

不 動 産 の 譲 渡

個人が土地や建物等の不動産をはじめ、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8年に総額5,000万円で売却しました。

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

$$\textcircled{1} \quad \text{取得費} = 5,000\text{万円} \times 5\% = 250\text{万円}$$

(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。

$$\textcircled{2} \quad 5,000\text{万円} - (250\text{万円} + 400\text{万円}) = 4,350\text{万円}$$

(譲渡価額) (取得費) (譲渡費用) (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

$$\textcircled{1} \quad \text{所得税}$$
$$4,350\text{万円} \times 15\% = 652.5\text{万円}$$

(課税長期譲渡所得) (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。

$$\textcircled{2} \quad \text{県民税} \quad 4,350\text{万円} \times 2\% = 87\text{万円}$$

$$\textcircled{3} \quad \text{市町村民税} \quad 4,350\text{万円} \times 3\% = 130.5\text{万円}$$

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4年に3,000万円で購入した宅地を令和8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。

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

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

■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、所得税等の申告として他の所得と併せて申告し納税します。

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。(29～36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前年分の所得税に係る基礎控除の額から48万円を控除して得た額を加算し、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9年度分)	所 得 税 (令和8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	(8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)	(8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	(8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	(8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	8年中に支払った額	8年中に支払った額
小規模企業共済等掛金控除	8年中に支払った額	8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40,000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) いづれか少ない方の額)－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95万円

(注1) 令和8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。