



2018(平成30)年1月16日  
東京税理士会

## 《推計取得費の検討と実務的対応》

税理士 若林 俊之 (東京税理士会足立支部)  
コーディネータ 税理士 草間 典子 (東京税理士会足立支部)

- 取得費の原則的取扱い
- 概算取得費の内容とデメリット
- 取得費が不明な場合の裁判例等と対応
  - 概算取得費が妥当と判断された事例
  - 推計による取得費が合理的とされた事例
  - 推計取得費による更正の請求が認められなかった事例
- 推計に利用する各指標の確認
- 指標が使用された他の裁判例等と応用的利用の検討

## 《取得費に含まれるもの》

- ◆ 土地利用が目的である場合 の建物取得価額と取壊し費用（所基通38-1）
- ◆ 所有権確保の為の訴訟費用等（所基通38-2）
- ◆ 借入金利子のうち使用開始の日までの期間に対応する部分（所基通38-8）
- ◆ 固定資産登録免許税、不動産取得税等の租税公課（所基通38-9 所基通60-2）
- ◆ 契約を解除した場合の違約金（所基通38-9の3）
- ◆ 土地の造成又は改良のために要した費用及び土地の測量費（所基通38-10）
- ◆ 土地建物の利用者に支払う立退料（所基通38-11）

# 《取得費が不明なとき》

## タックスアンサーNo.3258

### 【タックスアンサー No.3258 取得費がわからないとき】

譲渡所得の金額は、土地や建物を売った金額から取得費と譲渡費用を差し引いて計算します。

取得費は、土地の場合、買い入れたときの購入代金や購入手数料などの合計額です。建物の場合は、購入代金などの合計額から減価償却費相当額を差し引いた額です。

しかし、売った土地建物が先祖伝来のものであるとか、買い入れた時期が古いなどのため取得費がわからない場合には、取得費の額を売った金額の5%相当額とすることができます。また、実際の取得費が売った金額の5%相当額を下回る場合も同様です。

例えば、土地建物を3,000万円で売った場合に取得費が不明のときは、売った金額の5%相当額である150万円を取得費とすることができます。

(昭和28年以後に取得した資産についての適用)

措置法通達31の4-1 措置法第31条の4第1項の規定は、昭和27年12月31日以前から引き続き所有していた土地建物等の譲渡所得の金額の計算につき適用されるのであるが、昭和28年1月1日以後に取得した土地建物等の取得費についても、同項の規定に準じて計算して差し支えないものとする。

## 《5%を下回る指数》

| 全国市街地価格指数（H12.3月 = 100） |      |      |      |       |
|-------------------------|------|------|------|-------|
|                         | 商業地  | 住宅地  | 工業地  | 全用途平均 |
| S30.3                   | 3.22 | 1.52 | 2.13 | 2.19  |
| S30.9                   | 3.41 | 1.61 | 2.23 | 2.32  |
| S31.3                   | 3.67 | 1.74 | 2.40 | 2.50  |
| S31.9                   | 4.12 | 1.93 | 2.70 | 2.78  |
| ～                       |      |      |      |       |
| H29.3                   | 42.6 | 59.4 | 49.2 | 50.1  |
| H29.9                   | 42.6 | 59.4 | 49.2 | 50.1  |

※商業地はS28.3月、住宅地はS33.3月で5%を下回る

## 《原処分庁の計算例示》

- A) 措通31の4-1（概算取得費）を適用する方法
- B) 土地の取得費については取得時の売買実例から算定、建物については（譲渡価額総額－土地の譲渡時売買実例額－その残価に係る減価償却相当額）による方法
- C) 固定資産税評価額を基に算定する方法
- D) 建物取得価額を着工建築物構造別単価により、土地について市街地価格指数を基に算定する方法

## 《原処分片の選択理由》

- a) 本件物件の取得費が一定率で計算され実額等が全く反映されないこと
- b) 土地の譲渡及び取得に係る売買実例がなく世情を反映した確実な指標とする合理的理由が見当たらないこと
- c) 画一的で個別事情が反映されず、実勢価額が形成されないこと
- d) 取得費の算定の基になる建築物単価が建築物価調査会の公表した統計的な数値であることから、市場価格を反映したより近似値の取得費が計算できることになり、合理的であると言える。





## 《建物取得費》

### 建物取得費計算

| 区分                              |   | 原処分庁主張額     | 審判所認定額      |
|---------------------------------|---|-------------|-------------|
| 建築時(S55):滋賀県:木造の建築物単<br>価:1㎡あたり | ① | 96,200円     | 96,200円     |
| 床面積                             | ② | 109.83㎡     | 109.83㎡     |
| 建築物工事費補正率                       | ③ | 0.983       | 0.983       |
| 建築時(S55)の時価:①×②×③               | ④ | 10,386,030円 | 10,386,030円 |
| S55～取得時(s59)までの償却費              | ⑤ | 1,046,911円  | 1,046,911円  |
| 取得時の取得価額:④－⑤                    | ⑥ | 9,339,119円  | 9,339,119円  |
| 取得から売却時(H9)までの償却費               | ⑦ | 3,059,495円  | 3,059,495円  |
| 建物本体取得費                         | ⑧ | 6,279,624円  | 6,279,624円  |
| 加算される改良費(償却後)                   | ⑨ | —           | 1,595,832円  |
| 建物取得費:⑧+⑨                       | ⑩ | 6,279,624円  | 7,875,456円  |

# 《土地取得費》

## 土地取得費計算

| 区分                                 |   | 原処分庁主<br>張額 | 審判所認定<br>額  |
|------------------------------------|---|-------------|-------------|
| 譲渡総額                               | ① | 31,500,000円 | 31,500,000円 |
| 建物取得費：上記⑩                          | ② | 6,279,624円  | 7,875,456円  |
| 土地の譲渡時の時価相当額                       | ③ | 25,220,376円 | 23,624,544円 |
| 譲渡時直近(H9.9月)市街地価格指数：<br>六大都市以外：住宅地 | ④ | 6826        | 6826        |
| 取得時直近(S59.3月)市街地価格指数               | ⑤ | 5241        | 5241        |
| 土地取得費：③×⑤／④                        | ⑥ | 19,364,194円 | 18,138,915円 |
| 取得費合計額                             |   | 25,643,818円 | 26,014,371円 |

## 《名古屋地裁の計算》

譲渡時期直近の市街地価格指数 S36・9月: 129452  
取得時期直近の市街地価格指数 S23・9月: 2347

∴ 換算率  $2347 \div 129452 \doteq 0.018$

土地1・・・@50,000円／坪 × 0.018 = 900円／坪

土地2・・・@90,000円／坪 × 0.018 = 1,620円／坪

# 《市街地価格指数の例》

| (平成12年3月末=100) |      |                          |            |             |            |                    |            |             |            |   |            |             |            |
|----------------|------|--------------------------|------------|-------------|------------|--------------------|------------|-------------|------------|---|------------|-------------|------------|
| 年次             | Year | 全国市街地                    |            |             |            | 六大都市               |            |             |            | 市街地(六大都市を除く)                              |            |             |            |
|                |      | Urban land of nationwide |            |             |            | 6 large city areas |            |             |            | Urban land (excluding 6 large city areas) |            |             |            |
|                |      | 全用途<br>平均                | 商業地        | 住宅地         | 工業地        | 全用途<br>平均          | 商業地        | 住宅地         | 工業地        | 全用途<br>平均                                 | 商業地        | 住宅地         | 工業地        |
|                |      | Total<br>average         | Commercial | Residential | Industrial | Total<br>average   | Commercial | Residential | Industrial | Total<br>average                          | Commercial | Residential | Industrial |
| 昭和             |      |                          |            |             |            |                    |            |             |            |   |            |             |            |
| 46年            | 1971 | 35.3                     | 49.0       | 25.3        | 35.5       | 32.5               | 47.5       | 23.1        | 34.7       | 36.0                                      | 50.1       | 25.8        | 35.9       |
| 47             | 1972 | 40.0                     | 54.4       | 29.0        | 40.5       | 36.7               | 51.8       | 26.6        | 39.0       | 40.8                                      | 55.6       | 29.5        | 41.1       |
| ~              |      |                          |            |             |            |                    |            |             |            |   |            |             |            |
| 12             | 2000 | 100.0                    | 100.0      | 100.0       | 100.0      | 100.0              | 100.0      | 100.0       | 100.0      | 100.0                                     | 100.0      | 100.0       | 100.0      |
| ~              |      |                          |            |             |            |                    |            |             |            |   |            |             |            |
| 25             | 2013 | 52.7                     | 44.6       | 61.9        | 53.2       | 67.8               | 70.2       | 76.3        | 55.6       | 52.4                                      | 44.0       | 61.6        | 53.2       |
| 26             | 2014 | 51.9                     | 43.8       | 61.2        | 52.0       | 69.0               | 72.7       | 77.1        | 55.7       | 51.5                                      | 43.2       | 60.8        | 52.0       |



# 《着工建築統計の例》

| 平成28年計分 |           |                      |              |                             |                |              |                             |                |
|---------|-----------|----------------------|--------------|-----------------------------|----------------|--------------|-----------------------------|----------------|
| 構造      |           |                      | 木造           |                             |                | 鉄骨鉄筋コンクリート造  |                             |                |
| 用途      |           |                      | 建築物の数<br>(棟) | 床面積の合計<br>(m <sup>2</sup> ) | 工事費予定額<br>(万円) | 建築物の数<br>(棟) | 床面積の合計<br>(m <sup>2</sup> ) | 工事費予定額<br>(万円) |
| 全国計     |           |                      |              |                             |                |              |                             |                |
|         | 全建築物計     |                      | 449,580      | 56,579,193                  | 939,094,967    | 647          | 2,289,491                   | 70,599,016     |
| A       | 居住専用住宅    |                      | 421,562      | 51,399,983                  | 856,327,728    | 266          | 302,546                     | 6,773,017      |
| B       | 居住専用準住宅   |                      | 1,517        | 361,521                     | 6,158,657      | 2            | 6,001                       | 120,350        |
| C       | 居住産業併用建築物 |                      | 3,807        | 640,591                     | 11,006,830     | 32           | 192,422                     | 5,179,090      |
|         | I 1       | 居住農林水産業併用            | 182          | 24,051                      | 347,060        | 0            | 0                           | 0              |
|         | I 2       | 居住鉱業，採石業，砂利採取業，建設業併用 | 244          | 39,167                      | 617,580        | 5            | 2,857                       | 52,600         |
|         | I 3       | 居住製造業併用              | 125          | 20,666                      | 331,853        | 1            | 14                          | 200            |

<https://www.e-stat.go.jp/> (27.1.31に公開)

## 《公示価格・基準地価検索》

|  |  |   |                                |                              |                               |                              |  |  |   |
|--|--|---|--------------------------------|------------------------------|-------------------------------|------------------------------|--|--|---|
| 対象   | <input checked="" type="radio"/> 地価公示のみ <input type="radio"/> 都道府県地価調査のみ <input type="radio"/> 地価公示・都道府県地価調査の両方  |   |                                |                              |                               |                              |  |  |   |
| 調査年  | <input type="text" value="昭和45年"/> ~ <input type="text" value="平成29年"/> <input type="checkbox"/> 最新調査年のみ   |   |                                |                              |                               |                              |  |  |   |
|  | <p>※選択しない場合は、全ての区分が検索対象となります。</p> <p>※都道府県地価調査の林地を検索したい場合は、検索対象地域を都道府県単位にしてください。<br/>→<a href="#">検索対象地域選択</a>に戻る</p>  |   |                                |                              |                               |                              |  |  |   |
| 用途区分   | <table><tr><td><input checked="" type="checkbox"/> 住宅地</td><td><input type="checkbox"/> 宅地見込地</td></tr><tr><td><input type="checkbox"/> 商業地</td><td><input type="checkbox"/> 準工業地</td></tr><tr><td><input type="checkbox"/> 工業地</td><td><input type="checkbox"/> 市街化調整区域内の現況宅地</td></tr><tr><td><input type="checkbox"/> 市街化調整区域内の現況林地（地価公示のみ）</td><td><input type="checkbox"/> 林地（都道府県地価調査のみ）</td></tr></table> | <input checked="" type="checkbox"/> 住宅地 | <input type="checkbox"/> 宅地見込地 | <input type="checkbox"/> 商業地 | <input type="checkbox"/> 準工業地 | <input type="checkbox"/> 工業地 | <input type="checkbox"/> 市街化調整区域内の現況宅地 | <input type="checkbox"/> 市街化調整区域内の現況林地（地価公示のみ） | <input type="checkbox"/> 林地（都道府県地価調査のみ） |
| <input checked="" type="checkbox"/> 住宅地        | <input type="checkbox"/> 宅地見込地   |   |                                |                              |                               |                              |  |  |   |
| <input type="checkbox"/> 商業地                   | <input type="checkbox"/> 準工業地  |   |                                |                              |                               |                              |  |  |   |
| <input type="checkbox"/> 工業地                   | <input type="checkbox"/> 市街化調整区域内の現況宅地   |   |                                |                              |                               |                              |  |  |   |
| <input type="checkbox"/> 市街化調整区域内の現況林地（地価公示のみ） | <input type="checkbox"/> 林地（都道府県地価調査のみ）  |   |                                |                              |                               |                              |  |  |   |



- ◆ 平成14年6月20日神戸地裁 (Z252-9142)  
.....土地の価格から地代補償金算定
- ◆ 平成6年2月22日仙台地裁 (Z200-7289)  
.....土地価格の時点修正に利用
- ◆ 平成3年7月5日京都地裁 (Z186-6738)  
.....一括取得土地建物の価格按分
- ◆ 昭和43年11月25日静岡地裁 (Z053-2383)  
.....        "       (建物について着工建築統計)

- ◆ 昭和48年12月11日大阪地裁 (Z071-3224)  
...建物に係る減価償却費の妥当性を判断
- ◆ 平成10年3月17日裁決 (F0-1-161)  
...建物の新築か既存住宅かの判断に利用
- ◆ 平成2年11月30日裁決 (J40-6-03) 、  
昭和55年10月29日浦和地裁 (Z115-4696)  
...借地権付き建物の価額按分に利用
- ◆ 平成16年1月22日東京高裁 (Z999-8092)  
...不動産取得税の評価に関して物価下落の参考指標



- A) 売買実例…事実上把握が困難
- B) 取得原価や賃料等を基礎…主観的・個別的  
事情に影響され格差が出やすい
- C) 固定資産税評価額を基礎…所有と利用に着  
目したもので資産の譲渡により顕在化し  
たものでない
- D) 再建築価額を基礎…評価時点においてその  
場所に新築するものとした場合再建築価  
格がより妥当





**T A I N S を使いこなして実務に活かそう！**

税理士 草間 典子

# 税理士のための最強ツール



**誰でも簡単に  
検索できる!!**

グーグルやヤフーのように  
誰でも目的の情報が得られます。

検索窓に、調べたい言葉を入力して  
検索ボタンをクリック。

**読みやすい  
判決・裁決**

税理士視点でまとめられた概要で  
読みやすい構成になっています。



## ますます進化する TAINS

TAINS (税理士情報ネットワークシステム) は、税務に関する判決、裁決、通達をはじめ、通常では入手が難しい課税庁内部資料も多数収録されており、税理士の実務に役立つ情報として、大変ご好評をいただいております。ユーザーの利便性向上のための取り組みは常に継続しており日々進化を続けています。

今後も多様なニーズに応え、さらなる操作性の向上やコンテンツの充実を行ってまいりますので、ぜひ TAINS にご加入の上、業務にご活用くださいますようお願いいたします。



欲しい情報が  
すぐに手に入る。

メールニュースに登録すれば  
毎週、最新情報が届きます。



豊富な収録データ

42,338件

|      |         |
|------|---------|
| 判決   | 12,264件 |
| 裁決   | 4,474件  |
| 通達   | 12,959件 |
| 相談事例 | 12,641件 |

データベース収録件数  
2017年12月10日現在

オンデマンドによるビデオ研修

TAINSで  
研修が受けられる。

TAINS研修は、税理士会が  
実施する研修に該当します。





# TAINS 研修

[ホーム](#)  
[オンデマンド配信](#)

## オンデマンド配信



| 誤りやすい消費税の実務<br>—重要判決・裁決の確認とTAINSの活用— |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| 税理士                                  | 熊王 征秀<br>(東京税理士会 武蔵野支部)          |
| コーディネータ税理士                           | 住吉 真<br>(東京税理士会 浅草支部)            |
| 再生時間                                 | 1.前編 1時間5分<br>2.後編 1時間12分        |
| 研修時間                                 | 2時間                              |
| 研修資料のダウンロード                          | <a href="#">151110resume.pdf</a> |

## TAINSに収録されている情報は？

---

- ▶ 税務訴訟資料や公表裁決だけでなく、非公開裁決も収録しています。
- ▶ 相談事例には、国税庁のホームページの質疑応答事例だけでなく、各税理士会の会報に掲載された相談事例から各国税局の研修資料まで収録。



東京国税局の「資産税審理研修資料」を見てみましょう！

- ▶ TAINSといえば、行政文書や内部通達の収録が有名  
全国国税局長会議をはじめとする各会議資料や内部通達まで収録。



争点整理表の作成に係る事務処理手続についての事務運営指針を見てみましょう！



## 東京税理士会の先生方にTAINNSからのお願い

---

▶ ぜひ、TAINNSにご入会して下さい！

そして…

▶ ぜひ、TAINNSを使って下さい！

研修サイトのスタートなど

TAINNSはさらに進歩していきます！

すでに会員の先生方も、一層の

ご利用をお願いします！



TAINNSは、税理士のための情報ツールとして、税理士が運営しています！

おおいにご活用いただき、ご意見・情報をお寄せください！



東京税理士会の先生方にT A I N Sからのお願い

---

**TAINSへのご入会は**



**[www.tains.org](http://www.tains.org)**

※本日、この会場でも受け付けています※

---

