

最高裁判所民事判例研究

東京大学判例研究会

民集四六卷五号

一三 個人の居住の用に供される不動産を取得するための借入金の子は所得税法三八条一項にいう「資産の取得に要した金額」に含まれるか

所得税法三八条一項

平成四年七月一四日第三小法廷判決(昭和六一年(行ツ)第一一五号、三輪田元也対 渋谷税務署長、所得税更正処分取消請求事件) 民集四六卷五号四九二頁

〔事実〕 X(原告・控訴人・上告人)は、昭和四六年四月一六日、訴外Uから、自己の居住の用に供するために、東京都世田谷区上馬所在の宅地(「本件土地」)および本件土地上の鉄筋コンクリート造二階建家屋(「本件建物」)を、一括して代金五一〇九万八一二五円で買い受けて取得し、その後、同年六月六日にこれを自己の居住の用に供した。Xは、同年四月一七日、訴外N銀行から、本件土地建物を取得するために、三五〇〇万円を年利率九・二パーセントで借り入れ、昭和五四年八月一六日右借入金の金額を完済したが、右借入金のうち本件土地建物の取得のために使用したのは三〇〇〇万円であり、右三〇〇〇万円に対する借入れ後本件土地建物を自己の居住の用に供した日までの期間(五一日間)に対応する利子の額は三八万五六四三円であった。Xは、昭和五三年一月七日本件土地の一部(「甲土地」)を分筆し、また、本件建物のうち甲土地上にある部分を取り壊して甲土地を更地とした上、同月三十一日これを訴外Yらに代金四八〇〇万円で譲渡した。次いで、

Xは、翌五四年八月二二日本件土地のうち、甲土地を除くその余りの部分（「乙土地」）および本件建物のうち乙土地上にある部分を訴外S社に代金一億〇七八万八〇〇〇円で譲渡した。

本件における争点は、Xの昭和五三年分および五四年分の譲渡所得の算定において、控除すべき取得費の中に、右借入金の利子のうちの範囲のものが含まれるか、ということである。

この点につき、Y税務署長（被告・被控訴人・被上告人）は、譲渡所得の金額の計算上、譲渡した資産の取得費に算入される借入金の利子の額は、借入の日から譲渡資産の使用開始までの期間に対応する部分の金額に限られるとして、Xの昭和五三年分所得税の更正の請求に対する更正、ならびに、昭和五四年分所得税の再更正および昭和五四年分所得税に関する過少申告加算税賦課決定の各処分をなした。これに対して、Xは、右借入金を借入れなければ、本件土地等の取得ができなかったのであるから、該当借入金に係る支払利子の額をすべて取得費に算入すべきであると主張し、異議申立てをへて、国税不服審判所に審査請求をなした。国税不服審判所昭和五六年九月三日判決は、原処分を一部取り消したが、本件の争点に關しては、次のようにのべてYの主張を肯定した。「資産の取得目的は、取得者の内心の意思に係るものであるから、第三者がその真理を知ることは困難であり、資産の取得後においてその取得目的が、変更されることもあるので、特別の事情の認められない限り、その資産の種類、性質、形状等と実際の利用の状況によって、その取得目的を判断するのが合理的であるといえる。従って、資産を借入金によって取得した個人が当初の取得目的に關係なく、当該資産を業務の用または居住の用に供し、その後譲渡した場合には、その使用開始の日から譲渡の日までの期間に対応する借入金の利子は、当該資産の実際の利用の状況に応じて、業務上の必要経費又は家事上の経費に該当するものと解し、また、当該資産をそれらの用に供することなく譲渡した場合には、資産の値上り益を得る目的で取得し保有されてきたものとして、その譲渡の日までの期間に対応する借入金の利子を取得費に算入するのが、租税負担の合理性、衡平性の観点からみて相当である。」（裁決事例研究会編・東京国税不服審判所裁決事例集II所得税（下）一一一六頁）

X出訴。東京地裁昭和六〇年五月三〇日判決は、次のようにのべて、請求を棄却した。「譲渡所得課税は、いうまでもな

く、資産の保有期間中の値上りによる所得について、その譲渡の際に清算して課税するものであり、資産の保有期間中これを使用する利益を考慮に入れるものではないところ、資産の保有する……目的のうち、交換価値を支配する目的のための借入金利子の支払は、当該資産の交換価値を支配すること及びその支配を一定期間継続することを可能とさせ、その結果、当該期間内における資産の値上りによる所得をもたらしたものとして、譲渡所得の計算上これを『取得に要した費用』と解することが可能であると考えられるが、使用価値を現に支配する目的のための借入金利子の支払は、資産の値上りとは何ら関連性を有しないから、譲渡所得の計算において費用として控除しえないというべきである（この分は、仮に資産の自らによる使用の利益（いわゆる帰属所得）に課税される制度がとられるとすれば、その所得についての費用として控除されることとなるものというべきである）。そうすると、借入金利子を取得費として控除するためには、そのうちから使用価値を支配するための費用である分を除外しなければならないこととなる。そして、資産の使用価値を現に支配するための費用である分とは、結局、当該資産を現に居住等の用に供した期間について、右期間内右資産の使用価値支配を維持することを可能とした借入金利子の分であるということになるから、借入金利子のうち右期間に対応する分が右費用である分となるというべきである。したがって、借入金利子を取得費として控除するには、そのうちから当該資産を現に居住等の用に供した期間の分の借入金利子の金額を差し引かなければならない……。以上によれば、資産の取得のために借り入れた資産の利子として当該資産の譲渡時までに支払われた金員の総額のうち、譲渡所得の計算上取得費とすることができるのは、当該資産を現に居住の用に供していない期間の分の借入金利子の金額に限られる……。』（行集三七巻三号五八三―五八四頁。なお、この部分は民集からは省略されている。）

X控訴。東京高裁昭和六一年三月三十一日判決は、判決理由を次のように改めたが、原判決を相当であるとして控訴を棄却した。「固定資産の取得にあたり、必要とされる資金は、それが手持ちの自己資金であれ、借入資金であれ、所得税法三八条一項所定の『資産の取得に要した金額』に当たることは明らかである。そして、借入資金の場合は、その利用の対価とし、資金元本返済までの期間中の約定利子を支払わなければならないことは法律上自明のことであるから、借入金利子も右資金

元本と併せ『資産の取得に要した費用』そのものに当たると解すべきであり、右資金借入れについての必要経費又は当該資産の保有に伴う維持管理費等とはその性質を異にする……。しかしながら、借入資金が、その元本利用の対価として右利用期間中において借入金利子という負担を生ぜしめるのに対応して、借入資金によって取得した固定資産は、その保有期間中右資産の自己使用による対価としていわゆる帰属所得という利益を生む。そして、右資産の自己使用開始可能の日時から資産譲渡による資金元本回収の時点（資産元本の返済可能時）までに支払われた借入金利子は、社会通念上その期間中の帰属利益と等価とみなされるべきである（民法五七五条参照）から、資産譲渡時に回収すべき投下資本額は結局借入金元本額に帰着することとなるのであって、借入金利子はそこに包含されないといわざるを得ない（ただし、資金借入時から資産を取得して利用可能になる時点までに支払われた利子は取得費に含まれる）。右の考えによれば、固定資産の取得によりその引渡を受け、これを利用し得た時期以後の借入金利子は、本来、当該資産を現実に利用したか否かにかかわらず、取得費の中に算入されるべきではないこととなるが、本件において、現実に資産の利用を開始した時期以前に利用を開始し得た旨の主張立証がないので、Xが本件土地等を居住の用に供した日時であることが当事者間に争いのない昭和四六年六月六日を以て利用開始可能の日時と解すべきものとする。（民集四六卷五号五三六一五三七頁）

これに対しXから上告してきたのが本件である。上告理由の骨子は、利息が取得費に当たるか否かは資産の取得に欠かさないか否かによって判断すべきであり当該資産の利用の有無を考慮する余地はない、居住を開始した日以降の利息も本件土地等の購入に不可欠であり所得税法三八条一項所定の取得費に当たる、というものであった。

〔判旨〕 上告棄却。

「譲渡所得の金額について、所得税法は、総収入金額から資産の取得費及び譲渡に要した費用を控除するものとし（二三三条三項）、右の資産の取得費は、別段の定めがあるものを除き、当該資産の取得に要した金額並びに設備費及び改良費の額の合計額としている（三八条一項）。右にいう『資産の取得に要した金額』の意義について考えると、譲渡所得に対する課税は、資産の値上りによりその資産の所有者に帰属する増加益を所得として、その資産が所有者の支配を離れて他に移転するのを

機会にこれを清算して課税する趣旨のものであるところ（最高裁昭和四一年（行ツ）第一〇二号同四七年一月二六日第三小法廷判決・民集二六卷一〇号二〇八三頁、同昭和四七年（行ツ）第四号同五〇年五月二七日第三小法廷判決・民集二九卷五号六四一頁参照）、前記のとおり、同法三三条三項が総収入金額から控除し得るものとして、当該資産の客観的価格を構成すべき金額のみに限定せず、取得費と並んで譲渡に要した費用をも掲げていることに徴すると、右にいう『資産の取得に要した金額』には、当該資産の客観的価格を構成すべき取得代金の額のほか、登録免許税、仲介手数料等当該資産を取得するための付随費用の額も含まれるが、他方、当該資産の維持管理に要する費用等居住者の日常的な生活費ないし家事費に属するものはこれに含まれないと解するのが相当である。

「ところで、個人がその居住の用に供するために不動産を取得するに際しては、代金の全部又は一部の借入れを必要とする場合があり、その場合には借入金の子の支払が必要となるところ、一般に、右の借入金の子は、当該不動産の客観的価格を構成する金額に該当せず、また、当該不動産を取得するための付随費用に当たるといふこともできないのであって、むしろ、個人が他の種々の家事上の必要から資金を借り入れる場合の当該借入金の子と同様、当該個人の日常的な生活費ないし家事費にすぎないものといふべきである。そうすると、右の借入金の子は、原則として、居住の用に供される不動産の譲渡による譲渡所得の金額の計算上、所得税法三八条一項にいう『資産の取得に要した金額』に該当しないものといふことはない。しかしながら、右借入れの後、個人が当該不動産をその居住の用に供するに至るまでにはある程度の期間を要するのが通常であり、したがって、当該個人は右期間中当該不動産を使用することなく利子の支払を余儀なくされるものであることを勘案すれば、右の借入金の子のうち、居住のため当該不動産の使用を開始するまでの期間に対応するものは、当該不動産をその取得に係る用途に供する上で必要な準備費用といふことができ、当該個人の単なる日常的な生活費ないし家事費として譲渡所得の金額の計算のらち外のものとするのは相当でなく、当該不動産を取得するための付随費用に当たるものとして、右にいう『資産の取得に要した金額』に含まれると解するのが相当である。

「以上のとおり、右の借入金の子のうち、当該不動産の使用開始の日以前の期間に対応するものは、右にいう『資産の取

得に要した金額』に含まれ、当該不動産の使用開始の日の後のものはこれに含まれないと解するのが相当である。」

〔評釈〕

居住用不動産取得のための借入金利子は、譲渡所得の算定上控除すべき「取得費」に含まれるか。これが本件の問題である。本判決は、最高裁判所としてはじめてこの点について判断を下したものであり、今後の実務におよぼす影響が注目される。しかし、以下に述べるように、本判決の論理と射程には不透明な部分が多く、今後の法形成の動向を予測するのは、必ずしも容易ではない。

一 まず、これまでの裁判例・裁決例の動向を概観する。

非業務用資産の取得のための借入金利子が取得費に含まれるか否かという問題について、①長崎地判昭四六・七・一六税資九三・一〇八九および②東京地判昭四六・九・三〇行集二二・八〇九・一三五六は、全面的に取得費に入らないとした。これに対して、同利子につき、④a名古屋地判昭四六・一二・一〇行集二二・一一〇二・一八九二（控訴審判決）④b名古屋高判昭四八・一一・三〇税資七一・一〇五七は、資産取得前の期間に対応する分に限って取得費に含まれる旨判示した。その後数年の間に業務用資産に関する類似の問題について若干の下級審判決が登場したのち、今度は、居住用土地を未使用のまま譲渡したという事案について、⑤a東京地判昭五二・八・一〇訟月二三・一一・一九六一が、借入金利子の取得費算入を全面的に否定した。ところがその控訴審判決である⑤b東京高判昭五四・六・二六行集三〇・六・一一六七は、資産取得と相当因果関係のある借入金利子の金額は取得費に含まれるとして、未使用譲渡の場合についても借入金利子の取得費算入を肯定した。この解釈はそれ以前の実務のそれと異なるものであったため、同判決はそれまでの取扱いに再考をせまることとなった。すなわち、未使用のまま譲渡した資産に係る借入金の利子は譲渡所得の算定上取得費に算入できないとするのがそれまでの裁決例であったところ（国税不服審判所昭五〇・八・一一、同昭五一・七・一九、同昭五三・七・二六）、国税不服審判所長から国税庁長官に対する意見の申出をへて（国税通則法九九条）、昭五四・九・二〇および昭五四・九・二七の各裁決は、従前の判断を変更して、未使用譲渡の場合にも取得費算入をみとめた。これをうけて、昭五四・一〇・二六付で所得税基本通

達三八一八が改められ、固定資産を使用しないで譲渡した場合、譲渡の日までの期間に対応する借入金の利子を取得費に算入することとされた（この通達改正をめぐる問題については、碓井光明「新通達・改正通達の適用開始時期（上）」ジュリスト一〇一三号一三六頁（一九九二））。しかしその後も裁判例は固まらず、⑥ a 福井地判昭五七・九・二四 訟月二九・四・五六八や⑥ b 名古屋高裁金沢支判昭五九・二・六 訟月三〇・七・一一五八のように全面不算入説をとるもの、必ずしも明示的な理由は示されないが算入を比較的広くみとめた⑦ a 千葉地判昭五九・一〇・九 税資一四〇・七（控訴審判決⑦ b 東京高判昭六二・三・一〇 税資一五七・八五九）⑧ 大分地判昭六〇・三・三〇 税資一四四・六〇六があった。他方、⑨ a 東京地判昭六〇・五・三〇 行集三六・五・七〇二およびその控訴審判決⑨ b 東京高判昭六一・二・二六 行集三七・一〇二・一七七、さらに、本件第一審判決および第二審判決は、帰属所得論をとりこんだ理由づけを展開し、居住の用に供する日以前に対応する借入金利子についてのみ取得費算入をみとめていた。

このような中で、本判決は、個人の居住の用に供される不動産の譲渡による譲渡所得の金額の計算上、当該不動産の取得のために代金の全部又は一部の借入れをした場合における借入金の利子は、当該不動産の使用開始の日以前の期間に対応するもの限り、所得税法三八条一項にいう「資産の取得に要した金額」に含まれる旨判断を下したものである。

二 本判決の論理構成は、次のようなものである。

判旨第一段落は、所得税法三八条一項にいう「資産の取得に要した金額」の一般的解釈として、そこには、A「当該資産の客観的価格を構成すべき取得代金の額」のほか、B「当該資産を取得するための付随費用の額」も含まれるが、他方、C「居住者の日常的な生活費ないし家事費に属するもの」はこれに含まれない、とする。第二段落は、この解釈をうけて、居住用不動産取得のための借入金利子が右のABCのどれにあたるかを判断している。第二段落前段（「しかしながら」以前の部分）は、原則として、右の借入金利子はAにもBにもあたらず、むしろCにすぎないとする。しかし同後段は、右の借入金利子のうち居住のため当該不動産の使用を開始するまでの期間に対応するものは、Bにあたるという。この判断に従って結論を導出するのが、第三段落である。

この論理には、やや不明瞭な点がある。まず、判旨は取得費の構成要素としてAとBをあげているが、そのみにつきるといふ趣旨であろうか。必ずしもはつきりしないが、第二段落前段が、右借入金利子は原則としてAにもBにもあたらないから取得費に含まれないとしているところからすると、おそらく、そのような限定的理解をとっているものとおもわれる。この場合、AにもBにもあたらないとして取得費の概念から放逐された——それ自体異論のありうる解釈上の決断である——ものが、むしろCにすぎないとされている点に注意を要する。次に、判旨は、使用開始前の期間に対応する借入金利子については、当該不動産をその取得に係る用途に供する上で必要な「準備費用」であるから、Bにあたるとしている。しかしこでも、Cとして譲渡所得の金額の計算からはずすのは相当でないからという消極的・同義反復的な理由づけを援用している。このように、使用の前後でBにあたるか否かの判断を異にする理由については、やや消極的な根拠づけが示されているほか、「準備費用」というあたらしい補足的な概念を用いているのが、本判決の特徴である。

しかしながら、「準備費用」という概念の由来はどこか。その範囲はどのように定まるのか。そもそも、「準備費用」にあたるというような説明をする必要があったのか。判旨に対するこのような疑問は、とりわけ、本判決を控訴審判決と対比する場合に増幅する。控訴審判決の議論の運びは本判決のそれと原則・例外が逆転しており、借入金利子は原則として取得費に含まれるが、例外として、資産の使用開始可能時以降対応する分については、非課税の帰属所得と打ち消しあうから取得費に含まれない、というものであった。後述するようにこまかな点ではなお問題を残すものの、すくなくともこの控訴審判決の論理によると、使用の前後で取得費算入・不算入の判断の分かれる理由が、自己資産使用による帰属所得の発生という事実、しっかりと根拠づけられている。そして、このような考え方は、帰属所得の概念を明示的に解釈論に導入した有力学説の登場以降（金子宏「譲渡所得における『取得費』の意義——若干の裁判例を素材として」『日本税法学会創立三〇周年記念祝賀税法論文集』五五七頁（一九八一））、下級審裁判例に影響を与えていたところであった。

右のことを裏からいえば、本判決の論理においては、所得概念からの発想という観点が、見事なまでに欠落している。そしてこの点こそが、本判決の最大の問題点である。

そもそも、包括的所得概念の下では、借入金の利子は、借入の目的や借入金の使用にかかわらず、すべてこれを毎年ごとに控除するのが正当な扱いである。なぜなら、借入金とは負の資産であり、借入金利子とは負の所得に他ならないからである。ところが、わが国の現実の所得税は、包括的所得税からは、いくつかの点で乖離している。たとえば第一に、帰属所得が課税されていない。第二に、未実現の利得が一般に譲渡時まで課税繰延べされている。それゆえ、このような現実のしくみの下で借入金利子控除を無制限にみとめると、非課税所得ないし課税繰延べ所得（以下「非課税所得」）をもたらす資産に借入金を投資することにより、非課税所得を得ながら借入金利子控除の恩恵を得ることが可能となる。これが、租税さや取り（tax arbitrage）といわれる問題である。本件で争われている解釈問題は、所得概念の観点からみると、このような租税さや取りにどう対処するか、という問題に他ならない。

近時の学説（マーク・ラムザイヤー¹¹中里実「借入金利子と資産の取得費」ジュリスト八七三号六八頁（一九八六）、中里実¹²マーク・ラムザイヤー「所得税における借入金利子の取扱いに関する比較法的研究」一橋大学研究年報法学研究一七号一頁（一九八七）はこのような視点からこの問題に接近しており、論理構成としては判旨よりもそちらのほうがはるかに明晰である。評釈者もこの考え方の基本方向に賛成であり、結論としては、場面に応じて次のような類型論をとるべきであると考える。

すなわち、(1)資産が保有期間中の所得をもたらさず、資本利得（capital gains）（以下資本損失も含め単に「資本利得」）のみをもたらす場合。この場合、未実現の利得に対しては課税が繰延べられているから、控除項目についても控除を繰延べること、つまり借入金利子の取得費算入（資本利得とのマッチング）が、望ましい。これを本件に即していえば、本件土地建物の使用開始前の期間に対応する部分の借入金利子が、この場合にあたる。

(2)資産が保有期間中に帰属所得と資本利得の両方をもたらす場合。本件における、使用開始後の期間に対応する分の借入金の利子が、まさにこの場合である。たしかにこの場合、積極項目と消極項目との対応という考え方をつらぬけば、借入金利子のうち、非課税の帰属所得に対応する部分については取得費に算入せず、資本利得に対応する部分についてのみ取得費に含めるのが、首尾一貫している（むろん未実現の利得に課税する包括的所得概念と比較すれば、この場合すらも中間的解決しかも

たらしめない。このことは、中里・ラムザイヤー前掲のモデルを用いて計算すれば明らかである。しかし、帰属所得の額を確定するのは実際上難しいから、本件控訴審判決が示唆していたように、借入金利子を全額帰属所得に対応するものとみて、取得費不算入とすべきであろう。もつともこのような理由づけを用いる場合、控訴審判決の理由づけとは異なり、借入金利子と帰属所得とが等価であると論ずる必要はないことになる。非課税所得に対応するから控除しないといえれば十分だからである。

以上の考え方を法的に構成しなおすならば、現行法の解釈論としては、右の範囲で借入金利子を所得税法三八条一項の「資産の取得に要した金額」に含めばよいし、立法論としては、右の考え方に従って譲渡所得にかかる借入金利子の扱いを明示すべきである、ということになる。このように考えると、本件のような使用後譲渡型の事案について、本判決の示した結論自体は妥当であった、ということが出来る。本判決は、右条文の解釈問題を、何が付随費用にあたるかといった狭い概念論に矮小化したがために、不明瞭な論理を展開せざるを得なかったものと考えられる。

なお、判旨の理解のしかたとしては、最高裁判所があえて帰属所得に言及せずに結論を導き出したという点に、特段の意義をみとめる考え方も、論理的には可能である。そのような考え方からすれば、帰属所得の概念の外延の不確定性とそれに伴う課税対象拡大のおそれを第三小法廷は正當に認識し、パンドラの箱を開ける危険をおかさなかった、という評価につながりうる。しかしながら、もし仮に本判決の論理がこのような配慮のうえにくみだてられていたものとすれば、それは、ナイフは斬れるからあぶないというに似た、いささかうしろむきの見解といわざるを得ない。持家の居住から帰属所得が発生することは、今日の所得税理論の一致して承認するところであり、種々の理由から実定法上それを非課税とすることは、帰属所得が理論上存在しないと（暗黙にであれ）主張することは、全く別の事柄である。

三 判旨の論理構成は、その射程を不明確とする。

本件では、借入後五一日間という比較的短期間のうちに居住が開始された。判旨第二段落後段が「ある程度の期間」不動産未使用のまま利子支払を余儀なくされることを勘案して借入金利子が準備費用となるのと比べているところからは、逆に、借入後居住開始までの期間が「ある程度の期間」をこえた場合、その期間に対応する借入金利子は、すべて取得費不算入と

なるように読めなくもない。しかしはたして本判決はどのような結果を意図しているのか。また、「ある程度の期間」とは具体的にどれほどの期間をいうのか。これらは今後の問題である。

次に、本件では、使用後譲渡型の事案を扱っているが、未使用譲渡型の事案については、どうか。仮に本判決の論理を忠実にあてはめれば、判旨第二段落前段の一般論がそのまま結論となり、借入金利子の取得費算入が否定されるようにもみえる。しかし、所得概念の観点からは、先述のように、このような場合には、借入金利子を資本利得に対応するものとして譲渡所得の算定上取得費に含めるべきである。事実、通達変更後一〇年以上も、取得費算入の扱いが実務に定着していた。本判決の第二段落の一般論は、本件のような使用後譲渡型の事案との関連において限定して理解すべきであろう。

さらに、本件では、不動産取得の次の日に借入をなしている。では逆に、先に借入をなし、そのあとで不動産を取得した場合の扱いはどうなるか。この点につき、⑨c最判（第一小法廷）平四・九・一〇訟月三九・五・九五七は、一月九日に借入をなし、同月一六日に不動産を取得、さらに翌年一月三十一日に居住を開始したという事案において、本判決を引用して借入日からの利子を取得費に含めている。所得税基本通達三八一八も、昭和五六年以降、利子計算の始期を「その資金の借入れの日」と明示している。

なお、本判決は、使用可能日でなく使用開始日をもって、取得費算入の可否を分ける時点としている。この点につき、前掲⑨c最高裁第一小法廷判決法廷意見は本判決と同旨である。しかし、同⑨c判決における味村裁判官の意見は、使用可能日を基準とすべきであるとのべており、やや不確定な点が残る。この点につき所得税基本通達三八一八は右基準時を「使用開始の日」とみている。所得概念からのアプローチとしては、使用開始時から帰属所得が発生すると解して、開始日説を根拠づけることも可能であると考えたい（反対、岩崎政明・税務事例一九卷二二七頁（一九八七））。ただし右のように解したとしても、何をもって使用開始とみるか、認定上の問題が残る。ひとつの問題として、実際、前掲⑥a⑥b各判決では、弟夫妻を無償で居住させた事例が問題となった。所得税基本通達三八一八の二は、誰が使用するかについて特に限定を加えていないようである。

本判決は、個人の居住の用に供される不動産の譲渡にかかる事案について判断を下しているが、より広く個人の非業務用資産一般についても同じ判断があてはまるとみるべきか。これは、判旨の用いる「準備費用」の考え方が、個人の居住用不動産取得以外の場合にどの程度一般性をもつかにかかっている。自家用菜園や自己用倉庫の用に供する場合、帰属所得の観点からは、居住用不動産におけると同様の扱いが要請される。しかし、本判決の論理からは、極度にカズイスティシユな区別をおこなうことも、比較的広く種々の事例を包摂することも、可能性としては開かれている。

以上のように、本判決の先例としての位置づけについては、なお不明確な点が多い。今後の展開を予想するうえで最も重要な点は、この判決をうけて前叙の所得税基本通達三八―八に変更がなされるか否か、ということである。たしかに結論のみに着目すれば、本判決と右通達の間には矛盾はなく、通達の変更は不要であると弁じうるかもしれない。しかし、本判決の理由づけは、右通達と齟齬をきたす可能性をはらむ。これに対する今後の実務の対応を見守りたい。

本判決の評釈・解説として、品川芳宜・税研四八号一六頁、中里実・租税法研究二二号二五二頁、佐藤孝一・税経通信一九九二年一月号一九五頁、渡邊定義・税務事例二五卷五号一二頁、木下良平・税務事例二五卷六号四頁、下田隆夫・訟務月報三九卷五号九二四頁、第二審判決について、遠藤きみ・租税判例百選（第三版）六八頁、第一審判決について、大淵博義・税経通信四〇卷一一号一九五頁がある。

（増井良啓）