

令和7年分 土地や建物の 譲渡所得のあらまし

ここでは、譲渡所得の計算のしかたや居住用財産を売却した場合の特例を中心に説明しています。
6ページから19ページの各事例の記載例等とともに申告書等の作成の参考としてください。

※措法：租税特別措置法、所法：所得税法

1 一般の場合の譲渡所得の所得税	21
2 居住用の家屋や敷地（居住用財産）を売却した場合	23
3 その他の譲渡所得の特例	27

譲渡所得の申告に当たっての注意点

- 土地や建物の譲渡に係る譲渡損失の金額については、一定の居住用財産の譲渡損失の金額を除き、**土地や建物の譲渡所得以外の所得との損益の相殺や損益通算をすることができません**。
※ 損益通算とは、一定の所得の損失額（赤字）を他の所得の黒字から差し引くことをいいます。
- 譲渡所得に対しては、**地方税（住民税）も課税されます**（住民税の税率は、31ページの「4 土地や建物を売却したときの税額の計算方法早見表」をご覧ください）。
なお、所得税及び復興特別所得税の確定申告書を提出した方は、改めて住民税や事業税の申告書を提出する必要はありません。
- 「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」と「買換えの特例」の双方の特例の要件に該当する場合や「収用などがあった場合の5,000万円の特別控除の特例」と「代替の特例」の双方の特例の要件に該当する場合には、**そのいずれかの特例を選択したかにより「配偶者（特別）控除」及び「基礎控除」の判定の基となる「合計所得金額」（8ページ参照）が異なることとなります**。
- あなた（土地や建物をお売りになった方）を控除の対象者として、「配偶者（特別）控除」や「扶養控除」などの適用を受けている方がいる場合には、あなたの合計所得金額（8ページ参照）によっては、これらの控除が受けられないことがあります。
特に、これらの控除を受けている方が給与所得者の場合は、ご注意ください。
- ここに説明していない事柄や分からぬことがありますとしたら、国税庁ホームページのタックスアンサーをご覧いただくか、税務署にお尋ねください。



▷タックスアンサー

お知らせ

- 平成25年分から令和19年分まで、東日本大震災からの復興を図るための施策に必要な財源を確保するため、復興特別所得税（各年分の所得税額の2.1%）を所得税と併せて申告・納付することとされています。
- マイナンバー（個人番号）の記載等について
確定申告書を提出する際は、
マイナンバー（12桁）の記載 + 本人確認書類の提示又は写しの添付 が必要です。

本人確認
書類の例

《例1》マイナンバーカード

《例2》通知カード、住民票の写しなど+運転免許証、公的医療保険の資格確認書など

※ 本人確認書類の提示又は写しの添付に当たっては、次の点に留意してください。
1 「通知カード」は、既に廃止されていますが、通知カードに記載された氏名、住所などが住民票に記載されている内容と一致している場合に限り利用できます。
2 「住民票の写し」は、マイナンバーの記載のあるものに限ります。
3 「公的医療保険の資格確認書」の写しを添付する場合は、写しの保険者番号及び被保険者等記号・番号部分を復元できない程度に塗り潰してください。

- 詳しくは、「**令和7年分所得税及び復興特別所得税の確定申告の手引き**」の41ページをご覧ください。
- 令和5年度税制改正において、基準所得金額（確定申告を要しない配当所得等を含めるなどした一定の所得金額）が3億3,000万円を超える場合、その超える部分の金額の22.5%に相当する金額から通常の所得税等の額を控除した金額に相当する所得税が課されることとされました。

1 一般の場合の譲渡所得の所得税

譲渡所得金額の計算

一般の場合の譲渡所得の金額は、次のように計算します。

必要経費

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

①資産の購入代金、②仲介手数料、③登記費用（非業務用資産に係るもの）、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（取得価額）です。

（注1）建物の取得費

「建物の取得価額」から一定の方法で計算した「償却費相当額」（23ページ参照）を控除して計算します。

$$\text{建物の取得価額} - \text{償却費相当額} = \text{建物の取得費}$$

（注2）概算取得費控除の特例

実際の取得費が譲渡価額（収入金額）の5%相当額に満たない場合には、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。

（注3）相続や贈与などにより取得した土地や建物を売却した場合の取得費

被相続人や贈与者がその土地や建物を買い入れたときの取得費によります。
なお、相続や贈与などの際に相続人や受贈者が支払った登記費用や不動産取得税の金額も、他の所得の必要経費となるものを除き、取得価額に含まれます（概算取得費控除の特例を選択する場合を除きます。）。

（注4）交換等の場合の特例を受けて取得している場合の取得価額

お売りになった土地や建物を取得する際に、交換や買換え（代替）の特例を適用している場合における取得価額は、これらの特例の規定により引き継がれることがある金額によります。

（注5）相続財産を売却した場合の相続税額の取得費加算の特例（措法39条）

相続などにより取得した財産を相続の開始があった日の翌日から相続税の申告書の提出期限の翌日以後3年を経過する日までお売りになった場合には、あなたに課税された相続税のうち、「相続財産の取得費に加算される相続税の計算明細書」（国税庁ホームページからダウンロードできます。）により計算した金額を、その取得費として加算することができます。

①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壊し費用や取壊し損などの金額です。

（注）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。

居住用財産を売却（譲渡）した場合の**3,000万円の特別控除**や収用などがあった場合の**5,000万円の特別控除**などがあります。

（注1）これらの特別控除は、譲渡価額から取得費及び譲渡費用を差し引いた金額が各特別控除の額に満たない場合には、その金額が限度となります。

（注2）その年中の資産の譲渡につき、2以上の特別控除の適用を受ける場合の特別控除額は、その年を通じて**合計5,000万円**が限度となります。

（注）譲渡代金のほかに、譲渡日から年末までの期間に対応する固定資産税及び都市計画税（未経過固定資産税等）に相当する額の支払を受けた場合には、その額は譲渡価額に算入されます。

税額の計算

譲渡所得の税額は、土地や建物の譲渡所得が、「**長期譲渡所得**」になるか、「**短期譲渡所得**」になるかによって、その計算方法が異なります。

一般の場合には、次のように計算します。

$$\text{【長期譲渡所得の税額】} \times 15\% \text{ (所得税の税率)} = \text{税額}$$

$$\text{【短期譲渡所得の税額】} \times 30\% \text{ (所得税の税率)} = \text{税額}$$

参考事項

【土地・建物】 海外に所在する土地や建物も含みます。また、課税対象となる土地には、借地権などの土地の上に存する権利を含みます。

【長期譲渡所得】 売却した年の1月1日において所有期間^{※4}が5年を超える土地や建物を売却した場合の譲渡所得です。

具体的には、令和元年12月31日以前に取得した土地や建物を令和7年中に売却した場合が長期譲渡所得となります。

(注) 贈与・相続・遺贈により取得した土地や建物を売却した場合、贈与者・被相続人・遺贈者の取得年月日を引き継ぎます。

【短期譲渡所得】 上記「長期譲渡所得」以外の土地や建物を売却した場合の譲渡所得です。

具体的には、令和2年1月1日以後に取得した土地や建物を令和7年中に売却した場合が短期譲渡所得となります。

《マンションなどのように建物と土地を一括で購入している場合の「建物の取得価額」》

建物の償却費相当額の計算に当たり、建物と土地を一括で購入している場合には、その取得価額を「建物の取得価額」と「土地の取得価額」に区分する必要があります。

この場合の各々の取得価額は、次のように区分・計算することができます。

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ことには、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。）。

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

（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。

② 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ない場合

建物と土地の購入時の時価の割合で区分します。

なお、この場合の区分方法として、29ページの「1 建物の標準的な建築価額表」を基に、次の算式で「建物の取得価額」を計算しても差し支えありません。

イ 新築の建物を購入している場合

$$\text{お売りになった建物の建築年に対応する「建物の標準的な建築価額表」の建築単価} \times \text{その建物の床面積(延床面積) (\text{※3})} = \text{建物の取得価額}$$

ロ 中古の建物を購入している場合

$$\text{お売りになった建物の建築年に対応する「建物の標準的な建築価額表」の建築単価} \times \text{その建物の床面積(延床面積) (\text{※3})} - \text{その建物の建築時から取得時までの経過年数に応じた償却費相当額} = \text{建物の取得価額}$$

※3 建物がマンションである場合の床面積は、その専有部分の床面積によっても差し支えありません。

ロ イ又はロの算式によって計算する場合には、29ページに「2 建物の標準的な建築価額による建物の取得価額の計算表」を掲載していますので、ご利用ください。

【償却費相当額】 「償却費相当額」は、その建物が業務用か非業務用かに応じて、**業務用建物の場合は、事業所得や不動産所得の計算上必要経費に算入される償却費の累積額**（※4）により、また、**自己の居住用建物などの非業務用建物の場合は、次の算式により計算します。**

※4 青色申告決算書又は収支内訳書を基に計算します。ただし、「国外中古建物の不動産所得の損益通算等の特例」（措法41条の4の3）の適用を受けた国外中古建物を売却した場合には、その建物の償却費の累積額からこの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金額の合計額を控除した金額となります。

$$\text{建物の取得価額} \times 0.9 \times \text{償却率} (\text{※5}) \times \text{経過年数} (\text{※6}) = \text{償却費相当額} (\text{※7})$$

※5 非業務用建物（居住用）の償却率は次のとおりです。

区分	木造	木骨モルタル	(鉄骨)コンクリート	金属造①	金属造②
償却率	0.031	0.034	0.015	0.036	0.025

（注）「金属造①」…軽量鉄骨造のうち骨格材の肉厚が3mm以下の建物
「金属造②」…軽量鉄骨造のうち骨格材の肉厚が3mm超4mm以下の建物

※6 経過年数の6か月以上の端数は1年とし、6か月未満の端数は切り捨てます。

※7 建物の取得価額の95%を限度とします。

2 居住用の家屋や敷地（居住用財産）を売却した場合

居住用財産を売却した場合には、一定の要件を満たすときは、確定申告をすることにより、譲渡益が発生しているか、譲渡損失が発生しているかに応じて、次に掲げる特例の適用を受けることができます。

	特 例	特 例 の 内 容	掲載ページ
譲渡益の場合	(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（措法35条1項）	譲渡所得から3,000万円を控除	24ページ
	(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（措法31条の3）	3,000万円を控除した後の課税長期譲渡所得金額について、軽減税率（軽課分）を適用	24ページ
	(3) 特定の居住用財産を売却した場合の買換えの特例（措法36条の2）	取得価額引継ぎ方式による課税の繰延べ	24ページ
譲渡損失の場合	(4) 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）	居住用財産を買換える場合の、譲渡損失の損益通算及び繰越控除	25ページ
	(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（措法41条の5の2）	譲渡損失（住宅借入金等の残高から譲渡価額を控除した額が限度）の損益通算及び繰越控除	26ページ

※ 「(特定増改築等)住宅借入金等特別控除」については、①入居した年、その前年又は前々年に上記(1)～(3)の特例の適用を受けた場合、②入居した年の翌年以後3年以内の各年中に「(特定増改築等)住宅借入金等特別控除」の対象となる資産以外の資産を譲渡し、上記(1)～(3)の特例の適用を受ける場合には、**その適用を受けることはできません**。詳しくは税務署にお尋ねください。

【居住用財産】

これらの**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（具体的には、令和4年1月2日以後に居住しなくなったものに限ります。）

ハ イ又ロの家屋とその敷地（土地や借地権）

ニ イの家屋が災害により滅失した場合の敷地（具体的には、令和4年1月2日以後の災害により滅失した家屋の敷地に限ります。）

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や、②居住用家屋を取り壊した跡地などで、**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（父、母、子、孫など）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

ハ 原則として、売却した年の前年又は前々年に居住用財産を売却した場合の特例の適用を受けている場合等

※ 詳しくは、国税庁ホームページのタックスアンサーをご覧ください。

(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（措法35条1項）

居住用財産を売却した場合には、長期譲渡所得又は短期譲渡所得のどちらに該当するときであっても、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。

適用要件 居住用財産を売却したこと

譲渡所得の計算	長期（短期）譲渡所得	特別控除額	課税長期（短期）譲渡所得金額
	譲渡価額（収入金額） - (取得費 + 譲渡費用)	- 3,000万円	= 課税長期（短期）譲渡所得金額
※ 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。			

申告手続	その年分の確定申告書に「譲渡所得の内訳書（確定申告書付表兼計算明細書）【土地・建物用】」（譲渡契約締結日の前日において、住民票に記載されていた住所と売却した居住用財産の所在地とが異なる場合は、「譲渡所得の内訳書（確定申告書付表兼計算明細書）【土地・建物用】」及び戸籍の附票の写しなど）を添付する必要があります（32ページ参照）。
------	--

(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（措法31条の3）

所有期間が10年を超える居住用財産で国内にあるもの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金額について、軽減税率（軽課分）を適用することができます。

適用要件 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（具体的には、平成26年12月31日以前に取得した家屋とその敷地）で国内にあるものを売却したこと

税額の計算	① 課税長期譲渡所得金額が6,000万円以下のとき $\text{課税長期譲渡所得金額} \times 10\% \text{ (所得税の税率)} = \text{税額}$
	② 課税長期譲渡所得金額が6,000万円を超えるとき $(\text{課税長期譲渡所得金額} - 6,000万円) \times 15\% \text{ (所得税の税率)} + 600万円 = \text{税額}$

申告手続 その年分の確定申告書に、上記(1)の「3,000万円の特別控除の特例」の適用を受ける場合の添付書類のほか、「売却した居住用財産の登記事項証明書」を添付する必要があります（32ページ参照）。

(3) 特定の居住用財産を売却した場合の買換えの特例（措法36条の2）

居住用財産（譲渡資産）を売却し、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、その差額に課税されます。

※ この特例の適用を受ける場合には、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することはできません。

※ この特例の適用を受けて取得した買換資産をその買換資産を取得した日以後に売却した場合の譲渡所得の金額の計算におけるその買換資産の取得価額は、その買換資産の実際の取得価額ではなく、譲渡資産の取得価額を引き継いだ価額になりますのでご注意ください。

適用要件 譲渡資産	イ 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（具体的には、平成26年12月31日以前に取得した家屋とその敷地）で国内にあるもの
	ロ 居住の用に供している期間が10年以上のもの
	ハ 売却した居住用財産の譲渡価額が1億円以下のもの (注) 売却した居住用財産と一体として居住の用に供されていた家屋又は土地等の一部を、その居住用財産を売却した年又はその年の前後2年内に売却等（収用交換等による譲渡を除きます。）した場合には、これらの譲渡価額（贈与等の場合は時価）との合計額により判定することになります。

適用要件 買換資産	個人が居住の用に供する家屋又はその家屋の敷地の用に供される土地等で、次に掲げるもののうち、国内にあるもの (イ) 一棟の家屋の床面積のうちその個人が居住の用に供する部分の床面積が50m ² 以上であるもの (ロ) 一棟の家屋のうち独立部分を区分所有する場合は、その独立部分の床面積のうちその個人が居住の用に供する部分の床面積が50m ² 以上であるもの (ハ) 家屋が耐火建築物の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いわゆる耐震住宅として証明されたもの（(イ)又は(ロ)に該当する家屋に限ります。） (ニ) 家屋が耐火建築物以外の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一定の期限までにいわゆる耐震住宅として証明されたもの（(イ)又は(ロ)に該当する家屋に限ります。） (ホ) 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（上記(ロ)の家屋については、一棟の家屋の敷地面積にその家屋の床面積のうちにその個人が区分所有する独立部分の床面積の占める割合を乗じて計算した面積）が500m ² 以下であるもの (注) 上記(イ)又は(ロ)の家屋を令和6年1月1日以後に居住の用に供した又は供する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。 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
ロ	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 (注) 特定非常災害により取得が困難になった場合で、一定の手続を経たときには、取得期限を2年間延長することができます。
ハ	一定の期間内に居住の用に供すること

適用要件 及び税額の計算	① 譲渡価額 - 取得した居住用財産（買換資産）の取得価額 = 収入金額
	② $(\text{譲渡資産の取得費} + \text{譲渡費用}) \times \frac{\text{収入金額}}{\text{譲渡価額}} = \text{必要経費}$
	③ 収入金額 - 必要経費 = 課税長期譲渡所得金額
	④ 課税長期譲渡所得金額 $\times 15\% \text{ (所得税の税率)} = \text{税額}$

申告手続 その年分の確定申告書に「譲渡所得の内訳書（確定申告書付表兼計算明細書）【土地・建物用】」や「売却した居住用財産の登記事項証明書」など一定の書類を添付する必要があります（32ページ参照）。

(4) 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）

居住用財産（譲渡資産）を売却し、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の金額を、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、各年分の所得から控除することができます。

適用要件 譲渡資産	売却した年の1月1日において所有期間が5年を超える居住用財産（具体的には、令和元年12月31日以前に取得した家屋とその敷地）で国内にあるもの
イ	個人が居住の用に供する家屋で次に掲げるもの又はその家屋の敷地の用に供される土地等で、国内にあるもの (イ) 一棟の家屋の床面積のうちその個人が居住の用に供する部分の床面積が50m ² 以上であるもの (ロ) 一棟の家屋のうち独立部分を区分所有する場合は、その独立部分の床面積のうちその個人が居住の用に供する部分の床面積が50m ² 以上であるもの
ロ	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 (注) 特定非常災害により取得が困難になった場合で、一定の手続を経たときには、取得期限を2年間延長することができます。
ハ	取得をした日の属する年の12月31日において、その買換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
二	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又は供する見込みであること

譲渡損失の計算	$\text{譲渡価額(収入金額)} - (\text{取得費} + \text{譲渡費用}) = \text{譲渡損失の金額}$	
	<p>(注) 譲渡損失の金額は、給与所得など他の所得と損益通算することができます。なお、譲渡資産のうちに土地等の面積が500m²を超えるものが含まれている場合は、損益通算してもなお控除しきれない金額のうち、その500m²を超える部分に相当する金額を翌年以後に繰り越すことはできません。</p>	

損益通算	<p>その年分の確定申告書に「居住用財産の譲渡損失の金額の明細書《確定申告書付表》」や「居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除の対象となる金額の計算書【租税特別措置法第41条の5用】」など一定の書類を添付する必要があります(32ページ参照)。</p>	
	<p>(注) 買換資産の取得が令和8年中に行われる場合には、32ページの⑤及び⑥の書類は、令和8年分の確定申告書に添付し、その提出期限までに提出しなければなりません。</p>	

申告手続	<p>損益通算の特例の適用を受けた年分の所得税につき期限内申告書を提出した場合であって、その後において連続して確定申告書を提出し、かつ、繰越控除の特例の適用を受ける年分の確定申告書(損失申告用)に買換資産に係る住宅借入金等の残高証明書^(注2)(原則として、特例の適用を受けようとする年の12月31日現在のもの)などを添付する必要があります。</p>	
	<p>(注1) 繰越控除の特例は、合計所得金額が3,000万円以下の年分に限り適用することができます。</p> <p>(注2) 調書方式[*]に対応した金融機関等に対して住宅借入金等特別控除(住宅ローン控除)の適用申請書を提出している方は、住宅借入金等の残高証明書の添付は不要です。</p> <p>※「調書方式」とは、金融機関等が税務署に「住宅取得資金に係る借入金等の年末残高調書」を提出し、国税当局から納税者の方に住宅借入金等の「年末残高情報」を提供する方式をいいます。</p>	

参考1	<p>※「居住用財産の譲渡損失の金額の明細書《確定申告書付表》」及び「居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除の対象となる金額の計算書【租税特別措置法第41条の5用】」の記載方法については、国税庁ホームページをご覧ください。</p>	
	<p>※この特例の詳しい内容につきましては、国税庁ホームページのタックスアンサーをご覧ください。</p>	

(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(措法41条の5の2)

居住用財産(譲渡資産)を売却し、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、その譲渡損失の金額のうち一定の方法により計算した金額(下記の図を参照)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、各年分の所得から控除することができます。

適用要件	イ	売却した年の1月1日において所有期間が5年を超える居住用財産(具体的には、令和元年12月31日以前に取得した家屋とその敷地)で国内にあるもの
	ロ	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

譲渡損失の金額の計算	$\text{譲渡価額(収入金額)} - (\text{取得費} + \text{譲渡費用}) = \text{譲渡損失の金額}$	
	<p>(注) 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。</p>	

譲渡損失の金額と譲渡価額の合計額がローンの残高を上回る場合

取得費等	譲渡損失の金額 1,800
譲渡価額 4,200	ローン残高 2,400
損益通算及び 繰越控除可能 譲渡損失限度額 (1,200)	

譲渡損失の金額と譲渡価額の合計額がローンの残高を下回る場合

取得費等	譲渡損失の金額 1,800
譲渡価額 4,200	ローン残高 3,600
損益通算及び 繰越控除可能 譲渡損失限度額 (1,800)	

申告手続	損益通算	その年分の確定申告書に「特定居住用財産の譲渡損失の金額の明細書《確定申告書付表》」や「特定居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除の対象となる金額の計算書【租税特別措置法第41条の5の2用】」など一定の書類を添付する必要があります(32ページ参照)。
	繰越控除	損益通算の特例の適用を受けた年分の所得税につき期限内申告書を提出した場合であって、その後において連続して確定申告書を提出し、かつ、繰越控除の特例の適用を受ける年分の確定申告書(損失申告用)を提出する必要があります。

(注) 繰越控除の特例は、合計所得金額が3,000万円以下の年分に限り適用することができます。

※「特定居住用財産の譲渡損失の金額の明細書《確定申告書付表》」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の対象となる金額の計算書【租税特別措置法第41条の5の2用】」の記載方法については、国税庁ホームページをご覧ください。

※この特例の詳しい内容につきましては、国税庁ホームページのタックスアンサーをご覧ください。

3 その他の譲渡所得の特例

(1) 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35条3項)

相続又は遺贈により取得した被相続人の居住用財産を売却し、一定の要件を満たす場合には、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(一定の場合は最高2,000万円)の特別控除額を控除することができます。

(注) 「被相続人の居住用財産」とは、被相続人居住用家屋及び被相続人居住用家屋の敷地等をいいます。

【被相続人居住用家屋】

相続の開始の直前において被相続人(包括遺贈者を含みます)が居住していた家屋で、次の3つの要件全てに当てはまるものをいいます。

イ 昭和56年5月31日以前に建築されたこと

ロ 区分所有建物登記がされている建物でないこと

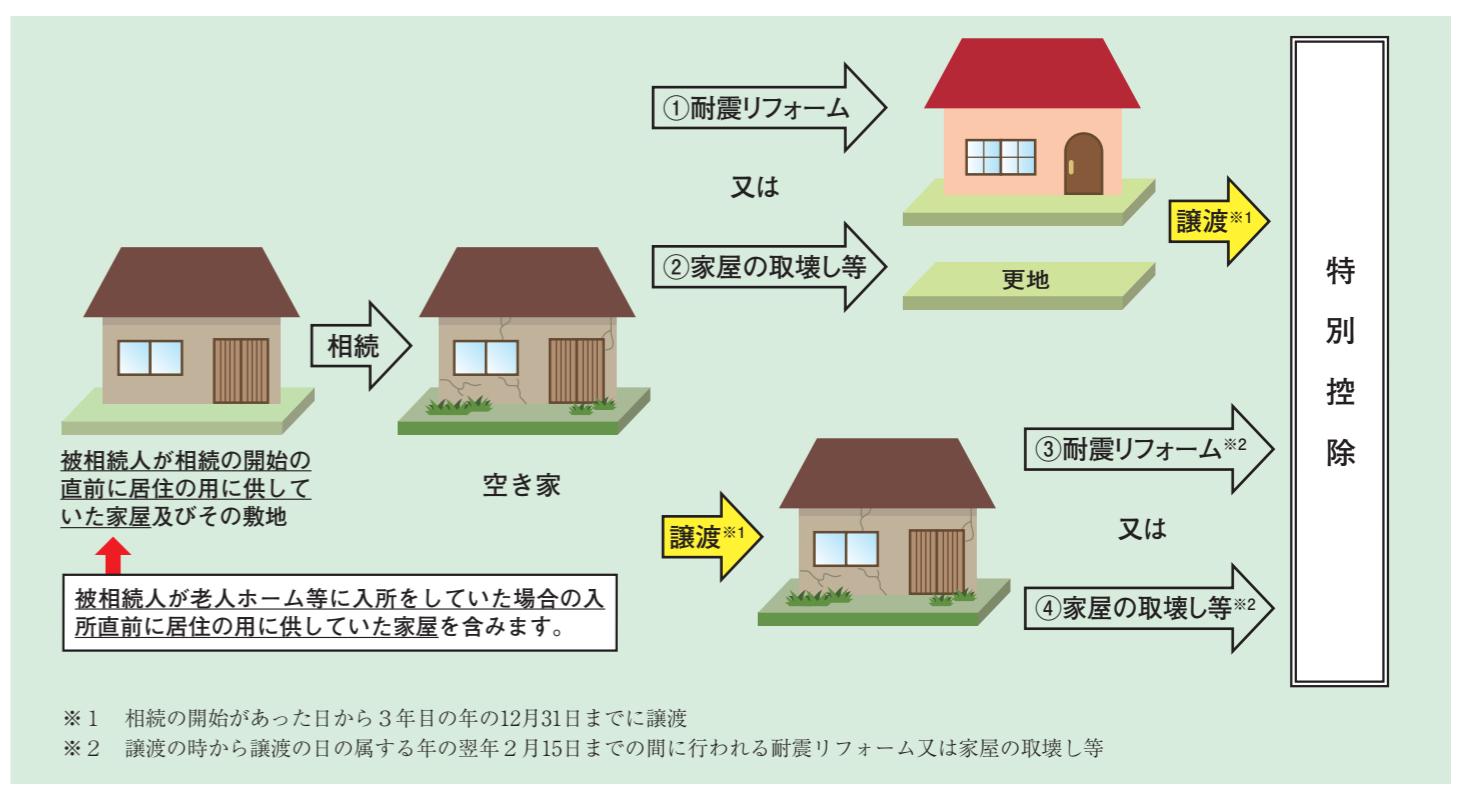
ハ 相続の開始の直前において被相続人以外に居住していた人がいなかったこと

【被相続人居住用家屋の敷地等】

被相続人居住用家屋の敷地の用に供されていた土地や借地権をいいます。

なお、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2以上の建築物(母屋と離れなど)のある一団の土地であった場合には、その土地のうち一定の部分に限ります。

○ 被相続人が老人ホーム等に入所をしていた場合の入所直前に居住の用に供していた家屋についても、一定の要件を満たす場合には、この特例の適用を受けることができます。詳しくは、国税庁ホームページのタックスアンサーをご覧ください。



適用要件	売却した人が、相続又は遺贈により被相続人居住用家屋及び被相続人居住用家屋の敷地等の両方を取得了したこと
	次の①から④までのいずれかの場合に該当すること
	イ 相続の開始があった日から3年目の年の12月31日までの間に
	① 被相続人居住用家屋を耐震リフォームし、被相続人居住用家屋を売却、又は、その被相続人居住用家屋とともに被相続人居住用家屋の敷地等を売却した場合（売却の時に耐震基準を満たしてい、耐震リフォームをしない場合を含みます。）
	② 被相続人居住用家屋の取壟し等後にその被相続人居住用家屋の敷地等を売却した場合
	ロ 相続の開始があった日から3年目の年の12月31日までの間に、被相続人居住用家屋を売却、又は、その被相続人居住用家屋とともに被相続人居住用家屋の敷地等を売却し、その売却の時から売却日の属する年の翌年2月15日までの間に
	③ その被相続人居住用家屋の耐震リフォームがされ、耐震基準に適合することとなった場合
	④ その被相続人居住用家屋の取壟し等がされた場合
	（注）この特例の対象となる被相続人の居住用財産は、相続開始の時から売却の時まで事業の用、貸付けの用又は居住の用に供されていたことがないものに限ります。
	譲渡価額が1億円を超えないこと
	（注）この特例の適用を受ける被相続人居住用家屋と一体として利用していた部分を別途分割して売却（収用交換等による譲渡を除きます。）している場合や他の相続人が売却（収用交換等による譲渡を除きます。）している場合における1億円以下であるかどうかの判定は、相続の時から被相続人の居住用財産を売却した日から3年目の年の12月31日までの間に分割して売却した部分や他の相続人が売却した部分も含めた譲渡価額の合計額により行います。
	配偶者、直系血族（父、母、子、孫など）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ものでないこと

譲渡所得の計算	長期（短期）譲渡所得		特別控除額*
	譲渡価額（収入金額）	$-(\text{取得費} + \text{譲渡費用})$	
	3,000万円（2,000万円）	=	課税長期（短期）譲渡所得金額

* 特別控除額は、被相続人居住用家屋及び被相続人居住用家屋の敷地等の取得をした相続人の数が2人以下の場合は3,000万円、3人以上の場合は2,000万円となります。

なお、長期（短期）譲渡所得が3,000万円（2,000万円）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。

申告手続	その年分の確定申告書に「譲渡所得の内訳書（確定申告書付表兼計算明細書）【土地・建物用】（1面から4面）」、「同（5面）」や「被相続人居住用家屋及びその敷地等の登記事項証明書」など一定の書類を添付する必要があります（32ページ参照）。
------	--

- ※ この特例の適用を受ける場合には、「相続財産を売却した場合の相続税額の取得費加算の特例（措法39条）」等の適用を重ねて受けることはできません。詳しくは税務署にお尋ねください。
- ※ 「譲渡所得の内訳書（確定申告書付表兼計算明細書）【土地・建物用】（5面）」の記載方法については、国税庁ホームページをご覧ください。

（2）その他の譲渡所得の特例

土地や建物の譲渡所得については、上記2の居住用財産を売却した場合の特例や上記（1）の特例のほか、主なものとして次のような特例があります。

特例の内容についての詳しいことは、国税庁ホームページのタックスアンサーをご覧いただくな、税務署にお尋ねください。

- ① 収用等により資産が買い取られた場合の5,000万円の特別控除の特例（措法33条の4）又は代替の特例（措法33条）
- ② 特定土地区画整理事業等のために土地等を売却した場合の2,000万円の特別控除の特例（措法34条）
- ③ 特定住宅地造成事業等のために土地等を売却した場合の1,500万円の特別控除の特例（措法34条の2）
- ④ 農地保有の合理化等のために農地等を売却した場合の800万円の特別控除の特例（措法34条の3）
- ⑤ 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1,000万円の特別控除の特例（措法35条の2）
- ⑥ 低未利用土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の100万円の特別控除の特例（措法35条の3）
- ⑦ 固定資産（土地や建物など）を交換した場合の特例（所法58条）
- ⑧ 特定の事業用資産の買換え等の特例（措法37条及び措法37条の4）
- ⑨ 保証債務を履行するために土地や建物を売却した場合で、その保証債務の主たる債務者などに対する求償権の行使ができなくなった場合の特例（保証債務の特例）（所法64条2項）
- ⑩ 相続財産を売却した場合の相続税額の取得費加算の特例（措法39条）
- ⑪ 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（措法31条の2）