

実践ゼミ

事例からみる「建物」の時価評価

税理士 若林俊之

譲渡時のみなし譲渡・みなし贈与の確認

- 個人間の低額譲渡
個人から著しく低い価額の対価で財産を譲り受けた場合には、その財産の時価と支払った対価との差額に相当する金額は、財産を譲渡した人から贈与により取得したものとみなす。（相法7条）
- 法人から役員への低額譲渡
法人が資産を著しく低い価額で譲渡した場合、その価額に相当する金額をその対価の額とみなす。（消法28条①）（価額については時価の50%相当額：消基通10-1-2）
- 法人が行う低額譲渡や低額譲受けによる課税（法法22、法法37等）
- 個人から法人への低額譲渡
個人が著しく低い価額の対価（時価の1/2未満：所令169）で法人に譲渡した場合、その時における価額に相当する金額により譲渡があったものとみなす。（所法59）
※ 同族会社の株式等の価額が、時価より著しく低い価額での譲受けなどにより増加した場合には、その株主等が、その譲渡をした者から贈与を受けたものとみなす。（相基通9-2）

建物の時価の算定方法の例示

- 固定資産税評価額による方法
- 未償却残高による方法
- 鑑定評価額による方法
- 宅建業者の精通者意見による方法
- 実勢価格（売買実例等）を参考とする方法
- （再調達）原価（再建築価格）から算定する方法

固定資産税評価額を妥当とした事例①

【 平成25年7月1日裁決 】

- 事案の概要

- ・ 平成20年に開始した相続において相続財産となる同族会社の株式の評価が争点
- ・ 建物は昭和61年建築の鉄骨造地下1階付3階建の賃貸物件
- ・ 建物の評価について、原処分庁が相続開始前3年内の取得であり正常な価格として合理的であると固定資産税評価額を主張、請求人は原処分庁の主張する価額に賃貸料の下落率を加味した価額や鑑定評価額を主張

- 審判所の判断

原処分庁が建物の時価として主張する固定資産税評価額については、「市町村長が固定資産評価基準に従って決定した家屋の固定資産税評価額は、固定資産評価基準が定める評価の方法によっては再建築費を適切に算定することができない特別の事情又は固定資産評価基準が定める減点補正を超える減価を要する特別の事情の存しない限り、地方税法第341条第5号に規定する「価格」（適正な時価）であると推認するのが相当である（最判H15.7.18：集民210号283頁）」とした判例なども根拠として、本件不動産に特別の減価理由も見受けられないことからこれを妥当と判断した。

※ 土地の評価については、原処分庁主張の路線価を80/100で割り戻した価額でなく、地域と状況が類似する公示地の公示価格について、土地価格比準表に準じた地域要因及び個別要因の価格補正等を行った評価額とした。

固定資産税評価額を妥当とした事例②

【 平成24年8月16日裁決 】

- 事案の概要

- ・ 法人が平成18年から20年に譲り受けた建物等の売買価額が低額になるかが争点
- ・ 対象となる物件は平成元年建築の鉄骨鉄筋コンクリート8階建ての建物および付属設備等
- ・ 原処分庁及び請求人は再建築見積価格から減価する方法を主張

- 審判所の判断

審判所は建物等の時価算定について考えられる方法として、①再調達原価を基礎とした原価法、②取引実例を基礎とした取引事例比較法、③収益還元法の3つの方法を提示し、本件再建築見積価格の計算は適正性に欠けるとして認めず、取引価格比較法は個別的な事情に偏差があるとして採用せず、収益還元法も収益価格に大きな差異が生じることがあるとして採用しなかった。

そのうえで、地方税法341条において、固定資産税における価格とは適正な時価をいう旨規定していることを根拠に、固定資産税評価額に一定の時点補正等を施した価額を妥当とした。

鑑定評価額を妥当とした事例

【 平成16年3月16日裁決 】

- 事案の概要

- ・ 同族法人が平成8年8月にリゾート地に建築した鉄骨造3階建建物（研修所等として利用）を平成14年2月に代表者に対して譲渡したが、その売買価額が低額であるかが争点
- ・ 原処分庁は、建物取得から5年半しか経過していないこと等を理由に未償却残高を主張し、請求人はデフレ経済下で再取得価額も下落しているとして売買価額を妥当と主張

- 審判所の判断

審判所は、本件建物がリゾート地にあり、建物だけの市場価値を判断するのが困難であるとし、そのうえで原処分庁が主張する未償却残高から算定する方法、請求人が主張する不況や諸般の事情を考慮する方法、さらには固定資産税評価額とする方法のいずれも合理性がないとしたうえで、①建物が分譲別荘地にあること、②同別荘地内では土地付き建物に市場価値があり、建物だけの価額が売買の対象とならないこと、③建物用途が研修所・モデルハウスで建物自体に特殊性があることから、建物の特殊性を考慮し、鑑定評価額を時価とするのが妥当とした。

再調達原価を基礎とした事例

【 平成22年10月29日東京地裁 】

- 事案の概要
 - ・ 個人間の不動産売買が低額譲渡に該当するかが争点
 - ・ 対象となる物件は築7年の鉄骨造の事務所兼倉庫
 - ・ 被告課税庁の主張「①中古物件を適正価額によって取引されたと認められる売買実例価額を把握することは實際上困難であるし、②建物の実際の取得原価や賃料等は、当事者の意思や経済的事実などの主観的事実や個別的事実の影響を受けて格差が生じやすい。また、③固定資産税評価額を基礎とする方法は、固定資産税が資産の所有と利用に着目されて課されているものであり、資産の譲渡等により顕在化した価値に着目したものでないこと」を理由として、④再建築価格から算定する方法を妥当と主張
 - ・ 原告は評価方法等の主張でなく、売主に対して過去に相当の債権があったため妥当と主張
- 地裁の判断

被告の主張する本件不動産の時価については「相応の合理的な根拠がある」ことが認められ、そして原告らが、この主張が不当であることにつき何らの主張立証もしていないことに照らして相当であると判断

再調達原価を基礎とした事例（実際の計算）

本件各土地に係る比準倍率 別表3

標準地番号	公示価格 (乙第12号証)	路線価 (乙第13号証)	倍率
	223,000円	180,000円	1.24倍
	245,000円	195,000円	1.26倍
	191,000円	150,000円	1.27倍
平均倍率			1.26倍

(注) 各計算結果については、小数点以下第3位を四捨五入したものである。

本件各土地に係る時点修正率 別表4

標準地番号	公示価格		前年対比
	平成16年1月1日時点 (乙第12号証)	平成17年1月1日時点 (乙第14号証)	
	223,000円	208,000円	0.93倍
	245,000円	233,000円	0.95倍
	191,000円	190,000円	0.99倍
平均倍率			0.96倍

(注) 各計算結果については、小数点以下第3位を四捨五入したものである。

平成16年4月7日の時点修正率＝

$$1 - ((1 - 0.96 \text{ 倍}) \times (98 \text{ 日} \div 366 \text{ 日})) \approx 0.99 \text{ 倍}$$

別表7

本件建物の通常の取引価格

1 取得価格の算定

$$\begin{array}{lcl} \text{工事費予定額} & \text{床面積の合計} & \text{1㎡当たりの工事費予定額} \\ 4,727,782 \text{ 万円} \div & 358,676 \text{ ㎡} & = 131,812 \text{ 円} \quad \text{事務所} \\ 3,591,207 \text{ 万円} \div & 530,407 \text{ ㎡} & = 67,706 \text{ 円} \quad \text{倉庫} \\ & & \text{99,759 円} \quad \text{平均} \end{array}$$

$$\begin{array}{lcl} \text{平均建築予定額} & \text{補正率} & \text{標準的な建築価格} \\ 99,759 \text{ 円} \times & 1.03 & = 102,751 \text{ 円} \end{array}$$

$$\begin{array}{lcl} \text{標準的な建築価格} & \text{延べ床面積} & \text{取得価格} \\ 102,751 \text{ 円} \times & 202.10 \text{ ㎡} & = 20,765,977 \text{ 円} \end{array}$$

(注) 「工事予定額」及び「床面積の合計」は、「平成17年度版建築統計年報」(乙第17号証)の平成16年計「構造別、用途別一建築物の数、床面積の合計、工事予定額」表(第59表)、「愛知県」、「事務所」及び「倉庫」欄の「鉄骨造」により、「補正率」は、「補正結果表」(第77表)、「愛知」欄の「工事費予定額の補正率」による。

2 減価償却費の額の計算(耐用年数38年)

	償却の基礎となる金額	償却率	償却費相当額	未償却残高
1年目	20,765,977円	$\times 0.059 \times 6/12$	= 612,596円	20,153,381円
2年目	20,153,381円	$\times 0.059$	= 1,189,049円	18,964,332円
3年目	18,964,332円	$\times 0.059$	= 1,118,895円	17,845,437円
4年目	17,845,437円	$\times 0.059$	= 1,052,880円	16,792,557円
5年目	16,792,557円	$\times 0.059$	= 990,760円	15,801,797円
6年目	15,801,797円	$\times 0.059$	= 932,306円	14,869,491円
7年目	14,869,491円	$\times 0.059$	= 877,299円	13,992,192円

※ 建築着工統計(政府統計総合窓口「e-Stat」)

<https://www.e-stat.go.jp/stat-search/files?page=1&toukei=00600120&tstat=000001016965>

※

(参考) 建築着工統計の例

- 建築着工統計
全国における建築物の着工状況（建築物の数、床面積の合計、工事費予定額）について、用途別・構造別・地域別等の区分などに応じて集計される工事費用等の指標

令和7年計分											
		構造	総 計			木 造			鉄骨鉄筋コンクリート造		
用途			建築物の数 (棟)	床面積の合計 (㎡)	工事費予定額 (万円)	建築物の数 (棟)	床面積の合計 (㎡)	工事費予定額 (万円)	建築物の数 (棟)	床面積の合計 (㎡)	工事費予定額 (万円)
全国計											
大分類（居住専用・居住産業併用・産業用分類）											
	全 建 築 物 計		449,228	95,852,665	3,048,182,501	339,793	41,562,017	966,475,776	775	1,075,557	51,600,092
A	居 住 専 用 住 宅		384,044	55,904,308	1,489,168,522	320,361	37,901,303	855,876,991	423	308,121	12,754,402
B	居 住 専 用 準 住 宅		1,369	497,009	15,927,167	689	212,531	5,816,450	18	5,067	179,312
C	居 住 産 業 併 用 建 築 物		3,700	2,975,428	124,513,550	2,002	370,793	10,163,726	31	206,346	11,623,480
10	居 住 農 林 水 産 業 併 用		56	6,694	142,327	32	4,060	78,420	0	0	0
11	居住鉱業，採石業，砂利採取業，建設業併用		192	43,628	1,270,255	143	23,830	575,572	0	0	0
12	居 住 製 造 業 併 用		91	39,332	1,630,902	57	9,613	270,357	0	0	0
13	居住電気・ガス・熱供給・水道業併用		34	9,819	365,014	19	3,040	85,654	0	0	0
14	居 住 情 報 通 信 業 併 用		12	6,565	675,471	5	911	25,751	0	0	0
15	居 住 運 輸 業 併 用		29	5,560	177,522	17	2,475	55,964	0	0	0
16	居住卸売業，小売業併用		896	878,128	34,206,804	293	56,364	1,478,583	11	9,917	416,800
17	居住金融業，保険業併用		30	36,590	1,904,608	9	1,762	50,750	0	0	0
18	居住不動産業併用		296	350,255	15,904,057	110	24,599	599,669	2	108,134	6,390,800
19	居住宿泊業，飲食サービス業併用		478	628,690	28,828,040	259	42,038	1,213,639	5	72,943	3,922,600
20	居住教育，学習支援業併用		55	60,652	2,891,711	33	5,189	161,974	1	1,561	70,000

※ 国税HPで提供される建物の標準的な建築価格表は、同統計から要約引用されたもの
 （令和7年分譲渡所得の申告の仕方 <https://www.nta.go.jp/taxes/shiraberu/shinkoku/tebiki/2025/kisairei/joto/index.htm>）