～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

税法条文・通達の整理

取得費の原則・例外・特例・取扱い

[illegible]

[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]

税法条文・通達の整理

買換え・交換特例の適用有無の確認

[redacted]

[redacted]

税法条文・通達の整理

概算取得費5%に関する留意点

[illegible]

税法条文・通達の整理

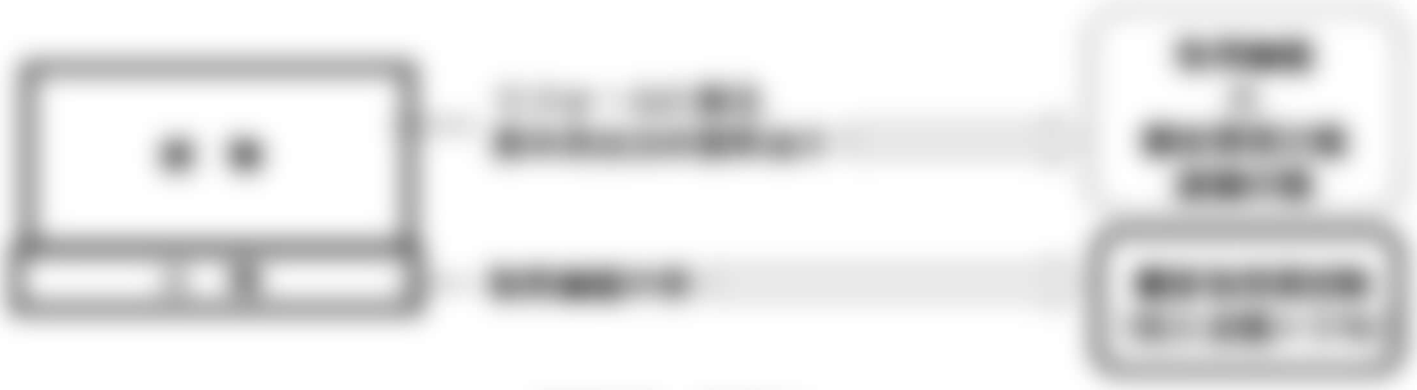
概算取得費5%に関する留意点

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%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

[redacted]

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

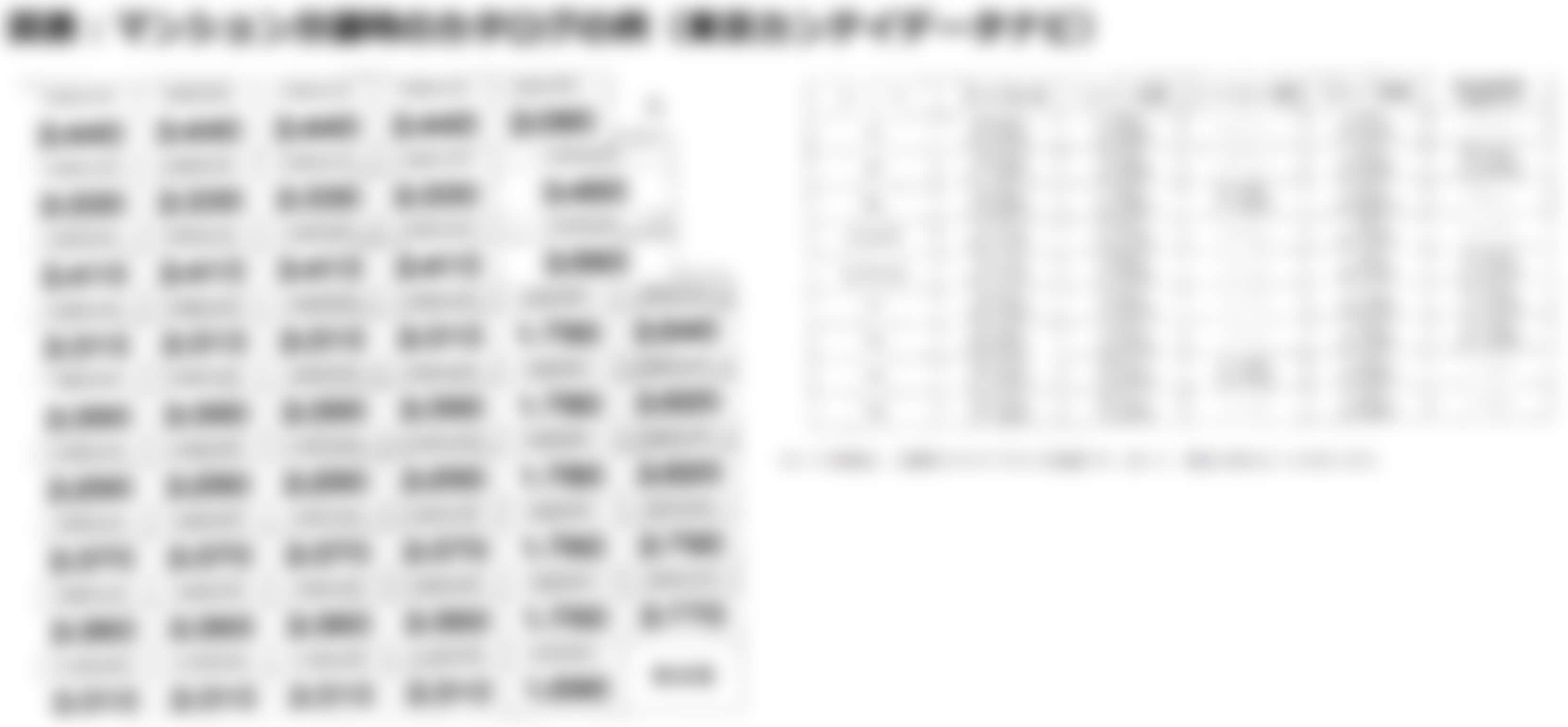
3. 実額を「把握」する方法

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

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



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

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

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はありますか？

市街地価格指数による方法

市街地価格指数について

市街地価格指数による方法

非公開裁決 H8.12.20（TAINS:F0-1-1087）

図表：裁決の概要

[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]

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

[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]

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

[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]

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

市街地価格指数による方法

公開裁決 H12.11.16（TAINS:J60-2-19）

市街地価格指数による方法

非公開裁決 H20.10.28（TAINS:F0-1-1085）

図表：裁決の概要

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

市街地価格指数による方法

非公開裁決 H30.5.7（TAINS:F0-1-987）

図表：裁決の概要

市街地価格指数による方法

非公開裁決 H30.7.31（TAINS:F0-1-972）

図表：裁決の概要

市街地価格指数による方法

非公開裁決 R2.12.15（TAINS:F0-1-1283）

図表：裁決の概要

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

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

[redacted]

- [redacted]
  土地総合情報システム（https://www.land.mlit.go.jp/webland/）
- [redacted]
  土地情報センター（https://www.fki.or.jp/landinfo/）

[redacted]

- [redacted]
  [redacted]（CD-ROM）
- [redacted]
  土地総合情報システム（https://www.land.mlit.go.jp/webland/）
- [redacted]
  土地情報センター（https://www.fki.or.jp/landinfo/）

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

[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]

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

過去路線価の調べ方

[illegible]

- 平成3（1991）年公表
  →[illegible]デジタルコレクションで閲覧可能
- 平成4（1992）年分から平成17（2005）年分まで
  →[illegible]が閲覧中止
- 平成18（2006）年公開
  →インターネット資料収集保存事業（WARP）
  [illegible]で収集した過去の路線価のホームページを閲覧可能

詳細は、国税庁HP「相続税路線価の調べ方」参照
（https://www.nta.go.jp/publication/theme_hanbai/[illegible]）

鑑定評価による方法

過去時点の鑑定評価とは

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

鑑定評価による方法

過去時点の取引事例の取得困難性

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

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・・・

- [illegible]

- [illegible]

- [illegible]

- [illegible]

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

[illegible]

※過去路線価の単位（m単位ではなく坪単位）に要注意

なお、理論的には個別格差補正もかけたいが、[illegible]

[illegible]

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

[redacted]

[redacted]

[redacted]

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

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

[illegible]

[illegible]

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）

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

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

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

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

推計取得費による場合の添付書類

添付書類の記載事項

ご清聴ありがとうございました。

免責事項

- 本レジュメ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。
- 本レジュメ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