
不動産を売却（譲渡）したときの
税金（個人の場合）



土地・建物の譲渡に伴う課税 所得税・住民税

譲渡所得の計算

個人が不動産を譲渡した場合には、出た利益（譲渡所得）に対して所得税と住民税が課税されます。

課税譲渡所得 = 譲渡収入金額 - 取得費（ 1 ） - 譲渡費用（ 2 ） - 特別控除額

1 取得費：

譲渡した不動産の取得に要した費用。購入代金、仲介手数料、登録免許税等の税金、登記費用の他、その後に支出した改良費、設備費等も含まれます。

建物の取得費は、所有期間中の減価償却費相当額を差し引いて計算します。不動産の取得費が分からない場合や、実際の取得費が譲渡金額の5%よりも少ないときは、譲渡金額の5%を取得費（概算取得費）とすることができます。

2 譲渡費用：

不動産の譲渡のために支出した費用。仲介手数料、登記費用、測量費、売買契約書の印紙税、借家人の立ち退き料、建物取壊し料等が含まれます。譲渡する物件の抵当権抹消費用は含まれません。

譲渡所得は、譲渡資産の所有期間によって「長期譲渡所得」「短期譲渡所得」に分けられ、それぞれ所得税・住民税の税率が異なってきます。

長期譲渡所得と短期譲渡所得の区分

譲渡した年の1月1日において所有期間が5年を超える場合は「長期譲渡所得」に、5年以下である場合は「短期譲渡所得」に区分されます。

所有期間の判定にあたって、「取得日」「譲渡日」は以下のように捉えます。

取得日

原則として、他から購入した資産の場合は引渡し日（契約効力発生日も可）、自己建設の場合は建設完了日、他に請け負わせて建設した資産の場合は引渡し日となります。

但し、以下の例外があります。

相続（限定承認を除く）もしくは贈与で取得した資産の場合は、被相続人もしくは贈与者が取得した日を引継ぎます。

譲渡の特例を受けて取得した資産の取得日は、下表のようになります。

<ul style="list-style-type: none">・ 固定資産の交換・ 収用等による代替資産・ 特定の交換分合の特例	旧資産の取得時期を引継ぎます
<ul style="list-style-type: none">・ 居住用財産の買換え・ 特定事業用資産の買換え・ 等価交換の立体買換え	旧資産の取得時期を引継ぎません

譲渡日

原則は、資産の引渡し日です。売買契約の効力発生日（所有権移転に農地法の届出もしくは許可が必要な農地の場合は、売買契約締結日）とすることもできます。

長期譲渡所得

譲渡した年の1月1日において所有期間が5年を超える「長期譲渡所得」の場合、税額は以下のように計算されます。（措法31）

税額 = 課税長期譲渡所得金額 × 税率 20%（所得税 15%（ ） + 住民税 5%）

平成25年から平成49年までは、復興特別所得税（基準所得税額 × 2.1%）が別途課税されます。以下、所得税については同様です。

所有期間10年超の居住用財産の軽減税率

所有期間が10年を超える居住用財産を譲渡した場合には、以下の軽減税率の特例が適用されます。（措法31の3）

課税長期譲渡所得金額	税率
6,000万円以下の部分	14%（所得税10% + 住民税4%）
6,000万円超の部分	20%（所得税15% + 住民税5%）

優良住宅用地の場合

優良住宅地の造成のために土地等を譲渡した場合は、以下の軽減税率が適用されます。（措法31の2）（平成28年12月31日まで）

課税長期譲渡所得金額	税率
2,000万円以下の部分	14%（所得税10% + 住民税4%）
2,000万円超の部分	20%（所得税15% + 住民税5%）

この特例は、他の特例との併用はできません。

短期譲渡所得

譲渡した年の1月1日において所有期間が5年以下の「短期譲渡所得」の場合、税額は以下のように計算されます。（措法32）

税額 = 課税短期譲渡所得金額 × 税率 39%（所得税 30%（ ） + 住民税 9%）

平成25年から平成49年までは、復興特別所得税（基準所得税額 × 2.1%）が別途課税されます。



譲渡所得からの特別控除額

次の土地等を譲渡した場合は、特別控除の特例があります。

それぞれの特別控除額は、特例ごとの譲渡益が限度となります。同一人について複数の特別控除が適用できる場合には、以下のア～カの順で適用します。特別控除額の合計額は1暦年間5,000万円が限度です。（措法36）

なお、土地建物等の譲渡所得の計算上生じた損失の額は、一定の居住用財産の譲渡損失を除き、それ以外の所得との通算や翌年以降への繰越はできません。

ア 収用交換等で土地建物を譲渡した場合（措法33の4）

控除額：5,000万円

土地収用法やその他の法律で収用権が認められている公共事業のために土地建物を譲渡した場合の特例です。次の要件のすべてに当てはまる必要があります。

譲渡した土地建物が固定資産であること。

その年に公共事業のために譲渡した資産の全部について、収用等に伴い代替資産を取得した場合の課税の特例を受けていないこと。

買い取りの申出があった日から6カ月を経過した日までに、土地建物を譲渡していること。

公共事業の施行者から最初に買い取り等の申出を受けた者（その者の死亡に伴い相続又は遺贈により当該資産を取得した者を含む）が譲渡していること。

この特例は、同じ公共事業で2年以上にまたがって資産を譲渡する時は、最初の年だけ受けることができます。なお、「収用等に伴い代替資産を取得した場合の課税の特例」（対価補償金等で他の土地建物に買い換えたときは譲渡がなかったものとする特例）を受けた場合には、この特例を適用することはできません。

イ 居住用財産を譲渡した場合（措法 35）～居住用財産の 3,000 万円特別控除

控除額：3,000 万円

マイホーム（居住用財産）を譲渡した時には、所有期間の長短に関係なく、譲渡所得から最高 3,000 万円まで控除できる特例があります。適用要件は次の通りです。

自分が住んでいる家屋を譲渡するか、家屋とともにその敷地や借地権を譲渡すること。以前に住んでいた家屋や敷地等の場合は、住まなくなった日から 3 年目の日の 12 月 31 日までに譲渡すること。

なお、住んでいた家屋または住まなくなった家屋を取り壊した場合は、次の 2 つの要件のすべてに当てはまる必要があります。

（ア）その敷地の譲渡契約が、家屋を取り壊した日から 1 年以内に締結され、かつ住まなくなった日から 3 年目の年の 12 月 31 日までに譲渡すること。

（イ）家屋を取り壊してから譲渡契約を締結した日まで、その敷地を貸駐車場などその他の用に供していないこと。

譲渡した日の前年及び前々年にこの特例またはマイホームの買換えやマイホームの交換の特例、もしくは、マイホームの譲渡損失についての損益通算及び繰越控除の特例の適用を受けていないこと。

災害によって滅失した家屋の場合は、その敷地を住まなくなった日から 3 年目の年の 12 月 31 日まで（東日本大震災により滅失した家屋の場合は、災害があった日から 7 年を経過する日の属する年の 12 月 31 日まで）に譲渡すること。

売手と買手の関係が、親子や夫婦等の特別な間柄でないこと。特別な間柄には、この他、生計を一にする親族、内縁関係にある人、特殊な関係にある法人等も含まれます。

なお、次に当てはまる家屋については、この特例は適用されません。

この特例を受けることだけを目的として入居したと認められる家屋
居住用家屋を新築する期間中だけ仮住まいとして使った家屋、その他一時的な目的で入居したと認められる家屋
別荘などのように主として趣味、娯楽または保養のために所有する家屋

エ 特定土地区画整理事業等で土地建物を譲渡した場合（措法 34）

控除額：2,000 万円

国、地方公共団体、独立行政法人都市再生機構、地方住宅供給公社、市街地再開発組合等が行う土地区画整理事業で土地建物を譲渡した場合には、譲渡所得の金額から 2,000 万円を控除することができます。この特別控除は、住宅街区整理事業、第一種市街地再開発事業、防災街区整備事業等のために土地を譲渡した場合にも利用できます。適用要件は次の通りです。

施行区域の面積が 30ha 以上（重点供給地区内の場合は 15ha 以上）であること。
居住用財産・事業用資産の買換えや交換の特例、大規模な住宅地等造成事業の施行区域内にある土地等の造成のための交換等の場合の譲渡所得の課税の特例、認定事業用地適正化計画の事業用地の区域内にある土地等の交換等の場合の譲渡所得の課税の特例、土地の長期譲渡所得の 1000 万円特別控除の適用を受けた場合は、この控除は適用できません。

なお、建物に対する移転補償金は控除の対象にはなりません（建物を取り壊した場合には対象となります）。

オ 特定住宅地造成事業等で土地建物を譲渡した場合（措法 34 の 2）

控除額：1,500 万円

特定の住宅地造成事業等のために土地等を譲渡した場合は、次のいずれかの要件を満たす場合に、譲渡所得の金額から 1,500 万円を控除することができます。

地方公共団体等が行う住宅の建設または宅地の造成のために買い取られた場合。
収用等の事業を行う者に、その収用の対象地に充てるために買い取られた場合。
特定の民間の宅地造成事業又は住宅建設事業の用に供するために買い取られた場合。
公有地の拡大の推進に関する法律の規定により買い取られた場合。

なお、買い取られる土地等の全部または一部について、交換または買換え等の特例や優良住宅地の造成等のために土地等を譲渡した場合の税率の軽減の特例を受けている場合には、この特別控除は適用されません。

また、譲渡した土地が 2 以上あった場合でも、控除額は 1,500 万円が限度となります。

カ 平成 21 年～22 年に取得した国内にある土地を譲渡した場合(措法 35 の 2)

控除額：1,000 万円

個人が平成 21 年に取得した国内にある土地等を平成 27 年以降に譲渡した場合、または、平成 22 年中に取得した土地等を平成 28 年以降に譲渡した場合には、その土地に係る譲渡所得の金額から 1,000 万円を控除することができます。要件は次の通りです。

平成 21 年 1 月 1 日から平成 22 年 12 月 31 日までの間に土地等を取得すること。

平成 21 年に取得した土地等は平成 27 年以降に譲渡すること、また、平成 22 年に取得した土地等は平成 28 年以降に譲渡すること。

親子や夫婦等、特別な間柄にある者から取得した土地等ではないこと。特別な間柄には、生計を一にする親族、内縁関係にある人、特殊な関係にある法人等も含まれます。

相続、遺贈、贈与、交換、代物弁済及び所有権移転外リース取引により取得した土地等でないこと。

譲渡した土地等について、事業用資産を買い換えた場合の課税の繰り延べなど、他の譲渡所得の特例を受けないこと。

税金が減る制度

特定の居住用財産の買換え特例（措法 36 の 2）

居住用財産の譲渡時に譲渡益が生じたものの、譲渡した金額より買換えたマイホームの取得金額の方が大きい場合に利用できる制度です。一定の要件を満たした場合に、譲渡によって生じた譲渡益に対する課税を将来に繰り延べることができます。譲渡益が非課税になるわけではありません。

この特例の適用期限は平成 29 年 12 月 31 日までです。個人が平成 29 年 12 月 31 日までに一定の居住用財産を譲渡し、その譲渡の前年 1 月 1 日から譲渡の翌年 12 月 31 日までの間に、自分が住むための別の居住用財産を取得した場合が対象となります。

課税所得金額の計算

譲渡した資産の譲渡金額 買換資産の取得金額 の場合

譲渡がなかったものとみなされ、課税されません。

譲渡した資産の譲渡金額 > 買換資産の取得金額 の場合

差額分について譲渡があったとみなされます。

(ア) 譲渡収入金額 = 譲渡資産の譲渡金額 - 買換資産の取得金額

(イ) 取得費・譲渡費用 = (譲渡資産の取得費 + 譲渡費用) × (ア) / 譲渡金額

譲渡所得金額 = (ア) - (イ)

主な適用要件

売買した居住用財産は、いずれも国内にあること。

前年・前々年に「居住用財産の 3,000 万円特別控除の特例」「居住用財産の軽減税率の特例」「居住用財産を買い換えた場合の譲渡損失の損益通算・繰越控除」「特定居住用財産の譲渡損失の損益通算・繰越控除」の特例を受けていないこと。

自分が住んでいる家屋を譲渡するか、家屋とともにその敷地や借地権を譲渡すること。以前に住んでいた家屋や敷地等の場合は、住まなくなった日から 3 年目の日の 12 月 31 日までに譲渡すること。

譲渡した土地建物は、譲渡した年の 1 月 1 日において所有期間が 10 年を超え、譲渡人の居住期間が通算して 10 年以上であること。

売手と買手の関係が、親子や夫婦等の特別な間柄でないこと。

買換資産は、建物については居住部分の床面積が 50 m²以上、土地については 500 m²以下であること。

買換資産が耐火建築物である中古住宅の場合は、築後 25 年以内、もしくは地震に対する一定の安全基準に適合しているか、既存住宅売買瑕疵保険に加入後 2 年以内の住宅であること。

譲渡資産の譲渡対価の合計額が 1 億円以下であること。(平成 26 年 1 月 1 日以降)

居住用財産の 3,000 万円特別控除との違い

この特例は、「居住用財産の 3,000 万円特別控除」と重複適用することはできません。譲渡資産、買換資産の金額等によって有利不利が異なりますので、両方の特例の条件をも満たす場合は、いずれか有利な方を選択することになります。

	3,000 万円特別控除	買換え特例
特例の内容	譲渡所得の金額から 3,000 万円を控除	譲渡所得への課税を将来に繰り延べる
譲渡資産の保有期間	問わない	10 年超
譲渡資産の居住期間	自己が住んでいた土地建物である必要はあるが、期間は問わない	10 年以上
買換え資産の取得費	新たに取得した資産の取得価額	買換え時に譲渡した住宅の取得価額を引継ぐ
買換え資産の取得日	新たに取得した日	新たに取得した日(譲渡資産の取得日は引き継がれない)
長期譲渡所得の軽減税率との重複適用	できる	できない

居住用財産を買い換えた場合の譲渡損失の損益通算・繰越控除（措法41の5）

前項までに説明した特例は、居住用財産を譲渡した際に譲渡益が生じた場合に利用できる制度でしたが、こちらは買い換えた際に譲渡損失が発生した場合に利用できる制度です。居住用財産を買い換える際に、購入金額よりも低い金額でしか譲渡できず損失が生じた場合には、譲渡損失金額を損益通算し、引ききれない金額については翌年以降3年間の所得から控除することができます。

この制度は、買い換えた居住用財産についての住宅ローン控除との併用適用が認められています。

適用要件

譲渡資産の要件

平成29年12月31日までに行われる居住用財産の譲渡であること。
土地建物ともに、譲渡する年の1月1日において所有期間が5年超であること。
特別な関係にある者への譲渡でないこと。
譲渡損失があること（土地の譲渡損失は500㎡以下の部分のみが対象）。
前年・前々年に「居住用財産の3,000万円特別控除の特例」「居住用財産の軽減税率の特例」「特定の居住用財産の買換え特例」の適用を受けていないこと。
当年及び前年以前3年以内に「居住用財産を買い換えた場合の譲渡損失の損益通算・繰越控除」「特定居住用財産の譲渡損失の損益通算・繰越控除」の適用を受けていないこと。

買換え資産の要件

譲渡の前年の1月1日から翌年の12月31日までの間に、借入により取得していること。
取得の日から取得の日の属する年の翌年12月31日までに居住すること。
建物の居住部分の床面積が50㎡以上であること。
控除を受ける年の年末において、買換え資産にかかる借入金があること。
借入先が親族以外の所定の金融機関等で、当初の償還期間は10年以上であること。

その他の要件

繰越控除を適用する年分の合計所得金額が 3,000 万円以下であること。（損益通算する年については所得制限なし）

特定居住用財産の譲渡損失の損益通算・繰越控除（措法 41 の 5 の 2）

前項は買換え時に譲渡損が発生した場合に利用できる制度でしたが、買換えしない場合でも、居住用財産の譲渡時に譲渡損が生じた場合に利用できる制度があります。この「特定居住用財産の譲渡損失の損益通算・繰越控除」は、居住用財産を譲渡しても住宅ローンを完済しきれなかった場合に適用される制度で、譲渡損失金額を損益通算し、引ききれない金額については翌年以降 3 年間の所得から控除することができます。

適用要件

平成 29 年 12 月 31 日までに行われる居住用財産の譲渡であること。

土地建物ともに、譲渡する年の 1 月 1 日において所有期間が 5 年超であること。

特別な関係にある者への譲渡でないこと。

譲渡契約の締結日前日において、一定の住宅借入金等(当初の償還期間 10 年以上)の残高があること。

前年・前々年に「居住用財産の 3,000 万円特別控除の特例」「居住用財産の軽減税率の特例」「特定の居住用財産の買換え特例」の適用を受けていないこと。

当年及び前年以前 3 年以内に「居住用財産を買い換えた場合の譲渡損失の損益通算・繰越控除」「特定居住用財産の譲渡損失の損益通算・繰越控除」の適用を受けていないこと。

繰越控除を適用する年分の合計所得金額が 3,000 万円以下であること。（損益通算する年については所得制限なし）

固定資産の交換（所法 58）

個人が土地や建物等の固定資産を同じ種類の固定資産と交換した時には、その譲渡がなかったものとする特例があります。これを「固定資産の交換の特例」と言います。

適用要件

交換により譲渡する資産、及び、取得する資産は、いずれも固定資産であること。
（販売用資産は含まれません。）

交換により譲渡する資産、及び、取得する資産は、いずれも同じ種類（土地と土地、建物と建物のように）の資産であること。

交換により譲渡する資産は、1年以上所有していたものであること。

交換により取得する資産は、交換の相手が1年以上所有していた物であること。（交換のために取得したものではないこと。）

交換により取得する資産を、譲渡する資産の交換直前の用途と同じ用途に使用すること。

交換譲渡資産の種類と用途区分

交換譲渡資産の種類	区分
土地	宅地、田畑、鉱泉地、池沼、山林、牧場又は原野、その他
建物	居住用、店舗又は事務所用、工場用、倉庫用、その他用

交換により譲渡する資産の時価と、取得する資産の時価との差額が、これらの時価のうちいずれか高い方の価額の20%以内であること。

なお、交換に伴い相手方から金銭などの交換差金を受け取ったときは、その交換差金は譲渡所得として所得税の課税対象になります。

譲渡所得金額 = 交換差金の額 - (譲渡資産の取得費 + 譲渡費用) × 交換差金の額 / (交換差金の額 + 取得資産の交換時の価額)

特定の事業用資産の買換え特例（措法 37）

個人が、事業の用に供している特定の地域内にある土地建物等を譲渡して、一定期間内に特定の地域内にある土地建物等の特定の資産を取得し、その取得の日から 1 年以内に買換資産を事業の用に供したときは、一定の要件のもと、譲渡益の一部（70～80％）に対する課税を将来に繰り延べることができます（譲渡益が非課税になるわけではありません。）。

適用要件

譲渡資産、買換資産は、共に事業用のものであること。

譲渡資産と買換資産とが、一定の組合せに当てはまるものであること。

この組合せの代表的なものとして、次のものがあります。

- （ア）東京都の 23 区、大阪市などの既成市街地等内にある事務所や事業所として使用されている建物またはその敷地用の土地で、その譲渡の日の属する年の 1 月 1 日において所有期間が 10 年を超えるものを平成 29 年 12 月 31 日までに譲渡して、既成市街地等以外の一定の地域（国内に限ります。）にある事業用の土地等や建物を取得する場合。
- （イ）譲渡の日の属する年の 1 月 1 日において所有期間が 10 年を超える国内にある事業用の土地等や建物または構築物を平成 29 年 3 月 31 日までに譲渡して、国内にある事業用の土地等、建物または構築物を取得する場合。

買換資産が土地等であるときは、取得する土地等の面積が、原則として譲渡した土地等の面積の 5 倍以内であること（超える部分は特例の対象外）。なお、一定の農地への買換えの場合は 10 倍以内とされることがあります。

資産を譲渡した年か、その前年中、あるいは譲渡した年の翌年中に買換資産を取得すること。

買換資産を取得した日から 1 年以内に事業に使うこと。取得してから 1 年以内に事業に使用しなくなった場合は、原則として特例は受けられません。

この特例を受けようとする資産については、重ねて他の特例（優良住宅地の造成等のために土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の課税の特例や優良賃貸住宅の割増償却等）を適用することはできません。

譲渡資産の譲渡は、収用等、贈与、交換、出資によるもの及び代物弁済として行われるものではないこと、また、買換資産の取得は、贈与、交換又は一定の現物分配

によるもの、所有権移転外リース取引によるもの及び代物弁済によるものではないこと。

譲渡所得金額の計算（課税割合が 20% の場合）

譲渡資産の譲渡価額 買換資産の取得価額 の場合

譲渡した金額に 20% を掛けた額を収入金額として譲渡所得の計算を行います。

- イ 譲渡資産の譲渡価額 $\times 0.2 =$ 収入金額
- ロ （譲渡資産の取得費 + 譲渡費用） $\times 0.2 =$ 必要経費
- ハ 収入金額 - 必要経費 = 課税される譲渡所得の金額

譲渡資産の譲渡価額 > 買換資産の取得価額 の場合

差額と買い換えた金額に 20% を掛けた額との合計額を収入金額として譲渡所得の計算を行います。

- イ 譲渡資産の譲渡価額 - 買換資産の取得価額 $\times 0.8 =$ 収入金額
- ロ （譲渡資産の取得費 + 譲渡費用） \times （収入金額 \div 譲渡資産の譲渡価額）
= 必要経費
- ハ 収入金額 - 必要経費 = 課税される譲渡所得の金額



相続または遺贈により取得した財産を譲渡した場合の譲渡所得の特例(措法 39)

相続により取得した土地、建物、株式などを一定期間内に譲渡した場合には、相続税額のうち一定金額を譲渡資産の取得費に加算することができます。

この特例は譲渡所得のみに適用がある特例ですので、株式等の事業所得、雑所得に係る株式等の譲渡については、適用できません。

適用要件

相続や遺贈により財産を取得した者であること。

その財産を取得した人に相続税が課税されていること。

その財産を、相続開始のあった日の翌日から相続税の申告期限の翌日以後 3 年を経過する日までに譲渡していること。

取得費に加算する相続税額

取得費に加算する相続税額は、平成 27 年 1 月 1 日以後に開始する相続又は遺贈により取得した財産を譲渡した場合の算式は、次のとおりとなります。

取得費に加算する相続税額 = その者の相続税額 × その者の相続税の課税価格の計算の基礎とされたその譲渡された財産の価格 ÷ (その者の相続の課税価格 + その者の債務控除額)

居住用財産を譲渡した場合の主な特例のフローチャート

