

税理士パソコン活用実践講座
パソコンによる
デ - タ処理の見方・作り方

第 14 回
土地建物一括取得時の対価区分（1）

税理士 田中一志

<http://www.asahi-net.or.jp/~ie2h-tnk>

税理士の悩み多き問題

土地建物一括取得時の対価区分は税理士の悩み多き問題です。第 3 者間の取引でも、土地と建物を一括して取得した場合には 業者よりの対価証明書による算定、土地の価額を算定、建物の価額を算定、といったことを前提に合理的に区分することを要求されます。これらの方法は文言で理解できても、具体的に公示価格や固定資産評価額を使っては現実の数字とはなりません。

交換にしる、特殊関係者間の取引にしる、時価とはなにか？ 不特定多数の間で流通する価額が解れば、悩みはなくなる。

経済企画庁が地域経済の総合的な把握と問題点の指摘を目的として、昭和 62 年に「円高不況」をテーマに刊行された「地域経済レポート」があります。その 2 年目の「構造調整の進展する地域経済」と題する報告の中に下のようなものがありました。

持ち家取得に伴う家計の収支バランス(61年の試算表)

	1ヶ月当り平均可処分所得(円)	1ヶ月当り平均消費支出(円)	貯蓄(円)	建築費(円) (床面積123㎡木造)	土地代(円)	消費+返済 可処分所得	消費 可処分所得	返済 可処分所得
東京	452,663	338,312	5,991,786	16,186,431	68,951,750	1.938	0.706	1.231
大阪	396,290	299,645	5,179,558	15,786,435	18,511,500	1.220	0.726	0.493
香川	397,280	309,420	5,887,476	13,087,077	10,086,000	1.052	0.769	0.283

- (備考) 1.購入住宅は土地102.5㎡、建築面積123㎡とした。
2.借入額は、購入額－貯蓄額とし、借入先は公庫(年利4.45%)を優先した上、残りを市中銀行の住宅ローンから借り入れることとした。
3.所得、消費、貯蓄は「全国消費実態調査報告」による。
4.地価は「公示地価」、建築費は「建築統計年報」による。
5.各県の公庫借入限度額については、各県庁所在都市の公庫借入限度額地域区分に従った。

上の備考 4.の中に建築費は「建築統計年報」によるとあります。これをヒントにどうにかして、建築費(床面積 123 ㎡木造)の金額 16,186,431 を見つけるべく中ノ島図書館

へ足を運びました。建築統計年報(建設省建設経済局調査情報化監修:財団法人建設物価調査会発行)の昭和 61 年度版を書架から出してもらい、電卓片手でパラパラとペ - ジを

めくりながらも期待が一杯でした。まもなく たくさんの中から下の表が目に入りました。

第27表 構造別、用途別-建築物の数、床面積の合計、工事費予定額

都道府県名	総計			木造		
	建築物の 数	床面積の合 計	工事費予定額	建築物 の数	床面積の 合計	工事費予定 額
	むね	㎡	万円	むね	㎡	万円
東京	69,895	21,895,558	393,665,288	38,103	4,112,300	53,895,687
1.居住専用建築物	52,453	9,684,717	1,492,901,062	35,527	3,816,326	50,221,671
2.居住産業併用建築物	9,348	3,301,017	58,261,018	1,788	206,918	2,664,644

50,221,671 ÷ 3,816,326 × 123 = 1,618,641.999573 → > 1,618,419 近いが百円未満が違う
 50,221,671 万円 ÷ 3,816,326 = 131,596.910 四捨五入 131,597 × 123 = 16,186,431 どんびしゃ!

用途別	府県	昭和 平成	構築物の 数	床面積合計 ㎡	工事予定額 万円	㎡当り 円	52年=100	43年=100	坪当たり (3.30579)	123㎡当り 対価(円)
居住専用	大阪	43		3769639	9364313	24,841		100	82,120	3,055,443
		44		3962156	10882188	27,465		110	90,794	3,378,195
		45		4453071	13564796	30,461		122	100,699	3,746,703
		46		3471216	12118284	34,910		140	115,407	4,293,930
		47		4169067	16021180	38,428		154	127,037	4,726,644
		48		4238078	20906376	49,329		198	163,074	6,067,467
		49		3138304	21625453	68,908		277	227,795	8,475,684
		50		3132669	25058609	79,991		322	264,434	9,838,893
		51		3570253	29999085	84,025		338	277,769	10,335,075
										0
居住専用	大阪	52	44777	3787976	33271208	87,833	100	353	290,359	10,803,459
		53	44334	3911308	35266238	90,164	102	362	298,065	11,090,172
		54	42620	3943013	37055453	93,977	106	378	310,669	11,559,171
		55	30662	2960859	31328521	105,808	120	425	349,781	13,014,384
		56	27112	2641378	31007635	117,391	133	472	388,072	14,439,093
		57	25542	2492154	30169755	121,058	137	487	400,195	14,890,134
		58	22882	2281072	28112675	123,243	140	496	407,416	15,158,889
		59	21362	2158627	26989375	125,030	142	503	413,323	15,378,690
		60	20771	2165595	27341189	126,252	143	508	417,364	15,528,996
		61	21060	2235418	28690385	128,344	146	516	424,280	15,786,312
		62	21618	2434632	32130828	131,974	150	531	436,278	16,232,802
		63	19227	2232125	31522407	141,221	160	568	466,848	17,370,183
		1	18114	2169551	33225228	153,143	174	616	506,259	18,836,589
		2	15887	1962686	32413757	165,149	188	664	545,951	20,313,327
		3	12802	1584747	27015039	170,469	194	686	563,535	20,967,687
		4	16106	1892678	32783718	173,213	197	697	572,607	21,305,199
		5	21860	2504716	44459215	177,502	202	714	586,784	21,832,746
		6	26272	2974475	52810832	177,546	202	714	586,932	21,838,158
		7	25788	2871801	50750457	176,719	201	711	584,199	21,736,437
		8	29849	3345120	60017568	179,418	204	722	593,119	22,068,414
		9	26811	2946874	52662185	178,705	203	719	590,762	21,980,715
		10	24175	2685388	47707505	177,655	202	715	587,293	21,851,565

地域経済レポートと建築統計年報の数値が一致したときの気持ちは税理士業務の弱点であった時価の克服に一筋の光明が射した思いでした。

申告納税制度では土地建物の一括取得の対価区分は納税者側で行わなければなりません。その後、建築統計年報を引用しての資料が出てきたので、次回はそれらを比較します。