

不動産会社　様

取得費査定のご案内

A&T コンサルティング株式会社

～不動産（Asset）と税金（Tax）のスペシャリスト～

節税に繋がる不動評価

A&Tコンサルティング（株）　：　不動産鑑定業

税務に係る不動産鑑定と調査、不動産コンサルティング

富田隆史税理士事務所　：　税理士業

税務申告・相談、経営コンサルティング

その他、大小30社以上の東京の税理士法人との連携により、
豊富な税務知識に基づいた不動産に係る節税スキームをお客様に提供

取得費査定

土地を売却されるお客様が、

売買契約書をもっていない場合、

取得費は、常に**売却価格の５％**

（概算取得費）だと思っていませんか？

お客様の
譲渡所得税の
計算において

譲渡所得税の計算

売却翌年の
確定申告時

譲渡所得 ＝ 収入金額（売却価格）

－ **取得費（購入価格）** － 譲渡費用

－ 特別控除額（住替、空き家 etc.）

長期譲渡所得の税率 ＝ 20.315%（所得税+住民税）

（仮）譲渡所得2,000万の場合、406.3万円の譲渡所得税

ホーム / 税の情報・手続・用紙 / 税について調べる / タックスアンサー（よくある税の質問）
/ No.3258　取得費が分からないとき

No.3258　取得費が分からないとき

[令和6年4月1日現在法令等]

対象税目

所得税（譲渡所得）

概要

譲渡所得の金額は、土地や建物を売った金額から取得費と譲渡費用を差し引いて計算します。

取得費は、土地の場合、買い入れたときの購入代金や購入手数料などの合計額で

建物の場合は、購入代金などの合計額から所有期間中の減価償却[illegible]当額を差し引いた額です。

内容

売った土地建物が先祖伝来のものであるとか、買い入れた時期が古いなど、取得費が分からない場合には、売った金額の5パーセント相当額を取得費とすることができます。

また、実際の取得費が売った金額の5パーセント相当額を下回る場合も、売った金額の5パーセント相当額を取得費とすることができます。

例えば、土地建物を3,000万円で売った場合に取得費が不明のときは、売った金額の5パーセント相当額である150万円を取得費とすることができます。

国税庁ＨＰ
（タックスアンサー）より

「いくらで購入したかわからない」（売買契約書がない）場合、取得費（購入価格）を売却価格の5％相当額とすることができます。

5%採用は強制ではない

採用すると売却価格の90%以上が利益となり、多額の譲渡所得税になることも

過去の地価は以外と高い！！

六大都市市街地価格指数（東京、横浜、大阪など）：

令和６年９月（住宅地 109.1）と比較してみると、、、
- 昭和40年（1965年）３月　14.3（13.1%）
- 昭和45年（1970年）３月　25.3（23.2%）
- 昭和50年（1975年）３月　52.9（48.5%）

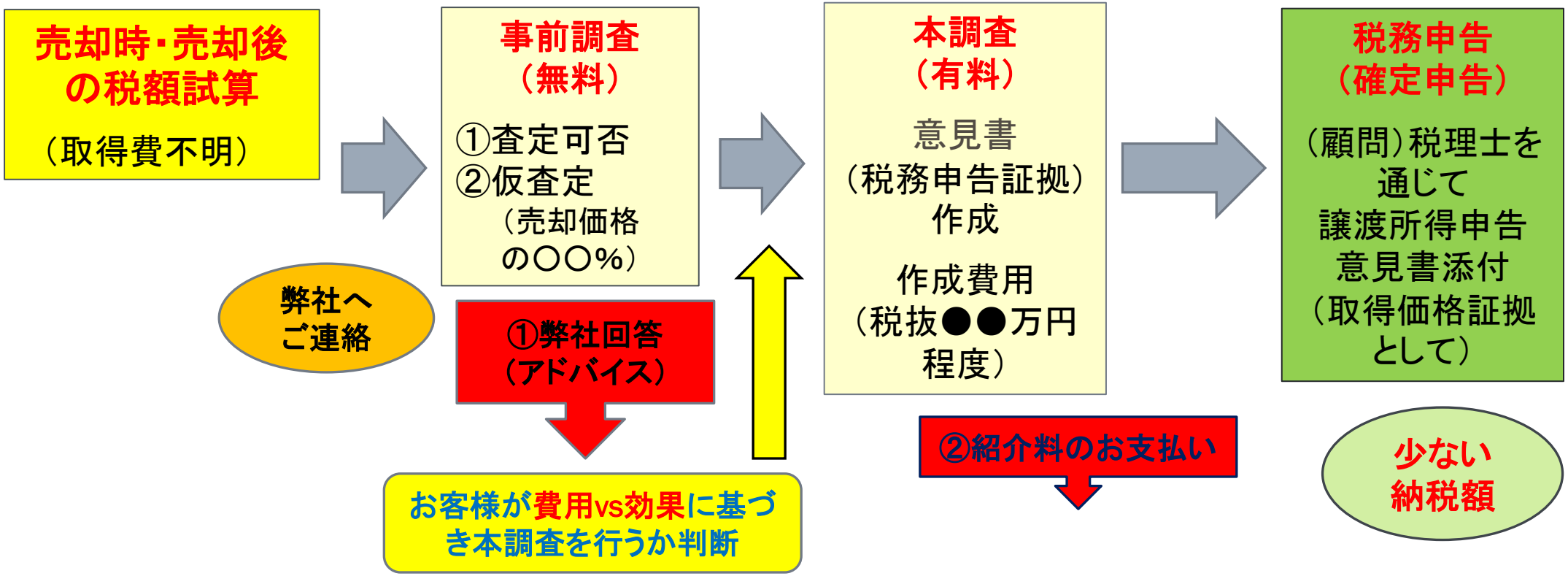
六大都市を除く市街地価格指数（地方都市）：

令和６年９月（住宅地 93.2）と比較してみると、、、
- 昭和40年（1965年）３月　16.5（17.7%）
- 昭和45年（1970年）３月　33.2（35.6%）
- 昭和50年（1975年）３月　69.8（74.9%）

実際の取得費は「もっと高い」はず、
しかし、「証拠」がないと
５%取得費になってしまう！

＜重要＞
証拠をどう入手するか？

参考プロセス
取得費査定から税務申告まで



よく頂くご質問①

Q．税務署に否認されるリスクはないのか？

A． リスクはゼロではありません。

ただし、弊社の

- サービス開始から約８年、100件以上の取得費査定において、税務調査はゼロ
- 本取得費査定のやり方は元国税専門官（20年超勤務）の税理士と一緒に作成

よく頂くご質問②

Q．取得費査定はどれくらい昔の取得まで可能？

A．　高度経済成長期から（1970年頃～）の取得は査定可能の可能性が高い

- 先祖代々の土地の査定は不可（売却価格の５％の方が取得価格が高い）
- 日本の地価急上昇は高度経済成長期頃から始まったから

よく頂くご質問③

Q．地方都市でも取得費査定は可能？

A．　1970年頃～であれば地方都市でも取得費査定は可能

- 取得当時の資料は東京でも取得可能なため、事前調査は無料
- 地方都市の場合、譲渡損となるケース（無税）となる場合もあります

よく頂くご質問④

Q．本調査（有料）はいくら位なのか？

A． 本調査における弊社の報酬は税抜18万円（税込19.8万）
（お客様の節税メリットが多額になっても変更なし）

ただ、
ご紹介料（不動産会社様）を加えた金額をお客様にお伝えいたします。

よく頂くご質問⑤

Q．特別控除（住替、空き家等の税控除）があるのに、譲渡所得が大きくなることがあるのか？

A． 毎年ではないが、<u>一定割合で発生</u>
（その時に弊社を思い出して欲しい）

譲渡所得 ＝ 収入金額（売却価格）
－ 取得費（購入価格）－ 譲渡費用
－ 特別控除額（住替、空き家の3000万 etc.）

長期譲渡所得の税率 ＝ 20.315%（所得税+住民税）

よく頂くご質問⑤⑥

Q．区分マンションでも取得費査定は可能？

A． 区分マンションでも取得費査定は可能

Q．借地権でも取得費査定は可能？

A． 借地権でも建物建築時の把握により取得費査定は可能

弊社への顧客紹介メリット

- 事前調査 → 成約前のお客様不安減少
  （大きな譲渡所得税による手残り減少不安）
- 本調査 → 譲渡所得税が大幅に減少（手残り増大）
- 本調査後 → お客様紹介料
- コンサルティング力（税務）

弊社との連携で他社との差別化

取得費査定以外の弊社サービス

個人のお客様

- 相続等に係る財産分与・持分整理のお手伝い
- 借地権・底地の買取交渉の指針
- 地代、家賃の値上げ交渉材料

買わない
売らない
対策

法人のお客様（相続・事業承継準備のための不動産移動）

- 不動産オーナー（個人所有）→　法人成り
- オーナー自宅　→　法人
- 事業会社　→　持株会社

個別相談

まずは一度、単発のご相談や、
どのような形で提携ができるのかなどお気軽にご相談ください。



会社情報

商号：　A&Tコンサルティング株式会社
　　不動産鑑定士　除村武夫
富田隆史税理士事務所
　　税理士　不動産鑑定士　富田隆史



所在地：　東京都新宿区四谷4-3フクヤビル702

東京メトロ丸ノ内線「四谷三丁目」徒歩5分

TEL　03-3225-1885