

不動産の譲渡に

個人が土地や建物等の不動産をはじめ車両、機械装置等の資産を売ったときの利益を譲渡所得といいます。

なお、資産を売ったときだけでなく次のような場合も譲渡所得が発生することに注意してください。

1. 資産を交換した場合
2. 資産が公売や競売された場合
3. 資産が公共事業により買収された場合
4. 借地権や地役権などを設定して権利金等を受け取った場合
5. 法人設立のときに資産を現物出資した場合
6. 資産を贈与したり遺贈した場合（法人に対するもの）
7. 資産を著しく低い価格で売った場合（法人に対するもの）

所得税及び復興特別所得税（国税）・住民税（地方税）

譲渡所得には、所得税及び復興特別所得税と住民税（県民税及び市町村民税）が課税されます。

※平成25年から令和19年までは、復興特別所得税（基準所得税額の2.1%）が課税されます。

所得税及び復興特別所得税や住民税は、いろいろな所得を総合して税額を計算する総合課税が原則ですが、土地や建物の譲渡所得に対しては、他の所得と分離して計算する制度（分離課税といいます。）が規定されています。

不動産の譲渡所得は次のように長期譲渡所得と短期譲渡所得に分けられます。

長期譲渡所得	譲渡した年の1月1日において、所有期間が5年を超える土地や建物を譲渡した場合の譲渡所得です。
短期譲渡所得	譲渡した年の1月1日において、所有期間が5年以内の土地や建物を譲渡した場合の譲渡所得です。

■譲渡所得の計算

$$\boxed{\text{譲渡価額}} - \left(\boxed{\text{取得費}} + \boxed{\text{譲渡費用}} \right) - \boxed{\text{特別控除額}} = \boxed{\text{課税長期(短期)譲渡所得}}$$

1. 譲渡価額（収入金額）

土地や建物などの資産を売却した代金等をいいます。

2. 取得費

- ①資産の購入代金、②取得時の仲介手数料、③取得時の登記費用、④設備費、⑤改良費（通常の修繕費は含みません。）などの合計額です。

また、取得費が不明の場合又は実際の取得費の金額が譲渡価額（収入金額）の5%相当額に満たない場合は、その5%相当額を取得費の金額として計算することができます。

3. 譲渡費用

- ①売却時の仲介手数料、②測量費など譲渡のために直接要した費用のほか、③貸家の売却に際して借家人に支払った立退料、④土地の売却に際して建物を取り壊した場合の取り壊し費用や取り壊し損などの金額です。

なお、修繕費や固定資産税のような資産の維持、管理に要した費用は含まれません。

4. 特別控除額

土地や建物などを売却したときの譲渡所得の計算上、特例として特別控除が受けられる場合があります。譲渡の種類とその特別控除額は次のとおりです。

- (1) 居住用財産（自己又は被相続人）を譲渡した場合 ……………3,000万円
- (2) 収用交換などにより資産を譲渡した場合 ……………5,000万円
- (3) 特定土地区画整理事業等のために土地等を譲渡した場合 ……………2,000万円
- (4) 特定住宅地造成事業等のために土地等を譲渡した場合 ……………1,500万円
- (5) 農地保有の合理化等のために農地等を譲渡した場合 ……………800万円

なお、控除が受けられる最高限度額は、年間の譲渡所得全体を通じて5,000万円です。

■税額の計算方法

1. 長期譲渡所得の場合

$$\boxed{\text{課税長期譲渡所得}} \times 15\% \left(\begin{array}{ll} \text{県民税} & 2\% \\ \text{市町村民税} & 3\% \end{array} \right) = \boxed{\text{税額}}$$

【計算例】

先祖伝来の農地を、令和7年に総額10,000万円で売却しました。

なお、この土地を売却する際に、仲介手数料、測量費など、売却するために直接要した費用が400万円かかりました。

この場合の譲渡所得に係る税額は次のようになります。

(1) 長期譲渡所得の計算

$$\textcircled{1} \quad \text{取得費} = 10,000\text{万円} \times 5\% = 500\text{万円} \\ \text{(譲渡価額)}$$

※ 取得費が不明の場合又は、実際の取得費の金額が譲渡価額（収入金額）の5%相当額に満たない場合は、その5%相当額を取得費の金額として計算することができます。

$$\textcircled{2} \quad 10,000\text{万円} - (500\text{万円} + 400\text{万円}) = 9,100\text{万円} \\ \text{(譲渡価額)} \quad \text{(取得費)} \quad \text{(譲渡費用)} \quad \text{(長期譲渡所得)}$$

※ この計算例では長期譲渡所得金額＝課税長期譲渡所得金額として、以下の税額計算を行います。

(2) 税額の計算

$$\textcircled{1} \quad \text{所得税} \\ 9,100\text{万円} \times 15\% = 1,365\text{万円} \\ \text{(課税長期譲渡所得)} \quad \text{(税率)} \quad \text{(税額)}$$

※ 平成25年から令和19年までは、所得税とあわせて復興特別所得税（基準所得税額の2.1%）が課税されます。

$$\textcircled{2} \quad \text{県民税} \quad 9,100\text{万円} \times 2\% = 182\text{万円} \\ \textcircled{3} \quad \text{市町村民税} \quad 9,100\text{万円} \times 3\% = 273\text{万円}$$

2. 短期譲渡所得の場合

$$\boxed{\text{課税短期譲渡所得}} \times 30\% \left(\begin{array}{l} \text{県民税 } 3.6\% \\ \text{市町村民税 } 5.4\% \end{array} \right) = \boxed{\text{税額}}$$

【計算例】

令和3年に3,000万円で購入した宅地を令和7年に総額5,000万円で売却しました。

なお、売却する際に、仲介手数料など、売却するために直接要した費用が200万円かかりました。

この場合の譲渡所得に係る税額は次のようになります。

(1) 短期譲渡所得の計算

$$\textcircled{1} \quad 5,000\text{万円} - (3,000\text{万円} + 200\text{万円}) = 1,800\text{万円}$$

(譲渡価額) (取得費) (譲渡費用) (短期譲渡所得)

(2) 税額の計算

① 所得税

$$1,800\text{万円} \times 30\% = 540\text{万円}$$

(課税短期譲渡所得) (税率) (税額)

※ 平成25年から令和19年までは、所得税とあわせて復興特別所得税（基準所得税額の2.1%）が課税されます。

$$\textcircled{2} \quad \text{県民税} \quad 1,800\text{万円} \times 3.6\% = 64.8\text{万円}$$

$$\textcircled{3} \quad \text{市町村民税} \quad 1,800\text{万円} \times 5.4\% = 97.2\text{万円}$$

■譲渡所得に係る主な特例

1. 自分が居住の用に供している居住用財産を売却した場合には、確定申告をすることにより、次の(1)から(5)などの特例の適用を受けることができます。

【居住用財産】

特例の対象となる居住用財産は、次のいずれかに該当する家屋や敷地をいいます。

- イ 現に自分が居住している家屋
- ロ 過去に自分が居住していた家屋（居住の用に供されなくなった日から同日以後3年を経過する日の属する年の12月31日までに譲渡した場合に限ります。）
- ハ イかロの家屋とともに譲渡されるその敷地（家屋の所有者と異なる場合は、一定の要件を満たす必要があります。）
- ニ イの家屋が災害により滅失した場合の敷地（居住の用に供されなくなった日から同日以後3年を経過する日の属する年の12月31日までに譲渡した場合に限ります。）

これらのほかにも、①転勤などのため単身で他に起居している場合に、生計を一にする親族が居住している家屋とその敷地、②居住用家屋を取り壊した敷地、③相続開始直前において、被相続人の居住の用に供されていた家屋とその敷地などで、一定の要件を満たすものも特例の対象となる場合があります。

【特例の適用が受けられない場合】

次のような場合には、特例は受けられません。

- イ 特例の適用を受けるためのみの目的で入居したと認められる家屋や仮住まいである家屋を売却した場合
- ロ 配偶者、直系血族その他生計を一にする親族などや同族会社などに売却した場合

- (1) 居住用財産を売却した場合の3,000万円の特別控除の特例

長期譲渡所得又は短期譲渡所得のどちらに該当する場合でも、その譲渡所得から最高3,000万円の特別控除額を控除することができます。

$$\boxed{\text{譲渡価額}} - \left(\boxed{\text{取得費}} + \boxed{\text{譲渡費用}} \right) - 3,000\text{万円} = \text{課税長期(短期)譲渡所得}$$

※ 長期（短期）譲渡所得が3,000万円に満たない場合には、特別控除額は、その譲渡所得の金額が限度となります。

(2) 所有期間が10年超の居住用財産を売却した場合の軽減税率の特例

売却した年の1月1日において所有期間が10年を超える居住用財産を売却した場合には、3,000万円の特別控除額を差し引いた後の課税長期譲渡所得について、軽減税率を適用することができます。

① 課税長期譲渡所得が6,000万円以下のとき

$$\boxed{\text{課税長期譲渡所得}} \times 10\% \left(\begin{array}{ll} \text{県 民 税} & 1.6\% \\ \text{市町村民税} & 2.4\% \end{array} \right) = \boxed{\text{税 額}}$$

② 課税長期譲渡所得が6,000万円を超えるとき

$$\left(\boxed{\text{課税長期譲渡所得}} - 6,000\text{万円} \right) \times 15\% \left(\begin{array}{ll} \text{県 民 税} & 2\% \\ \text{市町村民税} & 3\% \end{array} \right) + 600\text{万円} \left(\begin{array}{ll} \text{県 民 税} & 96\text{万円} \\ \text{市町村民税} & 144\text{万円} \end{array} \right) = \boxed{\text{税 額}}$$

※ 平成25年から令和19年までは、所得税とあわせて復興特別所得税（基準所得税額の2.1%）が課税されます。

(3) 特定の居住用財産を売却した場合の買換えの特例

居住用財産（譲渡資産）を、令和7年12月31日までに売却し、代わりの居住用財産（買換資産）を取得する場合で、次に掲げる要件など、一定の要件を満たすときは、その売却による利益の課税を繰り延べる特例を適用することができます。

この特例の適用を受けた場合には、譲渡価額が買換資産の取得価額以下のときは、譲渡がなかったものとみなされ、譲渡価額が買換資産の取得価額よりも高いときは、その差額について税金がかかります。

※ この特例を受ける場合には、上記(1)の「3,000万円の特別控除の特例」や(2)の「軽減税率の特例」の適用を重ねて受けることはできません。

① 譲渡資産の要件

- a 売却した年の1月1日において所有期間が10年を超える居住用財産で国内にあるもの。
- b 居住の用に供している期間が10年以上のもの。
- c 売却した居住用財産の譲渡価額が1億円以下のもの。

② 買換資産の要件

- a 国内にある居住の用に供する家屋（中古住宅である場合は、その取得の日以前25年以内に建築されたもの又は、耐震住宅として証明されたものの（※）に限ります。）で、居住用部分の床面積が50㎡以上であること。

※ 耐火建築物以外の場合は、取得期限までに一定の耐震基準に該当すると証明されたものを含みます。

b 家屋の敷地の用に供される土地等については、その土地の面積が500㎡以下であること。

c 上記aの家屋に令和6年1月1日以後に入居見込みである場合において、次のいずれにも該当しない場合には、一定の省エネ基準を満たす必要があります。

① 令和5年12月31日以前に建築確認を受けているもの

② 令和6年6月30日以前に建築されたもの

d 譲渡資産を売却した年の前年から翌年までの3年の間に取得すること。

e 一定の期間内に居住の用に供すること。

③ 特例による税額計算

a 課税譲渡所得

$$\begin{array}{l}
 \boxed{\text{売却した居住用財産の譲渡価額}} - \boxed{\text{取得した居住用財産（買換資産）の取得価額}} \cdots \cdots \cdots \text{ア} \\
 \\
 \left(\boxed{\text{売却した居住用財産の取得費}} + \boxed{\text{譲渡費用}} \right) \times \frac{\text{ア}}{\boxed{\text{売却した居住用財産の譲渡価額}}} \cdots \cdots \cdots \text{イ} \\
 \\
 \text{ア} - \text{イ} = \text{課税長期譲渡所得}
 \end{array}$$

b 税額計算

長期譲渡所得の計算方法（57ページ参照）によります。

- (4) 居住用財産（譲渡資産）を令和7年12月31日までに売却し、代わりの居住用財産（買換資産）を取得する場合で、次に掲げる要件など、一定の要件を満たすときは、譲渡資産の売却に係る損失を、一定の計算の下でその年分の他の所得と損益通算することができます。また、その損失を控除しきれなかった場合には、一定の要件の下でその譲渡の年の翌年以後3年間繰り越す（※）ことにより、各年分の他の所得から控除することができます。

※ 繰り越される損失の金額については、譲渡資産である土地のうち面積が500㎡を超える部分に相当する金額を除きます。

① 譲渡資産の要件

売却した年の1月1日において所有期間が5年を超える居住用資産で国内にあるもの

② 買換資産の要件

a 国内にある居住の用に供する家屋又はその家屋の敷地で、居住用部分

の床面積が50㎡以上であること。

- b 譲渡資産を売却した年の前年から翌年までの3年の間に取得すること。
- c 取得をした日の属する12月31日において、その買換資産に係る住宅借入金等（償還期間10年以上等の一定の要件を満たすもの）があること。
- d 取得をした年の翌年12月31日までの間に居住の用に供するまたは供する見込みであること。

③ その他の要件

- a 繰越控除をする年の合計所得金額が3,000万円以下であること。
- b 繰越控除をする年の12月31日において、買換資産に係る住宅借入金等があること。

(5) 特定居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除の特例

居住用財産（譲渡資産）を令和7年12月31日までに売却し、譲渡損失が算出される場合で、次に掲げる要件など、一定の要件を満たすときは、譲渡損失の金額のうち一定の方法により計算した金額（※）については、その年分の他の所得と損益通算することができます。また、その損失を控除しきれなかった場合には、一定の要件の下でその譲渡の年の翌年以後3年間繰り越すことにより、各年分の他の所得から控除することができます。

※ 譲渡損失の金額のうち一定の方法により計算した金額（損益通算及び繰越控除ができる金額）はその売却に係る契約を締結した日の前日におけるその譲渡資産に係る住宅借入金等の金額の合計額から、その譲渡資産の譲渡の対価の額を控除した残額を限度とします。

① 譲渡資産の要件

- a 売却した年の1月1日において所有期間が5年を超える居住用資産で国内にあるもの
- b 売却に係る契約を締結した日の前日において、その譲渡資産に係る契約償還期間が10年以上の住宅借入金等があること

② その他の要件

繰越控除をする年の合計所得金額が3,000万円以下であること。

2. 特定の事業用資産の買換えの特例

個人が、令和8年12月31日までに、事業の用に供している特定の資産を譲渡し、その代わりにその譲渡資産に対応する特定の買換資産を取得した場合は、一定の要件の下で、買換え資産の一定の割合の金額について課税の繰り延べをすることができます。

3. 優良住宅地の造成等のために土地等を売却した場合の軽減税率の特例

個人が、令和7年12月31日までに、売却した年の1月1日において所有期間が5年を超える土地等を優良住宅地の造成等のために、国や地方公共団体、一定規模以上の優良住宅地の造成や住宅の建設を行う者等に対して譲渡した場合には、一定の要件の下で、長期譲渡所得の税率が軽減されます。

- ① 課税長期譲渡所得が2,000万円以下のとき

$$\boxed{\text{課税長期譲渡所得}} \times 10\% \left(\begin{array}{l} \text{県 民 税} \quad 1.6\% \\ \text{市町村民税} \quad 2.4\% \end{array} \right) = \boxed{\text{税 額}}$$

- ② 課税長期譲渡所得が2,000万円を超えるとき

$$\left(\boxed{\text{課税長期譲渡所得}} - 2,000\text{万円} \right) \times 15\% \left(\begin{array}{l} \text{県 民 税} \quad 2\% \\ \text{市町村民税} \quad 3\% \end{array} \right) + 200\text{万円} \left(\begin{array}{l} \text{県 民 税} \quad 32\text{万円} \\ \text{市町村民税} \quad 48\text{万円} \end{array} \right) = \boxed{\text{税 額}}$$

※ 平成25年から令和19年までは、所得税とあわせて復興特別所得税（基準所得税額の2.1%）が課税されます。

※ 譲渡所得に係る特例の詳細については、税務署（66ページ）にお問い合わせください。

4. 申告と納税

譲渡をした翌年の2月16日から3月15日までに住所地の所轄税務署に、申告し納税します。

なお、特別控除や居住用財産の買換えの特例等の適用を受けることによって納税額がなくなる場合でも、申告をしなければこれらの適用を受けられません。

おって、申告・納税の際はe-Tax・キャッシュレス納付をご利用ください。

■住宅ローン控除

所得税の住宅ローン控除を受けている人で、所得税から控除しきれなかった額がある方は、次の額を翌年度の住民税から控除することができます。（30～31ページ参照）

（控除額）

次のいずれか小さい額

- ① 所得税の住宅ローン控除可能額のうち所得税において控除しきれなかった額

②所得税の課税総所得金額等の額に 5 % を乗じて得た額（上限97,500円）

- ※ 令和元年10月 1 日以降に入居した方は、契約又は入居の時期により、控除期間が異なります。
- ※ 詳しくは、お住まいの市町村の税務窓口へお問い合わせください。

■所得控除 (注1)

控除項目	住 民 税 (令和8年度分)	所 得 税 (令和7年分)
雑 損 控 除	①か②のうち多い額 ①(損失の金額－保険金等により補てんされた額)－総所得金額等×10% ②災害関連支出の金額－5万円	①か②のうち多い額 ①(損失の金額－保険金等により補てんされた額)－総所得金額等×10% ②災害関連支出の金額－5万円
医 療 費 控 除	(7年中に支払った医療費－保険金等で補てんされた額)－(10万円または総所得金額等の5%のいずれか少ない額) ＝控除額(最高200万円)	(7年中に支払った医療費－保険金等で補てんされた額)－(10万円または総所得金額等の5%のいずれか少ない額) ＝控除額(最高200万円)
医療費控除の特例 (スイッチOTC薬控除) H29.1.1から創設	(7年中に支払った一定のスイッチOTC医薬品の購入額－保険金等で補てんされた額)－1万2千円＝控除額(最高8万8千円) ※医療費控除との選択適用	(7年中に支払った一定のスイッチOTC医薬品の購入額－保険金等で補てんされた額)－1万2千円＝控除額(最高8万8千円) ※医療費控除との選択適用
社会保険料控除	7年中に支払った額	7年中に支払った額
小規模企業共済等掛金控除	7年中に支払った額	7年中に支払った額
生命保険料控除 【合計適用限度額】 所得税：120,000円 住民税：70,000円	①一般生命保険料(H24.1.1以後契約分)……………最高28,000円 (H23.12.31以前契約分)……………最高35,000円 ②介護医療保険料(H24.1.1以後契約分)……………最高28,000円 ③個人年金保険料(H24.1.1以後契約分)……………最高28,000円 (H23.12.31以前契約分)……………最高35,000円	①一般生命保険料(H24.1.1以後契約分)……………最高40,000円 (H23.12.31以前契約分)……………最高50,000円 ②介護医療保険料(H24.1.1以後契約分)……………最高28,000円 ③個人年金保険料(H24.1.1以後契約分)……………最高40,000円 (H23.12.31以前契約分)……………最高50,000円
地震保険料控除 (経過措置の長期 損害保険料控除)	……………最高25,000円 ……………最高10,000円 ただし、地震保険料控除と合わせて最高25,000円	……………最高50,000円 ……………最高15,000円 ただし、地震保険料控除と合わせて最高50,000円
寄 附 金 控 除		(「特定寄附金の額」(注2)と 「所得金額の合計額の40%」の) いずれか少ない方の額)－2,000円
障 害 者 控 除	本人・配偶者・扶養親族(1人につき)…26万円 (特別障がい者の場合 ……30万円) (配偶者が扶養親族が同居特別障がい者の場合 ……53万円)	……………27万円 (……40万円) (……75万円)
寡 婦 控 除	合計所得金額が500万円以下の場合のみ ……………26万円	……………27万円
ひとり親控除	合計所得金額が500万円以下の場合のみ ……………30万円	……………35万円
勤 労 学 生 控 除	本人が勤労学生 ……26万円	……………27万円
配 偶 者 控 除	納税者本人の所得により異なります。 一般の配偶者 ……最高33万円 70歳以上の配偶者 ……最高38万円	……………最高38万円 ……………最高48万円
配偶者特別控除	配偶者及び納税者本人の所得により異なります。 ……最高33万円	……………最高38万円
扶 養 控 除	一般の扶養親族(15歳以下は対象外) ……33万円 19歳以上23歳未満の扶養親族 ……45万円 70歳以上の扶養親族 ……38万円 70歳以上の同居老親等 ……45万円	……………38万円 ……………63万円 ……………48万円 ……………58万円
特定親族特別控除	合計所得金額が58万円超、123万円以下の親族 ……………最高45万円	……………最高63万円
基 礎 控 除	……………最高43万円	……………最高48万円

(注1) 令和7年4月現在の控除額となっています。今後税制改正により変更となる場合があります。
(注2) 特定寄附金には、政党等寄附金特別控除、認定NPO法人等寄附金特別控除又は公益社団法人等寄附金特別控除の適用を受けることを選択した寄附金は含まれません。
詳しくは国税庁のホームページ「www.nta.go.jp」をご覧ください。