

平成31年4月12日

# 資産税の実務

## - 知っておきたいマメ知識 -

東京青年税理士連盟 中央部会

青木 久直

## 取得費について

不動産を譲渡した場合、その譲渡代金から取得費と譲渡費用を控除した金額が、プラスならば譲渡所得の金額として、売却した年の翌年3月15日までに確定申告を行う必要があります。

この場合、譲渡代金から控除する「取得費」は、その不動産、例えば土地の場合、購入金額とすることが原則です。しかしながら、購入時期から相当の期間が経過していたり、また相続や贈与等の理由により、取得費が不明の場合があります。取得費が不明の場合は、租税特別措置法第31条の4により収入金額の5%に相当する金額を概算取得費として譲渡所得の金額を計算することも差し支えないとされています。しかしながら、例えばバブル期に購入した不動産については高額な金額で購入したことがあきらかであるにも関わらず、契約書等の紛失等により購入金額を立証出来ないだけで概算取得費により譲渡所得の金額を計算しなくてはならないのでしょうか。

この「取得費」についての問題を解消する方法として、国税不服審判所平成12年11月16日裁決において支持された課税庁側が採用した市街地価格指数により推計した価格を「取得費」とする方法があります。

内容は、納税者が行った土地及び建物の譲渡所得の確定申告について、土地及び建物の取得費については、納税者から明確な資料の提出はなく、また、課税庁の調査によっても実際に要した費用を明らかにできなかったことから、土地については財団法人日本不動産研究所が公表している「市街地価格指数」を基に、建物については財団法人建設物価調査会が公表している「着工建築物構造別単価」を基に算定するとした課税庁の更正処分が争点となりました。

結果は、国税不服審判所も「市街地価格指数」並びに「着工建築物構造別単価」を基に取得費を算定する方法は、いずれも合理性があり、これを不相当とする理由は認められないとしています。

この裁決から、「取得費」が不明の場合、概算取得費のみによらず、課税庁が行った合理性のある算出方法によって計算された価格をもって「取得費」とする方法が認められたものと考えます。

一方、実際の取得費と「市街地価格指数」のよって算出された取得費とに乖離が見られる側面も有しています。これは、それぞれの土地の個別性、地域性、統計上の網羅性によるものと推測します。

「市街地価格指数」は、無条件に全ての事例について認められるものではなく、取得費を推計する上での1つの方法と考えるのが無難と思います。また、国税不服審判所の裁決書は「事実」「争点」「争点についての主張」「当審判書の判断」で構成されており、客観性、公平性が要求されるものであることから「市街地価格指数」以外にも購入時における譲渡物件

の路線価や近くの地価公示価格、基準地価格を参考にしながら「取得費」の価格を検討すべきと考えます。

## 所得税法

(譲渡所得)

### 第三十三条

譲渡所得とは、資産の譲渡(建物又は構築物の所有を目的とする地上権又は賃借権の設定その他契約により他人に土地を長期間使用させる行為で政令で定めるものを含む。以下この条において同じ。)による所得をいう。

2 次に掲げる所得は、譲渡所得に含まれないものとする。

- 一 たな卸資産(これに準ずる資産として政令で定めるものを含む。)の譲渡その他営利を目的として継続的に行なわれる資産の譲渡による所得
- 二 前号に該当するもののほか、山林の伐採又は譲渡による所得

3 譲渡所得の金額は、次の各号に掲げる所得につき、それぞれその年中の当該所得に係る総収入金額から当該所得の基因となつた資産の取得費及びその資産の譲渡に要した費用の額の合計額を控除し、その残額の合計額(当該各号のうちいずれかの号に掲げる所得に係る総収入金額が当該所得の基因となつた資産の取得費及びその資産の譲渡に要した費用の額の合計額に満たない場合には、その不足額に相当する金額を他の号に掲げる所得に係る残額から控除した金額。以下この条において「譲渡益」という。)から譲渡所得の特別控除額を控除した金額とする。

- 一 資産の譲渡(前項の規定に該当するものを除く。次号において同じ。)でその資産の取得の日以後五年以内にされたものによる所得(政令で定めるものを除く。)
- 二 資産の譲渡による所得で前号に掲げる所得以外のもの

4 前項に規定する譲渡所得の特別控除額は、五十万円(譲渡益が五十万円に満たない場合には、当該譲渡益)とする。

5 第三項の規定により譲渡益から同項に規定する譲渡所得の特別控除額を控除する場合には、まず、当該譲渡益のうち同項第一号に掲げる所得に係る部分の金額から控除するものとする。

(昭和二十七年十二月三十一日以前に取得した資産の取得費等)

### 第六十一条

山林所得の基因となる山林が昭和二十七年十二月三十一日以前から引き続き所有していた山林である場合には、その山林に係る山林所得の金額の計算上控除する必要経費は、その山林の昭和二十八年一月一日における価額として政令で定めるところにより計算した金額とその山林につき同日以後に支出した管理費、伐採費その他その山林の育成又は譲渡に要した費用の額との合計額とする。

2 譲渡所得の基因となる資産（次項及び第四項に規定する資産を除く。）が昭和二十七年十二月三十一日以前から引き続き所有していた資産である場合には、その資産に係る譲渡所得の金額の計算上控除する取得費は、その資産の昭和二十八年一月一日における価額として政令で定めるところにより計算した金額（当該金額がその資産の取得に要した金額と同日前に支出した設備費及び改良費の額との合計額に満たないことが証明された場合には、当該合計額）とその資産につき同日以後に支出した設備費及び改良費の額との合計額とする。

3 譲渡所得の基因となる資産が昭和二十七年十二月三十一日以前から引き続き所有していた資産で、第三十八条第二項（使用又は期間の経過により減価する資産の取得費）の規定に該当するものである場合には、その資産に係る譲渡所得の金額の計算上控除する取得費は、その資産の昭和二十八年一月一日における価額として政令で定めるところにより計算した金額（当該金額がその資産の取得に要した金額と同日前に支出した設備費及び改良費の額との合計額を基礎として政令で定めるところにより計算した同日におけるその資産の価額に満たないことが証明された場合には、当該価額）とその資産につき同日以後に支出した設備費及び改良費の額との合計額から、その資産を同日において当該計算した金額をもつて取得したものとみなした場合に計算される同項各号に掲げる金額の合計額を控除した金額とする。

4 有価証券につき譲渡所得の金額を計算する場合において、譲渡所得の金額の計算上控除する有価証券の取得費の計算の基礎となる金額のうち昭和二十七年十二月三十一日以前に取得した有価証券の取得に要した金額が含まれているときは、その取得した有価証券の昭和二十八年一月一日における価額として政令で定めるところにより計算した金額（当該金額がその有価証券の取得に要した金額に満たないことが証明された場合には、その取得に要した金額）をもつて、その取得した有価証券の取得に要した金額とする。

（譲渡所得の金額の計算上控除する取得費）

#### 第三十八条

譲渡所得の金額の計算上控除する資産の取得費は、別段の定めがあるものを除き、その資産の取得に要した金額並びに設備費及び改良費の額の合計額とする。

2 譲渡所得の基因となる資産が家屋その他使用又は期間の経過により減価する資産である場合には、前項に規定する資産の取得費は、同項に規定する合計額に相当する金額から、その取得の日から譲渡の日までの期間のうち次の各号に掲げる期間の区分に応じ当該各号に掲げる金額の合計額を控除した金額とする。

一 その資産が不動産所得、事業所得、山林所得又は雑所得を生ずべき業務の用に供されていた期間 第四十九条第一項(減価償却資産の償却費の計算及びその償却の方法)の規定により当該期間内の日の属する各年分の不動産所得の金額、事業所得の金額、山林所得の金額又は雑所得の金額の計算上必要経費に算入されるその資産の償却費の額の累積額

二 前号に掲げる期間以外の期間 第四十九条第一項の規定に準じて政令で定めるところにより計算したその資産の当該期間に係る減価の額

#### 租税特別措置法

(長期譲渡所得の概算取得費控除)

#### 第三十一条の四

個人が昭和二十七年十二月三十一日以前から引き続き所有していた土地等又は建物等を譲渡した場合における長期譲渡所得の金額の計算上収入金額から控除する取得費は、所得税法第三十八条及び第六十一条の規定にかかわらず、当該収入金額の百分の五に相当する金額とする。ただし、当該金額がそれぞれ次の各号に掲げる金額に満たないことが証明された場合には、当該各号に掲げる金額とする。

一 その土地等の取得に要した金額と改良費の額との合計額

二 その建物等の取得に要した金額と設備費及び改良費の額との合計額につき所得税法第三十八条第二項の規定を適用した場合に同項の規定により取得費とされる金額

2 第三十条第二項の規定は、前項の規定を適用する場合について準用する。この場合において、同条第二項本文中「山林」とあるのは「第三十一条の四第一項に規定する土地等又は建物等(以下この項において「土地建物等」という。)」と、同項ただし書中「山林」とあるのは「土地建物等」と読み替えるものとする。

#### 租税特別措置法 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。

## 公図について

### 公図

公図とは、土地の境界や建物の位置を確定するための地図で、一般に旧土地台帳施行細則第2条の規定に基づく地図のことを指す(旧土地台帳附属地図と呼ばれることもある)が、広義には下記のことを包括した概念である。

不動産登記法第14条第1項に規定する地図

不動産登記法第14条第4項に規定する地図に準ずる図面

これら(法14条地図および地図に準ずる図面)は登記所(法務局)が管理し閲覧することができる。

法14条地図の縮尺は250分の1、500分の1、1000分の1、2500分の1であり、地図に準ずる図面は300分の1又は600分の1のものがある。日本全国を網羅するためには数百万枚もの膨大な地図が必要となるが、しばしば測量の誤りを含む古い地図が存在することもある。

### 法14条地図と公図

法14条地図あるいは法14条1項地図とは、不動産登記法第14条第1項に規定する地図のことである。ただし、2005年3月の不動産登記法の全面改正までは第17条に規定されていたため、現在でも法17条地図とする文献が多く見られる。法14条地図が備え付けられるまでの間、代わりに地図に準ずる図面が備え付けられるが、公図には地図に準ずる図面も含まれる。

法14条地図は、一筆又は二筆以上の土地ごとに作成し、各土地の区画を明確にし、地番を表示するものとされる。

1997年の調査によると、不動産登記法17条(当時)に規定する地図は1800枚しかなく、地籍図、土地所在図が185万枚、公図は250万枚であった。

出典 Wikipedia

### 不動産登記法

(地図等)

#### 第十四条

登記所には、地図及び建物所在図を備え付けるものとする。

- 2 前項の地図は、一筆又は二筆以上の土地ごとに作成し、各土地の区画を明確にし、地番を表示するものとする。
- 3 第一項の建物所在図は、一個又は二個以上の建物ごとに作成し、各建物の位置及び家屋

番号を表示するものとする。

- 4 第一項の規定にかかわらず、登記所には、同項の規定により地図が備え付けられるまでの間、これに代えて、地図に準ずる図面を備え付けることができる。
- 5 前項の地図に準ずる図面は、一筆又は二筆以上の土地ごとに土地の位置、形状及び地番を表示するものとする。
- 6 第一項の地図及び建物所在図並びに第四項の地図に準ずる図面は、電磁的記録に記録することができる。

#### 1. 14条地図と地図に準ずる図面

土地の取引を行う場合、取引対象地である土地は、登記記録の表題部の記載内容によって特定することができます。しかしながら登記記録だけでは、実際に現地で土地が、どのような位置に、どのような形状で、どのような広がりをもって存在しているかは分かりません。

不動産登記法において、登記所には「地図」(14条地図)を備え付けることになっています。

14条地図が備え付けられていれば、現地における土地の位置、形状、面積、隣地との境界等の関係を確認することができます。

しかしながら、14条地図には正確性が求められるため、現実的には14条地図は十分に整備がなされていません。そこで、14条地図が備え付けられるまでの間、14条地図に代えて「地図に準ずる図面」を備え付けることができるとされています。

「地図に準ずる図面」として多くの登記所に備え付けられているのが、旧土地台帳法によって登記所に保管されていた土地台帳附属地図です。土地台帳はかつて租税徴収の目的をもって制度化されていたものですが、昭和35年に廃止されました。土地台帳附属地図は、それ以前から不動産取引に利用されており、土地台帳制度が廃止された後も、この土地台帳附属地図が現在まで利用されています。

#### 2. 地図に準ずる図面の正確性と機能

地図に準ずる図面の多くは、明治時代初めの地租改正図に起源をもつ図面であり、十分な精度を有していません。

国土交通省は平成20年2月に公図と現況のずれについての調査結果を公表しています。その調査結果によれば、現況と公図のずれ幅は、30cm以上1m未満の地域が約3割、1m以上10m未満の地域が約半数でした。

地図に準ずる図面は精度に欠けるとはいえ、地図に準ずる図面は筆ごとに線引きされた図面であって、土地の形状や位置関係を知る上では有益な図面です。現実的には地図に準

ずる図面を基に、そして現地調査をふまえて、土地の状況を把握するために必要な資料として一般に利用されています。

裁判所でも「公図は、実測図と異なり、線の長さ、面積について正確を期待できないことはいうまでもないが、各筆の土地のおおよその位置関係、境界線のおおよその形状については、その特徴をかなり忠実に表現しているのが通常である」(東京高裁昭和53年12月26日)「公図は、土地台張の附属地図で、区割と地番を明らかにするために作成されたものであるから、面積の測定については必ずしも正確に現地の面積を反映しているとはいえないにしても、境界が直線であるか否か、あるいはいかなる線でどの方向に画されるかというような地形的なものは比較的正確なものといえることができる」(東京地判昭和49年6月24日)などと判断されています。地図に準ずる図面が土地の位置、形状、面積、隣地との境界等の関係を示すものとしては有益であると裁判所も見ているわけです。

### 土地の分筆登記についての必要書類

分筆登記を行うには、次の書類や図面が必要です。

- ・ 申請書
- ・ 添付書類 筆界確認書(境界確認書・境界の同意書・境界の協定書)
- ・ 地積測量図
- ・ 現地案内図

筆界確認書は、境界確定(境界確定測量)を行った成果です。

## 道路について(建築基準法の道路について)

建築基準法第43条1項では、「建築物の敷地は、幅員4m以上の道路に2m以上の長さで接していなければならない」と定めています。これを「接道義務」といいます。

### 第二節 建築物又はその敷地と道路又は壁面線との関係等

(敷地等と道路との関係)

#### 第四十三条

建築物の敷地は、道路(次に掲げるものを除く。第四十四条第一項を除き、以下同じ。)に二メートル以上接しなければならない。

- 一 自動車のみ交通の用に供する道路
- 二 地区計画の区域(地区整備計画が定められている区域のうち都市計画法第十二条の十一の規定により建築物その他の工作物の敷地として併せて利用すべき区域として定められている区域に限る。)内の道路



- 2 前項の規定は、次の各号のいずれかに該当する建築物については、適用しない。
  - 一 その敷地が幅員四メートル以上の道（道路に該当するものを除き、避難及び通行の安全上必要な国土交通省令で定める基準に適合するものに限る。）に二メートル以上接する建築物のうち、利用者が少数であるものとしてその用途及び規模に関し国土交通省令で定める基準に適合するもので、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるもの
  - 二 その敷地の周囲に広い空地を有する建築物その他の国土交通省令で定める基準に適合する建築物で、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認め、建築審査会の同意を得て許可したもの
  
- 3 地方公共団体は、次の各号のいずれかに該当する建築物について、その用途、規模又は位置の特殊性により、第一項の規定によつては避難又は通行の安全の目的を十分に達成することが困難であると認めるときは、条例で、その敷地が接しなければならない道路の幅員、その敷地が道路に接する部分の長さその他その敷地又は建築物と道路との関係に関して必要な制限を付加することができる。
  - 一 特殊建築物
  - 二 階数が三以上である建築物
  - 三 政令で定める窓その他の開口部を有しない居室を有する建築物
  - 四 延べ面積（同一敷地内に二以上の建築物がある場合にあつては、その延べ面積の合計。次号、第四節、第七節及び別表第三において同じ。）が千平方メートルを超える建築物
  - 五 その敷地が袋路状道路（その一端のみが他の道路に接続したものをいう。）にのみ接する建築物で、延べ面積が百五十平方メートルを超えるもの（一戸建ての住宅を除く。）

「建築基準法上の道路」には、次の２種類の道路が存在します。

#### 1 . 建築基準法第 4 2 条第 1 項の道路

建築基準法第 4 2 条第 1 項では次の 1 号～ 5 号を「道路」と定義しています。

この道路はすべて幅が 4 m 以上です。

- 1 号 道路法上の道路（国道・都道・区道などの公道）
- 2 号 都市計画法、土地区画整理法、都市再開発法などでできた道路（開発道路）
- 3 号 建築基準法施行時に既に存在していた道（既存道路）
- 4 号 都市計画法施行時に既に存在していた道（計画道路）
- 5 号 特定行政庁から指定を受けた私道（位置指定道路）

道路とは幅員 4 m 以上のものをいいます。ただし、特定行政庁が気候・風土等の状況等により必要と認めて都市計画地方審議会の議を経て指定する区域内における道路は、原則として幅員 6 m 以上のものをいいます。

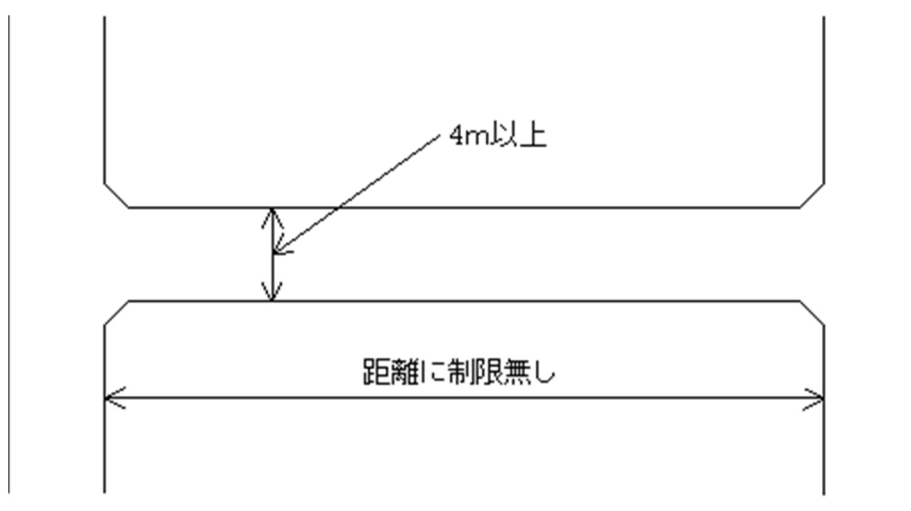
## 2. 建築基準法第 4 2 条第 2 項の道路

建築基準法第 4 2 条第 2 項では「建築基準法施行時に既に建築物が立ち並んでいる幅 4 m 未満の道で特定行政庁が指定したもの」を道路とみなすと定めています。

このように建築基準法では、道路とは原則として 4 m 以上の幅の道であるとしながらも、4 m 未満であっても一定の要件をみたせば道路となり得ることとしています。

### (1) 道に関する基準 (令 144 条の 4)

両端が道路に接続したもの (令 144 条の 4 の 1 号)



袋路状道路の場合 (令 144 条の 4 の 1 号ただし書き)

- イ 延長が 3.5 m 以下の場合。
- ロ 終端が公園、広場などで、自動車の転回に支障が無いものに接続している場合。
- ハ 延長が 3.5 m を超える場合で、終端及び区間 3.5 m 毎に建設大臣が定める基準に適合する自動車の転回広場が設けられている場合。
- ニ 幅員が 6 m 以上の場合。
- ホ イ～ニまでに準ずる場合で、特定行政庁が避難および安全上支障がないと認めた場合。

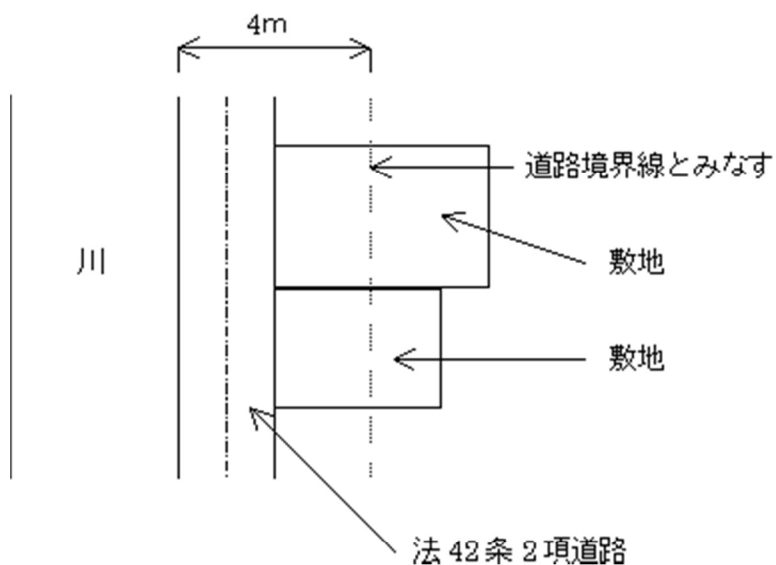
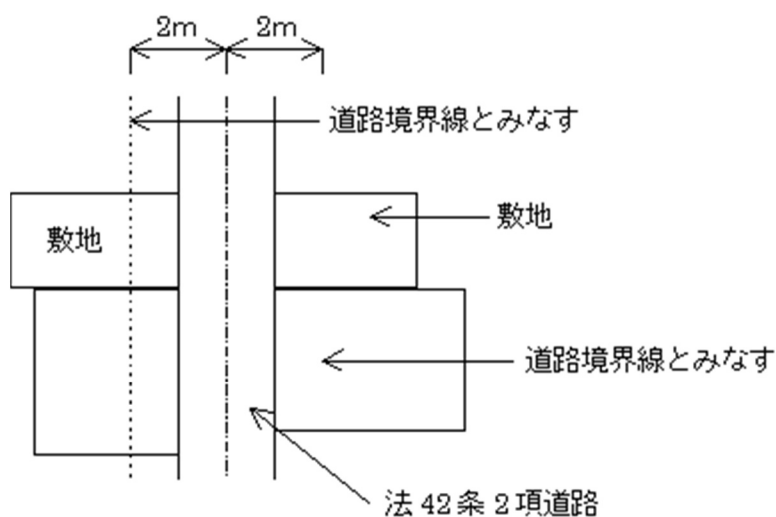
構造

- イ 道が同一平面で交差、接続、屈折する箇所 (内角 120° 以上の場合を除く) は原則として、1 辺が 2 m のすみ切りを設けます。(令 144 条の 4 の 2 号)

- ロ 砂利敷きの他ぬかるみとならないこと。(令 144 条の 4 の 3 号)
- ハ 縦断勾配 1 2 % 以下、かつ、階段状でないこと。(令 144 条の 4 の 4 号)
- ニ 排水に必要な側溝、階渠等の施設を設けること。(令 144 条の 4 の 5 号)

( 2 ) 4 m 未満の道路 ( 法 42 条 2 項 ~ 6 項 )

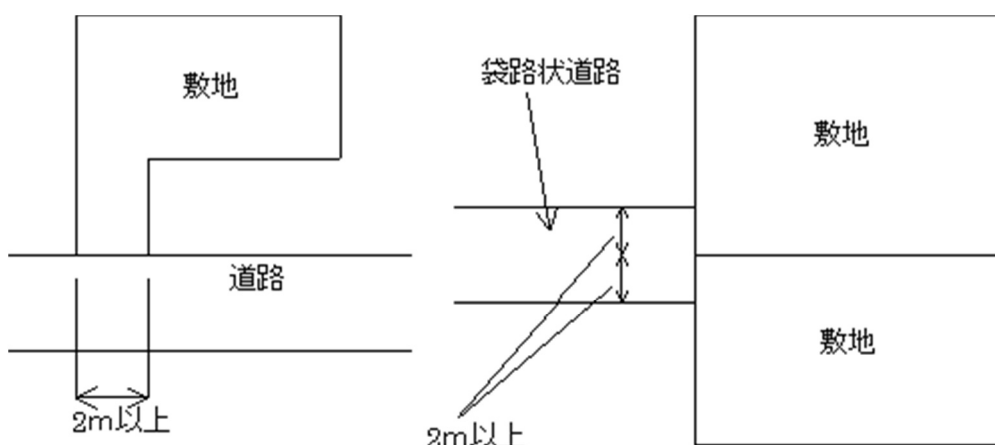
幅員が 4 m 未満の道路は、法 4 2 条 2 項道路として規程されています。現に建築物が立ち並んでいる幅員 4 m ( 6 m 区域は 6 m ) 未満の道で、特定行政庁が指定したものは道路とみなします。ただし、その道路の両端に敷地がある場合は、その道路の中心から 2 m ( 6 m 区域は 3 m ) 後退した線を道路の境界線とみなし、道路の反対側がけ地、川、線路敷地などがある場合は、道路の反対から 4 m ( 6 m 区域は 6 m ) の線を道路の境界線とみなします。



### (3) 敷地と道路の関係 (法43条)

接路長さ (法43条1項)

建築物の敷地は、原則として、道路に2m以上接しなければなりません。ただし、建築物の周囲に空地などがある場合で、安全上支障がないときは、この限りではありません。又、自動車専用道路(43条1号) 特定高架道路などで地区計画又は再開発地区計画の区域内のもの(43条2号)も除外されています。



注) 特定高架道路：高架の道路などで自動車の沿道への出入ができない構造のものとして 令144条の5に定める基準に該当するものです。

### (4) 道路内の建築制限 (法44条)

道路内に建築又は築造してはならないもの。(法44条1項)

建築物(付属する門、塀なども含む) 敷地を造成する為の擁壁。

道路内に確認のみを受ければ建築できるもの。(法44条1項1号、2号)

- ・地盤面下に設ける建築物。
- ・公衆便所、巡査派出所などで通行上支障がないもの。

### (5) 私道の変更又は廃止の制限 (法45条)

私道の変更又は廃止によって、その道路に接しない敷地ができる場合には、特定行政庁は、その私道の変更又は廃止を禁止、又は制限することができます。

## 逡増定期保険について

### ( 1 ) 逡増定期保険とは

逡増定期保険とは、契約期間満了までに保険金が最大 5 倍にまで増加する「定期保険」の一種です。

### ( 2 ) 保険金額が増加する

逡増定期保険は、保険期間が経過するごとに保険金額が増加する保険です。増加する最大金額は契約時に設定した金額の 5 倍までとされています。定期保険ですから、保険期間が満了した以後の保障はありません。ただし保険期間中の解約返戻金があります。

### ( 3 ) 大きな保険金額を設定できる

逡増定期保険は通常の生命保険よりも保険料が高く設定されているため、保険金額を高く設定することができます。例えば当初、保険金額を 4 , 0 0 0 万円として保険契約を結ぶと、最大 2 億円まで保険金額を増やすことができます。これは会社の成長とともに必要なお金も増えることから、法人契約を前提につくられた保険商品になります。

### ( 4 ) 解約返戻率が早期に高くなる

逡増定期保険は、途中解約した際の解約返戻率が早い段階(数年)で 1 0 0 % 近くになることが特徴の一つです。ただし、定期タイプの保険ですので、解約返戻率は山なりで加入期間が長くなればなるほど下がります。

### ( 5 ) 定期保険について

定期保険とは掛捨て保険のことで、保険料を支払っている期間だけ保障を受けられる保険です。

#### 加入期間は 2 種類

定期保険では、加入期間が重要になります。例えば、6 0 歳まで定期保険に加入していた場合で、6 1 歳になってから死亡した場合、それまでの保険料に関係なく死亡保障は受けられません。そのため、定期保険の期間は重要であり、期間の決め方には 2 種類の方法があります。

#### イ 年満了型(短期型)

何歳から定期保険に加入しても、そこから 5 年、1 0 年、2 0 年といった形で契約期間が決められているタイプの保険です。比較的短期間での契約は年満了型が多くなっています。

#### ロ 歳満了型(長期型)

何歳から加入しても60歳で満期、65歳で満期といった形で契約の終了時が決められるタイプの保険です。長期間での契約は歳満了型になっていることが多くなっています。

#### 更新方法も2種類

##### イ 更新型(短期型)

一般的に定期保険は、期限が過ぎれば自動で更新されるような契約を結びます。更新時の年齢によって保険料が変わる仕組みです。年齢が上がるにつれ死亡率も高まるため、それに伴い保険料も上がります。年満了型の定期保険は、更新型を取っていることが多く、また、更新型の定期保険は、単純に支払った保険料が返ってくることもなく、掛け捨て保険と認識した方がいいでしょう。

##### ロ 全期型(長期型)

全期型は、保険期間が終了すれば契約も終了するタイプです。ただ、これは契約期間の長い歳満了型の契約に多く見られます。そして、20歳から60歳満期の定期保険に加入したとしても、保険料は一律です。また、更新型と比べると、死亡リスクの高い高齢時の保障も含まれているため、保険料は高めに設定されております。その分、若い間に解約すると、多く払っていた保険料が返金されます。

#### 定期保険の種類

定期保険は利用者のニーズに合わせて、様々なプランの定期保険が提案されています。その中に逓減定期保険と逓増定期保険があります。その名の通り、逓減定期保険は受け取る保険金が逓減していくタイプの定期保険であり、逓増定期保険は受け取る保険金が逓増するタイプの定期保険です。