資産税　研修資料

令和５年分
申告にあたっての留意事項

目　　次

譲渡所得関係	・・・・・・・・・・	Ｐ．１～22
山林所得関係	・・・・・・・・・・	Ｐ．23
贈与税関係	・・・・・・・・・・	Ｐ．24～30
財産評価関係	・・・・・・・・・・	Ｐ．31～32

譲渡所得関係

項目	ポイント	留意事項	参考法令等
1　譲渡所得等			
(1)　譲渡所得総論	イ　法人に対する資産の贈与等	個人が、法人に対して、譲渡所得の基因となる資産を贈与した場合又は譲渡の時における価額の２分の１に満たない金額で譲渡した場合には、その時における価額に相当する金額により、譲渡があったものとみなされる。	所法 59 所令 169
	ロ　負担付贈与	負担付贈与があった場合には、贈与者が贈与財産をその負担額で有償譲渡したことになるため、消滅した債務の額で資産を譲渡したものとして譲渡所得が課税される。	
	ハ　資産の譲渡に関連して追加的に受ける一時金	譲渡した土地の実測面積が、公簿面積を上回ることが判明したことにより支払を受ける一時金、その他の資産の譲渡の対価であることが明らかな一時金は、土地を譲渡した年分の譲渡所得となる。	
(2)　譲渡所得の区分	分離課税と総合課税の区分	鉱業権、温泉を利用する権利、配偶者居住権、配偶者敷地利用権（当該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をいう。以下同じ。）、借家権、土石（砂）、金地金などの譲渡所得は総合課税となる。	措法 31、32 措通 31・32 共-1
(3)　収入金額	未経過固定資産税等に相当する額の支払を受けた場合	固定資産税等の賦課期日とは異なる日をもって土地建物の売買契約を締結するに際し、買主が売主に対して、未経過固定資産税等に相当する額を支払うことを合意する場合において、売主が支払を受けた未経過固定資産税等に相当する額は、譲渡所得の収入金額に算入される。	所法 36
(4)　取得費等	イ　概算取得費控除の特例	昭和 27 年 12 月 31 日以前から引き続き所有していた土地建物等を譲渡した場合における取得費は、収入金額の５％に相当する金額となる（当該金額が実際の取得費となる。）。 なお、昭和 28 年１月１日以後に取得した土地建物等の取得費についても、概算取得費控除の特例を適用しても差し支えない。	措法 31 の 4 措通 31 の 4-1

項目	ポイント	留意事項	参考法令等
	ロ　土地建物等以外の資産の概算取得費控除	土地建物等以外の資産（土石等、借家権及び漁業権等を除く。）についても収入金額の５％に相当する金額を取得費として差し支えない。	所通 38-16
	ハ　概算取得費控除と土地の造成費等	取得費を概算取得費により計算する場合には、収入金額の５％に相当する金額とするところ、譲渡した資産に造成費や改良費などの資本的支出があったとしても、当該資本的支出を別途、譲渡収入から控除することはできない。	所法 38 措法 31 の 4
	ニ　贈与、相続又は遺贈により取得した資産の取得費等	贈与、相続（限定承認に係るものを除く。）又は遺贈（包括遺贈のうち限定承認に係るものを除く。）により取得した資産（相続税法の規定により贈与又は遺贈により取得したとみなされるものを除く。）を譲渡した場合における譲渡所得の金額の計算については、その者が引き続きこれを所有していたものとみなされる。すなわち、贈与者又は被相続人の取得の日及び取得費を引き継ぐこととなる。 なお、概算取得費控除の特例を選択する場合を除き、贈与や相続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取得費に含まれる（他の所得の必要経費となるものを除く。）。	所法 60①
	ホ　所有権等を確保するために要した訴訟費用等	取得に関し争いのある資産につきその所有権等を確保するために直接要した訴訟費用、和解費用等の額は、その支出した年分の各種所得の金額の計算上必要経費に算入されたものを除き、資産の取得に要した金額となる。 なお、遺産分割の際に支払った訴訟費用・弁護士費用は、取得費に算入することはできない。	所通 38-2
	ヘ　土地・建物を一括して取得してい	購入時の契約において土地と建物の価額が区分されている場合には、その価額により区分する。 なお、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、その建物に係る消費税額	

項目	ポイント	留意事項	参考法令等
	る場合の建物の取得費	が分かるときには、当該消費税額を消費税率で割り戻して建物の取得費を計算することができる。 また、購入時の契約書上、土地と建物の価額が区分されていない場合は、原則として、土地と建物の時価の割合で区分するが、「建物の標準的な建築価額表」に基づき計算しても差し支えない。	
	ト　償却費相当額	建物の取得費の計算に当たっては、建物の取得価額から償却費相当額を控除するところ、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計額により、また、自己の居住用建物などの非業務用建物の場合は、建物の耐用年数の1.5倍の年数（１年未満の端数は切り捨てる。）に対応する旧定額法の償却率により計算する。	所法38② 所令85
	チ　配偶者居住権及び配偶者敷地利用権設定がされた建物及び敷地の取得費	配偶者居住権及び配偶者敷地利用権が消滅したときにおける譲渡所得の金額の計算上控除する取得費は「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）」を使用して計算する。	所法60② 所通60-3
	リ　資産の取得の日	資産の取得の日は、①他から取得した資産で農地以外の資産については、引渡しを受けた日又は譲受けに関する契約の効力発生の日、農地については、引渡しを受けた日又は譲受けに関する契約を締結した日、②自ら建設、製作又は製造をした資産については、当該建設、製作又は製造が完了した日、③他に請け負わせて建設、製作又は製造をした資産については、当該資産の引渡しを受けた日となる。 なお、引渡しを受けた日は、原則として譲渡代金の決済を了した日より後にはならない。 また、取得の日を選択できる場合には、いずれの日を選択しても差し支えない。	所通33-9

項目	ポイント	留意事項	参考法令等
	ヌ　取得契約の締結時に未完成の家屋の取得の日	他から取得する家屋で、その取得に関する契約の締結時において建設が完了していないもの（例えば、モデルルームだけが存在する段階でのマンション、建築中である建売住宅）の取得の日は、当該家屋の完成の日以後となる。	所通 33-9
	ル　改良、改造等を行った資産の取得の日	取得後に改良、改造等を行った土地建物等の取得の日は、その改良、改造等の時期にかかわらず、当該土地建物等を取得した日となる。	措通 31・32 共-6
	ヲ　過去に買換え等の特例の適用を受けた資産の取得の日	過去に買換え等の特例の適用を受けた資産の取得の日は、旧資産の取得の日を引き継ぐものと実際の取得の日となるものがある。 ○　旧資産の取得の日を引き継ぐ特例 所法 58、措法 33、33 の２、33 の３、37 の６① ○　旧資産の取得の日を引き継がない特例 措法 36 の２、36 の５、37、37 の４、37 の５、37 の８	措令 20③ 措通 31・32-5
(5)　譲渡費用	農地転用決済金等	土地改良区内にある農地を農地以外に転用して譲渡する場合、土地改良区へ支払う一定の「農地転用決済金等」は譲渡費用となる。	平 19.6.22 課資 3-7 個別通達

項目	ポイント	留意事項	参考法令等
2　各種の特例			
(1)　固定資産の交換の特例	宅地と雑種地との交換	交換取得資産を、交換譲渡資産の譲渡直前の用途と同一の用途に供したかどうかは、登記上の地目ではなく、その土地の現況及び利用状況により判定する。 宅地とは、一般に建物の敷地となっている土地をいうが、青空駐車場など空地であっても、その土地が市街化区域内にあり、周辺の土地の利用状況及び当該土地の現況、利用状況からみて、いつでも建物を建設できる状態にあるときは、その用途は宅地として取り扱うことができる。	所通 58-6
(2)　保証債務を履行するために譲渡した場合の特例	債務を保証した際、既に債務者が資力を喪失している場合	債務を保証した際、既に債務者が資力を喪失しており、保証債務を履行しても求償権を行使することができないことが明らかである場合には、保証債務という形式をとっていても、実質には債務の引受けや資財提供と認められるため、保証債務を履行するために資産を譲渡した場合の特例の適用を受けることはできない。	所法 64②
(3)　優良住宅地の造成等のための長期譲渡所得の課税の特例	イ　重複適用の排除	措法 31 の３、33、33 の２、33 の３、33 の４、34、34 の２、34 の３、35、35 の２、35 の３、36 の２、36 の５、37、37 の４、37 の５、37 の６、37 の８の規定の適用を受ける場合は、これらの特例と重複して、この特例を適用することができない。	措法 31 の 2①、31 の 3①
	ロ　物納により生じた過誤納金	土地を相続税の物納に充てた場合に生じた過誤納金については、物納財産が長期保有の土地等である場合に、国に対する土地の譲渡として軽減税率の特例を適用することができる。	措法 31 の 2②一
	ハ　「宅地の造成」の意義	措法 31 の２②十三、十四に規定する「宅地の造成」とは、「土地の区画形質の変更」を伴う行為をいい、例えば、既存宅地の譲渡など「土地の区画形質の変更」を伴わないものは「宅地の造成」には該当しない。	措法 31 の 2②、十三、十四、都市計画法４⑫

項目	ポイント	留意事項	参考法令等
(4)　収用等に伴い代替資産を取得した場合の課税の特例	重複適用の排除	措法31の２、31の３、31の３、33の２、33の３、33の４、34（一部）、34の２（一部）、35①、35③、35の２、35の３、36の２、36の５、37及び37の５、37の６（一部）の規定の適用を受けるときは、この特例を適用することはできない。	
(5)　収用等の場合の特別控除の特例	イ　控除の順序	収用等をされた資産が２種類以上の場合は、特別控除額を次の順序で控除する。 ①　分離短期譲渡所得（一般分）の金額 ②　分離短期譲渡所得（軽減分）の金額 ③　総合課税の短期譲渡益の金額 ④　総合課税の長期譲渡益の金額 ⑤　山林所得金額 ⑥　分離長期譲渡所得（一般分）の金額 ⑦　分離長期譲渡所得（軽課分）の金額	措令22の4
	ロ　同一年中に２以上の収用事業があった場合	同一年中に２以上の収用事業のために資産を譲渡し、一部の事業について措法33の代替の特例を適用したときは、残る事業について5,000万円の特別控除の特例を適用することはできない。	措法33の4①
	ハ　連年適用の排除	同一の収用等に係る事業につき資産の収用等による譲渡が２以上あった場合において、これらの譲渡が２以上の年にわたってされたときは、当該資産のうち、最初に当該譲渡があった年において譲渡された資産以外の資産については、この特例は適用できない。	措法33の4③二
	ニ　重複適用の排	措法31の２、33、33の２、33の３、34（一部）、34の２（一部）、35①、35②、35の２、35の	

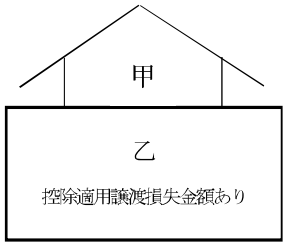
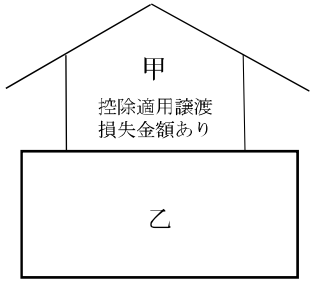
項目	ポイント	留意事項	参考法令等
	除	３、36の２、36の５、37、37の４、37の５及び37の６（一部）の規定の適用を受けるときは、この特例を適用することはできない。	
(6) 居住用財産を譲渡した場合の特別控除の特例	イ 特例の適用を受けることができる者	居住していた時点において所有権を有していた者が譲渡を行った場合に特例の適用対象となる。したがって、譲渡者が親の名義の家屋に居住した後に転居した場合、転居後に所有権を取得したとしても特例適用の対象とならないことに留意する。 また、居住用家屋とその敷地の所有者が異なる場合は、家屋の所有者の特別控除額が3,000万円に満たない場合に限り、一定の要件を具備した敷地の所有者も特別控除の残額について特例を適用することができる。 なお、当該家屋の所有者が当該家屋の譲渡について措法41の５①又は同法41の５の２①の適用を受ける場合は、その敷地の所有者については当該敷地の譲渡について措法35①の規定の適用を受けることができない。	措通35-4及び注書3
	ロ 重複適用の可否	居住用財産の軽減税率の特例（措法31の３）は、措法35①又は措法33の４と重複して適用することができるが、所法58、措法31の２、33、33の２、33の３、35の３、36の２、36の５、37、37の４、37の５、37の６及び37の８と重複して適用することはできない。 また、土地・建物を譲渡した場合、建物を措法35①、土地を措法33の４とそれぞれ違う特例を適用することはできない。	
	ハ 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特例	措法36の２及び36の５の適用に当たっては、譲渡資産の対価の額（前３年以内に当該譲渡資産と一体として当該個人の居住の用に供されていた家屋又は土地等の譲渡があった場合においては、その譲渡価額等を加算した額）が１億円以下である場合に限り適用することができる。	措法36の２①、③、④、36の５ 措令24の２⑧、⑨

<table>
<tr><th>項目</th><th>ポイント</th><th>留意事項</th><th>参考法令等</th></tr>
<tr><td></td><td>ニ　住宅借入金等特別控除の適用の可否</td><td>令和５年分の確定申告において、旧居住用財産について譲渡所得の課税の特例を適用する場合、現居住用財産又は新たに取得する居住用財産に係る住宅借入金等特別控除の適用の可否については、次のとおりとなる。
<table>
<tr><th>Ｒ２</th><th>Ｒ３</th><th>Ｒ４</th><th>Ｒ５</th><th>Ｒ６</th><th>Ｒ７</th><th>Ｒ８</th></tr>
<tr><td>△</td><td>△</td><td>△</td><td>◎×</td><td>×</td><td>×</td><td>○※</td></tr>
</table>
◎：旧居住用財産について譲渡所得の課税の特例（注）を適用
○：住宅借入金等特別控除の適用可
※　令和５年に下記（注）の特例の適用を受けた場合に、住宅借入金等特別控除を適用する場合については新たに取得した年分が令和８年分以降であれば適用が可能となる
×：住宅借入金等特別控除の適用否
△：住宅借入金等特別控除の適用否となるため、修正申告書等の提出が必要
（注）特例の主なものは、次のとおりである。
措法 31 の３（居住用財産の軽減税率の特例）
措法 35①（居住用財産の特別控除の特例）
措法 36 の２（特定の居住用財産の買換えの特例）</td><td>措法 41㉒、㉓
措法 41 の 3</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>住宅借入金等特別控除の対象となる家屋を居住の用に供した個人が、その居住の用に供した日の属する年、その前年、前々年又は翌年以後３年以内の各年中に旧居住用財産について譲渡所得の課税の特例を適用した場合、住宅借入金等特別控除の対象となる各年分の所得税については、住宅借入金等特別控除を適用しない。
また、住宅借入金等特別控除を適用していた場合、住宅借入金等特別控除の対象となる家屋を居住の用に供した年の翌年以後３年以内の各年中に旧居住用財産について譲渡所得の課税の特例を適</td><td>措法 41㉒、㉓
措法41の３①</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>項目</th><th>ポイント</th><th>留意事項</th><th>参考法令等</th></tr>
<tr><td></td><td></td><td>用する場合は、住宅借入金等特別控除の適用ができないことから修正申告等の提出が必要となる。</td><td></td></tr>
<tr><td></td><td>ホ　認定住宅の新築等をした場合の所得税額の特別控除との重複適用の可否</td><td>「認定住宅の新築等をした場合の所得税額の特別控除」と「居住用財産の譲渡に係る譲渡所得の課税の特例」との重複適用の関係については、次表のとおりである。
<table>
<tr><th>区分</th><th>認定住宅の新築等をした場合の所得税額の特別控除（措法 41 の 19 の４）</th><th>（参考）住宅借入金等特別控除（措法 41～41 の３）</th></tr>
<tr><td>措法 31 の３①</td><td>×
重複適用不可</td><td>×
重複適用不可</td></tr>
<tr><td>措法 35①</td><td>×
重複適用不可</td><td>×
重複適用不可</td></tr>
<tr><td>措法 36 の２</td><td rowspan="3">○
重複適用可</td><td rowspan="3">×
重複適用不可</td></tr>
<tr><td>措法 36 の５</td></tr>
<tr><td>措法 37 の５</td></tr>
<tr><td>措法 41 の５</td><td rowspan="2">○
重複適用可</td><td rowspan="2">○
重複適用可</td></tr>
<tr><td>措法 41 の５の２</td></tr>
</table>
（注）認定住宅とは認定長期優良住宅又は認定低炭素住宅をいう。</td><td>措法 41 の 19 の 4⑪、⑫、⑬</td></tr>
<tr><td>(7)　被相続人の居住用財産を譲渡した場合の特別控除の特例</td><td>イ　特例の適用を受けることのできる者</td><td>措法 35③に規定する「相続又は遺贈による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」とは、相続又は遺贈により、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相続人（包括受遺者を含む。）に限られるから、相続又は遺贈により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相続人は含まれない。</td><td>措法 35③
措通 35-9</td></tr>
</table>

項目	ポイント	留意事項	参考法令等
	ロ　被相続人居住用家屋の範囲	平成 31 年４月１日以後に行う譲渡から、適用対象となる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範囲に、老人ホーム等への入所等により相続開始の直前において当該被相続人の居住の用に供されていなかった場合が追加された。 被相続人が主として居住の用に供していた家屋とは、母屋のほか、別棟の離れ、倉庫、車庫などがその一団の土地にあった場合には、措令 23⑧の規定により、それらのうち、被相続人が主として、その居住用に供していたと認められる一の建築物、つまり母屋のみが被相続人居住用家屋に該当する。	措法 35④ 措通 35-10 措通 31 の 3-2 措令 23⑧
	ハ　対価の限度額	措法 35③の特例を受けようとする場合、この譲渡に係る対価の額の合計額（共有者がいる場合又は一部を譲渡した場合で他の譲渡と合わせた金額）が１億円を超えることとなった場合、この特例は適用できない。 この場合における譲渡に係る対価の額の合計額は、対象譲渡（※１）、適用前譲渡（※２）及び適用後譲渡（※３）の合計額をもって判断する。 ※１　対象譲渡 特例適用を受ける譲渡のこと ※２　適用前譲渡 適用前譲渡とは対象譲渡をした日の属する年の 12 月 31 日までの間に、その対象譲渡をした資産と相続の開始の直前において一体として被相続人の居住の用に供されていた一定の家屋又はその敷地の用に供されていた一定の土地等の譲渡をしている場合における、その譲渡をいう。 ※３　適用後譲渡 適用後譲渡とは居住用家屋取得相続人が特例の適用を受ける者の対象譲渡をした日の属する年の翌年１月１日からその対象譲渡をした日以後３年を経過する日の属する年の 12 月 31 日までの間に、適用前譲渡と同様の譲渡をした場合における、その譲渡をいう。	措法 35⑤、⑥ 措通 35-20

項目	ポイント	留意事項	参考法令等
	ニ　他の相続人等への通知及び居住用家屋取得相続人の範囲	措法35③の特例を受けようとする場合には、この特例を受けようとする者は、「居住用家屋取得相続人」に対して、対象譲渡をした旨、対象譲渡の日、その他参考になる事項を通知しなければならない。 この場合において、「居住用家屋取得相続人」とは、「当該相続又は遺贈による被相続人居住用家屋又は被相続人居住用家屋の敷地等の取得をした相続人」と定義されており、当該特例の適用を受けることができる者（「当該相続又は遺贈による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」）とは、その範囲が異なっている。	措法35⑦ 措通35-21
	ホ　相続財産に係る取得費加算の特例との重複適用の可否	当該特例と措法39（取得費加算の特例）とは重複適用できない。ただし、店舗併用住宅のように居住用部分と非居住用部分とから構成される家屋又は当該家屋の敷地の用に供されていた土地等である場合における当該特例と措法39との適用関係については、非居住用部分の譲渡のみ措法39の規定を受けるときは、当該居住用部分について、当該特例の適用は可能である。	措法35③ 措通35－8
	ヘ　共有の場合の特別控除額	共有で相続した被相続人の居住用財産を譲渡した場合の特別控除額については、共有者ごとに3,000万円までの特別控除の適用が認められる。	

<table>
<tr><th>項目</th><th>ポイント</th><th>留意事項</th><th>参考法令等</th></tr>
<tr><td>(8)　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等</td><td>イ　家屋と敷地の所有者が異なる場合の他の特例との適用関係</td><td>家屋と敷地の所有者が異なる場合において、敷地の所有者に係る損益通算及び繰越控除の特例（措法 41 の５、41 の５の２）と 3,000 万円の特別控除の特例（措法 35）との適用関係は、次のとおりとなる。
①　土地の所有者に係る損益通算及び繰越控除の適用の可否
 
（譲渡益）
500
（譲渡損失）
△2,000
<table><tr><td>甲</td><td>35 条①</td><td>41 条</td></tr><tr><td>乙</td><td>41 条の５</td><td>41 条の５</td></tr><tr><td>乙の判定</td><td>×</td><td>○</td></tr></table>②　土地の所有者に係る 3,000 万円の特別控除の適用の可否
 
（譲渡損失）
△1,000
（譲渡益）
2,000
<table><tr><td>甲</td><td>41 条の５</td><td>41 条</td></tr><tr><td>乙</td><td>35 条①</td><td>35 条①</td></tr><tr><td>乙の判定</td><td>×</td><td>○</td></tr></table>（注）①及び②の取扱いは、措法 41 の５を措法 41 の５の２に置き換えた場合でも同じである。

措法 41 の５又は 41 の５の２の適用を受ける居住用財産を譲渡した場合の譲渡損失の金額及び居住用財産以外の譲渡による分離課税の譲渡所得の金額がある場合の通算方法については、次のとおりとなる。</td><td>措通 41 の 5-11
措通 41 の 5 の 2-4
措通 35-4</td></tr>
</table>

項目	ポイント	留意事項	参考法令等
	ロ　他の譲渡所得との通算	分離短期譲渡所得　△5,000 分離長期譲渡所得　6,000 （居住用財産以外） 分離長期譲渡所得　△10,000 （居住用財産の譲渡損失） → 1,000 → 9,000	措法41の5⑦ 措法41の5の2⑦ 措令26の7⑧ 措令26の7の2⑥ 措通31・32共-3
	ハ　合計所得金額	措法41条の５及び同法41条の５の２を適用して繰り越された損失を所得の金額から控除する場合、各種所得控除の判定に係る合計所得金額は、当該損失の額を所得から控除する前の金額で判定する。	措法41の5⑫ 措法41の5の2⑫ 所法2①三十
(9)　低未利用土地等の譲渡した場合の特別控除の特例	イ　譲渡の対価の額	特例の対象となる譲渡は、令和２年７月１日以降の譲渡で、譲渡の対価の額が500万円（以下の①又は②に該当する場合は800万円）以下となる。 ①　市街化区域又は区域区分に関する都市計画が定められていない都市計画区域のうち用途地域が定められている区域 ②　所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法第45条第１項に規定する所有者不明土地対策計画を作成した市町村の区域（①に掲げる区域を除きます。）	措法35の3
	ロ　特例の適用を受けることができる者	措法35の３の特例を受けようとする者は、次の要件に該当することを市区町村長が確認した書類を申告書に添付する必要がある。 ①　当該土地等が都市計画法に定める都市計画区域内にあること	

項目	ポイント	留意事項	参考法令等
		② 当該土地等が土地基本法に定める低未利用土地等に該当すること ③ 当該土地等が当該譲渡の後に利用されていること又は利用される見込みであること ④ 当該土地等の所有期間が譲渡の年の１月１日において５年を超えていること	
	ハ 譲渡後の利用要件	令和５年度税制改正において、適用対象となる低未利用土地等の譲渡後の利用要件に係る用途から、いわゆるコインパーキングが除外された。	令和５年４月３日国土交通省通知
	ニ 共有者がいる場合	譲渡の対価の額は 500 万円（上記イ①又は②に該当する場合は 800 万円）以下に限られるが、２人以上の共有となっている土地等の場合の判断は、所有者ごとの譲渡の対価の額により判断する。 また、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で判断し、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当該低未利用土地等の譲渡の対価の額が 500 万円（上記イ①又は②の要件を満たす場合は 800 万円）を超えるかどうかにより判定する。	
(10) 特定の土地等の長期譲渡所得の特別控除の特例	特例の概要	個人が平成 21 年１月１日から平成 22 年 12 月 31 日までの間に取得した国内の土地等で、譲渡した年の１月１日において所有期間が５年を超えるものを譲渡した場合には、当該譲渡に係る長期譲渡所得の金額から、1,000 万円まで特別控除として控除することができる。	措法 35 の 2①
(11) 特定の居住用財産の買換えの場	買換資産の範囲	令和６年１月１日以後に個人の居住の用に供した又は供する見込みである建築後使用されたことのない家屋で特定居住用家屋(注1)に該当するものは、適用対象となる買換資産に該当しない。 また、特定居住用家屋に該当するもの以外のものであることを明らかにする書類(注2)を添付する	措法 36 の 2① 措法 36 の 5 措令 24 の 2③

項目	ポイント	留意事項	参考法令等
合の長期譲渡所得の課税の特例		必要がある。 （注）１　特定居住用家屋とは、住宅の用に供する家屋でエネルギーの使用の合理化に資する住宅の用に供する家屋として国土交通大臣が財務大臣と協議して定める基準（省エネ基準）に適合するもの以外のもので、次の①又は②に掲げる要件のいずれにも該当しないものをいう。 ① 当該家屋が令和５年12月31日以前に建築基準法第６条第１項の規定による確認を受けているものであること。 ② 当該家屋が令和６年６月30日以前に建築されたものであること。 【参考】  ※1「省エネ基準に適合する家屋」とは、建築後使用されたことのない家屋で、評価方法基準第５の５－１(3)の等級４以上の基準（評価方法基準第５の５－１(3)ハに規定する結露の発生を防止する対策に関する基準を除く。）及び評価方法基準第５の５－２(3)の等級４以上の基準に適合するものを示す。 ２「その他の家屋」とは、建築後使用されたことのない家屋で、省エネ基準に適合する住宅以外のものを示す。	一イ 措規 18 の 4⑥ 措法 41㉕ 措令 26㉔㊲ 令和 4 年国土交通省告示第 456 号

<table>
<tr><th>項目</th><th>ポイント</th><th>留意事項</th><th>参考法令等</th></tr>
<tr><td></td><td></td><td>２　下表の①から⑤までに掲げる書類のいずれかを提出する必要がある。
<table><tr><td>①</td><td colspan="2">確認済証の写し又は検査済証の写し（令和５年12月31日以前に確認を受けたことを証するものに限る。）</td></tr><tr><td>②</td><td colspan="2">登記事項証明書（令和６年６月30日以前に建築されたことを証するものに限る。）</td></tr><tr><td>③</td><td colspan="2">住宅用家屋証明書（特定建築物用）</td></tr><tr><td>④</td><td>Ａ及びＢの書類</td><td>Ａ　低炭素建築物新築等計画の認定通知書の写し
Ｂ　住宅用家屋証明書（その写し）又は認定低炭素住宅建築証明書</td></tr><tr><td>⑤</td><td colspan="2">住宅省エネルギー性能証明書又は建設住宅性能評価書の写し（ＺＥＨ水準省エネ住宅又は省エネ基準適合住宅に該当することを証するものに限る。）</td></tr></table></td><td>措規 18 の 21 ⑧一チ
令和４年国土交通省告示第 422 号、第 455 号</td></tr>
<tr><td>⑿　特別控除額の限度</td><td>特別控除額の累積限度額等</td><td>２以上の特別控除の特例の適用を受ける場合、特別控除額の累積限度額は 5,000 万円であるが、その特別控除額の控除順序は、次のとおりである。
①　収用交換等の場合の 5,000 万円控除
②　居住用財産を譲渡した場合の 3,000 万円控除
③　特定土地区画整理事業等のために土地等を譲渡した場合の 2,000 万円控除
④　特定住宅地造成事業等のために土地等を譲渡した場合の 1,500 万円控除
⑤　特定の土地等の長期譲渡所得の 1,000 万円控除
⑥　農地保有合理化等のために農地等を譲渡した場合の 800 万円控除
⑦　低未利用土地等を譲渡した場合の 100 万円控除
（注）　同一年中に自己の居住用財産と被相続人居住用財産の譲渡があった場合の 3,000 万円控除の適用に当たりこれらの譲渡に係る分離短期譲渡所得又は分離長期譲渡所得の区分が同じである場合は被相続人居住用財産の譲渡に対応する金額から先に特別控除額を控除する。</td><td>措法 36
措令 24
措通 36-1

措通 35-7</td></tr>
</table>

項目	ポイント	留意事項	参考法令等
⑬　相続財産に係る譲渡所得の課税の特例（取得費加算の特例）	イ　代償金を支払って取得した相続財産を譲渡した場合	譲渡資産の取得費に加算する相続税相当額の計算において、支払代償金を一定の計算により控除する必要がある。 $\text{確定相続税額} \times \dfrac{\text{譲渡した相続財産の相続税評価額B} - \text{支払代償金C} \times \dfrac{B}{A+C}}{\text{その者の相続税の課税価格（債務控除前）A}}$	措通 39-7
	ロ　同一年中に相続財産を２以上譲渡した場合	取得費に加算される相続税額は譲渡した資産ごとに計算を行う。	措通 39-5
⑭　国等に対して財産を寄附した場合の譲渡所得等の非課税	イ　承認申請書の提出期限	承認申請書の提出期限は寄附の日から４か月以内（その期間を経過する日前に、寄附した日の属する年分の所得税の確定申告書の提出期限が到来する場合には、その提出期限まで）となる。	措令 25 の 17
	ロ　譲渡所得が生じない場合	譲渡所得に起因する財産を公益法人等に寄附した場合に一定の承認要件を満たすものとして国税庁長官の承認を受けたときはこの所得税を非課税とするものであるから、譲渡所得が発生しない場合（寄附財産がたな卸資産である場合や譲渡益が発生しない場合など）は、本特例の対象外となる。	措法 40
⑮　その他	イ　合計所得金額	「措法 35①の特別控除の特例と措法 36 の２の買換えの特例の双方の特例の適用要件に該当する場合」や「措法 33 の４の特別控除の特例と措法 33 の代替の特例の双方の特例の適用要件に該当する場合」には、いずれの特例を選択したかにより合計所得金額が異なるため、所得控除における基礎控除等の適用が異なる。特に合計所得金額が影響する①公的年金控除額（最大 20 万円）、②配偶者（特別）控除額（最大 48 万円）、③寡婦・ひとり親控除額（最大 35 万円）及び④基礎控除額（最	所法 35④、80、81、83、83 の２、86

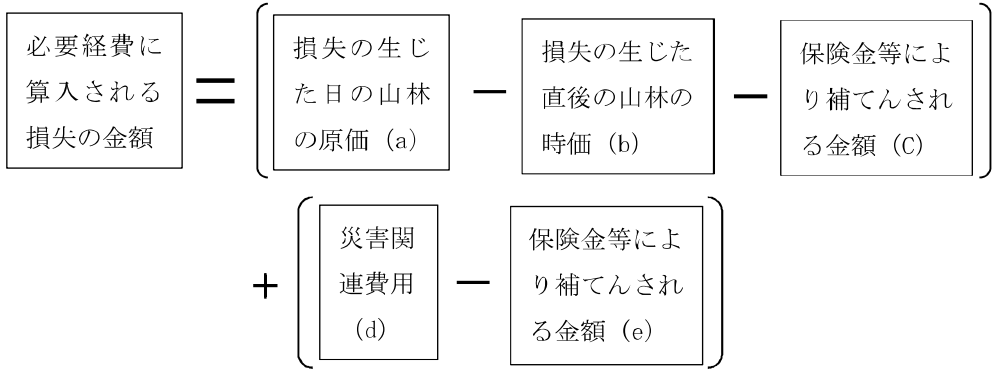
項目	ポイント	留意事項	参考法令等
		大48万円）については、特例適用後に所得控除額に誤りがないか確認する必要がある。 〈合計所得金額の判定〉 ○　措法35①及び同法33の４ 特例適用前（特別控除前）の差引金額 ○　措法36の２及び同法33 譲渡資産と買換（代替）資産を基に算出した特例適用後の譲渡所得金額	
	ロ　事業用資産を譲渡した場合	事業に使用していた建物（賃貸用や店舗用等）や機械、車両等の事業用資産の譲渡については、譲渡者が消費税の課税事業者である場合には、当該譲渡については消費税の課税売上げに該当し、消費税が課税されることになる。また、免税事業者であっても、譲渡をした年の翌々年には課税事業者に該当することとなる場合があることに留意する必要がある。	
３　株式等の譲渡	(1) 所得区分	株式等の譲渡所得は、上場株式等と一般株式等に区分されている。 また、株式等の譲渡による所得が、「事業所得」又は「雑所得」若しくは「譲渡所得」のいずれに該当するかは、当該株式等の譲渡が営利を目的として継続的に行われているかどうかにより判定するが、次の株式等の譲渡による所得については、譲渡所得として取り扱って差し支えない。 ①　上場株式等で所有期間が１年を超えるものの譲渡による所得 ②　一般株式等の譲渡による所得	措法37の10 措法37の11 所通23～35共-11 措通37の10・37の11共-2
	(2) 損益通算等	一般株式等の譲渡所得等と上場株式等の譲渡所得等の間での損益通算をすることはできないほか、次の点に留意する。 ①　上場株式等の譲渡所得内での通算並びに譲渡損益・償還差損益及び利子・配当・収益分配金等の間で損益通算をすることができる。 ②　上場株式等に係る利子所得については、申告不要制度又は申告分離課税制度を選択すること	措法37の11①、措法37の12の2①。措法3、措法8の4、8の5

項目	ポイント	留意事項	参考法令等
		ができる。 ③　上場株式等に係る配当所得は、申告不要制度又は申告分離課税若しくは総合課税を選択することができる。 ④　一般株式等の譲渡所得内での通算はできるが、譲渡損と利子・配当・収益分配金等の間での損益通算はできない。 ⑤　一般株式等に係る利子所得は源泉分離課税である。	措通 37 の 10・37 の 11 共-3
	(3) 取得費	有価証券の譲渡についても、収入金額の５％相当額を取得費として控除して差し支えない。	措通 37 の 10・37 の 11 共-13 所通 38-16
	(4) ストック・オプションの行使による株式の取得価額	ストック・オプションの行使により取得した株式を譲渡した場合の取得価額は、次のとおりである。 ①　税制適格ストック・オプションの場合 購入時の代価（ストック・オプション権利行使価額）。 なお、同一銘柄の株式のうちストック・オプション（税制適格）により取得した株式とそれ以外の株式がある場合には、銘柄が異なるものとして取得費を計算する。 ②　①以外のストック・オプションの場合 権利行使の日における所通 23～35 共-９により求めた価額	措令19の３〇19、〇21 所令 109①三 所通 48-２
	(5) 特定管理株式等が価値を失った場合の株式等に係る譲渡所得等の課税	特定管理口座（特定口座内保管上場株式等で上場株式等に該当しないこととなった内国法人の株式について、その特定口座から移管により保管の委託がされること、その他の一定の要件を満たす口座をいう。）において、上場株式等に該当しないこととなった日以後引き続き保管の委託がされているその株式について、株式としての価値を失ったことによる損失が生じた場合として一定の事実	措法 37 の 11 の２

項目	ポイント	留意事項	参考法令等
	の特例	が発生したときは、その株式を譲渡したこととみなし、かつ、その損失の金額として一定の方法により計算された金額を株式の譲渡をしたことにより生じた損失の金額とみなして、株式等に係る譲渡所得等の金額の計算上控除することができる。	
	(6) 源泉徴収選択口座において生じた所得の金額等を申告した場合の効果	源泉徴収選択口座において生じた所得又は損失の金額を株式等に係る譲渡所得等の金額に算入したところにより確定申告書を提出した場合には、その後において更正の請求又は修正申告により当該所得又は損失の金額を株式等の譲渡所得等の計算上除外することはできない。 また、源泉徴収選択口座において生じた所得又は損失の金額を除外したところにより確定申告書を提出した場合には、その後においてその者が更正の請求又は修正申告により当該所得又は損失の金額を株式等の譲渡所得等の計算上算入することはできない。	措法 37 の 11 の 5① 措通 37 の 11 の 5-4
	(7) 源泉徴収選択口座の譲渡損益の申告と配当所得等の申告	源泉徴収口座の譲渡所得等の黒字の金額とその源泉徴収口座の配当所得等の金額のいずれかのみを申告することができるが、源泉徴収口座の譲渡損失の金額を申告する場合には、その源泉徴収口座の配当所得等の金額も併せて申告しなければならない。 また、源泉徴収選択口座内の所得を申告するかしないかは、口座ごとに選択することができる。	措法 37 の 11 の 6⑩ 措通 37 の 11 の 5-2
	(8) 上場株式等に係る譲渡損失の損益通算及び繰越控除の範囲	上場株式等に係る譲渡損失の金額とは、上場株式等の証券業者への売委託など一定の譲渡により生じた損失に限られ、相対取引（金融商品取引業者等を介さない取引）により生じた損失については、繰越控除の特例を適用することはできない。	措法 37 の 12 の 2①、②
	(9) 上場株式等に係る譲渡損失の損益通算の順序	前年以前３年内の一の年において生じた上場株式等に係る譲渡損失（以下「繰越損失」という。）の金額を控除する場合、その年分の上場株式等に係る譲渡所得等の金額及び上場株式等に係る配当所得等の金額があるときは、繰越損失額は、まず上場株式等に係る譲渡所得等の金額から控除し、	措法 37 の 12 の 2①、⑥ 措法 8 の 4①

<table>
<tr><th>項目</th><th>ポイント</th><th>留意事項</th><th>参考法令等</th></tr>
<tr><td></td><td></td><td>なお控除しきれない損失の金額があるときは、上場株式等に係る配当所得等の金額から控除する。</td><td>措通 37 の 12 の 2-4</td></tr>
<tr><td></td><td>(10)　繰越損失を控除するための手続</td><td>翌年分以降の確定申告において、繰越損失を譲渡所得等の金額から控除するためには、次の手続が必要である。
①　上場株式等に係る譲渡損失が生じた年分の所得税につき譲渡損失の金額の計算に関する明細書等の添付がある確定申告書（期限後申告を含む。以下同じ。）を提出していること
②　譲渡損失が生じた年分の後の年において連続して（株式等の譲渡がない場合であっても）繰越控除用の付表を添付した確定申告書を提出していること
③　繰越控除を受ける年分の確定申告書に繰越控除を受ける金額の計算に関する明細書等を添付すること。
なお、合計所得金額が影響する各種所得控除については、繰越控除の適用前の金額をもって判定することに留意する。</td><td>措法 37 の 12 の 2③、⑦</td></tr>
<tr><td></td><td>(11)　株式等の譲渡所得及び配当所得に係る税率</td><td>株式等の譲渡所得及び配当所得に係る税率は次のとおりである。
＜上場株式等＞
<table>
<tr><td>譲渡所得等に係る税率</td><td>20％＋復興特別所得税</td><td>・所得税（15％）
・復興特別所得税（基準所得税額×2.1％）
・住民税（５％）</td></tr>
<tr><td>源泉徴収選択口座内調整所得金額に係る税率</td><td>20.315％</td><td>・所得税及び復興特別所得税（15.315％）
・住民税（５％）</td></tr>
<tr><td>配当等に係る源泉徴収税率</td><td>20.315％</td><td>・所得税及び復興特別所得税（15.315％）
・住民税（５％）</td></tr>
</table></td><td></td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>項目</th><th>ポイント</th><th>留意事項</th><th>参考法令等</th></tr>
<tr><td></td><td></td><td>＜一般株式等＞
<table><tr><td>譲渡所得等
に係る税率</td><td>20％＋復興特別所得税</td><td>・所得税（15％）
・復興特別所得税（基準所得税額×2.1％）
・住民税（５％）</td></tr><tr><td>配当等に係る
源泉徴収税率</td><td>20.42％</td><td>・所得税及び復興特別所得税（20.42％）</td></tr></table></td><td></td></tr>
<tr><td></td><td>⑿　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の特例（エンジェル税制）</td><td>特定中小会社が発行した特定株式を払込みにより取得した場合に、一定の要件の下で、その取得をした年分の株式等に係る譲渡所得の金額からその特定株式の取得に要した金額（その取得をした年分の株式等に係る譲渡所得等の金額が限度）が控除される。</td><td>措法 37 の 13</td></tr>
<tr><td></td><td>⒀　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の特例（エンジェル税制）</td><td>特定中小会社が発行した特定株式を払込みにより取得した場合に、当該中小会社の設立の日から上場等の日の前日までに当該特定株式の譲渡により生じた損失（当該特定株式を発行した株式会社が解散し、清算結了したこと等により価値を失ったため生じた損失を含む。）のうち、譲渡年分の譲渡所得の計算上控除してもなお控除しきれない金額について、一定の要件の下で翌年以後３年内の株式譲渡所得の金額から繰越控除できる。</td><td>措法 37 の 13 の 2①、④</td></tr>
<tr><td></td><td>⒁　その他</td><td>特定口座内保管上場株式等の譲渡以外の株式等の譲渡がないときは、特定口座年間取引報告書の添付をもって「株式等に係る譲渡所得等の金額の計算明細書」の添付に代えることができる。</td><td>措令 25 の 10 の 10⑦</td></tr>
</table>

項目	ポイント	留意事項	参考法令等
災害による損失	被災事業用資産の損失の金額	山林について災害による損失が発生した場合の当該損失の金額（保険金、損害賠償金その他これに類するものにより補てんされる金額を除く。）は、当該損失の生じた日の属する年分の山林所得の金額の計算上必要経費に算入される。 なお、必要経費の計算について、概算経費控除の特例の適用を受ける場合でも、当該損失の金額は概算経費率の外枠として必要経費に算入することができる。 また、その結果、当該年分の山林所得の金額が赤字となった場合には、他の所得と損益通算できるほか、これにより生じた損失の金額は、青色申告をしているか否かにかかわらず３年間の繰越控除の対象となる。 ＜被災事業用資産の損失の金額の計算式＞  （注）(a)－(b)－(c)<0 のときは、(a)－(b)－(c)=0 とし、(d)－(e)<0 のときは、(d)－(e)=0 として計算する。	所法 51③ 所法 70②、③ 所令 9、142、202、203 措法 30① 措通 30-3

項目	ポイント	留意事項	参考法令等
1　贈与税の税率	(1)　暦年課税における特例贈与財産の税率（特例税率）	直系尊属である贈与者から財産の贈与を受け、かつ、受贈者が贈与の年の１月１日において18歳以上である場合には、「特例税率」を適用して贈与税額を計算する。この「特例税率」の適用がある財産を「特例贈与財産」という。 また、特例税率の適用を受けない財産を「一般贈与財産」という。	措法70の２の5①、③
	(2)　直系尊属の範囲	措法 70 の２の５①に規定する直系尊属には、受贈者の養親及び当該養親の直系尊属は含まれるが、次に掲げるものは含まれない。 ①　当該特定受贈者の配偶者の直系尊属 ②　当該特定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、当該特定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 ③　当該特定受贈者が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	措通70の２の5-1
	(3)　添付書類	特例税率を適用するに当たって、課税価格（基礎控除及び配偶者控除後）が 300 万円を超える場合、受贈者の戸籍の謄本等その他の書類でその者の氏名、生年月日及びその者が贈与者の直系卑属に該当することを証するものを提出する必要がある。 なお、過去に特例税率の適用を受けた場合において、過去に戸籍の謄本又は抄本等を添付した申告書等を提出している場合には、申告書等を提出した税務署の名称及びその提出に係る年分を記載することによって、戸籍の謄本等の添付は不要となる。	措規23の５の5
	(4)　一般贈与財産と特例贈与財産の両方の贈与を受けたとき	贈与により両方の財産を取得した場合は、次の算式により贈与税額を計算する。 贈与税額＝Ａ＋Ｂ Ａ＝Ｃ×特例税率×（特例贈与財産の価額／合計贈与価額） Ｂ＝Ｃ×一般税率×（一般贈与財産の価額／合計贈与価額） ※　Ｃは基礎控除額及び配偶者控除額の控除後の課税価格をいう。	措法70の２の5③ 措通70の２の5-2

項目	ポイント	留意事項	参考法令等
	(5)　相続時精算課税の特例との適用関係	相続時精算課税適用者が特定贈与者から贈与により取得した財産については、特例税率の適用はない。	措法70の2の5⑤
3　配偶者控除の特例	店舗兼住宅等の持分の贈与があった場合の配偶者控除の適用部分	店舗併用住宅の家屋とその敷地の持分の贈与があった場合の配偶者控除の適用については、居住用部分から優先的に贈与したものとして取り扱う。 居住用家屋とその他の用に供されている家屋が別棟となっている一筆の敷地について持分の贈与があった場合には、この取扱いの適用はなく、居住用家屋の敷地に相当する部分についてのみ、配偶者控除の適用がある。	相通21の6-3
4　住宅取得等資金の贈与の非課税	(1)　特例の概要	令和４年１月１日から令和５年12月31日までの間に父母など直系尊属からの贈与により、住宅取得等資金を取得した場合において、一定の要件を満たすときは、贈与税が非課税となる（新非課税制度）。 また、平成21年分から令和３年分までの年分において、旧非課税制度（平成22・24・27・令和４年度の各税制改正前の住宅取得等資金の贈与税の非課税制度）の適用を受けている場合は、新非課税制度の適用を受けることはできない。	措法70の2 令和4年改正措法附則51③
	(2)　住宅取得等資金の非課税限度額	非課税限度額は、贈与を受けた者ごとに省エネ等住宅の場合には1,000万円まで、それ以外の住宅の場合には500万円までの住宅取得等資金の贈与が非課税となる。 （注）　省エネ等住宅とは、省エネ等基準（①断熱等性能等級４若しくは一次エネルギー消費量等級４以上相当であること、②耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）２以上若しくは免震建築物であること又は③高齢者等配慮対策等級（専用部分）３以上であることをいう。）に適合する住宅用の家屋であることにつき、一定の証明書などを贈与税の申告書に添付することにより証明されたものをいう。	措法70の2②六

項目	ポイント	留意事項	参考法令等
	(3)　住宅取得等資金の特例適用に係る所得制限	住宅取得等資金の贈与の非課税の特例を受けようとする年の受贈者の合計所得が2,000万円以下（新築等をする住宅用の家屋の床面積が40㎡以上50㎡未満の場合は、1,000万円以下）である場合に特例が適用できる。 この場合における、「合計所得金額」とは、次の①と②の合計額（総所得金額）に、退職所得金額、山林所得金額を加算した金額となる。また、給与所得者などで、確定申告が不要となる場合も、合計所得金額の計算は、上記の合計金額により判定する。 ①　事業所得、不動産所得、給与所得、総合課税の利子所得・配当所得、短期譲渡所得及び雑所得の合計額（損益通算後の金額） ②　総合課税の長期譲渡所得と一時所得の合計額（損益通算後の金額）の２分の１の金額 （注）１　申告分離課税の所得がある場合には、それらの所得金額（長（短）期譲渡所得については特別控除前の金額）の合計額を加算した金額となる。 ２　繰越控除（純損失、雑損失、居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失及び特定居住用財産の譲渡損失の繰越控除など）を受けている場合には、その適用前の金額となる。 ３　上場株式等について、特定口座の申告不要制度を選択した場合の、源泉徴収口座で生じた所得又は所得の計算上生じた損失の金額は合計所得金額の計算上は除く。	措法70の2②一
	(4)　住宅取得等資金の特例適用に係る面積要件	新築等の家屋の登記簿上の１棟の家屋全体の床面積が40㎡以上240㎡以下であり、かつ、その２分の１以上が居住用である場合に特例が適用できる。 なお、２人以上の者で共有されている家屋の床面積基準の判定についても、持分に対応する床面積で判断するのではなく、家屋全体の床面積で判断する。	措令40の4の2 措通70の2-5、70の2-6 措通70の3-6(2)

項目	ポイント	留意事項	参考法令等
	(5)　特例対象となる土地等の取得	特例対象となる土地等は、次に掲げる場合の区分に応じ次に掲げる土地等をいう。 イ　住宅用家屋の新築の場合 ①　住宅用家屋を新築する請負契約と同時に締結された売買契約によって取得した土地等 ②　住宅用家屋の新築請負契約の締結を条件とする売買契約によって取得した土地等 ③　住宅用家屋を新築する前に取得したその家屋の敷地の用に供されることとなる土地等 ロ　住宅用家屋の取得の場合 いわゆる建売住宅、分譲マンションの土地等。 なお、耐震基準に適合しない建築後使用されたことのある家屋を取得した場合に、一定の手続を行い、かつ、贈与を受けた日の属する年の翌年３月 15 日までに耐震改修によりその家屋が耐震基準に適合することとなったときは、当該家屋及び土地についても特例が適用できる。	措法 70 の 2⑦ 措通 70 の 2-3
	(6)　相続時精算課税の特例との適用関係	住宅取得等資金の金額が非課税限度額を超える場合、その超える部分については、暦年課税にあっては基礎控除額（110 万円）、相続時精算課税にあっては特別控除額（2,500 万円）を適用することができる。	相法 21 の 12 措法 70 の 2 措法 70 の 3
	(7)　所得税の住宅借入金等特別控除との適用関係	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の規定の適用を受ける場合であっても、住宅借入金等特別控除の規定の適用を受けることができるが、住宅借入金等特別控除の規定の適用を受ける金額の計算の基礎となる「住宅借入金等の金額の合計額」は、次の金額のうちいずれか低い金額となる。 ①　住宅の取得等に係る借入金の金額 ②　「住宅の取得等に係る対価の額」から住宅取得等　資金の贈与に係る金銭に相当する額を控除した額に相当する金額	措法 41⑤ 措通 41-23

項目	ポイント	留意事項	参考法令等
	(8)　ゆうじょ規定	住宅取得等資金の贈与の非課税の特例を適用する者が、贈与税の申告書を贈与税の申告期限内に提出しなかった場合には、住宅取得等資金の贈与の特例を適用することはできない。 なお、提出期限までに贈与税の申告書が提出されなかった場合におけるゆうじょ規定は設けられていない。	措通 70 の 2-15
5　相続時精算課税	(1)　贈与者及び受贈者の範囲	贈与により財産を取得した者がその贈与をした者の孫（その年の１月１日において、18 歳以上である者に限る。）である場合についても、相続時精算課税の適用を受けることができる。 また、相続時精算課税の適用要件である贈与者の年齢要件は 60 歳以上である。 なお、贈与により住宅取得等資金の取得した場合に、一定の要件を満たす場合には、贈与者の年齢が 60 歳未満であっても、相続時精算課税の適用を受けることができる。 （注）　年の中途において贈与者の推定相続人又は孫になった場合、推定相続人または孫になった時以後にその贈与者からの贈与により取得した財産については相続時精算課税の規定の適用を受けることができる（その時前の贈与については適用を受けることができない。）。	相法 21 の 9①、④ 措法 70 の 2 の 6①、②
	(2)　相続時精算課税選択届出書の提出	贈与により財産を取得した者が当該財産に係る相続時精算課税選択届出書を贈与税の申告書とともに贈与税の申告期限までに提出しなかった場合には、相続時精算課税の適用を受けることはできない。 なお、申告期限までに相続時精算課税選択届出書の提出がなかった場合におけるゆうじょ規定は設けられてない。	相通 21 の 9-3
	(3)　贈与の年の途中に贈与者が死亡した場合及び受贈者が申告期	贈与のあった年の途中で贈与者が死亡した場合、相続時精算課税の適用を受けようとする受贈者は、贈与を受けた年の翌年の３月 15 日又は相続の開始があったことを知った日の翌日から 10 か月を経過する日のいずれか早い日までに「相続時精算課税選択届出書」を贈与者の死亡に係る相続税の納税地の所轄税務署に提出する。	相法 21 の 9 相令 5③、④ 相法 21 の 18 相法 28②

項目	ポイント	留意事項	参考法令等
	限前に死亡した場合	また、受贈者が、相続時精算課税の適用を受けることができる場合に、その贈与を受けた年の翌年の３月 15 日以前に死亡し、「相続時精算課税選択届出書」を提出していなかったときは、受贈者の相続人はその死亡したことを知った日の翌日から 10 か月以内に「相続時精算課税選択届出書」を贈与税の申告書に添付して受贈者の納税地の所轄税務署に提出することができる。	相令５の７
	(4)　同一年中に同一の者から住宅取得等資金の贈与とそれ以外の贈与がある場合	住宅取得等資金の贈与について措法 70 の３の規定の適用を受ける者が、同一の者から同一年中に住宅取得資金の贈与前に住宅取得等資金以外の財産の贈与を受けた場合、当該住宅取得等資金以外の財産についても相続時精算課税が適用される。	措通 70 の 3-4（注）
	(5)　添付書類	令和元年度の税制改正により、令和２年１月１日以降の贈与における申告書の添付書類は、精算課税を新たに適用する場合、贈与を受けた者の戸籍謄本（抄本）等で①贈与を受けた者の氏名、生年月日、②贈与を受けた者が贈与者の推定相続人又は孫であることを確認できる書類のみとなった。	相規の一部を改正する省令附則２
６　個人の事業用資産についての贈与税の納税猶予（個人版事業承継税制）	制度の概要	中小企業における経営の承継の円滑化に関する法律の認定を都道府県知事から受ける一定の後継者である受贈者（「特例事業受贈者」という。）が、青色申告（正規の簿記の原則によるものに限る。）に係る事業（不動産貸付業等を除く。）を行っていた贈与者から、その事業に係る特定事業用資産のすべてを平成 31 年１月１日から令和 10 年 12 月 31 日までの贈与により取得をした場合には、その青色申告に係る事業の継続等、一定の要件の下、特例事業受贈者が納付すべき贈与税のうち、特例事業用資産に係る課税価格に対応する贈与税の納税が猶予され、特例事業受贈者が死亡した場合等には、その全部または一部が免除される。	措法 70 の６の８

項目	ポイント	留意事項	参考法令等
7　非上場株式等についての贈与税の納税猶予（法人版事業承継税制）	制度の概要	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等（「法人版事業承継税制」という。）は、後継者である受贈者が、中小企業における経営の承継の円滑化に関する法律（「円滑法」という。）の認定を受けている非上場会社の株式等を贈与により取得した場合において、その非上場株式等に係る贈与税について、一定の要件の下、その納税を猶予し、後継者の死亡等により、納税が猶予されている贈与税の納付が免除される制度である。	措法70の7
8　医療法人の持分放棄に係る経済的利益についての贈与税の納税猶予	制度の概要	認定医療法人の持分を有する者（贈与者）がその持分の全部又は一部の放棄をしたことにより、その認定医療法人の持分を有する他の者（受贈者）に贈与税が課される場合には、納付すべき贈与税のうち、その放棄により受けた経済的利益の価額に対応する贈与税については、一定の要件を満たすことにより、認定移行計画に記載された移行期限まで、その納税が猶予される。	措法70の7の9

<table>
<tr><th>項目</th><th>ポイント</th><th>留意事項</th><th>参考法令等</th></tr>
<tr><td>1　土地評価の原則</td><td>(1) 評価の区分</td><td>イ　原則
土地の価額は、次に掲げる地目の別に評価する。
宅地、田、畑、山林、原野、牧場、池沼、鉱泉地、雑種地
ロ　地目の判定
地目は、課税時期の現況によって判定する。</td><td>評通 7</td></tr>
<tr><td></td><td>(2)　評価単位</td><td>土地の価額は、次に掲げる評価単位ごとに評価し、土地の上に存する権利についても同様とする。
<table>
<tr><th>地　目</th><th>評　価　単　位</th></tr>
<tr><td>宅　地</td><td>１画地の宅地（利用の単位となっている１区画の宅地）ごと</td></tr>
<tr><td>農　地</td><td>１枚の農地（耕作の単位となっている１区画の農地）ごと</td></tr>
<tr><td>山　林</td><td>１筆の山林ごと</td></tr>
<tr><td>雑種地</td><td>利用の単位となっている一団の雑種地（同一の目的に供されている雑種地）ごと</td></tr>
</table>
（注）１　「１画地の宅地」は、必ずしも１筆の宅地からなるとは限らず、２筆以上の宅地からなる場合もあり、また、１筆の宅地が２画地以上の宅地として利用されている場合もある。
２　「１枚の農地」は、必ずしも１筆の農地からなるとは限らず、２筆以上の農地からなる場合もあり、また、１筆の農地が２枚以上の農地として利用されている場合もある。
３　市街地周辺農地、市街地農地及び生産緑地は、それぞれを利用の単位となっている一団の農地を評価単位とする。
４　市街地山林は、利用の単位となっている一団の山林を評価単位とする。
５　いずれの用にも供されていない一団の雑種地については、その全体を「利用の単位となっている一団の雑種地」とする。
６　市街化調整区域以外の都市計画区域で市街地的形態を形成する地域において、評通 82《雑種地の評価》の本文の定めにより評価する宅地と状況が類似する雑種地が２以上の評価単位により一団となっており、その形状、地積の大小、位置等からみてこれらを一団として評</td><td>評通 7-2</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>項目</th><th>ポイント</th><th>留意事項</th><th>参考法令等</th></tr>
<tr><td></td><td></td><td>価することが合理的と認められる場合には、その一団の雑種地ごとに評価する。</td><td></td></tr>
<tr><td>2　宅地の評価</td><td>正面路線の判定等</td><td>イ　正面と側方に路線がある宅地の正面路線は、原則、奥行価格補正の定めにより計算した１平方メートル当たりの価額の高い方の路線とする。
ロ　地区の異なる２の路線に接する宅地を評価する場合において、正面路線、側方路線及び裏面路線に適用すべき奥行価格補正率、側方路線影響加算率及び二方路線影響加算率については、正面路線の地区の率を適用して計算する。</td><td>評通 16</td></tr>
<tr><td>3　雑種地の評価</td><td>市街化調整区域内の雑種地の評価</td><td>雑種地（ゴルフ場用地、遊園地等用地、鉄軌道用地等を除きます。）の価額は、原則として、その雑種地の現況に応じ、その状況が類似する付近の土地について評価した１平方メートル当たりの価額を基とし、その土地とその雑種地との位置、形状等の条件の差を考慮して評定した価額に、その雑種地の地積を乗じて計算した金額によって評価する。
市街化調整区域内に存する雑種地を評価する場合における比準する地目の判定及び宅地の価額を基として評価する際に考慮する（法的規制等に係る）しんしゃく割合についての基本的な考え方は、次表のとおりである。
<table>
<tr><th>市街化の影響
弱→強</th><th>周囲（地域）の状況</th><th>比準地目</th><th>しんしゃく割合</th></tr>
<tr><td>弱</td><td>①純農地、純山林、純原野</td><td>農地比準、山林比準、原野比準</td><td></td></tr>
<tr><td></td><td>②①と③の地域の中間（周囲の状況により判定）</td><td rowspan="2">宅地比準</td><td>しんしゃく割合50%</td></tr>
<tr><td></td><td>③店舗等の建築が可能な幹線道路沿いや市街化区域との境界付近</td><td>しんしゃく割合30%</td></tr>
<tr><td>強</td><td></td><td>宅地価格と同等の取引実態が認められる地域（郊外型店舗が建ち並ぶ地域等）</td><td>しんしゃく割合０%</td></tr>
</table>
</td><td>評通 82</td></tr>
</table>

いわゆる「分譲マンション」

「居住用の区分所有財産」の評価が変わりました



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」（いわゆる分譲マンション）の価額は、新たに定められた個別通達※により評価します。

※　令和５年９月 28 日付課評２－74 ほか１課共同「居住用の区分所有財産の評価について」（法令解釈通達）

Ⅰ　「居住用の区分所有財産」の評価方法の概要

１　概要

居住用の区分所有財産（一室の区分所有権等）(注１) の価額は、次の算式のとおり評価します。ただし、下記２に掲げるものについては、この個別通達の適用はありません。

（注１）　「居住用の区分所有財産（一室の区分所有権等）」とは、一棟の区分所有建物（区分所有者が存する家屋で、居住の用に供する専有部分 (注２) のあるものをいいます。以下同じです。）に存する居住の用に供する専有部分 (注２) 一室に係る区分所有権（家屋部分）及び敷地利用権（土地部分）をいいます。以下同じです。

（注２）　「居住の用に供する専有部分」とは、一室の専有部分について、構造上、主として居住の用途に供することができるものをいい、原則として、登記簿上の種類に「居宅」を含むものがこれに該当します。以下同じです。

【算式（自用の場合）】

価額 ＝ 区分所有権の価額（①） ＋ 敷地利用権の価額（②）

① 従来の区分所有権の価額※ × 区分所有補正率（次ページⅡ３参照）

※　家屋の固定資産税評価額 × 1.0

② 従来の敷地利用権の価額※ × 区分所有補正率（次ページⅡ３参照）

※　路線価を基とした１㎡当たりの価額 × 地積 ×（固定資産税評価額 × 評価倍率）× 敷地権の割合（共有持分の割合）

なお、居住用の区分所有財産が貸家及び貸家建付地である場合のその貸家及び貸家建付地の評価並びに小規模宅地等の特例の適用については、この個別通達の適用後の価額（上記①及び②の価額）を基に行うこととなります。

２　この個別通達の適用がないもの

- 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）
- 区分建物の登記がされていないもの（一棟所有の賃貸マンションなど）
- 地階（登記簿上「地下」と記載されているものをいいます。以下同じです。）を除く総階数が２以下のもの（総階数２以下の低層の集合住宅など）
- 一棟の区分所有建物に存する居住の用に供する専有部分一室の数が３以下であって、その全てを区分所有者又はその親族の居住の用に供するもの（いわゆる二世帯住宅など）
- たな卸商品等に該当するもの

（注）　借地権付分譲マンションの敷地の用に供されている「貸宅地（底地）」の評価をする場合などにも、この個別通達の適用はありません。

Ⅱ　「区分所有補正率」の計算方法

区分所有補正率は、「１　評価乖離率」、「２　評価水準」、「３　区分所有補正率」の順に、以下のとおり計算します。

１　評価乖離率

評価乖離率 ＝ A ＋ B ＋ C ＋ D ＋ 3.220

A・・・一棟の区分所有建物の築年数※ × △0.033

※　建築の時から課税時期までの期間（１年未満の端数は１年）

B・・・一棟の区分所有建物の総階数指数※ × 0.239（小数点以下第４位切捨て）

※　総階数（地階を含みません。）を 33 で除した値（小数点以下第４位切捨て、１を超える場合は１）

C・・・一室の区分所有権等に係る専有部分の所在階※ × 0.018

※　専有部分がその一棟の区分所有建物の複数階にまたがる場合（いわゆるメゾネットタイプの場合）には、階数が低い方の階

なお、専有部分の所在階が地階である場合には、零階とし、C の値は零

D・・・一室の区分所有権等に係る敷地持分狭小度 × △1.195（小数点以下第４位切上げ）

敷地持分狭小度（小数点以下第４位切上げ） ＝ 敷地利用権の面積※ ÷ 専有部分の面積（床面積）

※　敷地利用権の面積は、次の区分に応じた面積（小数点以下第３位切上げ）

①　一棟の区分所有建物に係る敷地利用権が敷地権である場合

一棟の区分所有建物の敷地の面積 × 敷地権の割合

②　上記①以外の場合

一棟の区分所有建物の敷地の面積 × 敷地の共有持分の割合

（注）　評価乖離率が零又は負数の場合には、区分所有権及び敷地利用権の価額は評価しない（評価額を零とする。）こととしています（敷地利用権については、下記３（注）の場合を除きます。）。

２　評価水準

評価水準（評価乖離率の逆数） ＝ １ ÷ 評価乖離率

３　区分所有補正率

区　分	区分所有補正率
評価水準 ＜ 0.6	評価乖離率 × 0.6
0.6 ≦ 評価水準 ≦ 1	補正なし（従来の評価額で評価）
1 ＜ 評価水準	評価乖離率

（注）　区分所有者が一棟の区分所有建物に存する全ての専有部分及び一棟の区分所有建物の敷地のいずれも単独で所有している場合には、敷地利用権に係る区分所有補正率は１を下限とします（区分所有権に係る区分所有補正率には下限はありません。）。

○　区分所有補正率は、国税庁ホームページに掲載している「居住用の区分所有財産の評価に係る区分所有補正率の計算明細書」により簡便に計算することができます。

Ⅲ　居住用の区分所有財産の評価額の計算例

【1　事例の概要】

相 続 開 始 日：令和６（2024）年７月１日
法 定 相 続 人：妻、子２人
相続税がかかる財産：居住用の区分所有財産（自用）(注)、有価証券1,200万円、預貯金3,000万円
債務・葬式費用：2,319,400円

（注）居住用の区分所有財産に関する事項は、次のとおりです。

種　　類：居宅（❶）
築　年　数：15年（平成22（2010）年４月１日～令和６（2024）年７月１日）（❷）
総　階　数：11階（❸）
所　在　階：３階（❹）
専有部分の面積：59.69㎡（❺）
敷地の面積：3,630.30㎡（❻）
敷地権の割合：1150000分の6319（❼）
敷地利用権の面積※：19.95㎡
従来の区分所有権の価額：5,000,000円
従来の敷地利用権の価額：10,000,000円

※　敷地利用権の面積は、次により計算します。

$$3{,}630.30\ \text{㎡} \times \frac{6{,}319}{1{,}150{,}000} = 19.95\ \text{㎡}$$

（敷地の面積❻）　（敷地権の割合❼）

《居住用の区分所有財産の登記事項証明書》

表題部（一棟の建物の表示）	調製	余白	所在図番号	余白
所在	●●●一丁目　１２３４番地		余白	
建物の名称	●●●マンション		余白	

①構造	②床面積 ㎡		原因及びその日付〔登記の日付〕
鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付１１階建	❸ 1階	１１００．０７	〔平成２２年４月１８日〕
	2階	１１００．０７	
	3階	１１００．０７	
	（中略）		
	11階	１１００．０７	
	地下１階	６５．９２	

表題部（敷地権の目的である土地の表示）				
①土地の符号	②所在及び地番	③地目	④地積 ㎡	登記の日付
１	●●●一丁目　１２３４番	宅地	❻ ３６３０．３０	平成２２年４月１８日

表題部（専有部分の建物の表示）			不動産番号	１２３４５６７８９０１２３
家屋番号	●●●一丁目　１２３４番の３０１		余白	
建物の名称	３０１		余白	

①種類	②構造	③床面積 ❺ ㎡		原因及びその日付〔登記の日付〕
居宅 ❶	鉄筋コンクリート造１階建	❹ ３階部分	５９．６９	平成２２年４月１１日新築 ❷ 〔平成２２年４月１８日〕

表題部（敷地権の表示）			
①土地の符号	②敷地権の種類	③敷地権の割合	原因及びその日付〔登記の日付〕
１	所有権	❼ １１５００００分の６３１９	平成２２年４月１日敷地権〔平成２２年４月１８日〕

【2　居住用の区分所有財産の評価額の計算】

⑴　評価乖離率
　評価乖離率 ＝ A ＋ B ＋ C ＋ D ＋ 3.220
　　＝ 2.457

⑵　評価水準
　評価水準 ＝ 1 ÷ 2.457
　　＝ 0.4070004070…

⑶　区分所有補正率
　評価水準（0.4070004070…）＜ 0.6
　区分所有補正率 ＝ 評価乖離率 × 0.6
　　＝ 2.457 × 0.6
　　＝ 1.4742

＜A～Dの計算＞

①　Aの計算
　A ＝ 15年 × △0.033 ＝ △0.495

②　Bの計算
　総階数指数 ＝ 11階 ÷ 33 ＝ 0.333
　B ＝ 0.333 × 0.239 ＝ 0.079

③　Cの計算
　C ＝ 3階 × 0.018 ＝ 0.054

④　Dの計算
　敷地持分狭小度 ＝ 19.95㎡ ÷ 59.69㎡
　　＝ 0.335
　D ＝ 0.335 × △1.195 ＝ △0.401

【区分所有権の価額】

（従来の区分所有権の価額）		（区分所有補正率）		（区分所有権の価額）
5,000,000円	×	1.4742	＝	7,371,000円

【敷地利用権の価額】

（従来の敷地利用権の価額）		（区分所有補正率）		（敷地利用権の価額）
10,000,000円	×	1.4742	＝	14,742,000円

【参考：相続税の総額の計算】

⑴　小規模宅地等の特例 (注) 適用後の敷地利用権の価額

（敷地利用権の価額）　　（課税価格の計算に当たって減額される金額）

$$14{,}742{,}000円 - \left(14{,}742{,}000円 \times \frac{80}{100}\right) = 2{,}948{,}400円$$

（注）　相続税の計算において、被相続人等の事業の用又は居住の用に供されていた宅地等がある場合には、一定の要件の下に、相続税の課税価格に算入すべき価額の計算上、一定割合が減額されます。例えば、被相続人の居住の用に供されていた宅地を被相続人の配偶者が取得した場合には、その宅地のうち330㎡までの部分についてその評価額の80%が減額されます。詳しくは、国税庁ホームページのタックスアンサー「No.4124　相続した事業の用や居住の用の宅地等の価額の特例（小規模宅地等の特例）」をご参照ください。

⑵　課税価格の計算

単位（円）

法定相続人		妻	子	子	合計
相続税がかかる財産	居住用の区分所有財産（区分所有権）	7,371,000	−	−	10,319,400
	居住用の区分所有財産（敷地利用権）	2,948,400			
	有価証券	9,000,000	1,500,000	1,500,000	12,000,000
	預貯金	15,000,000	7,500,000	7,500,000	30,000,000
債務・葬式費用		2,319,400	−	−	2,319,400
課税価格		32,000,000	9,000,000	9,000,000	50,000,000

⑶　課税遺産総額の計算

課税価格の合計額 5,000万円 − 遺産に係る基礎控除額 4,800万円 (注) ＝200万円

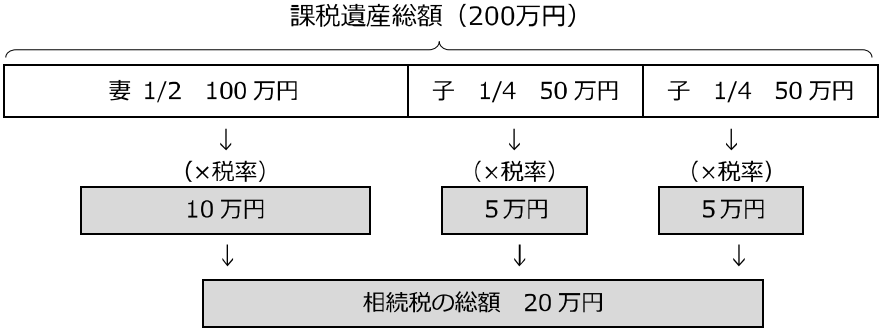
（注）　遺産に係る基礎控除額は、3,000万円＋（600万円×法定相続人の数）の算式で計算します。

⑷　相続税の総額の計算

課税遺産総額200万円を法定相続分（「法定相続人の数」に応じた相続分）であん分し、あん分したそれぞれの金額に税率 (注) を掛けて税額を計算します。

なお、計算したそれぞれの税額を合計した金額が相続税の総額となります。

（注）　税率については、国税庁ホームページのタックスアンサー「No.4155　相続税の税率」をご参照ください。



○　相続税の総額の計算をした後、各人の納付すべき相続税額の計算をする必要があります。計算の概要については、国税庁ホームページのタックスアンサー「No.4152　相続税の計算」をご参照ください。

○　このパンフレットは、令和５年 11 月１日現在の法令等に基づいて作成しています。
○　国税庁ホームページ【https://www.nta.go.jp】では、タックスアンサー（よくある税の質問）など、相続税や贈与税の情報を掲載しておりますので、是非ご利用ください。

令和５年 11 月

税務署　　この社会あなたの税がいきている