

# 差がつく！ 土地持ち 相続

【フジ総合グループ】  
フジ相続税理士法人  
株式会社フジ総合鑑定  
フジ相続行政書士法人  
株式会社フジ相続  
不動産コンサルティング  
相続専門税理士と不動産  
鑑定士の観点から、適正  
な土地評価による相続税  
の節税を強みとする事務  
所。31年間で9,600件以  
上の相続税申告・減額・  
還付業務の実績を誇る。  
相続税申告、相続税還付  
手続きのほか、生前の相  
続対策コンサルティング  
や不動産売買仲介なども  
行う。初回相談無料。

〒460-0008  
愛知県名古屋市中区栄1-2-7  
名古屋東宝ビル5階  
▼メール  
info@fuji-sogo.com  
▼ホームページ  
https://fuji-sogo.com  
☎0120-94-6121

税理士  
**田村 嘉隆**  
フジ相続税理士法人名古屋事務所所長。



不動産鑑定士  
**森 隆之**  
株式会社フジ総合鑑定専任  
不動産鑑定士。



同封のA4ハガキ、インターネットの読者ページから資料請求ができます

9,600件超の実績による土地評価で相続税を適正な納税額に。相続税申告・還付の詳しいパンフレットをお送りします。



# 取得費が不明な土地、 売却時の税金が軽減されたケース

今回は、不動産鑑定士が取得費の算出をすることで、譲渡所得税が軽減した事例をご紹介します。

## 概算取得費の5%を適用すると所得税が 高くなる可能性が

不動産を相続した際、取得費がわかっている場合は、売却価格から取得費や仲介手数料などの譲渡費用を差し引いた譲渡所得に譲渡所得税が課されます。もし売買契約書の紛失などで取得費がわからない場合は「相続特別措置法第31条の4」により、売却価格の5%を取得費とみなしても差し支えないとされています。しかし、実際は

適用の可否以前に「適用せざるを得ない」という状況が適切かもしれません。なぜなら、売却を依頼した不動産業者や税理士でも取得費として他に適用できる方法を知り得ないからです。そのため、実際の取得費よりも低めに算出されることがあり、譲渡所得税が高くなってしまふ場合があります。

## 概算取得費以外の 方法とは

概算取得費は「売却価格の5%を適用しても差し支えない」とさ

れており、その適用は必ずしも義務ではありません。では、概算取得費を適用する以外に取得費を算出する方法はあるのでしょうか。

まず、「市街地価格指数」という宅地の価格を指数化したものを利用する方法があります。過去には国税不服審判所が妥当な取得価額として市街地価格指数を認めたことから市街地価格指数による申告が多く行われていました。しかし根拠として不十分かつ信頼性に欠けるという理由からその後否認されるようになり、現在はそのリスクの高さから市街地価格指数によ

る申告をおすすめしていません。次に、不動産鑑定士が算定する「推計取得費」を利用する方法があります。これは、先ほどの市街地価格指数だけでなく、過去の取引事例や各種根拠データをもとに、不動産鑑定士が推計取得費を算定する方法です。不動産評価の専門家である不動産鑑定士が複数のデータをもとに合理的に取得費を算定するため、取得費の根拠資料として信頼性が高く、取得費として認められる可能性も高くなります。次に、推計取得費が実際に認められた事例をご紹介します。

## 「推計取得費」を算出し、 譲渡所得税を軽減

愛知県にお住まいのAさんは、フジ総合グループに不動産の売却と確定申告を依頼され、ご祖父様の相続で取得した不動産を1500万円で売却。昭和60年代に購入したその土地は、当時の売買契約書をはじめ、購入金額の手掛かりとなる資料は一切残っていませんでした。そのため、概算取得費の5%を適用すると、取得費は1500万円×5%＝75万円となり、Aさんの譲渡所得税は約276万円になることがわかりました。しかし、土地の購入時期や不動

産の種類を考慮すると購入時の金額が75万円以上であることは明らかのため、同グループの不動産鑑定士が推計取得費の査定を検討することに。その結果、推計取得費の算出は可能であると判断したため、費用対効果を検証したうえでAさんに推計取得費の算出をご提案し、実際にご依頼いただきました。様々な視点から推計し、土地の推計取得費を1300万円と算定。Aさんの譲渡所得税を約250万円軽減できました(図①)。

## 不動産鑑定士 のみが行える 「推計取得費業務」

以上、推計取得費の有用性をお伝えしてきましたが、もし推計取得費が適用できれば、期待できるメリットは大きくなります。ただし、不動産鑑定評価を用いた推計取得費の算定には条件があり、すべてに適用できるわけではありません(図②)。また、推計取得費を算出する上で最も効果的なのは過去の取引事例を取得することであり、その業務は不動産鑑定士のみが行える行為であることはあまり知られていません。

図①	取得費に5%の概算取得費を適用した場合	不動産鑑定士による推計取得費を取得費に適用した場合
①売却価格	1,500万円	1,500万円
②取得費	75万円	1,300万円
③譲渡費用	63万円	63万円
④売却費用(②+③)	138万円	1,363万円
⑤譲渡所得(①-④)	1,362万円	137万円
⑥譲渡所得税(⑤×20.315%)	276万円	27万円

図②  
不動産鑑定評価を用いた推計取得費の算定には適用条件がありますので、ご確認ください。  
適用条件チェックポイント  
●昭和50年代以降に購入した不動産である  
●購入当時、「宅地」だった土地である  
●適切な取引事例がある地域である  
●売主が個人もしくは個人事業者に限る  
●不動産を売却した年度の確定申告時に適用可能である

取得費の不明な不動産を売却して譲渡所得が大きくなってしまった際は、不動産鑑定士が在籍するフジ総合グループにご相談ください。適切な評価で、お客様の税のご負担を軽減いたします。

フジ総合グループの相続税／不動産コンサルティング

初回のご相談・お見積りは無料です！

不動産オーナーが抱える悩みはさまざまな分野が複合しています。正確な現状把握に基づき、8つの視点から適正なご提案をいたします。

相続税の把握と対策	所得税・法人税対策	収益率の把握と改善	株・不動産の承継対策
ポートフォリオ見直し	不動産の法人化の検討	株価対策	後継者の不安の解消

【問い合わせができる項目】  
資料請求 無料相談 見積もり 資料請求・無料相談・見積もりの仕方は7ページをご覧ください。同梱のパンフレットもあわせてご覧ください。



本連載の過去の記事は  
オーナーズ・スタイル・ネットでご覧いただけます  
◀こちらからどうぞ  
https://owners-style.net