

justax

No.9

APR '94

東京税理士会データ通信協同組合情報事業資料

みなし譲渡における時価

個人が法人に対して、時価の2分の1未満の対価で土地を譲渡した場合、みなし譲渡益が発生し、譲渡所得が課税されることとなります（所法59条1項2号）。

この場合の「時価」について、平成3年2月28日千葉地裁判決は、公示価格を路線価で除して得られる「公示価格比準倍率」の「平均値」により算定する方法を判示しました。相次いで、東京高裁（平成3年11月21日）、最高裁（平成4年6月23日）の判断が示され、いずれも地裁判決を支持しています。

◎昭和59年8月28日、原告が江戸川区平井に所有していた土地(1532.26㎡)を、A法人に52万円余で譲渡したところ、税務署長は、時価を1億4765万円余と認定し、低額譲渡として更正処分をしました。

◎原告は低額譲渡は認めたものの、時価については、譲渡した土地は標準地より地理的環境が悪いから、公示価格比準倍率のうち最も低い数値を基本として算定すべきだと主張しました。

◎裁判所は、①江戸川区平井地区の全ての標準地4か所を対象にして算出された公示価格比準倍率の平均値は、その地区内の標準的倍率と考えることができるから、これに基づいて本件土地の時価を算定する方法は一応の合理性を有し、特段の事情のない限り本件土地の時価を上回ることはない。②公示価格及び路線価は、それを決定するに当たって地理的環境をも考慮しているものであることは公知の事実である。と判断して原告の請求を棄却しています。

【比較対象地】

標準地	①59年1月1日の公示価格 (円/1㎡)	②路線価 (円/1㎡)	③公示価格 比準倍率 (①÷②)	④60年1月1日 の公示価格 (円/1㎡)	⑤公示価格の 対前年比割合 (④÷①)
a江戸川区平井6-20	324,000円	170,000円	1.91	329,000円	101.5%
b江戸川区平井2-941	294,000	185,000	1.59	300,000	102.0
c江戸川区平井4-188	297,000	175,000	1.70	303,000	102.0
d江戸川区平井4-856	254,000	170,000	1.49	257,000	101.1
平均値			1.67		101.7%

$$\text{時点修正率} = 1 + (101.7 - 100) / 100 \times (8月 / 12月) \approx 1.011$$

【譲渡土地の時価の計算】

譲渡土地	①路線価 (円/㎡)	②相続税 評価額	③公示価格 比準倍率	④時点 修正率	⑤公示価格相当額 (②×③×④)	⑥土地の時価 (⑤×面積)
3カ所	137,000円	219,200円	1.67	1.011	370,090円	62,201,933円
3カ所	150,000	120,420	1.67	1.011	203,391	68,395,426
1カ所	340,000	108,000	1.67	1.011	182,343	17,058,187
合計						147,655,546