

# TAINS

Tax Accountant Information Network System

## SERIES TAINS 解体新書

### 譲渡所得の取得費が不明な場合 —相続により取得した株式・土地—



依田 孝子 [大森]

#### はじめに

相続により取得した株式や土地などを譲渡した場合、その譲渡所得の計算上、控除する取得費が不明のときは、概算取得費（収入金額の5%）を採用することができます（措法31の4①、措通31の4-1、37の10・37・11共-13）。ただし、契約書等が存在していなくても、合理的に取得費が証明され、概算取得費よりも有利な場合は、その取得費を採用することができます。

今回は、上場株式及び土地の譲渡所得に係る取得費（取得価額）について争われた裁判をご紹介します。

#### I 上場株式の名義書換日の終値

令元. 11. 28公表裁判  
(一部取消し) J117-2-05

##### <事案の概要>

審査請求人（請求人）は、母の相続により取得した上場株式等のうち13銘柄の株式（本件各株式）を、特定口座から一般口座に移管後、譲渡しました。この事案は、一般口座内株式が申告漏れとなっていたことから、原処分庁が、上場株式等に係る譲渡所得の金額の計算上、概算取得費（措通37の10・37・11共-13）を用いて更正処分等を行ったことから争われました。

##### <審判所の判断>

審判所では、次のとおり判断し、請求人の主張を一部認めました。  
① 原処分庁が課税処分を行うに当たって、請求人に対する調査を含め、その調査を尽くしても取得時期及び取得価額が明らかにならない場合及び概算取得費を取得費の額とすることが納税者の利益と認められる場合において、概算取得費を用いることも相当である。  
② 総平均法に準ずる方法による株式等の取得費の算定に当たっては、当該株式等の取得価額が必要であるところ、これらの事項は、取引証券会社から交付される取引報告書や顧客勘定元

帳などにより確認することが可能であり、これらによっても取得価額が明らかでない場合には、株式等の名義書換日を調べて取得時期とし、その時期の相場（終値）で取得価額を算定することも、明確かつ簡便な推定方法として合理的であると解される。

③ 本件各株式のうち名義書換日が判明した8銘柄については、有償取得されたことを前提に、名義書換日の相場（終値）で取得価額を算定することも明確かつ簡便な推定方法として合理性を有する取得価額の把握方法であると解されることから、8銘柄の取得費については、概算取得費によらず、総平均法に準ずる方法により算定することが相当である。

④ 本件各株式のうち、3銘柄については、最初の名義書換日が判明しなかったから、取得費は、概算取得費により算定するのが相当である。

#### II 売主の土地台帳の記載金額

平29. 12. 13公表裁判  
(一部取消し) J109-2-02

##### <事案の概要>

この事案は、請求人が、相続により取得した土地（本件土地）の譲渡に係る分離長期譲渡所得の金額の計算上、概算取得費を取得費として、平成25年分の所得税等の確定申告をした後、地価公示価格を基に推計した金額を本件土地の取得費とすべきであるなどとして更正の請求をしたところ、原処分庁が、取得費を概算取得費に基づき算定するなどして更正処分をしたことから、請求人が更正処分の一部取消しを求めたものです。

##### <審判所の判断>

審判所は、請求人及び原処分庁のいずれの主張も認めず、次のとおり判断し、更正処分の一部を取り消しました。

① 当審判所の調査によれば、本件土地に関し、その売主であるF社（宅地建物取引業者）が作成した「土地台帳」

と題する書面（本件土地台帳）の存在が認められるところ、本件土地台帳の記載内容の信用性は極めて高い。

② したがって、本件土地台帳は、その記載どおりの事実があったことが推認でき、当該推認を妨げる事情が認められない限り、その記載どおりの事実を認定することができるから、本件土地台帳に記載された金額を本件土地の取得費と認めるのが相当である。

#### III 市街地価格指数に基づく金額

##### 1 採用された事例

平12. 11. 16公表裁判  
(一部取消し) J60-2-19

##### <事案の概要>

本件は、原処分庁が、市街地価格指数等に基づき取得費を算定し、更正処分等をしたことから争われたものです。

##### <審判所の判断>

審判所では、建物と宅地を一括譲渡し、そのいずれも取得価額が不明である場合の取得費の算定について、次のとおり判断しました。

① 建物の取得費は、取得時期は判明しているが取得価額が不明のもの（新築物）については、N調査会が公表している統計的な数値である建築物単価から算定する。

② 宅地の取得費については、譲渡価額の総額から建物の取得費を控除して宅地の譲渡価額を算定したうえで、Mが調査し公表している六大都市を除く市街地価格指数（住宅地）の譲渡時に対する取得時の当該価格指数の割合を乗じて算定する。

③ 原処分庁が採用した上記の算定方法は、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。

##### 2 否認された事例

平30. 7. 31非公開裁判  
(棄却) F0-1-972

##### <事案の概要>

この事案は、請求人が、相続により

取得した土地（本件各土地）の譲渡に係る分離長期譲渡所得の金額の計算上、概算取得費を取得費として、確定申告をした後、取得費は、六大都市を除く市街地価格指数を基に算出すべきであったとして更正の請求をしたところ、認められなかったため争われたものです。

##### <審判所の判断>

審判所では、次のとおり判断し、市街地価格指数の採用はできないとしました。

① 市街地価格指数は、全国主要都市内で選定した標準的な宅地について、不動産鑑定評価の手法に基づき更地としての評価を行って指数化したものであることからすると、市街地の宅地価格の推移を現す指標としての性格を有するものの、そもそも個別の宅地価格の変動状況を直接的に示すものということではできない。

② 六大都市を除く市街地価格指数については、県庁所在都市等以外の調査対象都市は公表されていないところ、本件各土地は県庁所在都市等に該当しない都市に所在しており、さらに、当該都市が調査対象都市かどうかを確認し得ないことからすれば、請求人が用いた六大都市を除く市街地価格指数が、本件各土地の市場価格の推移を反映したものであるということではできない。

③ 六大都市を除く市街地価格指数を基に算出した額である請求人主張額は、被相続人が本件各土地を取得した当時の本件各土地の市場価格を適切に反映したものであるとはいえない。

#### おわりに

TAINSで、上記の裁判を検索する場合は、[細かい条件を指定して検索] ⇒ [TAINSキーワード] 欄に、「取得費」「概算取得費」などの検索ワードを入力します。

TAINSの入会に関するお問い合わせは、データベース事務局へ  
TEL 03(5496)1195

## 会計事務所向けシステムなら

# MJS

## ミロク情報サービス

MJSのノウハウを集結した会計事務所向けERP「ACELINK NX-Pro」なら、事務所業務のデータを一元管理して会計事務所の経営効率化を支援します。



MJSイメージキャラクター 菊川 伶



#### 顧問先システムとのデータ連携へ

ACELINK NX-Proと顧問先システムのデータが連携することで、様々な経営分析機能により顧問先に向けた経営戦略支援を円滑に行う事ができます。

●ACELINK NX-Pro、MJS LINK NX-Plus、かんたんクラウド、ACELINK NX-CEは株式会社ミロク情報サービスの商標又は登録商標です。

MJS 財務と経営システムのリーディングカンパニー  
株式会社ミロク情報サービス  
東証第一部 上場 (証券コード: 9928)

