸借契約書をみると、面積等の様々な情報の記載もなく、原告と同族会社の間で検討を行った形跡はない。このような契約方式は、もはや一般的な転賃方式による契約とは大きく異なるといえる。その実質は、管理委託方式に非常に近いものと認識している。本件適正賃貸料の算定に当たっては、本件各年分の同族会社が現実^にに受領した転賃料収入の金額は実際の空室状況が反映されたものであり、また、同族会社が滞納等のリスクを負担することとなっていたとしても、当該リスクに係る損失は、本件適正賃貸料の算定に当たり控除する C 負担経費に計上されているから、本件適正賃貸料を算定する場合でも、同族会社が被る空室リスク等は、既に考慮されたものというべきである、という。(筆者：だから実質管理委託なのか?)

裁判所は、Y の上記の主張に対する認定事実から次のように当てはめる。

㊦ 賃貸借契約の賃料額の算出過程において空室リスク等を具体的には計算せず、空室リスク等の分析が不十分であったというにとどまるのであって、賃料額の算出過程において空室リスク等が具体的に計算されていなかったとの一事をもって、翻って借主 C が実際に空室リスク等を負担していなかったなどと評価することはできず、賃貸借契約を実質的に管理委託方式と同視し得るということもできない。

㊧ 約 2684 万円ないし約 8706 万円という高額の年間売上高に係る収支が不確実になるという負担(売却リスク)を借主 C に負わせるという特殊性を有するものであった。本件賃貸借契約は、一般的には同一のサブリース業者に一括して転賃方式で賃貸することが困難な種別の異なる多数の不動産を一括して転賃方式により賃貸するものであり、また、空室リスク等のみならず、契約期間中に高額の収益物件である複数の対象不動産の売却が想定される状況にあったにもかかわらず、対象不動産が売却により減少しても当該契約期間中の賃料の額が減額されないことによる負担(売却リスク)を、賃借人である C に負わせるものとなっている。賃貸借契約の内容や特殊性に照らせば、その適正な賃貸料を算定するに当たり、管理委託方式と実質的に同視することはできないのであって、賃貸借契約の適正な賃貸料を算定するに当たり、管理委託方式を基に算定する方法を採用することについては、その基礎的要件が欠けるというべきである。

㊨ 適正な賃貸料を算定するに当たり、Y は、賃貸借契約が実質的に管理委託方式と同視することができることや、管理委託方式を前提とする比準同業者を抽出して算定することが合理的であることの理由として 4 (本報告 P23・24、TAINS26/42) つあげているが、適正な賃貸料を算定するに当たり、賃貸借契約が実質的に管理委託方式と同視することができ

ることや、管理委託方式を前提とする比準同業者を抽出して算定することが合理的であることの理由とはならない。

適正な賃貸料の金額は不明であり、賃貸料と比較すべき適正な賃貸料が判然としないから、そもそも適正な賃貸料と比較して賃貸料が低額であるといえるかさえも判断することができない。契約締結後も X において数百万円ないし数千万円といった相応の賃貸料収入を得ていることが認められるのであって、X の不動産所得の金額の推移からみても、賃貸料が適正な賃貸料と比較して著しく低額であるとはいえない。

平成 27 年分の不動産所得の金額は、X の不動産所得の金額のうち、賃貸借契約が締結されるようになった平成 24 年 7 月より前の平成 22 年分及び平成 23 年分の不動産所得の金額を上回っており、平成 24 年以降賃貸借契約の対象不動産が順次売却されて減少していた経過をも考慮すると、Y の主張は、不自然、不合理な面があることが否めない。

④C が負うことになる空室リスク等を具体的に計算した上で賃貸料の金額を決定したわけではなく、一般のサブリース業者が締結されるマスターリース契約とは異なる面がある。独立かつ対等で相互に特殊関係のない当事者間で通常行われる取引とは異なる点があるともいえる。しかし、賃貸料が適正な賃貸料に比して著しく低額なものにされているとはいえないことに加え、賃貸借契約の内容及び特殊性を踏まえると、上記の点があることをもって、直ちに賃貸借契約が不自然、不合理なものであるということとはできない。

イ「これを容認した場合にはその株主等である居住者又はこれと政令で定める特殊の関係のある居住者の所得税の負担を不当に減少させる結果となると認められるもの」という要件の充足性の有無

⑦ 事実認定によれば、賃貸借契約が、通常は想定されない手順や方法に基づいたり、実態とはかい離した形式を作出したり、その賃貸料が適正な賃貸料に比して著しく低額なものにされたりしているなど、不自然なものであるということとはできない。

④ X は C に対して一括して不動産を賃貸していると認められるから、通常は想定されない手順や方法に基づいたり、実態とはかい離した形式を作出したりしているとはいえない。

⑦ 締結に至る経緯には、X が、自己の所有する不動産を賃貸する不動産賃貸業が拡大してきたこと、そのために X の不動産賃貸業に係る資金管理や収支管理、税務申告等の事務が煩雑になってきたこと、自らの年齢が高齢になってきたこと等から、X で営んでいた不動産賃貸業を、法人である C に移転するという事業目的があったものと認められる。

実際にも、賃貸借契約の締結により、X の不動産賃貸業については、賃貸料収入が安定するとともに、事務が簡素化されるなどしたことが認められ、また、X は、X が営んでいた不動産賃貸業を整理するとともに、C に事業を移転するため、順次自己の所有する不動産を C 又は第三者に売却したり、新たに賃貸用不動産を取得する場合には、基本的には、C がこれを取得したりしていることが認められる。

賃貸借契約は、X が不動産賃貸業の C への移転という事業目的を実現するために、平成 2

4 年以降、所有する不動産を C 又は第三者に売却することと並行して、不動産を一括して C に対して転貸方式により賃貸したものと認められ、このような賃貸借契約の目的は合理的なものといえる。

顧問税理士が、X（個人）と C（法人）とを一体的に考えれば、不動産所得の総額は変わらず、個人又は法人のどちらかが税を負担するかということであって「行って来い」の関係であるから、税務署も理解してくれるだろうし、問題ないだろうという意見を述べたことを踏まえ、賃貸借契約を締結するに至っており、賃貸借契約の締結の目的として X の所得税の負担の減少のためという目的があったとしても、それが主たる目的であるとは認められない。税負担の減少以外に本件賃貸借契約を締結することの合理的な理由となる事業目的その他の事由が存在するといえる。（筆者：本件は不明であるが多額であっても？）

賃貸借契約の目的、賃貸料の金額や契約の諸条件を含む賃貸借契約の内容等の諸事情を総合的に考慮すれば、賃貸借契約は、経済的かつ実質的な見地において不自然、不合理なもの、すなわち経済的合理性を欠くものとはいえない。

筆者としては、同族会社へのサブリース賃借料が著しく低いか、どの程度の回避（どれほどの収益が法人に移転したのか）について、（報告 23 頁イ（ア））「適正な賃貸料に比して低額なものにされている可能性があるといえる」、「適正な賃貸料の金額は不明であり、比較すべき適正な賃貸料が判然としないから、そもそも適正な賃貸料と比較して賃貸料が低額であるといえるかさえも判断することができない」、「X の不動産所得の金額の推移からみても、賃貸料が適正な賃貸料と比較して著しく低額であるとはいえない」と示し、（報告 24 頁ウ）「（ア）のとおり適正な賃貸料に比して著しく低額なものにされているとは言えない」としながらも、「負担の減少のためという目的があったとしても、主たる目的であるとは認められない」、「賃貸契約を締結することの合理的な理由となる事業目的その他の事由が存在する」と判示している。X の不動産所得の金額の推移で、賃貸料が著しく低額であるかを判断できるのか、移転目的が主たる目的として合理性があるとして、賃料多寡とは別の移転目的が主たる目的といえるのか、著しいといえない程度でも主たる目的を検証し総合判断する必要があるのか、また被告はなぜこのような主張をしたのか、原告の主張がよかったのか、今後の実務がわからない。

（3） 検討

事実の捉え方（事実認定）、社会通念・平等原則（判例法理として）と課税の公平としての租税負担・担税力の公平について

- ① 本事案の対象は、多くの裁決事例のような土地、複数の特定された土地建物ではなく、とても多数の賃貸している建物（敷地権等含む）で、用途種別（マーケット）・地域・規模等が異なるものである。

個々の賃貸物件、賃貸内容の状況を分析して物件の状況に応じて商業・店舗、事務所、住

居の種類の管理等の契約に分けて結ぶ、地域ごとに結ぶのがさも合理的であり、異なる賃貸物件の状況・リスク等々を総合勘案して 1 つの契約とする第三者の経営判断はないと判例は判断しているようである。しかし、筆者はビジネスとして第三者でも契約はありうると考える（もっともその条件が本件と同じになるとは断言できない）。本件に置き換えると、1 つの契約を種別等 3 つにわけることが可能であっても、わけることが民事上において、同族会社の場合に限らず、第三者間であるからこそあらゆるリスクも含め 1 つの取引として 3 つの管理を纏めて引き受ける契約を結び、ビッグディールとする選択肢も、当然に合理的であるといえる。

- ② ビッグデータ（転・貸借料の地域統計資料、納税統計資料）の整備が不十分な中で、個々の課税事案を社会的通念、平均・一般的との比較ができるのだろうか。

同業他社の平均的な委託計算の額と比較している（個別要素は捨象している）。不動産の賃料は、地理的条件、用途、規模、構造などの状況が類似すれば、その金額は同程度になるとされ、不動産の平均賃料と本件賃料を比較することに一応の合理性があると考えられる。しかし、事案の特別な事情を確認しどの程度斟酌できるか、すべきかの基準がなく、統計資料がなく類似性について透明性があるといえない。請求人が本件賃料を支払ったことについて通常の経済人の行為として経済的合理性を有しているか否かを判断する際に、地理的条件等の類似性が確保された平均的なデータを署長が明らかに示すことが適用の前提であるが、予測可能性等から統計の整備が求められる。

- ③ 何をもって、どの程度で不経済、不合理というのか（適用除外の「相当な理由」）。

大淵先生が、上述の租税訴訟 N013 において指摘されたとおり、転貸方式の場合には、適正管理料と置き換えできない、空室リスク等を伴うまったく異なる経済取引である。控訴審では何をもって不経済不合理取引と主張できるのだろうか。各地域、各用途、規模等ごとのデータでなく、全国一括する場合の総合リスクの世間の平均データがあるのだろうか。転賃料割合は、平成 27、28、29 年の納税者の計算では 54.7%、59.5%、54.5%で、想定賃料総額から相当程度（通常 15%～25%程度）減額して設定しているが、妥当性について言及されていない。賃賃料が過少であっても、事業移転が合理的理由と解することに違和感がある（取引契約の内容からは、原告と同族会社がともにリスクを踏まえ採算が取れるなら、それ以上の利益があるならば将来を任せる同族会社に与えるような Deal と解される。第三者がこのような分野、地域等々の異なる物件を一括して管理・運営できる第三者は限られ、また取り扱う条件はタイトなものが提示されるであろうが、あり得ないことではない。）

契約の理由として、還暦を迎えていた X が将来的な事業承継等も視野に入れて、収益事業を法人に移行させるのは賢明な判断、とても多数・多種の取扱いは大変なことから、賃貸借契約の締結により、X 個人の不動産賃貸業については、賃賃料収入が一定額となり、安定するとともに、資金管理や収支管理、税務申告や決算に係る事務が簡素化され、また、不動産賃貸業の収支が

C に集中するようになり、X 及び C の不動産賃貸業の収支が簡明になるので、次世代の同族会社に委ねる。

裁判所は、「C への移転という事業目的を実現するために、平成24年以降、自己の所有する不動産をC又は第三者に売却することと並行して、本件不動産を一括してCに対して転貸方式により賃貸したものと認められ、このような本件賃貸借契約の目的は合理的なものといえる。」、「当時の顧問税理士が、X(個人)とC(法人)とを一体的に考えれば、不動産所得の総額は変わらず、個人又は法人のどちらかが税を負担するかということであって「行って来い」の関係であるから、税務署も理解してくれるだろうし、問題ないだろうという意見を述べたことを踏まえ、本件賃貸借契約を締結するに至っており、本件賃貸借契約の締結の目的として X の所得税の負担の減少のためという目的があったとしても、それが主たる目的であるとは認められない。税負担の減少以外に本件賃貸借契約を締結することの合理的な理由となる事業目的その他の事由が存在する。」という。(筆者:著しく低額といえないなら、事業移転が合理的と判示する必要があるのか?)

被告は、適正な管理料には空室リスク等が考慮されていると、理解に苦しむ説明をし、対する裁判所は別議論のような説示である。また原告も、顧問が理解してくれるという、説明をして、裁判所は主たる目的でないと認定している。どの事実が主たる目的でないと判断されたのか、何が不合理で、何が正当な理由なのか、よくわからない判決の印象が残る。

一方で、佐藤教授(税務事例研究 21)の「不合理」、「合理性を欠く」、「異常」、「正当な理由ない」、「通常取引と異なる」、「同族会社だからこそ」の表現では、相当の程度の差があり、不合理と合理的でないとは大違いで、まして「明らかに」、「疑わしい」が付されると理解の幅が異なる。そうすると、適用除外となる「相当な理由」の「相当」の程度、また「合理性があると推認できる等の特段の事情」の特段等の程度の考え方も幅が生じる。最高裁は制度の趣旨を改めて明確化すべきである。特別な抽象的・包括的な否認規定としては、限定的に解すべきと考える。しかし、「合理的でない」、「同族会社だからこそ」の立証がどのようにするのか不明であるが、不当性について説明できうる範囲が広がる。しかし、「相当の理由」、「合理性の特段の事情」の幅は狭くなる。

また、157条の趣旨は、法人格を否認して置き換えるものでないのであるから、明らかに、著しく?合理的でない、すなわち不合理であることを立証しないと適用されない規定と解する。不合理を幅広く・納税者に厳しく解釈する傾向にある「税務署長が認めるところ」の規定では、租税法律主義の日本では国際社会事情からは裁量が大きすぎる。

④ 私見(租税回避行為についての立法的意見)

同族会社の行為計算の規定は、運用次第により制度の趣旨の仕組み・平等原則がマイナスに作用し得るというべきである。透明性のあるデータ(妥当なサンプル)がない限り、課税関係が事案により恣意的に断定されうる。

所轄税務署長の行政裁量で対応できる仕組みとしは、納税者にとっても予測可能性がなく、租税法律主義からも疑義がある(執行上も非効率である。例示をできるだけ示す努力が

求められる（米国 IRC482 関係のレギュレーションに具体的な算定方法等（吉田・論叢 33・118）。裁決でも修正された事案がある）。

また、法人に対して課税せずに引き直して個人に課税する仕組みであり、種々の要素（地方税、社会保険も）に影響が大きい。引き直しに際して、他の所得への影響について、私法上生じることでないことから、考慮しないとの判例がある。18 年改正によりどのようなか不明であるが、私法を考慮する必要はなく、税制上の否認する取扱いなので、どこまで引き直すかも税務署長の裁量ではないか。警告的な規定ではなく、懲罰的規定というのであろうか。

ところで、多様化し、取引形態が複雑化する社会経済取引の今日において、法人格を取得することは課税上の考慮以外に同族会社にとっても有限責任制、機能分化など経営上の合理的な選択メリットが大きい。適正な納税のために、租税回避行為を否認するならば、租税法律主義に適合するよう、何が回避に当たるか。また、個別の具体的に明確な基準と対比するデータの開示が従来以上に求められる。

行為計算の者と否認される者の違いがある規定なので、法人に所得税を課すこと（限度がある二次納税義務者の定め（徴 35）がある）、制裁的な意味を持たせることも考えられる。時代の変容を考慮し改めて見直すべきである。誰もが法人を作ることができるのに、作らない者との比較はナンセンスである。課税上の違いだけでなく、有限責任、内部利益留保など組織運営として優れた制度である。法人組織による事業経営を法令上認めない特定の業種がどれほど存在するのだろうか。もっとも、検討に際して、所得税と法人税の税目の存在・所得の性質の違い、給与所得、配当所得等の種類の取扱いの違い、国際的比較にも整理する必要があり、いつまでもあいまいな税制で対応することに無理が生じている。

以上

関係法令

・所得税法 157 条（同族会社等の行為又は計算の否認等）

税務署長は、次に掲げる法人の行為又は計算で、これを容認した場合にはその株主等である居住者又はこれと政令で定める特殊の関係のある居住者（その法人の株主等である非居住者と当該特殊の関係のある居住者を含む。第四項において同じ。）の所得税の負担を不当に減少させる結果となると認められるものがあるときは、その居住者の所得税に係る更正又は決定に際し、その行為又は計算にかかわらず、税務署長の認めるところにより、その居住者の各年分の第二百二十条第一項第一号若しくは第三号から第五号まで（確定所得申告）、第二百二十二条第一項第一号から第三号まで（還付等を受けるための申告）又は第二百二十三条第二項第一号、第三号、第五号若しくは第七号（確定損失申告）に掲げる金額を計算することができる。

一 法人税法第二条第十号（定義）に規定する同族会社

二 イからハまでのいずれにも該当する法人

イ 三以上の支店、工場その他の事業所を有すること。

ロ その事業所の二分の一以上に当たる事業所につき、その事業所の所長、主任その他のその事業所に係る事業の主宰者又は当該主宰者の親族その他の当該主宰者と政令で定める特殊の関係のある個人（以下この号において「所長等」という。）が前に当該事業所において個人として事業を営んでいた事実があること。

ハ ロに規定する事実がある事業所の所長等の有するその法人の株式又は出資の数又は金額の合計額がその法人の発行済株式又は出資（その法人が有する自己の株式又は出資を除く。）の総数又は総額の三分の二以上に相当すること。

2 前項の場合において、法人が同項各号に掲げる法人に該当するかどうかの判定は、同項に規定する行為又は計算の事実のあつた時の現況によるものとする。

3 第一項の規定は、同項各号に掲げる法人の行為又は計算につき、法人税法第百三十二条第一項（同族会社等の行為又は計算の否認）若しくは相続税法第六十四条第一項（同族会社等の行為又は計算の否認等）又は地価税法（平成三年法律第六十九号）第三十二条第一項（同族会社等の行為又は計算の否認等）の規定の適用があつた場合における第一項の居住者の所得税に係る更正又は決定について準用する。

・所得税法 36 条（収入金額）

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

・法人税法 132 条（同族会社等の行為又は計算の否認）

税務署長は、次に掲げる法人に係る法人税につき更正又は決定をする場合において、その法

人の行為又は計算で、これを容認した場合には法人税の負担を不当に減少させる結果となると認められるものがあるときは、その行為又は計算にかかわらず、税務署長の認めるところにより、その法人に係る法人税の課税標準若しくは欠損金額又は法人税の額を計算することができる。

一 内国法人である同族会社

二 イからハまでのいずれにも該当する内国法人

イ 三以上の支店、工場その他の事業所を有すること。

ロ その事業所の二分の一以上に当たる事業所につき、その事業所の所長、主任その他のその事業所に係る事業の主宰者又は当該主宰者の親族その他の当該主宰者と政令で定める特殊の関係のある個人（以下この号において「所長等」という。）が前に当該事業所において個人として事業を営んでいた事実があること。

ハ ロに規定する事実がある事業所の所長等の有するその内国法人の株式又は出資の数又は金額の合計額がその内国法人の発行済株式又は出資（その内国法人が有する自己の株式又は出資を除く。）の総数又は総額の三分の二以上に相当すること。

2 前項の場合において、内国法人が同項各号に掲げる法人に該当するかどうかの判定は、同項に規定する行為又は計算の事実のあつた時の現況によるものとする。

3 第一項の規定は、同項に規定する更正又は決定をする場合において、同項各号に掲げる法人の行為又は計算につき、所得税法第百五十七条第一項（同族会社等の行為又は計算の否認等）若しくは相続税法第六十四条第一項（同族会社等の行為又は計算の否認等）又は地価税法（平成三年法律第六十九号）第三十二条第一項（同族会社等の行為又は計算の否認等）の規定の適用があつたときについて準用する。

・相続税法 64 条（同族会社等の行為又は計算の否認等）

同族会社等の行為又は計算で、これを容認した場合においてはその株主若しくは社員又はその親族その他これらの者と政令で定める特別の関係がある者の相続税又は贈与税の負担を不当に減少させる結果となると認められるものがあるときは、税務署長は、相続税又は贈与税についての更正又は決定に際し、その行為又は計算にかかわらず、その認めるところにより、課税価格を計算することができる。

2 前項の規定は、同族会社等の行為又は計算につき、法人税法第百三十二条第一項（同族会社等の行為又は計算の否認）若しくは所得税法第百五十七条第一項（同族会社等の行為又は計算の否認等）又は地価税法（平成三年法律第六十九号）第三十二条第一項（同族会社等の行為又は計算の否認等）の規定の適用があつた場合における当該同族会社等の株主若しくは社員又はその親族その他これらの者と前項に規定する特別の関係がある者の相続税又は贈与税に係る更正又は決定について準用する。

3 前二項の「同族会社等」とは、法人税法第二条第十号（定義）に規定する同族会社又は所得税法第百五十七条第一項第二号に掲げる法人をいう。