

今 回 の テ ー マ

親 族 間 で 建 物 を 売 買 す る と き の 価 格 に つ い て



ダイエパートナーズ株式会社及びダイエパートナーズ会計事務所の承諾なくして本資料を転載または配布することを禁じます。

また、本資料に関していかなる第三者に対しても一切の責任を負いません。

売買価格の選択肢

No	評価	内容
1	固定資産税評価額	固定資産税を計算するときの評価額 → 建築価格の50%～70%で評価
2	帳簿価額	
3	再建築価額	
4	不動産鑑定評価	

平成〇〇年度 固定資産税・都市計画税 課税明細書

○表示例は裏面をご覧ください。

資産 区域の 区分	土 地 又 は 家 屋 の 所 在 地 番 家 屋 番 号		課税地積又は課税床面積 (㎡)	固定資産税 前年度 課税標準額 (円) 本年度 課 税 標 準 額 (円) 軽減又はあん分後 課 税 標 準 額 (円)	都市計画税 前年度 課税標準額 (円) 本年度 課 税 標 準 額 (円) 軽減又はあん分後 課 税 標 準 額 (円)	摘 要
台帳 区分	課税地目又は家屋の種類	家屋の構造	価 格 (評 価 額) (円)			物件相当税額 (円)
土地	〇〇通1丁目12-1			17757208	35514416	住宅用地
市街			1200.00	17502800	35005600	
登記	あん分課税対象土地		105016800	156860	313720	3137
土地	△△町1234-56			3418846	6837692	住宅用地
市街			245.10	3769503	7539008	
登記	宅地		35539500	*	*	75390
家屋	〇〇通1丁目12-1			*	*	新築住宅の軽減
市街	12-1-201		110.95	9560500	9560500	
登記	居宅	鉄筋コ造	9560500	4780200	*	95603
家屋	△△町1234-56			*	*	
市街	1234-56		120.56	3417800	3417800	
補充	居宅	木造	3417800	*	*	58102
	== 以 下 余 白 ==					

00001230 (通知書番号)

- この明細書は本年度の課税対象資産について作成しています。
- 「前年度課税標準額」欄は土地のみ表示しています。分筆、合筆、地目変更、用途変更(住宅用地⇄非住宅用地など)等がある場合は相当額を表示しています。
- 「軽減又はあん分後課税標準額」欄は軽減又はあん分課税対象資産のみ表示しています。

2

出典: 神戸市ホームページ(https://www.city.kobe.lg.jp/documents/3538/kazeimeisaimihon_1.pdf)

売買価格の選択肢

No	評価	内容
1	固定資産税評価額	固定資産税を計算するときの評価額 → 建築価格の50%～70%で評価
2	帳簿価額	過去の取得価額から減価償却費を差し引いた金額 → 所得税の確定申告書
3	再建築価額	
4	不動産鑑定評価	

整理番号

F A 3 2 5 0

○減価償却費の計算

(令和二年分以降用)

減価償却資産 の名称等 (繰延資産を含む)	面積 又は 数量	取得 年月	① 取得価額 (償却保証額)	② 償却の基礎 になる金額	償却 方法	耐用 年数	③ 償却率 又は 改定償却率	④ 本年 中の 償却 期間	⑤ 本年分の 普通償却費 (③×④×⑥)	⑥ 割増(特別) 償却費	⑦ 本年分の 償却費合計 (⑤+⑥)	⑧ 貸付 割合	⑨ 本年分の 経費算入額 (⑦×⑧)	⑩ 未償却残高 (期末残高)	摘要
		年 月	円 ()	円		年		月	円	円	円	%	円	円	
		・	()					12							
		・	()					12							
		・	()					12							
		・	()					12							
		・	()					12							
		・	()					12							
		・	()					12							
		・	()					12							
		・	()					12							
		・	()					12							
		・	()					12							
計		・	()					12							

(注) 平成19年4月1日以後に取得した減価償却資産について定率法を採用する場合にのみ③欄のカッコ内に償却保証額を記入します。

○地代家賃の内訳

支払先の住所・氏名	賃借物件	本年中の賃借料・権利金等 円	左の賃借料のうち 必要経費算入額 円
	権更		
	賃		
	権更		
	賃		

○借入金利子の内訳(金融機関を除く)

支払先の住所・氏名	期末現在の借入金等の金額 円	本年中の借入金利子 円	左のうち必要 経費算入額 円

○税理士・弁護士等の報酬・料金の内訳

支払先の住所・氏名	本年中の報酬等の金額 円	左のうち必要 経費算入額 円	所得税及び復興特別 所得税の源泉徴収税額 円

売買価格の選択肢

No	評価	内容
1	固定資産税評価額	固定資産税を計算するときの評価額 → 建築価格の50%～70%で評価
2	帳簿価額	過去の取得価額から減価償却費を差し引いた金額 → 所得税の確定申告書
3	再建築価額	再建築価額から減価償却費を差し引いた金額 → 建物の標準的な建築価額表(国税庁のHPから取得可能)
4	不動産鑑定評価	

【参考2】

出典: 国税庁ホームページ(<https://www.nta.go.jp/taxes/shiraberu/shinkoku/tebiki2017/kisairai/joto/pdf/013.pdf>)

1 建物の標準的な建築価額表(単位: 千円/㎡)

構造 建築年	木造 木骨モルタル	鉄骨 鉄筋コンクリート	鉄筋 コンクリート	鉄骨
昭和46年	31.2	61.2	47.2	30.3
47年	34.2	61.6	50.2	32.4
48年	45.3	77.6	64.3	42.2
49年	61.8	113.0	90.1	55.7
50年	67.7	126.4	97.4	60.5
51年	70.3	114.6	98.2	62.1
52年	74.1	121.8	102.0	65.3
53年	77.9	122.4	105.9	70.1
54年	82.5	128.9	114.3	75.4
55年	92.5	149.4	129.7	84.1
56年	98.3	161.8	138.7	91.7
57年	101.3	170.9	143.0	93.9
58年	102.2	168.0	143.8	94.3
59年	102.8	161.2	141.7	95.3
60年	104.2	172.2	144.5	96.9

構造 建築年	木造 木骨モルタル	鉄骨 鉄筋コンクリート	鉄筋 コンクリート	鉄骨
昭和61年	106.2	181.9	149.5	102.6
62年	110.0	191.8	156.6	108.4
63年	116.5	203.6	175.0	117.3
平成元年	123.1	237.3	193.3	128.4
2年	131.7	286.7	222.9	147.4
3年	137.6	329.8	246.8	158.7
4年	143.5	333.7	245.6	162.4
5年	150.9	300.3	227.5	159.2
6年	156.6	262.9	212.8	148.4
7年	158.3	228.8	199.0	143.2
8年	161.0	229.7	198.0	143.6
9年	160.5	223.0	201.0	141.0
10年	158.6	225.6	203.8	138.7
11年	159.3	220.9	197.9	139.4
12年	159.0	204.3	182.6	132.3

構造 建築年	木造 木骨モルタル	鉄骨 鉄筋コンクリート	鉄筋 コンクリート	鉄骨
平成13年	157.2	186.1	177.8	136.4
14年	153.6	195.2	180.5	135.0
15年	152.7	187.3	179.5	131.4
16年	152.1	190.1	176.1	130.6
17年	151.9	185.7	171.5	132.8
18年	152.9	170.5	178.6	133.7
19年	153.6	182.5	185.8	135.6
20年	156.0	229.1	206.1	158.3
21年	156.6	265.2	219.0	169.5
22年	156.5	226.4	205.9	163.0
23年	156.8	238.4	197.0	158.9
24年	157.6	223.3	193.9	155.6
25年	159.9	258.5	203.8	164.3
26年	163.0	276.2	228.0	176.4
27年	165.4	262.2	240.2	197.3

注 「建築着工統計(国土交通省)」の「構造別:建築物の数、床面積の合計、工事費予定額」表を基に、1㎡当たりの工事費予定額を算出(工事費予定額÷床面積の合計)したものです。

【事例2の場合の建築単価 102,800円/㎡】

2 建物の標準的な建築価額による建物の取得価額の計算表

(1) 次により、減価償却の基礎となる建物の取得価額を求めます。

お売りになった建物の建築年月日(注1)	①	昭和 平成	年 月 日
上記1の建物の標準的な建築価額表で求めた建築単価	②		00円/㎡
その建物の床面積(延べ床面積)(注2)	③		㎡
その建物の取得価額	④		(②×③) 円

(注1) 建築年月日や建物の構造は、お売りになった建物の登記事項証明書で確認できます。
(注2) 建物がマンションである場合の床面積は、その専有部分の床面積によっても差し支えありません。

(2) 売却した建物が、その購入時点で中古建物の場合には、(1)の計算に加え、次により、取得までの期間に減価した額を計算して、減価償却の基礎となる建物の取得価額を求めます。

お売りになった建物をお買いになった日	⑤	昭和 平成	年 月 日
その建物の建築年月日(①)からお買いになった日(⑤)までの経過年数(注3)	⑥		年
その建物の償却率(35ページ「※4 非業務用建物(居住用)の償却率」を参照してください。)	⑦		
その建物をお買いになった日までに減価した額	⑧		(④×0.9×⑥×⑦) 円
その建物が中古建物の場合の取得価額 (※ お買いになった際に増改築されている場合には、その費用をこの価額に加算します。)	⑨		(④-⑧) 円

(注3) 経過年数の6か月以上の端数は1年とし、6か月未満の端数は切り捨てます。

(参考) 1 建物の取得費は、この取得価額(④又は⑨の価額)からお売りになった時までの償却費相当額(「譲渡所得の内訳書(確定申告書付表兼計算明細書)」で計算します。)を差し引いた金額となります。

また、取得後に増改築されている場合には、計算が異なりますので、税務署にお尋ねください。

2 建物の取得価額を、この標準的な建築価額表により求めた場合の土地の取得価額は、お買いになられた全体の価額から④又は⑨の価額を差し引いた価額となります。

参 考

【事例2の場合】
事例2の建物は、昭和59年に建築された木造住宅ですから、1の「建物の標準的な建築価額表」の建築単価は102,800円/㎡となります。

これをこの計算式に当てはめると、

① 昭和59年10月4日
② 102,800円/㎡
③ 200.00㎡
④ 20,560,000円
(102,800円/㎡×200.00㎡)
となります。

また、土地の価額は、土地建物全体の取得価額50,000,000円からここで計算した建物の取得価額20,560,000円を差し引いた価額

29,440,000円
となります。

「確定申告書等作成コーナー」で申告書等を作成すると、【参考2】の2～4の計算などが自動計算され便利です。

詳しくは、24ページから31ページ又は国税庁ホームページをご覧ください。

参考2

売買価格の選択肢

No	評価	内容
1	固定資産税評価額	固定資産税を計算するときの評価額 → 建築価格の50%～70%で評価
2	帳簿価額	過去の取得価額から減価償却費を差し引いた金額 → 所得税の確定申告書
3	再建築価額	再建築価額から減価償却費を差し引いた金額 → 建物の標準的な建築価額表(国税庁のHPから取得可能)
4	不動産鑑定評価	不動産鑑定士による鑑定評価額

何を使えばいいの？

私見

- ① 固定資産税評価額は使わない
- ② 帳簿価額
 - 帳簿価額がない場合は③に進む
- ③ 以下のようなケースでは、不動産鑑定評価を採用する。
 - 帳簿価額がほとんど残っていないが、収益力が高い物件
 - 第三者に売却する際の金額との乖離が予想される物件
- ④ 帳簿価額を使用することが望ましくなく、鑑定評価を依頼できない場合、再建築価額を採用する。
 - 帳簿価額で取引する際の参考価格として使用