

～取得費不明の売却不動産における譲渡所得申告～
概算取得費5%によらず取得費を算出する方法

令和5年9月22日開催

(株) KACHIEL主宰

井上幹康税理士不動産鑑定士事務所

税理士・不動産鑑定士 井上幹康

目次

1. 税法条文・通達の整理
2. 実額を「把握」する方法
3. 実額を「推計」する方法
4. 講師自身が検討している流れ・フロー

1. 税法条文・通達の整理

税法条文・通達の整理

取得費の原則・例外・特例・取扱い

取得費の原則	取得費の原則
取得費の原則	取得費の原則

税法条文・通達の整理

買換え・交換特例の適用有無の確認

- 1. 買換の特例が適用される場合、譲渡税を課税しない。
- 2. 交換の特例が適用される場合、譲渡税を課税しない。
- 3. 買換の特例が適用されない場合、譲渡税を課税する。
- 4. 交換の特例が適用されない場合、譲渡税を課税する。
- 5. 買換の特例が適用されない場合、譲渡税を課税する。
- 6. 交換の特例が適用されない場合、譲渡税を課税する。

買換の特例
買換の特例は、譲渡税を課税しない。買換の特例が適用される場合、譲渡税を課税しない。

交換の特例
交換の特例は、譲渡税を課税しない。交換の特例が適用される場合、譲渡税を課税しない。

買換の特例が適用されない場合、譲渡税を課税する。交換の特例が適用されない場合、譲渡税を課税する。

税法条文・通達の整理

概算取得費5%に関する留意点

（以下は意図的にぼかされた内容です）

税法条文・通達の整理

概算取得費5%に関する留意点



税法条文・通達の整理

概算取得費5%に関する留意点



税法条文・通達の整理

概算取得費5%で申告後に実額が判明した場合の更正の請求可否

【基本】 概算取得費5%で申告後に実額が判明した場合の更正の請求可否

【解説】 概算取得費5%で申告後に実額が判明した場合の更正の請求可否

【結論】 概算取得費5%で申告後に実額が判明した場合の更正の請求可否

【理由】 概算取得費5%で申告後に実額が判明した場合の更正の請求可否

【参考】 概算取得費5%で申告後に実額が判明した場合の更正の請求可否

税法条文・通達の整理

概算取得費5%で申告後に実額が判明した場合の更正の請求可否

【基本】 概算取得費5%で申告後に実額が判明した場合の更正の請求可否

【解説】 概算取得費5%で申告後に実額が判明した場合の更正の請求可否

【結論】 概算取得費5%で申告後に実額が判明した場合の更正の請求可否

【理由】 概算取得費5%で申告後に実額が判明した場合の更正の請求可否

【参考】 概算取得費5%で申告後に実額が判明した場合の更正の請求可否

3. 実額を「把握」する方法

売買契約書、領収書等の直接証拠が無い場合

資料調査により間接証拠を積み上げる

項目	調査項目	調査結果
1. 取引内容	取引内容の調査	取引内容が不明である。
2. 取引相手	取引相手の調査	取引相手の情報が不明である。
3. 取引金額	取引金額の調査	取引金額が不明である。
4. 取引時期	取引時期の調査	取引時期が不明である。
5. 取引回数	取引回数の調査	取引回数が不明である。
6. 取引場所	取引場所の調査	取引場所が不明である。
7. 取引方法	取引方法の調査	取引方法が不明である。
8. 取引条件	取引条件の調査	取引条件が不明である。
9. 取引記録	取引記録の調査	取引記録が不明である。
10. 取引関係	取引関係の調査	取引関係が不明である。

売買契約書、領収書等の直接証拠が無い場合

マンション分譲時カタログ

図表 1 取引内容の不明瞭な取引履歴（譲渡登記簿と譲渡契約書の不一致）

年月日	金額	取引内容	備考
2018.01.01	1000万円	譲渡	
2018.02.01	1000万円	譲渡	
2018.03.01	1000万円	譲渡	
2018.04.01	1000万円	譲渡	
2018.05.01	1000万円	譲渡	
2018.06.01	1000万円	譲渡	
2018.07.01	1000万円	譲渡	
2018.08.01	1000万円	譲渡	
2018.09.01	1000万円	譲渡	
2018.10.01	1000万円	譲渡	
2018.11.01	1000万円	譲渡	
2018.12.01	1000万円	譲渡	

項目	譲渡契約書	譲渡登記簿
譲渡日	2018.01.01	2018.02.01
譲渡金額	1000万円	1000万円
譲渡相手	〇〇株式会社	〇〇株式会社
譲渡内容	マンション	マンション

売買契約書、領収書等の直接証拠が無い場合

資料調査により取得費を「把握」した事案



売買契約書、領収書等の直接証拠が無い場合

資料調査により取得費を「把握」した事案

資料調査により取得費を「把握」した事案

The image shows a blurred screenshot of a document or table. A prominent red horizontal line is visible across the middle of the page, likely indicating a specific row or section. The text and structure are otherwise illegible due to blurring.

売買契約書、領収書等の直接証拠が無い場合

資料調査により取得費を「把握」した事案

項目	内容
取得費	取得費は、取得した資産の取得に必要と認められる費用を指す。取得費は、取得した資産の取得に必要と認められる費用を指す。
取得費の算定	取得費の算定は、取得した資産の取得に必要と認められる費用を指す。取得費は、取得した資産の取得に必要と認められる費用を指す。
取得費の算入	取得費の算入は、取得した資産の取得に必要と認められる費用を指す。取得費は、取得した資産の取得に必要と認められる費用を指す。
取得費の算出	取得費の算出は、取得した資産の取得に必要と認められる費用を指す。取得費は、取得した資産の取得に必要と認められる費用を指す。

3. 実額を「推計」する方法

土地の実額を「推計」する方法

大きく2つの方法に分けられる

図表：土地の実額を「推計」する方法



市街地価格指数による方法

市街地価格指数による方法とは

出典：日本不動産研究所HP「よくあるご質問」

Q. 市街地価格指数を用いて過去の土地価格を知る方法がありますか？

市街地価格指数は、市街地の土地価格の動向を把握するための指標です。過去の土地価格を知るには、市街地価格指数の推移を確認する必要があります。日本不動産研究所のHPには、市街地価格指数の推移に関する情報が掲載されています。

市街地価格指数は、市街地の土地価格の動向を把握するための指標です。過去の土地価格を知るには、市街地価格指数の推移を確認する必要があります。日本不動産研究所のHPには、市街地価格指数の推移に関する情報が掲載されています。

市街地価格指数は、市街地の土地価格の動向を把握するための指標です。過去の土地価格を知るには、市街地価格指数の推移を確認する必要があります。日本不動産研究所のHPには、市街地価格指数の推移に関する情報が掲載されています。

市街地価格指数による方法

市街地価格指数について

市街地価格指数の算出方法

市街地価格指数は、市街地の価格変動を把握するための指標として、国土交通省が算出している。算出方法は、市街地の価格を時系列で追跡し、変動率を算出することで、指数化されている。

市街地価格指数の算出には、市街地の価格変動率を算出する必要がある。市街地の価格変動率は、市街地の価格を時系列で追跡し、変動率を算出することで、指数化されている。

市街地価格指数の算出には、市街地の価格変動率を算出する必要がある。市街地の価格変動率は、市街地の価格を時系列で追跡し、変動率を算出することで、指数化されている。

市街地価格指数の算出には、市街地の価格変動率を算出する必要がある。市街地の価格変動率は、市街地の価格を時系列で追跡し、変動率を算出することで、指数化されている。

市街地価格指数の算出には、市街地の価格変動率を算出する必要がある。市街地の価格変動率は、市街地の価格を時系列で追跡し、変動率を算出することで、指数化されている。

市街地価格指数の算出には、市街地の価格変動率を算出する必要がある。市街地の価格変動率は、市街地の価格を時系列で追跡し、変動率を算出することで、指数化されている。

市街地価格指数の算出には、市街地の価格変動率を算出する必要がある。市街地の価格変動率は、市街地の価格を時系列で追跡し、変動率を算出することで、指数化されている。

市街地価格指数の算出には、市街地の価格変動率を算出する必要がある。市街地の価格変動率は、市街地の価格を時系列で追跡し、変動率を算出することで、指数化されている。

市街地価格指数の算出には、市街地の価格変動率を算出する必要がある。市街地の価格変動率は、市街地の価格を時系列で追跡し、変動率を算出することで、指数化されている。

市街地価格指数の算出には、市街地の価格変動率を算出する必要がある。市街地の価格変動率は、市街地の価格を時系列で追跡し、変動率を算出することで、指数化されている。

市街地価格指数による方法

非公開裁決 H8.12.20 (TAINS:F0-1-1087)

図表：裁決の概要

項目	概要
争訟の経緯	原告は、被告が所有する土地の市街地価格指数を算定し、その算定結果に基づいて土地の価格を評価し、被告が原告に対して支払った金額が不足していることを主張し、差額を請求した。
争点	被告が算定した市街地価格指数が、原告が主張する市街地価格指数と異なること、および被告が算定した市街地価格指数が、原告が主張する市街地価格指数よりも低いこと。
争点の争論	原告は、被告が算定した市街地価格指数が、原告が主張する市街地価格指数よりも低いことを主張し、被告が算定した市街地価格指数が、原告が主張する市街地価格指数よりも低いことを主張した。被告は、被告が算定した市街地価格指数が、原告が主張する市街地価格指数よりも低いことを主張し、被告が算定した市街地価格指数が、原告が主張する市街地価格指数よりも低いことを主張した。
争点の争論	原告は、被告が算定した市街地価格指数が、原告が主張する市街地価格指数よりも低いことを主張し、被告が算定した市街地価格指数が、原告が主張する市街地価格指数よりも低いことを主張した。被告は、被告が算定した市街地価格指数が、原告が主張する市街地価格指数よりも低いことを主張し、被告が算定した市街地価格指数が、原告が主張する市街地価格指数よりも低いことを主張した。

市街地価格指数による方法

非公開裁決 H10.6.16 (TAINS:F0-1-526)

図表：裁決の概要

項目	概要
争訟の経緯	原告は、被告が所有する土地の市街地価格指数を算出するにあたって、被告が提出した資料が不十分であると主張し、算出方法を争った。
争点	被告が算出した市街地価格指数の算出方法が、原告が主張する方法よりも適切であるか、という点。
争点の争論	原告は、被告が算出した市街地価格指数の算出方法が、原告が主張する方法よりも適切であると主張した。被告は、被告が算出した市街地価格指数の算出方法が、原告が主張する方法よりも適切であると主張した。
争点の争論	被告は、被告が算出した市街地価格指数の算出方法が、原告が主張する方法よりも適切であると主張した。原告は、被告が算出した市街地価格指数の算出方法が、原告が主張する方法よりも適切であると主張した。

市街地価格指数による方法

非公開裁決 H10.6.16 (TAINS:F0-1-526)

図表：審判所の推計取得費の計算過程

項目	内容
1. 市街地価格指数による取得費の推計	市街地価格指数を基に、取得地の価格を推計し、取得費を算出する。
2. 取得費の算出	取得地の価格に取得費率を乗じて、取得費を算出する。
3. 取得費の算出	取得地の価格に取得費率を乗じて、取得費を算出する。

市街地価格指数による方法

非公開裁決 H10.6.16 (TAINS:F0-1-526)

図表：審判所の推計取得費の計算過程図解



市街地価格指数による方法

公開裁決 H12.11.16 (TAINS:J60-2-19)

図表：裁決の概要

争点	市街地価格指数による方法の適用
争訟事実	争訟当事者が、争訟地において、市街地価格指数による方法を適用して、土地の価格を算出していること

市街地価格指数による方法

公開裁決 H12.11.16 (TAINS:J60-2-19)

市街地価格指数		市街地価格指数
市街地価格指数	市街地価格指数	市街地価格指数

市街地価格指数による方法

非公開裁決 H20.10.28 (TAINS:F0-1-1085)

図表：裁決の概要

事案の概要	被申請人は、市街地価格指数を用いた土地評価方法を、申請人に対して適用することを求めた。申請人は、この方法を採用しないことを主張した。
争点	市街地価格指数を用いた土地評価方法の適用の有無。
結論	被申請人の主張は認められず、申請人の主張が採用される。
理由	市街地価格指数は、土地の価値を正確に反映する指標として認められ、土地評価に適用されるべきである。申請人の主張は、この指標の適用を正当化する十分な理由を示している。
その他の事項	被申請人は、市街地価格指数を用いた土地評価方法を、申請人に対して適用することを求めた。申請人は、この方法を採用しないことを主張した。

市街地価格指数による方法

非公開裁決 H26.3.4 (TAINS:F0-1-589)

図表：裁決の概要

項目	概要
争点	市街地価格指数の算定方法について、当事者間の主張と争点の整理。
事案の経緯	当事者が提出した資料、審判官の調査、および審判の経過。
争点	市街地価格指数の算定方法に関する争点の整理。
争点	市街地価格指数の算定方法に関する争点の整理。
争点	市街地価格指数の算定方法に関する争点の整理。

公示価格等の変動率による方法

公示価格等の変動率による方法とは

概要

公示価格等の変動率

$$\text{公示価格等の変動率} = \frac{\text{公示価格等の増加額}}{\text{公示価格等の前年値}} \times 100$$

公示価格等の変動率の算出

- 公示価格等の増加額を算出する
- 公示価格等の前年値を算出する
- 公示価格等の変動率を算出する
- 公示価格等の変動率の算出結果を公表する

算出上の留意事項

- 公示価格等の増加額は、前年値との差額を指す
- 公示価格等の前年値は、前年1月1日現在の公示価格等である

公示価格等の変動率による方法

過去の公示価格等の調べ方

過去1年間の公示価格等の調べ方

① 国土交通省 公示価格等 検索システム

② 国土交通省 公示価格等 検索システム

③ 国土交通省 公示価格等 検索システム

④ 国土交通省 公示価格等 検索システム

国土交通省 公示価格等 検索システム

国土交通省 公示価格等 検索システム

過去2年間の公示価格等の調べ方

① 国土交通省 公示価格等 検索システム

② 国土交通省 公示価格等 検索システム

③ 国土交通省 公示価格等 検索システム

④ 国土交通省 公示価格等 検索システム

⑤ 国土交通省 公示価格等 検索システム

⑥ 国土交通省 公示価格等 検索システム

国土交通省 公示価格等 検索システム

国土交通省 公示価格等 検索システム

公示価格等の変動率による方法

地価公示、都道府県地価調査について

図表：地価公示、都道府県地価調査

項目	地価公示	都道府県地価調査
調査対象	公示地価	調査地価
調査時期	毎年1月1日現在	毎年1月1日現在
調査単位	1㎡	1㎡
調査対象地	所有地、借地、借家、借家賃	所有地、借地、借家、借家賃
調査方法	公示地価	調査地価
調査結果	公示地価	調査地価
調査結果の公表	毎年1月1日現在	毎年1月1日現在

路線価の変動率による方法

路線価の変動率による方法とは

路線価の変動率による方法とは、路線価の変動率を算出するものである。路線価の変動率は、路線価の増減率を示す。路線価の変動率は、路線価の増減率を示す。路線価の変動率は、路線価の増減率を示す。

路線価の変動率による方法とは、路線価の変動率を算出するものである。路線価の変動率は、路線価の増減率を示す。路線価の変動率は、路線価の増減率を示す。路線価の変動率は、路線価の増減率を示す。

路線価の変動率による方法とは、路線価の変動率を算出するものである。路線価の変動率は、路線価の増減率を示す。路線価の変動率は、路線価の増減率を示す。路線価の変動率は、路線価の増減率を示す。

路線価の変動率による方法

過去路線価の調べ方

過去路線価の調べ方 (路線価の変動率による方法)

- ・ 路線価 100円/㎡ (1970年) 100円/㎡
 - 1980年路線価 100円/㎡ (1970年) 100円/㎡
- ・ 路線価 100円/㎡ (1970年) 100円/㎡ (1970年) 100円/㎡
 - 1980年路線価 100円/㎡ (1970年) 100円/㎡
- ・ 路線価 100円/㎡ (1970年) 100円/㎡
 - 1980年路線価 100円/㎡ (1970年) 100円/㎡

路線価 100円/㎡ (1970年) 100円/㎡ (1970年) 100円/㎡

[路線価の変動率による方法](#)

鑑定評価による方法

過去時点の鑑定評価とは

過去時点の鑑定評価とは、過去の時点における資産の価値を評価することである。これは、現在の時点での価値と異なるため、過去の時点での価値を評価する必要がある。過去の時点での価値を評価するためには、過去の時点での市場状況や資産の特性などを考慮する必要がある。過去の時点での価値を評価するためには、過去の時点での市場状況や資産の特性などを考慮する必要がある。

過去の時点での価値を評価するためには、過去の時点での市場状況や資産の特性などを考慮する必要がある。過去の時点での価値を評価するためには、過去の時点での市場状況や資産の特性などを考慮する必要がある。過去の時点での価値を評価するためには、過去の時点での市場状況や資産の特性などを考慮する必要がある。

鑑定評価による方法

過去時点の対象不動産の確認・確定の困難性

過去時点の対象不動産の確認・確定の困難性

過去時点の対象不動産の確認・確定の困難性は、主に以下の点に起因する。

- ① 登記簿記載の所有者と実質的な所有者が異なる場合がある。
- ② 登記簿記載の面積と実面積が異なる場合がある。
- ③ 登記簿記載の用途と実用途が異なる場合がある。
- ④ 登記簿記載の権利関係と実権利関係が異なる場合がある。
- ⑤ 登記簿記載の所在地と実所在地が異なる場合がある。

これらの点を確認・確定するためには、過去の登記簿、地籍図、 aerial写真、現地調査、関係者の聞き取りなどを行う必要がある。

また、過去の登記簿や地籍図が正確に作成・保存されていることが前提となる。過去の登記簿や地籍図が正確に作成・保存されていない場合は、過去の登記簿や地籍図を確認・確定することが困難である。

鑑定評価による方法

過去時点の取引事例の取得困難性

過去時点の取引事例の取得困難性

1. 過去の取引事例は、公開されている情報が限られており、取得が困難である。

2. 過去の取引事例は、信頼性の高い情報源から取得することが必要である。

3. 過去の取引事例は、信頼性の高い情報源から取得することが必要である。

4. 過去の取引事例は、信頼性の高い情報源から取得することが必要である。

5. 過去の取引事例は、信頼性の高い情報源から取得することが必要である。

6. 過去の取引事例は、信頼性の高い情報源から取得することが必要である。

7. 過去の取引事例は、信頼性の高い情報源から取得することが必要である。

8. 過去の取引事例は、信頼性の高い情報源から取得することが必要である。

9. 過去の取引事例は、信頼性の高い情報源から取得することが必要である。

10. 過去の取引事例は、信頼性の高い情報源から取得することが必要である。

鑑定評価による方法

過去時点より新しい取引事例を用いた逆時点修正の可否



鑑定評価は、対象資産の価値を、類似した取引事例に基づいて算出する。過去の取引事例を用いた逆時点修正は、対象資産の価値を、過去の時点から現在の時点まで逆算して算出する。この方法は、過去の取引事例を用いた逆時点修正の可否を判断するための重要な要素である。

参考：鑑定報酬の相場観

絶対的な報酬基準はありませんが・・・

- 鑑定業務の範囲、鑑定対象物の種類、鑑定期間、鑑定場所、鑑定人の経験・実績、鑑定結果の活用状況などにより、鑑定報酬は変動します。
- 鑑定業務の範囲が広範囲にわたる場合、鑑定期間が長くなる場合、鑑定場所が遠くにある場合、鑑定人の経験・実績が豊富である場合、鑑定結果が重要なものである場合など、鑑定報酬は高くなります。
- 鑑定業務の範囲が狭い場合、鑑定期間が短い場合、鑑定場所が近くにある場合、鑑定人の経験・実績が豊富でない場合、鑑定結果が重要なものである場合など、鑑定報酬は低くなります。
- 鑑定業務の範囲、鑑定対象物の種類、鑑定期間、鑑定場所、鑑定人の経験・実績、鑑定結果の活用状況などにより、鑑定報酬は変動します。



過去路線価による方法

過去路線価による方法とは

計算式

$$\text{路線価} \times \text{路線価適用面積} = \text{路線価} \times \text{路線価適用面積} \times \left(\frac{\text{過去路線価}}{\text{現在路線価}} \right) \times \left(\frac{\text{過去路線価}}{\text{現在路線価}} \right) \times \left(\frac{\text{過去路線価} + \text{現在路線価}}{2} \right)$$

※過去路線価適用面積、現在路線価適用面積、路線価

なお、過去路線価適用面積、現在路線価適用面積、路線価は、路線価表に記載されている。

過去公示価格等による方法

過去公示価格等による方法とは

計算式

取得価格 = 取得時公示価格 × 取得時公示価格修正率 × 取得時公示価格修正率 × 取得時公示価格修正率

取得時公示価格修正率 = (取得時公示価格 / 取得時公示価格) × 100

概算取得費5%で申告後の推計取得費による更正の請求可否

条文・通達の再確認

第14条の2第1項第2号の「推計取得費」とは、申告書の提出時における課税標準額を基礎として算出される取得費を指す。この場合、申告書の提出時における課税標準額が、申告書の提出時における課税標準額に5%を超えて異なる場合は、その異なる部分に5%の割合を乗じた金額が、推計取得費となる。この場合、申告書の提出時における課税標準額が、申告書の提出時における課税標準額に5%を超えて異なる場合は、その異なる部分に5%の割合を乗じた金額が、推計取得費となる。

第14条の2第1項第2号の「推計取得費」とは、申告書の提出時における課税標準額を基礎として算出される取得費を指す。この場合、申告書の提出時における課税標準額が、申告書の提出時における課税標準額に5%を超えて異なる場合は、その異なる部分に5%の割合を乗じた金額が、推計取得費となる。この場合、申告書の提出時における課税標準額が、申告書の提出時における課税標準額に5%を超えて異なる場合は、その異なる部分に5%の割合を乗じた金額が、推計取得費となる。

概算取得費5%で申告後の推計取得費による更正の請求可否

条文・通達の再確認

第10条 課税標準額が推計取得費に基き算出された課税標準額を以て課税するものとする。ただし、この場合において、課税標準額が推計取得費に基き算出された課税標準額を以て課税するものとする。

（注）

第10条 課税標準額が推計取得費に基き算出された課税標準額を以て課税するものとする。ただし、この場合において、課税標準額が推計取得費に基き算出された課税標準額を以て課税するものとする。

（注）

概算取得費5%で申告後の推計取得費による更正の請求可否

結論とその理由

図表：土地の実額を「推計」する方法



概算取得費5%で申告後の推計取得費による更正の請求可否

非公開裁決 H23.9.13 (TAINS : F0-1-1084)

（要旨） 納税者Aは、平成23年12月31日現在、課税所得額が推計所得額を超過する旨の更正の請求を提出した。Aは、申告所得額を基礎として申告した課税所得額が、課税所得額を推計するに当たって用いた課税所得額が、課税所得額を推計するに当たって用いた課税所得額と異なる旨の更正の請求を提出した。Aは、申告所得額を基礎として申告した課税所得額が、課税所得額を推計するに当たって用いた課税所得額と異なる旨の更正の請求を提出した。Aは、申告所得額を基礎として申告した課税所得額が、課税所得額を推計するに当たって用いた課税所得額と異なる旨の更正の請求を提出した。

（事案） 納税者Aは、平成23年12月31日現在、課税所得額が推計所得額を超過する旨の更正の請求を提出した。Aは、申告所得額を基礎として申告した課税所得額が、課税所得額を推計するに当たって用いた課税所得額と異なる旨の更正の請求を提出した。Aは、申告所得額を基礎として申告した課税所得額が、課税所得額を推計するに当たって用いた課税所得額と異なる旨の更正の請求を提出した。Aは、申告所得額を基礎として申告した課税所得額が、課税所得額を推計するに当たって用いた課税所得額と異なる旨の更正の請求を提出した。

（結論） 納税者Aは、申告所得額を基礎として申告した課税所得額が、課税所得額を推計するに当たって用いた課税所得額と異なる旨の更正の請求を提出した。Aは、申告所得額を基礎として申告した課税所得額が、課税所得額を推計するに当たって用いた課税所得額と異なる旨の更正の請求を提出した。Aは、申告所得額を基礎として申告した課税所得額が、課税所得額を推計するに当たって用いた課税所得額と異なる旨の更正の請求を提出した。Aは、申告所得額を基礎として申告した課税所得額が、課税所得額を推計するに当たって用いた課税所得額と異なる旨の更正の請求を提出した。

建物の実額を「推計」する方法

「建物の標準的な建築価額表」を用いた方法

「建物の標準的な建築価額表」を用いた方法（詳細は別紙配布資料参照）



4. 講師自身が検討している流れ・フロー

講師自身が検討している流れ・フロー

当初申告における検討フロー



概算取得費5%か推計取得費かの検討

取得時期、取得原因、売主、取得時の地目の確認



A blurred table with multiple rows and columns. Some cells are highlighted in red, and one cell is highlighted in green. The text is illegible due to blurring.



A blurred table with multiple rows and columns. Some cells are highlighted in red, and some are highlighted in green. The text is illegible due to blurring.

概算取得費5%か推計取得費かの検討

取得時期、取得原因、売主、取得時の地目の確認

取得時期

- 取得時期が平成17年4月1日以前の場合、取得費は5%と推定される。
- 取得時期が平成17年4月1日以後の場合、取得費は5%と推定されるが、取得費の算定に当たっては、取得時の地目を確認する必要がある。

取得原因

- 取得原因が相続、遺贈、贈与、交換の場合、取得費は5%と推定される。
- 取得原因が譲渡の場合、取得費は5%と推定されるが、取得費の算定に当たっては、取得時の地目を確認する必要がある。

売主

- 売主が個人の場合、取得費は5%と推定される。
- 売主が法人の場合、取得費は5%と推定されるが、取得費の算定に当たっては、取得時の地目を確認する必要がある。

取得時の地目

- 取得時の地目が住宅地の場合、取得費は5%と推定される。
- 取得時の地目が商業地、工業地、農地の場合、取得費は5%と推定されるが、取得費の算定に当たっては、取得時の地目を確認する必要がある。

推計取得費の算出

重視する方法と参考程度にする方法

図表：土地の実額を「推計」する方法



取得費の算出方法

取得費の算出方法は、土地の実額を「推計」する方法と、参考程度にする方法の2種類があります。

重視する方法は、取得費の算出に重要な要素を考慮し、土地の実額を「推計」する方法です。

参考程度にする方法は、取得費の算出に重要な要素を考慮せず、土地の実額を「推計」する方法です。

取得費の算出方法は、土地の実額を「推計」する方法と、参考程度にする方法の2種類があります。

取得時の時価水準で実際に取得したことの証明

売主の属性、取得時の状況を調査するしかない

● 取得時の時価水準を証明するためには、取得時の状況を調査するしかない
● 取得時の状況を調査するためには、取得時の状況を調査するしかない

● 取得時の状況を調査するためには、取得時の状況を調査するしかない
● 取得時の状況を調査するためには、取得時の状況を調査するしかない

● 取得時の状況を調査するためには、取得時の状況を調査するしかない
● 取得時の状況を調査するためには、取得時の状況を調査するしかない

推計取得費による場合の添付書類

添付するかしないかの判断

【例】
1. 推計取得費による場合、取得費を算出するために必要な書類を添付する。ただし、取得費を算出するために必要な書類が、取得した日から1年を超えて経過している場合は、取得費を算出するために必要な書類を添付しない。

- 1. 取得した日から1年を超えて経過している場合は、取得費を算出するために必要な書類を添付しない。
- 2. 取得した日から1年を超えて経過している場合は、取得費を算出するために必要な書類を添付しない。
- 3. 取得した日から1年を超えて経過している場合は、取得費を算出するために必要な書類を添付しない。
- 4. 取得した日から1年を超えて経過している場合は、取得費を算出するために必要な書類を添付しない。

【例】
1. 取得した日から1年を超えて経過している場合は、取得費を算出するために必要な書類を添付しない。

推計取得費による場合の添付書類

添付書類の記載事項

- 推計取得費による場合の添付書類の記載事項 (以下一欄)**
- 1. 取得費の推計根拠となる資料の名称、内容、添付の有無
 - 2. 取得費の推計根拠となる資料の名称、内容、添付の有無
 - 3. 取得費の推計根拠となる資料の名称、内容、添付の有無
 - 4. 取得費の推計根拠となる資料の名称、内容、添付の有無
 - 5. 取得費の推計根拠となる資料の名称、内容、添付の有無
 - 6. 取得費の推計根拠となる資料の名称、内容、添付の有無
 - 7. 取得費の推計根拠となる資料の名称、内容、添付の有無
 - 8. 取得費の推計根拠となる資料の名称、内容、添付の有無
 - 9. 取得費の推計根拠となる資料の名称、内容、添付の有無
 - 10. 取得費の推計根拠となる資料の名称、内容、添付の有無
 - 11. 取得費の推計根拠となる資料の名称、内容、添付の有無
 - 12. 取得費の推計根拠となる資料の名称、内容、添付の有無
 - 13. 取得費の推計根拠となる資料の名称、内容、添付の有無
 - 14. 取得費の推計根拠となる資料の名称、内容、添付の有無
 - 15. 取得費の推計根拠となる資料の名称、内容、添付の有無
 - 16. 取得費の推計根拠となる資料の名称、内容、添付の有無
 - 17. 取得費の推計根拠となる資料の名称、内容、添付の有無
 - 18. 取得費の推計根拠となる資料の名称、内容、添付の有無
 - 19. 取得費の推計根拠となる資料の名称、内容、添付の有無
 - 20. 取得費の推計根拠となる資料の名称、内容、添付の有無

ご清聴ありがとうございました。

免責事項

- 本レジюмеに記載された内容について信頼に足る情報源の活用に留意するなど、その正確性に万全を期しておりますが、誤謬がないことを保証するものではありません。
- 法令等について異なった解釈が可能な場合もあり、また、現時点の法令等が将来変更される可能性があります。
- 本レジюмеに記載された法務に関する領域については、一般的な内容を記載していますが、取引実行に当たっては、租税法以外の法律の観点から問題がないかどうか、法務専門家に確認くださいますようお願いいたします。

講師プロフィール



《略歴》

- 1985年（昭和60年）生まれ、群馬県沼田市出身
- 早稲田大学理工学部応用化学科・同大学院卒
- 平成22年 IT系上場企業入社
経理財務部にて会計監査対応含む経理実務全般を経験
- 平成24年 税理士法人トーマツ（現デロイトトーマツ税理士法人）高崎事務所に入社
東証1部上場企業含む法人税務顧問、税務調査対応、組織再編、IPO支援、M&Aの税務DD業務、
税制改正セミナー講師、財産評価を中心とした資産税実務を経験。
- 平成30年7月 税理士として独立開業（浦和支部所属）
- 令和3年4月 不動産鑑定士としても開業（埼玉県知事登録）

《著書》

「税理士のための不動産鑑定評価の考え方・使い方」（2021/11, 中央経済社）

《得意分野》

- 非上場企業の株価評価、事業承継コンサルティング
- 不動産評価、不動産関連コンサルティング
- 各種セミナー講師，記事執筆

《事務所》

〒338-0001 埼玉県さいたま市中央区上落合2-3-2 MIO新都心

事務所HP：<http://mikiyasuzeirishi.com/>

E-mail：mikiyasu30@icloud.com

