

概要

土地

- ・ 281 番 1
- ・ 281 番 12
- ・ 281 番 8(共有持分)
- ・ 281 番 7
- ・ 281 番 3(共有持分)

建物

- ・ 281 番 12
- ・ 281 番 7

- ① 昭和 56 年 6 月 22 日以下の土地を購入
 - ・ 281 番 1
 - ・ 281 番 12
 - ・ 281 番 8(共有持分)
- ② 平成 16 年 2 月 9 日以下の土地につき「市道 1-2 号線改良舗装事業用地」として収用対象となり、計 13.10 m²売却
 - ・ 281 番 1(5.46 m²を売却 281 番 13 に分筆)
 - ・ 281 番 12(7.64 m²を売却 281 番 14 に分筆)
- ③ 平成 17 年 10 月 3 日以下建物を新築
 - ・ 281 番 12
- ④ 平成 18 年 7 月 3 日以下建物を増築
 - ・ 281 番 12
- ⑤ 平成 29 年 5 月 26 日隣地である以下の土地及び建物を購入
 - 土地
 - ・ 281 番 7
 - ・ 281 番 3(共有持分)
 - 建物
 - ・ 281 番 7(昭和 60 年 5 月 1 日新築)
- ⑥ 令和 7 年 2 月 7 日上記の土地及び建物を 46,928,592 円にて一括で売却
- ⑦ 令和 7 年 2 月 25 日 購入者にて 281 番 7 の建物を取壊し

売却物件の詳細

- ① 昭和 56 年 6 月 22 日以下の土地を 1,800 万円、仲介料 30 万円にて購入
- ・ 281 番 1 63.86 m²
 - ・ 281 番 12 63.86 m²
 - ・ 281 番 8(共有持分)
- ② 平成 16 年 2 月 9 日以下の土地につき「市道 1-2 号線改良舗装事業用地」として収用対象となり、計 13.10 m²売却
- ・ 281 番 1 63.86 m² の内 5.46 m²
 - ・ 281 番 12 63.86 m² の内 7.64 m²

土地一部を売却したため面積按分にて取得価格を調整

売却部分の土地の価格 1,800 万円×13.10 m²/127.72 m²≒1,846,226 円

18,000,000 円-1,846,226 円=16,153,774 円

- ③ 平成 17 年 10 月 3 日以下建物を土地 281 番 1 と 281 番 12 の上に新築
- ・ 281 番 12
- 用途・・・居住用
- 取得価格
- ・「建物の標準的な建築価格表」より
- 151,900 円/m²×101.36 m²≒15,396,584 円
- 売却時残存価格(19 年 4 カ月経過)
- 15,396,584 円×0.9×0.031×19 年≒8,161,729 円
- ④ 平成 18 年 7 月 3 日上記建物を増築
- 増築面積 115.26 m²-101.36 m²=13.9 m²
- ・増築費用不明なため「建物の標準的な建築価格表」により
- 152,900 円/m²×13.9 m²=2,125,310 円
- 売却時残存価格(18 年 7 カ月経過)
- 2,125,310 円×0.9×0.031×19 年≒1,126,627 円
- ⑤ 平成 29 年 5 月 26 日に隣地、281 番 7 の土地及び建物(旧所有者は居住用として使用)を計 16,419,463 円にて購入
- 用途・・・事務所兼倉庫(居住用としては使用していない)

内訳

・土地及び建物	15,600,000 円
・未経過固定資産税精算額	31,843 円
・登記費用	217,380 円
・仲介手数料	570,240 円

A. 売買契約書より土地及び建物の各々の取得価格が不明なため以下の金額で取得したものと推定する

・建物は「建物の標準的な建築価格表」により計算した取得価格から減価償却費を控除した金額

$$104,200 \text{ 円/m}^2 \times 85.7 \text{ m}^2 = 8,929,940 \text{ 円}$$

減価償却費

$$8,929,940 \text{ 円} \times 0.9 \times 0.031 \times 32 \text{ 年} = 7,972,650 \text{ 円}$$

取得価格

$$8,929,940 \text{ 円} - 7,972,650 \text{ 円} = 957,290 \text{ 円}$$

・土地は 15,600,000 円より上記建物の金額を控除した金額

$$\text{土地の金額 } 15,600,000 \text{ 円} - 957,290 \text{ 円} = 14,642,710 \text{ 円}$$

B. 未経過固定資産税、登記費用、仲介料を按分し取得価格に加算建物

$$819,463 \text{ 円} \times 957,290 \text{ 円} / 15,600,000 \text{ 円} \doteq 50,286 \text{ 円}$$

$$957,290 \text{ 円} + 50,286 \text{ 円} = 1,007,576 \text{ 円}$$

土地

$$819,463 \text{ 円} \times 14,642,710 \text{ 円} / 15,600,000 \text{ 円} \doteq 769,177 \text{ 円}$$

$$14,642,710 \text{ 円} + 769,177 \text{ 円} = 15,411,887 \text{ 円}$$

C. 譲渡時の建物の取得価格

減価償却費 昭和 60 年 5 月 1 日新築され平成 29 年 5 月 26 日に取得されているため 32 年経過している。従って居住用以外の法定耐用年数 22 年を超えているため、法定耐用年数 22 年の 20%で耐用年数 4 年で償却する
売却時取得後 4 年以上経過しているため残存価格 1 円まで償却

$$1,007,576 \text{ 円} - 1,007,575 \text{ 円} = 1 \text{ 円}$$

譲渡所得の計算

1. 売却金額

本件売却は概要の土地及び建物を一括で売却しているが、所沢市大字上安松字道下 281 番 12 番の建物は居住の用に供していた建物のため以下の部分については居住用建物の譲渡による 3,000 万円の特別控除及び軽減税率が適用できると考える

土地 281 番 1 及び 281 番 12

建物 281 番 12

従って一括売却価格 46,928,592 円を合理的に按分する必要があるが、按分基準として固定資産税評価額を使用する

固定資産税評価額

土地

・ 281 番 1 4,794,990 円・・・a

・ 281 番 12 4,615,999 円・・・b

・ 281 番 7 10,351,263 円・・・c

建物

・ 281 番 12 3,341,040 円・・・d

・ 281 番 7 1,201,960 円・・・e

売却金額の按分

居住用部分

$46,928,592 \times 12,752,029 \text{ 円} (a+b+d) / 24,305,252 \text{ 円} (a+b+c+d+e) \doteq 24,621,624 \text{ 円}$

事務所兼倉庫部分

$46,928,592 \times 11,553,223 \text{ 円} (c+e) / 24,305,252 \text{ 円} (a+b+c+d+e) \doteq 22,306,968 \text{ 円}$

であるが購入者が購入後直ちに、281 番 7 の建物を取壊していることから、購入者は 281 番 7 の建物について価値を見出していない(取壊し費用を考慮するとマイナスの価値となる)

上記を考慮すると、単に固定資産税評価額の合計で按分することは取引実態からみて合理的ではないと思われる

したがって取り壊された建物の固定資産税評価額を考慮せず以下のように按分する

居住用部分

$$46,928,592 \times 12,752,029 \text{ 円}(a+b+d) / 23,103,292 \text{ 円}(a+b+c+d) \doteq 25,902,576 \text{ 円}$$

事務所兼倉庫部分

$$46,928,592 \times 10,351,263 \text{ 円}(c) / 23,103,292 \text{ 円}(a+b+c+d) \doteq 21,026,016 \text{ 円}$$

2. 取得費

上記より

土地

$$\begin{aligned} & \cdot 281 \text{ 番 } 1 \text{ 及び } 12 \text{ 番} \cdots 16,153,774 \text{ 円} + 300,000 \text{ 円} \\ & \hspace{15em} = 16,453,774 \text{ 円} \end{aligned}$$

$$\cdot 281 \text{ 番 } 7 \quad \cdots 15,411,887 \text{ 円}$$

建物

$$\begin{aligned} & \cdot 281 \text{ 番 } 12 \quad \cdots 8,161,729 \text{ 円} + 1,126,627 \\ & \hspace{15em} = 9,288,356 \text{ 円} \end{aligned}$$

$$\cdot 281 \text{ 番 } 7 \quad \cdots 1 \text{ 円}$$

3. 譲渡費用

○印紙代 10,000 円

○仲介手数料 1,610,400 円

○増築部分取壊し費用 324,500 円

増築により建築基準法に違反することとなり、買主から取壊しを要求されたため

○土地家屋調査士報酬 250,000 円

○司法書士報酬 23,500 円

合計 2,218,400 円

この金額を売却金額で按分

居住用部分

$$2,218,400 \text{ 円} \times 25,902,576 \text{ 円} / 46,928,592 \text{ 円} \doteq 1,224,462 \text{ 円}$$

事務所兼倉庫部分

$$2,218,400 \text{ 円} \times 21,026,016 \text{ 円} / 46,928,592 \text{ 円} \doteq 993,938 \text{ 円}$$

4. 譲渡所得税

居住用部分(所有期間 10 年超)

$$25,902,576 \text{ 円} - 16,453,774 \text{ 円} - 9,288,356 \text{ 円} - 1,224,462 \text{ 円} = \triangle 1,064,016 \text{ 円}$$

事務所兼倉庫部分(所有期間 5 年超)

$$21,026,016 \text{ 円} - 15,411,887 \text{ 円} - 1 \text{ 円} - 993,938 \text{ 円} = 4,620,190 \text{ 円}$$

$$4,620,190 \text{ 円} \times 15.315\% \doteq 707,582 \text{ 円}$$

居住用部分の譲渡所得がマイナスとなったため、居住用と事務所兼倉庫部分とを按分せず
一体として譲渡したものとして計算する

売却価格 46,928,592 円 - (土地取得価格 16,453,774 円 + 15,411,887 円) - (建物取得
価格 9,288,356 円 + 1 円) - 譲渡費用 2,218,400 円 = 3,556,174 円

譲渡所得税 3,556,174 円 × 15.315% ≒ 544,628 円

質問事項

- ① 上記のように考えてもよいのでしょうか？特に下線部について
- ② 一般的にはどのように考えるのでしょうか？
- ③ 建築費用の資料がない場合、次ページのような銀行の出金記録は取得価格の根拠として使用できるのでしょうか？

年月日	お取引内容	お支払金額(円)	お預り金額(円)	差引残高(円)
16. 8.31	借入利息	*10,726		*167,349
2 16. 8.31	返済金	*84,365		*82,984
3 16. 8.31	ローン	*73,781		*9,203
4 16. 9.27			*170,000	*179,203
5 16. 9.30	借入利息	*10,368		*168,835
6 16. 9.30	返済金	*84,365		*84,470
7 16. 9.30	ローン	*73,781		*10,689
8 16.10.29			*160,000	*170,689
9 16.10.29	借入利息	*11,441		*159,248
10 16.11. 1	返済金	*84,365		*74,883
11 16.11. 1	ローン	*73,781		*1,102
12 16.11.19	振込 トヨタクレジット			
13	口座		*20,700,000	*20,701,102
14 16.11.22	返済金 2万円	*919,152		*19,781,950
15 16.11.22	返済金 "	*6,000,000		*13,781,950
16 16.11.22	借入利息 8ヶ月分	*2,860		*13,784,810
17 16.11.22	ローン 2万円	*1,325,138		*12,459,672
18 17. 1.19	引出し(309) 秘密保持料	*1,811,746		*10,647,926
19 17. 1.28	ATM(309) 中央支店	*500,000		*10,147,926
20 17. 2.21	利息		*25	*10,147,951
21 17. 3. 3	引出し(309) 印紙代	*5,107,500		*5,040,451
22 17. 3. 7	ATM(558) 寛井部支店	*240,000		*4,800,451
23 17. 3.16	ATM(309) 確認申請料	*121,000		*4,679,451
24 17. 3.31	ATM(309) 引越費用	*94,500		*4,584,951

年月日	お取引内容	お支払金額(円)	お預り金額(円)	差引残高(円)
1 17. 4.25	ATM(309) 標上支店	*23,000		*4,561,951
2 17. 4.27	キヤッシュカード(309)	*4,500,000	沖1回半入金	*61,951
3 17. 5.10	振込		*8,939,052	*9,001,003
4 17. 5.11	ATM(309)	*600,000		*8,401,003
5 17. 5.16	ATM(309) 解体料振込	*890,000		*7,511,003
6 17. 5.23	ATM(309) 床暖費用	*101,115		*7,409,888
7 17. 6. 6	ATM(309) 水道加入金	*117,450		*7,292,438
8 17. 7. 5	キヤッシュカード(309) 半入金	*5,100,000		*2,192,438
9 17. 7. 6	ATM(558) クーラー代	*220,000		*1,972,438
10 17. 7. 6	ATM(558) 7月分利息	*100,000		*1,872,438
11 17. 7.22	キヤッシュカード(558) 現金取	*1,451,580		*420,858
12 17. 8. 5	ATM(558) 残高不足	*420,000	帳本参照	*858
13 17. 8.22	利息			*876

281~1
本信貸料(通帳写り) 繰越以下余白

支取金
7/19.463.145,-