



業務サービス事例紹介 ⑥9取得金額が不明な不動産を譲渡した場合

大都市や中核都市を中心に不動産価額が上昇したことや長期化する超低金利政策などによる投資行動の変化から不動産取引が活発化しています。個人が所有する不動産を譲渡し譲渡所得が生じる場合には、譲渡所得に対して所得税（及び復興特別所得税）・住民税が課されます。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されますが、今回は、取得時の売買契約書を紛失したなどにより取得金額が不明な場合の取得費の計算についてご紹介いたします。

■ 取得と関連性の高い資料がある場合

客観的に譲渡した不動産の取得と関連性が相当高いと考えられる次の根拠資料がある場合にはその根拠資料を基に取得費を計算します。

- ・購入代金を支払った際の振込依頼票、預金通帳、取引明細書など
- ・住宅ローンなど金融機関からの借入金で購入している場合の金銭貸借契約書
- ・マンションや建売住宅などの場合、同一の売出し価額の分かるもの
- ・賃貸用不動産などで確定申告書に添付した青色決算書などに取得価額の記載があるもの

■ 取得時期が相当古いものである場合

譲渡した不動産が先祖伝来から相続されたものや取得した時期が古いため取得金額が不明な場合には、取得費を譲渡金額の5%相当額とすることができます。（概算取得費の特例）概算取得費の特例は、実際の取得金額が判明している場合で、計算した取得費が譲渡金額の5%相当額を下回るときでも適用を受けることができます。

■ 取得に関する情報が全くない場合

取得価額が不明である不動産について、土地については市街地価格指数を用いて計算した金額を取得費とし、建物については統計的な数値である建築物単価を基に建築価格を計算し、その価額から譲渡時までの減価償却費相当額を控除した金額を取得費とした税務当局の更正処分は合理的であるという国税不服審判所の裁決例があります。（平成12年11月16日裁決）この裁決例では適正な取得費の根拠があるものは前述の概算取得費の特例により計算するよりも合理的であることを示しています。

市街地価格指数とは、一般財団法人日本不動産研究所が、市街地の宅地価格（商業地、住宅地、工業地、最高価格地）の推移を表すため、年2回、全国主要

223都市の地価を評価し指数化したものです。現在公表されているものは平成12年3月時点を基準である100として表示されています。

■ 市街地価格指数により計算した事例

昭和47年に取得した宅地（更地）で、取得時の資料等がないものを平成29年に1億円で譲渡した場合の譲渡所得税を計算すると次のようになります。

【前提条件】

- ・六大都市の住宅地で指数は次のものを使用する。

昭和47年 26.6

平成29年 79.1

- ・譲渡費用は便宜上0とする。

- ・計算過程における万円未満は切捨て処理している。

【取得費の金額】

$$1 \text{ 億円} \times 26.6 \div 79.1 = 3,362 \text{ 万円}$$

【譲渡所得の金額】

$$1 \text{ 億円} - 3,362 \text{ 万円} = 6,638 \text{ 万円}$$

【譲渡所得税の金額】

$$6,638 \text{ 万円} \times 15\% = 995 \text{ 万円 (所得税)}$$

$$995 \text{ 万円} \times 2.1\% = 20 \text{ 万円 (復興特別所得税)}$$

$$6,638 \text{ 万円} \times 5\% = 331 \text{ 万円 (住民税)}$$

$$\text{税額合計 } 1,346 \text{ 万円}$$

〈参考〉上記前提条件で概算取得費により計算した場合

【取得費の金額】

$$1 \text{ 億円} \times 5\% = 500 \text{ 万円}$$

【譲渡所得の金額】

$$1 \text{ 億円} - 500 \text{ 万円} = 9,500 \text{ 万円}$$

【譲渡所得税の金額】

$$9,500 \text{ 万円} \times 15\% = 1,425 \text{ 万円 (所得税)}$$

$$1,425 \text{ 万円} \times 2.1\% = 29 \text{ 万円 (復興特別所得税)}$$

$$9,500 \text{ 万円} \times 5\% = 475 \text{ 万円 (住民税)}$$

$$\text{税額合計 } 1,929 \text{ 万円}$$

■ 市街地価格指数で計算する場合

取得金額の参考となる情報が存在している場合や、地価公示価額などその他の指標等を基に計算した結果と著しく乖離している場合など市街地価格指数を用いることができないケースもあり、その検討に期間を要することになりますので、取得費が不明な不動産について売却する予定がある場合には事前にご相談ください。

執筆（文責）東京総合経営

税理士：越井 智

（所得税法33、38、措法31の4、措通31の4-1）