

誤りやすい項目集(資産税関係)

令和 6 年 12 月

関東信越国税局 資産課税課

目次

1	譲渡所得と各種控除.....	1
2	譲渡所得総論.....	2
3	土地・建物を譲渡した場合の譲渡所得の特例.....	5
4	総合譲渡.....	21
5	株式等に係る譲渡所得等.....	22
6	贈与税関係.....	25
7	財産評価関係.....	33
	【参考1】主な収用補償金の課税区分一覧表.....	35
	【参考2】主な譲渡所得の特例一覧表.....	36
	【参考3】令和6年度 税制改正のあらまし.....	37
	【参考4】問題編.....	41

【凡例】

所法	.....	所得税法
所令	.....	所得税法施行令
所基通	.....	所得税基本通達
相法	.....	相続税法
相基通	.....	相続税法基本通達
措法	.....	租税特別措置法
措令	.....	租税特別措置法施行令
措通	.....	租税特別措置法通達
※ 各項目に掲げた取扱いは、令和6年12月時点の上記法令等に基づくものです。 なお、課税年分により取扱いが異なる場合があることに留意してください。		

1 譲渡所得と各種控除

項 目	内 容
所得控除 税額控除	<p>【誤り事例 1】</p> <p>甲は令和 6 年中に自宅を譲渡したが、措法 35①（居住用財産を譲渡した場合の 3,000 万円の特別控除）を適用したところ課税分離譲渡所得金額が 0 円（特別控除前の所得金額 2,600 万円）であったため、配偶者控除及び基礎控除を適用した。</p> <p>⇒ <u>合計所得金額は、分離課税の譲渡所得については特別控除前の金額により判定する。そうすると、甲の合計所得金額は 2,600 万円であり、配偶者控除及び基礎控除の適用はない。</u></p> <p>【留意事項 1】</p> <p>次の諸控除については、合計所得金額（※）に制限があるため適用に当たっては注意願います。</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 寡婦・ひとり親控除…500 万円以下（所法 2①三十、三十一） ② 配偶者控除及び配偶者特別控除…1,000 万円以下（所法 83、83 の 2） ③ 基礎控除…2,500 万円以下（所法 86） ④ 住宅借入金等特別控除…2,000 万円以下（家屋の床面積が 40 m²以上 50 m²未満である場合は 1,000 万円以下）である年のみに適用（措法 41） <p>※1 「合計所得金額」とは、総所得金額、退職所得金額及び山林所得金額の合計額をいい（所法 2①三十イ）、分離課税の譲渡所得がある場合には<u>特別控除前の金額</u>をいいます。また、「純損失の繰越控除」、「雑損失の繰越控除」、「上場株式等の譲渡損失の繰越控除」、「居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の繰越控除（措法 41 の 5）」及び「特定居住用財産の譲渡損失の繰越控除（措法 41 の 5 の 2）」の適用がある場合には、その適用前の金額をいいます（措法 37 の 12 の 2⑨、41 の 5⑫一、41 の 5 の 2⑫一）。</p> <p>※2 令和元年分以前の基礎控除の金額は、納税者本人の合計所得金額にかかわらず、一律 38 万円となります。</p> <p>【誤り事例 2】</p> <p>甲（合計所得金額は 300 万円）の配偶者乙は、令和 6 年中に所有する実家の土地が市に買い取られ、500 万円の譲渡収入（譲渡所得金額 475 万円）があったが、措法 33 の 4（収用交換等の譲渡所得の特別控除）を適用すれば課税分離譲渡所得金額が 0 円であり、その他の収入がなかったため、甲は乙に係る配偶者控除を適用した。</p> <p>⇒ <u>乙は、分離課税の譲渡所得があるため、その合計所得金額は、特別控除前の金額により判定する。そうすると、乙の合計所得金額は 475 万円となり、乙が確定申告書を提出したか否かにかかわらず、甲は配偶者控除を適用することはできない。</u></p> <p>【留意事項 2】</p> <p>配偶者控除及び扶養控除は、配偶者等の合計所得金額が 48 万円以下の場合に限り適用があります。しかし、配偶者等に分離譲渡所得がある場合には、その合計所得金額は<u>特別控除前</u>の金額となることから、申告者の所得税の計算上、各種控除の適用が受けられないケースがあります。</p>

2 譲渡所得総論

項 目	内 容
所有期間	<p>【誤り事例】</p> <p>甲は、平成 31 年 3 月に購入した乙土地について、令和 6 年 6 月に譲渡した。 甲は、乙土地の譲渡所得について、令和 6 年分の確定申告において、長期譲渡所得として申告した。 ⇒ <u>乙土地は令和 6 年 1 月 1 日において所有期間が 5 年を超えないため、乙土地に係る譲渡所得は短期譲渡所得となる。</u></p> <p>【留意事項】</p> <p>令和 6 年中に土地等を譲渡した場合における長期と短期は、令和 6 年 1 月 1 日における所有期間によって、次のように判定されます。 長期：所有期間が 5 年超の土地等（平成 30 年 12 月 31 日以前に取得） 短期：所有期間が 5 年以下の土地等（平成 31 年 1 月 1 日以後に取得）</p>
譲渡の範囲	<p>1 離婚に伴い土地建物等を財産分与した場合には、財産分与の時におけるその土地建物等の価額（時価）により譲渡所得課税を行います。なお、譲渡損失が生じた場合には、他の土地建物等の譲渡所得との通算が可能です。</p> <p>2 民法第 1046 条《遺留分侵害額の請求》第 1 項の規定による遺留分侵害額に相当する金銭の支払請求があった場合において、金銭の支払に代えて、その債務の全部又は一部の履行として資産（当該遺留分侵害額に相当する金銭の支払請求の基因となった遺贈又は贈与により取得したものを含みます。）の移転があったときは、その履行をした者は、原則として、その履行があった時においてその履行により消滅した債務の額に相当する価額により当該資産を譲渡したこととなります（令和元年 7 月 1 日以降に相続が開始した場合に限ります。）。</p>
収入金額	<p>【誤り事例】</p> <p>甲は、所有していた土地を 3,000 万円で乙に譲渡したが、売買契約では、未経過固定資産税等を乙が甲に支払うことになっていた。甲は、これに基づき売買代金 3,000 万円のほか 35,000 円を受領していたが、その金額を含めず、譲渡所得に係る収入金額を、3,000 万円として申告した。 ⇒ <u>支払を受けた未経過固定資産税等に相当する額 35,000 円についても収入金額に算入される。</u></p> <p>【留意事項】</p> <p>売買の場合、売買代金のほか、補償金、取壊費用、造成負担金、税金負担金、実測による精算金などの名目で受け取った金銭があるときには、それらの金銭は譲渡収入金額に含まれます。</p>
取得費	<p>【誤り事例 1】</p> <p>甲は、令和元年に相続により取得した先祖伝来の土地を 1,000 万円で譲渡し、概算取得費 50 万円（譲渡価額の 5%）と相続登記費用 10 万円の合計 60 万円を取得費として控除した。 ⇒ <u>相続（贈与）時の登記費用や贈与時の不動産取得税などの実額による取得費と概算取得費（譲渡価額の 5%）は重複して控除をすることはできない。</u></p> <p>【留意事項 1】</p> <p>概算取得費控除（譲渡価額の 5%）を適用した場合には、土地の造成費、相続（贈</p>

項 目	内 容
取得費（続）	<p>与）時の登記費用など、取得費に該当する費用があっても重複して控除することはできません。</p> <p>なお、概算取得費控除は個々の譲渡物件について選択適用することができます（例：建物は実額、土地は概算取得費）。</p> <div style="border: 1px dashed black; padding: 10px; margin: 10px 0;"> <p>【誤り事例 2】</p> <p>甲は、甲の父が過去に措法 37（事業用資産の買換えの特例）の適用を受けて取得した土地乙を相続により取得した。</p> <p>その後、甲は土地乙を譲渡し、甲の父が土地乙を取得した際の売買価額（実額）を取得費として譲渡所得の計算をした。</p> <p>⇒ <u>甲が譲渡した土地乙の取得価額は、甲の父が事業用資産の買換えの特例を適用して譲渡した旧資産の取得価額を引き継ぐことになる（甲の父が取得した際の売買価額によることはできない。）。</u></p> </div> <p>【留意事項 2】</p> <p>譲渡資産について、その譲渡資産の取得時に各種買換え（交換）等の特例を適用している場合には、適用した特例の内容に応じて、旧資産の取得時期や取得価額が引き継がれていることがあります。譲渡資産の取得時における各種買換え（交換）等の特例の適用の有無を確認し、適正に取得価額を計算する必要があります。</p> <p>なお、旧資産の取得価額の引継ぎがある場合において、<u>引継価額が概算取得費の額に満たない場合には、概算取得費によることができます。</u></p> <p>また、「特定の事業用資産の買換えの場合等の譲渡所得の課税の特例（措法 37）」については、昭和 62 年 9 月 30 日以前に事業用資産の譲渡をした場合は課税の繰延割合が 100%であったことに留意してください。</p> <p>【その他留意事項】</p> <ol style="list-style-type: none"> 貸家等の事業用資産については、譲渡時点の未償却残高が取得費となるため、不動産収支内訳書等により未償却残高を確認します。 公団分譲物件の取得価額については、その契約書上の「譲渡代金の額」によるのではなく、「使用料相当額の算定基準となる額」によることに注意してください。 「国外中古建物の不動産所得に係る損益通算等の特例」（措法 41 の 4 の 3）により、令和 3 年分以後の不動産所得において、一定の国外中古建物から生ずる不動産所得の損失はなかったものとみなされます。 <p>本特例の適用を受けた国外中古建物を譲渡した場合には、その譲渡による譲渡所得の金額の計算上、その国外中古建物の取得費から控除することとされる償却費の額の累積額から、本特例により生じなかったものとみなされた損失の金額に相当する部分の金額の合計額が控除されます（措法 41 の 4 の 3 ③）。これにより取得費の金額が増え、その国外中古建物の譲渡時の譲渡所得の金額は減少することとなります。</p> <p>なお、本特例により生じなかったものとみなされた損失の金額に相当する部分の金額の合計額を把握する必要がある場合には、青色申告決算書又は収支内訳書の「○減価償却費の計算」の「摘要」欄の記載内容を確認してください。</p> <p>また、譲渡所得の内訳書には、特例適用条文等は記載しません。</p>

項 目	内 容
譲渡費用	<p>【誤り事例 1】 甲は土地を譲渡するに当たり造成費を支払ったため、その費用を譲渡費用として譲渡所得を計算した。 なお、この土地の取得費については概算取得費控除を適用した。 ⇒ <u>造成費は、土地の取得費に計上され、譲渡費用とはならない。なお、概算取得費控除を適用している場合には、造成費及び概算取得費控除を重複して控除することはできない。</u></p> <p>【留意事項 1】 造成費は土地の改良費であるため取得費となります。 なお、<u>概算取得費控除（譲渡価額の 5 %）と重複して控除することはできないことに注意してください（前記「取得費」（2 及び 3 ページ）参照）。</u></p> <p>【誤り事例 2】 底地の所有者が、借地人に立退料を支払って立ち退かせ、直ちにその土地を譲渡した場合に、譲渡価額の全額に対して 5 % を乗じた概算取得費を計上するとともに、立退料は譲渡費用として計上し、分離長期譲渡所得として申告した。 ⇒ <u>借地権を取得した後に底地部分とともに譲渡したこととなるため、借地権相当分の譲渡は短期譲渡所得、底地部分の譲渡は長期譲渡所得となる。</u> <u>よって、概算取得費控除の計算に当たっては借地権の譲渡部分を区分して計算する必要がある。</u></p> <p>【留意事項 2】 借地人に対する立退料は、借地権の買取りに係る費用であるため、借地権の取得費となります。 なお、長年賃貸していた土地について、立退料を支払った後、直ちに譲渡をした場合には、譲渡所得の計算上、借地権相当分は短期譲渡所得、底地相当分は長期譲渡所得となります。 ※ <u>借家人に対する立退料は譲渡費用となります（所基通 33－7）。</u></p> <p>【その他留意事項】 土地の譲渡に際し、その土地上にある建物等を取り壊した場合において、その取壊しによる損失（未償却残高。発生資材がある場合には、その発生資材の価額を控除した残額）は譲渡費用として控除します（所基通 33－8）。 ※ 事業所得、不動産所得又は山林所得を生ずべき事業の用に供されていた資産の取壊しによる損失で、譲渡のために行われたことが明らかでないものは、その損失の生じた日の属する年分の事業所得等の金額の計算上必要経費に算入します（所法 51①）。</p>
損益通算	<p>【留意事項】 土地等及び建物等の譲渡損失については、一定の居住用財産の譲渡損失（措法 41 の 5、41 の 5 の 2）を除き、他の所得との損益通算はできません（ただし、土地等及び建物等の譲渡所得内での損益の相殺は可能です。）。 また、他の所得の計算上生じた所得の損失は、土地等及び建物等並びに株式等の譲渡所得から控除することはできません。</p>

3 土地・建物を譲渡した場合の譲渡所得の特例

項 目	内 容
特例関係全般	<p>【誤り事例】</p> <p>甲は令和5年に自宅を譲渡し、措法35①（居住用財産を譲渡した場合の3,000万円の特別控除）を適用して申告をした。その後、甲は、令和6年に新たに自宅を取得し居住を開始したため、令和6年分の確定申告において、措法41（住宅借入金等特別控除）を適用して申告をした。</p> <p>⇒ <u>甲は、住宅借入金等特別控除の適用を受けようとする年分の前年分（令和5年分）において、措法35①（居住用財産を譲渡した場合の3,000万円の特別控除）を適用していることから、令和6年分の申告において措法41（住宅借入金等特別控除）の適用を受けることはできない。</u></p> <p>【留意事項】</p> <p>重複して適用できない特例があるため、各種特例を適用するには十分に注意してください（過去の特例適用状況も確認が必要となります。）。</p> <p>1 居住用財産の譲渡の特例と住宅借入金等特別控除（措法41）</p> <p>新築等をした家屋を居住の用に供した個人が、次の期間において、その家屋以外の家屋（それまで居住していた家屋など）について、居住用財産の譲渡の特例（措法31の3、35①、36の2、36の5又は37の5）の適用を受けている又は受ける場合は、その者の居住年以後の各年分の所得税について、住宅借入金等特別控除を適用できません。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 令和2年4月1日以後に譲渡した場合 その居住の用に供した年とその前2年・後3年の計6年間 ・ 令和2年3月31日以前に譲渡した場合 その居住の用に供した年とその前2年・後2年の計5年間 <p>○ 前年以前に居住用財産の譲渡の特例又は住宅借入金等特別控除を適用して申告している場合</p> <p>① 前年分又は前々年分で既に居住用財産の譲渡の特例の適用を受けている場合には、住宅借入金等特別控除の適用は受けられず、また居住用財産の譲渡の特例の適用は撤回できません。</p> <p>例えば、令和5年分の申告で措法35①を適用している場合、令和6年分の申告において住宅借入金等特別控除を適用するために、令和5年分の申告について措法35①を受けないこととして修正申告をするということとはできません。</p> <p>② 住宅借入金等特別控除の適用対象となる住宅に入居した日の属する年の翌年以後3年以内の各年中にその住宅及びその住宅の敷地以外の居住用財産の譲渡をした場合において、その居住用財産の譲渡につき措法35①の適用を受ける場合には、住宅借入金等特別控除の適用を受けることができないため、既に住宅借入金等特別控除の適用を受けた年分の所得税について、修正申告書又は期限後申告書を提出しなければなりません。</p>

項 目	内 容					
特例関係全般 (続)	2 主な特例の適用関係は下記表を参考にしてください。					
		措法 31の2	措法 31の3	措法 33の4	措法 35①	措法 35の2
	措法 31の2		×	×	×	×
	措法 31の3	×		○	○	○
	措法 33の4	×	○		×	×
	措法 35①	×	○	×		×
	措法 35の2	×	○	×	×	
○：重複適用可 ×：重複適用不可						
※ この表は、適用する対象不動産が一つであり、利用状況が単一で、かつ、同一年分の所得に対して特例を適用する場合を想定しています。 対象不動産が複数ある場合、また店舗併用住宅のように居住用部分と事業用部分がある場合等については、各々判断することとなり、この表に必ずしも当てはまらないことに注意してください。						
3 被相続人の居住用財産に係る譲渡所得の特別控除の特例（措法 35③）と相続財産を譲渡した場合の取得費の加算の特例（措法 39）について、措法 35③に係る「対象譲渡」部分以外の部分の譲渡については、措法 39 を適用することができます。						

項 目	内 容
所法 58 条	<p>《固定資産を交換した場合の譲渡所得の特例》</p> <div style="border: 1px dashed black; padding: 5px; margin: 5px 0;"> <p>【誤り事例】</p> <p>甲は、所有していた宅地（時価 1,000 万円）を乙が所有していた宅地（時価 900 万円）と交換し、交換差金 100 万円を受け取った。甲は、所法 58（交換の特例）を適用し、譲渡はなかったものとして申告をした。</p> <p>⇒ <u>受け取った交換差金 100 万円については、譲渡所得が課税される。</u></p> </div> <p>【上記に係る留意事項】</p> <p>交換差金の額が交換対象資産のいずれか高い方の金額の 20% 以内であっても、交換譲渡資産のうち受け取った交換差金に相当する部分については、譲渡があったものとして課税されます。</p> <p>【その他留意事項】</p> <p>1 「1 年以上所有していた固定資産」の判定において、交換譲渡資産又は交換取得資産について取得時に所法 58 や措法 33 などの特例の適用を受けている資産である場合の所有期間については次によります（所基通 58－1 の 2）。</p> <p>① 所法 60①（贈与等により取得した資産の取得費等）又は措法第 33 の 6 ①（収用交換等により取得した代替資産等の取得価額の計算）の規定の適用のある資産・・・・・・引き続き所有していたものとして判定します。</p> <p>② 所令 168（交換による取得資産の取得価額等の計算）の規定の適用のある資産・・・・・・その実際の取得の日を基礎として判定します。</p> <p>2 同一用途の判定に当たり、「駐車場用地」は原則として「その他」となりますが、例えばその土地が市街地内にあり、周辺の土地の利用状況及びその土地の利用状況等からみて、いつでも建物を建てることのできる状況にある場合等には「宅地」と認められるケースもあります。</p>
措法 31 条の 2	<p>《優良住宅地の造成等のために土地等を譲渡した場合の軽減税率の特例》</p> <p>【留意事項】</p> <p>1 建物や建物の附属設備、構築物の譲渡による譲渡所得には本特例は適用できません（長期所有の土地等のみが特例の対象となります。）。</p> <p>2 課税の繰延べの特例や各種特別控除の特例（措法 33～33 の 4、34～35 の 3、36 の 2、36 の 5、37、37 の 4～37 の 6 又は 37 の 8）を適用した譲渡に関しては、この特例の適用はできません。</p> <p>3 超過物納により過誤納金を受領した場合にはこの特例の適用があります。</p>

項 目	内 容																																																					
措法 33 条 措法 33 条の 4 共通	<p>《収用等に伴い代替資産を取得した場合の課税の特例》 《収用交換等の譲渡所得等の特別控除（5,000 万円控除）》</p> <div style="border: 1px dashed black; padding: 10px;"> <p>【誤り事例 1】</p> <p>甲は、令和 6 年中に公共事業の施行に伴い、①土地に対する対価補償金 2,000 万円、②建物移転補償金 2,000 万円（建物は取壊し済み）、③仮住居補償 100 万円、④移転雑費 300 万円を受け取ったが、甲はこれらの補償金の全て（計 4,400 万円）について措法 33（又は措法 33 の 4）の特例を適用して申告した。</p> <p>⇒ ③仮住居補償及び④移転雑費は、移転補償金であり、一時所得の収入金額に算入される（ただし、交付の目的に従って支出した場合には、その支出した額については、各種所得の金額の計算上、総収入金額に算入されない。）。</p> </div> <p>【留意事項 1】</p> <p>公共事業用資産の買取り等の証明書（次の例 1 参照）の「摘要」欄に記載されている補償金については、その内容により、譲渡所得ではなく他の所得区分（一時所得、不動産所得等）に係る収入金額に算入すべきものも含まれています。</p> <p>各補償金の所得区分については、【参考 1】主な収用補償金の課税区分一覧表（35 ページ）を参照してください。</p> <p>なお、収用等の特例の対象となるのは原則として対価補償金に限られますが、建物移転補償金を受領した場合で、実際に建物を取り壊した場合については、対価補償金とすることができます。</p> <p>また、移転雑費は、一時所得の収入金額に算入されるものであり、実際に建物を取り壊した場合であっても対価補償金とすることはできません。</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 10px; margin-top: 10px;"> <p>《参考》公共事業用資産の買取り等の証明書（例 1）</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="6">公共事業用資産の買取り等の証明書</th> </tr> <tr> <th rowspan="2">譲渡者等</th> <th>住所(居所) 又は所在地</th> <td colspan="4">A 市 D 町 1-2-3</td> </tr> <tr> <th>氏 名 又 は 称</th> <td colspan="4">個人 大 宮 太 郎</td> </tr> <tr> <th>資産の所在地</th> <th>資産の種類</th> <th>数 量</th> <th>買取り等の区分</th> <th>買取り等の年月日</th> <th>買取り等の金額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A 市 D 町 463 番</td> <td>土 地</td> <td style="text-align: center;">㎡ 350.00</td> <td>買取り</td> <td style="text-align: center;">6・4・5</td> <td style="border: 2px dashed black; text-align: center;">20,000,000 円</td> </tr> <tr> <td colspan="6"> <div style="border: 1px dashed black; padding: 5px;"> <p>（摘要）支払総額 46,920,000 円</p> <p>内訳 残地補償 4,321,000 円 建物移転補償 15,000,000 円 工作物補償 567,000 円 立竹木移転補償 750,000 円 仮住居補償 1,432,000 円 動産移転補償 555,000 円 家賃減収補償 1,345,000 円 改葬補償 250,000 円 移転雑費補償 2,700,000 円</p> </div> </td> </tr> <tr> <td colspan="3">○事業名 A 市市道拡幅事業（令和 5 年 12 月 12 日付●●資第●●号 (No.●●) により●●税務署と事前協議済み）</td> <td colspan="3">○買取り等の申出年月日 6・1・22</td> </tr> <tr> <td>公 共 事 業</td> <td>事業所の所在地</td> <td colspan="4">A 市</td> </tr> <tr> <td>施 行 者</td> <td>事業所の名称</td> <td colspan="4">A 市長</td> </tr> </tbody> </table> <p>※収用等の 5,000 万円控除の特例の適用を受ける場合には、この証明書を確定申告書等に添付してください。</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p>対価補償金に該当</p> <p>「5,000 万円特別控除の特例」又は「代替資産を取得した場合の特例」の適用を受けることができる金額。</p> <p>ただし、「建物移転補償」及び「工作物補償」については、実際に建物等を取り壊した場合、「立竹木移転補償」については伐採をした場合に限ります。</p> </div> </div>	公共事業用資産の買取り等の証明書						譲渡者等	住所(居所) 又は所在地	A 市 D 町 1-2-3				氏 名 又 は 称	個人 大 宮 太 郎				資産の所在地	資産の種類	数 量	買取り等の区分	買取り等の年月日	買取り等の金額	A 市 D 町 463 番	土 地	㎡ 350.00	買取り	6・4・5	20,000,000 円	<div style="border: 1px dashed black; padding: 5px;"> <p>（摘要）支払総額 46,920,000 円</p> <p>内訳 残地補償 4,321,000 円 建物移転補償 15,000,000 円 工作物補償 567,000 円 立竹木移転補償 750,000 円 仮住居補償 1,432,000 円 動産移転補償 555,000 円 家賃減収補償 1,345,000 円 改葬補償 250,000 円 移転雑費補償 2,700,000 円</p> </div>						○事業名 A 市市道拡幅事業（令和 5 年 12 月 12 日付●●資第●●号 (No.●●) により●●税務署と事前協議済み）			○買取り等の申出年月日 6・1・22			公 共 事 業	事業所の所在地	A 市				施 行 者	事業所の名称	A 市長			
公共事業用資産の買取り等の証明書																																																						
譲渡者等	住所(居所) 又は所在地	A 市 D 町 1-2-3																																																				
	氏 名 又 は 称	個人 大 宮 太 郎																																																				
資産の所在地	資産の種類	数 量	買取り等の区分	買取り等の年月日	買取り等の金額																																																	
A 市 D 町 463 番	土 地	㎡ 350.00	買取り	6・4・5	20,000,000 円																																																	
<div style="border: 1px dashed black; padding: 5px;"> <p>（摘要）支払総額 46,920,000 円</p> <p>内訳 残地補償 4,321,000 円 建物移転補償 15,000,000 円 工作物補償 567,000 円 立竹木移転補償 750,000 円 仮住居補償 1,432,000 円 動産移転補償 555,000 円 家賃減収補償 1,345,000 円 改葬補償 250,000 円 移転雑費補償 2,700,000 円</p> </div>																																																						
○事業名 A 市市道拡幅事業（令和 5 年 12 月 12 日付●●資第●●号 (No.●●) により●●税務署と事前協議済み）			○買取り等の申出年月日 6・1・22																																																			
公 共 事 業	事業所の所在地	A 市																																																				
施 行 者	事業所の名称	A 市長																																																				

項 目	内 容																																															
措法 33 条 措法 33 条の 4 共通（続）	<div>【誤り事例 2】</div> <p>甲は、令和 6 年中に公共事業の施行に伴い、土地に対する対価補償金のほか、建物移転補償金（事業施行地内の土地の上にある建物及び事業施行地外の土地の上にある建物に係るもの）を受け取り、建物は全て取り壊した。甲はこれらの補償金の全てについて措法 33（又は措法 33 の 4）を適用して申告した。</p> <p>⇒ <u>事業施行地外の土地の上にある建物等の資産に係る移転補償金は、その建物等を取り壊した場合、対価補償金として取り扱うことができ、譲渡所得とすることができるが、この補償金については、原則として、譲渡所得等に係る収用の特例の適用はない。</u></p> <div>【留意事項 2】</div> <p>公共事業用資産の買取り等の証明書（次の例 2 参照）の「摘要」欄に記載されている補償金については、その内容により、収用の特例等の適用がないものが含まれている場合があります。</p> <div><div>《参考》公共事業用資産の買取り等の証明書（例 2）</div><div><table><tr><th colspan="6">公共事業用資産の買取り等の証明書</th></tr><tr><td rowspan="2">譲渡者等</td><td>住所（居所） 又は所在地</td><td colspan="4">〇〇市××町 1－2－3</td></tr><tr><td>氏 名 又 は 名 称</td><td>法人 個人</td><td colspan="3">国税 太郎</td></tr><tr><td colspan="2">資 産 の 所 在 地</td><td>資産の種類</td><td>数 量</td><td>買取り等の年月日</td><td>買取り等の金額</td></tr><tr><td colspan="6">(摘要)</td></tr><tr><td colspan="2">建物移転補償金（事業施行地外）</td><td colspan="4">3,214,643 円</td></tr><tr><td>公共事業 施 行 者</td><td>事業場の所在地</td><td colspan="4">〇〇市××町 7－8－9</td></tr><tr><td></td><td>事業場の名称</td><td colspan="4">〇〇県〇〇土木事務所長 土木 二郎</td></tr></table><p>※ 収用等の 5,000 万円控除の特例の適用を受ける場合には、この証明書を確定申告書等に添付してください。</p><div>事業施行地外の土地の上にある建物等の資産に係る移転補償金等については、原則として、譲渡所得等に係る収用の特例（5,000 万円控除等）の適用はない。</div></div></div> <div>【誤り事例 3】</div> <p>甲は、令和 7 年 1 月に A 土地区画整理事業の換地処分に伴う清算金を受領したため、令和 7 年分の所得税の確定申告において申告をする予定である。</p> <p>なお、A 土地区画整理事業に係る換地処分の公告は、令和 6 年 11 月になされていた。</p> <p>⇒ <u>収入すべき時期は換地処分の公告のあった日の翌日となることから、令和 6 年分として申告をしなければならない。</u></p> <div>【留意事項 3】</div> <p>土地区画整理法の規定による換地処分による清算金の額等の所得税法上の収入すべき時期は、実際に受領した日ではなく<u>換地処分の公告のあった日の翌日</u>とされています（措通 33－7）。</p>	公共事業用資産の買取り等の証明書						譲渡者等	住所（居所） 又は所在地	〇〇市××町 1－2－3				氏 名 又 は 名 称	法人 個人	国税 太郎			資 産 の 所 在 地		資産の種類	数 量	買取り等の年月日	買取り等の金額	(摘要)						建物移転補償金（事業施行地外）		3,214,643 円				公共事業 施 行 者	事業場の所在地	〇〇市××町 7－8－9					事業場の名称	〇〇県〇〇土木事務所長 土木 二郎			
公共事業用資産の買取り等の証明書																																																
譲渡者等	住所（居所） 又は所在地	〇〇市××町 1－2－3																																														
	氏 名 又 は 名 称	法人 個人	国税 太郎																																													
資 産 の 所 在 地		資産の種類	数 量	買取り等の年月日	買取り等の金額																																											
(摘要)																																																
建物移転補償金（事業施行地外）		3,214,643 円																																														
公共事業 施 行 者	事業場の所在地	〇〇市××町 7－8－9																																														
	事業場の名称	〇〇県〇〇土木事務所長 土木 二郎																																														

項 目	内 容
<p>措法 33 条 措法 33 条の 4 共通（続）</p>	<p>【その他留意事項】</p> <p>1 同一年中に収用事業が複数ある場合において、その事業ごとに 5,000 万円控除と代替の特例を重複して適用することはできません（例：A 事業について 5,000 万円控除を、B 事業について代替の特例を適用して申告することはできません。）。</p> <p>2 対価補償金のうちに令和 6 年中に未収金があり、譲渡物件の引渡しが無了である場合には、翌年以降分に申告するものとしても差し支えありません（措通 33－7、所基通 36－12）。</p> <p>なお、代替資産を先行取得している場合、収用等があった日以前の所定の期間内で、かつ、その事業認定又は買取りの申出等のあった日以後に取得した資産に限り、その先行取得資産を代替資産として代替の特例を受けることができます（措法 33②、措通 33－47）。</p> <p>3 経費補償金等について課税の延期を行う場合には、「収益補償金等の課税延期申出書」を提出します。</p> <p>なお、課税延期をした収益補償金等につき、延期した年分までにその交付の目的に従って支出されなかった部分の金額があるときは、その金額について課税延期した年分の所得として申告する必要があります。</p>
<p>措法 33 条の 4</p>	<p>《収用交換等の譲渡所得等の特別控除（5,000 万円控除）》</p> <div style="border: 1px dashed black; padding: 10px; margin: 10px 0;"> <p>【誤り事例】</p> <p>甲は同一事業のために 2 年にわたって 2 か所の土地を買取られたが、1 年目（令和 5 年）よりも 2 年目（令和 6 年）の方が補償金の額が大きくなる見込みであったことから、1 年目は措法 33 の 4 を適用せず、2 年目で初めて適用した。</p> <p>⇒ <u>同一事業に係る 2 年目（令和 6 年）の買取りについて、この特例を適用することはできない。</u></p> </div> <p>【留意事項】</p> <p>5,000 万円控除は、同一の事業について最初に譲渡のあった年のみ適用することができます。なお、2 年目以降は、この特例を適用することはできませんが、措法 33 の適用は可能です。</p> <p>【その他留意事項】</p> <p>1 5,000 万円控除と住宅借入金等特別控除の重複適用は可能ですが、住宅借入金等特別控除には所得制限（適用を受ける年において合計所得金額（特別控除前の金額）が 2,000 万円以下（※））があることに注意してください。</p> <p>※ 家屋の床面積が 40 ㎡以上 50 ㎡未満である場合は 1,000 万円以下となります。</p> <p>2 最初に買取り等の申出があった日から 6 か月を経過した日までに譲渡された場合に限り、5,000 万円控除を適用することができます（6 か月以内に売買契約が締結されている場合を含みます。）。</p>

項 目	内 容
措法 34 条	<p>《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の特別控除》</p> <p>【留意事項】</p> <p>法文上、「土地等（第 35 条の規定の適用を受ける部分を除く。）」とされていますが、これは、譲渡した土地等が居住用兼事業用などの場合に、居住用部分の所得計算において、措法 35 を適用してもなお所得が生じた場合にその所得が生じた部分については措法 34 を適用することはできないという意味です。</p> <p>したがって、事業用部分の所得計算においては、他の要件を満たす限り、措法 34 を適用することができます。</p>
措法 35 条①	<p>《居住用財産を譲渡した場合の 3,000 万円の特別控除》</p> <div style="border: 1px dashed black; padding: 10px; margin: 10px 0;"> <p>【誤り事例】</p> <p>甲は令和 4 年まで A 家屋（甲の父所有、昭和 62 年築）に居住していたが、B 家屋を購入し、同年中に転居した。その後、甲は令和 5 年に A 家屋及びその敷地を相続により取得したが、甲の父の相続開始後、甲は一度も A 家屋に居住することなく A 家屋及びその敷地を令和 6 年に譲渡し、本特例を適用した。</p> <p>⇒ <u>甲は所有者として A 家屋を居住の用に供していないことから、本特例を適用することはできない。</u></p> </div> <p>【留意事項】</p> <p>居住用財産の譲渡の各特例は、原則として、<u>所有者として居住の用に供していた資産を譲渡した場合</u>に適用できる特例であるため、譲渡直前に相続等により取得した物件については、適用の可否に注意が必要です。</p> <p>【その他留意事項】</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 本特例を含む居住用財産の各特例は、「居住の用に供している家屋」を中心とした特例であることから、敷地のみの所有者については原則として各特例の適用はありません。 ただし、①譲渡家屋の所有者と敷地の所有者とが親族関係を有し、かつ生計を一にしていること、②譲渡家屋は、その家屋の所有者が敷地の所有者とともに居住の用に供している家屋であること等の一定の要件を満たす場合には、各特例を適用することができる場合があります（措通 35－4）。 なお、この場合の敷地の所有者に係る特別控除額は、3,000 万円の特別控除額のうち、家屋の所有者の譲渡所得から控除しきれない控除不足額部分を限度とします。 2 居住用財産の譲渡であっても、特定の者（譲渡者の配偶者、直系血族、生計を一にする親族その他特別の関係のある者）に譲渡した場合には各特例の適用がありません。 3 店舗併用住宅を譲渡した場合には、譲渡物件の譲渡直前の利用状況により譲渡価額をあん分した上で居住用部分についてのみ 3,000 万円控除を適用します。 なお、事業用部分については事業用資産の買換えの特例を受けることができる場合があります。 4 住民票に記載されていた住所が、譲渡契約締結日の前日において、譲渡した居住用財産の所在地と異なる場合は、戸籍の附票の写し、消除された戸籍の附票の写しその他これらに類する書類で、措法 35②各号のいずれかの場合に該当する事実を明らかにするものを添付しなければなりません。

項 目	内 容
措法 35 条③	<p>《被相続人の居住用財産に係る譲渡所得の特別控除の特例》</p> <p>【誤り事例 1】</p> <p>令和 5 年に丁（父）が死亡し、その際の相続人は甲及び乙の 2 名であった。 甲は、丁の相続により、乙及び丙（受遺者）とともに、丁が生前居住していた A 家屋及びその敷地を取得した。 甲は乙及び丙と共同して A 家屋を取り壊した後、A 家屋の敷地を令和 6 年 5 月に譲渡し、丁の相続人が甲及び乙の 2 名であることから、措法 35③の適用に当たり、特別控除額 3,000 万円を控除して譲渡所得金額を計算した。 ⇒ <u>相続又は遺贈により被相続人居住用家屋及びその敷地を取得した者が 3 人以上であるため、特別控除額は 2,000 万円が上限額となる。</u></p> <p>【留意事項 1】</p> <p>令和 6 年 1 月 1 日以後の譲渡について、相続又は遺贈により <u>被相続人居住用家屋及びその敷地等</u>を取得した相続人又は受遺者の数に応じて（法定相続人の人数ではありません。）、次のとおり特別控除額の上限額が異なります。</p> <p>① 取得者が 3 人以上の場合・・・最高 2,000 万円 ② 取得者が 2 人以下の場合・・・最高 3,000 万円</p> <p>なお、特別控除額の上限額は、相続又は遺贈により <u>被相続人居住用家屋及びその敷地等</u>を取得した者の数により判断するため、相続又は遺贈により被相続人居住用家屋又はその敷地等のいずれか一方のみを取得した者は上記の人数に含まれません。</p> <p>【誤り事例 2】</p> <p>令和 4 年に丙（父）が死亡し、その際の相続人は甲と乙（母）の 2 名であった。 丙の遺産分割協議を行わないまま、令和 5 年に乙が死亡したが、丙の死亡後、乙が一人暮らしをしていた A 家屋及びその敷地の名義は丙名義のままであった。甲は、令和 6 年に A 家屋を取り壊してその敷地を譲渡し、その譲渡の全部について、措法 35③を適用した。 ⇒ <u>原則として、乙の法定相続分（2 分の 1）についてのみ特例の適用を受けることができる。</u></p> <p>【留意事項 2】</p> <p>相続人が複数人いるときの相続財産については、各共同相続人の共有に属するものとされており（民法 898）、遺産分割の協議が行われる前に乙が死亡した場合の A 家屋とその敷地は、甲と乙の法定相続分（乙の持分：1/2、甲の持分：1/2）による共有となり、その後、改めて乙の相続分（1/2）を甲が相続により取得したこととなります。</p> <p>したがって、甲は、乙の法定相続分（1/2）についてのみ、この特例の適用を受けることができます（甲が丙の相続開始により直接取得した持分については適用要件を満たしていません。）。</p> <p>※ ただし、一次相続に係る遺言書がある場合や遺産分割協議書を作成していなくても遺産分割の合意がある場合、あるいは二次相続に係る相続人が複数人いる場合など、本事例と事実が異なる場合においては、その遺言書や遺産分割の協議による取得内容によることとなります。</p>

項 目	内 容
<p>措法 35 条③ (続)</p>	<p>【その他留意事項】</p> <ol style="list-style-type: none"> この特例の適用対象となる被相続人居住用家屋及びその敷地等の範囲には、被相続人の居住の用に供することができない特定事由（要介護認定を受けていた被相続人が特別養護老人ホームに入居していた場合など）により相続開始の直前においてその被相続人の居住の用に供されていなかった場合（一定の要件を満たす場合に限り。）におけるその特定事由により居住の用に供されなくなる直前にその被相続人の居住の用に供されていた家屋及びその敷地の用に供されていた土地等が含まれます。 令和 5 年度税制改正により、令和 6 年 1 月 1 日以後に行われる被相続人居住用家屋の譲渡又は被相続人居住用家屋とともにするその敷地等の譲渡について、譲渡の時に被相続人居住用家屋が一定の耐震基準を満たしていない場合であっても、その譲渡の時からその譲渡の日の属する年の翌年 2 月 15 日までの間に、被相続人居住用家屋が次のいずれかを満たすこととなった場合には、この特例の適用を受けることができます。 <ol style="list-style-type: none"> 一定の耐震基準を満たすこととなったこと。 その全部の取壊し若しくは除却がされ、又は滅失したこと。 この特例の対象となる「被相続人居住用家屋」とは、被相続人が主として居住の用に供していた一の建築物に限られるため、被相続人が主として居住の用に供していた母屋とは別の建築物（離れ、倉庫又は車庫等）及びその敷地に対応する部分（面積）については、母屋との一体利用の有無に関わらず、この特例の適用対象から除かれます。 被相続人居住用家屋に被相続人以外の者が居住していた場合（相続開始後も含みます。）は、この特例の適用を受けることはできません。 対象譲渡の対価の額が「1 億円以下」の場合に限り、この特例の適用を受けることができます。 <p>なお、この「1 億円以下」の判定は、「相続開始の日」から「この特例の適用を受ける者が譲渡した日から 3 年を経過する日の属する年の 12 月 31 日」までの間に対象譲渡資産と一体となっていた家屋又はその敷地等を譲渡（「適用前譲渡」又は「適用後譲渡」）している場合には、これらの合計額により行います。</p> 被相続人居住用家屋及びその敷地等の両方を取得した相続人のみがこの特例の適用を受けることができますが、上記 5 の適用前譲渡及び適用後譲渡に係る対価の額の判定（対象譲渡の額と併せて 1 億円以下であること）に当たっては、被相続人居住用家屋又はその敷地等のいずれか一方のみを取得した相続人に係る譲渡対価の額も含めて判定します。 この特例の適用を受ける際に、「対象譲渡」部分については「相続財産を譲渡した場合の取得費の加算の特例（措法 39）」の適用を受けることはできませんが、「対象譲渡」以外の部分については、同一の譲渡であっても措法 39 の適用を受けることができます。 「被相続人居住用家屋等確認書」は、相続開始の直前において被相続人が一人で居住していたこと及び相続開始後においては未利用であったことを確認したものであるため、この確認書が発行されている場合であっても、他の適用要件を満たしていない可能性があることから、別途その他の適用要件を確認する必要があります。

項 目	内 容
措法 35 条③ (続)	<p>ることに留意してください。</p> <p>※ 相続開始から一定期間内に譲渡できなかった場合でもこの確認書は発行されます。</p> <p>9 この特例の適用を受ける者は、被相続人居住用家屋又はその敷地を相続により取得した他の相続人に対し、この特例の適用を受ける譲渡をした旨、譲渡した日等を通知しなければなりません。</p>
措法 35 条の 2	<p>《特定期間取得をした土地等の長期譲渡所得に係る 1,000 万円の特別控除》</p> <p>【留意事項】</p> <p>1 この特例は、平成 21 年 1 月 1 日から平成 22 年 12 月 31 日までの間に取得（特別の関係のある者からの取得又は相続、遺贈、贈与若しくは交換等による取得を除きます。）した長期所有の土地又は土地の上に存する権利（借地権等）の譲渡について、譲渡した土地の用途を問わず、適用することができます。なお、他の特例との重複適用はできないことに留意してください。</p> <p>2 この特例の適用は土地又は土地の上に存する権利（借地権等）に限られ、建物等の譲渡による譲渡所得には適用されません。</p> <p>※ 土地及び建物を一括して譲渡した場合には、その譲渡による譲渡所得のうち、土地の譲渡に対応する部分についてのみこの特例の適用があります。</p>
措法 35 条の 3	<p>《低未利用土地等の長期譲渡所得に係る 100 万円の特別控除》</p> <p>【留意事項】</p> <p>1 土地及び建物を一括して譲渡した場合には、その譲渡による譲渡所得のうち、土地の譲渡に対応する部分についてのみこの特例の適用があります。</p> <p>2 低未利用土地に係る譲渡の対価の額が 500 万円以下である場合にこの特例の適用がありますが、譲渡した低未利用土地が次のいずれかの区域内に所在する場合、譲渡の対価の額が 800 万円以下であればこの特例を適用することができます。</p> <p>① 市街化区域</p> <p>② 非線引きの都市計画区域（市街化区域又は市街化調整区域に関する都市計画が定められていない地域）のうち、用途地域が定められている区域</p> <p>③ 所有者不明土地対策計画を作成した市町村の区域</p> <p>3 譲渡の対価の額が 500 万円（又は 800 万円）を超えるかどうかの判定については、一の契約において一団の低未利用土地等を譲渡した場合には、その譲渡の契約が 500 万円（又は 800 万円）を超えるかどうかにより判定し、一の契約において離れている二以上の低未利用土地等を譲渡した場合には、それぞれの低未利用土地等ごとの譲渡の対価の額が 500 万円（又は 800 万円）を超えているかどうかにより判定します。</p> <p>また、一の契約において低未利用土地等と低未利用土地等以外の土地等を併せて譲渡した場合には、その低未利用土地等の譲渡対価の額が 500 万円（又は 800 万円）を超えるかどうかにより判定します。</p> <p>4 譲渡した一団の低未利用土地等が、この譲渡の対価に係る価額要件が 500 万円以下となる区域と 800 万円以下となる区域のいずれにも所在する場合における低未利用土地等の譲渡対価に係る価額要件については、それぞれの区域に係る上限価</p>

項 目	内 容
措法 35 条の 3 (続)	額をそれぞれの区域に所在する低未利用土地等の面積を基にあん分するなど、合理的な方法により算定した価額によることとなりますが、例えば、それぞれの区域に所在する低未利用土地等の面積を算定するのが困難であるなどの事情がある場合は、その低未利用土地等の総面積の過半を占める区域にその低未利用土地等が所在するとして差し支えありません（措通 35 の 3－2 の 2）。
措法 36 条の 2 措法 36 条の 5	<p>《特定の居住用財産の買換え（交換）の特例》</p> <p>【留意事項】</p> <p>1 譲渡資産の譲渡価額が 1 億円以下の場合に特例を受けることができます。 この 1 億円以下の判定は、譲渡した年の前年、前々年又は翌年、翌々年に譲渡資産と一体となっていた建物又は土地等を譲渡している場合には、これらの合計額で行うことに留意する必要があります。</p> <p>2 建築後使用されたことのない家屋に令和 6 年 1 月 1 日以後に入居見込みである場合において、その家屋が次のいずれにも該当しないときには、一定の省エネ基準（断熱等性能等級 4 以上及び一次エネルギー消費量等級 4 以上）を満たす必要があります。</p> <p>① 令和 5 年 12 月 31 日以前に建築確認を受けているもの</p> <p>② 令和 6 年 6 月 30 日以前に建築されたもの</p>
措法 37 条	<p>《特定の事業用資産の買換えの場合の譲渡所得の課税の特例》</p> <div style="border: 1px dashed black; padding: 10px;"> <p>【誤り事例】</p> <p>甲は、平成 21 年に取得した市街化区域内にある農業の用に供していた農地を令和 6 年 4 月に譲渡し、その譲渡代金で同年 6 月に土地を取得して、月極めの貸駐車場として事業の用に供している。</p> <p>この譲渡による所得について、取得した土地を買換資産として特定の事業用資産の買換えの特例の適用を受けた。</p> <p>⇒ <u>月極めの貸駐車場の用に供されている土地等は、一定のやむを得ない事情がある場合を除き買換資産に該当しないことから、特定の事業用資産の買換えの特例の適用を受けることはできない。</u></p> </div> <p>【留意事項】</p> <p>措法 37①の表 3 号の下欄に掲げる買換資産（3 号買換え）となる土地等は、原則として、事務所又は店舗等の特定施設の敷地の用に供されるものでなければなりません。</p> <p>なお、買換資産が駐車場の用に供される土地等である場合には、建物又は構築物の敷地の用に供されていないことについて都市計画法上の開発許可手続中であることなどの一定のやむを得ない事情があるものなどに限られます。</p> <p>また、3 号買換えについては、次の点にも留意してください。</p> <p>① 買換資産は、その敷地等の面積が 300 ㎡以上のものに限られます。 なお、買換資産が共有物やマンション等である場合、その面積が 300㎡以上であるかどうかの判定については、共有持分又は敷地権を乗じた面積によります（措通 37－11 の 14）。</p> <p>② 課税の繰延割合は原則として 80%ですが、次の表に該当する場合は、その該</p>

項 目	内 容																		
措法 37 条 (続)	<p>当する区分に応じて 90%、75%、70%又は 60%となります。</p> <table><tr><th>項番</th><th>譲渡資産</th><th>買換資産</th><th>繰延割合 (※ 2)</th></tr><tr><td>1</td><td>集中地域のうち東京都 23 区の区域内にある主たる事務所資産(※ 1)</td><td>集中地域外の地域内にある主たる事務所資産</td><td>90% (80%)</td></tr><tr><td rowspan="2">2</td><td rowspan="2">集中地域外の地域内にある資産（下欄に掲げる資産を除く）</td><td>集中地域（東京都 23 区の区域内を除く）にある資産</td><td>75%</td></tr><tr><td>東京都 23 区の区域内にある資産</td><td>70%</td></tr><tr><td>3</td><td>集中地域外の地域内にある主たる事務所資産</td><td>東京都 23 区の区域内にある主たる事務所資産</td><td>60% (70%)</td></tr></table> <p>※ 1 「主たる事務所資産」とは、個人の主たる事務所として使用される建物（その附属設備を含みます。）及び構築物並びにこれらの敷地に供される土地等をいいます。</p> <p>※ 2 令和 5 年 4 月 1 日以後に譲渡をし、かつ、令和 5 年 3 月 31 日以前に買換資産の取得をした場合は上記表の項番 1 及び 3 の繰延割合は括弧内の割合となります。</p> <p>【その他の留意事項】</p> <p>1 買換取得土地については、面積制限（原則として譲渡面積の 5 倍）があることに注意する必要があります。</p> <p>2 不動産賃貸物件については、事業の規模を確認し「事業に準ずるもの」といえるか否かを検討します。例えば親族との間で使用貸借されていた物件や継続的な貸付けでない物件は、この特例を適用することはできません（措通 37－3）。</p> <p>3 買換資産の先行取得については、事前に届出がされている場合のみ特例適用が可能です（宥恕規定は設けられていません。）。</p> <p>4 令和 6 年 4 月 1 日以後に譲渡資産を譲渡し、かつ、同日以後に買換資産の取得をする場合で、譲渡資産の譲渡をした日の属する年中に買換資産を取得するときは、譲渡資産の譲渡の日（同日前に買換資産の取得をした場合には、その取得の日）を含む三月期間（注）の末日の翌日から 2 か月以内に、この特例の適用を受ける旨等を記載した届出書を提出する必要があります。</p> <p>（注）三月期間とは、1 月 1 日から 3 月 31 日まで、4 月 1 日から 6 月 30 日まで、7 月 1 日から 9 月 30 日まで及び 10 月 1 日から 12 月 31 日までの各期間をいいます。</p>	項番	譲渡資産	買換資産	繰延割合 (※ 2)	1	集中地域のうち東京都 23 区の区域内にある主たる事務所資産(※ 1)	集中地域外の地域内にある主たる事務所資産	90% (80%)	2	集中地域外の地域内にある資産（下欄に掲げる資産を除く）	集中地域（東京都 23 区の区域内を除く）にある資産	75%	東京都 23 区の区域内にある資産	70%	3	集中地域外の地域内にある主たる事務所資産	東京都 23 区の区域内にある主たる事務所資産	60% (70%)
項番	譲渡資産	買換資産	繰延割合 (※ 2)																
1	集中地域のうち東京都 23 区の区域内にある主たる事務所資産(※ 1)	集中地域外の地域内にある主たる事務所資産	90% (80%)																
2	集中地域外の地域内にある資産（下欄に掲げる資産を除く）	集中地域（東京都 23 区の区域内を除く）にある資産	75%																
		東京都 23 区の区域内にある資産	70%																
3	集中地域外の地域内にある主たる事務所資産	東京都 23 区の区域内にある主たる事務所資産	60% (70%)																

項 目	内 容																								
措法 39 条	<p>《相続財産を譲渡した場合の取得費の加算の特例》</p> <div><p>【誤り事例 1】</p><p>甲は、遺産分割協議に基づき他の相続人に代償金 1,000 万円を支払うことを条件に相続（令和 4 相続開始）により取得した A 土地を令和 6 年に譲渡したが、その取得費に加算する相続税額の計算に際し、代償金の支払を加味しなかった。</p><p>⇒ <u>代償金を支払って取得した相続財産を譲渡した場合には、次の「留意事項 1」に掲げる調整計算を行わなければならない。</u></p></div> <p>【留意事項 1】</p> <p>代償金を支払って取得した相続財産を譲渡した場合の取得費加算額の計算については、下記の算式（措通 39－7）によります（「相続財産の取得費に加算される相続税の計算明細書」の裏面を参照してください。）。</p> <p>【算式】平成 27 年 1 月 1 日以後の相続又は遺贈による取得の場合</p> <div><div>その者の 確定相続税額</div><div>×</div><div><div><div>譲渡した相続財産 の相続税評価額</div><div>－（支払代償金）×</div><div><div>譲渡した相続財産の相続税評価額※</div><div>相続税の課税価格＋債務控除額＋支払代償金</div></div></div><div>相続税の課税価格＋債務控除額</div></div><p>※ 遺贈が遺留分を侵害するものとして行われた遺留分侵害額の支払の請求に基づき、遺留分侵害額に相当する金銭を支払った場合には、この算式に準じて「支払代償金」を「遺留分侵害額に相当する価額」として計算します。</p><div><p>【誤り事例 2】</p><p>甲は、令和 5 年に甲の父から相続により取得した A 土地を 2,000 万円で令和 6 年 8 月に譲渡した。なお、A 土地は、甲の父が平成 28 年に 2,200 万円で購入したものである。A 土地の取得費に加算する相続税額は 500 万円であり、その金額を加算すると、A 土地の取得費は 2,700 万円となり、譲渡損が 700 万円となる。よって、A 土地の譲渡により生じた譲渡損 700 万円を同年中に B 土地の譲渡により生じた譲渡益 2,000 万円と通算した。</p><table><tr><th colspan="2">項 目</th><th>A 土地</th><th>B 土地</th></tr><tr><td>収入金額</td><td>①</td><td>2,000 万円</td><td>3,000 万円</td></tr><tr><td>取得費</td><td>②</td><td>2,200 万円</td><td>150 万円</td></tr><tr><td>取得費加算額（措法 39）</td><td>③</td><td>500 万円</td><td>750 万円</td></tr><tr><td>譲渡費用</td><td>④</td><td>0 円</td><td>100 万円</td></tr><tr><td colspan="2">①－（②＋③＋④）</td><td>△700 万円</td><td>2,000 万円</td></tr></table><p>⇒ <u>A 土地については、特例適用前において譲渡損失が生じていることから、取得費に加算する相続税額は無い。よって、A 土地の譲渡損失は 200 万円となる。</u></p><p>※ 収入金額からこの特例適用前の取得費及び譲渡費用を控除した残額が上限となる（譲渡所得を「0 円」までとし、譲渡損失としない。）。</p></div></div>	項 目		A 土地	B 土地	収入金額	①	2,000 万円	3,000 万円	取得費	②	2,200 万円	150 万円	取得費加算額（措法 39）	③	500 万円	750 万円	譲渡費用	④	0 円	100 万円	①－（②＋③＋④）		△700 万円	2,000 万円
項 目		A 土地	B 土地																						
収入金額	①	2,000 万円	3,000 万円																						
取得費	②	2,200 万円	150 万円																						
取得費加算額（措法 39）	③	500 万円	750 万円																						
譲渡費用	④	0 円	100 万円																						
①－（②＋③＋④）		△700 万円	2,000 万円																						

項 目	内 容
<p>措法 39 条 (続)</p>	<p>【留意事項 2】 相続税の課税価格の計算の基礎に算入された資産を同一年中に 2 以上譲渡した場合の取得費加算額は、譲渡資産ごとに計算することから、たとえ、譲渡した資産のうちに譲渡損失の生じた資産があり、その譲渡損失の生じた資産に対応する部分の相続税額をその資産の取得費に加算することができない場合であっても、その相続税額を他の譲渡資産の取得費に加算することはできません（措通 39－5）。</p> <p>【その他留意事項】</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 平成 26 年 12 月 31 日以前の相続又は遺贈による取得の場合には、平成 26 年 12 月 31 日以前相続開始用の「相続財産の取得費に加算される相続税の計算明細書」を使用してください。 2 代償分割として取得した相続人固有の資産であった土地を譲渡してもこの特例の適用はありません。 3 超過物納により過誤納金を受領した場合にもこの特例の適用があります。 4 相続時精算課税適用者については、特定贈与者からの贈与により取得した資産でその贈与者が死亡した時の相続税の課税価格に加算されたものについてもこの特例の適用対象となります。

項 目	内 容																				
措法 41 条の 5 措法 41 条の 5 の 2	<p>《居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の損益通算及び繰越控除》 《特定居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除》</p> <div><p>【誤り事例】</p><p>甲は、令和 6 年中に自宅マンションを 1,200 万円で譲渡し、譲渡損失 500 万円が生じた。</p><p>甲は、令和 7 年末までに買換資産を取得する予定がなく、譲渡契約締結前日における住宅借入金の残高は 1,000 万円であったにもかかわらず、措法 41 の 5 の 2 を適用して当該譲渡損失 500 万円を給与所得と損益通算する旨の申告を行った。</p><p>⇒ 甲は譲渡契約締結の前日において、譲渡価額を超える住宅借入金残高を有していないことから、損益通算可能額は 0 円である。</p></div> <p>【上記に係る留意事項】</p> <p>措法 41 の 5 と措法 41 の 5 の 2 とでは、特例適用要件（買換資産の取得要件及び住宅借入金等の残高の有無等）が異なりますので、適用の可否判定に当たっては注意してください。</p> <p>《措法 41 の 5 と措法 41 の 5 の 2 の主な特例適用要件》</p> <table><tr><th>項 目</th><th>措法 41 の 5</th><th>措法 41 の 5 の 2</th></tr><tr><td rowspan="2">譲渡資産</td><td>所 有 期 間</td><td>5 年超（譲渡の属する年の 1 月 1 日時点）</td></tr><tr><td>住宅借入金等の残高</td><td><div></div><div>必要 （売買契約締結日の前日）</div></td></tr><tr><td rowspan="2">買換資産</td><td>買換資産の取得</td><td><div>必要 （譲渡の翌年の 12 月 31 日まで）</div><div></div></td></tr><tr><td>住宅借入金等の残高</td><td><div>必要 （取得日の属する年の 12 月 31 日時点）</div><div></div></td></tr><tr><td rowspan="3">繰越控除</td><td>翌年に繰り越される損失の金額</td><td>譲渡損失の金額のうち、損益通算してもなお控除しきれない金額(500 ㎡を超える敷地に対応する金額は対象外)</td></tr><tr><td>住宅借入金等の残高</td><td><div>必要 （繰越控除を受けようとする年の 12 月 31 日時点）</div><div></div></td></tr><tr><td>所得要件</td><td>合計所得金額 3,000 万円以下 （繰越控除の適用を受けようとする年分）</td></tr></table> <p>【その他留意事項】</p> <p>1 譲渡損失を繰り越す場合は、譲渡損失が発生する年分について、<u>確定申告書を申告期限内に提出しなければなりません。</u></p> <p>なお、譲渡損失が発生する年分の損益通算については期限後申告でも適用することができますが、翌年以降へ損失を繰り越すことはできません。</p>	項 目	措法 41 の 5	措法 41 の 5 の 2	譲渡資産	所 有 期 間	5 年超（譲渡の属する年の 1 月 1 日時点）	住宅借入金等の残高	<div></div> <div>必要 （売買契約締結日の前日）</div>	買換資産	買換資産の取得	<div>必要 （譲渡の翌年の 12 月 31 日まで）</div> <div></div>	住宅借入金等の残高	<div>必要 （取得日の属する年の 12 月 31 日時点）</div> <div></div>	繰越控除	翌年に繰り越される損失の金額	譲渡損失の金額のうち、損益通算してもなお控除しきれない金額(500 ㎡を超える敷地に対応する金額は対象外)	住宅借入金等の残高	<div>必要 （繰越控除を受けようとする年の 12 月 31 日時点）</div> <div></div>	所得要件	合計所得金額 3,000 万円以下 （繰越控除の適用を受けようとする年分）
項 目	措法 41 の 5	措法 41 の 5 の 2																			
譲渡資産	所 有 期 間	5 年超（譲渡の属する年の 1 月 1 日時点）																			
	住宅借入金等の残高	<div></div> <div>必要 （売買契約締結日の前日）</div>																			
買換資産	買換資産の取得	<div>必要 （譲渡の翌年の 12 月 31 日まで）</div> <div></div>																			
	住宅借入金等の残高	<div>必要 （取得日の属する年の 12 月 31 日時点）</div> <div></div>																			
繰越控除	翌年に繰り越される損失の金額	譲渡損失の金額のうち、損益通算してもなお控除しきれない金額(500 ㎡を超える敷地に対応する金額は対象外)																			
	住宅借入金等の残高	<div>必要 （繰越控除を受けようとする年の 12 月 31 日時点）</div> <div></div>																			
	所得要件	合計所得金額 3,000 万円以下 （繰越控除の適用を受けようとする年分）																			

項 目	内 容
<p>措法 41 条の 5 措法 41 条の 5 の 2 (続)</p>	<p>また、繰越控除の適用を受けるためには、翌年以降も連続して確定申告書を提出する必要があります。</p> <p>2 住宅借入金等に係る留意事項</p> <p>(1) 借入金又は債務の借換えをした場合</p> <p>買換資産（措法 41 の 5 の 2 の場合は、譲渡資産）の取得に係る当初の借入金等の金額を消滅させるために新たな借入金を有することとなる場合には、新たな借入金が当初の借入金を消滅させるためのものであることが明らかであり、かつ、措令 26 の 7 ⑬一又は四（措法 41 の 5 の 2 の場合は、措令 26 の 7 の 2 ⑩一又は四）に規定する要件を満たしているときに限り、その新たな借入金は、買換資産に係る住宅借入金等に該当するものとされます（措通 41 の 5－16、同 41 の 5 の 2－5）。</p> <p>(2) 繰上返済等をした場合</p> <p>買換資産に係る住宅借入金等の金額に係る契約において、その年の翌年以後に返済等すべき住宅借入金等の金額につき、その年に繰り上げて返済等をした場合であっても、その年の 12 月 31 日における現実の買換資産に係る住宅借入金等の残高があるときには、措法 41 の 5 ①又は④の適用があります。ただし、繰上返済等により償還期間等が 10 年未満となる場合のその年については、措法 41 の 5 ①又は④の適用はありません（措通 41 の 5－17）。</p> <p>また、措法 41 の 5 の 2 を適用しようとする場合において、特定譲渡に係る契約を締結した日の前日前に譲渡資産に係る住宅借入金等を繰り上げて返済等をしていた場合であっても、契約を締結した日の前日における住宅借入金等の残高があるときには、その残高に基づいて特定居住用財産の譲渡損失の金額を計算することができます。なお、繰上返済等により住宅借入金等の償還期間又は賦払期間（※）が 10 年未満となった場合には、特例の適用はありません（措通 41 の 5 の 2－6）。</p> <p>※ 「償還期間又は賦払期間」とは、当初の契約により定められていた最初に償還した月からその短くなった償還期間の最終の償還月までの期間をいいます。したがって、この期間が 10 年以上であれば、この特例を適用することができます。</p> <p>3 買換資産を取得しない場合等の修正申告等</p> <p>措法 41 の 5 ①（損益通算の特例）の適用を受けた者が、①譲渡した年の翌年 12 月 31 日までに買換資産を取得しない場合、②買換資産の取得をした日の属する年の 12 月 31 日において住宅借入金等の金額を有しない場合、③買換資産を取得した年の翌年 12 月 31 日までに買換資産を居住の用に供しない場合は、譲渡した年の翌年 12 月 31 日又は買換資産を取得した年の翌年 12 月 31 日から、4 か月以内に適用を受けた年分についての修正申告書を提出しなければなりません。</p> <p>また、措法 41 の 5 ④（繰越控除の特例）の適用を受けた者が、買換資産を取得した年の翌年 12 月 31 日までに買換資産を居住の用に供しない場合には同日から、それぞれ 4 か月以内に適用を受けた年分についての修正申告書を提出しなければなりません。</p>

項 目	内 容
特例を適用する場合の申告の要否	<p>【留意事項】</p> <p>以下の特例を適用する場合、確定申告書を提出する必要がない者については、特例を適用するために確定申告書等を提出する必要はありません。</p> <p>① 措法 33 の 4（収用交換等の譲渡所得等の 5,000 万円の特別控除）</p> <p>② 措法 34（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の 2,000 万円の特別控除）</p> <p>③ 措法 34 の 2（特定住宅地造成事業等のために土地等を譲渡した場合の 1,500 万円の特別控除）</p> <p>なお、措法 34 の 3（農地保有の合理化等のために農地等を譲渡した場合の 800 万円控除）や、措法 35①（居住用財産を譲渡した場合の 3,000 万円の特別控除）など、申告要件がある特例については、特例の適用により納付すべき税額が 0 円となる場合でも、確定申告書を提出する必要があります。</p>
各特例の提出書類	<p>【留意事項】</p> <p>令和 3 年 7 月 1 日から、次の場合の区分に応じ、それぞれ次に掲げるいずれかの事項を税務署に提供することにより、登記事項証明書の添付を省略することが可能になりました。</p> <p>なお、令和 2 年分以前の申告書等も対象となります。</p> <p>① 不動産登記事項証明書の添付を省略する場合</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 特例適用の対象となる不動産の所在及び地番又は家屋番号 ・ 特例適用の対象となる不動産の不動産番号 <p>② 商業・法人登記事項証明書の添付を省略する場合</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 法人の商号又は名称及び本店又は主たる事務所の所在地 ・ 会社法人等番号 ・ 法人番号 <p>※ 登記事項証明書の添付を省略する方法（例）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 「譲渡所得の特例の適用を受ける場合の不動産に係る不動産番号等の明細書」又は「取得した不動産に係る不動産番号等の明細書（相続税・贈与税用）」に不動産番号等を記載して提出する。 ・ 登記事項証明書の写し、登記完了証の写し又は登記識別情報通知の写しを提出する。

4 総合譲渡

項 目	内 容
損益通算等	<p>【留意事項】</p> <p>1 ゴルフ会員権の譲渡により生じた損失は、原則として、他の所得との損益通算はできません。</p> <p>2 総合長期譲渡所得から他の所得の計算上生じた損失を控除する場合には、2 分の 1 をする前の金額から控除します（一時所得も同じです。）。</p> <p>3 配偶者居住権又は配偶者敷地利用権が消滅し、その消滅につき対価又は補償金を取得した場合、その対価等の所得区分は総合譲渡所得となります。</p>

5 株式等に係る譲渡所得等

項 目	内 容
所得区分	<p>【留意事項】</p> <p>1 平成 27 年 12 月 31 日以前に発行された公社債（その発行の時ににおいて同族会社が発行したものを除きます。）については、全て「上場株式等」に該当します。</p> <p>2 償還差益につき発行時に源泉徴収された割引債や貸付信託の受益権の譲渡による所得についてはなお非課税とされており（措法 37 の 15）、一般株式等に係る譲渡所得等（措法 37 の 10）及び上場株式等に係る譲渡所得等（措法 37 の 11）のいずれにも含まれません。 また、貸付信託の受益権に係る収益の分配は、源泉分離課税の対象となる利子所得に該当するため、上場株式等に係る譲渡損失の損益通算及び繰越控除（措法 37 の 12 の 2）の対象にならず、源泉徴収で課税が完結します。</p> <p>3 上場株式等に係る利子（特定公社債に係る利子及び公募公社債投資信託に係る収益の分配等）について、総合課税の利子所得を選択することはできません。</p> <p>4 「特定上場株式等の配当等」を申告する場合は、その全てについて、総合課税又は分離課税のいずれかを選択しなければならないこととされています（一部を総合課税、残りを申告分離課税とする申告はできません）。 なお、上場株式等に係る利子所得を申告分離課税、特定上場株式等の配当等を総合課税とすることはできます。</p>
特定口座	<p>【誤り事例 1】 特定口座において譲渡した株式の取得費について、取得時の取引報告書により実際の取得価額と異なっていることが判明したため、特定口座年間取引報告書と異なる金額により申告をした。 ⇒ <u>特定口座年間取引報告書に記載された金額と異なる金額により申告をすることはできない。</u></p> <p>【留意事項 1】 特定口座へ受け入れられた株式の取得価額は、変更することができないため、特定口座年間取引報告書に記載された金額に基づき計算します（国税不服審判所平成 20 年 5 月 19 日裁決）。</p> <p>【誤り事例 2】 甲は医療費控除を受けるため確定申告（収入は公的年金のみ申告）をしたが、確定申告期限後に同年中の源泉徴収口座に係る株式等の譲渡損失を申告した方が有利であることに気付いたため、譲渡損失を計上する旨の更正の請求を行った。 ⇒ <u>源泉徴収口座に係る株式等の譲渡損失を計上せずに確定申告を行った場合には、更正の請求によりその譲渡損失を計上することはできない。</u></p> <p>【留意事項 2】 源泉徴収口座に係る株式等の利子又は配当並びに譲渡所得又は譲渡損失を記載せずに確定申告書を提出した場合には、申告不要制度を選択したこととなります。 したがって、<u>源泉徴収口座に係る株式等の利子又は配当並びに譲渡所得又は譲渡損</u></p>

項 目	内 容
<p>特定口座 (続)</p>	<p>失について確定申告において所得金額に含めずに申告した場合は、その後の修正申告又は更正の請求において、当該所得（損失）金額を計上することはできません。</p> <p>ただし、確定申告書自体を提出していない場合には申告不要制度を選択したことにはなりませんので、源泉徴収口座に係る株式等の利子又は配当並びに譲渡所得又は譲渡損失を記載した期限後申告書を提出することにより所得金額に含めることができます。</p> <p>なお、上記所得（損失）金額を確定申告において所得金額に含めて申告した場合は、その後の修正申告又は更正の請求において、その所得（損失）金額につき申告不要制度を適用して所得金額に含めないものとすることもできません。</p> <p>【その他留意事項】</p> <p>1 源泉徴収口座内の利子及び配当について、申告不要制度を適用するか否かは、その源泉徴収口座ごとに選択する必要があります。</p> <p>※ 源泉徴収口座内の利子及び配当について、利子のみ又は配当のみを申告不要とすることはできません。</p> <p>2 源泉徴収口座内の譲渡損失を申告する場合は、その源泉徴収口座内の利子及び配当についても申告しなければなりません。</p> <p>3 証券会社への入出金は、公社債投資信託（MR F）の譲渡又は取得に当たる場合があり、その場合、特定口座年間取引報告書の収入金額及び取得費の額には、これらの入出金に係る金額も含まれていることとなります。</p>
<p>損益通算及び 繰越控除</p>	<p>【誤り事例】</p> <p>甲は令和 6 年分の上場株式等の譲渡益から令和 4 年分の上場株式等に係る譲渡損失を繰越控除するため、令和 4 年分の期限後申告書及び令和 6 年分の確定申告書を提出した。</p> <p>なお、令和 5 年分については、医療費控除を受けるために確定申告書を令和 6 年 3 月 15 日に既に提出していたことから、更正の請求書を提出した。</p> <p>⇒ 甲は、令和 4 年分の確定申告書を提出する前に令和 5 年分の確定申告書を提出していることから、令和 6 年分において繰越控除の適用を受けることはできない。</p> <p>【上記に係る留意事項】</p> <p>「上場株式等に係る譲渡損失の繰越控除の特例」を適用する場合には、翌年以降、<u>連続して確定申告書を提出することが必要となります。</u></p> <p>また、譲渡損失が発生する年分については、申告書第四表の提出は要しませんが、「所得税及び復興特別所得税の確定申告書付表（上場株式等に係る譲渡損失の損益通算及び繰越控除用）」及び「株式等に係る譲渡所得等の金額の計算明細書」を必ず提出する必要があります。</p> <p>【その他留意事項】</p> <p>1 一般株式等に係る譲渡所得等に係る金額と上場株式等に係る譲渡所得等に係る金額との損益通算を行うことはできません。</p> <p>2 上場株式等を相対取引又は外国に所在する金融商品取引業者（国内において金融商品取引業の認可を受けていないもの）との直接取引により譲渡した場合には、上場株式等に係る利子及び配当との損益通算及び繰越控除をすることはできません</p>

項 目	内 容
損益通算及び繰越控除 (続)	<p>が、その譲渡は「上場株式等に係る譲渡所得等（措法 37 の 11）」には該当するため、他に上場株式等に係る譲渡所得等の金額がある場合には、上場株式等に係る譲渡所得等についてのみ損益通算の対象となります。</p> <p>3 確定申告において、上場株式等に係る譲渡損失の金額（繰越控除額を含みます。）と、上場株式等に係る利子及び配当との損益通算は、利子及び配当について確定申告することを選択し、かつ申告分離課税を選択したものに限られます。 なお、この場合に配当所得について配当控除は適用できません。</p> <p>4 令和 5 年分以前の上場株式等の繰越控除の特例適用者で、令和 6 年中に上場株式等の譲渡による損失と上場株式等の利子及び配当があった場合には、まず、令和 6 年中の上場株式等の譲渡損失と利子及び配当を損益通算します。</p> <p>5 特定管理株式が価値を失った場合の株式等に係る譲渡所得等の課税の特例（措法 37 の 11 の 2）の適用により、譲渡損失とみなされた金額については、上場株式等に係る譲渡損失の損益通算及び繰越控除の特例の適用を受けることができます。</p> <p>6 平成 28 年分から「上場株式等に係る譲渡損失の損益通算（措法 37 の 12 の 2 ①）」及び「上場株式等に係る譲渡損失の繰越控除（措法 37 の 12 の 2 ⑤）」のいずれの特例についても「宥恕規定」が廃止されているため、上場株式等に係る譲渡損失の計算明細書を添付した上で確定申告書（期限後申告書を含みます。）を連続して提出すること等の所定の要件（※）を満たさない限り、これらの特例の適用を受けることはできません。 ※ 措通 37 の 12 の 2－5《更正の請求による更正により上場株式等に係る譲渡損失があることとなった場合》の定めには該当する場合には、更正の請求により譲渡損失の繰越控除が認められる場合があります。</p> <p>【参考】前年分の上場株式等に係る譲渡損失の損益通算及び繰越控除の特例適用可否</p> <pre> graph TD A[既に令和5年分の所得税の確定申告書を提出しているか] -- 提出していない --> B[令和5年分の所得税の期限後申告書を提出することにより、特例適用可能] A -- 提出している --> C[確定申告をしていなかった上場株式等に係る譲渡損失の金額が生じた口座は、源泉徴収口座以外か] C -- 源泉徴収口座以外（簡易申告口座、一般口座） --> D[令和5年分の所得税の更正の請求書を提出することにより特例適用可能] C -- 源泉徴収口座 --> E[特例適用不可 〔源泉徴収口座については申告不要制度〕 を選択したこととなるため] </pre> <p>【注意】 いずれの場合も、<u>令和 6 年分の所得税の確定申告書の提出前に、期限後申告書又は更正の請求書を提出しなければなりません。</u></p>
市県民税関係	<p>【留意事項】 令和 4 年度税制改正において、令和 6 年度（令和 5 年分）以後の個人住民税における特定配当等に係る所得及び特定株式等譲渡所得に係る所得の課税方式を、所得税及び復興特別所得税における課税方式と一致させることとなり、所得税及び復興特別所得税と個人住民税において、それぞれ異なる課税方式（申告⇔申告不要、総合課税⇔分離課税）の選択ができなくなっています。</p>

6 贈与税関係

項 目	内 容																					
贈与による 取得の時期	<div>【誤り事例】</div> <p>甲は、令和6年12月25日に父が契約者（保険料負担者も父）、受取人が甲である生命保険契約の満期を迎えたが、当該満期保険金を令和7年1月に受領したため、令和6年分の贈与税の申告書を提出しなかった。</p> <p>⇒ <u>贈与の時期は、満期日（令和6年12月25日）とされ、令和6年分の贈与税の課税価格に算入しなければならない。</u></p> <div>【上記に係る留意事項】</div> <p>主な「みなし贈与」の場合における贈与時期については、次のとおりです。</p> <table><tr><th>みなし贈与の種類</th><th>贈与により取得したとみなされる財産</th><th>贈与の時期</th></tr><tr><td>生命保険金</td><td>満期等により取得した生命保険金</td><td>保険事故が発生した時</td></tr><tr><td>定期金</td><td>給付事由の発生により取得した定期金の受給権</td><td>定期金給付事由が発生した時</td></tr><tr><td>低額譲受け</td><td>低額譲受けにより受けた利益</td><td>財産を譲り受けた時</td></tr><tr><td>債務免除等</td><td>債務の免除、引受け等により受けた利益</td><td>債務の免除等があった時</td></tr><tr><td>その他利益の享受</td><td>その他の理由により受けた経済的な利益</td><td>利益を受けた時</td></tr><tr><td>信託に関する権利</td><td>委託者以外の者を受益者とする信託の効力が生じた場合等の信託に関する権利又は利益</td><td>信託の効力が生じた時等</td></tr></table> <div>【その他留意事項】</div> <p>贈与により農地を取得した場合の取得時期については、相基通1の3・1の4共―10に基づき取り扱いますが、次の要件の全てに該当する農地の贈与については、<u>同通達にかかわらず農地法の許可又は届出に関する書類を農業委員会に提出した日</u>に贈与があったものとして取り扱って差し支えないとされています。</p> <p>① 所有権移転の許可等の効力が、農業委員会に申請書等を提出した日の属する年の翌年1月1日から3月15日までの間に生じていること。</p> <p>② 贈与税の申告書が、所有権移転の許可等の効力が生じた日からその年の3月15日までの間に提出されていること。</p>	みなし贈与の種類	贈与により取得したとみなされる財産	贈与の時期	生命保険金	満期等により取得した生命保険金	保険事故が発生した時	定期金	給付事由の発生により取得した定期金の受給権	定期金給付事由が発生した時	低額譲受け	低額譲受けにより受けた利益	財産を譲り受けた時	債務免除等	債務の免除、引受け等により受けた利益	債務の免除等があった時	その他利益の享受	その他の理由により受けた経済的な利益	利益を受けた時	信託に関する権利	委託者以外の者を受益者とする信託の効力が生じた場合等の信託に関する権利又は利益	信託の効力が生じた時等
みなし贈与の種類	贈与により取得したとみなされる財産	贈与の時期																				
生命保険金	満期等により取得した生命保険金	保険事故が発生した時																				
定期金	給付事由の発生により取得した定期金の受給権	定期金給付事由が発生した時																				
低額譲受け	低額譲受けにより受けた利益	財産を譲り受けた時																				
債務免除等	債務の免除、引受け等により受けた利益	債務の免除等があった時																				
その他利益の享受	その他の理由により受けた経済的な利益	利益を受けた時																				
信託に関する権利	委託者以外の者を受益者とする信託の効力が生じた場合等の信託に関する権利又は利益	信託の効力が生じた時等																				
各特例の 提出書類	<div>【留意事項】</div> <p>1 各特例の適用を受けるために、贈与税の申告の添付書類として戸籍の謄本又は戸籍の抄本を提出する場合においては、<u>謄本又は抄本の原本</u>を提出しなければならないこととされています（相続税の場合とは異なり、これらの書類をコピーしたものを含む旨の規定は設けられていません。）。</p> <p>2 登記事項証明書（原本）の添付省略については、「各特例の提出書類」（21ページ）を参照してください。</p> <p>なお、贈与税の場合は、申告書に不動産番号等を記載することによっても、登記事項証明書（原本）の添付が省略できます。</p>																					
適用税率	<div>《直系尊属から贈与を受けた場合の贈与税の税率の特例》</div> <div>【留意事項】</div> <p>1 直系尊属（父母又は祖父母等）からの贈与により財産を取得した者（その年の1月1日において18歳以上（令和4年3月31日以前の贈与については20歳以上））のその財産に係る贈与税額は、特例税率を乗じて算出します。</p>																					

項 目	内 容
適用税率 (続)	<p>2 特例税率を適用する場合で、基礎控除額（110 万円）を差し引いた後の課税価格が 300 万円を超えるときは、申告書とともに受贈者の戸籍謄本又は抄本その他の書類で、その受贈者の氏名、生年月日、その受贈者が贈与者の直系卑属に該当することを証する書類を申告書に添付する必要があります。</p> <p>なお、平成 27 年分以降の贈与税の申告において、同一の贈与者からの贈与につき、上記の書類の添付をした上で申告書を提出していた場合には、申告書第一表にその贈与税申告書を提出した年分及び税務署名を記載することで、上記添付書類の提出を省略できます。</p>
相法 21 条の 6	<p>《贈与税の配偶者控除の特例》</p> <p>【誤り事例】</p> <p>甲は、配偶者から令和 6 年 11 月に土地（評価額 1,000 万円）及び現金 1,100 万円の贈与を受けて、その土地の上に居住用家屋を新築する請負契約を締結した。家屋は令和 7 年 5 月に完成予定であったが、令和 7 年 3 月 15 日の時点において新築の工事が完了に準ずる状態（屋根を有し、土地に定着した建造物として認められる時以後の状態）にあったことから、本特例を適用して申告をした。</p> <p>⇒ <u>令和 7 年 3 月 15 日までに居住用不動産の取得及び居住開始をしていないため、この特例を適用することはできない。</u></p> <p>【留意事項】</p> <p>贈与税の配偶者控除の特例について、贈与を受けた金銭で居住用不動産を取得する場合には、原則として、贈与を受けた年の翌年 3 月 15 日までに不動産の取得を行い、かつ、同日までに居住を開始する必要があります。</p> <p>※ 「住宅取得等資金の非課税」とは異なり、贈与を受けた年の翌年 3 月 15 日の時点において、①不動産の取得をしたが居住を開始していない場合又は②居住用の家屋の建築中で、新築の工事が完了に準ずる状態（屋根を有し、土地に定着した建造物として認められる時以後の状態）にある場合は、特例を適用することができません。</p>
相法 21 条の 9 措法 70 条の 2 の 6	<p>《相続時精算課税の特別控除の特例》</p> <p>【誤り事例】</p> <p>贈与者は、令和 6 年 7 月 10 日に 60 歳になったことから、同年 8 月 1 日に子（30 歳）に土地の贈与を行い、子は当該贈与について相続時精算課税制度を適用する旨の贈与税の申告を行った。</p> <p>⇒ <u>贈与者については、令和 6 年 1 月 1 日において 59 歳であったためこの特例を適用することはできない。</u></p> <p>【留意事項】</p> <p>1 原則として、相続時精算課税の特別控除の特例の適用があるのは、贈与者が、<u>贈与を行った年の 1 月 1 日において 60 歳以上（令和 6 年分の贈与については、昭和 39 年 1 月 2 日以前に生まれた者）</u>の直系尊属であり、また、受贈者が、<u>贈与を受けた年の 1 月 1 日において 18 歳以上（令和 6 年分の贈与については、平成 18 年 1 月 2 日以前に生まれた者）</u>の直系卑属である推定相続人又は孫である場合に限られます。</p> <p>2 相続時精算課税の特例を受ける場合には、相続時精算課税適用財産が 110 万円以下の場合は<u>申告期限内</u>に相続時精算課税選択届出書及び添付書類を、相続時精算</p>

項 目	内 容
相法 21 条の 9 措法 70 条の 2 の 6 (続)	<p>課税適用財産が 110 万円を超える場合には<u>申告期限内</u>に贈与税の申告書、相続時精算課税選択届出書及び添付書類を提出しなければなりません。</p> <p>3 2 年目以降は、<u>申告期限内</u>に申告書の提出がない場合には、特別控除額の残額があっても特別控除することはできません。</p> <div style="border: 1px dashed black; padding: 10px; margin: 10px 0;"> <p>【誤り事例】</p> <p>甲は、令和 6 年 4 月 1 日に父及び母から現金 100 万円ずつの贈与を受け、それぞれの贈与について初めて相続時精算課税制度を選択することとした。各特定贈与者から受けた贈与財産の価額は、共に相続時精算課税に係る基礎控除額（110 万円）の範囲内であるため、各特定贈与者に係る相続時精算課税選択届出書及び添付書類を申告期限内に提出した。</p> <p>⇒ 本件では、父及び母から贈与を受けた相続時精算課税適用財産の価額の合計額が相続時精算課税に係る基礎控除額（110 万円）を超えるため、甲が両者からの贈与について、共に相続時精算課税の特別控除の特例の適用を受けるためには、相続時精算課税選択届出書及び添付書類のみならず、贈与税の申告書を申告期限内に提出する必要がある。</p> </div> <p>【留意事項】</p> <p>同一年中に、2 人以上の特定贈与者から贈与により財産を取得した場合の相続時精算課税に係る基礎控除額 110 万円は、特定贈与者ごとの贈与税の課税価格であん分します。</p> <p>なお、特定贈与者以外の個人からの贈与については、別途、暦年課税の基礎控除の適用があります。</p>
住宅取得等資金 (措法 70 条の 2 措法 70 条の 3)	<p>《直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の贈与税の非課税》 《住宅取得等資金の贈与を受けた場合の相続時精算課税選択の特例》</p> <div style="border: 1px dashed black; padding: 10px; margin: 10px 0;"> <p>【誤り事例 1】</p> <p>甲は、令和 2 年に父から贈与を受けた財産について相続時精算課税制度を適用して申告していた。今回、令和 6 年に父から住宅取得等資金の贈与を受けて自宅を新築したため、「直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の贈与税の非課税の特例（措法 70 条の 2）」の適用を受けたい旨を申し出たところ、過去に父からの贈与については相続時精算課税制度を選択していることから、この特例の適用を受けることはできない旨の指導を受けたため、この特例の適用を断念しようとしている。</p> <p>⇒ <u>過去に相続時精算課税制度を選択している贈与者からの贈与であっても、この特例を適用することはできる。</u></p> </div> <p>【留意事項 1】</p> <p>「住宅取得等資金の非課税」は、過去に相続時精算課税制度を選択している贈与者からの贈与であっても他の要件を満たす場合には、適用することができます。</p> <p>なお、「住宅取得等資金の非課税」を適用した財産は、非課税となることから、贈与者の相続開始時に相続税の課税価格に含める必要はありません。</p> <div style="border: 1px dashed black; padding: 10px; margin: 10px 0;"> <p>【誤り事例 2】</p> <p>甲は、令和 6 年に父から住宅取得等資金の贈与を受けて自宅（登記事項証明書に記載された床面積：241 ㎡）を新築し、同年中に居住を開始したため、「直系尊</p> </div>

項 目	内 容
住宅取得等資金 (続) (措法 70 条の 2 措法 70 条の 3)	<div data-bbox="341 244 1426 416" style="border: 1px dashed black; padding: 5px;"> <p>属から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の贈与税の非課税の特例（措法 70 条の 2）」を適用して申告をした。</p> <p>⇒ <u>新築をした自宅の床面積が 240 ㎡を超えていることから、この特例を適用することはできない。</u></p> </div> <p>【留意事項 2】</p> <p>「住宅取得等資金の非課税」については、新築等をする家屋の床面積が 40 ㎡以上 240 ㎡以下という要件が設けられているため、その家屋の床面積が 240 ㎡を超える場合には適用をすることはできません。</p> <p>なお、「住宅取得等資金の贈与を受けた場合の相続時精算課税選択の特例」については、床面積の上限は定められていませんので、他の要件を満たす場合には適用することができます。</p> <div data-bbox="341 730 1426 1061" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>《参考》床面積について</p> <p>新築等をした家屋の床面積は、<u>登記簿上表示される床面積</u>（2 階以上の場合はその合計）によります。</p> <p>なお、その一部が受贈者の居住の用以外の用に供される家屋(店舗兼住宅等)については、居住の用以外の用に供される部分の床面積を含めた家屋全体の床面積により判定します。</p> <p>また、2 人以上の者で共有されている家屋についても、その家屋全体の床面積により判定することに留意してください。</p> </div> <div data-bbox="341 1106 1426 1391" style="border: 1px dashed black; padding: 5px;"> <p>【誤り事例 3】</p> <p>甲は、父から住宅取得等資金の贈与を受け、令和 6 年 11 月 30 日に建売住宅（マンション）の売買契約を締結し、頭金を支払ったが、当該住宅の引渡しは、令和 7 年 3 月末の予定であるにもかかわらず、この特例を適用する旨の贈与税の申告書を提出した。</p> <p>⇒ <u>令和 7 年 3 月 15 日までに住宅を取得していないことから、この特例を適用することはできない。</u></p> </div> <p>【留意事項 3】</p> <p>この特例を適用する場合における「新築」には、令和 7 年 3 月 15 日において屋根（その骨組みを含みます。）を有し、土地に定着した建造物として認められる時以後の状態にあるものが含まれることとされています。</p> <p>しかし、「取得」には、これらの状態にあるものが含まれないため、贈与を受け金銭を建売住宅又は分譲マンションの取得の対価に充てている場合には、令和 7 年 3 月 15 日までにその引渡しを受けていなければ、特例の適用を受けることはできません。</p> <div data-bbox="341 1715 1426 2042" style="border: 1px dashed black; padding: 5px;"> <p>【誤り事例 4】</p> <p>甲（夫）と乙（妻）は、令和 6 年にそれぞれの父から住宅取得等資金の贈与を受けた。甲（夫）は、贈与を受けた資金により土地を購入し、乙は贈与を受けた資金と自己資金により、甲の購入した土地の上に自宅を新築した。</p> <p>なお、甲と乙は令和 7 年 3 月 15 日までに新築した自宅に居住を開始していることから、甲、乙共に「直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の贈与税の非課税の特例（措法 70 条の 2）」を適用して申告をした。</p> <p>※ 家屋は乙の単独取得である。</p> </div>

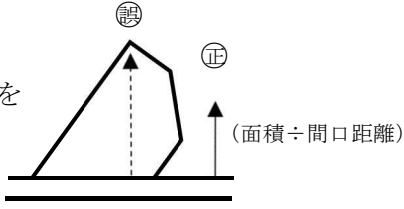
項 目	内 容						
住宅取得等資金 (続) (措法 70 条の 2 措法 70 条の 3)	<p>⇒ 甲は、取得した土地の上に令和 7 年 3 月 15 日までに住宅用家屋を新築していないことから、この特例を適用することはできない。</p> <p>【留意事項 4】</p> <p>「住宅取得等資金」の範囲には、住宅用家屋の取得だけでなく、住宅用家屋の新築に先行してするその敷地の用に供される土地等の取得のための資金も含まれます。</p> <p>ただし、贈与を受けた翌年 3 月 15 日までに、取得した土地等の上に住宅用家屋を新築・取得していない場合は、住宅取得等資金の贈与税の非課税及び相続時精算課税選択の特例の適用はありません。</p> <p>したがって、上記事例のように、期限までに取得した土地の上に住宅用家屋が新築され、居住を開始した場合であっても、<u>贈与を受けた本人が家屋を新築し、その家屋に持分を有していない場合には特例を適用することができないことに留意してください。</u></p> <p>【その他留意事項】</p> <p>1 「住宅取得等資金の非課税」の適用後の残額には、暦年課税にあつては基礎控除（110 万円）を適用することができ、また、相続時精算課税にあつては相続時精算課税に係る基礎控除（110 万円）の適用後の残額について特別控除（2,500 万円）を適用することができます。</p> <p>なお、贈与者が令和 6 年 1 月 1 日時点において 60 歳未満の場合、「住宅取得等資金の非課税」と「住宅取得等資金の贈与を受けた場合の相続時精算課税選択の特例」を併用する場合には、特例ごとに要件を満たす必要があることに留意する必要があります。</p> <p>2 平成 21 年分から令和 5 年分までの贈与税の申告で、「住宅取得等資金の非課税」を適用している場合は、令和 6 年分の贈与について「住宅取得等資金の非課税」の適用はできません。</p> <p>《参考》非課税限度額（令和 6 年分）</p> <table border="1"> <tr> <th colspan="2">住宅用家屋の種類</th></tr> <tr> <td>省エネ等住宅</td><td>左記以外の住宅</td></tr> <tr> <td>1,000 万円</td><td>500 万円</td></tr> </table> <p>3 贈与を受けた金銭のうち、不動産仲介手数料や不動産取得税等の付随費用に充てられた部分については、「住宅取得等資金の非課税」の適用を受けることはできません。</p> <p>4 取得した住宅用家屋が経過年数や耐震基準を満たしていない場合であっても、取得の日までに、同日以後耐震改修を行うことについて、都道府県知事等に申請等を行い、かつ、令和 7 年 3 月 15 日までに耐震改修によりその住宅用家屋が耐震基準に適合すると証明されたときは、「住宅取得等資金の非課税」を適用することができます。</p> <p>5 「住宅取得等資金の非課税」の適用を受けるためには、取得期限（贈与を受けた年の翌年 3 月 15 日）までに、住宅取得等資金の全額を充てて住宅用の家屋の新築又は取得等をし、居住期限（贈与を受けた年の翌年 12 月 31 日）までにその家屋に</p>	住宅用家屋の種類		省エネ等住宅	左記以外の住宅	1,000 万円	500 万円
住宅用家屋の種類							
省エネ等住宅	左記以外の住宅						
1,000 万円	500 万円						

項 目	内 容										
住宅取得等資金 (続) <div>〔措法 70 条の 2 措法 70 条の 3〕</div>	<p>居住する必要があります。</p> <p>6 贈与者である「直系尊属」には、受贈者の養親及び当該養親の直系尊属は含まれますが、下記の者は含まれません（措通 70 の 2－1）。</p> <p>また、直系尊属から贈与を受けた場合の贈与税の税率の特例（措法 70 条の 2 の 5）においても同様です。</p> <p>（1）受贈者の配偶者の直系尊属（民法第 727 条《縁組による親族関係の発生》に規定する親族関係がある場合を除く。（2）において同じ。）</p> <p>（2）受贈者の父母が養子の縁組による養子となっている場合において、その受贈者が当該養子の縁組前に出生した子である場合の当該父母の養親及びその養親の直系尊属</p> <p>（3）受贈者が民法第 817 条の 2《特別養子縁組の成立》第 1 項に規定する特別養子縁組による養子である場合のその実方の父母及び実方の直系尊属</p> <p>（注）養親及びその養親の直系尊属から住宅取得等資金を贈与により取得した場合において、当該贈与の時に民法第 727 条に規定する親族関係がないときは、「住宅取得等資金の非課税」の適用はありません。</p> <p>【所得税の確定申告に関連して特に留意すべき事項】</p> <p>1 「住宅取得等資金の非課税」又は「住宅取得等資金の贈与を受けた場合の相続時精算課税選択の特例」の適用を受ける人が、所得税の「（特定増改築等）住宅借入金等特別控除」の適用を受ける場合には、住宅等の取得等の対価の額又は費用の額から、住宅取得等資金の贈与の特例を受けた部分の金額（非課税金額又は特別控除額）を控除しなければなりません。</p> <p>2 令和 6 年分の所得税に係る合計所得金額が2,000万円（住宅取得等資金を充てて新築等をした住宅用家屋の床面積が40㎡以上50㎡未満である場合は1,000万円）を超える場合には、「住宅取得等資金の非課税」を適用することはできません。</p> <div><p>《参考》住宅取得等に関連する所得税及び贈与税の特例と所得制限について</p><p>住宅取得等に関連する所得税及び贈与税の特例については、次のとおり適用年分における合計所得金額に制限が設けられているものがありますので、注意してください。</p><table><tr><th colspan="2">特例等</th><th>所得制限</th></tr><tr><td rowspan="3">所得 税 関 係</td><td>(特定増改築等) 住宅借入金等特別控除</td><td>合計所得金額 2,000 万円（家屋の床面積が 40 ㎡以上 50 ㎡未満である場合は 1,000 万円）以下の年分のみ適用</td></tr><tr><td>居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の損益通算及び繰越控除の特例（措法 41 条の 5）</td><td>損益通算 所得制限なし 繰越控除 合計所得金額 3,000 万円以下の年分のみ適用（各年において判定）</td></tr><tr><td>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（措法 41 条の 5 の 2）</td><td>損益通算 所得制限なし 繰越控除 合計所得金額 3,000 万円以下の年分のみ適用（各年において判定）</td></tr></table></div>	特例等		所得制限	所得 税 関 係	(特定増改築等) 住宅借入金等特別控除	合計所得金額 2,000 万円（家屋の床面積が 40 ㎡以上 50 ㎡未満である場合は 1,000 万円）以下の年分のみ適用	居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の損益通算及び繰越控除の特例（措法 41 条の 5）	損益通算 所得制限なし 繰越控除 合計所得金額 3,000 万円以下の年分のみ適用（各年において判定）	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（措法 41 条の 5 の 2）	損益通算 所得制限なし 繰越控除 合計所得金額 3,000 万円以下の年分のみ適用（各年において判定）
特例等		所得制限									
所得 税 関 係	(特定増改築等) 住宅借入金等特別控除	合計所得金額 2,000 万円（家屋の床面積が 40 ㎡以上 50 ㎡未満である場合は 1,000 万円）以下の年分のみ適用									
	居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の損益通算及び繰越控除の特例（措法 41 条の 5）	損益通算 所得制限なし 繰越控除 合計所得金額 3,000 万円以下の年分のみ適用（各年において判定）									
	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（措法 41 条の 5 の 2）	損益通算 所得制限なし 繰越控除 合計所得金額 3,000 万円以下の年分のみ適用（各年において判定）									

項 目	内 容												
住宅取得等資金 (続) <div>〔措法 70 条の 2 措法 70 条の 3〕</div>	<table><tr><td></td><td></td><td>て判定)</td></tr><tr><td rowspan="3">贈 与 税 関 係</td><td>直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の贈与税の非課税 (措法 70 条の 2)</td><td>合計所得金額 2,000 万円 (取得した住宅用家屋の床面積が 40 m²以上 50 m²未満の場合は 1,000 万円) 以下</td></tr><tr><td>住宅取得等資金の贈与を受けた場合の相続時精算課税選択の特例 (措法 70 条の 3)</td><td>制限なし</td></tr><tr><td>相続時精算課税 (相法 21 条の 9、措法 70 条の 2 の 6)</td><td>制限なし</td></tr></table>					て判定)	贈 与 税 関 係	直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の贈与税の非課税 (措法 70 条の 2)	合計所得金額 2,000 万円 (取得した住宅用家屋の床面積が 40 m ² 以上 50 m ² 未満の場合は 1,000 万円) 以下	住宅取得等資金の贈与を受けた場合の相続時精算課税選択の特例 (措法 70 条の 3)	制限なし	相続時精算課税 (相法 21 条の 9、措法 70 条の 2 の 6)	制限なし
		て判定)											
贈 与 税 関 係	直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の贈与税の非課税 (措法 70 条の 2)	合計所得金額 2,000 万円 (取得した住宅用家屋の床面積が 40 m ² 以上 50 m ² 未満の場合は 1,000 万円) 以下											
	住宅取得等資金の贈与を受けた場合の相続時精算課税選択の特例 (措法 70 条の 3)	制限なし											
	相続時精算課税 (相法 21 条の 9、措法 70 条の 2 の 6)	制限なし											
個人版 事業承継税制 <div>〔措法 70 条の 6 の 8〕</div>	<p>《個人の事業用資産についての贈与税の納税猶予及び免除》</p> <p>【留意事項】</p> <p>1 この特例の適用に当たっては、都道府県知事に対し「個人事業承継計画」(認定経営革新等支援機関による所見の記載があるもの)を提出し、その確認を受けるほか、贈与後に都道府県知事による「円滑化法の認定」も受ける必要があることに留意してください。</p> <p>なお、「個人事業承継計画」及び「円滑化法の認定」に関する都道府県知事への申請は、<u>贈与を受けた年の翌年 1 月 15 日までに</u>、先代事業者の主たる事務所が所在する都道府県知事に対し行う必要があります。</p> <p>2 期限後申告となった場合には、この特例の適用を受けることはできません (有恕規定は設けられていません。)</p> <p>3 先代事業者と生計を一にする親族が有する資産のうち、一定の要件を満たす事業用資産の贈与についてはこの特例の適用対象となりますが、この場合その親族からの贈与は<u>先代事業主からの承継 (贈与・相続) 後 1 年以内</u>にされたものに限られます。</p> <p>4 先代事業者が営む事業が不動産貸付業、駐車場業又は駐輪場業である場合には、その規模、設備の状況及び営業形態等を問わず、この特例の適用対象からは除かれています。</p> <p>5 宅地等及び家屋等の贈与とともに債務の引受けがあった場合、贈与税の申告書の提出により納付すべきものの額の計算については、宅地等及び家屋等の価額は贈与時における<u>通常取引価額</u>に相当する金額によることになります。</p> <p>なお、この場合の納税猶予分の贈与税額の計算については、<u>財産評価基本通達の定めによって算定した金額 (相続税評価額)</u>によることになります。</p>												
法人版 事業承継税制 【特例措置】 <div>〔措法 70 条の 7 の 5〕</div>	<p>《非上場株式等についての贈与税の納税猶予及び免除の特例》</p> <p>【誤り事例】</p> <p>甲は、父 (先代経営者) と兄 (会社の代表権を有していたことはない。) から特例認定贈与承継会社の非上場株式の贈与を受けて、各贈与について非上場株式等についての贈与税の納税猶予及び免除の特例 (措法 70 条の 7 の 5) を適用する旨の申告書を提出した。なお、先行贈与 (先代経営者である父からの贈与) については、相続時精算課税制度を選択し、当該先行贈与分については納付すべき税</p>												

項 目	内 容
<p>法人版 事業承継税制 【特例措置】 (続)</p> <p>〔措法 70 条の 7 の 5 〕</p>	<div style="border: 1px dashed black; padding: 5px; margin-bottom: 10px;"> <p>額が生じていない。 ⇒ <u>後発贈与（兄からの贈与）については、贈与者要件（代表者経験等）を満たしていないため、この特例を適用することはできない。</u></p> </div> <p>【上記に係る留意事項】 先行贈与について、相続時精算課税制度の適用等により猶予税額が生じていない場合には、措令 40 条の 8 の 5 ①に規定する「措法 70 条の 7 の 5 の規定の適用に係る贈与」には該当しないこととなります。そうすると、後発贈与（その他親族からの贈与）が「最初の措法 70 条の 7 の 5 の適用に係る贈与」と判定せざるを得ないことから、結果として後発贈与について<u>贈与者要件（代表者経験等）を満たしていない場合には、この特例を適用することはできません。</u></p> <p>【その他留意事項】</p> <p>1 法人版事業承継税制に係る特例措置の適用に当たっては、都道府県知事に対し「特例承継計画」（認定経営革新等支援機関による所見の記載があるもの）を提出し、その確認を受けるほか、株式の贈与後に都道府県知事による「円滑化法の認定」も受ける必要があることに留意してください。 なお、「特例承継計画」及び「円滑化法の認定」に関する都道府県知事への申請は、<u>贈与を受けた年の翌年 1 月 15 日までに</u>、会社の主たる事務所が所在する都道府県に対し行う必要があります。</p> <p>2 期限後申告となった場合には、事業承継税制に係る特例措置の適用を受けることはできません（宥恕規定は設けられていません）。 ※ 事業承継税制に係る一般措置についても同様です。</p> <p>3 贈与者（先代経営者）が複数の受贈者（後継者）に非上場株式等を贈与して事業承継税制に係る特例措置の適用を受ける場合には、最初に行われた贈与と同一年中の贈与に限り特例措置を適用することができます。 ※ 同一の贈与者が翌年以降に同一会社の非上場株式等の贈与を行う場合は、当該翌年以降の贈与について特例措置の適用を受けることはできません。</p>

7 財産評価関係

項 目	内 容
奥行価格補正	<p>【誤り事例】 奥行が一定でない土地について、正面路線から一番長い距離を奥行距離として、奥行価格補正率を適用して評価した。</p>  <p>路線価 × 奥行価格補正率 × 地積 = 評価額</p> <p>【留意事項】 奥行距離は、原則として正面路線価に対し垂線的な奥行距離によります。 ただし、奥行距離が一定でない不整形地については、実際の奥行距離を限度として、不整形地の面積を間口距離で除して算出した計算上の奥行距離によります。</p>
雑種地の評価	<p>【誤り事例】 倍率地域内にある雑種地（駐車場等）について、その雑種地の固定資産税評価額に宅地の評価倍率を乗じて評価した。 (雑種地の) 固定資産税評価額 × 宅地の評価倍率 = 評価額</p> <p>【留意事項】 倍率地域内にある雑種地の評価は、その雑種地と状況が類似する付近の土地の価額を基として計算します。宅地に比準して評価する場合^{注1}は、次のとおりです。</p> <p>① 近傍宅地の1㎡当たりの固定資産税評価額 × 宅地の評価倍率 = 1㎡当たりの価額 (A)</p> <p>② {A × 画地補正率 × (1 - しんしゃく割合^{注2}) - 1㎡当たりの宅地造成費} × 地積 = 評価額</p> <p>注1 評価対象地の周囲が純農地、純山林又は純原野である場合には、付近の純農地、純山林又は純原野の価額を基として評価します。</p> <p>2 「しんしゃく割合」は、市街化調整区域に所在する雑種地で、家屋の建築が不可能な場合は50%、家屋の建築が可能な場合は30%、宅地と同等の価格で取引が行われている実態があると認められる場合は0%となります。</p>
転用許可を受けた農地の評価	<p>【誤り事例】 市街化調整区域内にある農地について、農地法第5条の許可を受けて贈与された場合に、農地としての固定資産税評価額に農地の評価倍率を乗じて評価した。</p> <p>【留意事項】 農地法第5条の許可を受けている農地については、評価上は市街地農地となりますので、その農地が宅地であるとした場合の価額からその農地を宅地に転用する場合に通常必要と認められる宅地造成費相当額を控除して評価します。</p>
地積規模の大きな宅地の評価	<p>【誤り事例】 市街地農地等について「地積規模の大きな宅地の評価」を適用する場合に、宅地造成費相当額を控除せず評価した。</p> <p>【留意事項】 「地積規模の大きな宅地の評価」における規模格差補正率に宅地造成費相当額は反映されていないので、個々の農地等の状況に応じて宅地造成費相当額を控除して評価します。</p>

項 目	内 容
居住用の区分所有財産の評価	<p>【留意事項】 令和6年1月1日以後に相続、遺贈又は贈与により取得した「居住用の区分所有財産」の価額は、新たに定められた個別通達により評価することとなりますが、以下の点に留意願います。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 原則として、登記簿上の種類に「居宅」を含むものが当該通達を適用します。構造上、主として居住の用途に供することができるもの以外のもの（事業用のテナント物件など）は、当該通達の適用はありません。 2 評価乖離率が零又は負数（マイナス）の場合には、区分所有権及び敷地利用権の価額は評価しません（評価額を零とする。）。
取引相場のない株式（出資） 「評価明細書第5表」	<p>【留意事項】 帳簿に負債として記載のある各種引当金、固定資産に係る減価償却累計額等については、次により記載します。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 固定資産に係る減価償却累計額、特別償却準備金及び圧縮記帳に係る引当金又は積立金の金額がある場合には、それらの金額をそれぞれの引当金等に対応する資産の帳簿価額から控除した金額をその固定資産の「帳簿価額」とします。（「資産の部」） 2 貸倒引当金、退職給与引当金、納税引当金及びその他の引当金、準備金並びに繰延税金負債に相当する金額は、負債に該当しないものとするため、「相続税評価額」欄及び「帳簿価額」欄へは計上しません。（「負債の部」）

【参考１】主な収用補償金の課税区分一覧表

補 償 金 の 種 類		税法適用上の区分	所 得 区 分	摘 要
土地の取得に係る補償		対価補償金	分離譲渡所得	棚卸資産を除く。
土地に関する所有権以外の権利の消滅に係る補償				
移 建 転 物 等 料 の	建物移転料	移転補償金	一時所得	実際に建物等を取り壊した場合には対価補償金として分離譲渡所得とすることができる。ただし、棚卸資産を除く。
	工作物移転料			
動産移転料		移転補償金	一時所得	交付の目的に従って支出した場合には、総収入金額に算入しない（支出後残額が生じた場合は、一時所得の金額の計算上、総収入金額に算入する。）。
仏壇・神棚移転料				
仮住居補償				
仮倉庫補償				
仮車庫補償				
家賃減収補償		収益補償金	不動産所得	—
借家・借間人補償		対価補償金	総合譲渡所得	—
配偶者居住権、配偶者敷地利用権の消滅等に係る補償金		対価補償金	総合譲渡所得	—
墳墓改葬料		精神補償金	非課税	—
弔祭料				
祭祀料（遷座祭典料）				
移 転 雑 費	移転先選定に要する費用	移転補償金	一時所得	交付の目的に従って支出した場合には、総収入金額に算入しない（支出後残額が生じた場合は、一時所得の金額の計算上、総収入金額に算入する。）。 ※ 建物等を取り壊した場合でも、対価補償金とすることはできない。
	法令上の手続に要する費用			
	転居通知費・移転旅費			
		その他雑費	補償の実体的な内容に応じて判定	
就業不能補償		収益補償金	事業又は雑所得	—
立 木	庭木	移転補償金	一時所得	伐採をした場合は総合譲渡所得
	用材林	対価補償金	山林所得	所有期間が5年を超えるもの
	収穫樹	移転補償金	一時所得	伐採をした場合は総合譲渡所得
営業補償		収益補償金	事業又は雑所得	—
特産物補償				—
天恵物補償				—
飲料水補償		その他の補償金	一時所得	—
し尿処理補償				—

【参考2】主な譲渡所得の特例一覧表

区分	譲渡損益	新資産の取得	特 例
自己の居住用財産の譲渡	譲渡益(+)	—	居住用財産を譲渡した場合の3,000万円の特別控除（措法35①）
		—	居住用財産を譲渡した場合の軽減税率の特例（措法31の3） ⇒ 軽減税率（所得税10%、住民税4%）（※ 課税長期譲渡所得金額6,000万円までの部分）
		○	特定の居住用財産の買換え（交換）の特例（措法36の2（36の5）） ⇒ 課税の繰延べ
	譲渡損(—)	○	居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の損益通算及び繰越控除（措法41の5）
		—	特定居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除（措法41の5の2）
収用等による譲渡	譲渡益(+)	○	収用等に伴い代替資産を取得した場合の課税の特例（措法33） ⇒ 課税の繰延べ
		—	収用交換等の譲渡所得等の特別控除（措法33の4） ⇒ 5,000万円特別控除
		—	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の特別控除（措法34） ⇒ 2,000万円特別控除
		—	特定住宅地造成事業等のために土地等を譲渡した場合の特別控除（措法34の2） ⇒ 1,500万円特別控除
		—	農地保有の合理化等のために農地等を譲渡した場合の特別控除（措法34の3） ⇒ 800万円特別控除
事業用資産の譲渡	譲渡益(+)	○	特定の事業用資産の買換えの場合の譲渡所得の特例（措法37） ⇒ 課税の繰延べ
		—	被相続人の居住用財産に係る譲渡所得の特別控除の特例（措法35③） 相続財産を譲渡した場合の取得費の加算の特例（措法39） ⇒ 相続税額を取得費に加算
その他	譲渡益(+)	—	優良住宅地の造成等のために土地等を譲渡した場合の軽減税率の特例（措法31の2） ⇒ 軽減税率（所得税10%、住民税4%）適用（※ 課税長期譲渡所得金額 2,000万円までの部分）
		—	国や地方公共団体等に対して短期保有の土地等を譲渡した場合の軽減税率の特例（措法32③） ⇒ 軽減税率（所得税15%、住民税5%）適用
		—	特定期間に取得をした土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の特別控除（措法35の2） ⇒ 1,000万円特別控除 ※ 平成21年及び平成22年に取得した土地等の譲渡に適用。用途は問わない。
		—	低未利用土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の特別控除（措法35の3） ⇒ 100万円特別控除 ※ 令和2年7月1日以後の譲渡に適用。
		○	固定資産を交換した場合の譲渡所得の特例（所法58） ⇒ 譲渡なしとみなす
		—	保証債務を履行するために資産を譲渡した場合の課税の特例（所法64②） ⇒ 譲渡なしとみなす

※ 各特例の適用に当たっては、適用要件を確認してください。

個人の方が株式等や土地・建物等を譲渡した場合の

令和6年度 税制改正のあらまし

このあらましは、令和6年3月30日付で公布された「所得税法等の一部を改正する法律（令和6年法律第8号）」等の主な改正の概要を掲載しています。

【株式等を譲渡した場合の特例等についての改正（主なもの）】

1 特定口座制度の改正

「特定口座内保管上場株式等の譲渡等に係る所得計算等の特例」について、特定口座に受け入れることができる上場株式等の範囲に、次の上場株式等が追加されました。

- (1) 非課税口座内の上場株式等について与えられた一定の新株予約権等の行使又は取得事由の発生により上場株式等の取得をした場合（その上場株式等の取得について、金銭の払込みを要する場合に限り、）で、その取得する上場株式等の全てを、その行使又は取得事由の発生の時に、その非課税口座と同一の金融商品取引業者等に開設する特定口座に係る振替口座簿に記載する等の方法により受け入れるもの（措令 25 の 10 の 2 ⑭二十九）。
- (2) 居住者等が同一の金融商品取引業者等に開設する非課税口座及び特定口座に係る同一銘柄の上場株式等について生じた株式の分割等の事由により取得する上場株式等（その非課税口座又は特定口座に受け入れることができるものを除きます。）（措令 25 の 10 の 2 ⑭三十）。

《適用時期》

上記(1)の改正は、令和6年4月1日以後に一定の新株予約権等の行使又は取得事由の発生により特定口座に受け入れる上場株式等について適用されます。

上記(2)の改正は、令和6年4月1日以後に株式の分割等の事由により特定口座に受け入れる上場株式等について適用されます。

2 エンジェル税制に関する改正

- (1) 「特定中小会社が発行した株式の取得に要した金額の控除等」について、次の措置が講じられました。
 - イ 適用対象となる特定株式の取得に要した金額に、その特定株式が一定の株式会社により発行された一定の新株予約権の行使により取得をしたものである場合におけるその新株予約権の取得に要した金額を含むこととされました（措法 37 の 13①、措令 25 の 12④）。
 - ロ 適用対象に、一定の株式会社により発行される特定株式を一定の信託を通じて取得をする方法が加えられました（措法 37 の 13①一、二イ、中小企業等経営強化法施行規則 11④）。
 - ハ 特例の適用を受けた年の翌年以後の各年分における控除対象特定株式に係る同一銘柄株式の取得価額の計算方法について、「特定新規中小会社が発行した株式を取得した場合の課税の特例」の適用を受けた控除対象特定新規株式に係る同一銘柄株式の取得価額の計算方法と同様とする明確化が行われました（措令 25 の 12⑦、措規 18 の 15⑨）。
- (2) 「特定中小会社が発行した株式に係る譲渡損失の繰越控除等」について、適用対象に、一定の株式会社により発行される特定株式を一定の信託を通じて取得をする方法が加えられました（措法 37 の 13 の 3、中小企業等経営強化法施行規則 11④）。



2 エンジェル税制に関する改正（続き）

(3) 「特定新規中小会社が発行した株式を取得した場合の課税の特例」について、次の措置が講じられました。

イ 適用対象となる特定新規株式の取得に要した金額に、その特定新規株式が一定の株式会社により発行された一定の新株予約権の行使により取得をしたものである場合におけるその新株予約権の取得に要した金額を含むこととされました（措法 41 の 19①、措令 26 の 28 の 3③）。

ロ 適用対象に、一定の株式会社により発行される特定新規株式を一定の信託を通じて取得をする方法が加えられました（措法 41 の 19①一、二、中小企業等経営強化法施行規則 11④）。

ハ ①適用対象となる国家戦略特別区域法に規定する特定事業を行う株式会社により発行される株式の発行期限及び②適用対象となる地域再生法に規定する特定地域再生事業を行う株式会社により発行される株式の発行期限が、それぞれ令和 8 年 3 月 31 日まで 2 年延長されました（措法 41 の 19①四、五）。

《適用時期》

上記(1)イ及び(3)イの改正は、個人が令和 6 年 4 月 1 日以後に払込みにより取得をする一定の新株予約権の行使により取得をする特定株式又は特定新規株式について適用されます。

上記(1)ロ、(2)及び(3)ロの改正は、令和 6 年 4 月 1 日以後に中小企業等経営強化法第 6 条に規定する特定新規中小企業者により発行される株式を払込みにより個人が取得した場合について適用され、同日前にその特定新規中小企業者により発行される株式を払込みにより個人が取得した場合については、従前のとおりとなります。

3 N I S A 制度の改正

「N I S A（非課税口座内の少額上場株式等に係る配当所得及び譲渡所得等の非課税措置）」について、次の措置が講じられました。

(1) 非課税口座内の上場株式等について与えられた一定の新株予約権等の行使又は取得事由の発生に際して金銭の払込み（その金銭の払込みがその非課税口座が開設されている金融商品取引業者等の営業所を経由して行われるものに限り）により取得した上場株式等（その上場株式等の取得の対価としてその金銭の払込みのみをするものに限り）については、金融商品取引業者等への買付けの委託等により取得した場合と同様の受入期間及び取得対価の額の合計額に係る要件（年間投資上限額 240 万円の要件等）その他の要件を満たす場合に限り、特定非課税管理勘定（成長投資枠）に受け入れることができることとされました（措法 37 の 14⑤六ハ、措令 25 の 13③④）。

(2) 非課税口座内の上場株式等について与えられた一定の新株予約権等の行使又は取得事由の発生により取得する上場株式等（その取得に金銭の払込みを要するものに限り）は、非課税管理勘定（一般 N I S A）又は特定非課税管理勘定に受け入れることができる非課税管理勘定又は特定非課税管理勘定に係る上場株式等の分割等により取得する上場株式等の範囲から除外されました（措令 25 の 13⑫十、⑬）。

《適用時期》

上記(1)の改正は、令和 6 年 4 月 1 日以後に取得をする上場株式等について適用され、同日前に取得をした上場株式等については、従前のとおりとなります。

上記(2)の改正は、令和 6 年 4 月 1 日以後に一定の新株予約権等の行使又は取得事由の発生により取得する上場株式等について適用され、同日前にその行使又は取得事由の発生により取得する上場株式等については、従前のとおりとなります。

4 ストックオプション税制の改正

「特定の取締役等が受ける新株予約権の行使による株式の取得に係る経済的利益の非課税等」について、次の措置が講じられました。

4 スtockオプション税制の改正（続き）

- (1) その年における新株予約権の行使に係る権利行使価額の限度額について、一定の株式会社が付与する新株予約権については、最大 3,600 万円（改正前：1,200 万円）まで引き上げられました（措法 29 の 2 ①、措規 11 の 3 ①）。
- (2) 適用対象となる新株予約権の行使により取得をする株式の管理の方法について、「金融商品取引業者等の営業所等に保管の委託等がされること」との要件に代えて、「新株予約権の行使により交付をされるその株式会社の株式（譲渡制限株式に限りま

《適用時期》

上記の改正は、令和 6 年分以後の所得税について適用され、令和 5 年分以前の所得税については、従前のとおりとなります。

【土地・建物等を譲渡した場合の特例についての改正（主なもの）】

1 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の譲渡所得の特別控除に関する改正

「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の譲渡所得の特別控除」について、次の措置が講じられました。

- (1) 適用対象に、古都における歴史的風土の保存に関する特別措置法に規定する対象土地が同法の規定により都市緑化支援機構に買い取られる場合（その都市緑化支援機構が公益社団法人又は公益財団法人であり、かつ、一定の要件を満たす場合に限りま

《適用時期》

上記(1)及び(2)の改正は、都市緑地法等の一部を改正する法律（令和 6 年 4 月 1 日現在未成立）の施行の日（公布の日から起算して 6 月を超えない範囲内において政令で定める日）から適用されます。

上記(3)の改正は、個人の有する土地等が同法の施行の日前に買い取られた場合については、従前のとおりとなります。

2 居住用財産の譲渡に関する改正

- (1) 「居住用財産の買換等の場合の譲渡損失の損益通算及び繰越控除」について、次の措置が講じられました。

イ 本特例の適用を受けようとする個人が、買換資産の住宅借入金等に係る債権者に対して、「住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除（住宅ローン控除）」の適用申請書を提出している場合には、本特例を受ける際の確定申告書への住宅借入金等の残高証明書の添付が不要とされました（措規 18 の 25 ②、⑪）。

ロ 適用期限が令和 7 年 12 月 31 日まで 2 年延長されました（措法 41 の 5 ⑦一）。

- (2) 「特定の居住用財産の買換え及び交換の場合の長期譲渡所得の課税の特例」及び「特定居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除」について、特例の適用期限が令和 7 年 12 月 31 日まで 2 年延長されました（措法 36 の 2 ①、②、36 の 5、41 の 5 の 2 ⑦一）。

《適用時期》

上記(1)イの改正は、令和 6 年 1 月 1 日以後に行う譲渡資産の譲渡について適用されます。

3 土地・建物等の譲渡に関するその他の改正

- (1) 「収用等に伴い代替資産を取得した場合の課税の特例」等について、適用対象に、次に掲げる場合が追加されました（措法33①七、八、33の4、措令22①）。
- イ 土地収用法に規定する事業の施行者が行うその事業の施行に伴う漁港水面施設運営権の消滅により補償金を取得する場合
 - ロ 地方公共団体が漁港及び漁場の整備等に関する法律の規定に基づき公益上やむを得ない必要が生じたときに行う漁港水面施設運営権の取消しに伴う資産の消滅等により補償金を取得する場合

《適用時期》

上記の改正は、令和6年4月1日から適用されます。

- (2) 「特定住宅地造成事業等のために土地等を譲渡した場合の譲渡所得の特別控除」の適用対象となる特定の民間住宅地造成事業のために土地等が買い取られる場合について、特例の適用期限が令和8年12月31日まで3年延長されました（措法34の2②三）。

【新たな公益信託制度の創設に伴う譲渡所得についての改正（主なもの）】

公益信託制度改革による新たな公益信託制度の創設に伴い、譲渡所得に関する規定について、次の改正が行われました。

- (1) 公益信託に関する法律（令和6年4月1日現在未成立）第2条第1項第1号に規定する公益信託（以下「公益信託」といいます。）の信託財産につき生ずる所得（貸付信託の受益権の収益の分配に係るものについては一定の計算をした金額に相当する部分に限ります。）については、所得税を課さないこととされました（所法11②）。
- (2) 公益信託の委託者（居住者に限ります。）がその有する資産を信託した場合には、その資産を信託した時において、その公益信託の委託者からその公益信託の受託者に対して贈与（その公益信託が信託法第3条第2号に掲げる方法によってされた場合には、遺贈）によりその資産の移転が行われたものとして、その公益信託の委託者の各年分の各種所得の金額を計算するものとされました（所法67の3⑧）。
- (3) 所得税法第59条第1項第1号のみなし譲渡所得の対象に、公益信託の受託者である個人に対する贈与（信託財産とするものに限ります。）及び公益信託の受託者である個人に対する遺贈（信託財産とするものに限ります。）が追加されました（所法59①一）。
- (4) 次の特例等について、所要の措置が講じられました。
 - イ 贈与等により取得した資産の取得費等（所法60①一、④）
 - ロ 国外転出をする場合の譲渡所得等の特例（所法60の2⑥二、三）
 - ハ 贈与等により非居住者に資産が移転した場合の譲渡所得等の特例（所法60の3⑥二、三）
 - ニ 特定の取締役等が受ける新株予約権の行使による株式の取得に係る経済的利益の非課税等（措法29の2④）
 - ホ 換地処分等に伴い資産を取得した場合の課税の特例（措法33の3③）
 - ヘ 特定口座内保管上場株式等の譲渡等に係る所得計算等の特例（措法37の11の3③二ハ、措令25の10の2⑭三）

《適用時期》

上記(1)の改正は、公益信託に関する法律の施行の日（公布の日から起算して2年を超えない範囲内において政令で定める日）以後に効力が生ずる公益信託（同法附則に規定する移行認可を受けた信託を含みます。）について適用されます。

上記(2)～(4)の改正は、同法の施行の日から適用されます。

- このあらましは、令和6年4月1日現在の法令に基づき作成しています。
- 国税庁ホームページ【<https://www.nta.go.jp>】では、確定申告に関する情報やタックスアンサー（よくある税の質問）を提供しておりますので、是非ご利用ください。

【参考 4】 問題編

- 事例 1 一般譲渡
- 事例 2 収用等に伴う譲渡（措法第 33 条の 4 適用）
- 事例 3 被相続人の居住用財産の譲渡（措法 35③適用）

事例 1 一般譲渡

1 納税者の住所、氏名等

- (1) 住所 〒123-4567 K市D町1-2-3
- (2) 氏名 国税 一郎（コクゼイ イチロウ）

2 譲渡理由等

事業資金を捻出するため

3 譲渡の内容

- (1) 譲渡物件の契約内容
別紙1のとおり
- (2) 譲渡物件の取得時の契約内容
別紙2のとおり
 - ※1 新築の建売住宅を購入したものである。
 - ※2 土地及び建物の取得価額は区分されておらず、取得費の計算に当たっては、「建物の標準的な建築価額表」を用いる。
- (3) 譲渡費用
 - ① 仲介手数料（別紙3のとおり）
 - ② 収入印紙（10,000円・別紙1のとおり）
- (4) 譲渡代金の受領状況
 - 令和6年4月22日 2,800,000円
 - 令和6年5月31日 25,200,000円
 - ※ 上記譲渡代金のほか、令和6年5月31日に固定資産税精算金30,000円を受領している。

4 譲渡物件の利用状況

令和2年3月まで本人及び家族が居住していたが、その後は空き家の状態である。

【建物の標準的な建築価額表（単位：千円／㎡）】

構造 建築年	木造 木骨モルタル	鉄骨 コンクリート	鉄筋 コンクリート	鉄骨 鉄骨
昭和38年	13.5	41.3	27.1	14.6
39年	15.1	49.1	29.5	16.6
40年	16.8	45.0	30.3	17.9
41年	18.2	42.4	30.6	17.8
42年	19.9	43.6	33.7	19.6
43年	22.2	48.6	36.2	21.7
44年	24.9	50.9	39.0	23.6
45年	28.0	54.3	42.9	26.1
46年	31.2	61.2	47.2	30.3
47年	34.2	61.6	50.2	32.4
48年	45.3	77.6	64.3	42.2
49年	61.8	113.0	90.1	55.7
50年	67.7	126.4	97.4	60.5
51年	70.3	114.6	98.2	62.1
52年	74.1	121.8	102.0	65.3
53年	77.9	122.4	105.9	70.1
54年	82.5	128.9	114.3	75.4
55年	92.5	149.4	129.7	84.1
56年	98.3	161.8	138.7	91.7

構造 建築年	木造 木骨モルタル	鉄骨 コンクリート	鉄筋 コンクリート	鉄骨 鉄骨
57年	101.3	170.9	143.0	93.9
58年	102.2	168.0	143.8	94.3
59年	102.8	161.2	141.7	95.3
60年	104.2	172.2	144.5	96.9
61年	106.2	181.9	149.5	102.6
62年	110.0	191.8	156.6	108.4
63年	116.5	203.6	175.0	117.3
平成元年	123.1	237.3	193.3	128.4
2年	131.7	286.7	222.9	147.4
3年	137.6	329.8	246.8	158.7
4年	143.5	333.7	245.6	162.4
5年	150.9	300.3	227.5	159.2
6年	156.6	262.9	212.8	148.4
7年	158.3	228.8	199.0	143.2
8年	161.0	229.7	198.0	143.6
9年	160.5	223.0	201.0	141.0
10年	158.6	225.6	203.8	138.7
11年	159.3	220.9	197.9	139.4
12年	159.0	204.3	182.6	132.3

構造 建築年	木造 木骨モルタル	鉄骨 コンクリート	鉄筋 コンクリート	鉄骨 鉄骨
13年	157.2	186.1	177.8	136.4
14年	153.6	195.2	180.5	135.0
15年	152.7	187.3	179.5	131.4
16年	152.1	190.1	176.1	130.6
17年	151.9	185.7	171.5	132.8
18年	152.9	170.5	178.6	133.7
19年	153.6	182.5	185.8	135.6
20年	156.0	229.1	206.1	158.3
21年	156.6	265.2	219.0	169.5
22年	156.5	226.4	205.9	163.0
23年	156.8	238.4	197.0	158.9
24年	157.6	223.3	193.9	155.6
25年	159.9	258.5	203.8	164.3
26年	163.0	276.2	228.0	176.4
27年	165.4	262.2	240.2	197.3
28年	165.9	308.3	254.2	204.1
29年	166.7	350.4	265.5	214.6
30年	168.5	304.2	263.1	214.1
令和元年	170.1	363.3	285.6	228.8

【事例 1】別紙 1（譲渡物件の売買契約書）

不 動 産 売 買 契 約 書

収入
印紙
10,000円

（A）売買の目的物の表示（登記簿の記録による）（第1条）

土 地	所 在		地 番	地 目	地 積	持 分
	〇〇市〇〇町		775 番 1	宅 地	250.00 m ²	
					m ²	
					m ²	
					m ²	
					m ²	
			土地面積合計		250.00 m ²	
	備 考					

建 物	所 在	〇〇市〇〇町			家屋番号	775 番 1
	種 類	居 宅	構 造	木造/瓦ぶき/2 階建		
	床面積	1階 70.00㎡ ・ 2階 45.00㎡ ・ 階 ㎡				
		(その他)			延床面積	115.00㎡
	所 在				家屋番号	
	種 類		構 造	／ ／ 階建		
	床面積	階 ㎡ ・ 階 ㎡ ・ 階 ㎡				
		(その他)			延床面積	㎡
備 考						

（B）売買代金、手付金の額及び支払日

(B 1) 売買代金総額 (第1条)		28,000,000 円
土地代金		円
建物代金		円
(うち消費税額及び地方消費税額の合計額)		円
(B 2) 手付金 (第3条)	契約締結時支払い	2,800,000 円
(B 3) 中間金 (第5条)	第 1 回 年 月 日まで	円
	第 2 回 年 月 日まで	円
(B 4) 残代金 (第5条)	令和 6 年 5 月 31 日まで	25,200,000 円

下記売主と下記買主は標記の物件の売買契約を締結し、この契約を証するため契約書 2 通を作成、売主及び買主が署名押印のうえ各自その 1 通を保有する。

令和 6 年 4 月 22 日

< 売 主 >

住所 K 市 D 町 1 - 2 - 3

氏名 国税 一郎



住所

氏名

印

< 買 主 >

住所 〇〇市□□町 5 - 6

氏名 埼玉 太郎



住所

氏名

印

この契約書は、宅地建物取引業法第 3 7 条に定められている書面を兼ねています。

< 媒介業者 >

< 媒介業者 >

(免許証番号)

(免許証番号)

(所 在 地) 〇〇市△△ 7 - 8

(所 在 地)

(商 号) △△土地 株式会社

(商 号)

(代 表 者) 代表取締役
〇山×男

(代 表 者)

(電 話)

(電 話)



印

【事例1】別紙2（取得時の売買契約書）

不動産売買契約書

売買の目的物の表示

土地	所在	地番	地目	地積(登記簿) (持分)
	〇〇市 〇 町	775 番 1	宅地	250 m ²
		番		m ²
		番		m ²
建物	所在	地番	構造・附帯	延床面積
	〇〇市 〇 町	775 番 1	木造・2階建	115 m ²
		番	尾宅	m ²

特記事項

売買代金および支払い方法等

売買代金		金額	単位
		30,000,000	円也
手付金		金額	単位
本契約締結時支払い		3,000,000	円也
内金	第1回	— 年 — 月 — 日までに	円也
	第2回	— 年 — 月 — 日までに	円也
	第3回	— 年 — 月 — 日までに	円也
残代金		27,000,000	円也

融資の利用

融資申込先	融資金額	単位
第13条第2項の期日：平成 — 年 — 月 — 日まで		円也
融資申込先	融資金額	単位
第13条第2項の期日：平成 — 年 — 月 — 日まで		円也
融資申込先	融資金額	単位
第13条第2項の期日：平成 — 年 — 月 — 日まで		円也

第4条第2項による測量図の種類

確定測量図・現況測量図（官民未査定）

特約

売主 株式会社 □□ 住宅 と買主 国税 一郎 とは表記載の土地（以下「本物件」という。）の売買契約を締結した。その証として本契約書2通を作成し、売主・買主署（記）名押印のうえ各その1通を保有する。

売主 住所

〇〇市 △町 1-1

平成9年10月1日

氏名

株式会社 □□ 住宅 印

買主 住所

S市 N町 0-7

氏名

国税 一郎 印

仲介（媒介）人

【事例 1】別紙 3（仲介手数料の領収証）

領 収 証

国税 一郎 様

金 990,000 円

但 ○○市○○町の土地建物取引の仲介料

令和 6 年 5 月 31 日

○○市△△ 7－8
△△土地(株)

収入
印紙
200 円

【参考】事例 1 において、取得時の売買契約書に建物に課税された消費税額の記載がある場合

例：売買代金 30,000,000 円（内消費税額 510,000 円）と記載されていた場合

① 建物の価額

$$510,000 \text{ 円} \times \frac{1+0.05}{0.05} = 10,710,000 \text{ 円}$$

② 土地の価額

$$30,000,000 \text{ 円} - 10,710,000 \text{ 円} = 19,290,000 \text{ 円}$$

○ 譲渡所得の申告のしかた（記載例）22 ページより抜粋

① 購入時の契約において建物と土地の価額が区分されている場合

契約書等に建物と土地の価額が記載されている場合には、その価額により区分します。

（注）契約書等に区分された建物の価額が記載されていない場合でも、その建物に課税された消費税額が分かるときには、次の算式により「建物の取得価額」を計算することができます（土地に対しては消費税は課税されません。）。

$$\text{その建物の消費税額} \times \frac{1+\text{消費税の税率}(\ast 1)}{\text{消費税の税率}(\ast 2)} = \text{建物の取得価額}$$

〈参考〉

		H元.4.1～H9.3.31	H9.4.1～H26.3.31	H26.4.1～R元.9.30	R元.10.1～
※1	1+消費税の税率	1.03	1.05	1.08	1.10
※2	消費税の税率	0.03	0.05	0.08	0.10

（注）経過措置により旧税率が適用されている場合がありますので、ご注意ください。

事例 2 収用等に伴う譲渡(措法第 33 条の 4 適用)

1 納税者の住所、氏名等

- (1) 住所 〒123-4567 A市D町1丁目2-3
 (2) 氏名 大宮 四郎 (オオミヤ シロウ)

2 譲渡理由等

A市による市道拡幅事業に係る事業用地として買収されることとなったため、大宮四郎は建物等を取壊し、令和6年10月7日に土地を引き渡した。

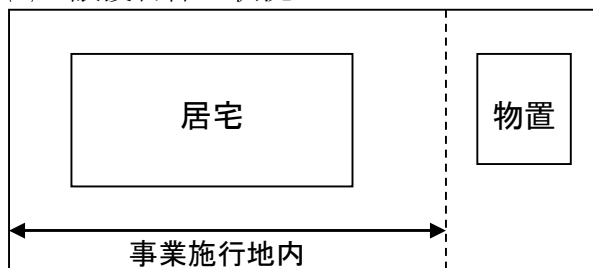
3 譲渡の内容

(1) 補償金の支払い状況等

公共事業用資産の買取り等の証明書					
譲渡者等	住所(居所) 所在地	A市D町1丁目2-3			
	氏名又は 名称	個人 大宮 四郎			
資産の所在地	資産の種類	数 量	買取り等の区分	買取り等の年月日	買取り等の金額
A市D町1丁目 463番	土 地	m ² 200.00	買取り	6・5・7	20,000,000円
(摘要) 支払総額 47,405,000円 内訳 残地補償 1,800,000円 建物移転補償 20,000,000円 (内事業施行地外 5,000,000円) 工作物移転補償 1,500,000円 立竹木移転補償 800,000円 仮住居補償 750,000円 動産移転補償 555,000円 移転雑費補償 2,000,000円 ○ 事業名 A市市道拡幅事業 ○ 買取り等の申出年月日 R6・2・22 令和6年1月9日付〇〇資1第〇号(No.R01111)により〇〇税務署と事前協議済					
公 共 事 業	事業所の所在地	A市			
施 行 者	事業所の名称	A市長			

※収用等の5,000万円控除の特例の適用を受ける場合には、この証明書を確定申告書等に添付してください。

(2) 譲渡物件の状況



(注) 工作物、立竹木は、事業施行地内に所在している。

(3) 譲渡物件の取得時期及び取得価額

令和元年に父から相続により取得

※ 父は昭和54年に売買により取得しているが、いずれも当時の購入価額は不明。
 すべての財産について、概算取得費(5%)を適用する。

(4) 諸経費の支払状況

- ① 建物は、業者に1,500,000円(内訳:居宅部分1,125,000円、物置部分375,000円)を支払って取り壊している。

- ② 工作物は、業者に 300,000 円を支払って取り壊している。
- ③ 立竹木移転補償の対象は庭木であるが、伐採費用 100,000 円を支払って伐採した。
- ④ 仮住居に関する費用の支払はない。
- ⑤ 引越に伴う家財の運搬費用 250,000 円を支払っている。
- ⑥ 移転雑費補償による補償内容の内訳は次のとおりであり、交付の目的に従って同額を支出している。

A	移転先選定費	100,000	
B	法令上の手続費用	1,500,000	
(内訳)	建築設計、工事監理	(1,000,000)	}
	確認申請手数料	(100,000)	
	登記関係費用	(350,000)	
	官公署届出関係費用	(50,000)	
C	移転旅費、その他の雑費	400,000	
(内訳)	転居通知費用	(50,000)	}
	上棟式等の儀式費用	(300,000)	
	移転旅費	(50,000)	

4 譲渡物件の利用状況

自宅等の敷地として利用していた（居住期間は昭和 54 年 7 月～令和 6 年 9 月）。

事例3 被相続人の居住用財産の譲渡（措法35③適用）

1 納税者の住所、氏名等

- (1) 住所 〒234-5678 T市I町4-5
- (2) 氏名 浦 和子（ウラ カズコ）

2 譲渡理由等

買主から頼まれたため

3 譲渡の内容

(1) 譲渡物件の契約内容

- ① 譲渡物件
 - 土地 所在地 T市○町2000番
 - 面積 300.00 m²
 - 家屋 所在地 T市○町2000番
 - 延床面積 200.00 m²
- ② 共有者 浦 みなみ（S市○区1-1-1）
浦 和男（S市△区2-2-2）
- ③ 譲渡先（買主） T市△△町2-7-5 株××不動産
- ④ 売買契約日 令和6年10月10日
- ⑤ 引き渡した日 令和6年11月20日
- ⑥ 譲渡価額 90,000,000円（引渡日に全額を受領。）
（土地：85,000,000円、建物5,000,000円）

(2) 譲渡物件の取得時期及び取得価額

- ① 取得時期 昭和26年10月頃
（令和5年3月31日に相続により、納税者、浦みなみ及び浦和男が土地及び家屋をそれぞれ持分3分の1ずつの共有として取得。）
- ② 取得価額 土地及び家屋のいずれも不明
（概算取得費 譲渡価額の5%による。）

(3) 譲渡費用

- ① 仲介手数料 3,036,000円
〔 支払先 T市■■■4-5-6 ■■■不動産株 〕
〔 支払日 令和6年11月20日 〕
- ② 収入印紙 30,000円
- ③ 取壊し費用 2,934,000円
〔 支払先 T市○○1-2-3 T建設株 〕
〔 支払日 令和7年1月20日 〕

4 譲渡物件の利用状況

被相続人である納税者の母（浦 花子）は、譲渡物件である家屋に昭和43年5月から居住（平成23年7月からは独りで居住）していたが、令和4年6月1日から特別養護老人ホーム●●苑（T市○町5-6）に入居していた。特別養護老人ホーム入居後から相続開始前まで、その家屋は、納税者の母の物品の保管場所として使用され、また相続開始から令和7年1月の取壊しのときまで空家の状態だった。

事例1 解答例

2 面

以下の枠内の記載については、本事例には直接関連はありませんが、申告相談等において注意すべき点を記載しています。

1 譲渡（売却）された土地・建物について記載してください。

(1) どの土地・建物を譲渡（売却）されましたか。

所在地番	〇〇市〇〇町 775 番 1
(住居表示)	

(2) どのような土地・建物をいつ譲渡（売却）されましたか。

土地	<input checked="" type="checkbox"/> 宅 地	<input type="checkbox"/> 田	(実測)	㎡	利用状況	売買契約日
	<input type="checkbox"/> 山林	<input type="checkbox"/> 畑	(公簿等)	㎡		
建物	<input type="checkbox"/> 雑種地	<input type="checkbox"/> 借地権		250.00	<input type="checkbox"/> 自己の居住用 (居住期間 年 月 ~ 年 月) <input type="checkbox"/> 自己の事業用 <input type="checkbox"/> 貸付用 <input checked="" type="checkbox"/> 未利用 <input type="checkbox"/> その他 ()	R 6年 4月 22日 引き渡した日 R 6年 5月 31日
	<input type="checkbox"/> その他 ()					
建物	<input checked="" type="checkbox"/> 居 宅	<input type="checkbox"/> マンション		㎡		
	<input type="checkbox"/> 店 舗	<input type="checkbox"/> 事務所		115.00		
建物	<input type="checkbox"/> その他 ()					

○ 次の欄は、譲渡（売却）された土地・建物が共有の場合に記載してください。

あなたの持分	共有者の住所・氏名	共有者の持分
土地		
建物		
	(住所)	(氏名)

消費税の課税事業者が、事業用の建物を譲渡した場合には、その譲渡による収入は消費税の課税売上げに含めて申告する必要があります。

(3) どなたに譲渡（売却）されましたか。

(4) いくらで譲渡（売却）されましたか。

買主	住所 (所在地)	〇〇市〇〇町 5 - 6	
	氏名 (名称)	埼玉 太郎	職業 (業 種)

① 譲 渡 価 額
28,030,000 円

【参考事項】

代金の	1 回目	2 回目	3 回目	未 収 金
受領状況	R 6年 4月 22日 2,800,000 円	R 6年 5月 31日 25,230,000 円		

お 売 り に な っ た 理 由	<input type="checkbox"/> 買主から頼まれたため	<input type="checkbox"/> 借入金を返済するため
	<input type="checkbox"/> 他の資産を購入するため	<input type="checkbox"/> その他 ()
	<input checked="" type="checkbox"/> 事業資金を捻出するため	

固定資産税の精算金も譲渡所得の収入金額に含まれる。

各種特例を適用する場合、買主が親族などの場合は適用不可。

どの記載方法

- 「相続税の取得費加算の特例」の適用を受けるときは、「相続財産の取得費に加算される相続税の計算明細書」(※)で計算した金額を3面の「2」の「②取得費」欄の上位に「(円)×××円」と二段書きで記載してください。
 - 「保証債務の特例」の適用を受けるときは、「保証債務の履行のための資産の譲渡に関する計算明細書(確定申告書付表)」(※)で計算した金額を3面の「4」の「B必要経費」欄の上位に「(円)×××円」と二段書きで記載してください。
 - 4面を記載される方で、「相続税の取得費加算の特例」や「保証債務の特例」の適用を受ける場合には、税務署に記載方法をご確認ください。
 - 配偶者居住権の目的となっている建物又はその敷地の譲渡など一定の場合は、「配偶者居住権に関する譲渡所得に係る取得費の金額の計算明細書(確定申告書付表)」(※)で計算した金額を3面の「2」の「②取得費」欄に転記してください。
- ※ これらの様式は、国税庁ホームページ【<https://www.nta.go.jp>】からダウンロードできます。なお、税務署にも用意してあります。

2 譲渡（売却）された土地・建物の購入（建築）代金などについて記載してください。

(1) 譲渡（売却）された土地・建物は、どなたから、いつ、いくらで購入（建築）されましたか。

購入 建築 価額の内訳	購入（建築）先・支払先		購入年月日 建築年月日	購入・建築代金 又は譲渡価額の5%
	住所（所在地）	氏名（名称）		
土地	〇〇市△町1-1	株式会社□□住宅	H9・10・1	11,542,500 円
			・ ・	円
			・ ・	円
			小 計	(イ) 11,542,500 円
建物	同上		H9・10・1	18,457,500 円
				円
				円
			小 計	(ロ) 18,457,500 円

貸家等の事業用資産については、譲渡時点の未償却残高が取得費となるため、不動産収支内訳書等により未償却残高を確認すること。

※ 土地や建物の取得の際に支払った仲介手数料や非業務用資産に係る登記費用などが含まれます。

(2) 建物の償却費相当額を計算します。

(3) 取得費を計算します。

建物の購入・建築価額(ロ)	償却率	経過年数	償却費相当額(ハ)
<input checked="" type="checkbox"/> 標準			
18,457,500 円	$\times 0.9 \times$	$0.031 \times$	$27 = 13,904,034$ 円

②	(イ) + (ロ) - (ハ)	円
取得費	16,095,966	

※ 「譲渡所得の申告のしかた」を参照してください。なお、建物の標準的な建築価額による建物の取得価額の計算をしたものは、「☐標準」に☑してください。

※ 非業務用建物(居住用)の(ハ)の額は、(ロ)の価額の95%を限度とします(償却率は1面をご覧ください)。

3 譲渡（売却）するために支払った費用について記載してください。

費用の種類	支払先		支払年月日	支払金額
	住所（所在地）	氏名（名称）		
仲介手数料	〇〇市△△7-8	△△土地株式会社	R6・5・31	990,000 円
収入印紙代			・ ・	10,000 円
				円
				円
				円
			③	譲渡費用
				1,000,000

造成費は、譲渡費用ではなく土地の取得費となる。概算取得費控除(5%)を適用している場合には、重複して控除することは不可。

※ 修繕費、固定資産税などは譲渡費用にはなりません。

4 譲渡所得金額の計算をします。

区分	特例適用 条 文	A 収入金額 (①)	B 必要経費 (②+③)	C 差引金額 (A-B)	D 特別控除額	E 譲渡所得金額 (C-D)
短期	所・措・震 条の	円	円	円	円	円
長期	所・措・震 条の	28,030,000	17,095,966	10,934,034		10,934,034
短期	所・措・震 条の	円	円	円	円	円
長期	所・措・震 条の					円

本事例は、令和3年1月1日以前に譲渡物件から転居しているの
で、居住用財産を譲渡した場合の各特例の適用はない。

※ ここで計算
表(分離課税用)に転記します。

第三

整理欄

事例2 解答例

2 面

以下の枠内の記載については、本事例には直接関連はありませんが、申告相談等において注意すべき点を記載しています。

1 譲渡（売却）された土地・建物について記載してください。

(1) どの土地・建物を譲渡（売却）されましたか。

所在地	所在地番	A市D町1丁目463番
	(住居表示)	A市D町1丁目2-3

(2) どのような土地・建物をいつ譲渡（売却）されましたか。

土地	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地	<input type="checkbox"/> 田	(実測) m ²	利用状況	売買契約日
	<input type="checkbox"/> 山林	<input type="checkbox"/> 畑	(公簿等) m ²		
建物	<input type="checkbox"/> 雑種地	<input type="checkbox"/> 借地権	200.00	<input checked="" type="checkbox"/> 自己の居住用 (居住期間 S54年7月~R6年9月) <input type="checkbox"/> 自己の事業用 <input type="checkbox"/> 貸付用 <input type="checkbox"/> 未利用 <input type="checkbox"/> その他 ()	R6年5月7日
	<input type="checkbox"/> その他 ()				引き渡した日
	<input type="checkbox"/> 住宅	<input type="checkbox"/> マンション			R6年10月7日
	<input type="checkbox"/> 店舗	<input type="checkbox"/> 事務所			
	<input type="checkbox"/> その他 ()				

○ 次の欄は、譲渡（売却）された土地・建物が共有の場合に記載してください。

あなたの持分		共有者の住所・氏名	共有者の持分	
土地	建物		土地	建物
		(住所) (氏名)		
		(住所) (氏名)		

事例2解答メモを参照。

(3) どなたに譲渡（売却）されましたか。

買主	住所 (所在地)			① 譲渡価額
	氏名 (名称)	A市長	職業 (業種)	
				43,300,000 円

【参考事項】

代金の 受領状況	1回目	2回目	3回目	未収金
	年月日	年月日	年月日	年月日(予定)
	円	円	円	円

お売りになった 理由	<input checked="" type="checkbox"/> 買主から頼まれたため	<input type="checkbox"/> 借入金を返済するため
	<input type="checkbox"/> 他の資産を購入するため	<input type="checkbox"/> その他
	<input type="checkbox"/> 事業資金を捻出するため	()

「相続税の取得費加算の特例」や「保証債務の特例」の適用を受ける場合などの記載方法

- 「相続税の取得費加算の特例」の適用を受けるときは、「相続財産の取得費に加算される相続税の計算明細書」(※)で計算した金額を3面の「2」の「②取得費」欄の上段に「(相)×××円」と二段書きで記載してください。
 - 「保証債務の特例」の適用を受けるときは、「保証債務の履行のための資産の譲渡に関する計算明細書(確定申告書付表)」(※)で計算した金額を3面の「4」の「B必要経費」欄の上段に「(保)×××円」と二段書きで記載してください。
 - 4面を記載される方で、「相続税の取得費加算の特例」や「保証債務の特例」の適用を受ける場合には、税務署に記載方法をご確認ください。
 - 配偶者居住権の目的となっている建物又はその敷地の譲渡など一定の場合は、「配偶者居住権に関する譲渡所得に係る取得費の金額の計算明細書(確定申告書付表)」(※)で計算した金額を3面の「2」の「②取得費」欄に転記してください。
- ※ これらの様式は、国税庁ホームページ【<https://www.nta.go.jp>】からダウンロードできます。なお、税務署にも用意してあります。

2 譲渡（売却）された土地・建物の購入（建築）代金などについて記載してください。

(1) 譲渡（売却）された土地・建物は、どなたから、いつ、いくらで購入（建築）されましたか。

購入 建築 価額の内訳	購 入 （ 建 築 ） 先 ・ 支 払 先		購入 建築 年月日	購入・建築代金 又は譲渡価額の5%
	住 所 （ 所 在 地 ）	氏 名 （ 名 称 ）		
土 地	令和元年相続	21,800,000 円 × 5 %	・ ・	1,090,000 円
				円
				円
			小 計	(イ) 1,090,000 円
建 物	(居宅)	15,000,000 円 × 5 %	・ ・	750,000 円
	(物置)	5,000,000 円 × 5 %	・ ・	250,000 円
	(工作物)	1,500,000 円 × 5 %	・ ・	75,000 円
建物の構造	<input type="checkbox"/> 木造 <input type="checkbox"/> 木骨モルタル <input type="checkbox"/> 鉄骨鉄筋 <input type="checkbox"/> 金属造 <input type="checkbox"/> その他		小 計	(ロ) 1,075,000 円

概算取得費は、個々の譲渡物件について選択適用することができる。
(例：建物は実額、土地は概算取得費)

※ 土地や建物の取得の際に支払った仲介手数料や非業務用資産に係る登記費用などが含まれます。

(2) 建物の償却費相当額を計算します。

建物の購入・建築価額(ロ)	償却率	経過年数	償却費相当額(ハ)
<input type="checkbox"/> 標準			
円 × 0.9 ×		×	= 円

(3) 取得費を計算します。

②	(イ) + (ロ) - (ハ)	円
取得費		2,165,000

※ 「譲渡所得の申告のしかた」を参照してください。なお、建物の標準的な建築価額による建物の取得価額の計算をしたものは、「☐標準」に☑してください。

※ 非業務用建物(居住用)の(ハ)の額は、(ロ)の価額の95%を限度とします(償却率は1面をご覧ください)。

3 譲渡（売却）するために支払った費用について記載してください。

譲渡費用にならないもの

- ・ 維持管理費（修繕費、固定資産税、所有期間中の除草費用など）
- ・ 抵当権抹消費用 など

				支払金額
取壊し費用（居宅）			・ ・	1,125,000 円
取壊し費用（物置）				375,000 円
取壊し費用（工作物）				300,000 円
				円
				1,800,000

※ 修繕費、固定資産税などは記

基礎控除等の所得控除の基準となる
「合計所得金額」は特別控除前の金額に
より判定する。

4 譲渡所得金額の計算

区分	特例適用 条 文	A 収入金額 (①)	B 必要経費 (②+③)	C 差引金額 (A-B)	D 特別控除額	E 譲渡所得金額 (C-D)
短期	所・措・震 条の4	円	円	円	円	円
長期	33	38,300,000	3,340,000	34,960,000	34,960,000	0
短期	所・措・震 条の	円	円	円	円	円
長期		5,000,000	625,000	4,375,000		4,375,000
短期	所・措・震 条の	円	円	円	円	円

相続、贈与により取得した財産の所有期間は、原則として被相続人又は贈与者の所有期間を引き継ぐ。本事例では、昭和54年から令和6年までの46年間の所有期間となる。

る場合は、4面の「[事業施行地外に所在する建物に係る移転補償金について](#)」を「申告書第三

事業施行地外に所在する建物に係る移転補償金については、特別控除の適用不可。

【令和 6 年分】
譲渡所得の内訳書
(確定申告書付表)
【総合譲渡用】

住所	A市D町1丁目2-3	電話番号	()	名簿番号	
氏名	(フリガナ)オオミヤ シロウ 大宮 四郎	職業		関与 税理士 (電話)	

1 譲渡(売却)された資産について記載してください。

譲渡された資産の名称	立木 (庭木)	種類	立木	利用状況		数量	
所在地等	A市D町1丁目463番						

譲渡先の (買主の)	住所 (所在地)	氏名 (名称)	A市長	職業	
売買契約の日	R 6 年 5 月 7 日	引き渡した日	R 6 年 10 月 7 日	登記、登録の日	年 月 日

【参考事項】

売却理由 ()	<input checked="" type="checkbox"/> 買主から頼まれたため	代金の受領状況	1回目	年 月 日	円	譲渡価額 ①
	<input type="checkbox"/> 他の資産を購入するため		2回目	年 月 日	円	
	<input type="checkbox"/> 事業資金を捻出するため		3回目	年 月 日	円	
	<input type="checkbox"/> 借入金を返済するため		未収金	年 月 日 (予定)	円	
	<input type="checkbox"/> その他 ()					
						800,000

2 譲渡(売却)された資産の購入代金などについて記載してください。

購入に要した費用	費用の種類	購入先・支払先等		購入支払年月日	購入支払価額
		住所(所在地)	氏名(名称)		
	譲渡資産の購入代金	令和元年相続	800,000円×5%	・ ・	40,000円
				・ ・	円
				・ ・	円
				・ ・	円
小計					※ 円

取得費	資産の購入価額(※) - 償却費相当額 = 40,000円	②
-----	-------------------------------	---

3 譲渡(売却)するために支払った費用について記載してください。

譲渡に要した費用	費用の種類	支払先		支払年月日	支払金額
		住所(所在地)	氏名(名称)		
	伐採費用			・ ・	100,000円
				・ ・	円
				・ ・	円
譲渡費用					③ 100,000円

4 譲渡所得金額の計算をします。

区分	特例適用条文	A 収入金額 (①)	B 必要経費 (②+③)	C 差引金額 (A-B)	D 特別控除額	E 譲渡所得金額 (C-D)
短期	所法 条の	円	円	円	円	円
長期	所法 33 条 4 号の	800,000円	140,000円	660,000円	660,000円	0円

○ ここで計算した内容(買換え(交換・代替)の特例の適用を受ける場合は、裏面「6」で計算した内容)を「申告書第一表、第二表」に転記します。

整理欄	
-----	--

事例2 解答メモ

1 各所得に係る収入金額の算定根拠

区分	補償金の種類	収入金額
分離長期譲渡所得 (対価補償)	土地対価補償	20,000,000 円
	残地補償	1,800,000 円
	建物移転補償 (事業施行地内)	15,000,000 円
	建物移転補償 (事業施行地外) ※	5,000,000 円
	工作物移転料	1,500,000 円
	【分離譲渡所得 計】	43,300,000 円
総合長期譲渡所得 (対価補償)	立竹木移転補償	800,000 円
一時所得 (移転補償)	仮住居補償	750,000 円
	動産移転補償	305,000 円 (555,000 - 250,000 = 305,000)
	移転雑費	0 円 (2,000,000 - 2,000,000 = 0)
	【一時所得 計】	1,055,000 円

※ 事業施行地外に所在する建物について支払われた補償金について、その建物を取り壊した場合、対価補償金として取り扱うことができますが、措法 33 の 4 の適用対象とはなりません。

2 一時所得について

仮住居補償、動産移転補償、移転雑費として支払われる補償金は、一時所得となります。

ただし、所得税法第 44 条により、交付の目的に従って支出した金額は総収入金額不算入とされていることから、引越に伴う家財の運搬費用 (250,000 円) 及び移転雑費 (2,000,000 円) は、総収入金額に算入しません。

(注) 移転補償金をその交付の目的に従って支出したかどうかの判定は、次によります。

- ① 移転補償金をその交付の基因となった資産の移転若しくは移築又は除却若しくは取壊しのための支出に充てた場合
⇒ 交付の目的に従って支出した場合に該当します。
- ② 移転補償金を資産の取得のための支出又は資産の改良その他の資本的支出に充てた場合
⇒ その交付の目的に従って支出した場合に該当しません。

【参考 課税延期の申出について】

対価補償金を除く補償金について、収用等のあった日の翌年以降の総収入金額への算入を希望する場合（次の①、②の場合）には、収用等のあった日の属する年分の確定申告書を提出する際に、課税延期の申出書を提出します。

- ① 収益補償金（対価補償金として取り扱う部分を除きます。）について、収用等された土地建物等から立ち退くべき日として定められている日の属する年分の事業所得等の総収入金額に算入したい場合
- ② 経費補償金及び移転補償金（対価補償金として取り扱うものを除きます。）のうち、収用等のあった日の属する年の翌年1月1日から収用等のあった日以後2年（原則）を経過する日までに交付の目的に従って支出することが確実と認められる部分の金額について、同日とその交付の目的に従って支出する日とのいずれか早い日の属する年分の各種所得の金額の計算上総収入金額に算入したい場合

【参考書式】

収益補償金等の課税延期申出書

_____ 税 務 署 長 _____年____月____日
 申出者 住 所 _____
 移転先（予定）住所 _____
 氏 名 _____
 電話番号 _____

_____事業に伴う下記補償金は、次の理由により令和____年分の各種所得の計算
 上総収入金額に算入したいので、課税延期の申出をいたします。

理 由					
区分	補償金の種類	金 額	区分	補償金の種類	金 額
収 益 補 償 金	営 業 廃 止	円	経 費 補 償 金	営 業 廃 止	円
	営 業 休 止			営 業 休 止	
	営 業 縮 小			営 業 縮 小	
				計	②
			移 転 補 償 金	建 物	
	計	①		工 作 物	
売買（補償）契約年月日 ____年____月____日 立ち退き予定年月日 ____年____月____日 交付の目的に従って 支出する予定年月日 ____年____月____日		動 産			
		仮 住 居			
		立 木			
		移 転 雑 費			
		計	③		
		合 計（①＋②＋③）			

事例3 解答例

土地のみの譲渡の場合には、譲渡の時（契約日基準で申告の場合には契約日まで、引渡日基準で申告の場合には引渡日まで）に家屋を取り壊していなければ適用不可。

- ・ 店舗兼住宅として利用している場合には、被相続人の居住の用に供されていた部分のみが特例対象となる。
- ・ 相続の時から譲渡の時まで、事業の用、貸付けの用又は居住の用に供していた場合は適用不可。

在 地 T市〇町 2000 番
(住居表示)

相続開始日から同日以降3年を経過する日の属する年の12月31日までに譲渡していなければ適用不可。

(2) どのような土地・建物をいつ譲渡(売却)されましたか。

土地	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地	<input type="checkbox"/> 田	(実測) m ²	利用状況	売買契約日
	<input type="checkbox"/> 山林	<input type="checkbox"/> 畑	(公算等) m ²		
	<input type="checkbox"/> 雑種地	<input type="checkbox"/> 借地権	300.00	<input type="checkbox"/> 自己の居住用 (居住期間 年 月 ~ 年 月) <input type="checkbox"/> 自己の事業用 <input type="checkbox"/> 貸付用 <input checked="" type="checkbox"/> 未利用	R 6年10月10日
	<input type="checkbox"/> その他 ()				引き渡した日
建物	<input checked="" type="checkbox"/> 居宅	<input type="checkbox"/> マンション	m ²		R 6年11月20日
	<input type="checkbox"/> 店舗	<input type="checkbox"/> 事務所	200.00		
	<input type="checkbox"/> その他 ()				

- ・ 建物を譲渡している場合には、翌年2月15日までに、家屋は一定の耐震基準を満たしているとき、又は、取壊し等されているときでなければ適用不可。
- ・ マンション（区分所有建物）は適用不可。

1	1	S市〇区1-1-1	浦 みなみ	1	1
3	3	(住所)	(氏名)	3	3
		S市〇区2-2-2	浦 和男	1	1
				3	3

(3) どなたに譲渡(売却)されましたか。

(4) いくらで譲渡(売却)されましたか。

買主	住所(所在地)	T市△△町2-7-5	
	氏名(名称)	(株)××不動産	職業(業種)

① 譲渡価額
(90,000,000×持分1/3) 円
30,000,000

【参考事項】

代金の	1回目	2回目	3回目	未収金
受領状況	R 6年11月20日	年 月 日	年 月 日	年 月 日(予定)
	30,000,000 円	円	円	円

お売りになった ☒ 買主から頼まれたため ☐ 借入金を返済するため

被相続人から相続により取得した部分(A)と、譲渡人が当該相続以前から所有していた部分(B)があった場合には当該Bについては適用不可であり、適用前譲渡となる(この場合、A及びBが各々1/2であれば、譲渡人の単独所有となり共有者の欄に記載はされないことから注意が必要である。)

計算した金額を3面の「2」の「②取得費」欄の上段に「円×××円」と二段書きで記載してください。
○「保証債務の特例」の適用を受けるときは、「保証債務の履行のための資産の譲渡に関する計算明細書(確定申告書付表)」

- ・ 譲渡価額(対象譲渡に係る部分に限る。)が1億円を超えている場合には適用不可。
- ・ 共有者の持分が記載されている場合において、譲渡価額(対象譲渡に係る部分に限る。)に適用前譲渡及び適用後譲渡の価額を加算した金額が1億円を超えるときは適用不可。
- ・ 買主が被相続人居住用家屋を取り壊している場合において、当該取壊費用を考慮して譲渡価額が決定しているときは、1億円判定に当たり、当該取壊費用を譲渡価額(対象譲渡に係る部分に限る。)に加算して判定する。

土地及び建物は、同一の被相続人からの相続により取得したものでなければ適用不可。

面

2 譲渡（売却）された土地・建物の購入（建築）代金などについて記載してください。

(1) 譲渡（売却）された土地・建物は、どなたから、いつ、いくらで購入（建築）されましたか。

購入 建築 価額の内訳	購入（建築）先・支払先		購入年月日	購入・建築代金 又は譲渡価額の5%
	住所（所在地）	氏名（名称）		
土地	令和5年相続	85,000,000 円 × 5 %	・ ・	4,250,000 円
			・ ・	円
			・ ・	円
小 計				(イ) 4,250,000 円
建物	(居宅)	5,000,000 円 × 5 %	・ ・	250,000 円
			・ ・	円
			・ ・	円
小 計				(ロ) 250,000 円

昭和56年5月31日以前に建築されたものでなければ適用不可。

※ 土地や建物の取得の際に支払った仲介手数料や非業務用資産に係る登記費用などが含まれます。

(2) 建物の償却費相当額を計算します。

建物の購入・建築価額(ロ)	償却率	経過年数	償却費相当額(ハ)
□ 標準			
円 × 0.9 ×	×		= 円

※ 「譲渡所得の申告のしかた」を参照してください。なお、建物の標準的な建築価額による建物の取得価額の計算をしたものは、「□ 標準」に☑してください。

※ 非業務用建物(居住用)の(ハ)の額は、(ロ)の価額の95%を限度とします(償却率は1面をご覧ください)。

(3) 取得費を計算します。

② 取得費	(イ)+(ロ)-(ハ) 円 (4,500,000 × 持分 1/3) 1,500,000
----------	--

3 譲渡（売却）するために支払った費用について記載してください。

費用の種類	支払先		支払年月日	支払金額
	住所（所在地）	氏名（名称）		
仲介手数料	T市■■■4-5-6	■■■不動産(株)	R6・11・20	3,036,000 円
収入印紙代			・ ・	30,000 円
取壊し費用	T市○○○1-2-3	T建設(株)	R7・1・20	2,934,000 円
			・ ・	円

※ 修繕費、固定資産税などは譲渡費用にはなりません。

③ 譲渡費用	(6,000,000 × 持分 1/3) 2,000,000 円
-----------	-------------------------------------

4 譲渡所得金額の計算をします。

区分	特例適用 条	A 収入金額 (①)	B 必要経費 (②+③)	C 差引金額 (A-B)	D 特別控除額	E 譲渡所得金額 (C-D)
短期	所・措・震 35条の3項	円	円	円	円	円
長期	所・措・震 35条の3項	30,000,000	3,500,000	26,500,000	20,000,000	6,500,000
短期	所・措・震 35条の3項	円	円	円	円	円
長期	所・措・震 35条の3項	円	円	円	円	円

手書きをする際には、措法35条の3（低未利用土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の特別控除）と判別できるように記載する。

表（分離課税用）に転記します。

相続又は遺贈により被相続人居住用家屋及びその敷地等を取得した相続人等の人数に応じて、特別控除額の上限額が異なる。

- ① 取得した者が3人以上・・・最高2,000万円
- ② 取得した者が2人以下・・・最高3,000万円

土地及び建物は、同一の被相続人からの相続により取得したものでなければ適用不可。

5 面

【令和 6 年分】

現住所	T市I町4-5		
フリガナ氏名	ウラ カズコ 浦 和子	電話番号 (連絡先)	

名簿番号	
------	--

「被相続人の居住用財産に係る譲渡所得の特別控除の特例（特例適用対象となる場合）」に記載するこの面(5面)は、被相続人の居住用財産に係る

相続開始日から同日以後3年を経過する日の属する年の12月31日までに譲渡していなければ適用不可。

7 被相続人居住用家屋及びその敷地等について、被相続人の氏名などを記載してください。

(1) 被相続人居住用家屋（一の建築物）及びその敷地等について、被相続人の氏名などを記載してください。

被相続人	フリガナ氏名	ウラ ハナコ 浦 花子	死亡年月日	R 5年 3月 31日	
	死亡の時の住所	T市〇町5-6 特別養護老人ホーム●●苑			
	居住期間	S43年 5月～ R4年 5月			
		所在地	床面積・面積	あなたが相続又は遺贈により取得した持分	あなたが相続又は遺贈以外により取得した持分
被相続人居住用家屋	①	T市〇町2000番地	① 200 m ²	$\frac{1}{3}$	—
被相続人居住用家屋の敷地の用に供されていた土地等	②	T市〇町2000番	300.00 m ²	$\frac{1}{3}$	—
	③		m ²	—	—

(2) 相続の開始の直前(※)においてその土地が用途上不可分の関係にある二以上の建築物のある一団の土地であった場合の被相続人居住用家屋以外の建築物の種類などを記載してください。

特例対象となる部分とそれ以外の部分の金額の計算などについては、裏面の【参考事項】に記載してください。

被建	相続開始の時に、土地の上に母屋のほかに倉庫や車庫のような建築物がないか確認する。	m ²
	なお、当該建築物の所有者が同一かどうか、相続開始後において取り壊されているか否かは問わない。当該建築物がある場合には、土地のうち、この算式により計算した部分のみが、特例適用対象となる。	m ²
上記の建築物の所有者	住所	
被相続人居住用家屋の敷地等に該当する部分	$\left(\textcircled{b} \times \frac{\textcircled{a}}{\textcircled{a} + \textcircled{d}} \right) \times \frac{\textcircled{c}}{\textcircled{b}}$	m ²

※ その土地が対象従前居住の用に供されていた被相続人居住用家屋の敷地の用に供されていた土地であった場合には、「特定事由により被相続人居住用家屋が被相続人の居住の用に供されなくなる直前」となります。

(3) あなた以外の居住用家屋取得相続人がいる場合又はあなたが適用前譲渡をしている場合には、相続人ごとに氏名などを記載してください。

居住用家屋取得相続人	フリガナ氏名	ウラ ミナミ 浦 みなみ	ウラ カズオ 浦 和男			
	住所	S市〇区1-1-1	S市〇区2-2-2			
相続の開始の時に、被相続人居住用家屋又はその敷地等の持分	① 家屋	② 敷地等	③ 敷地等	① 家屋	② 敷地等	③ 敷地等
	$\frac{1}{3}$	$\frac{1}{3}$	—	$\frac{1}{3}$	$\frac{1}{3}$	—
適用前譲渡	譲渡年月日	R 6年 11月 20日		R 6年 11月 20日		
	譲渡の対価の額	30,000,000 円		30,000,000 円		

- ・ 譲渡価額（対象譲渡に係る部分に限る。）と適用前譲渡の価額を合計して1億円を超える場合には適用不可。
- ・ 被相続人居住用家屋及びその敷地等の贈与も適用前譲渡に該当する（措通35-24）。

被相続人居住用家屋の敷地上に、2以上の建築物があるときは、この面も記載する。

【参考事項】

- 二以上の建築物のある一団の土地であった場合（5面の「7」(2)の建築物がある場合）

【計算過程等】

	合 計	内 訳			
		被 相 続 人 居住用家屋 (特例対象)	左 記 以 外 の 建 築 物 (特例対象外)	被相続人居住用 家屋の敷地等 (特例対象)	左 記 以 外 の 敷 地 等 (特例対象外)
① 譲渡価額 (収入金額)	円	円	円		円
② 取 得 費	円	円	円		円
③ 譲渡費用	円	円	円		円
④ 差引金額 (①-(②+③))	円	円	円		円
⑤ 被相続人居住用家屋 の敷地等に該当する 部分の按分後の額				円	円
⑥ 特別控除額 (最高3,000万円)	円	円		円	

※ 「合計」欄の①～⑥の金額を、3面の「4」のA～Dにそれぞれ転記します。

(その他)

【建築物の位置関係等】