

「不動産に関する譲渡所得の特例を徹底解説」

～居住用財産・事業用資産等、実務頻出の措置法を網羅的に～

2023年10月23日

税理士 武田秀和

・ ・譲渡所得 措置法の取扱いの徹底解説 目次・ ・

第1編 措置法特例の概要

◎ 措置法における取扱い	1
◎ 特例等の区分及び統一表記	5
◎ 交換・買換特例を適用した資産を譲渡した場合の取得費	7

第2編 居住用財産を譲渡した場合の特例

◎ 居住用財産を譲渡した場合の特例の種類及び適用関係	12
◎ 居住用財産を譲渡した場合の長期譲渡所得の課税の特例	15
◎ 居住用財産の3,000万円控除の特例	26
◎ 相続財産の3,000万円控除の特例	30
◎ 特定の居住用財産の買換え・交換の特例	42

第3編 特定事業用資産の買換え等の特例

○ 特例の適用要件	53
○ 事業用資産の要件	57
○ 譲渡資産及び買換資産の要件	59
○ 特例の計算	64
○ 買換予定で申告した場合の修正申告と更正の請求	65

第4編 収用等の場合の課税の特例

○ 収用等	66
○ 事前協議	67
○ 収用等の場合の特例の種類と適用関係	69
○ 収用補償金の課税区分	71
○ 収用の取扱い	76
○ 収益補償金の対価補償への振替え	80
○ 代替資産を取得した場合の特例（特例の適用要件）	82
○ 代替資産の取得	83
○ 代替資産の組合せ及び代替資産	86
○ 譲渡所得の計算	91
○ 代替資産の取得価額の計算	92
○ 収用交換等の5,000万円控除の適用要件	93
○ 特例の適用年他	94

第 1 編 措置法特例の概要

◎ 措置法における取扱い

1 分離課税とは

(1) 分離課税

譲渡所得には、総合課税対象の所得と分離課税対象の所得があります。総合課税対象の所得は所得税法に、分離課税対象の所得は租税特別措置法に規定されています。土地及び土地の上に存する権利、建物及び建物附属設備や構築物等（以下「建物等」といい、土地等と合わせて「土地建物等」といいます。）の譲渡に係る課税方式で、これらの譲渡による譲渡所得を他の所得と分離独立して計算します（措法 31①）。

(2) 分離課税の有様

譲渡所得は個人の 1 年間の所得であることから、所得税課税の範疇でしょう。しかし、譲渡所得は、長期間におけるキャピタルゲインによるものであることから、本来は年々の資産益に対して課税されるのが本筋、であるかもしれませんが、未実現の利得に対して毎年課税することは理論的ではないでしょうし、そもそも実務的ではありません。地価が低額で推移している頃は、長期短期所有に対して課税するだけで済みました。地価上昇局面に入ると一般の所得水準に比して譲渡所得の水準が高くなり、その損益が他の所得に大きな影響を及ぼすことになりました。そこで、他の所得と分離して所得の計算をする分離課税制度が創設されたものです。

(3) 分離課税制度の利点

分離課税制度は、所得税の超過累進税率から外して定率で課税することにより、簡便性とともにも高額譲渡所得者に対する負担の緩和を企図しています。分離課税には、その他の施策でさらなる課税緩和特例が用意されています。

代表例は次の通りです。

特例	概要	代表例（措置法）
税率の特例	分離長期譲渡所得の基本税率である 15% を、更に 10%適用する等の特例です。	31 の 2、31 の 3
特別控除の特例	所得に対し、100 万円から 5,000 万円までの特別控除あります。	33 の 4、35①
買換え・交換の特例	譲渡した金額で新たな資産を購入することにより課税を繰り延べる特例です。	37、36 の 2

損益通算の特例	分離課税譲渡所得は一般所得との損益通算はできませんが、できる特例があります。	41の5、41の5の2
繰越控除の特例	分離課税譲渡所得の損失を、翌年以降に繰り越すことができる特例です。	41の5、41の5の2

2 分離課税対象資産

分離課税の基因となる資産は、次の資産に限られます。なお、鉱業権、温泉を利用する権利、借家権、土石（砂）、配偶者居住権などは含まれません（措通31・32共-1）。

▼対象資産

資産の区分	具体的資産
土地	土地
土地の上に存する権利	借地権、地上権、耕作権、地役権、永小作権
建物及び附属設備 建物	建物、冷暖房設備、照明設備、昇降機等
構築物	庭園、堀、橋、岸壁、軌道、貯水池、煙突、その他土地に定着する土木設備等
租税特別措置法第32条 第2項に規定する株式	イ 資産の時価の総額のうちを占める短期保有土地等の価額の合計額が70%以上である法人の株式等 ロ 資産の価額の総額のうちを占める土地等の価額の合計額の割合が70%以上である法人の株式等で短期保有のもの

3 分離課税の計算

分離課税の譲渡所得の計算は、次の算式による。特別控除の額は、適用する特例により異なり、また、特例により税率が異なります。

$$\text{分離長期（短期）譲渡所得} = \text{譲渡収入金額} - \text{取得費} - \text{譲渡費用} - \text{特別控除}$$

4 分離譲渡所得の損益の計算

(1) 譲渡所得の損益の計算

譲渡所得には分離短期一般資産、分離短期軽減資産、分離長期一般資産、分離長期特定資産、分離長期軽減資産の分離譲渡所得5グループと総合短期資産及び総合長期資産の総合譲渡所得2グループがあります。

(2) 分離譲渡所得の損益の相殺

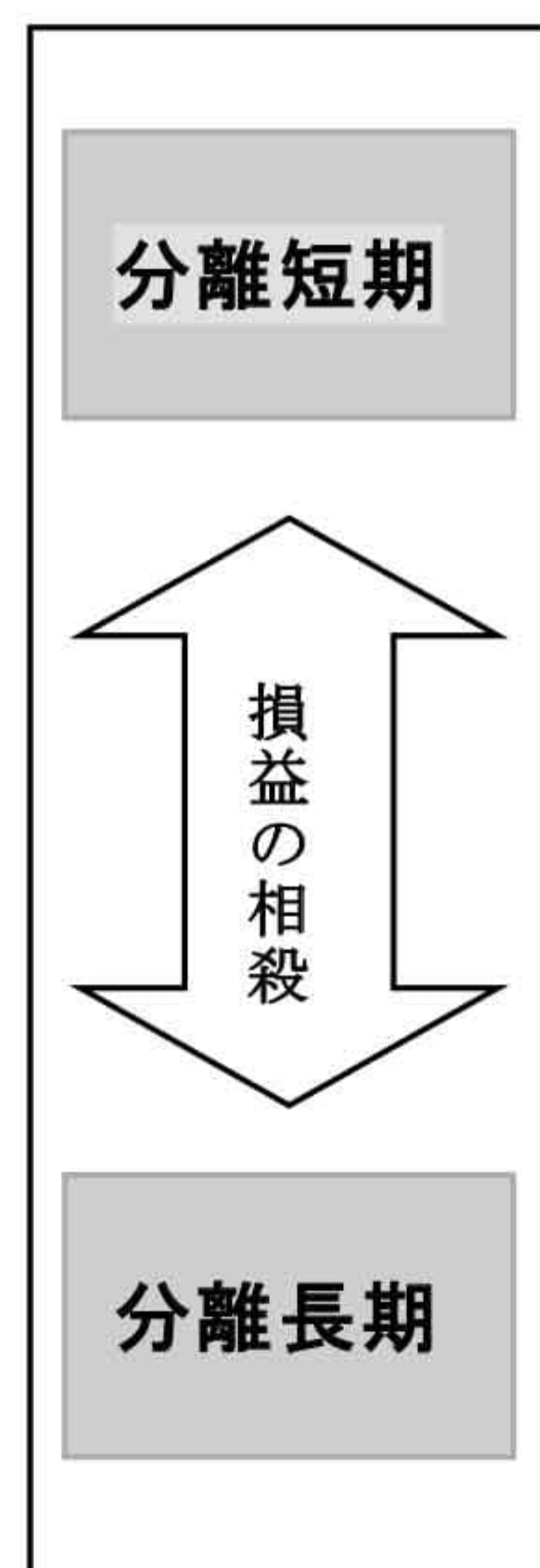
譲渡所得には「損益の相殺」という言い回しがあります。譲渡所得は課税区分が細分化されているため黒字と赤字が生じる所得が同一年内に発生することがあります。この黒字と赤字を互いに充当することを損益の相殺といいます。

	産の赤字は、③④⑤の控除後の分離長期一般資産、分離長期特定資産及び分離長期軽減資産の黒字から控除する。
⑨、⑩	③④⑤で控除しきれなかった分離長期一般資産、分離長期特定資産及び分離長期軽減資産の赤字は①②で控除された分離短期一般資産及び分離短期軽減資産の黒字から順次控除する。

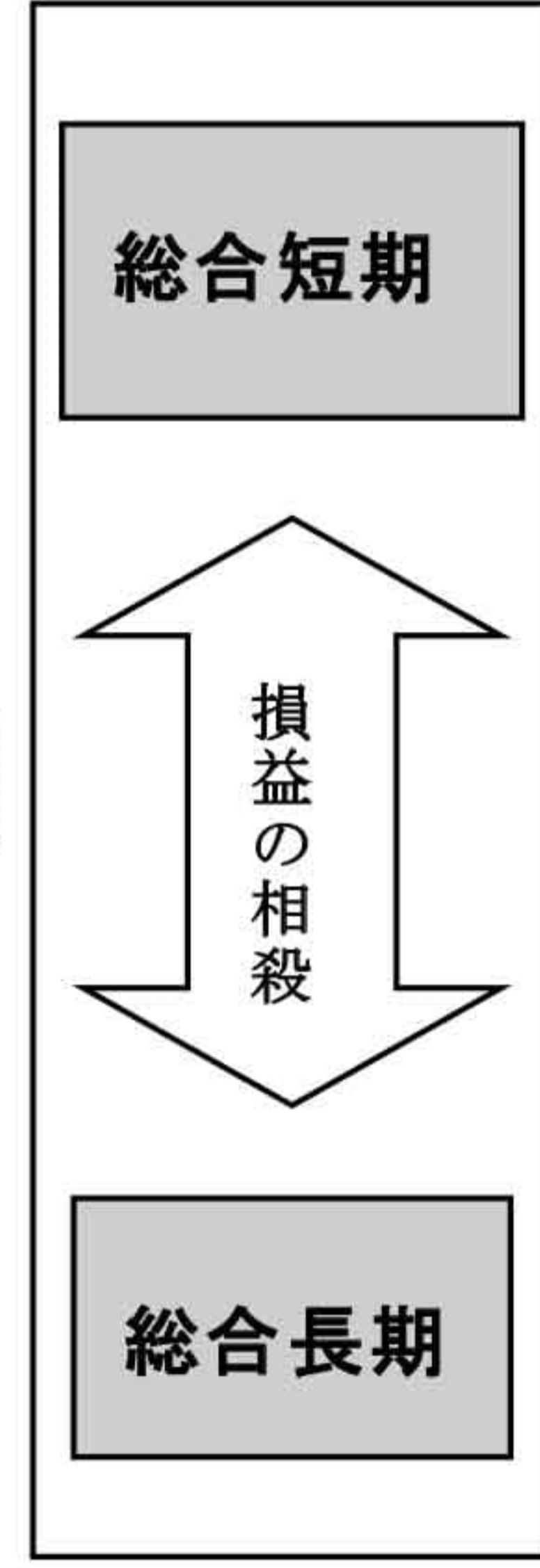
5 損益通算

(1) 譲渡所得の損益通算

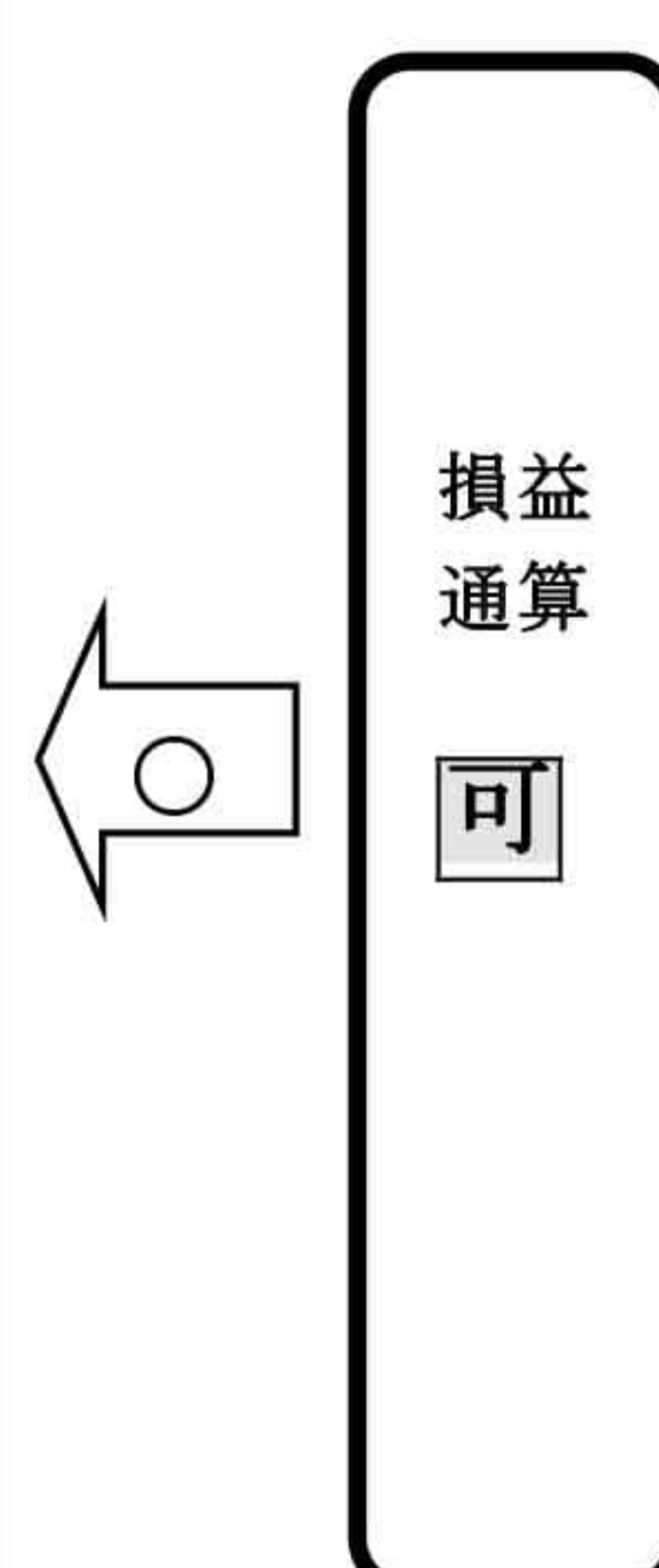
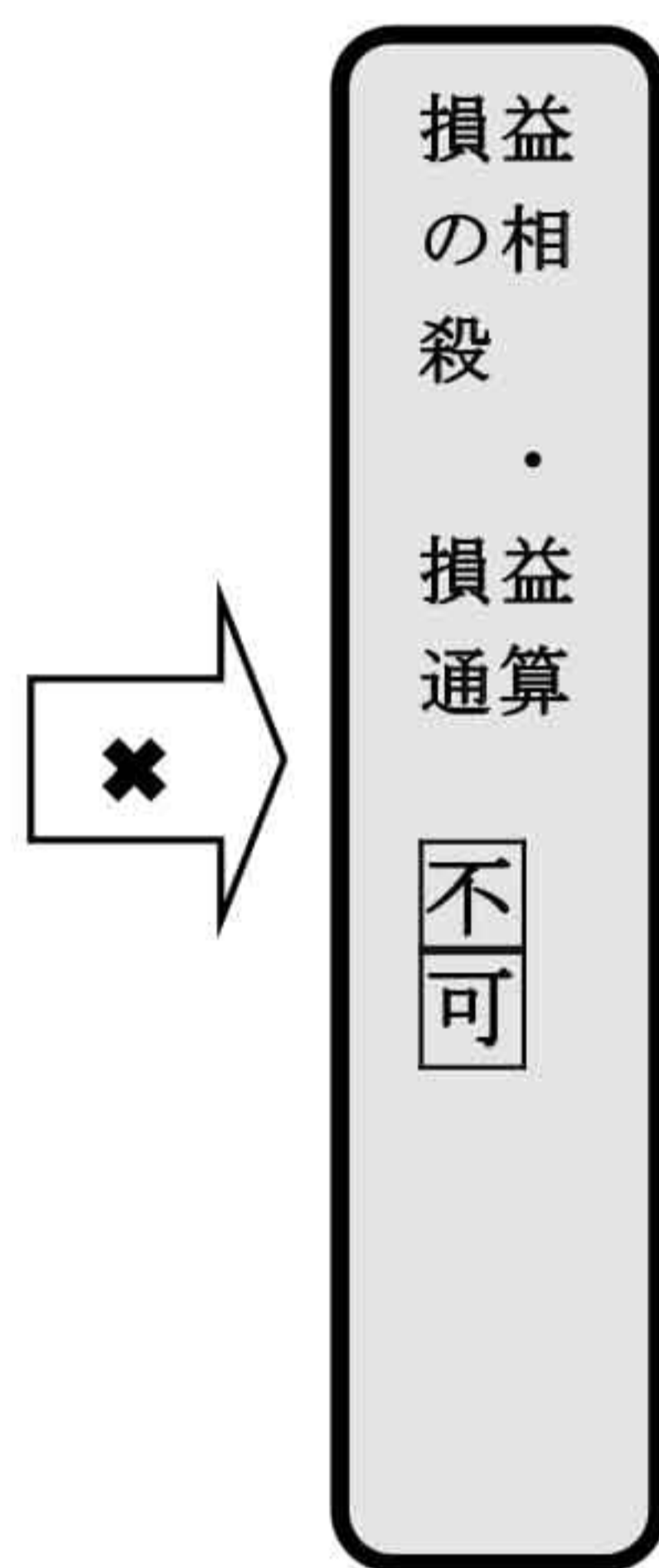
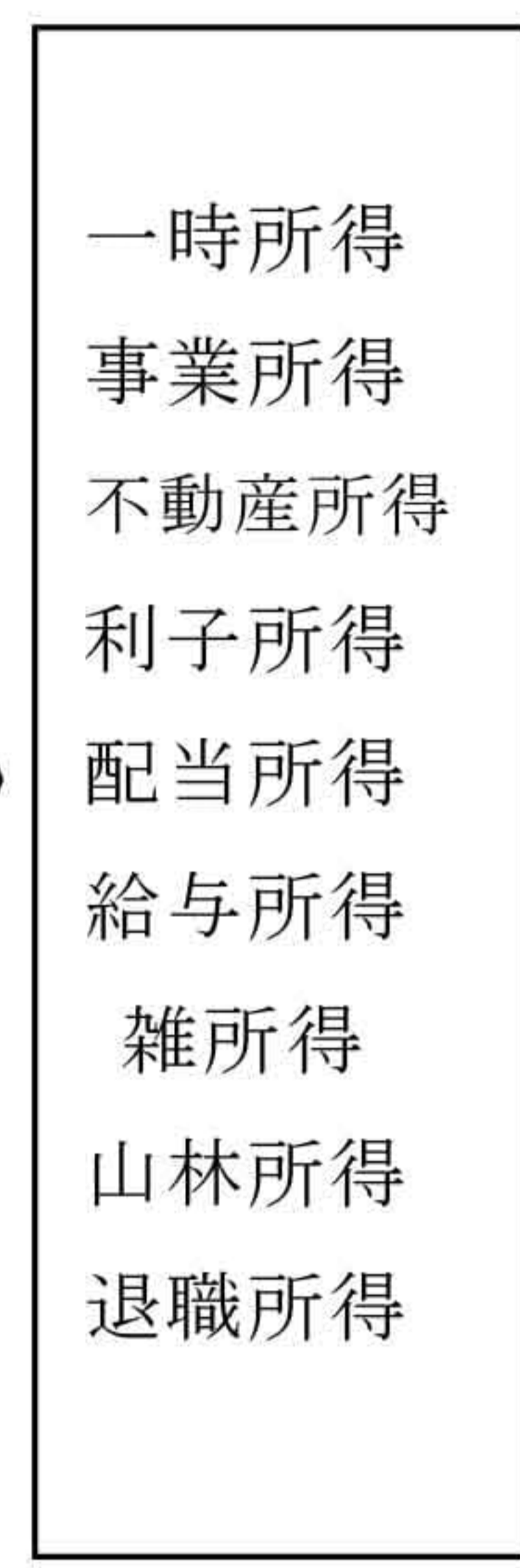
分離譲渡所得



総合譲渡所得



総合所得



(2) 分離譲渡所得の損益通算の例外

分離譲渡所得の損失は総合所得と損益通算ができないが、下記の特例は例外的に損益通算及び繰越控除ができます。

- ① 居住用財産買換譲渡損失の特例（措法 41 の 5）
- ② 特定居住用財産の譲渡損失の特例（措法 41 の 5 の 2）

◎ 特例等の区分及び統一表記

1 措置法特例の区分及び略称

本原稿では、解説の都合上次の略称を用います。

特例条文	特例	特例の略称
措法 31①	長期譲渡所得の課税の特例	長期譲渡の特例
措法 31 の 2	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	優良住宅地の造成等の税率の特例
措法 31 の 3	居住用財産を譲渡した場合の長期譲渡所得の課税の特例	居住用財産の軽減税率の特例
措法 32①	短期譲渡所得の課税の特例	短期譲渡の特例
措法 32③	短期保有の土地等を譲渡した場合の短期譲渡所得の税率の特例	短期譲渡の税率の特例
措法 33	収用等に伴い代替資産を取得した場合の課税の特例	収用代替の特例 (措法 33 の 2, 33 の 3 合わせて「収用交換等の特例」ともいう)
措法 33 の 2	交換処分等に伴い資産を取得した場合の課税の特例	交換処分等の特例
措法 33 の 3	換地処分等に伴い資産を取得した場合の課税の特例	換地処分等の特例
措法 33 の 4	収用交換等の場合の譲渡所得等の特別控除	収用交換等の 5,000 万円控除の特例
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譲渡所得の特別控除	特定土地区画整理事業等の 2,000 万円控除の特例
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譲渡所得の特別控除	特定住宅地造成事業等の 1,500 万円控除の特例
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譲渡所得の特別控除	農地保有合理化等の 800 万円控除の特例
措法 35①	居住用財産の譲渡所得の特別控除	居住用財産の 3,000 万円控除の特例
措法 35③	被相続人の居住用財産を譲渡した場合の特別控除	相続財産の 3,000 万円控除の特例
措法 35 の 2	特定の土地等の長期譲渡所得の特別控除	特定の土地等の 1,000 万円控除の特例
措法 35 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	低未利用土地等の 100 万円控除の特例
措法 36 の 2	特定の居住用財産の買換えの場合の長期譲渡所得の課税の特例	特定の居住用財産の買換えの特例

項目 1	項目 1	項目 1
項目 2	項目 2	項目 2
項目 3	項目 3	項目 3
項目 4	項目 4	項目 4
項目 5	項目 5	項目 5
項目 6	項目 6	項目 6
項目 7	項目 7	項目 7
項目 8	項目 8	項目 8
項目 9	項目 9	項目 9
項目 10	項目 10	項目 10
項目 11	項目 11	項目 11
項目 12	項目 12	項目 12
項目 13	項目 13	項目 13
項目 14	項目 14	項目 14
項目 15	項目 15	項目 15
項目 16	項目 16	項目 16
項目 17	項目 17	項目 17
項目 18	項目 18	項目 18
項目 19	項目 19	項目 19
項目 20	項目 20	項目 20

表 2. 各種資料の提供状況

項目	提供状況	備考
1. 調査票	提供あり	
2. 調査票	提供あり	
3. 調査票	提供あり	

◎ 交換・買換特例を適用した資産を譲渡した場合の取得費

1 買換え又は交換特例の取得時期及び取得価額の引継ぎ

資産の買換え又は交換が行われた場合、譲渡した資産の取得の日（取得時期）及び取得費を買い換えた資産に引き継ぐかどうかは、将来買換資産を譲渡した時の課税関係に大きく影響します。買換等の特例は原則として譲渡がなかったものとみなされ、譲渡益に対して課税が行われなことから、将来の課税のために譲渡資産の取得価額を買換資産に引き継ぐことが特例の根幹です。しかし、取得の日は、特例により引継の有無が異なります。

特例等条文	特 例	取得時期 の引継ぎ	取得価額 の引継ぎ
所法 58	固定資産の交換の特例	有	有
措法 33	収用代替の特例	有	有
措法 33 の 2	交換処分等税の特例	有	有
措法 33 の 3	換地処分等の特例	有	有
措法 36 の 2	特定の居住用財産の買換えの特例	無	有
措法 36 の 5	特定の居住用財産の交換の特例	無	有
措法 37	特定の事業用資産の買換えの特例	無	有
措法 37 の 4	特定の事業用資産の交換の特例	無	有
措法 37 の 5	中高層耐火建築物等の建設のための買換等の特例	無	有
措法 37 の 5④	中高層耐火建築物等の建設のための交換の特例	無	有
措法 37 の 6	特定の交換分合の特例	有	有
措法 37 の 8	特定普通財産と隣接する土地等の交換の特例	無	有
措法 41 の 5	居住用財産の買換譲渡損失の特例	無	無

2 特定の居住用財産の買換え（交換）の場合

譲渡した資産を甲，甲の譲渡による買換資産として取得した資産を乙とします。

1 甲の譲渡価額① = 乙の買換価額②である場合

譲渡価額①と買換価額②が等しい場合，譲渡資産の取得費及び譲渡費用を合計した金額（③+④ 1,200 千円）が買換資産に引き継がれる。

甲の譲渡価額① 10,000 千円

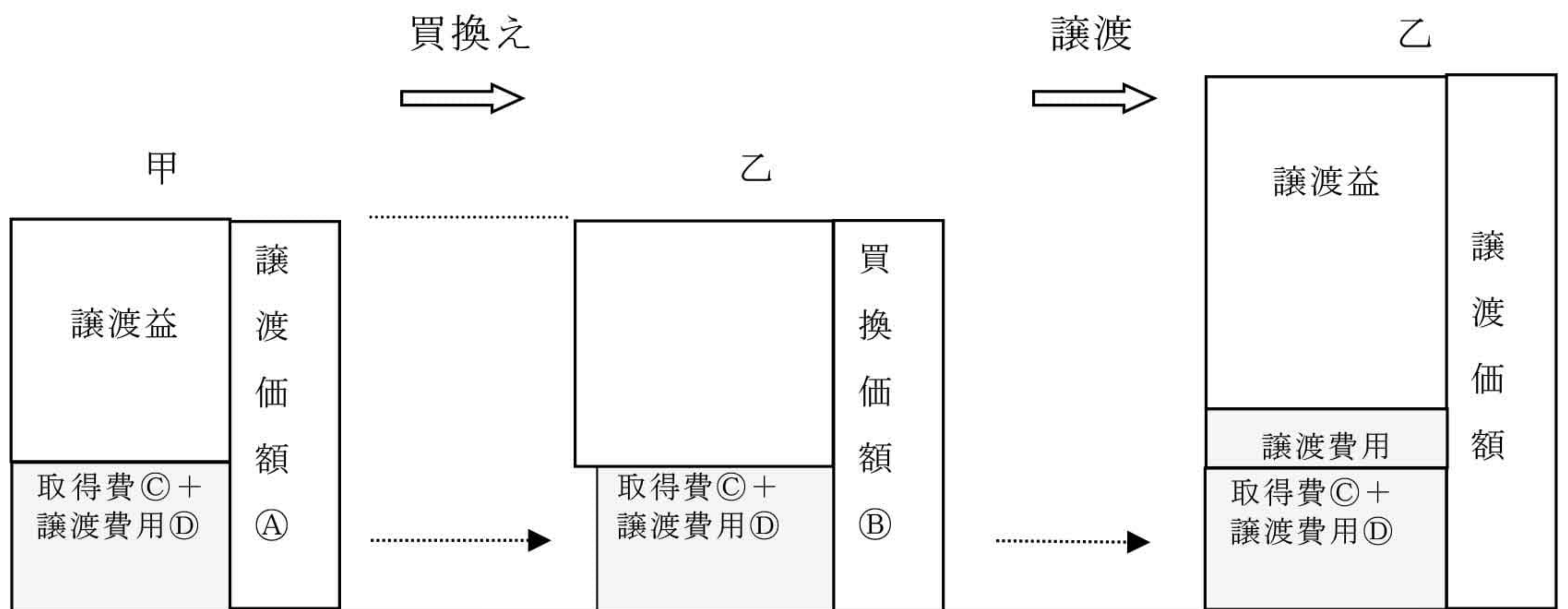
乙の買換価額② 10,000 千円

甲の取得費③ 600 千円

甲の譲渡費用④ 600 千円

《引継価額の計算》

(③+④) = 1,200 千円



2 甲の譲渡価額① < 乙の買換価額②である場合

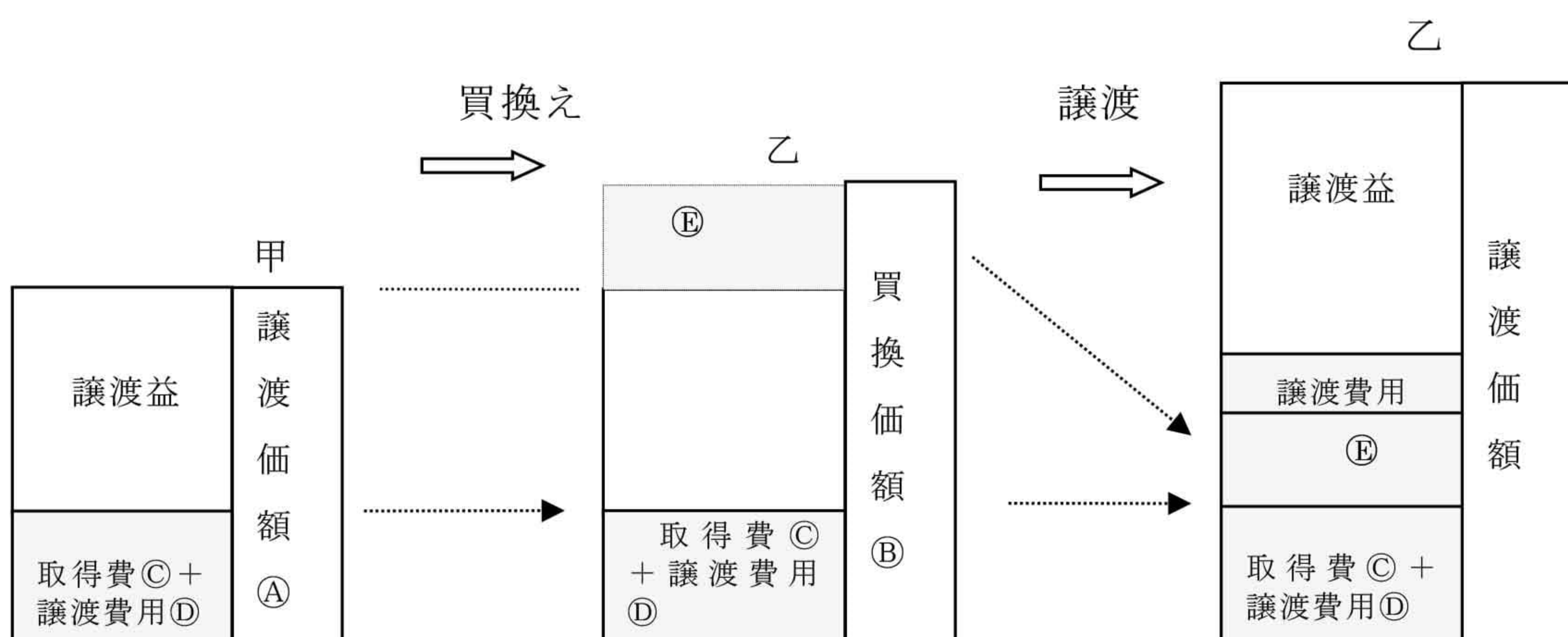
譲渡価額①より買換価額②の方が大きいので、譲渡資産の取得費及び譲渡費用の合計額（③+④）と譲渡価額と買換価額との差額（⑤いわゆる持出し価額）の合計額が買換資産に引き継がれる。

買換価額が大きいため譲渡益はなかったものとみなされ課税される部分はない。

甲の譲渡価額① 10,000 千円
 乙の買換価額② 11,000 千円
 甲の取得費③ 600 千円
 甲の譲渡費用④ 600 千円

《引継価額の計算》

$$(\text{③} + \text{④}) + (\text{②} - \text{①}) = 1,200 \text{ 千円} + (11,000 \text{ 千円} - 10,000 \text{ 千円}) = 2,200 \text{ 千円}$$



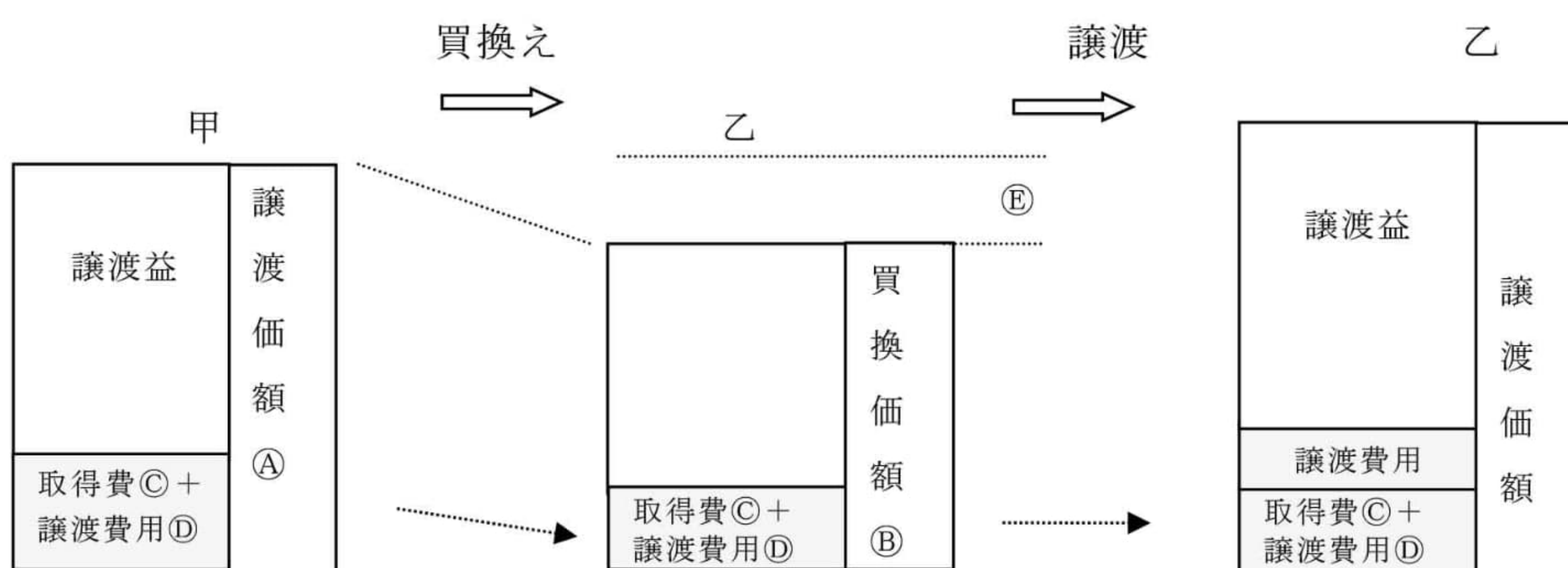
3 甲の譲渡価額① > 乙の買換価額②である場合

譲渡価額①より買換価額②の方が小さい場合、譲渡資産の取得費及び譲渡費用の合計額（③+④）は譲渡益として課税される部分（⑤＝①－②）の経費として算入された金額を除いて買換資産に引き継がれる。

甲の譲渡価額① 10,000 千円
 乙の買換価額② 8,000 千円
 甲の取得費③ 600 千円
 甲の譲渡費用④ 600 千円

《引継価額の計算》

$$(\text{③} + \text{④}) \times \frac{\text{②}}{\text{①}} = 1,200 \text{ 千円} \times \frac{8,000 \text{ 千円}}{10,000 \text{ 千円}} = 960 \text{ 千円}$$



4 特定の事業用資産の買換え（交換）の場合

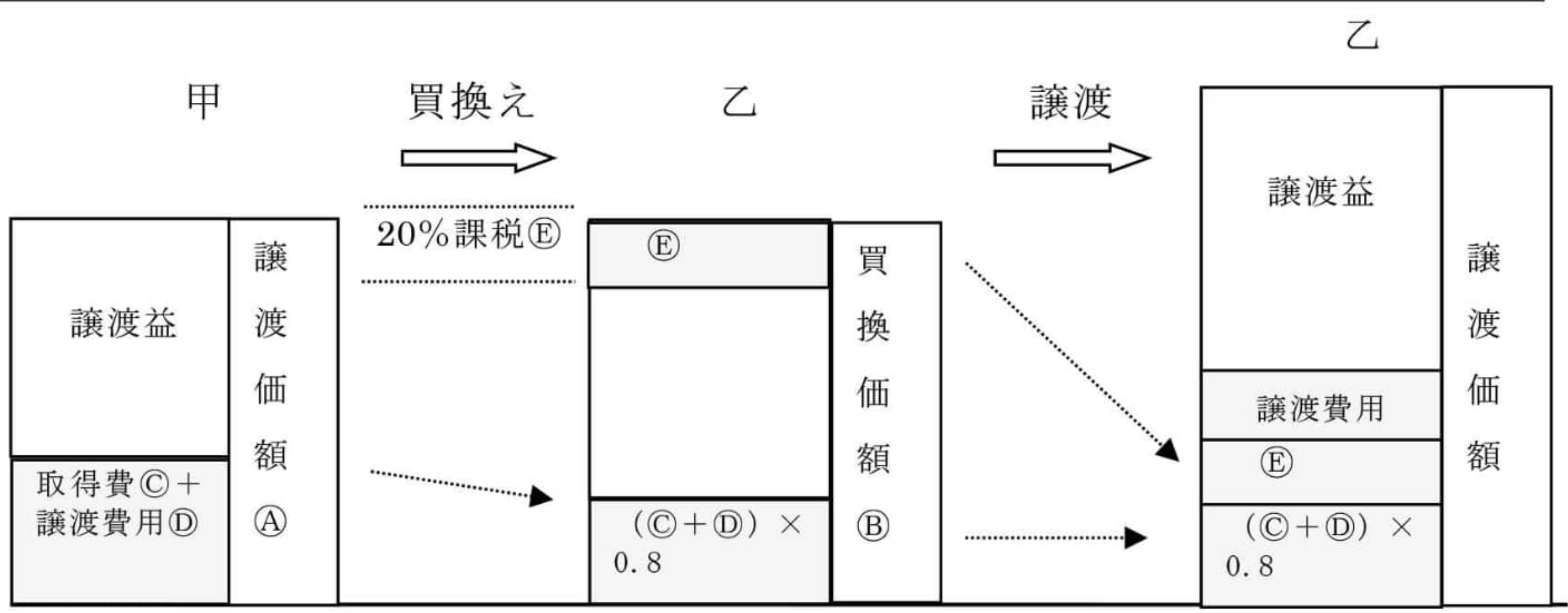
特定事業用資産の買換えや交換の特例は、高額な譲渡所得を得た場合でも、税負担が全くなくなることへの批判があったことから、譲渡資産の譲渡価額と買換資産の取得価額のうちいずれか少ない方の金額の原則として 80%に相当する額に対して課税の繰延べが行われ、20%が課税されます。特定の事業用資産の買換えの特例を適用して取得したものうち、例えば、「既成市街地等の内から外への買換えのうち近郊整備地帯等への買換え」については平成 3 年～同 5 年は課税繰延割合が 60%となっています。申告に当たって過去の特例の適用条文を確認する必要があります。また、平成 27 年から繰延割合が 70%、75%の部分があるので、これから特定の事業用資産の買換え等の特例を選択する場合、将来にわたって引継価額を管理する必要があります（措法 37、37⑨、37 の 4）。

譲渡した資産を甲、甲の譲渡による買換資産として取得し今回譲渡する資産を乙とします。

1 甲の譲渡価額① = 乙の買換価額②である場合

譲渡価額①と買換価額②が等しい場合、譲渡価額の 20%が課税対象となり、譲渡資産の取得費及び譲渡費用の合計額 (C+D) の 80%に相当する部分の取得価額及び課税された部分③が買換取得資産に引き継がれることになる。

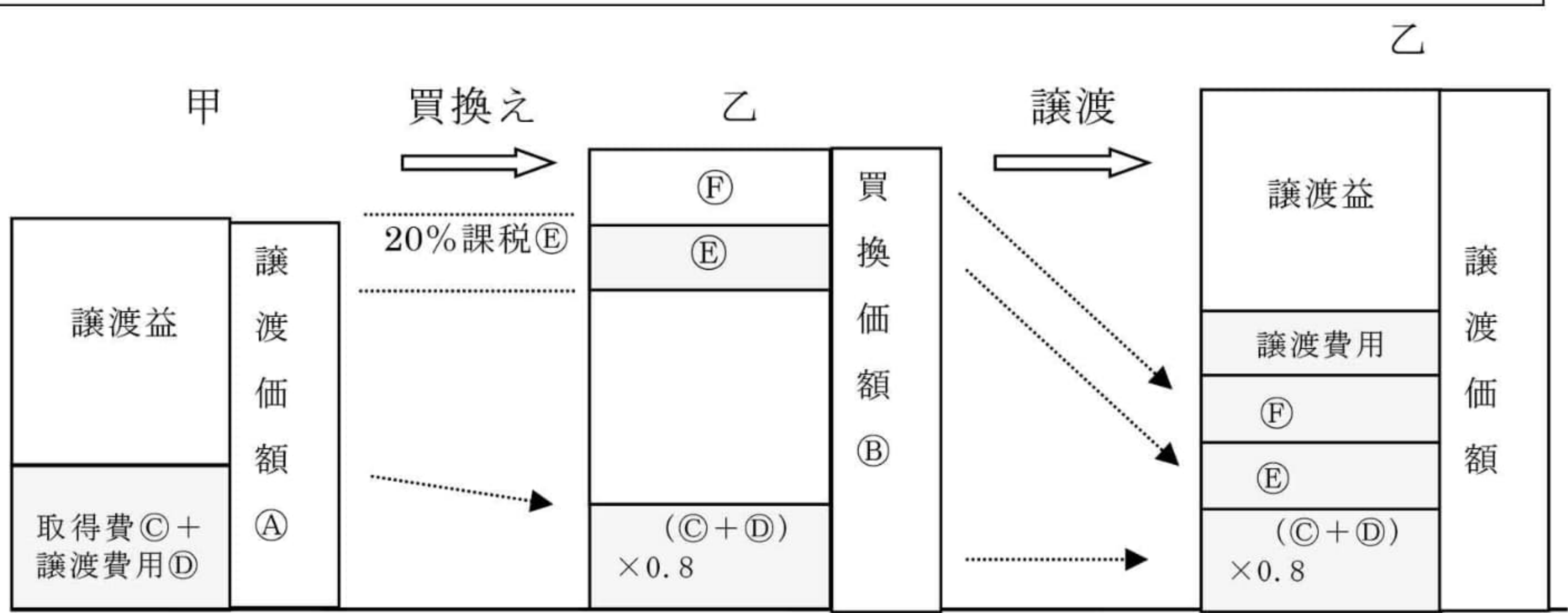
甲の譲渡価額① 10,000 千円
乙の買換価額② 10,000 千円
甲の取得費③ 600 千円
甲の譲渡費用④ 600 千円
《引継価額の計算》
$(C+D) \times 0.8 + A \times 0.2 = 2,960$ 千円



2 甲の譲渡価額① < 乙の買換価額②である場合

譲渡価額①より買換価額②の方が大きい場合、譲渡資産の取得費及び譲渡費用の合計額 (C+D) の 80%と譲渡価額のうち課税された 20%相当部分③と買換取得資産と譲渡価額との差額④の合計額が買換資産に引き継がれる。

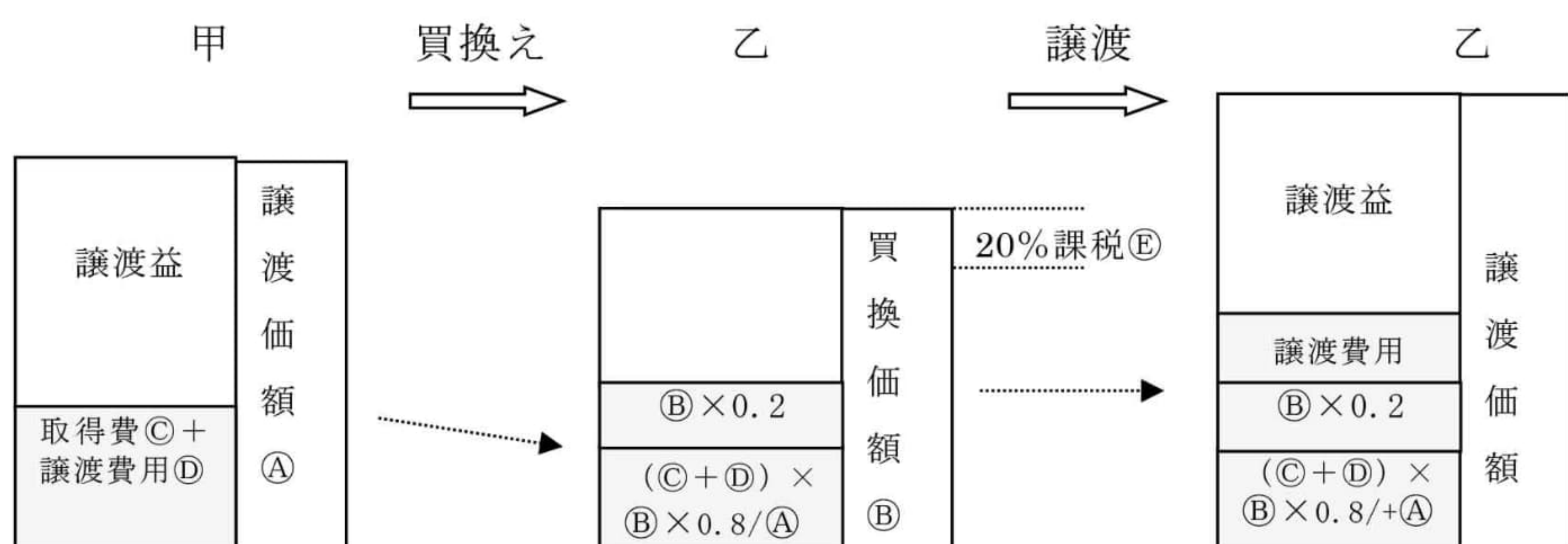
甲の譲渡価額① 10,000 千円	乙の買換価額② 11,000 千円
甲の取得費③ 600 千円	
甲の譲渡費用④ 600 千円	
《引継価額の計算》	
$(C+D) \times 0.8 + A \times 0.2 + (B-A) = 3,960$ 千円	



3 甲の譲渡価額① > 乙の買換価額②である場合

譲渡価額①より買換価額②の方が少ない場合、②の 20%が課税対象となる。譲渡資産の取得費及び譲渡費用の合計額 (C+D) は譲渡価額と買換価額との差額③と課税された 20%相当に対応する金額を除いて買換資産に引き継がれる。

甲の譲渡価額① 10,000 千円	乙の買換価額② 8,000 千円
甲の取得費③ 600 千円	
甲の譲渡費用④ 600 千円	
《引継価額の計算》	
$(C+D) \times \frac{B \times 0.8}{A} + (B \times 0.2) = 2,368 \text{ 千円}$	



5 買換え等の特例の適用にあたっての実務的判断

(1) 買換え等の特例の性質について納税者への説明

一般的に、納税者は、譲渡した資産の取得の日及び取得価額が、取得した資産に引き継がれる、若しくは引き継がれないことの認識が薄いようです。

譲渡所得が課税されなかったことは非課税ではないこと、取得した資産を将来譲渡した時の課税関係に大きな影響を及ぼすこと、本来は譲渡所得に対する所得税の負担に代えて、買換え等の特例を適用して申告することは納税者の選択であることを確実に説明する必要があります。

(2) 取得の日及び取得価額の管理

取得時期を引き継がない特例（特定の事業用資産の買換え等の特例等）を適用した場合、旧譲渡資産の所有期間がいかにか長期にわたっていようが、買換え等の特例を適用したとたんにその時が取得の日です。事業不振等様々な都合により 5 年以内に譲渡した場合は、分離短期譲渡所得として課税されます。

(3) 買換資産を譲渡して、引継価額等が不明な場合

譲渡した資産が、買換え等の特例を適用して取得しているが、取得価額が不明な場合又は買換え特例を適用して取得しているか不明な場合、税務署に照会確認するのが確実です。税務署では「引継取得価額」「特例適用条文」等、申告にあたっての必要事項を回答してくれます。照会者は譲渡者本人又は委任を受けた税理士で、身分の確認が必要です。

第2編 居住用財産を譲渡した場合の特例

◎ 居住用財産を譲渡した場合の特例の種類及び適用関係

1 居住用財産を譲渡した場合の基本

(1) 特例の存在理由

自己の住居やその敷地等居住用財産を譲渡した場合、次の理由等から、その所得に対して様々な特例が用意されて税負担の緩和を図っています。

- ・ 居住用財産の取得や譲渡は投機や投資目的が薄いこと
- ・ 譲渡代金で代替資産の取得が予定されるため、担税力が弱いこと
- ・ 居住用財産はやむを得ず譲渡することが多いこと

(2) 特例のポイント

居住用財産を譲渡した場合の特例は、どの特例であっても次の点に留意します。

- ① 特例は、基本的に建物に適用される。
- ② 建物とともに譲渡する土地の譲渡益に対しても、適用できる。
- ③ 建物がない土地は、原則として適用できない。
- ④ 建物の有り様が特例を決する。
- ⑤ 譲渡の相手方の制限がある。
- ⑥ 連年適用排除規定がある。

2 居住用財産を譲渡した場合の特例の種類と適用関係

(1) 特例の種類

居住用財産を譲渡した場合、7つの特例があります。これらはそれぞれ譲渡益・譲渡損が出た場合、特別控除を適用して所得を軽減する場合、高額な譲渡所得のため特別控除の範囲では収まらず買換え等を適用する場合等、譲渡者の意向や都合に合わせて選択できるようになっています。

特 例	条 文
① 居住用財産を譲渡した場合の長期譲渡所得の税率の特例	措法 31 の 3
10 年超所有した居住用財産の分離長期譲渡所得の譲渡所得に対して 6,000 万円までの部分の税率が 10%、6,000 万円超の部分の税率が 15%に軽減される。	
② 居住用財産を譲渡した場合の譲渡所得の特別控除	措法 35①
居住用財産の分離譲渡所得から、3,000 万円の特別控除が適用できる。	
③ 相続した被相続人の居住用財産を譲渡した場合の 3,000 万円の特別控除の特例	措法 35③
一定の要件に該当する相続財産を譲渡した場合、譲渡所得から、3,000 万円の特別控除が適用できる。平成 28 年 4 月 1 日から令和 9 年年 12 月 31 日までの譲渡に適用される。	
④ 特定の居住用財産の買換えの場合の長期譲渡所得の課税の特例	措法 36 の 2
10 年超所有し、10 年以上居住した居住用財産を譲渡し、代わりの居住用財産を買い換えた場合、課税の繰延べが適用できる。	
⑤ 特定の居住用財産を交換した場合の長期譲渡所得の課税の特例	措法 36 の 5
10 年超所有し、10 年以上居住した居住用財産を交換に提供し、代わりの居住用財産を交換取得した場合、課税の繰延べが適用できる。	
⑥ 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 の 5
5 年超所有した居住用財産を譲渡して損失が生じ、代わりの居住用財産を買い換えた場合、損益通算及び 3 年間の繰越控除ができる。	
⑦ 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 の 5 の 2
5 年超所有した居住用財産を譲渡して損失が生じた場合、損益通算及び譲渡損失の 3 年間の繰越控除ができる。	

◎ 居住用財産を譲渡した場合の長期譲渡所得の課税の特例

【措置法第31条の3】

1 特例の適用要件

1 特例の内容

居住用財産の軽減税率の特例は、次の要件に該当する居住用財産を譲渡した場合に適用できます（措法31の3①、②、措令20の3②）。

① 国内にある家屋であること。
② 譲渡者（個人）がその居住の用に供している家屋（以下「居住用家屋」といいます。）及びその敷地の用に供している土地等（以下「居住用家屋及び土地等」といいます。）であること。
③ 譲渡した年の1月1日に所有期間が10年を超えていること。
④ 居住の用に供されなくなった日から3年を経過する日の属する年の12月31日までに譲渡された家屋であること。
⑤ 家屋のうちその居住の用以外の用に供している部分があるときは、その居住の用に供している部分に限ること。
⑥ 居住の用に供している家屋を2以上有する場合には、これらの家屋のうち、主としてその居住の用に供していると認められる一の家屋に限ること。

2 税率

居住用財産の軽減税率の特例を適用した場合の長期譲渡所得の税率及び税額の計算は次のとおりです。カッコ内は住民税の税率です。

なお、この特例は、居住用財産の3,000万円控除の特例、その他の特別控除の特例を受ける場合は、特別控除後の譲渡所得金額に対して適用できます。

長期譲渡所得金額	税率	税額の計算
6,000万円以下の場合	10% (4%)	課税長期譲渡所得金額×10% (4%)
6,000万円を超える場合	15% (5%)	(課税長期譲渡所得金額－6,000万円) ×15% (5%) + 600万円 (240万円)

3 居住用財産の譲渡の日

(1) 特例の適用を受けることができる譲渡の日とは

居住用財産を譲渡するまでには様々な事情や経緯があり、転居した数年後に売却することもよくあることから、譲渡するまでの特例対象期間に猶予が設けられています。

圖中所示的數線，請將下列各數標在數線上，並標出正負數的符號。



請將下列各數標在數線上，並標出正負數的符號。

4. 應用題

請將下列各數標在數線上，並標出正負數的符號。

請將下列各數標在數線上，並標出正負數的符號。

請將下列各數標在數線上，並標出正負數的符號。

1. 1000, 2000, 3000, 4000, 5000
2. 1000, 2000, 3000, 4000, 5000
3. 1000, 2000, 3000, 4000, 5000
4. 1000, 2000, 3000, 4000, 5000

請將下列各數標在數線上，並標出正負數的符號。

居住用家屋の敷地の用に供されている一の土地が、その取得の日を所得税基本通達 33-10（借地権者等が取得した底地の取得時期等）により借地権等に相当する部分と底地に相当する部分とに区分して判定するものである場合、譲渡の年 1 月 1 日における所有期間が 10 年を超えることとなる部分のみが特例の適用対象となります（措通 31 の 3-4 注）。

9 居住用土地等のみの譲渡

(1) 土地等のみの譲渡でも特例の適用ができる場合

土地等は、居住の用に供して家屋の敷地の用に供されているものに限られます（措法 31 の 3②）。居住用財産とは居住の用に供している財産のことをいうことから、原則として、土地等のみの譲渡は、居住用の特例の適用を受けることができません。

契約等により居住用家屋を取り壊すなどして、その家屋の敷地として利用されていた土地等を譲渡する場合、居住用の特例を一切認められないとすると譲渡者に酷な場合があります。そのため次の要件を全て満たせば特例の適用ができることとなっています。（措通 31 の 3-5）。

- | |
|--|
| ① 家屋が取り壊された日の属する年の 1 月 1 日において、その家屋及び土地等の所有期間が 10 年を超えていること。 |
| ② 土地等の譲渡契約が家屋を取り壊した日から 1 年以内に締結されていること。 |
| ③ 家屋が居住の用に供されなくなった日以後 3 年を経過する日の属する年の 12 月 31 日までに譲渡すること。 |
| ④ 家屋を取り壊した後、譲渡契約の日までの間、その土地等を貸付けその他の用に供されていないこと。 |

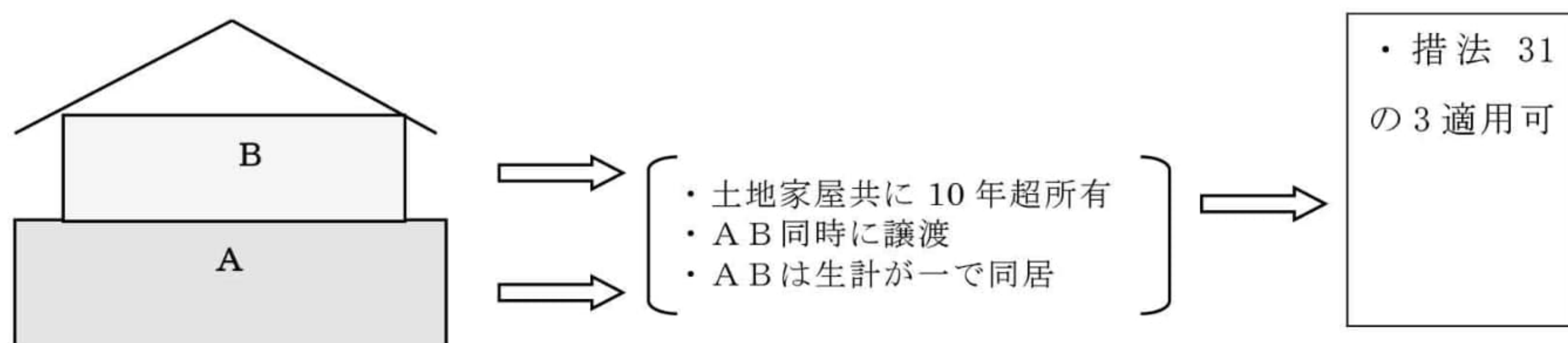
(2) 土地等のみの譲渡で、特例の適用ができない場合

居住用家屋の敷地であった土地等を譲渡した場合でも、次の場合は特例の適用ができません（措通 31 の 3-5）。

- | |
|---|
| ① 家屋を取り壊した後、土地等の上に譲渡者が新たに建物を建築し、その建物とともに土地等を譲渡した場合。 |
| ② 家屋を引き家して土地等を譲渡した場合。
例えば、庭先の部分を譲渡するような場合がある。 |
| ③ 家屋を取壊した日の属する年の 1 月 1 日において、所有期間が 10 年を超えていない場合。
この場合は、土地等の譲渡の要件を満たしているとしても、特例の適用はできない。 |

10 災害により家屋が滅失した場合の土地等

(1) 家屋が火災によって滅失した場合の特例の適用



(2) 家屋の所有者が軽減税率の特例を受けない場合

この取扱いは、譲渡家屋の所有者が家屋（譲渡敷地のうち、家屋の譲渡者が有している部分を含む。）の譲渡に居住用財産の軽減税率の特例の適用を受けない場合（課税長期譲渡所得金額がない場合を除く。）、譲渡敷地の所有者について適用することはできません（措通31の3-19注2）。

(3) 措置法41の5、41の5の2との関係

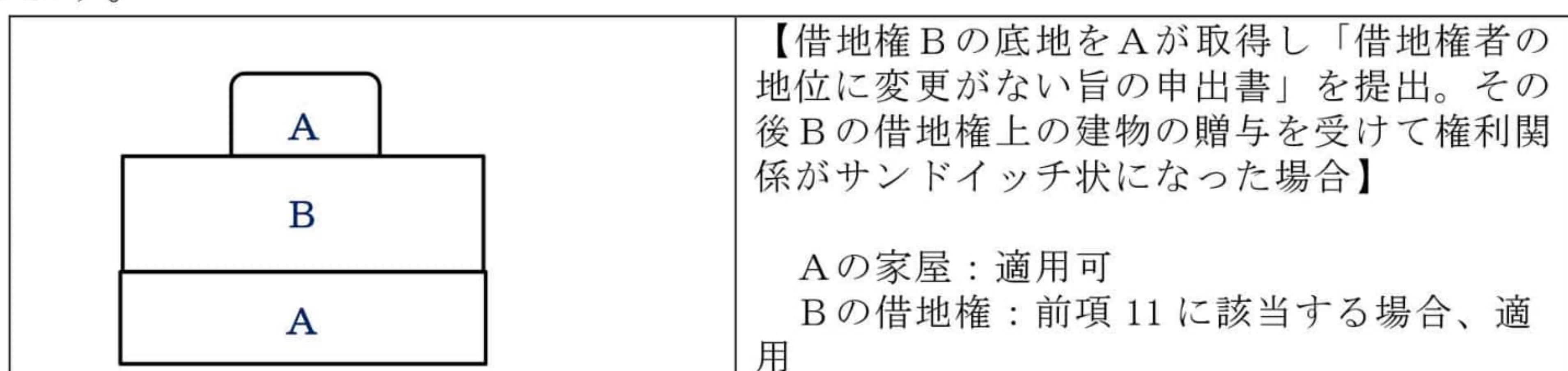
この取扱いにより、譲渡敷地の所有者がその敷地の譲渡に居住用財産の軽減税率の特例の規定の適用を受ける場合、譲渡家屋の所有者の家屋の譲渡について措置法第41条の5（居住用財産の買換譲渡損失の特例）又は第41条の5の2（特定居住用財産の譲渡損失の特例）の適用を受けることはできません（措通31の3-19注3）。

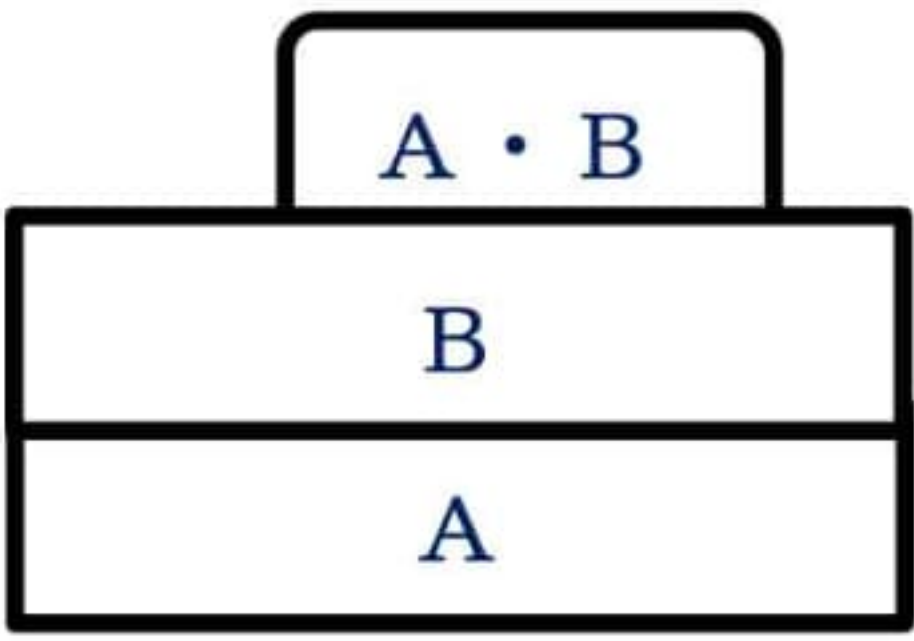
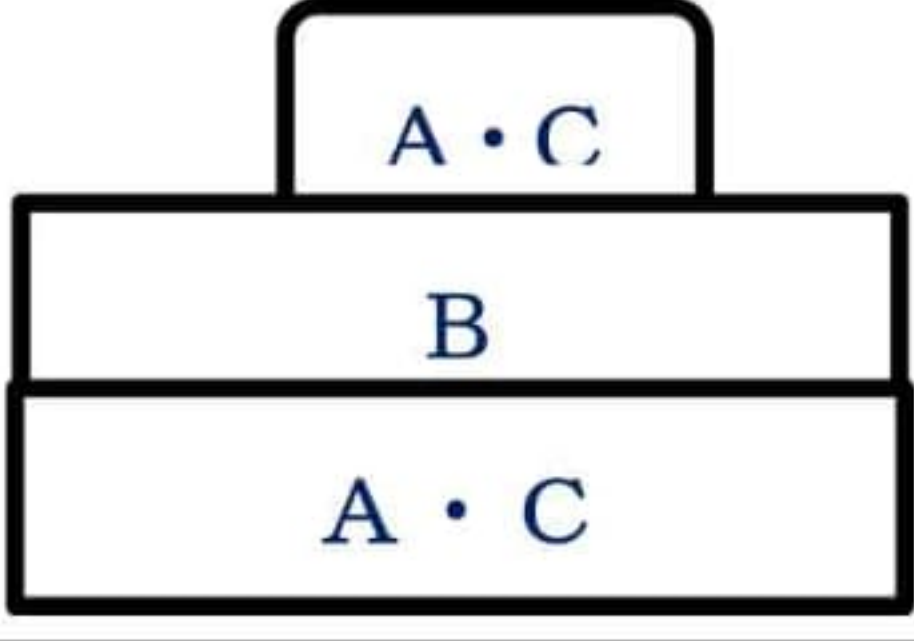
12 借地権等の設定されている土地の譲渡についての取扱い

譲渡家屋の所有者が、家屋の敷地である借地権等が設定されている土地でその譲渡の年の1月1日における所有期間が10年を超えているもの（以下「居住用底地」といいます。）の全部又は一部を所有している場合、その家屋を取り壊し居住用底地を譲渡したときの居住用財産の軽減税率の特例の適用については措置法通達31の3-5（居住用土地等のみの譲渡）に準じて取り扱います。居住用底地が家屋とともに譲渡されているときは、家屋及び居住用底地の譲渡について特例の適用が認められます。

また、家屋の所有者以外の者が、居住用底地の全部又は一部を所有している場合の特例の適用については、措置法通達31の3-19（居住用家屋の所有者とその敷地の所有者が異なる場合の取扱い）に準じて取り扱います（措通31の3-19の2）。

図示すれば次のとおりです。なお、措置法31の3の要件は具備しているものとします。

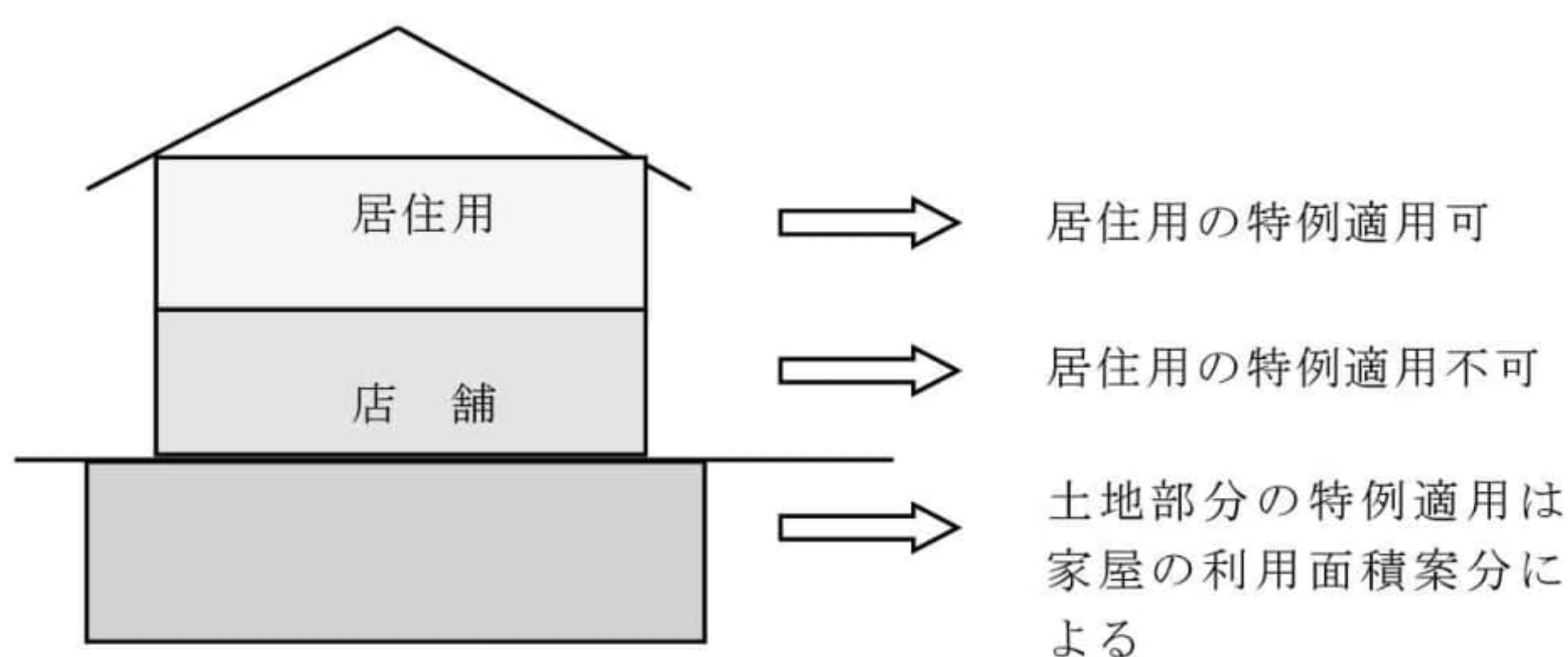


	可 Aの底地：適用可
	【借地権者と底地所有者が異なるが、家屋が共有の場合】 Aの家屋及び底地：適用可 Bの家屋及び借地権：適用可
	【底地をA及びCが共有で取得し、Aが家屋を取得した後譲渡した場合】 Aの家屋及び底地：適用可 Bの借地権：適用可 Cの底地：適用可

13 非居住用部分がある家屋の居住部分の判定

(1) 非居住用部分がある場合の取扱い

居住用財産として特例の適用対象となるのは「居住の用に供している家屋」であり非居住用部分があるときは、居住用部分だけです。(措令20の3②、措通31の3-7)



(2) 居住用部分の判定

非居住用部分のある家屋及び土地等のうち居住用部分として利用している部分は次の算式により判定します。

① 家屋のうち居住用部分の計算

$$\frac{\text{家屋のうちその居住の用に専ら供している部分の床面積 (A)} + \text{家屋のうちその居住の用と居住の用以外の用とに併用されている部分の床面積}}{\text{(A)} + \text{居住の用以外の用に専ら供されている部分の床面積}} \times \text{(A)}$$

正申告書の提出をするときに限り、居住用財産の軽減税率の特例の適用をすることができます（措法 31 の 3-27）。

2 特例の適用ができない場合

1 譲渡の相手方の制限

(1) 譲渡の相手方

軽減税率の特例は税率の大幅な減額となっているため安易な適用を防止することから、譲渡先に一定の制限があります（措令 20 の 3①）。譲渡先（以下「特殊関係者」といいます。）の制限は他の居住用の特例においても同様です。

① 譲渡者の配偶者及び直系血族
② 譲渡者の親族（①に掲げる者を除く）で譲渡者と生計を一にしている者、及びその者の親族で、家屋が譲渡された後、譲渡者とその家屋に居住をする者
③ 譲渡者と婚姻の届出をしていないが事実上婚姻関係と同様の事情にある者、及びその者の親族でその者と生計を一にしている者
④ ①から③に掲げる者及び譲渡者の使用人以外の者で、譲渡者から受ける金銭その他の財産によつて生計を維持している者、及びその者の親族でその者と生計を一にしている者
⑤ 譲渡者、①②③に該当する親族、譲渡者の使用人若しくはその使用人の親族でその使用人と生計を一にしている者、又は③④に掲げる者（以下「同族関係者」という。）を判定の基礎となる株主等とした場合に、法人税法施行令第 4 条第 2 項に規定する特殊の関係その他これに準ずる関係のあることとなる次の会社その他の法人
イ <u>同族関係者の有する株式の数若しくは金額又は一定の議決権の数等が発行済株式等の総数若しくは総額又は一定の議決権数の総数等の 50% を超えている法人</u>
ロ 同族関係者及び上記イの法人の有する株式等の数若しくは金額又は一定の議決権の数等が、発行済み株式等の総数若しくは総額又は一定の議決権の総数等の 50% を超えている法人
ハ 同族関係者及び上記イ・ロの法人の有する株式等の数若しくは金額又は一定の議決権の数等が、発行済み株式等の総数若しくは総額又は一定の議決権の総数等の 50% を超えている法人

(2) 特殊関係者に対する譲渡の判定の時期

上記(1)の特殊関係者に対する譲渡の時期の判定は次によります。（措通 31 の 3-20）

① 譲渡した時で判定する。

② (1)②の譲渡者とその家屋に居住する場合は、譲渡後の状況により判定する。

(3) 「生計を一にしているもの」等の意義

2 併用して適用が受けられない特例

- ① 固定資産の交換の特例（所法 58）
- ② 優良住宅地の造成等の税率の特例（措法 31 の 2）
- ③ 収用代替の特例（措法 33）
- ④ 交換処分等の特例（措法 33 の 2）
- ⑤ 換地処分等の特例（措法 33 の 3）
- ⑥ 低未利用土地を譲渡した場合（措法 35 の 3）
- ⑦ 特定の居住用財産の買換えの特例（措法 36 の 2）
- ⑧ 特定の居住用財産の交換の特例（措法 36 の 5）
- ⑨ 特定の事業用資産の買換えの特例（措法 37）
- ⑩ 特定の事業用資産の交換の特例（措法 37 の 4）
- ⑪ 特定民間再開発事業の場合の買換えの特例（措法 37 の 5：ただし第 5 項を除く）
- ⑫ 特定の交換分合の特例（措法 37 の 6）
- ⑬ 特定普通財産と隣接土地等の交換の特例（措法 37 の 8）
- ⑭ 先行取得土地等の特例（措法 37 の 9）

④ 應付稅項及應付稅項之會計處理

【例題 10-10】(續)

1. 應付稅項之會計處理

1. 應付稅項

應付稅項是指企業在經營活動中，按照稅法規定應繳納的各種稅項。應付稅項的會計處理，應根據稅法的規定，分別不同的稅種，分別進行會計處理。應付稅項的會計處理，應根據稅法的規定，分別不同的稅種，分別進行會計處理。

應付稅項的會計處理，應根據稅法的規定，分別不同的稅種，分別進行會計處理。

1. 應付稅項的會計處理，應根據稅法的規定，分別不同的稅種，分別進行會計處理。
2. 應付稅項的會計處理，應根據稅法的規定，分別不同的稅種，分別進行會計處理。
3. 應付稅項的會計處理，應根據稅法的規定，分別不同的稅種，分別進行會計處理。
4. 應付稅項的會計處理，應根據稅法的規定，分別不同的稅種，分別進行會計處理。
5. 應付稅項的會計處理，應根據稅法的規定，分別不同的稅種，分別進行會計處理。

2. 應付稅項

應付稅項的會計處理，應根據稅法的規定，分別不同的稅種，分別進行會計處理。

應付稅項的會計處理，應根據稅法的規定，分別不同的稅種，分別進行會計處理。

應付稅項的會計處理，應根據稅法的規定，分別不同的稅種，分別進行會計處理。

1. 應付稅項的會計處理

應付稅項的會計處理，應根據稅法的規定，分別不同的稅種，分別進行會計處理。

3. 應付稅項的會計處理

應付稅項的會計處理，應根據稅法的規定，分別不同的稅種，分別進行會計處理。

應付稅項的會計處理，應根據稅法的規定，分別不同的稅種，分別進行會計處理。

【例1】

甲が所有する土地A(地積100坪)に、甲が所有する家屋A(延床面積100坪)を建築し、甲が居住している。

- ① 土地Aの取得費が100万円、家屋Aの取得費が50万円、土地Aの取得費が100万円、家屋Aの取得費が50万円である。
- ② 土地Aの取得費が100万円、家屋Aの取得費が50万円、土地Aの取得費が100万円、家屋Aの取得費が50万円である。
- ③ 土地Aの取得費が100万円、家屋Aの取得費が50万円、土地Aの取得費が100万円、家屋Aの取得費が50万円である。

【例2】

甲が所有する土地A(地積100坪)に、甲が所有する家屋A(延床面積100坪)を建築し、甲が居住している。

- ① 土地Aの取得費が100万円、家屋Aの取得費が50万円、土地Aの取得費が100万円、家屋Aの取得費が50万円である。
- ② 土地Aの取得費が100万円、家屋Aの取得費が50万円、土地Aの取得費が100万円、家屋Aの取得費が50万円である。

4 家屋と土地等の所有者が異なる場合の特別控除の取扱い

【例1】

甲が所有する土地A(地積100坪)に、乙が所有する家屋A(延床面積100坪)を建築し、甲が居住している。

- ① 土地Aの取得費が100万円、家屋Aの取得費が50万円、土地Aの取得費が100万円、家屋Aの取得費が50万円である。
- ② 土地Aの取得費が100万円、家屋Aの取得費が50万円、土地Aの取得費が100万円、家屋Aの取得費が50万円である。
- ③ 土地Aの取得費が100万円、家屋Aの取得費が50万円、土地Aの取得費が100万円、家屋Aの取得費が50万円である。

【例2】

甲が所有する土地A(地積100坪)に、乙が所有する家屋A(延床面積100坪)を建築し、甲が居住している。

課税標準	課税標準	課税標準	課税標準
100	100	100	100
100	100	100	100

④ 借地権等が設定されている土地を譲渡した場合

この特例については、借地権等が設定されている土地を、借地権等が設定されている土地を譲渡する場合に適用される。この特例は、借地権等が設定されている土地を譲渡する場合に適用される。この特例は、借地権等が設定されている土地を譲渡する場合に適用される。

借地権等が設定されている土地を譲渡する場合、借地権等が設定されている土地を譲渡する場合に適用される。この特例は、借地権等が設定されている土地を譲渡する場合に適用される。



借地権等が設定されている土地を譲渡する場合、借地権等が設定されている土地を譲渡する場合に適用される。この特例は、借地権等が設定されている土地を譲渡する場合に適用される。

5 借地権等が設定されている土地を譲渡した場合

借地権等が設定されている土地を譲渡する場合、借地権等が設定されている土地を譲渡する場合に適用される。この特例は、借地権等が設定されている土地を譲渡する場合に適用される。この特例は、借地権等が設定されている土地を譲渡する場合に適用される。この特例は、借地権等が設定されている土地を譲渡する場合に適用される。

また、借地権等が設定されている土地を譲渡する場合、借地権等が設定されている土地を譲渡する場合に適用される。この特例は、借地権等が設定されている土地を譲渡する場合に適用される。この特例は、借地権等が設定されている土地を譲渡する場合に適用される。

6 店舗等併用住宅について他の特例の適用を受ける場合

④ 借地権等が設定されている土地を譲渡した場合

借地権等が設定されている土地を譲渡する場合、借地権等が設定されている土地を譲渡する場合に適用される。この特例は、借地権等が設定されている土地を譲渡する場合に適用される。この特例は、借地権等が設定されている土地を譲渡する場合に適用される。この特例は、借地権等が設定されている土地を譲渡する場合に適用される。

相続の開始の直前において、被相続人居住用家屋の敷地の用に供されていた土地等であること

(5) 特別控除

譲渡所得に対し 3,000 万円の特別控除が適用できます。

2023 年（令和 5 年）税制改正により、被相続人居住用家屋及びその敷地等
取得した相続人の数が 3 人以上である場合、特別控除額が 2,000 万円となりま
す。この改正は 2024 年（令和 6 年）1 月 1 日以後の譲渡に適用されます。

2 特別控除・特例適用期間

(1) 特別控除

① 2023 年（12 月 31 日までの譲渡）
3,000 万円

② 2024 年 1 月 1 日以後の譲渡（2023 年度税制改正による）

相続人の数	特別控除
2 人以下	3,000 万円
3 人以上	2,000 万円

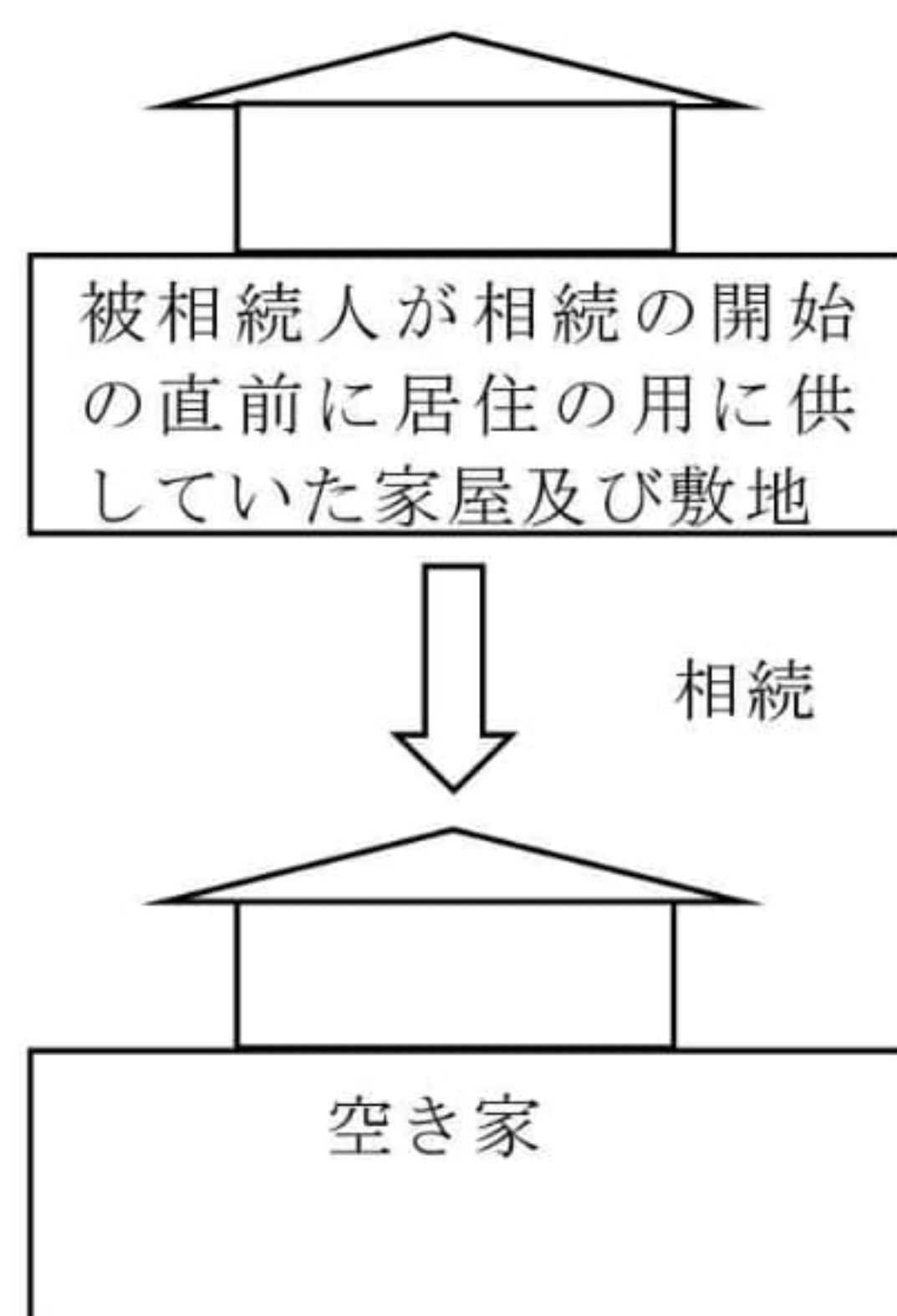
(2) 特例適用期間

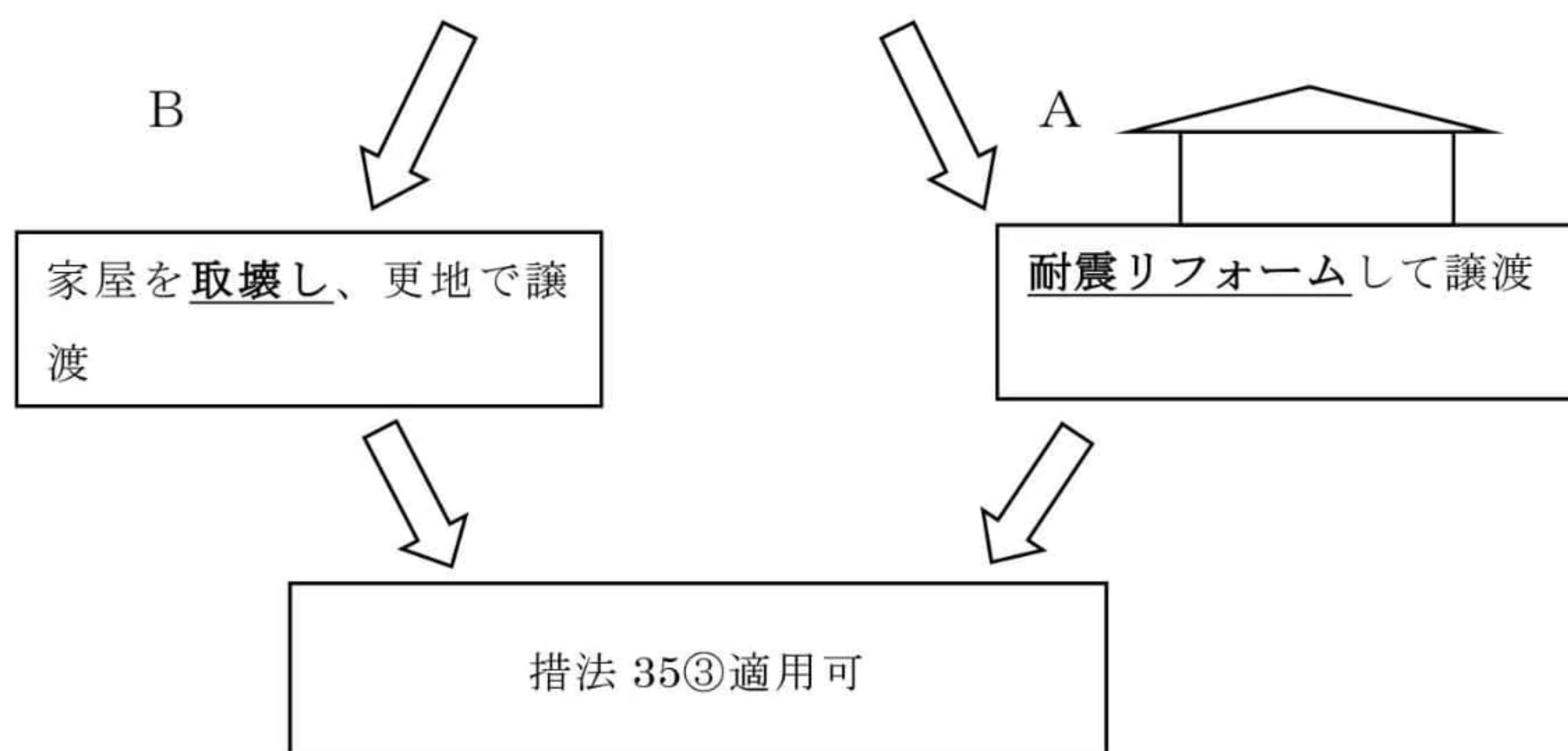
① 2016 年（平成 28 年）4 月 1 日から 2027 年（令和 9 年）12 月 31 日までの間に譲渡すること。（2023 年税制改正で延長された。）

② 相続の時から相続の開始があった日以後 3 年を経過する日の属する年の 12 月 31 日までの間にしたものに限りこと。

3 特例を受けることができる譲渡の形態

(1) 特例の適用ができる被相続人居住用家屋及びその敷地等の譲渡は、家屋及び敷地を譲渡する場合、及び家屋を取り壊して敷地だけを譲渡する場合の二つのパターンがあります（措法 35③）。





【A 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敷地等を譲渡した場合】

イ 家屋の要件

- ① 上記家屋の要件の他、次の要件を満たすこと。
- ② 昭和56年5月31日以前に建築された家屋であり、譲渡の時において地震に対する安全性に係る規定、又はこれに準ずる基準に適合するものであること。1981年（昭和56年）6月1日の建築基準法施行令改正（新耐震）により、同年5月31日以前に建築された家屋が、現在の耐震基準を満たしていないことから対象となる。

2023年（令和5年）度税制改正により、譲渡の日の属する年の翌年2月15日までに次の基準を満たした場合でも適用できることとなった。この取扱いは2024年（令和6年）1月1日以後の譲渡について適用される。

イ 耐震基準に適合することとなった場合

ロ 家屋の全部が取壊し、除却又は滅失した場合

※ 2023年（令和5年）の譲渡で2024年と年を跨ぐ場合の取扱いに注意します。2023年分で耐震基準に適合していなくても、2024年に引渡しをしたような場合、特例の適用ができます。

- ③ 相続開始後に増築、改築、修繕又は模様替えを行った部分についても認められるが、被相続人居住用家屋の全部の取壊し又は除却した場合や、被相続人居住用家屋の全部が滅失した場合は該当しない（措法35③一）。

ロ 敷地の要件

相続の開始の直前において、被相続人居住用家屋の敷地である土地等であること。

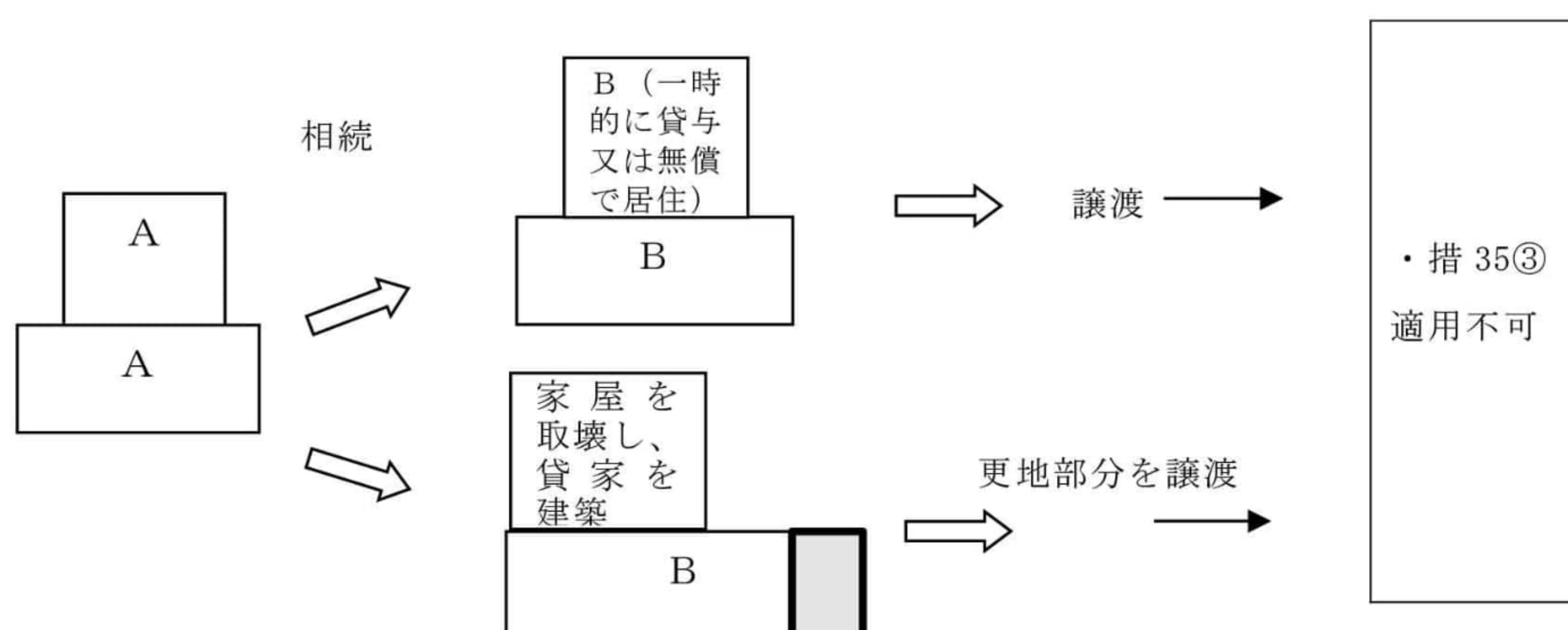
【B 被相続人居住用家屋の全部の取壊し等した後、敷地等を譲渡した場合】

の用又は被相続人以外の者の居住の用に供されていたことがないこと

- ③ 上記(2)①又は②の住居又は施設（以下単に「老人ホーム等」という。）に入所をした時から相続の開始の直前までの間において、被相続人の居住の用に供する家屋が2以上ある場合には、これらの家屋のうち、住居又は施設が、被相続人が主としてその居住の用に供していた一の家屋に該当するものであること

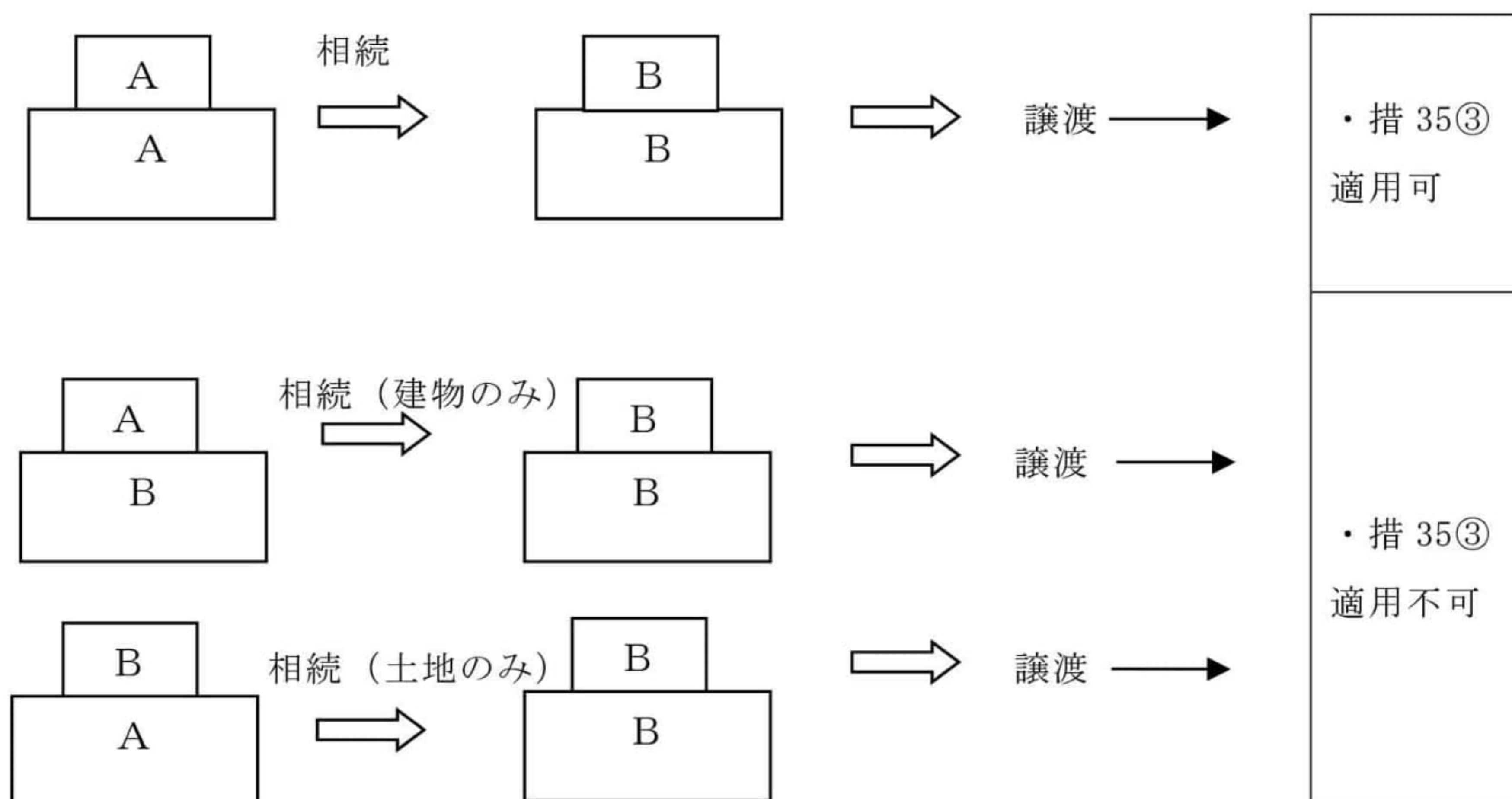
5 相続の時から譲渡の時までの利用制限

「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こと」の要件の判定に当たっては、相続の時から譲渡の時までの間に、被相続人居住用家屋又は被相続人居住用家屋の敷地等が事業の用、貸付けの用又は居住の用として一時的に利用されていた場合であっても、事業の用、貸付けの用又は居住の用に供されていたこととなります（措法 35③一イ、二ロ、措通 35-16）。また、貸付けの用には、無償による貸付けも含まれることから、うっかり親族を居住させる可能性があるので十分気を付けなければなりません。



6 「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個人」の範囲

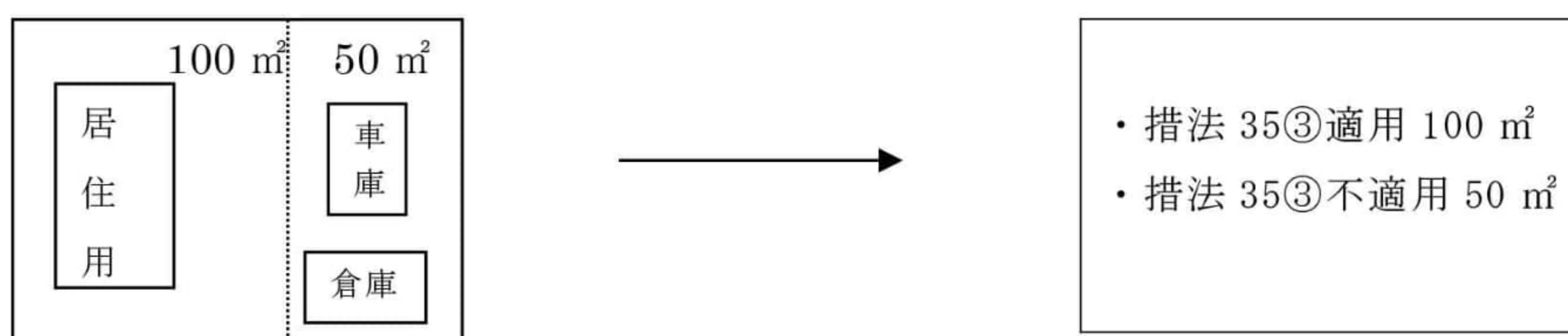
相続又は遺贈による被相続人居住用家屋、及び敷地等の取得をした個人とは、被相続人居住用家屋と被相続人居住用家屋の敷地等の両方を取得した個人に限られます。被相続人居住用家屋のみ、又は被相続人居住用家屋の敷地等のみを取得した個人は含まれません（措法 35③、措通 35-9）。



7 被相続人居住用家屋の範囲

被相続人から相続等により取得した家屋が、相続の開始の直前に被相続人の居住の用に供されていた家屋に該当するかどうかの判定は、相続の開始の直前の現況に基づいて、措置法通達 31 の 3-2（居住用家屋の範囲）に準じて取り扱います。

この場合、居住用家屋が複数の建築物からなる場合であっても、それらの建築物のうち、被相続人が主としてその居住の用に供していたと認められる一の建築物のみが被相続人居住用家屋に該当し、それ以外の建築物は、被相続人居住用家屋には該当しません（措法 35④、措令 23⑥、措通 35-10）。これは、母屋、車庫、倉庫等が別棟となっている場合のことで、この場合は、母屋の敷地の部分しか特例の対象となりません。具体的な母屋の敷地の面積の算定は、建物の床面積の按分によります。



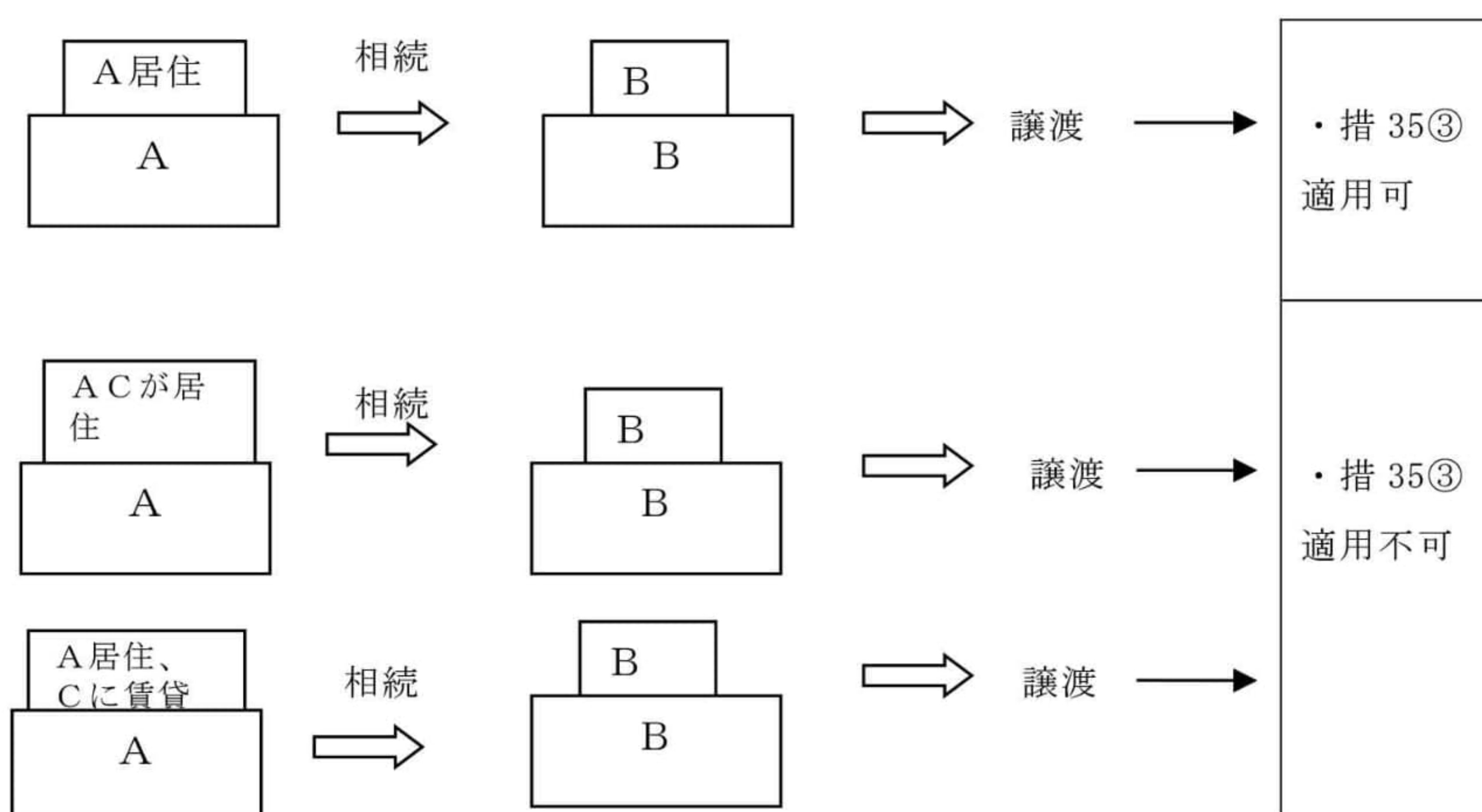
8 建物の区分所有等に関する法律第1条の規定に該当する建物

建物の区分所有等に関する法律第1条の規定に該当する建物とは、区分所有建物である旨の登記がされている建物をいいます。

区分所有建物とは、被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法第2条（建物の区分所有等に関する法律第2条第3項に規定する専有部分が属する一棟の建物）に規定する区分所有建物をいいます（措法 35④二、措通 35-11）。

9 「被相続人以外に居住をしていた者」の範囲

被相続人以外に居住をしていた者が同居していた場合は、この特例を適用することができません。この場合の被相続人以外に居住をしていた者とは、相続の開始の直前に、被相続人の居住用家屋を生活の拠点として利用していたその被相続人以外の者のことをいい、被相続人の親族のほか、賃借等により被相続人の居住の用に供されていた家屋の一部に居住していた者も含まれます（措法 35④三、措通 35-12）。



10 被相続人居住用家屋が店舗兼住宅等であった場合の居住用部分の判定

被相続人居住用家屋又は敷地等のうちに非居住用部分がある場合の被相続人の居住の用に供されていた部分の判定は、相続開始の直前の利用状況に基づいて、措置法通達 31 の 3-7（店舗兼住宅等の居住部分の判定）に準じて判定します。したがって、譲渡した被相続人居住用家屋の床面積が、相続の時後に行われた増築等により増減した場合であっても、相続開始の直前の床面積を基に行います。

これにより計算した被相続人の居住用部分の面積が、被相続人居住用家屋又は敷地等の面積のおおむね 90%以上となるときは、措置法通達 31 の 3-8（店舗等部分の割合が低い家屋）に準じて取り扱ってよいこととなっています（措法 35③一、措令 23③、④、措通 35-15）。



11 敷地の要件

① 敷地の要件

① 敷地の要件

② 敷地の要件

② 敷地の要件

③ 敷地の要件

③ 敷地の要件

④ 敷地の要件

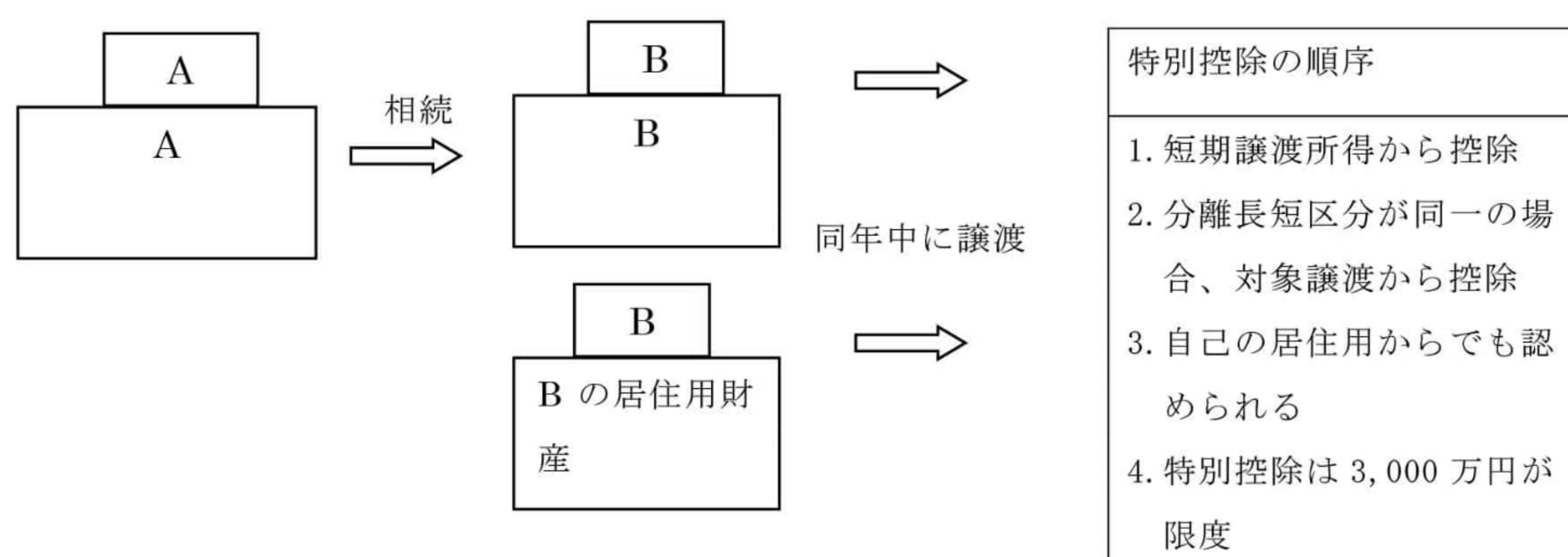
12 同一年中に自己の居住用財産と被相続人の居住用財産の譲渡があった場合

① 同一年中に自己の居住用財産と被相続人の居住用財産の譲渡があった場合

ただし、納税者が自己の居住用財産の譲渡金額から先に特別控除額の控除をして申告することができます。

なお、その年中にその該当することとなった全部の資産の譲渡に係る譲渡所得の金額から 3,000 万円を限度として控除します（措法 35①、②、③、措通 35-7）。

実務的には、2つの特例を合わせて譲渡所得が 3,000 万円を超える場合、自己の居住用財産の譲渡所得に対して居住用財産の軽減税率の特例が適用できる場合は、相続財産の 3,000 万円控除の特例を先に適用する等の判断が必要となります。



13 譲渡価額の要件

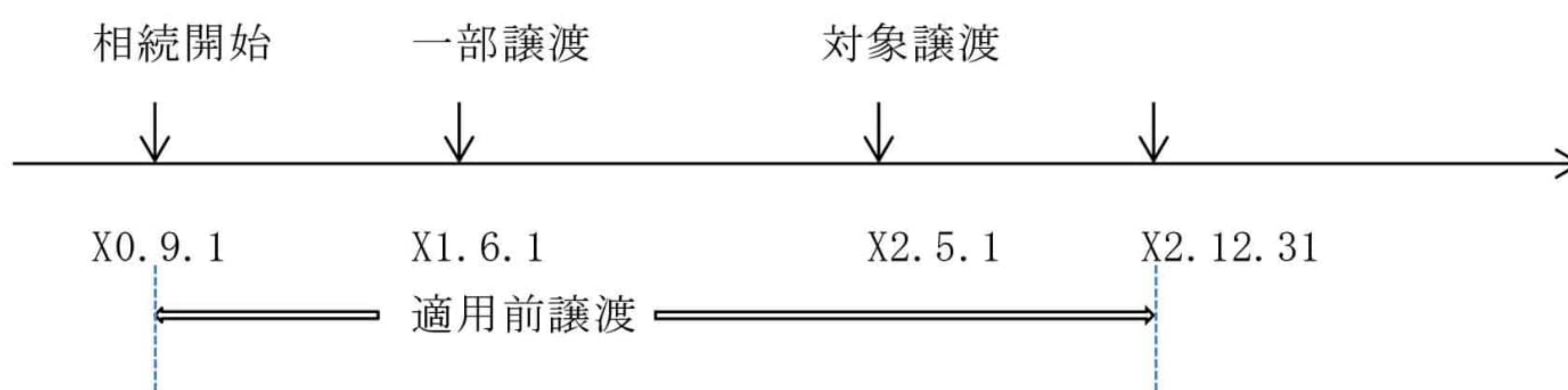
(1) 譲渡価額の制限

この特例の適用要件の一つは、被相続人居住用家屋及びその敷地の譲渡価額が 1 億円以下です（措法 35③）。特例対象財産を複数の相続人等が取得した場合、各人の譲渡所得の計算においてこの特例を適用することができます。その場合でも、譲渡価額の合計額が 1 億円以下でない場合は、適用できないことに注意します。

(2) 対象譲渡をする以前に譲渡があった場合

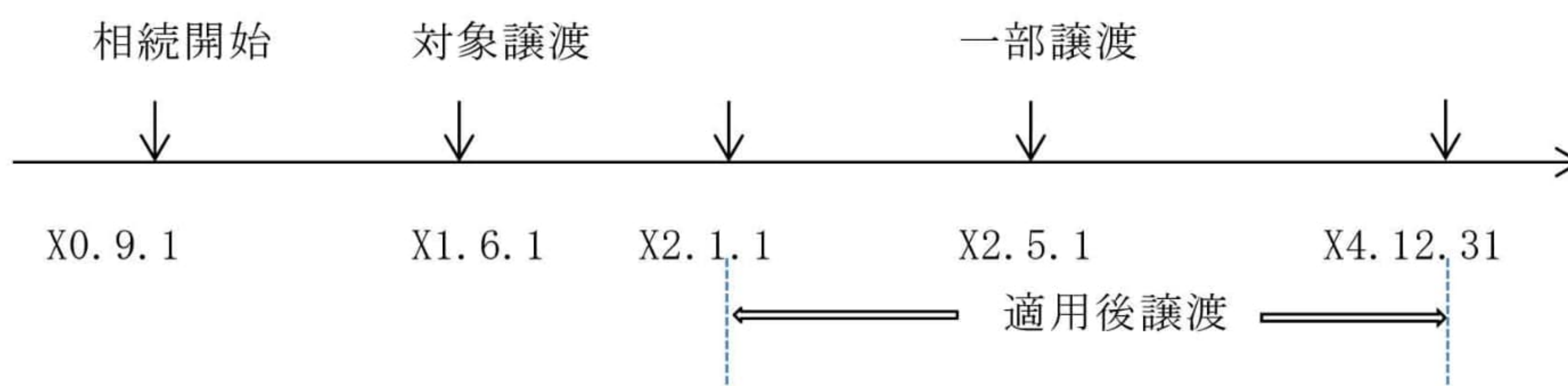
被相続人居住用家屋又はその敷地等を取得した相続人（包括受遺者を含む。以下「居住用家屋取得相続人」といいます。）が、相続の時から、対象譲渡をした日の属する年の 12 月 31 日までの間に、対象譲渡した資産と相続開始の直前に一体として被相続人の居住用家屋（相続の時以後に行われた増築、改築（家屋の全部の取壊し又は除却をした後にするもの、及び全部が滅失をした後にするものを除きます。）、修繕又は模様替えの部分を含みます。）で、政令で定めるもの又は家屋の敷地の用に供されていた土地等（以下「対象譲渡資産一体家屋等」といいます）の譲渡（譲渡所得の基因となる不動産等の貸付けを含み、収用交換等による譲渡（以下「収用交換等による譲渡」といいます。）を除きます。以下「適用前譲渡」とい

います。) をしている場合、適用前譲渡の対価の額と、対象譲渡の対価の額との合計額が1億円を超えるときは、相続財産の3,000万円控除の特例の適用ができません(措法35⑤)。



(3) 対象譲渡をした後に譲渡があった場合

対象譲渡をした日の属する年の翌年1月1日から対象譲渡した日以後3年を経過する日の属する年の12月31日までの間に、対象譲渡資産一体家屋等の譲渡(譲渡所得の基因となる不動産等の貸付けを含み、収用交換等による譲渡を除きます。以下「適用後譲渡」といいます。)をした場合、適用後譲渡の対価の額と対象譲渡の対価の額(適用前譲渡がある場合には、適用前譲渡の合計額)との合計額が1億円を超えることとなったときは、特例の適用ができません(措法35⑥)。



14 適用対象者の通知の要件

相続財産の3,000万円控除の特例の適用を受けようとする者は、他の居住用家屋取得相続人に対し、①対象譲渡をした旨、②対象譲渡をした日、③その他参考となるべき事項の通知をしなければなりません。

この場合、通知を受けた居住用家屋取得相続人で適用前譲渡をしている者は、その通知を受けた後遅滞なく、通知を受けた居住用家屋取得相続人で適用後譲渡をした者は適用後譲渡をした後遅滞なく、それぞれ、通知をした者に対し、①その譲渡をした旨、②その譲渡をした日、③その譲渡の対価の額、④その他参考となるべき事項の通知をしなければなりません(措法35⑦)。

15 譲渡の対価の額

（被相続人が相続開始の時、専らその居住のために使用していた家屋のうち、被相続人がその家屋に居住していた家屋を指す。以下「家屋」とする。）

16 居住用家屋取得相続人の範囲

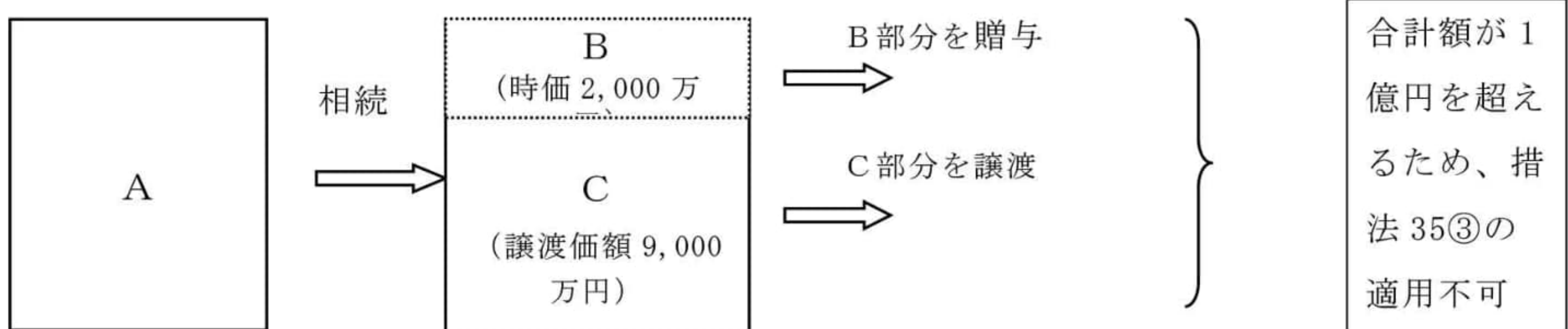
（被相続人が相続開始の時、専らその居住のために使用していた家屋のうち、被相続人がその家屋に居住していた家屋を指す。以下「家屋」とする。）

（被相続人が相続開始の時、専らその居住のために使用していた家屋のうち、被相続人がその家屋に居住していた家屋を指す。以下「家屋」とする。）

17 被相続人の居住用財産の一部を贈与している場合

（被相続人が相続開始の時、専らその居住のために使用していた家屋のうち、被相続人がその家屋に居住していた家屋を指す。以下「家屋」とする。）

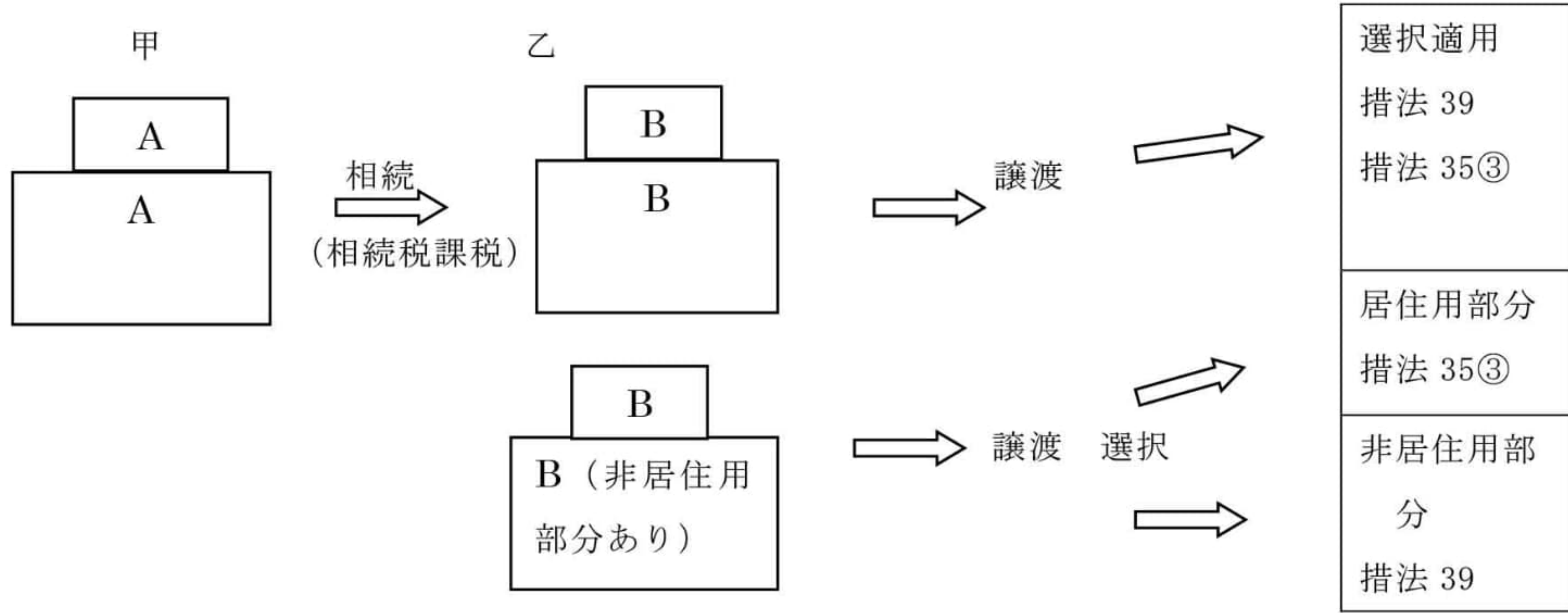
（被相続人が相続開始の時、専らその居住のために使用していた家屋のうち、被相続人がその家屋に居住していた家屋を指す。以下「家屋」とする。）



18 相続税の取得費加算の特例との関係

（被相続人が相続開始の時、専らその居住のために使用していた家屋のうち、被相続人がその家屋に居住していた家屋を指す。以下「家屋」とする。）

（被相続人が相続開始の時、専らその居住のために使用していた家屋のうち、被相続人がその家屋に居住していた家屋を指す。以下「家屋」とする。）



◎ 特定の居住用財産の買換え・交換の特例

【措置法第 36 条の 2、第 36 条の 5】

1 特例の適用要件

1 特例の内容

居住用買換え等の特例の内容は次のとおりです（措法 36 の 2①、36 の 5①）。

- | |
|--|
| ① 国内にある家屋であること。 |
| ② 譲渡者がその居住の用に供している家屋及びその敷地である土地等であること。 |
| ③ 家屋及び土地等の所有期間が、譲渡の年の 1 月 1 日において 10 年を超えていること。 |
| ④ 譲渡者が 10 年以上居住していること。 |
| ⑤ 譲渡の対価の額が 1 億円以下であること。 |
| ⑥ 居住の用に供されなくなった日から 3 年を経過する日の属する年の 12 月 31 日までに譲渡された家屋であること。 |
| ⑦ 居住用家屋又はその敷地を取得し、居住の用に供すること。 |

2 特例の適用期間

特定の居住用財産の買換えの特例は、1993 年（平成 5 年）4 月 1 日から 2023 年（令和 5 年）12 月 31 日までの譲渡に適用されます。

2 譲渡資産の要件

1 譲渡資産の所有期間

譲渡した資産の要件の基本は、10 年を超えて所有し、かつ、10 年以上居住していることです（以下「譲渡資産」といいます。）。

(1) 家屋及び土地等の所有期間（措法 36 の 2①）

特例の対象となるのは、居住の用に供している家屋及び家屋の敷地である土地等の所有期間が、譲渡した年の 1 月 1 日において 10 年を超えていなければなりません（措通 36 の 2-1）。

(2) 家屋と土地の所有期間が異なっている場合

- ① 家屋及び土地等の譲渡があった場合、そのいずれか一方の資産についてのみ特例を適用することはできません（措通 36 の 2-1 注 1）。
- ② 家屋とともに土地等の譲渡があった場合、家屋又は土地等のいずれか一方が譲渡した年の 1 月 1 日において所有期間が 10 年以下であるときは、特定の居住用財産の買換え等の特例を適用することはできません（措通 36 の 2-1 注 2）。

額により判定する。

(3) 贈与等による場合

譲渡が贈与又は著しく低い価額の対価（譲渡の時の時価の1/2に満たない金額）による場合（以下「贈与等」といいます。）、贈与等の時の価額に相当する金額を譲渡対価の額として判定します（措令24の2⑨）。

3 買換資産の要件

1 買換資産

買換資産は次のとおりです（措法36の2、措令24の2③、措規18の4）

- (1) 買換資産は日本国内に所在していること。
- (2) 譲渡者の居住用家屋及び土地等であること。
- (3) 居住用家屋は、1棟の家屋の床面積のうち居住用部分の床面積が50㎡以上であること（措法36の2①、措令24の2③一）。

家屋の「床面積」は、一戸建て家屋と区分所有家屋の区分により、次の通り判断する（措通36の2-14）。

措令24の2③の区分	床面積の判断
イ 1棟の家屋の床面積	・各階ごとに壁その他の区画の中心線で囲まれた部分の水平投影面積（登記簿上表示される面積）による。
ロ 区分所有家屋	・壁その他の区画の内側線で囲まれた部分の水平投影面積（登記簿上表示される面積）による。床面積には、数個の独立部分に通ずる階段、エレベーター室等共用部分の面積は含まれない。

- (4) 建築後使用されたことのある耐火建築物である場合（措令24の2③一口、措規18の4①、②）。

- i 取得の日以前25年以内に建築されたものであること
- ii 建築基準法施行令第3章及び第5章の4に定められている地震に対する安全上必要な構造方法に関する技術的基準に適合すること、又は国土交通大臣が財務大臣と協議して定める地震に対する安全性に係る基準に適合することについて証明されたことを確定申告書に添付すること。

- (5) 家屋の敷地の用に供する土地等（以下「買換土地等」といいます。）は、面積が500㎡以下であること。

区分所有家屋の場合、家屋の床面積のうちに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とします。

2 店舗兼住宅等の居住部分の判定

店舗兼住宅等の居住部分の判定は、当該店舗兼住宅等の構造、用途、用途地域等について（当該店舗兼住宅等の構造、用途、用途地域等）に基づいて行われ、（用途地域等）に基づいて行われる。

この判定は、当該店舗兼住宅等の構造、用途、用途地域等に基づいて行われ、（用途地域等）に基づいて行われる。

3 居住用家屋と敷地の所有者が異なる場合

居住用家屋と敷地の所有者が異なる場合、（用途地域等）に基づいて行われ、（用途地域等）に基づいて行われる。

① 用途地域等

- ① 用途地域等の用途地域等が（用途地域等）に基づいて行われる。
- ② 用途地域等の用途地域等が（用途地域等）に基づいて行われる。
- ③ 用途地域等、用途地域等に基づいて行われる。
- ④ 用途地域等の用途地域等に基づいて行われる。

用途地域等の用途地域等に基づいて行われ、（用途地域等）に基づいて行われる。

② 用途地域等

- ① 用途地域等の用途地域等、用途地域等に基づいて行われる。
- ② 用途地域等の用途地域等に基づいて行われる。
- ③ 用途地域等の用途地域等、用途地域等に基づいて行われる。

この用途地域等の用途地域等に基づいて行われ、（用途地域等）に基づいて行われる。

- ④ 用途地域等の用途地域等、用途地域等に基づいて行われる。

- ⑤ 用途地域等の用途地域等、用途地域等に基づいて行われる。

圖 1-1-1 展示了兩種不同的堆疊方式。左側的堆疊方式中，兩個物體的接觸面是水平的，這代表了一種穩定的平衡狀態。右側的堆疊方式中，兩個物體的接觸面是傾斜的，這代表了一種不穩定的平衡狀態。

(2) 當物體在傾斜的接觸面上時，其重力的作用線會落在支撐面的外側，這會導致物體失去平衡並傾倒。這說明，只有當重力的作用線落在支撐面內時，物體才能保持平衡。

(3) 當物體在傾斜的接觸面上時，其重力的作用線會落在支撐面的外側，這會導致物體失去平衡並傾倒。這說明，只有當重力的作用線落在支撐面內時，物體才能保持平衡。

(4) 當物體在傾斜的接觸面上時，其重力的作用線會落在支撐面的外側，這會導致物體失去平衡並傾倒。這說明，只有當重力的作用線落在支撐面內時，物體才能保持平衡。

圖 1-1-2 展示了物體在傾斜面上的平衡條件。



	<p>一、圖中A、B兩物體均處於平衡狀態，其合力均為零。</p>
	<p>一、圖中A、B兩物體均處於平衡狀態，其合力均為零。 二、若將圖中A、B兩物體均視為一個整體，則其合力均為零。 三、若將圖中A、B兩物體均視為一個整體，則其合力均為零。</p>

4. 整體法與隔離法

在處理多個物體的問題時，有時需要將多個物體視為一個整體，有時則需要將每個物體分別分析。整體法與隔離法是處理這類問題的兩種基本方法。

<p>整體法</p>	<p>將多個物體視為一個整體，分析其合力。適用於求整體的合力、加速度等。</p> <p>將多個物體分別分析，分析每個物體的合力。適用於求每個物體的合力、加速度等。</p> <p>將多個物體分別分析，分析每個物體的合力。適用於求每個物體的合力、加速度等。</p> <p>將多個物體分別分析，分析每個物體的合力。適用於求每個物體的合力、加速度等。</p>
-------------------	---

5. 物體受力的分析與力的合成與分解

在處理物體受力的問題時，首先要對物體進行受力分析。物體受力的分析是處理力學問題的第一步。力的合成與分解是處理力學問題的兩種基本方法。

力的合成與分解是處理力學問題的兩種基本方法。力的合成是指將多個力合成一個合力，力的分解是指將一個力分解成多個分力。

- 力的合成與分解是處理力學問題的兩種基本方法。
- 力的合成是指將多個力合成一個合力，力的分解是指將一個力分解成多個分力。
- 力的合成與分解是處理力學問題的兩種基本方法。
- 力的合成是指將多個力合成一個合力，力的分解是指將一個力分解成多個分力。
- 力的合成與分解是處理力學問題的兩種基本方法。
- 力的合成是指將多個力合成一個合力，力的分解是指將一個力分解成多個分力。

6. 力的合成與分解

力的合成與分解是處理力學問題的兩種基本方法。

圖 10-1-1 展示了本計畫的執行進度表。本計畫自 108 年 1 月 1 日起執行，預計執行至 109 年 12 月 31 日止。本計畫的執行進度表如下：

計畫名稱	計畫執行進度表
計畫名稱：108 年 1 月 1 日 - 109 年 12 月 31 日	計畫執行進度表：108 年 1 月 1 日 - 109 年 12 月 31 日
計畫名稱：108 年 1 月 1 日 - 109 年 12 月 31 日	計畫執行進度表：108 年 1 月 1 日 - 109 年 12 月 31 日



本計畫的執行進度表如下：

本計畫自 108 年 1 月 1 日起執行，預計執行至 109 年 12 月 31 日止。本計畫的執行進度表如下：

本計畫的執行進度表如下：

計畫名稱：108 年 1 月 1 日 - 109 年 12 月 31 日	計畫執行進度表：108 年 1 月 1 日 - 109 年 12 月 31 日
計畫名稱：108 年 1 月 1 日 - 109 年 12 月 31 日	計畫執行進度表：108 年 1 月 1 日 - 109 年 12 月 31 日
計畫名稱：108 年 1 月 1 日 - 109 年 12 月 31 日	計畫執行進度表：108 年 1 月 1 日 - 109 年 12 月 31 日
計畫名稱：108 年 1 月 1 日 - 109 年 12 月 31 日	計畫執行進度表：108 年 1 月 1 日 - 109 年 12 月 31 日

計畫執行進度表

本計畫自 108 年 1 月 1 日起執行，預計執行至 109 年 12 月 31 日止。本計畫的執行進度表如下：

5 特例の適用ができない譲渡の相手及び併用特例

1 譲渡の相手方の制限

特別の関係にあるものは居住用財産の軽減税率の特例（措法 31 の 3）で解説した通りです（措法 36 の 2①、措令 24 の 2①、措令 20 の 3①）。

2 贈与等により譲渡した場合や取得した場合

- (1) 贈与、交換、出資及び代物弁済（金銭債務の弁済に代えてされるものに限られます。）による譲渡をした場合（措法 36 の 2 ①、措令 24 の 2②）
- (2) 贈与、代物弁済（金銭債務の弁済に代えてされるものに限られます。）で買換資産を取得した場合（措法 36 の 2、措令 24 の 2 ④、20 の 3 ①）

3 併用して適用が受けられない特例

次の特例の適用を受ける場合（措法 36 の 2①）

- ① 収用代替の特例（措法 33）
- ② 交換処分等の特例（措法 33 の 2）
- ③ 換地処分等の特例（措法 33 の 3）
- ④ 収用交換等の 5,000 万円控除の特例（措法 33 の 4）
- ⑤ 特定の事業用資産の買換えの特例（措法 37）
- ⑥ 特定の事業用資産の交換の特例（措法 37 の 4）
- ⑦ 特定普通財産と隣接土地等との交換の特例（措法 37 の 8）

4 居住用の特例の連年適用の排除

この特例は、譲渡の年、譲渡の年の前年または前々年に次の特例の適用を受けている場合は、適用できません（措法 36 の 2①）。

- ① 居住用財産の軽減税率の特例（措法 31 の 3）
- ② 居住用財産の 3,000 万円控除の特例（措法 35①）
- ③ 居住用財産の買換譲渡損失の特例（措法 41 の 5）
- ④ 特定居住用財産の譲渡損失の特例（措法 41 の 5 の 2）

5 更正の請求や修正申告を提出する場合

(1) 更正の請求の提出と期限

買換資産を取得する見込みでこの特例の適用を受けた場合、見積額より実際の取得価額が多くなると、当初申告した所得金額が減少するため、所得税額が過大となる場合があります。この場合は買換資産を取得した日（取得をした日が 2 以上ある場合には、そのいずれか遅い日。）から 4 か月以内に「更正の請求」を行い、過大となった所得税の還付を受けることができます（措法 36 の 3②）。

(2) 修正申告の提出と期限

買換資産を取得する見込みでこの特例の適用を受けた場合、見積額より実際の取得価額が少なくなった場合や期限までに買換え資産を居住の用に供さなくなり、特例の適用ができなくなった場合等所得金額が増加し所得税額が不足する場

取得期限までに買換資産を取得していない場合、取得期限までに買換資産を取得し、かつ、その取得価額が見積額に満たない場合、譲渡の日の属する年の前年の1月1日から取得期限までの間に取得した買換資産をその取得の日の属する年の翌年12月31日までにその者の居住の用に供しない場合、または供しなくなった場合

買換特例不適用等の事由	取得等の期限
① 取得期限までに買換資産を取得していない場合	取得期限
② 取得期限までに買換資産を取得し、かつ、その取得価額が見積額に満たない場合	取得期限
③ 譲渡の日の属する年の前年の1月1日から取得期限までの間に取得した買換資産をその取得の日の属する年の翌年12月31日までにその者の居住の用に供しない場合、または供しなくなった場合	取得の日の属する年の翌年12月31日

6 買換資産を取得できなかった場合の軽減税率の適用

買換資産を取得できなかった場合、軽減税率の適用を受けることができません。軽減税率の適用を受けるためには、買換資産を取得し、かつ、その取得価額が見積額に満たない場合、譲渡の日の属する年の前年の1月1日から取得期限までの間に取得した買換資産をその取得の日の属する年の翌年12月31日までにその者の居住の用に供しない場合、または供しなくなった場合、軽減税率の適用を受けることができます。

第3編 特定事業用資産の買換え等の特例

○ 特例の適用要件

1 特例のポイント

事業用資産の買換え等の特例を適用する場合、どの特例であっても次の点に留意します。

- | |
|--|
| ① 譲渡資産、買換資産ともに事業の用に供していたこと及び供することが必須である。 |
| ② 買換資産の先行取得の届け出を失念した場合、特例の適用はできない。 |
| ③ 買換資産を取得した日から1年以内に事業の用に供することが必須である。 |
| ④ 事業用資産の買換え特例は、非課税ではないことを納税者に伝えておかないと、後年必ずトラブルになる。 |

2 特例の要件

特定の事業用資産の買換えの特例は、次の要件の全てを満たさなければなりません（措法37①）。

- | |
|---|
| ① 事業又は事業に準ずるものの用に供していた資産を譲渡すること |
| ② 事業又は事業に準ずるものの用に供する資産を買い換えること |
| ③ 措置法第37条第1項に規定する表（以下「買換適合表」といいます。）の「譲渡資産」欄に該当する資産を譲渡（譲渡所得の起因となる不動産等の貸付けを含みます。）し、代わりに「買換資産」欄に該当する資産を取得すること。 |
| ④ 買換資産は、譲渡した前年中、譲渡した年中及び譲渡した翌年中に取得すること。 |
| ⑤ 買換資産を、取得の日から1年以内に事業の用に供すること、又は供する見込みであること。 |

3 特例の適用期限

特定の事業用資産の買換えの特例は1970年（昭和45年）1月1日から2026年（令和8年）12月31日までの譲渡に適用されます。

4 特例の適用が受けられない場合

事業用資産を譲渡又は買換えをした場合でも、次に該当する場合は、特定の事業用資産の買換えの特例の適用が受けられません。

- ① 譲渡資産が棚卸資産又はそれに準ずる資産(雑所得の起因となる土地および土地の上に存する権利)である場合(措法37①、措令25①、所法2①16)。
- ② 譲渡が収用等(措置法第33～33の3)、贈与、交換、出資、代物弁済(金銭債務の弁済に替えてするものに限る)で行われた場合(措法37①、措令25③)。
- ③ 買換資産を贈与・交換・現物分配(法法2⑫)・所有権移転外リース取引・代物弁済(金銭債務の弁済に替えてするものに限る)により取得した場合(措法37①、措令25③)。

5 譲渡資産及び買換資産(買換適合表)

特定の適用となる譲渡資産(以下「上欄」といいます。)及び買換資産(以下「下欄」といいます。))は、次の、措置法第37条第1項の表(以下「**買換適合表**」といいます。)によります(措法37①)。この場合、各欄の対比する資産以外の資産の買換えは認められません。

なお、買換の対象資産は毎年見直しが行われているので、適用にあたっては、譲渡した年分の買換適合表を必ず確認します。

下記の表は、2023年(令和5年)4月1日以後の譲渡に適用されます。

譲渡資産	買換資産
<p>一 次に掲げる区域(イ又はロに掲げる区域にあつては、令和二年四月一日前に当該区域となった区域を除く。以下この号において「航空機騒音障害区域」という。)内にある土地等(土地又は土地の上に存する権利をいう。以下この条において同じ。)(平成二十六年四月一日又はその土地等のある区域が航空機騒音障害区域となった日のいずれか遅い日以後に取得(相続、遺贈又は贈与による取得を除く。))をされたものを除く。)、建物(その附属設備を含む。以下この表及び第十項において同じ。))又は構築物でそれぞれ次に定める場合に譲渡をされるもの</p> <p>イ 特定空港周辺航空機騒音対策特別措置法第四条第一項に規定する航空機騒音障害防止特別地区 同法第八条第一項若しくは第九条第二項の規定によ</p>	<p>上欄のイからハまでに掲げる区域以外の地域内(国内に限る。以下この号において同じ。))にある土地等、建物、構築物又は機械及び装置(農業又は林業の用に供されるものにあつては、都市計画法第七条第一項の市街化区域と定められた区域以外の地域内にあるものに限る。))</p>

<p>1. 關於「關於...」...</p> <p>2. 關於「關於...」...</p> <p>3. 關於「關於...」...</p> <p>4. 關於「關於...」...</p>	
<p>1. 關於「關於...」...</p> <p>2. 關於「關於...」...</p> <p>3. 關於「關於...」...</p> <p>4. 關於「關於...」...</p>	<p>關於「關於...」...</p> <p>關於「關於...」...</p> <p>關於「關於...」...</p> <p>關於「關於...」...</p>
<p>1. 關於「關於...」...</p> <p>2. 關於「關於...」...</p> <p>3. 關於「關於...」...</p> <p>4. 關於「關於...」...</p>	<p>關於「關於...」...</p> <p>關於「關於...」...</p> <p>關於「關於...」...</p> <p>關於「關於...」...</p>
<p>關於「關於...」...</p>	<p>關於「關於...」...</p>

<p> 1. 本行自 2018 年起，將「本行」改為「本集團」，以反映本行與本集團之關係。此項修訂將影響本行所有之財務報表及附註。本行將繼續以「本行」指代本行，而「本集團」則指本行與本集團。此項修訂將影響本行所有之財務報表及附註。本行將繼續以「本行」指代本行，而「本集團」則指本行與本集團。 </p>	
--	--

○ 事業用資産の要件

1 事業とは

事業とは、農業、漁業、製造業、卸売業、小売業、サービス業その他の業務のことをいい、継続性反復性のある社会的、経済的行為である。事業用資産とは、事業を営むに必要な資産のことをいい、具体的には建物、設備、動産、土地等があります。原則として不動産等の貸付けは、事業として行っても事業所得の範疇から外れますが、事業用買換えの特例では、事業に準ずるものとして取り扱われます。

2 生計を一にする親族の事業の用に供している資産

特例の対象となる事業用資産は、譲渡者が事業の用に供している資産のことをいいます。しかし、譲渡資産がその所有者と生計を一にする親族の事業の用に供されていた場合には、その所有者にとっても事業の用に供されていたものとして、特例の適用が認められます（措通 37-22、33-43）。

3 事業に準ずるものの範囲とは

「事業に準ずるもの」とは、事業と称するに至らない不動産又は船舶の貸付け、その他これに類する行為で、相当の対価を得て継続的に行うものをいいます（措令 25②）。判定にあたって次の点に留意します（措通 37-3）。

- ① 「不動産又は船舶の貸付けその他これに類する行為」とは、買換適合表の各号に掲げる資産の賃貸、その他その使用に関する権利の設定（以下「貸付け等」といいます。）の行為をいいます。
- ② 「相当の対価を得て継続的に行う」とは、相当の所得を得る目的で継続的に対価を得て貸付け等の行為（以下「貸付け」といいます。）を行うことをいいます。

この場合には、次の点に留意します。

イ 相当の所得を得る目的で、継続的に対価を得ているかどうかについては、次によります。

（イ） 相当の対価については、貸付け等の用に供している資産の減価償却費の額（その資産の取得の際にこの特例の適用を受けているときは、措置法第 37 条の 3 第 1 項により計算した取得価額を基として計算した減価償却費の額）、固定資産税その他の必要経費を回収した後において、なお相当の利益が生ずるような対価を得ているかどうかにより判定する。

（ロ） 貸付けた際に対価を一時に受け、その後一切対価を受けない場合には、継続的に対価を得ていることに該当しない。

- (1) 關於「...」之規定，係指「...」之規定而言，其目的在於保護「...」之利益，故應予以解釋。
- (2) 關於「...」之規定，係指「...」之規定而言，其目的在於保護「...」之利益，故應予以解釋。

§ 關於「...」之規定，係指「...」之規定而言，其目的在於保護「...」之利益，故應予以解釋。

關於「...」之規定，係指「...」之規定而言，其目的在於保護「...」之利益，故應予以解釋。此項規定之立法目的，在於保護「...」之利益，故應予以解釋。此項規定之立法目的，在於保護「...」之利益，故應予以解釋。此項規定之立法目的，在於保護「...」之利益，故應予以解釋。此項規定之立法目的，在於保護「...」之利益，故應予以解釋。

○ 譲渡資産及び買換資産の要件

1 土地等が譲渡資産又は買換資産に該当するかどうかの判定

譲渡又は取得した土地等が、買換適合表の各号の上欄に規定する譲渡資産又は下欄に規定する買換資産に該当するかどうかを判定する場合、土地等が各号に規定する地域又は区域にあるかどうかは、その土地等を譲渡した時又は取得した時の現況によります（措通 37-8）。

2 建物等が買換資産に該当するかどうかの判定

買換適合表の下欄に規定する「建物、構築物又は機械及び装置」及び「特定資産（建物、構築物又は機械及び装置に限る。）」とは、これらの資産が下欄に規定する地域又は区域において取得されるものをいい、これに該当するかどうかは、その資産を取得した時の現況によります（措通 37-9）。

3 買換資産の面積制限の取扱い

買換資産のうちに土地等があり、かつ、土地等をそれぞれ買換適合表各号の下欄ごとに区分し計算した土地等の面積が、その年中に譲渡をした各号の上欄に掲げる土地等に係る面積を基礎として、政令で定める面積を超えるときは、超える部分の面積は、買換資産に該当しません（以下「面積制限」といいます）。

この場合の政令で定める面積とは、買換資産である土地等の面積が譲渡資産の土地等の面積の5倍を超えるものをいいます（措法 37②、措令 25⑩）

4 資本的支出

既に所有している資産の改良、改造等を行った場合、原則として、特例適用となる買換資産の取得に当たりません。ただし、次に掲げる改良、改造等が買換期間内に行われる場合には、買換資産の取得に該当します（措通 37-15）。

- ① 新たに取得した買換資産について、事業の用に供するためにする改良、改造等（取得の日から1年以内に行われるものに限る。）
- ② ①のほか、建物の増改築又は構築物の拡張、若しくは延長等をする場合のように、実質的に新たな資産を取得すると認められる改良、改造等

5 土地造成費等

次に掲げるような宅地等の造成のための費用を支出した場合、その金額が相当の額に上り、実質的に新たに土地を取得したことと同様の事情があるものと認められるときは、その造成については、完成の時に新たな土地の取得があったものとし、費用の額をその取得価額として特例を適用することができます（措通 37-16）。

- ① 自己の有する水田、池沼に土盛り等して、宅地等の造成をするための費用
- ② 自己の有するいわゆるがけ地を切土して、宅地等の造成をするための費用
- ③ 公有水面を埋立てして、宅地等を造成するための費用
農地に改造する場合も含まれます。

6 譲渡資産又は買換資産が2以上ある場合の買換え

買換適合表の上欄に掲げる譲渡資産を2以上譲渡した場合、又は表の下欄に掲げる買換資産を2以上取得した場合、譲渡資産又は買換資産のうち納税者がこの特例の適用を受ける旨の申告をした譲渡資産又は買換資産について特例の適用ができます。

なお、一の譲渡資産又は買換資産の一部分のみを譲渡資産又は買換資産として特例を適用することはできません（措通37-19）。

譲渡資産	買換資産	適否
A	C	適
B		

7 買換資産の取得期限等

(1) 買換資産の取得期限

買換資産は、譲渡した前年中（以下「先行取得」といいます。）、譲渡した年中及び譲渡した年の翌年中に取得します。譲渡した年の前後3年以内に取得することが原則ですが、それぞれに一定の要件があります。

▼買換資産の取得期限

譲渡した年の前年中	・譲渡した日の属する年の前年中に取得し、 <u>譲渡した年の翌年3月15日までに税務署長に「先行取得資産に係る買換の特例の適用に関する届出書」を提出しているもの</u> （措法37③，措令25⑰⑱）。
譲渡した年中	・譲渡の日の属する年の12月31日。
譲渡した年の翌年中	・譲渡した日の属する年の翌年12月31日に取得する見込みで税務署長の承認を受けたもの（措法37④）。この場合には、確定申告書の提出の際に「買換（代替）資産の明細書」を提出する。

(2) 特定非常災害として指定があった場合の延長

特定非常災害として指定された緋想災害に起因するやむを得ない事情で、予定期間内に買換資産等の取得が困難となり、税務署長の承認等があった場合、2年の範囲内で延長ができます（措法37⑧）。

8 やむを得ない事情により、譲渡及び買換資産の取得が遅れた場合

(1) やむを得ない事情とは

買換資産は事業の用に供する資産であるため、敷地の整備や工場等の建築に日数を要する場合があります。次のようなやむを得ない事情がある場合には、取得期限の延長（2年）を申請することができます（措法37④、措令25⑱）。

- ① 工場等の建設に要する期間が通常1年を超えること
- ② 工場、事務所その他の建物、構築物又は機械及び装置で事業の用に供するものの敷地の用に供するための宅地の造成並びに工場等の建設及び移転に要する期間が、通常1年を超えると認められる事情があること。
- ③ その他これに準ずるやむを得ない事情がある場合

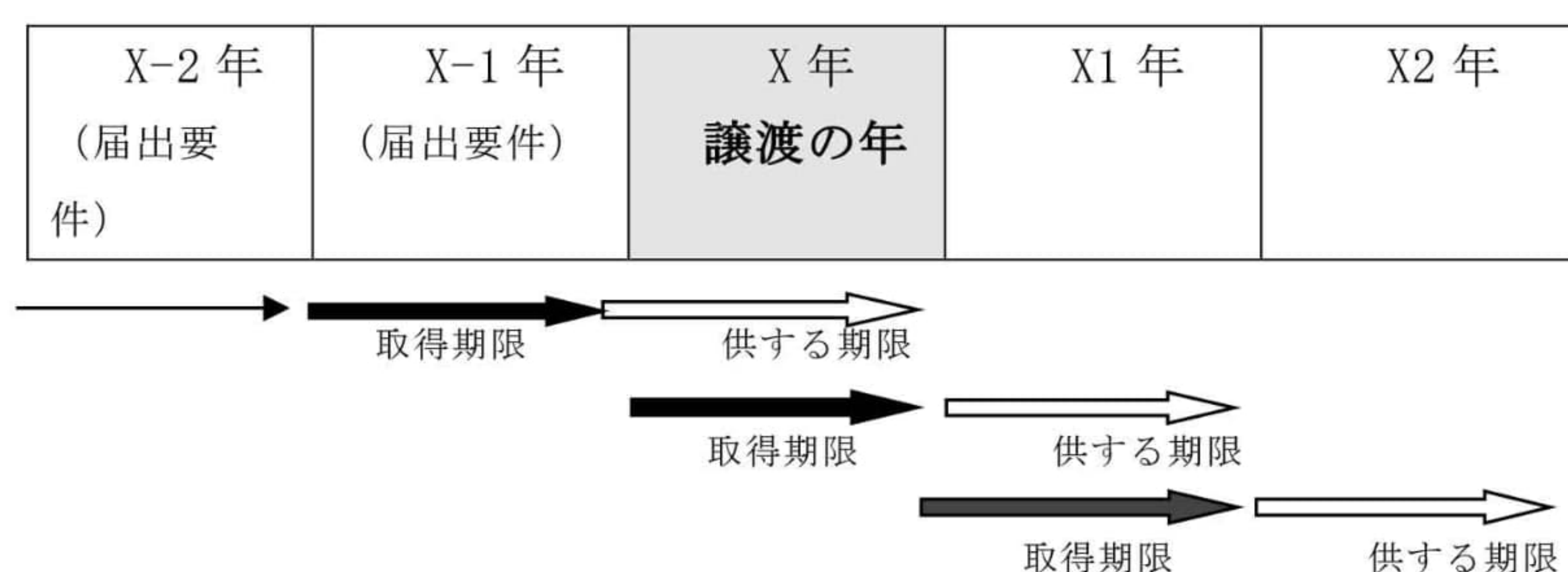
(2) やむを得ない事情により買換資産の取得が遅れた場合

買換資産の取得期間の延長の認定は、工場等を構成する買換資産の取得の事情に基づいて個々に行うこととなっています。工場の建設に3年を要する場合であっても、その敷地については、造成等の特別の事情がない限り取得期間の延長は認められません（措通37-27）。

9 買換資産を事業の用に供すること

(1) 事業の用に供する期限

買換資産はその取得の日から1年以内に事業の用に供することが要件です（措法37①、37の2①）。取得の日から1年以内であり、買換資産の取得期限であるその年の12月31日から1年以内ではないことに留意します。



10 譲渡資産及び買換資産を事業の用に供したことの意義

(1) 買換資産を事業の用に供したことの判定

特定の事業用資産の買換えの特例の適用を受けることができるのは、買換資産を取得の日から1年以内に事業の用に供した場合、又は供する見込みである場合に限られます。次の場合は、原則として、事業の用に供したことはありません（措通37-21）。

- ① 土地の上に建物、構築物等の建設等をする場合、その建物、構築物等が事業の用に供されないときのその土地。

	により事業の継続が確実であるものに限ります。)	
	④ 既に建物等の存するもの	・建物等を事業の用に供した日
	⑤ 建物等が土地等の取得の前日から譲渡者の事業の用に供されており、かつ、引き続き用に供されている場合	・土地等を取得した日
	⑥ 建物等の施設を要しないもの	・本来の目的のための使用を開始した日
	⑦ 建物等の施設を要しない土地が、取得の前日から譲渡者が使用しているもの	・土地等を取得した日
建物、構築物、機械及び装置	① 建物、構築物並びに機械及び装置	・本来の目的のための使用を開始した日
	② 取得の前日から譲渡者が使用しているもの	・そのものを取得した日

11 相続人が買換資産を取得して事業の用に供した場合

事業用資産を譲渡した者が、買換資産を取得しないで死亡した場合でも、次の要件に適合すれば、その譲渡者に対して事業用資産の買換えの特例が適用できます（措通 37-24）。

- ① 死亡前に買換資産の取得に関する売買契約又は請負契約を締結しているなど、買換資産が具体的に確定していること。
- ② 相続人が法定期間内にその買換資産を取得し、事業の用に供していること。この場合、譲渡をした者と生計を一にしていた親族の事業の用に供した場合を含む。

12 先行取得した資産の買換えの適用

(1) 先行取得資産への譲渡価額の充当

譲渡の日の属する年の前年以前に取得した資産（取得の日の属する年の翌年 3 月 15 日までに、所轄税務署長に届出をしたものに限る。）を買換資産とすることができる場合、買換資産の取得価額が譲渡による収入金額を超えるときは、その超える金額に相当する部分の資産については、先行取得の譲渡の日の属する年の翌年 3 月 15 日までに所轄税務署長に同項の規定の適用を受ける旨の届出をしたもの限り、譲渡の日の属する年の翌年以後の買換資産とすることができます（措通 37-26）。

(2) 特別償却等を実施した先行取得資産の取扱い

譲渡をした日の属する年の前年以前に取得した資産につき措置法第 19 条各号「特別償却等」の適用を受けている場合、その資産が先行取得資産に該当するものであっても、特例の適用はできません（措通 37-26 の 3）。本来、買換資産は特別償却ができないことによります。

○ 特例の計算

1 課税される部分

特定の事業用資産の買換等の特例は、譲渡による収入金額が買換資産の取得価額以下である場合は、譲渡収入金額の 80%に相当する金額を超える金額に相当する部分の譲渡があつたものとし、収入金額が取得価額を超える場合は取得価額の 80%に相当する金額を超える金額に相当部分の譲渡があつたものとして計算されます。つまり、譲渡価額が買換価額と同額又は小さい場合は譲渡価額の 20%、譲渡価額が買換価額より大きい場合は買換価額の 20%が必ず課税の対象となります（措法 37①，措令 25④⑤）。

買換適合表の 4 号に該当する場合、譲渡資産が地域再生法に規定する集中地域以外の地域内に所在し、買換資産が次の地域に所在する場合上記の 20%、80%については次の取扱いとなります（措法 37⑩）。

譲渡資産の地域	買換資産の地域		繰延割合
集中地域	全域		100 分の 90
集中地域以外の地域	集中地域以外の地域		100 分の 90
	集中地域	東京都の特別区内の地域	100 分の 70
		東京都の特別区内の地域を除く地域	100 分の 75

注：集中地域とは東京都の特別区他の地域をいいます（地域再生法第 5 条第 4 項第 5 号）。

2 課税される部分の具体例

9 ページ以降を参照してください。

第4編 収用等の場合の課税の特例

○ 収用等

1 収用等とは

収用等とは、公共の利益となる事業の用に供するため土地を必要とする場合、その土地の所有者または権利者の意思にかかわらず、国または地方公共団体等一定の事業施行者が収用、又は使用することができる極めて強い公権力の行使のことをいいます。

2 収用等の特例が適用できる収用等

事業施行者が公共の用に供するために資産を買い取った場合、すべて収用となるわけではなく、収用等の特例が適用できるわけではなく土地収用法等特別法の規定に該当する買取りによる等次のものをいいます（措法 33①）。

- (1) 土地収用法等の規定に基づいて収用され、補償金を取得する場合（第1号）。
- (2) 買取りの申出を拒むときは土地収用法等の規定に基づいて収用されることとなる場合に、資産が買い取られ、対価を取得するとき（第2号）。
- (3) 土地等が土地区画整理法による清算金を取得するとき（第3号）。その他

3 収用等又は換地処分等があった日

収用等があった日とは、収入すべき時期の原則によりますが、措置法通達では次が規定されています（措通 33-7）。

① 土地収用法第 48 条第 1 項《権利取得裁判》若しくは第 49 条第 1 項《明渡裁判》に規定する裁判又は第 50 条第 1 項《和解》に規定する和解があった場合	・ 裁判書又は和解調書に記載された権利取得の時期又は明渡しの期限として定められている日 ・ その日前に引渡し又は明渡しがあった場合には、その引渡し又は明渡しがあった日
② 土地区画整理法第 103 条第 1 項《換地処分》（新都市基盤整備法第 41 条《換地処分等》及び大都市地域住宅等供給促進法第 83 条《土地区画整理法の準用》において準用する場合を含む。）、新都市基盤整備法第 40 条《一括換地》又は土地改良法第 54 条第 1 項《換地処分》の規定による換地処分があった場合	・ 土地区画整理法第 103 条第 4 項（新都市基盤整備法第 41 条及び大都市地域住宅等供給促進法第 83 条において準用する場合を含む。）又は土地改良法第 54 条第 4 項の規定による換地処分の公告のあった日の翌日

以下省略

○ 事前協議

1 事前協議の目的

収用等事業を行うにあたって、起業者はその事業が租税特別措置法に規定する収用特例の適合性について買収前に法律で定められた手続きではないが、国税局又は税務署（以下「税務署等」といいます。）と協議することになっています。収用等事業は買収金額が高額となり、収用事業に協力する納税者の税負担が緩和される特例が設けられています。売買契約を了した後に収用特例が不適用である場合、地権者は不測の負担を負うことになります。事前協議を行うことにより企業者が適正な証明書を発行することができます。

2 事前協議の対象となる公共事業等

(1) 措置法第2章第4節第4款（収用等の場合の譲渡所得の特別控除等）に規定する事業

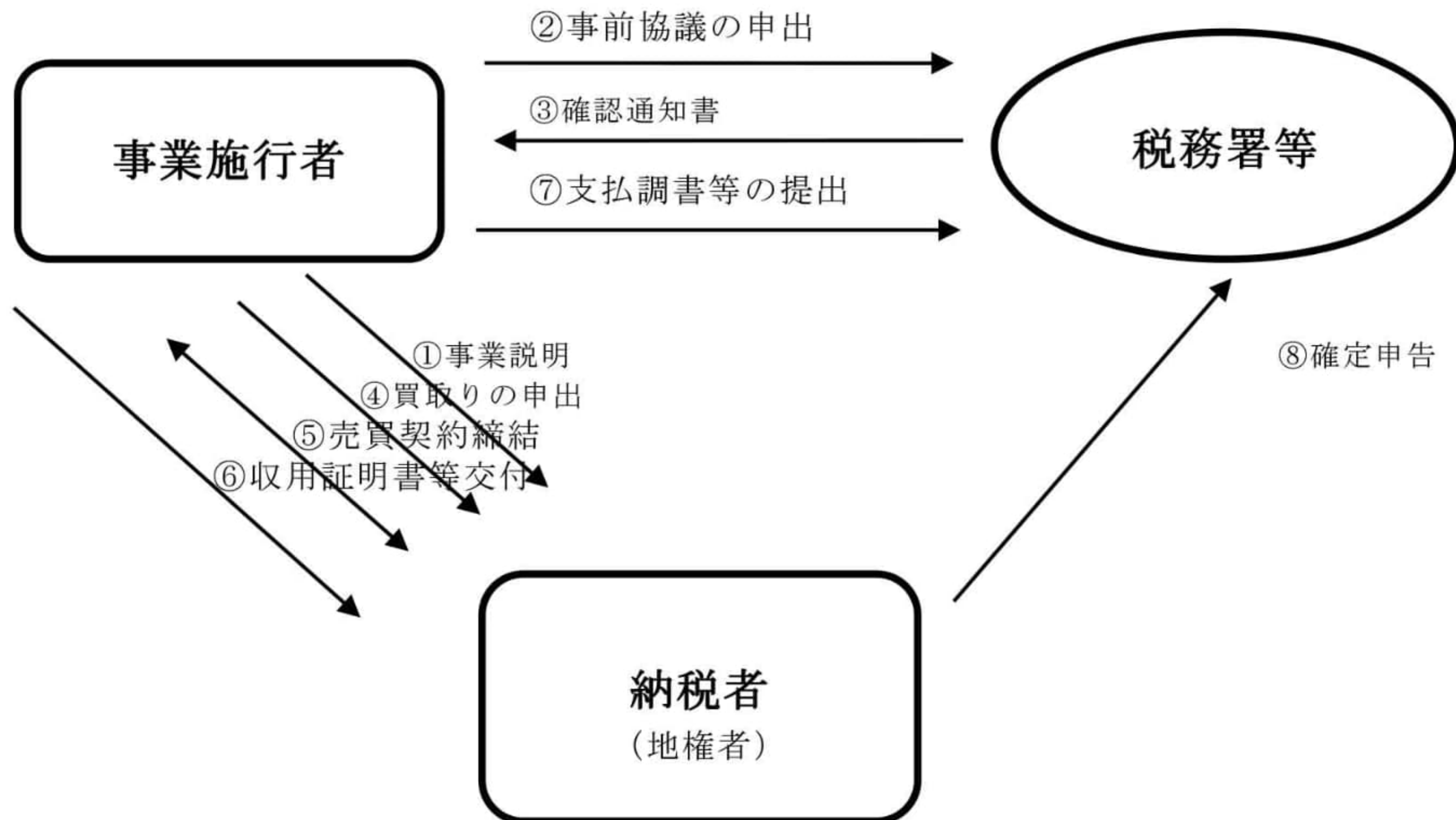
特例	措法条文	根拠法令等
収用等に伴い代替資産を取得した場合の課税の特例	措法 33、64	土地収用法 都市計画法
交換処分等に伴い資産を取得した場合の課税の特例	措法 33 の 2、 65	土地改良法
換地処分等に伴い資産を取得した場合の課税の特例	措法 33 の 3、 65	土地区画整理法 都市再開発法
収用交換等の特別控除の特例 (5,000 万円控除)	措法 33 の 4、 65 の 2	土地収用法 都市計画法

(2) 措置法第2章第4節第5款（特定事業の用地買収等の場合の譲渡所得の特別控除）に規定する事業

特例の制度	措法条文	根拠法令等
特定土地区画整理事業等のための特別控除の特例（2,000 万円控除）	措法 34、65 の 3	土地区画整理法 文化財保護法
特定住宅地造成事業等のための特別控除の特例（1,500 万円控除）	措法 34 の 2、 65 の 4	収用の対償地 公有地の拡大の推 進に関する法律
農地保有の合理化等のための特別控除の特	措法 34 の 3、	農業振興地域の整

3 事前協議の流れ

納税者、起業者（事業施行者）及び税務署等との収用事業の概要は次図のとおりです。



4 収用証明書等の発行

事業施行者は納税者に対して下記の証明書を交付します。

- ① 「公共事業用資産の買取り等の申出証明書（買取り等の申出証明書）」
- ② 「公共事業用資産の買取り等の証明書」
- ③ 「収用証明書」

これらの証明書は収用の特例を受けるために、確定申告にあたって必要となります。特に、収用の 5,000 万円控除の特例は、買取り等の申出があった日から 6 か月以内に譲渡しないと適用できないため「買取り等の申出証明書」に記載されている「買取り等の申出年月日」は重要です。

○ 収用等の特例の種類と適用関係

1 特例のポイント

収用等の特例を適用する場合、どの特例であっても次の点に留意します。

- ① 収用等の特例の対象となる補償金は、対価補償金に限られる。
- ② 収用等の5,000万円控除の特例は、買取り等の申し出があった日から6か月以内の譲渡に限り適用できる。
- ③ 収用交換等の特例は、譲渡資産の取得費及び取得の日が引き継がれる。

2 収用等の特例

収用等により譲渡した場合、4つの特例があります。これらはそれぞれ譲渡益・譲渡損が出た場合、特別控除を適用して所得を軽減する場合、高額な譲渡所得のため特別控除の範囲では収まらず買換え等を適用する場合等、譲渡者の意向や都合に合わせて選択できるようになっています。

特例	略称	条文
① 収用等に伴い代替資産を取得した場合の課税の特例	収用代替の特例	措法 33
収用補償金等で、新たに同種の資産を代替した場合に課税の繰延べが適用できる。		
② 交換処分等に伴い資産を取得した場合の課税の特例	収用交換等の特例	措法 33 の 2
収用補償金等の代わりに収用された資産と同種の資産を取得した場合に、収用がなかったものとして課税の繰延べが適用できる。		
③ 換地処分等に伴い資産を取得した場合の課税の特例	換地処分等の特例	措法 33 の 3
換地処分等があった場合に、従前の資産について譲渡がなかったものとみなして課税の繰延べが適用できる。		
④ 収用交換等の場合の譲渡所得等の特別控除	収用交換等の 5,000 万円控除の特例	措法 33 の 4
収用補償金等による譲渡所得に対して 5,000 万円の特別控除が適用できる。		

2. 債務の履行状況

債務の履行状況は以下の通りである。

債権	債務の履行状況
① 借入金	借入金の返済は滞りなく行われており、残高はゼロである。
② 買掛金	買掛金の支払いは滞りなく行われており、残高はゼロである。
③ 売掛金	売掛金の回収は滞りなく行われており、残高はゼロである。
④ 未払金	未払金の支払いは滞りなく行われており、残高はゼロである。
⑤ 未払消費税	未払消費税の支払いは滞りなく行われており、残高はゼロである。
⑥ 未払法人税等	未払法人税等の支払いは滞りなく行われており、残高はゼロである。

○ 収用補償金の課税区分

1 収用補償金の区分

公共事業等により土地等の収用があった場合、土地、借家権等に対して支払われる買取り補償、残地補償のほか、事業の休廃業の補償、店舗等の移転の補償等様々な名目の補償金があります。

2 対価補償金

(1) 対価補償金とは

事業施行者から交付される金員は「補償金」「対価」又は「清算金」等の様々な名目となっていることがあります。特例の対象となるのは名目のいかんを問わず、収用等による譲渡の目的となった資産の収用等の対価たる金額(以下「対価補償金」といいます。)をいいます。これらの補償金等のうち譲渡所得の課税の特例の対象となるのは対価補償金に限られます (措法 33④)。

なお、収益補償金又は移転補償金であっても対価補償金に振替えができる場合があります。資産に対する補償金であっても、所得税法第 2 条第 1 項第 16 号(定義)に規定するたな卸資産その他これに準ずる資産に該当するものは除かれます(措法 33①)。

(2) 対価補償金の種類と所得区分

対象資産	補償金内容	摘要	所得区分
分離課税 対象資産	土地の買取り	・土地の附加物を含む(土留設備・石垣等)。	譲渡所得 (分離課税)
	土地の上に存する 権利の消滅	・借地権、耕作権、地役権等	
	建物の買取り	・一般的に建物は移転補償となる	
	建物の移転	・建物を取壊した場合	
	借地権等の設定	・土地の価額の 2 分の 1 を超える場合(所法 33①、所令 79①)	
	地下、空間、導流提 等のための借地権 若しくは地役権の 設定	・土地の価額の 4 分の 1 を超える場合(所法 33①、所令 79①) ・送電線、高架施設、地下鉄等	
	残地の損失	・土地等の一部の収用により発生した残地価値の低下(措通 33-16)	
	残地買収	・土地等の一部の収用により発生した残地買取請求による買取り(措通 33-17)	

	収益補償金から振り返られた金額	・収益補償金を対価補償に振替えた場合（措通 33-11）	
総合課税対象資産	漁業権等の消滅	・入漁権その他漁業に関する権利	譲渡所得 (総合課税)
	漁業権等の制限	・工作物の設置で漁獲量が減少するなど漁業権の価値の減少に対するもの	
	鉱業権の消滅	・租鉱権、温泉を利用する権利等	
	鉱業権等の制限	・鉱業権等の一部の行使ができなくなる場合に対するもの	
	立木の伐採、除去	・山林所得に該当する場合がある	
	工作物の除去	・土地に定着する物件の除去	
	借家人補償	・借家人の転居先を確保するための予想される費用	
	移設困難な機械装置の補償	・機械装置は原則として移転補償であるが、移設困難なものについては対価補償として取り扱う。	

3 収益補償金

(1) 収益補償金とは

収益補償金とは、事業（事業と称するに至らない不動産又は船舶の貸付け、その他これに類する行為で相当の対価を得て継続的に行うものを含みます）について減少することとなる収益、又は生ずることとなる損失の補てんに充てるものとして交付を受ける補償金（以下「収益補償金」といいます。）のことをいいます。

(2) 収益補償金の所得区分

補償金の交付の基因となった事業の態様に応じ、不動産所得の金額、事業所得の金額又は雑所得の金額の計算上、総収入金額に算入します。

収益補償金でも対価補償として取り扱うことができます場合があります（措通 33-11）。

(3) 収益補償金の種類と所得区分

補償金内容	摘要	所得区分
建物等の使用料	・構築物等の使用は非該当	事業所得・不動産所得・雑所得
事業の休廃業	・事業収入の減少に対する補償（商品等の売却損補償を含む）	事業所得
家賃減収	・貸家から得られるはずの補償金	不動産所得
漁業権等の制限	・一時的な立ち入り制限の場合	事業所得・雑所得

鉱業権の制限	・一時的な立ち入り制限の場合	事業所得・雑所得
養殖物	・移植に伴う減収や移植不可能な場合	事業所得・雑所得
立毛	・農作物の収穫補償	事業所得・雑所得
借地権の設定	・土地の価額の2分の1以下の場合	不動産所得
地下、空間、導流提等のための借地権若しくは地役権の設定	・土地の価額の4分の1を超えない場合（所法33①、所令79①） ・送電線、高架施設、地下鉄等	不動産所得
たな卸資産である土地等の買取り		事業所得・雑所得

(4) 収益補償金の課税延期

収益補償金のうち次の部分について、収用等があった日の属する年分の事業所得等の総収入金額に算入しないで、収用等をされた土地又は建物から立ち退くべき日として定められている日（その日前に立ち退いたときは、立ち退いた日）の属する年分の事業所得等の総収入金額に算入したい旨の書面をもって申し出たときは認められます（措通33-32）。

- ① 措置法通達33-11（収益補償金名義で交付を受ける補償金を対価補償金として取り扱うことができる場合）によらない部分の金額
- ② 収用等があった日の属する年の末日までに支払われない金額。

4 経費補償金

(1) 経費補償金とは

経費補償金とは、休廃業等により生ずる事業上の費用の補てん、又は収用等による譲渡の目的となった資産以外の資産（棚卸資産等を除きます。）について実現した損失の補填に充てるものとして交付を受ける補償金（以下「経費補償金」といいます。）のことをいいます。

(2) 経費補償金の所得区分

イ 休廃業等により生ずる事業上の費用の補填に充てるものとして交付を受ける補償金は、補償金の交付の基となった事業の態様に応じ、不動産所得の金額、事業所得の金額又は雑所得の総収入金額に算入します。

ロ 収用等による譲渡の目的となった資産以外の資産（棚卸資産等を除きます。）について実現した損失の補填に充てるものとして交付を受ける補償金は、山林所得の金額又は譲渡所得の総収入金額に算入する。経費補償金として交付を受ける補償金を対価補償金として取り扱うことができます（措通33-13）。

(3) 経費補償金の種類と所得区分

補償金内容	摘要	所得区分
店舗移転等補償	・移転に伴い通常生じる損失	事業所得
仮店舗設置	・仮店舗を設置した場合の費用	事業所得
従業員休業手当	・規模縮小等による余剰人員の休業手当	事業所得
従業員解雇手当	・規模縮小または営業廃止等による従業員の解雇手当	事業所得
農業・漁業の休廃止補償	・農具・漁具の売却損に対する補償	事業所得
移設困難な機械装置の補償	・取壊しや廃棄しない場合の価値減少	事業所得
公租公課	・休業等の場合の固定資産税等の補填	事業所得・雑所得

(4) 経費補償金等の課税延期

経費補償金は、原則として収用があった日の属する年分の各種所得の総収入金額に算入します。しかし、経費補償金は実費弁済的な性格を有し、支払の目的として支出する時が翌年以降になる場合があります。

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旨を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、書面をもって申し出たときは認められます（措通 33-33）。実務的には、税務署備え付けの「延期申請書」を活用します。

5 移転補償金

(1) 移転補償金とは

移転補償金とは、資産（棚卸資産等を含みます。）の移転に要する費用の補てんに充てるものとして交付を受ける補償金（以下「移転補償金」といいます。）をいいます。

ただし、引き家補償の名義で交付を受ける補償金又は移設困難な機械装置の補償金を対価補償金として取り扱うことができる場合があります（措通 33-14、33-15）。

(2) 移転補償金の所得区分

イ 移転補償金の課税区分は原則として一時所得ですが、交付の目的に従って支出した場合、支出した額については、所得税法第 44 条《移転等の支出に充てるための交付金の総収入金額不算入》の規定が適用されます。

ロ 引き家補償等の名目で交付を受けた補償金であっても、実際に建物等を取壊した場合、その補償金は建物又は構築物の対価補償金と取り扱うことができます(措通 33-14)。

ハ 移設困難な機械装置の補償金は、対価補償金として取り扱うことができます。

ニ 工作物を移転する補償金であっても、その工作物を実際に取壊した場合、対価補償と取り扱うことができます。総合譲渡所得です。

ホ 立竹木移転補償金であっても、その立竹木を実際に伐採等した場合、対価補償として取り扱うことができます。総合譲渡所得です。

(3) 移転補償金の種類と所得区分

補償金内容	摘要	所得区分
建物等移転補償	・引き家、移築に伴い通常生じる費用	一時所得
動産移転補償	・仮店舗を設置した場合の費用	一時所得
工作物移転補償	・土地に定着する物件の移転	一時所得
仮住居費用	・仮住居の権利金、賃借料	一時所得
立木等の移植費用	・立木の掘起こし、運搬、植付け費用	一時所得
養殖物の移植	・養殖物等の移植に伴う費用	一時所得

6 その他の補償金

(1) その他の補償金とは

収用にあたり、その他对価補償金たる実質を有しない補償金(以下「その他の補償金」といいます。)のことをいいます。

(2) その他の補償金の所得区分

その他補償金は様々な名目及び理由で交付されます。これらの補償金の所得区分については、支払われた目的を吟味して所得を区分します。精神補償金等、所得税法上の非課税所得に該当するものについては非課税となります。

(3) その他補償金の種類と所得区分

補償金内容	摘要	所得区分
改葬料	・墳墓の改装に伴う休養に関する費用・	非課税
祭祀料	・祭礼等宗教上の儀式に通常要する費用	非課税
残地等に関する 工事費補填	・残地等に対する通路、柵等の新增築改築等の費用	一時所得
少数残存者補償	・生活共同体から分離等される損失	一時所得
離職者補償	・土地の権利者に雇用されている者で失職による再就職までの期間の賃金補償	一時所得
その他の補償	・実質を判断して課税区分する	

○ 収用の取扱い

1 棚卸資産等の収用交換等の取扱い

棚卸資産等について収用等又は交換処分等があった場合、補償金、対価又は清算金に対応する部分については、収用代替の特例（措法 33）又は収用交換等の特例（措法 33 の 2②）の規定の適用はできませんが、交換処分等により取得した資産に対応する部分については、措置法第 33 条の 2 第 1 項の規定の適用があります（措通 33-5）。措置法第 33 条第 1 項には、措置法第 33 条の 2 第 1 項及び第 33 条の 3 の排除規定がないことによります。

なお、不動産売買業を営む個人の有する土地又は建物であっても、その個人が使用し、若しくは他に貸し付けているもの（販売の目的で所有しているもので、一時的に使用し、又は他に貸し付けているものを除く。）又はその個人が使用することを予定して長期間にわたり所有していることが明らかなものは、棚卸資産等には該当しません。

「棚卸資産等」とは、次に掲げる資産をいいます。

- ① 所得税法第 2 条第 1 項第 16 号《定義》に規定する棚卸資産（所得税法施行令第 81 条各号《棚卸資産に準ずる資産》に掲げる資産を含む。）
- ② ①に該当するもののほか、収用等のあった日以前 5 年以内に取得した山林

2 2 以上の資産について収用等が行われた場合の補償金

2 以上の資産が同時に収用等をされた場合、個々の資産ごとの対価補償金の額が明らかでないときは、収用等があった日の価額の比、又は起業者が補償金等の算定の基礎とした資産の評価額の比その他適正な基準により区分します。

譲渡資産が同種のものである場合又は代替資産が措置法令第 22 条第 5 項若しくは第 6 項《代替資産の特例》の規定の適用を受ける場合は、譲渡所得の金額又は代替資産の取得価額は、その対価補償金の額の合計額を基礎として計算すればよいのであるから、強いて上記の区分をする必要はありません（措通 33-10）。

3 対価補償として取り扱われる経費補償金等

(1) 事業廃止の場合の機械装置等の売却損の補償金

土地、建物、漁業権その他の資産の収用等に伴い、機械装置等の売却を要することとなった場合、その売却による損失の補償として交付を受ける補償金は、経費補償金に該当します（措置法通達 33-8 の(2)参照）が、収用等に伴い事業の全てを廃止した場合又は従来営んできた業種の事業を廃止し、かつ、機械装置等を他に転用することができない場合に交付を受ける機械装置等の売却損の補償金は、対価補償金として取り扱います。この場合、機械装置等の帳簿価額（譲渡所得の金額の計

本公司與中國政府簽署的「一國兩制」方針，以及與英國簽署的《中英聯合聲明》。該等聲明及文件均屬「基本法」的基礎，並與「基本法」相輔相成。本公司與中國政府簽署的「一國兩制」方針，以及與英國簽署的《中英聯合聲明》，均屬「基本法」的基礎，並與「基本法」相輔相成。本公司與中國政府簽署的「一國兩制」方針，以及與英國簽署的《中英聯合聲明》，均屬「基本法」的基礎，並與「基本法」相輔相成。

附錄一

附錄一

附錄一

- (1) 附錄一
- (2) 附錄一
- (3) 附錄一
- (4) 附錄一

附錄一

附錄一

附錄一

5. 實施程序

本會對於「臺灣省私立高級商業職業學校」之審定，由審定委員會（由本會及審定委員會）共同辦理。本會對於該校之審定，應由該校校長向本會提出申請，經本會審定委員會審定後，再向教育部申請審定。本會對於該校之審定，應由該校校長向本會提出申請，經本會審定委員會審定後，再向教育部申請審定。本會對於該校之審定，應由該校校長向本會提出申請，經本會審定委員會審定後，再向教育部申請審定。

【附錄：審定委員會組織表】

臺灣省私立高級商業職業學校	
審定委員會	
主任委員	臺灣省私立高級商業職業學校校長
委員	臺灣省私立高級商業職業學校校長

6. 實施經費

本會對於該校之審定，應由該校校長向本會提出申請，經本會審定委員會審定後，再向教育部申請審定。本會對於該校之審定，應由該校校長向本會提出申請，經本會審定委員會審定後，再向教育部申請審定。本會對於該校之審定，應由該校校長向本會提出申請，經本會審定委員會審定後，再向教育部申請審定。

7. 實施成效評估

本會對於該校之審定，應由該校校長向本會提出申請，經本會審定委員會審定後，再向教育部申請審定。本會對於該校之審定，應由該校校長向本會提出申請，經本會審定委員會審定後，再向教育部申請審定。本會對於該校之審定，應由該校校長向本會提出申請，經本會審定委員會審定後，再向教育部申請審定。

8. 實施經費來源及經費管理

本會對於該校之審定，應由該校校長向本會提出申請，經本會審定委員會審定後，再向教育部申請審定。本會對於該校之審定，應由該校校長向本會提出申請，經本會審定委員會審定後，再向教育部申請審定。本會對於該校之審定，應由該校校長向本會提出申請，經本會審定委員會審定後，再向教育部申請審定。

本會對於該校之審定，應由該校校長向本會提出申請，經本會審定委員會審定後，再向教育部申請審定。本會對於該校之審定，應由該校校長向本會提出申請，經本會審定委員會審定後，再向教育部申請審定。本會對於該校之審定，應由該校校長向本會提出申請，經本會審定委員會審定後，再向教育部申請審定。

5 配偶者居住権の目的となっている建物の敷地の用に供される土地等を当該配偶者居住権に基づき使用する権利の価値の減少による損失補償金の取扱い

配偶者居住権の目的となっている建物の敷地の用に供される土地等が措置法第33条の2第1項第1号の規定に該当することとなったことに伴い、土地等を配偶者居住権に基づき使用する権利の価値が減少した場合において、権利の対価又は損失に対する補償金（措置法令第22条第24項に規定するものに限る。）を取得するときは、措置法第33条第4項第4号の規定に準じ、同項の規定の適用があるものとして取り扱うことができます（措通33-31の3）。

6 仮換地の指定により交付を受ける仮清算金

土地区画整理法第102条《仮清算金》の規定により交付を受ける仮清算金の額は、換地処分があるまではその年において収入すべき金額に該当しません（措通33-46の2）。

7 収用証明書の区分一覧表

措置法規則第14条第5項（収用証明書）に規定する書類の内容の一覧表は、国税庁ホームページ（税法・通達等・質疑応答事例＞法令解釈通達＞所得税＞措置法通達＞租税特別措置法（山林所得・譲渡所得関係）の取扱いについて＞別表2）で確認できます（措通33-50）。

○ 収益補償金の対価補償への振替え

1 収益補償金を対価補償金として取り扱うことができる場合

建物の収用等に伴い収益補償金名義で補償金の交付を受けた場合、その建物の対価補償金として交付を受けた金額が収用等をされた建物の再取得価額に満たないときは、収益補償金の名義で交付を受けた補償金のうち満たない金額に相当する金額（その金額が補償金の額を超えるときは、その補償金の額）を、譲渡所得の計算上建物の対価補償金として計算することができます。この場合の建物の再取得価額は次によります。

(1) 建物の買取り契約の場合

起業者が買取り対価の算定基礎としたその建物の再取得価額によるものとし、その額が明らかでないときは適正に算定した再取得価額によります。

(2) 建物の取壊し契約の場合

イ 起業者が補償金の算定基礎とした建物の再取得価額が明らかであるときは、その再取得価額によります。

ロ イ以外のときは、その建物の対価補償金として交付を受けた金額（建物の譲渡に要した費用の額を控除する前の額とし、特別措置等の名義で交付を受けた補償金の額を含めない額とする）に建物の構造が木造又は木骨モルタル造りであるときは65分の100を、その他の構造のものであるときは95分の100を、それぞれ乗じた金額によります。

2 収益補償金の一部金額の振替えの可否

建物の対価補償金として交付を受けた補償金が再取得価額に満たないときは、収益補償金のうちからその満たない金額に達するまでの金額を対価補償金に振り替えることができますが、その満たない金額のうち一部だけを対価補償金に振り替えて他の部分は収益補償金としての課税を受けることはできません。対価補償金に振り替えるときは、その満たない金額までの全額を振り替える必要があります（措通33-11）。

3 振替計算例

土地及び建物が収用され、資産及び所得について次の補償金の交付を受けた場合の収益補償金の対価補償金への振替えの具体的な計算は次のとおりです。なお定形の様式はありませんが、一般的に次の様式を用いています。

【計算例】

補償金	補償金の額
土地補償金	30,000 千円
建物補償金 (建物は木造であるので 100/65 を適用する。)	10,000 千円
営業補償金	2,000 千円
家賃減収補償金	1,000 千円

公共事業用資産の買取り等の証明書から転記してください。

公共事業用資産の買取り等の申出証明書 <input checked="" type="checkbox"/> 有 ・ 無				公共事業用資産の買取り等の証明書 <input checked="" type="checkbox"/> 有 ・ 無			
補償区分	補償名	補償金額	所得区分	補償区分	補償名	補償金額	所得区分
対価補償	土地	30,000,000 円	分離譲渡所得	収益補償	営業	2,000,000 円	事業・不動産・雑所得
	借地権等				家賃減収	1,000,000	
	残地				建物対価補償への振替額 $\frac{100}{65}$ 又は $\frac{100}{95}$ Δ	3,000,000	
	計 (A)				差引計	0	
	建物	10,000,000			経費補償	計	
価補償	借家権		総合譲渡所得	移転補償	仮住居		一時所得
	収益補償からの振替額	3,000,000			不動産移転		
	計 (B)	13,000,000			移転雑費		
借家人補償	借家権		総合譲渡所得	精神補償	計		非課税
	計				計		

【収益補償金のうち対価補償金に繰り入れることができる金額の計算】

$$\begin{aligned}
 & \text{建物の対価補償金(注)1} && \text{建物の再取得価額} \\
 & (10,000,000 \text{ 円}) \times \frac{100}{\textcircled{65} \text{ 又は } 95} & = & (15,384,615 \text{ 円}) \\
 & & & \text{(注)3} \\
 & \text{建物の再取得価額} & - & \text{建物の対価補償金(注)2} & = & \text{対価補償金としての繰入限度額} \\
 & (15,384,615 \text{ 円}) & - & (10,000,000 \text{ 円}) & = & (5,384,615 \text{ 円}) \\
 & \text{収益補償金} & - & \text{対価補償金としての繰入限度額} & = & \text{事業所得等の収入金額} \\
 & (3,000,000 \text{ 円}) & - & (5,384,615 \text{ 円}) & = & (0 \text{ 円})
 \end{aligned}$$

(注)1 建物の譲渡費用控除前の額で、特別措置等の名義で交付を受けた補償金の額を含まない。

2 建物の譲渡費用控除前の額で、特別措置等の名義で交付を受けた補償金のうち対価補償金として判定される金額を含む。

3 建物の構造が木造又は木骨モルタル造りであるときは65、その他の構造であるときは95とする。

<p>下列了已的... (text is blurry)</p>	<p>下列... (text is blurry)</p>
----------------------------------	-------------------------------

... (text is blurry)

... (text is blurry)

... (text is blurry)

... (text is blurry)

- ... (text is blurry)
- ... (text is blurry)

... (text is blurry)

- ... (text is blurry)

... (text is blurry)

... (text is blurry)

- ... (text is blurry)

○ 代替資産の組合せ及び代替資産

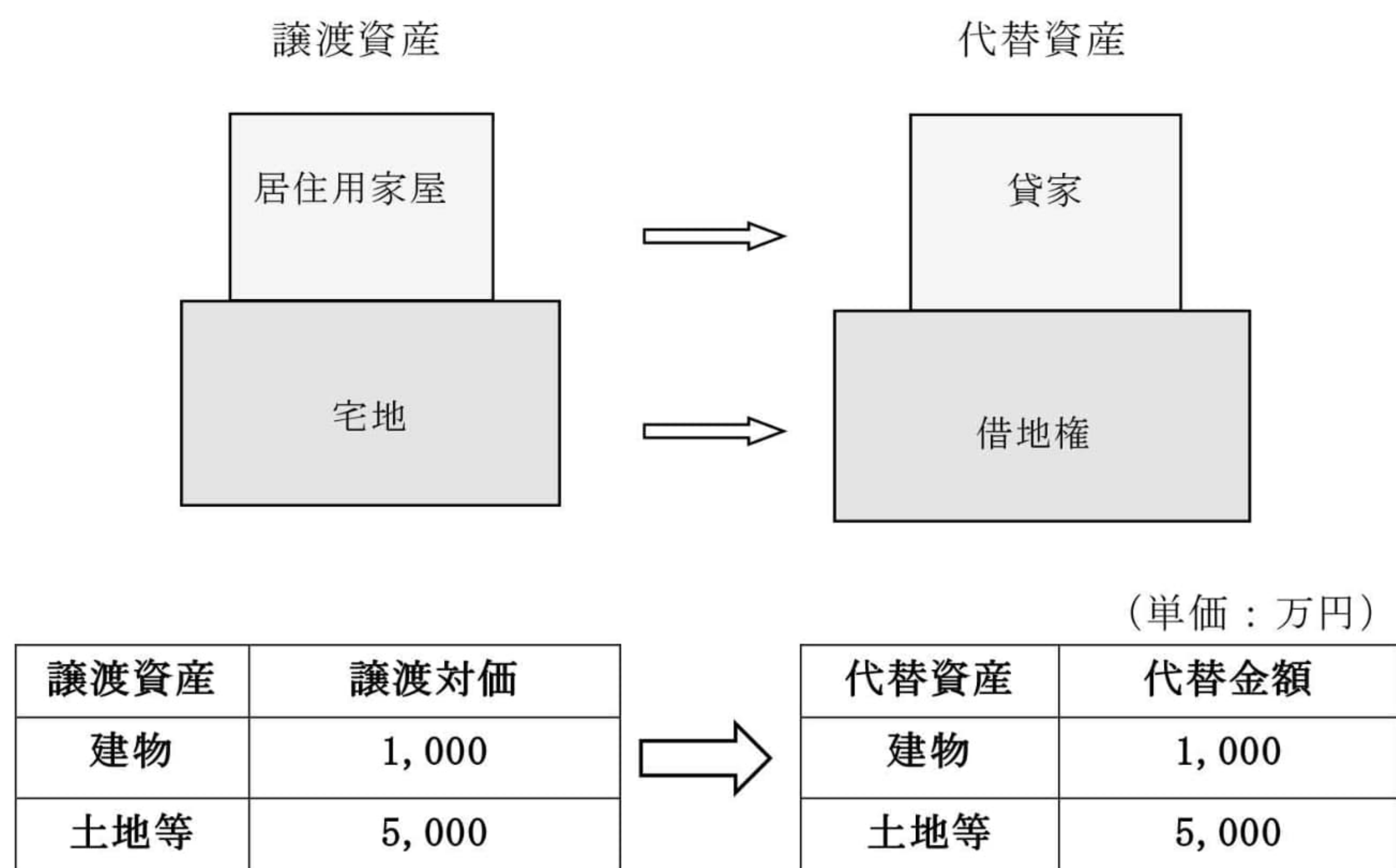
1 代替資産の組合せの種類

代替資産は、収用された資産と同種の資産であることが原則です。これを個別法といいます。しかし、同種の資産を適切に取得することができない場合があることが想定されるため、個別法の他に一組法、事業継続法の組合せが用意されており、適用の便を図っています（措令 22④）。収用された資産が一つであっても、要件が合致していれば、複数の組合せで代替資産を取得することができます。

2 個別法

(1) 個別法とは

収用等された資産と次の区分による同種の資産を取得できる。土地は土地、建物は建物だけとして次の区分での取得ができます（措令 22④，措規 14②）。



(2) 配偶者居住権

配偶者居住権又は配偶者敷地利用権が収用された場合における代替資産は、配偶者居住権又は配偶者敷地利用権を有していた者の居住の用に供する建物若しくはその敷地の用に供される土地又はこれらの賃借権となります。個別法に追加されました。

具体的には次の通りです（措令 22④1、3）。

실용어휘	의해
① 실용어휘	실용어휘 - 실용어휘 - 실용어휘 - 실용어휘 - 실용어휘
② 실용어휘	실용어휘 - 실용어휘 - 실용어휘 - 실용어휘 - 실용어휘
③ 실용어휘	실용어휘 - 실용어휘 - 실용어휘 - 실용어휘 - 실용어휘

④ 실용어휘

⑤ 실용어휘

⑥ 실용어휘

⑦ 실용어휘

⑧ 실용어휘

⑨ 실용어휘

⑩ 실용어휘

⑪ 실용어휘

⑫ 실용어휘

⑬ 실용어휘

⑭ 실용어휘

⑮ 실용어휘

⑯ 실용어휘

⑰ 실용어휘

⑱ 실용어휘

⑲ 실용어휘

⑳ 실용어휘

㉑ 실용어휘

㉒ 실용어휘

㉓ 실용어휘

㉔ 실용어휘

へ 国、地方公共団体等による 50 個以上の一団地の住宅経営事業のための
買取り（措法 33④）

② 代替資産

- ・ 譲渡資産と同種の資産（原則として土地等）

【C 所有権以外の権利の消滅等（措令 22④三）】

① 消滅等の態様

イ 収用等による所有権以外の権利の消滅（措法 33⑤）

ロ 都市開発法の権利変換により、新たな権利に変換することのない権利の
消滅（措法 33⑥）

ハ 密集市街地における防災街区整備促進法の権利変換により、新たな権利
に変換することのない権利の消滅（措法 33⑥の 2）

ニ 公有水面の埋立てにより漁業権等の消滅（措法 33⑦）

② 代替資産

- ・ 譲渡資産と同種の権利

【D A から C 以外（措令 22④四）】

① 消滅等の態様

A から C 以外で、建築基準法、漁業法等による資産の買取りや消滅（措法 33
①八）

② 代替資産

A から C の譲渡資産の区分に応じた資産

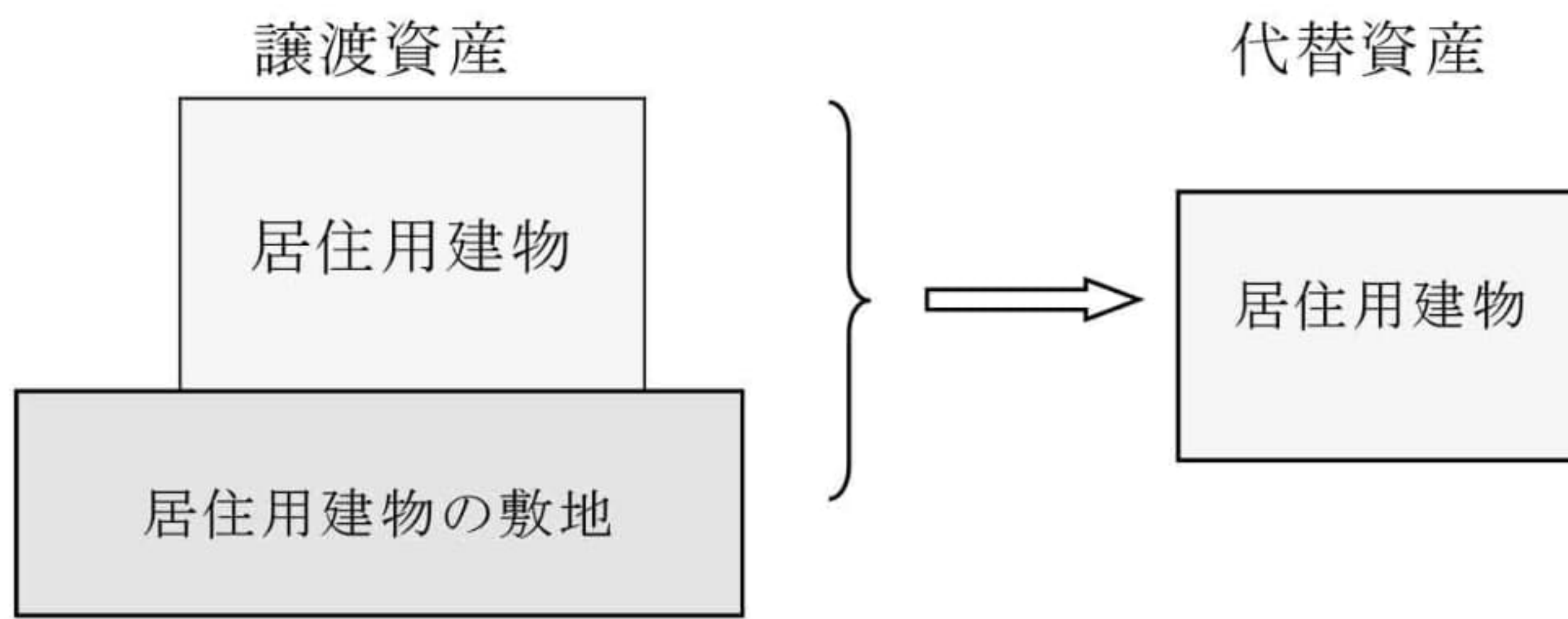
3 1 組法

(1) 1 組法

収用等された資産が、区分の異なる 2 以上の資産で「一の効用を有する、1 組の
資産」となっている場合には、その効用と同じ効用を有する次の区分による他の資
産を取得できます（措令 22⑤，措規 14③）。

- | |
|---|
| <p>① 居住の用
② 店舗又は事務所の用
③ 工場，発電所又は変電所の用
④ 倉庫の用
⑤ ①から④の他、劇場，運動場，遊技場の用その他これらの用の区分に類す
る用</p> |
|---|

〔例〕 居住用建物とその敷地を収用された場合，1 組法を適用して同一の効用を有
する居住用の建物のみを取得ができます。



(単価：万円)

譲渡資産	譲渡対価
建物	1,000
土地等	5,000

代替資産	代替金額
建物	6,000

(2) 1組の資産を譲渡した場合の代替資産

1組法は、一の効用を有する1組の資産について収用等があった場合、その収用等をされた資産と効用を同じくする他の資産を取得したときに適用があります。1組の資産の対価補償金で代替する他の資産が1組の資産となっていることを要せず、(1)の事例のように居住用家屋のみの取得でも適用できます（措通33-39）。

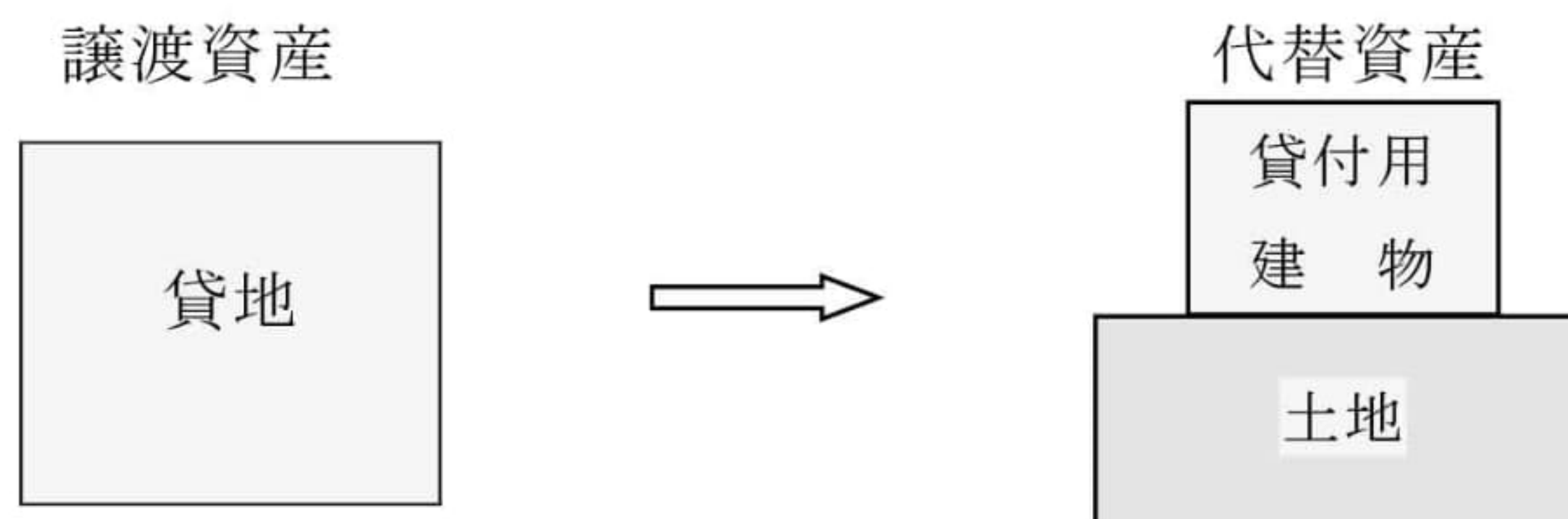
4 事業継続法

(1) 事業継続法

収用等された資産が、譲渡者の営む事業又は事業に準ずるものの用（以下「事業の用」といいます。）に供されていた資産である場合、その事業の用に供する資産を代替資産として取得（制作及び建築が含まれます。）できます（措令22⑥）。

事業の継続という要件を満たしていればよく、上記個別法、1組法の組合せには影響されません。

〔例〕貸地が収用された場合、事業継続法を適用して貸付用の土地建物を取得できる。



(単価：万円)

譲渡資産	譲渡対価
土地等	5,000

代替資産	代替金額
建物	1,000
土地等	4,000

22. 臺灣中藥公會關於「中藥」

臺灣中藥公會關於「中藥」的定義如下：中藥，係指以天然藥材，經科學方法製成，具有預防、治療、診斷、康復等作用的藥物。其藥效之發揮，係以藥材之品質、製法、劑型、用法等因素為依歸。中藥之發展，應以科學為基礎，以傳統為根基，以創新為動力，以安全為前提，以有效為標準，以廉價為原則，以服務為宗旨，以健康為目標，以和諧為境界，以繁榮為追求，以發展為動力，以進步為方向，以創新為靈魂，以誠信為基石，以責任為擔當，以服務為宗旨，以健康為目標，以和諧為境界，以繁榮為追求，以發展為動力，以進步為方向，以創新為靈魂，以誠信為基石，以責任為擔當。

23. 臺灣中藥公會關於「中藥」的定義如下：中藥，係指以天然藥材，經科學方法製成，具有預防、治療、診斷、康復等作用的藥物。其藥效之發揮，係以藥材之品質、製法、劑型、用法等因素為依歸。中藥之發展，應以科學為基礎，以傳統為根基，以創新為動力，以安全為前提，以有效為標準，以廉價為原則，以服務為宗旨，以健康為目標，以和諧為境界，以繁榮為追求，以發展為動力，以進步為方向，以創新為靈魂，以誠信為基石，以責任為擔當。

臺灣中藥公會關於「中藥」的定義如下：中藥，係指以天然藥材，經科學方法製成，具有預防、治療、診斷、康復等作用的藥物。其藥效之發揮，係以藥材之品質、製法、劑型、用法等因素為依歸。中藥之發展，應以科學為基礎，以傳統為根基，以創新為動力，以安全為前提，以有效為標準，以廉價為原則，以服務為宗旨，以健康為目標，以和諧為境界，以繁榮為追求，以發展為動力，以進步為方向，以創新為靈魂，以誠信為基石，以責任為擔當。

臺灣中藥公會關於「中藥」的定義如下：中藥，係指以天然藥材，經科學方法製成，具有預防、治療、診斷、康復等作用的藥物。其藥效之發揮，係以藥材之品質、製法、劑型、用法等因素為依歸。中藥之發展，應以科學為基礎，以傳統為根基，以創新為動力，以安全為前提，以有效為標準，以廉價為原則，以服務為宗旨，以健康為目標，以和諧為境界，以繁榮為追求，以發展為動力，以進步為方向，以創新為靈魂，以誠信為基石，以責任為擔當。

① 代數基本定理

1. 證明

設 $f(x)$ 為一非零多項式，其係數均為複數。由代數基本定理可知， $f(x)$ 在複數域中至少有一個根 α_1 。於是， $f(x)$ 可被 $(x - \alpha_1)$ 整除。設 $f(x) = (x - \alpha_1)g_1(x)$ ，其中 $g_1(x)$ 為一非零多項式。若 $g_1(x)$ 為常數，則 $f(x)$ 已分解為一次因式之乘積。若 $g_1(x)$ 非常數，則可繼續對 $g_1(x)$ 進行分解。由於 $f(x)$ 的次數有限，故經過有限步後， $f(x)$ 必可分解為一次因式之乘積。此即代數基本定理。

2. 代數基本定理的推論

代數基本定理的推論如下：

- (1) 任何非零多項式在複數域中至少有一個根。
- (2) 任何非零多項式在複數域中可分解為一次因式之乘積。
- (3) 任何非零多項式在複數域中可分解為一次因式之乘積。

(4) 任何非零多項式在複數域中可分解為一次因式之乘積。

$$f(x) = (x - \alpha_1)^{m_1} \cdots (x - \alpha_k)^{m_k}$$

(5) 任何非零多項式在複數域中可分解為一次因式之乘積。

$$f(x) = (x - \alpha_1)^{m_1} \cdots (x - \alpha_k)^{m_k}$$

3. 代數基本定理的證明

代數基本定理的證明如下：設 $f(x)$ 為一非零多項式，其係數均為複數。由代數基本定理可知， $f(x)$ 在複數域中至少有一個根 α_1 。於是， $f(x)$ 可被 $(x - \alpha_1)$ 整除。設 $f(x) = (x - \alpha_1)g_1(x)$ ，其中 $g_1(x)$ 為一非零多項式。若 $g_1(x)$ 為常數，則 $f(x)$ 已分解為一次因式之乘積。若 $g_1(x)$ 非常數，則可繼續對 $g_1(x)$ 進行分解。由於 $f(x)$ 的次數有限，故經過有限步後， $f(x)$ 必可分解為一次因式之乘積。此即代數基本定理。

○ 収用交換等の 5,000 万円控除の適用要件

1 特例の内容

収用交換等の 5,000 万円控除の特例は、収用事業により資産を譲渡したこと等次の要件を満たした場合に限り適用できます（措法 33 の 4①, ③）。

- ① 土地収用法などの特定の法律の規定、もしくは収用を背景とした売買契約などにより土地や建物等が公共事業のために収用、買取り、消滅、交換、取壊し、除去又は使用（以下「買取り等」という。）されたこと。
- ② 資産の譲渡が、収用等の事業者（以下「公共事業施行者」という。）から最初に買取り等の申出のあった日から 6 か月を経過した日までに行われていること。
- ③ その年中に、買取り等をされた資産のいずれについても、収用交換等の特例（措法 33, 33 の 2）の適用を受けないこと。
- ④ 資産の譲渡が、公共事業施行者から買取り等の申出を最初に受けた者によって行われていること（措法 33 の 4③3）。

公共事業施行者から最初に買取り等の申出を受けた者以外の者が収用交換による譲渡を行った場合、特例の適用はできません。ただし、最初に買取り等の申出を受けた者が死亡したことにより、その財産を相続又は遺贈（死因贈与を含む）で取得した者は収用交換等の 5,000 万円控除の特例の適用ができます（措法 33 の 4③、措通 33 の 4-6）。

租税特別措置法第 33 条の改正に伴い、配偶者居住権及び敷地利用権に対して収用交換があった場合、5,000 万円控除の特例が追加適用されることとなりました（措法 33 の 4①）

2 買取り等の申出の日とは

収用交換等の 5,000 万円控除の特例は最初に買取り等の申出のあった日から 6 か月以内に譲渡しない場合は適用を受けることができません。この、買取り等の申出の日とは法令上特に規定が設けられていません。そのため、買取り等の申出の日がいつなのかを、事実上の問題として個々に判定しなければならないこととなります。通常の用地買収では、公共事業施行者が、資産の所有者に対して「買取り資産を特定し」「資産の対価を明示して」「買取り等の意思表示を初めてした日」のことをいいます（2006 年 12 月 22 日東京地裁）。

実務的には、公共事業施行者との買取り交渉の中で明示されることと、申告にあたっては、公共事業施行者から交付される「公共事業用資産の買取り等の申出証明書」に買取り等の申出年月日が記載されているため、あまり問題となりません。

○ 特例の適用年他

1 控除額の限度額

特別控除は収用等を受けた資産の譲渡所得から 5,000 万円を限度として控除できます。譲渡所得が 5,000 万円に満たない場合は、その金額が限度です。

所得税の特別控除の限度額は 5,000 万円である。同一年中に収用が 2 以上あった場合でも、特別控除は 5,000 万円が限度額です。居住用財産の 3,000 万円控除の特例（措法 35）、特定土地区画整理事業等の 2,000 万円控除の特例（措法 34）、特定住宅地造成事業等の 1,500 万円控除の特例（措法 34 の 2）、特定の土地等の 1,000 万円控除の特例（措法 35 の 2）及び農地保有合理化等の 800 万円控除の特例（措法 34 の 3）の対象となるものが重複する場合、その年分の特別控除額は 5,000 万円が限度となります（措法 36）。

2 5,000 万円控除の特例と課税繰延べの特例の適用関係

最初に取り等の出のあつた日から 6 か月を経過した日までに譲渡した資産と同日後に譲渡した資産とがあるなど、収用交換等の 5,000 万円控除の特例が受けられる資産と受けられない資産とがある場合、その受けられる資産に収用交換等の 5,000 万円控除の特例の適用を受けたときは、特例が受けられない資産については、措置法第 33 条《収用等に伴い代替資産を取得した場合の課税の特例》及び第 33 条の 2《交換処分等に伴い資産を取得した場合の課税の特例》の規定は適用されません（措通 33 の 4-1）。

3 複数回にわたって収用があつた場合

最初に取り等の出のあつた日から 6 か月を経過した日までに譲渡した資産と同日後に譲渡した資産とがあるなど、収用交換等の 5,000 万円控除の特例が受けられる資産と受けられない資産とがある場合、その受けられる資産に収用交換等の 5,000 万円控除の特例の適用を受けたときは、特例が受けられない資産については、措置法第 33 条《収用等に伴い代替資産を取得した場合の課税の特例》及び第 33 条の 2《交換処分等に伴い資産を取得した場合の課税の特例》の規定は適用されません（措通 33 の 4-1）。

一の収用等の事業について、2 以上の資産を年をまたがって 2 回以上に分けて資産を譲渡したときは、最初の年の譲渡資産に限りこの特例が適用できません（措法 33 の 4③二）。特別控除額 5,000 万円は取り等の出があつて 6 か月以内に譲渡した場合、常に適用できるわけではないこと、連年適用ができないことに注意します。

○ 1 年目に 5,000 万円控除の特例を適用した場合、2 年目以降は 5,000 万円控除の特例は適用できない。ただし、2 年目以降は収用代替の特例が適用できる。

- 1年目に収用代替の特例を適用した場合、2年目以降は5,000万円控除の特例は適用できない。ただし、2年目以降は収用交換等の特例が適用できる。
上記の適用関係を表示すれば次のとおりです。

▼ A事業のみの場合

適用年	選択適用	
第1年目	5,000万円控除	収用代替
	(選択適用)	
↓	↔	
第2年目	収用代替	収用代替

▼ A事業及びB事業同一年中にある場合 (ABの合計額について)

適用年	選択適用	
第1年目	5,000万円控除	収用代替
	(選択適用)	
↓	↔	
第2年目	収用代替	収用代替

▼ A事業が第1年目、B事業が第2年目にある場合

適用年	選択適用	
第1年目	A事業 5,000万円控除	A事業 収用代替
	(選択適用)	
↓	↔	
第2年目	選択①	A、B事業 収用代替
	選択②	B事業 5,000万円控除

4 優良住宅地の造成等の税率の特例との併用適用

長期保有の土地等の収用により譲渡所得の金額から 5,000 万円控除をしてもなお所得が生じている場合、その所得に対して、優良住宅地の造成等の税率の特例の適用ができないことに注意します（措法 31 の 2②）。

優良住宅地の造成等の税率の特例は国や地方公共団体に対する譲渡に適用できるため、収用による譲渡にも適用できると誤解しやすい。また、収用交換等の 5,000 万円控除の特例と優良住宅地の造成等の税率の特例とは平成 15 年分まで併用適用できたのでとりわけ注意します。

居住用財産の 3,000 万円控除の特例は軽課税率と併用適用できるため勘違いしそうな取扱いです。譲渡所得が 7,000 万円の場合を想定します。

居住用財産の譲渡 (措法 31 の 3、35①)		収用による譲渡 (措法 31 の 2、措法 33 の 4)	
譲渡所得	7,000 万円	譲渡所得	7,000 万円
特別控除	3,000 万円	特別控除	5,000 万円
譲渡所得	4,000 万円	譲渡所得	2,000 万円
-----		-----	
税額の計算 軽課税率（譲渡所得 6,000 万円まで 10%） 適用可		税額の計算 軽減税率（譲渡所得 2,000 万円まで 10%） 適用不可	

5 申告

この特例を適用した場合においてもなお確定申告書を提出しなければならない者については、収用証明書等を添付して申告します。5,000 万円控除は、確定申告が要件となっていません。

ただし、次の点に留意します。

- ・確定申告をする者は、譲渡所得の計算及び各種証明書を添付する。
- ・収用は対価補償以外に一時所得の対象となる経費補償があることが多い。

一時所得の申告をする場合は、特例適用の申告をする必要がある。

- ・一時所得の 50 万円の特別控除以内であれば申告の必要がない、

文中、意見にわたる部分は、執筆者の個人的意見であることをお断りします。
引用税法や文献等に表示したアンダーラインやその他の表示は、解説のために執筆者が付したものです。また、引用元の記載のない図表等は執筆者が作成したものです。

本レジュメの大半は講師著「不動産の売却にかかる譲渡所得の税金（第2版）」（税務経理協会）から抜粋したものです。

講師（執筆者） 税理士 武田秀和

講師紹介

【略歴】

1975年（昭和50年）3月 中央大学法学部卒業
1975年（昭和50年）4月 東京国税局採用
以後、東京国税局資料調査課、東京派遣監察官室、浅草、四谷、杉並等各税務署資産課税部門に勤務
2008年（平成20年）8月 武田秀和税理士事務所開設（東京税理士会日本橋支部）

現在に至る

【主な著書】

『相続税の重要テーマ解説（仮題）』税務研究会（近著）
『贈与税の重要テーマ解説（仮題）』税務研究会（近著）
『小規模宅地等の特例 基本と事例でわかる税務（仮題）』税務経理協会（近著）
『不動産の売却にかかる譲渡所得の税金（第2版）』税務経理協会
『借地権 相続・贈与と譲渡の税務（3訂版）』税務経理協会（共著）
『譲渡所得の基礎 徹底解説』税務経理協会
『相続税調査はどう行われるか』税務経理協会
『一般動産・知的財産権、その他の財産の相続税評価ポイント解説』税務研究会
『遺産分割と遺贈の相続税実務ポイント解説』税務研究会
『土地評価実務ガイド（改訂版）』税務経理協会

【主な雑誌連載】

『税理士のための一般財産評価入門』週刊税務通信連載中

【主なDVD】

『災害発生前後の相続・贈与と土砂災害特別警戒区域内の土地の評価』
（一般社団法人）法律税金経営を学ぶ会
『上級者向け 借地権の大きな落とし穴』同上
『相続税・贈与税判断に迷う実務上の注意点』同上
『税理士がよく間違える譲渡所得の重要事項』同上
『相続財産の調査・確定の実務』(株)ビズアップ総研

【主なインタビュー記事、寄稿記事】

週刊文春、週刊エコノミスト、週刊東洋経済、週刊ダイヤモンド、週刊ポスト
週刊現代、月刊税務弘報、月刊税経通信

その他多数

このレジュメは、著作権法に規定する著作物です。
このレジュメの全部または一部の無断利用はご遠慮ください。