

大 分 類	共通(会議・事務計画等)
中 分 類	会 議、 検 討 会 及 び 発 表 会 関 係 書 類
名 称 (小 分 類)	資 産 課 税 関 係 審 理 事 務 連 絡 会
保 存 期 間 (満了日)	事 5 年 (令和 12 年 6 月末)
資産課税関係審理事務連絡会	
令和 6 年 12 月 13 日 (金)	
資 料	1 号

資産課税関係の審理事務の留意事項等について

令和 6 年 12 月

大阪国税局 資産課税課

大 分 類	共通(会議・事務計画等)
中 分 類	会議、検討会及び 発表会関係書類
名 称 (小分類)	資産課税関係 審理事務連絡会
保 存 期 間 (満了日)	事5年(令和12年6月末)
資産課税関係審理事務連絡会	
令和6年12月13日(金)	

資産課税関係の審理事務の留意事項等について

- 1 無申告加算税の適正な事務処理の実施について
別紙1のとおり
- 2 金地金譲渡事案の重加算税賦課の理由附記について
別紙2のとおり
- 3 土地等譲渡所得・贈与税のフロー図について
別紙3のとおり

無申告加算税の適正な事務処理の実施について

(用語の定義) 通法 ⇒ 国税通則法 通令 ⇒ 国税通則法施行令

○ 通法66条③ 令和6年1月1日以後に法定申告期限が到来する国税について適用

第一項の規定に該当する場合において、加算後累積納付税額（当該加算後累積納付税額の計算の基礎となつた事実のうち同項各号に規定する申告、更正又は決定前の税額（還付金の額に相当する税額を含む。）の計算の基礎とされていなかったことについて当該納税者の責めに帰すべき事由がないと認められるものがあるときは、その事実に基づく税額として政令で定めるところにより計算した金額を控除した税額）が三百万円を超えるときは、同項の無申告加算税の額は、前二項の規定にかかわらず、加算後累積納付税額を次の各号に掲げる税額に区分してそれぞれの税額に当該各号に定める割合（期限後申告書又は第一項第二号の修正申告書の提出が、その申告に係る国税についての調査があつたことにより当該国税について更正又は決定があるべきことを予知してされたものでないときは、その割合から百分の五の割合を減じた割合。以下この項において同じ。）を乗じて計算した金額の合計額から累積納付税額を当該各号に掲げる税額に区分してそれぞれの税額に当該各号に定める割合を乗じて計算した金額の合計額を控除した金額とする。

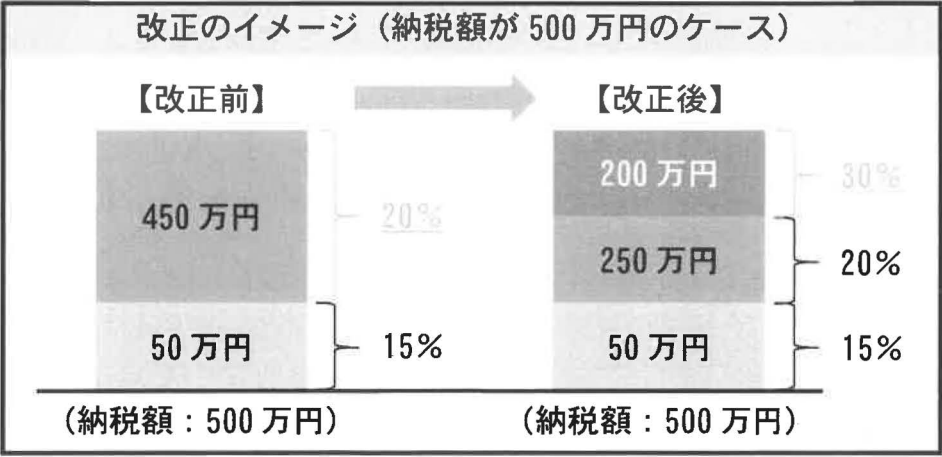
- 一 五十万円以下の部分に相当する税額 百分の十五の割合
- 二 五十万円を超え三百万円以下の部分に相当する税額 百分の二十の割合
- 三 三百万円を超える部分に相当する税額 百分の三十の割合

令和5年度税制改正

☞ 申告納税制度の根幹を揺るがす重大な違反である無申告行為のうち善良な納税者の公平感を特に損なうおそれのあるものを未然に抑止する観点から、社会通念に照らして申告義務を認識していなかったとは言い難い規模の高額な無申告について、納税額（増差税額）が300万円を超える部分のペナルティとして無申告加算税の割合を30%に引き上げることとされた。

納税額	50万円以下	50万円超～300万円以下	300万円超
改正前	15%	20%	
改正後	15%	20%	30%（※）

※ 納税者の責めに帰すべき事由がないと認められる事実に基づく税額（例えば、相続税事案で、本人に帰責性がないと認められる事実に基づく税額（相続人が一定の確認をしたにもかかわらず、他の相続人の財産が事後的に発覚した場合において、その相続財産について課される税額））については、上記の300万円超の判定に当たっては除外される。



○ 通法66条⑥一 平成29年1月1日以後に法定申告期限が到来する国税について適用

第一項の規定に該当する場合において、次の各号のいずれかに該当するときは、同項の無申告加算税の額は、同項から第三項までの規定にかかわらず、これらの規定により計算した金額に、第一項に規定する納付すべき税額に百分の十の割合を乗じて計算した金額を加算した金額とする。

- 一 その期限後申告書若しくは第一項第二号の修正申告書の提出（その申告に係る国税についての調査があつたことにより当該国税について更正又は決定があるべきことを予知してされたものに限る。）又は更正若しくは決定があつた日の前日から起算して五年前の日までの間に、その申告又は更正若しくは決定に係る国税の属する税目について、無申告加算税（期限後申告書又は同号の修正申告書の提出が、その申告に係る国税についての調査があつたことにより当該国税について更正又は決定があるべきことを予知してされたものでない場合において課されたものを除く。）又は重加算税（第六十八条第四項第一号（重加算税）において「無申告加算税等」という。）を課されたことがある場合

二 （省略）

平成28年度税制改正

☞ 悪質な行為を防止する観点から、過去5年以内に無申告加算税又は重加算税を課された者が、再び調査を受けて無申告又は仮装・隠蔽に基づく修正申告等を行った場合には、無申告加算税又は重加算税について10%加重する措置が創設された。

改正前



改正後

15%

25%

20%

30%

40% (※)

※ 令和6年1月1日以後に法定申告期限が到来する国税について適用される（通法66③）。

○ 通法66条⑥二 令和6年1月1日以後に法定申告期限が到来する国税について適用

第一項の規定に該当する場合において、次の各号のいずれかに該当するときは、同項の無申告加算税の額は、同項から第三項までの規定にかかわらず、これらの規定により計算した金額に、第一項に規定する納付すべき税額に百分の十の割合を乗じて計算した金額を加算した金額とする。

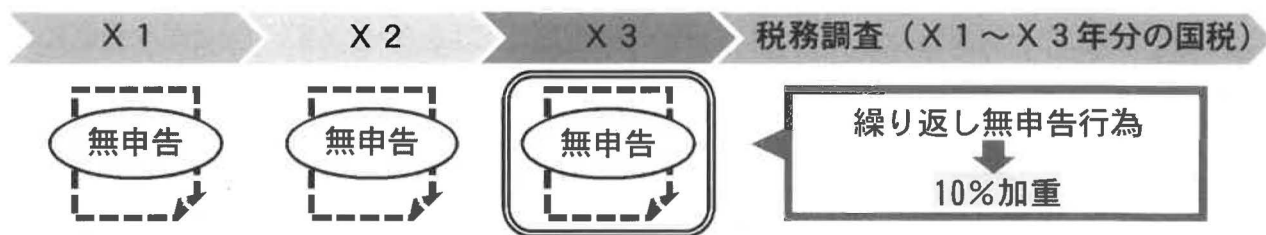
一 (省略)

二 その期限後申告書若しくは第一項第二号の修正申告書の提出（その申告に係る国税についての調査があつたことにより当該国税について更正又は決定があるべきことを予知してされたものでない場合において、その申告に係る国税についての調査通知がある前に行われたものを除く。）又は更正若しくは決定に係る国税の課税期間の初日の属する年の前年及び前々年に課税期間が開始した当該国税（課税期間のない当該国税については、当該国税の納税義務が成立した日の属する年の前年及び前々年に納税義務が成立した当該国税）の属する税目について、無申告加算税（第八項の規定の適用があるものを除く。）若しくは第六十八条第二項の重加算税（以下この号及び同条第四項第二号において「特定無申告加算税等」という。）を課されたことがあり、又は特定無申告加算税等に係る賦課決定をすべきと認める場合

令和5年度税制改正

過去5年以内に無申告加算税又は重加算税を課された者について、再び調査を受けて無申告又は仮装・隠蔽に基づく申告等が行われた場合への対応として、旧通法66⑤（現通法66⑥一）の短期間に繰り返して無申告又は仮装・隠蔽が行われた場合の無申告加算税等の加重措置が規定されていたが、無申告行為を繰り返し行う者について一度に是正をする場合には適用がないことや、調査通知があつたことを契機として、期限後申告書を提出すれば、この加重措置の適用を回避することが可能であることから、意図的に無申告行為を繰り返す者に対するけん制効果は限定的であり、繰り返し行われる悪質な無申告行為について未然に防止するための更に実効的な措置の整備が課題とされていた。

このような課題を踏まえ、自主的に申告を促し、納税コンプライアンスを高める観点から、前年及び前々年の国税について、無申告加算税又は重加算税（無申告加算税に代えて課されるものに限る。）を課される者が行う更なる無申告行為に対して課される無申告加算税又は重加算税を10%加重する措置が整備された。



【改正前】

《無申告の場合》無申告加算税⇒20%（15%）
 ※（ ）内は納税額（増差税額）が50万円以下の部分
 《仮装・隠蔽の場合》重加算税（無申告）⇒40%

【改正後】

《無申告の場合》無申告加算税⇒30%（25%）
 ※（ ）内は納税額（増差税額）が50万円以下の部分
 （注）納税額（増差税額）が300万円超の部分は、上記の割合は「40%」となる。
 《仮装・隠蔽の場合》重加算税（無申告）⇒50%

※1 過去5年以内に無申告加算税等を課された者が再び「無申告又は仮装・隠蔽」に基づく修正申告書の提出等を行った場合に課される無申告加算税等の加重措置のいずれかが適用される。

2 上記の割合は、いずれも更正・決定予知後の加算税を前提とする。

3 調査通知前、かつ更正・決定予知前の無申告加算税は除かれる。

金地金譲渡事案の重加算税賦課の理由附記について

1 概要

重加算税賦課の理由附記が適切になされるよう留意されたい。

2 整理

(1) 重加算税の基本的な考え方

重加算税の課税要件は以下の条文のとおり。

国税通則法第 68 条第 1 項【過少申告重加算税】

国税通則法第 65 条第 1 項《過少申告加算税》の規定に該当する場合において、納税者がその国税の課税標準等又は税額等の計算の基礎となるべき事実の全部又は一部を隠蔽し、又は仮装し、その隠蔽し、又は仮装したところに基づき納税申告書を提出していたときは、当該納税者に対し、政令で定めるところにより、過少申告加算税の額の計算の基礎となるべき税額に係る過少申告加算税に代え、当該基礎となるべき税額に 100 分の 35 の割合を乗じて計算した金額に相当する重加算税を課する。

そのほか、重加算税に関する重要判例は下記のものがある。

最高裁平成 7 年 4 月 28 日第二小法廷判決

重加算税を課するためには、納税者のした過少申告行為そのものが隠蔽、仮装に当たるというだけでは足りず、過少申告行為そのものとは別に、隠蔽、仮装と評価すべき行為が存在し、これに合わせた過少申告がされたことを要するものである。

しかし、重加算税制度の趣旨にかんがみれば、架空名義の利用や資料の隠匿等の積極的な行為が存在したことまで必要であると解するのは相当でなく、納税者が、当初から所得を過少に申告することを意図し、その意図を外部からもうかがい得る特段の行動をした上、その意図に基づく過少申告をしたような場合には、重加算税の賦課要件が満たされるものと解すべきである。

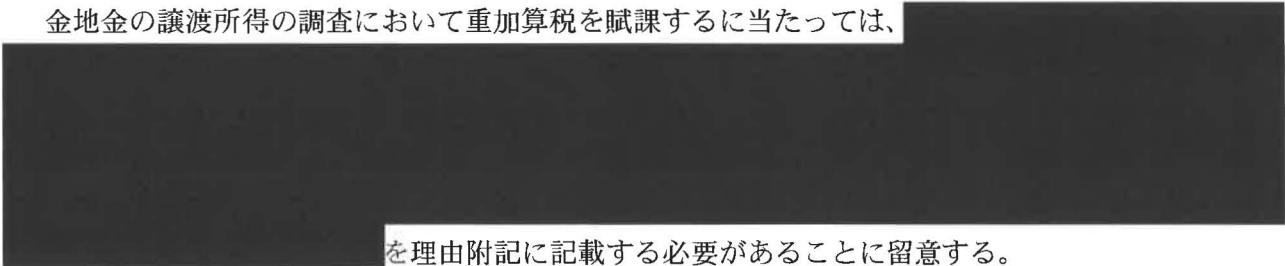
(2) 金地金譲渡事案の重加算税賦課要件該当性

とした重加算税の賦課要件該当性は以下のとおり。



3 留意事項

金地金の譲渡所得の調査において重加算税を賦課するに当たっては、



を理由附記に記載する必要があることに留意する。

理由附記に不備があれば課税処分自体が違法となり、争訟段階で取り消される可能性があるため、適切な理由の附記に留意されたい。

確定申告関係様式集
～資産課税関係～
(令和6年分用)



目 次

1 事前準備コーナー用様式

- (1) 「土地等譲渡所得 事前整理票」の記載例
- (2) 「譲渡所得の内訳書」の記載例
- (3) 建物の取得価額の計算表
- (4) 「居住用財産の譲渡損失の金額の明細書」の記載例
 - (①「土地譲渡所得 事前整理票」を作成した場合)
 - (②「譲渡所得の内訳書」を作成した場合)
- (5) 「特定居住用財産の譲渡損失の金額の明細書」の記載例
 - (①「土地譲渡所得 事前整理票」を作成した場合)
 - (②「譲渡所得の内訳書」を作成した場合)
- (6) 土地等の譲渡所得及び贈与税に係るフロー図

2 特例チェックシート（譲渡所得）

- (1) 自宅を売却した場合の特例
 - (①3,000万円の特別控除の特例（措法35条1項）)
 - (②軽減税率の特例（措法31条の3）)
- (2) 自宅の買換え等の場合の譲渡損失の損益通算及び繰越控除の特例（措法41条の5）
- (3) 特定の自宅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）
- (4) 被相続人の自宅（空き家）を相続し売却した場合の3,000万円の特別控除の特例（措法35条3項）
 - (①亡くなる直前まで自宅に居住していた場合)
- (5) 被相続人の自宅（空き家）を相続し売却した場合の3,000万円の特別控除の特例（措法35条3項）
 - (②亡くなる直前まで老人ホーム等に入所していた場合)
- (6) 収用等の場合の5,000万円の特別控除の特例（措法33の4）
- (7) 土地や建物などを交換した場合の特例（所法58条）
- (8) 平成21年から平成22年までに取得した土地等を売却した場合の1,000万円の特別控除の特例（措法35条の2）
- (9) 低未利用土地等を売却した場合の100万円の特別控除の特例（措法35条の3）

3 特例チェックシート（贈与税）

- (1) 贈与税の配偶者控除の特例
- (2) 相続時精算課税の特例
- (3) 住宅取得等資金の非課税の特例
- (4) 特例税率

「土地等譲渡所得 事前整理票」の記載例

STEP 1 「売却時の契約書」を用意し、譲渡価額等を記載

土地・建物売買契約書

売主 大阪 次郎 買主 ××不動産

下記の条項に従って土地及び建物の売買契約を締結する

(B) 売買代金・手付金の額及び支払日(第1条)(第2条)(第3条)

売買代金(B1)	総額	金	60,000,000 円
	(土地)	金	55,000,000 円
	(建物)	金	5,000,000 円
手付金(B2)	本契約締結時	● 年 6 月 15 日	金 5,000,000 円
中間金(B3)	第1回	年 月 日までに	金 - 円
	第2回	年 月 日までに	金 - 円
	第3回	年 月 日までに	金 - 円
残代金(B4)	● 年 8 月 8 日までに	金	54,000,000 円

売却物件の種類や売却代金の総額について記載します。
※固定資産税等の精算金についても、売却代金に含めます。

購入金額が全く分からない場合、こちらにチェックし、裏面 STEP 3に進みます

STEP 2 (土地と建物の購入金額の内訳が分からない場合) 「購入時の契約書」を用意し、購入価額等を記載

株式会社 (以下、「売主」という。)と 大阪次郎 (以下、「買主」という。)と、
居蔵の土地建物(以下、「本物件」という。)の売買に関し、
代金(以下、「代金」という。)
は本物件に金五千万円(消費税の額として六十万円を含む)を
支払い受けた。
手付金
は売主に対して本契約締結と同時に手付金として金を千円を
金は残代金支払いのときに売却代金の一部に充当する。ただし
代金の支払時期
は売主に対して売却代金を本物件引渡しと引換えに金四千万円
境界の明示及び実測図の作成
は買主に対し本物件引渡しと同時に現地において隣地との
はその責任と負担において隣地所有者の立ち会いを得て測量士
で実測図を作成させ、引渡しとともに買主に交付する。
引渡し等
は買主に対し買主から売却代金全額の支払いを受領するのと引
は本物件引渡し時までに抵当権等の担保権・賃借権等の用益権
を一切の負担を自己の費用で除去し、また第三者が本物件を
させなければならない。

売却物件の総額や用途、購入金額の構造・用途、購入物件について記載します。

不動産売買契約書

購入するために支払った費用があれば記載します。

費用の種類が2件以上になる場合は、2件目以降の合計支払金額を記載します。

令和 ● 年分 土地等譲渡所得 事前整理票 【詳細版】

申告書の作成をスムーズに行うため、次の項目についてご記入をお願いいたします。

不動産を売却された方の氏名: ① 大阪 次郎

② 譲渡所得の内訳書の作成に必要な書類の準備

③ 譲渡所得の内訳書の作成に必要な書類の準備

④ 譲渡所得の内訳書の作成に必要な書類の準備

⑤ 譲渡所得の内訳書の作成に必要な書類の準備

⑥ 譲渡所得の内訳書の作成に必要な書類の準備

⑦ 譲渡所得の内訳書の作成に必要な書類の準備

⑧ 譲渡所得の内訳書の作成に必要な書類の準備

⑨ 譲渡所得の内訳書の作成に必要な書類の準備

⑩ 譲渡所得の内訳書の作成に必要な書類の準備

⑪ 譲渡所得の内訳書の作成に必要な書類の準備

⑫ 譲渡所得の内訳書の作成に必要な書類の準備

⑬ 譲渡所得の内訳書の作成に必要な書類の準備

⑭ 譲渡所得の内訳書の作成に必要な書類の準備

⑮ 譲渡所得の内訳書の作成に必要な書類の準備

⑯ 譲渡所得の内訳書の作成に必要な書類の準備

⑰ 譲渡所得の内訳書の作成に必要な書類の準備

⑱ 譲渡所得の内訳書の作成に必要な書類の準備

⑲ 譲渡所得の内訳書の作成に必要な書類の準備

⑳ 譲渡所得の内訳書の作成に必要な書類の準備

㉑ 譲渡所得の内訳書の作成に必要な書類の準備

㉒ 譲渡所得の内訳書の作成に必要な書類の準備

㉓ 譲渡所得の内訳書の作成に必要な書類の準備

㉔ 譲渡所得の内訳書の作成に必要な書類の準備

㉕ 譲渡所得の内訳書の作成に必要な書類の準備

㉖ 譲渡所得の内訳書の作成に必要な書類の準備

㉗ 譲渡所得の内訳書の作成に必要な書類の準備

㉘ 譲渡所得の内訳書の作成に必要な書類の準備

㉙ 譲渡所得の内訳書の作成に必要な書類の準備

㉚ 譲渡所得の内訳書の作成に必要な書類の準備

㉛ 譲渡所得の内訳書の作成に必要な書類の準備

㉜ 譲渡所得の内訳書の作成に必要な書類の準備

㉝ 譲渡所得の内訳書の作成に必要な書類の準備

㉞ 譲渡所得の内訳書の作成に必要な書類の準備

㉟ 譲渡所得の内訳書の作成に必要な書類の準備

㊱ 譲渡所得の内訳書の作成に必要な書類の準備

㊲ 譲渡所得の内訳書の作成に必要な書類の準備

㊳ 譲渡所得の内訳書の作成に必要な書類の準備

㊴ 譲渡所得の内訳書の作成に必要な書類の準備

㊵ 譲渡所得の内訳書の作成に必要な書類の準備

㊶ 譲渡所得の内訳書の作成に必要な書類の準備

㊷ 譲渡所得の内訳書の作成に必要な書類の準備

㊸ 譲渡所得の内訳書の作成に必要な書類の準備

㊹ 譲渡所得の内訳書の作成に必要な書類の準備

㊺ 譲渡所得の内訳書の作成に必要な書類の準備

㊻ 譲渡所得の内訳書の作成に必要な書類の準備

㊼ 譲渡所得の内訳書の作成に必要な書類の準備

㊽ 譲渡所得の内訳書の作成に必要な書類の準備

㊾ 譲渡所得の内訳書の作成に必要な書類の準備

㊿ 譲渡所得の内訳書の作成に必要な書類の準備

売却された方の氏名を記載し、書類の準備を行ってください。

売買契約日と、物件の引き渡し日を記載します。

これらの特例に該当する場合は、手書きで「譲渡所得の内訳書」を作成します。

売却した物件が共有名義の場合に記載します。

「譲渡所得の内訳書」の記載例

「売却時の契約書」を用意し、2面を作成します

土地・建物売買契約書

売主 大阪 次郎 買主 XX不動産 は
下記の条項に従って土地及び建物の売買契約を締結する。

標 記

(A) 売買物件の表示(登記簿の記載による)(第1条)

所 在	地 番	地 目	地 積	(持分)
① Y市△△町6丁目	54番	宅地	350.00 m ²	1 / 1
②			m ²	/
③			m ²	/
合 計			350.00 m ²	

建 物

所 在	家屋番号
Y市△△町△△54番	10 番
住居表示 Y市△△町△△6-4	
種 類 居宅	構 造 木造2階建
床面積 1階 100.00 m ² 2階 100.00 m ²	合計 200.00 m ²

現況の表示・特記事項に関すること

(B) 売買代金・手付金の額及び支払日(第1条)(第2条)(第3条)

項目	金額
売買代金(B1)	総 額 金 60,000,000 円
	(土地) 金 55,000,000 円
	(建物) 金 5,000,000 円
	(建物の消費税) 金 ー 円
手付金(B2)	本契約締結時 金 6,000,000 円
中間金(B3)	第1回 年 月 日までに 金 ー 円
	第2回 年 月 日までに 金 ー 円
	第3回 年 月 日までに 金 ー 円
残代金(B4)	年 8 月 8 日までに 金 54,000,000 円

2 面

名簿番号

1 譲渡(売却)された土地・建物について記載してください。

(1) どの土地・建物を譲渡(売却)されましたか。

所在地番 ① Y市△△町6-54
(住居表示) Y市△△町6-6-4

(2) どのような土地・建物をいつ譲渡(売却)されましたか。

土地 ☒ 宅 地 ☐ 田 畑 (実積) m²
☐ 雑種地 ☐ 借地権 (法定) m²
☐ その他 () 350.00

建物 ☒ 居 宅 ☐ マンション (延床) m²
☐ 店 舗 ☐ 事務所 () 200.00
☐ その他 () ②

利用状況

☐ 自己の居住用 (居住期間 年 月 ~ 年 月) ③
☐ 自己の事業用
☐ 貸付用
☐ 未利用
☒ その他 (子の居住用)

売買契約の日と、物件の引き渡しをした日を記載します。

● 年 6 月 15 日
引き渡した日
● 年 8 月 8 日

○ 次の欄は、譲渡(売却)された土地・建物が共有の場合に記載してください。

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

(3) どなたに譲渡(売却)されましたか。

住所(所在地) Z市○○町4-6-2
氏名 XX不動産 職業 (業 種) 不動産業

(4) いくつで譲渡(売却)されましたか。

⑥ ① 譲 渡 価 額
60,000,000 円

【参考事項】

代 金 の	1 回 目	2 回 目	3 回 目	未 収 金
受領状況	● 年 6 月 15 日 6,000,000 円	● 年 8 月 8 日 54,000,000 円	年 月 日 円	年 月 日(予定) 円

お 売 り に な っ た 理 由

☐ 買主から頼まれたため
☒ 他の資産を購入するため
☐ 借入金を返済するため
☐ その他 ()
☐ 事業資金を捻出するため

「購入時の契約書」等から 3面 を作成します

⑧

土地と建物の額を区分して記載します（事例では消費税の額から計算）。
建物の額や消費税の額が不明の場合「建物の取得価額の計算表」を使用します。
先祖代々の土地など取得価額が不明の場合でも、売却額の5%を記載できます。

【計算過程】60万円（消費税額）÷3%（消費税率）=2,000万円（建物の税抜価格）
2,000万円+60万円（消費税額）=2,060万円（建物の税込価格）

【消費税率】平成元年4月1日以降⇒3%、平成9年4月1日以降⇒5%
平成26年4月1日以降⇒8%、令和元年10月1日以降⇒10%

3面

○建設株式会社（以下、「売主」という。）と 大阪次郎（以下、「買主」という。）と
所有の末尾記載の土地建物（以下、「本物件」という。）の売買に関し、次の通り契約する。
第1条（代金）
1 売主は本物件を金五千万円（消費税の額として六十万円を含む）はこれを買受けた。
第2条（手付金）
1 買主は売主に対して本契約締結と同時に手付金として金
手付金は残代金支払いのときに売買代金の一部に充当す
第3条（代金の支払時期）
1 買主は売主に対して売買代金を本物件引渡しと引換えに
第4条（境界の明示及び実測図の作成）
1 売主は買主に対し本物件引渡しのときまでに現地におい
2 売主はその責任と負担において隣地所有者の立ち会いに
について実測図を作成させ、引渡しのとぎまでに買主に
第5条（地積更正登記）
1 第4条第2項の実測の結果、実測面積と登記簿記載面積
記を行う義務を負わない。
第6条（引渡し等）
1 売主は買主に対し買主から売買代金全額の支払いを受
2 売主は本物件引渡し時までに抵当権等の担保権・賃借権
使を妨げる一切の負担を自己の費用で除去し、また第三者
を退去させなければならない。

不動産売買契約書

⑨

建物の償却費
相当額を算出
します。
（償却率は1面
の下に記載して
います）

土地	Y市X町2-3-1	〇〇建設(株)	●・11・4	29,400,000 円
建物	同上			
建物の構造	木造	木骨・鉄骨	鉄骨	鉄骨
小計				20,600,000 円

⑨ 土地や建物の取得の際に支払った仲介手数料や非業用資産に係る登記費用などが含まれます。

(2) 建物の償却費相当額を計算します。

建物の購入・建築年数(年) 償却率 経過年数 償却費に相当額(円)
標準 20,600,000 円 × 3.9% × 0.031 × 28 = 16,092,720 円

(3) 取得費を計算します。

(2) (イ) (ロ) (ハ) 円
取得費 33,907,280

※「譲渡所得の計算のしかた(特例)」を参照してください。なお、建物の標準的な建築面積による建物の取得価額の計算をしたものは、「標準」にしてください。
※ 非業用建物(借主)の(ハ)の額は、(ロ)の価額の30%を限度とします(償却率は1面をご確認ください)。

3 譲渡(売却)するために支払った費用について記載してください。

費用の種類	支払先	支払年月日	支払金額
仲介手数料	Y市△△町4-2-10 (株)△△不動産販売	●・8・8	2,046,000 円
収入印紙代			30,000 円
譲渡費用			2,076,000 円

※ 修繕費、固定資産税などは譲渡費用にはなりません。

⑪ ⑫ ⑬ 4 譲渡所得金額の計算をします。

区分	価額	A 収入金額 (①)	B 必要経費 (②+③)	C 差引金額 (A-B)	D 特別控除額	E 譲渡所得金額 (C-D)
短期 (短期)	所・指・指	60,000,000 円	35,983,280 円	24,016,720 円	0 円	24,016,720 円
短期 (短期)	所・指・指					
短期 (短期)	所・指・指					

※ ここで計算した内容(交換・買換え(代付)の特例の適用を受ける場合は、4面「6」で計算した内容)を「申告書第2表(譲渡所得)」に記載します。
※ 相続税計算(第37条の5)の特例の適用を受ける場合は、「平成21年及び平成22年に土地等の先行取得をした場合の譲渡所得の課税の特例に関する計算引証書」を併せて作成する必要があります。

計算欄

売却時の
仲介手数料の領収書

⑪ 令和6年に売却した物件を取得したのが
平成31年1月1日以降である⇒ 短期に○
平成30年12月31日以前である⇒ 長期に○

⑫ 「土地等の譲渡所得フロー」を使用し、適用できる可能性のある特例がないか確認します。
該当する特例がある場合は、その特例の「特例チェックシート」を作成後、その特例の条文番号を記載します。

⑬ 2面に記載した「譲渡価額」や3面で計算した「取得費」「譲渡費用」から計算します。

建物の取得価額の計算表

この計算表は、土地と建物を一括購入（建売住宅やマンションなど）しており、建物の取得価額が不明な場合に、土地と建物の取得価額を区分するために使用します。

1 新築時の建物価額を計算します

①	売却した建物の建築年月日	昭和・平成・令和 年 月 日
②	建物の建築単価（下記の【参考1】より記載）	00 円/㎡
③	建物の床面積（延べ床面積）	㎡
④	新築時の建物の取得価額（②×③）	円

2 （購入時に新築でなかった方のみ、）購入時の建物価額の計算をします

⑤	売却した建物を購入した日	昭和・平成・令和 年 月 日
⑥	①から⑤までの経過年数 （注）半年以上の端数は切り上げてください。	年
⑦	建物の償却率（下記【参考2】より記載）	
⑧	建物購入日までに減価した額（④×0.9×⑥×⑦）	円
⑨	購入時の建物の取得価額（④－⑧）	円

3 土地と建物の購入価額の計算をします

⑩	全体（土地と建物）の購入価額（総額）	円
⑪	建物の価額（④又は⑨の金額）	円
⑫	土地の価額（⑩－⑪）	円

【参考1】 建物の標準的な建築価額表（単位：千円/㎡）

構造 構築年	木造・ 木骨モ ルタル	鉄骨 鉄筋 コンク リート	鉄筋 コンク リート	鉄骨
昭和35年	9.1	30.9	21.4	13.4
36年	10.3	39.5	23.9	14.9
37年	12.2	40.9	27.2	15.9
38年	13.5	41.3	27.1	14.6
39年	15.1	49.1	29.5	16.6
40年	16.8	45.0	30.3	17.9
41年	18.2	42.4	30.6	17.8
42年	19.9	43.6	33.7	19.6
43年	22.2	48.6	36.2	21.7
44年	24.9	50.9	39.0	23.6
45年	28.0	54.3	42.9	26.1
46年	31.2	61.2	47.2	30.3
47年	34.2	61.6	50.2	32.4
48年	45.3	77.6	64.3	42.2
49年	61.8	113.0	90.1	55.7
50年	67.7	126.4	97.4	60.5
51年	70.3	114.6	98.2	62.1
52年	74.1	121.8	102.0	65.3
53年	77.9	122.4	105.9	70.1
54年	82.5	128.9	114.3	75.4
55年	92.5	149.4	129.7	84.1

構造 構築年	木造・ 木骨モ ルタル	鉄骨 鉄筋 コンク リート	鉄筋 コンク リート	鉄骨
昭和56年	98.3	161.8	138.7	91.7
57年	101.3	170.9	143.0	93.9
58年	102.2	168.0	143.8	94.3
59年	102.8	161.2	141.7	95.3
60年	104.2	172.2	144.5	96.9
61年	106.2	181.9	149.5	102.6
62年	110.0	191.8	156.6	108.4
63年	116.5	203.6	175.0	117.3
平成元年	123.1	237.3	193.3	128.4
2年	131.7	286.7	222.9	147.4
3年	137.6	329.8	246.8	158.7
4年	143.5	333.7	245.6	162.4
5年	150.9	300.3	227.5	159.2
6年	156.6	262.9	212.8	148.4
7年	158.3	228.8	199.0	143.2
8年	161.0	229.7	198.0	143.6
9年	160.5	223.0	201.0	141.0
10年	158.6	225.6	203.8	138.7
11年	159.3	220.9	197.9	139.4
12年	159.0	204.3	182.6	132.3
13年	157.2	186.1	177.8	136.4

構造 構築年	木造・ 木骨モ ルタル	鉄骨 鉄筋 コンク リート	鉄筋 コンク リート	鉄骨
平成14年	153.6	195.2	180.5	135.0
15年	152.7	187.3	179.5	131.4
16年	152.1	190.1	176.1	130.6
17年	151.9	185.7	171.5	132.8
18年	152.9	170.5	178.6	133.7
19年	153.6	182.5	185.8	135.6
20年	156.0	229.1	206.1	158.3
21年	156.6	265.2	219.0	169.5
22年	156.5	226.4	205.9	163.0
23年	156.8	238.4	197.0	158.9
24年	157.6	223.3	193.9	155.6
25年	159.9	258.5	203.8	164.3
26年	163.0	276.2	228.0	176.4
27年	165.4	262.2	240.2	197.3
28年	165.9	308.3	254.2	204.1
29年	166.7	350.4	265.5	214.6
30年	168.5	304.2	263.1	214.1
令和元年	170.1	363.3	285.6	228.8
2年	172.0	279.2	276.9	230.2
3年	172.2	338.4	288.2	227.3
4年	176.2	434.4	277.5	241.5

【参考2】 非業務用建物（居住用）の償却率

	木造	木骨 モルタル	（鉄骨）鉄筋 コンクリート	鉄骨造 骨格材の肉厚 3mm以下	鉄骨造 骨格材の肉厚3mm 超4mm以下
償却率	0.031	0.034	0.015	0.036	0.025

「居住用財産の譲渡損失の金額の明細書」の記載例

「土地等譲渡所得事前整理票」を作成した場合

新たに購入した（買換えた） 自宅の売買契約書

土地・建物売買契約書

売主 ××不動産(株) 買主 札幌 一郎

下記の条項に従って区分所有建物の売買契約を締結する。

(A) 売買の目的物の表示（登記簿の記載による）（第1条）

土	所在	地番	地目	地積
①	K市××町4丁目	23番12	宅地	120.00㎡
②				㎡
③				㎡
地		合 計		120.00㎡

②

建	所 在	住 居 表 示	種 類	居 宅	構 造	木造2階建	平成28年5月築
物	K市××町4丁目23番12	K市××町4丁目23番12	居 宅		木造2階建		平成28年5月築
	床 面 積	1 階 75.62㎡	2 階 70.00㎡	合 計	145.62㎡		

現況の表示・特記事項に関すること

売買代金(B1)	(土地)	金	42,000,000円
	(建物)	金	20,000,000円
	(建物の消費税)	金	2,000,000円

手付金(B2) 1. 本契約時 令和 ● 年 1 月 10 日 金 6,400,000円

第1回 年 月 日までに 金 -円

第2回 年 月 日までに 金 -円

第3回 年 月 日までに 金 -円

10 日までに 金 57,600,000円

売買契約書等から
新たに購入した（買換えた）
自宅に関する各項目を記載します。

③

新たに購入した（買換えた）自宅の
「住宅借入金等の残高証明書」から
「借入先」「借入金額」を記載

①

「譲渡所得の内訳書のとおり」と記載

（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用）

住所 (市区町村等)	氏名	電話番号

この明細書の記載に当たっては、「譲渡所得の申告のしかた」(国税庁ホームページ <https://www.nta.go.jp>) からダウンロードできます。税務署にも用意してあります。を参照してください。
なお、国税庁ホームページでは、画面の案内に沿って記入金額などの必要項目を入力することにより、この明細書や確定申告書などを作成することができます。

1 譲渡した資産に関する明細

資産の所在地番	譲渡した年月日	譲渡した金額	取得価額	譲渡損失の金額
①				

譲渡した金額

譲渡した金額	取得価額	譲渡損失の金額
64,000,000円	22,000,000円	42,000,000円

2 買換えた資産に関する明細

資産の所在地番	買換えた年月日	買換えた金額	取得価額	譲渡損失の金額
②				

買換えた金額

買換えた金額	取得価額	譲渡損失の金額
64,000,000円	22,000,000円	42,000,000円

③

【租税特別措置法第41条の5用】 この明細書は、申告書と一緒に提出してください。

「特定居住用財産の譲渡損失の金額の明細書」の記載例

「土地等譲渡所得 事前整理票」を作成した場合

【令和 ____ 年分】

名簿番号

特定居住用財産の譲渡損失の金額の明細書《確定申告書付表》 (特定居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除用)

住所 (人居住宅事業所等)	フリガナ 氏名	電話 番号	()
------------------	------------	----------	-----

この明細書の記載に当たっては、「譲渡所得の申告のしかた」(国税庁ホームページ【<https://www.nta.go.jp>】からダウンロードできます。税務署にも用意してあります。)を参照してください。

なお、国税庁ホームページでは、画面の案内に沿って収入金額などの必要項目を入力することにより、この明細書や確定申告書などを作成することができます。

① 「譲渡所得の内訳書のとおり」と記載

【譲渡した資産に関する明細】

合 計		建 物	土 地・借地権
資産の所在地番		① 譲渡所得の内訳書のとおり	
資産の利用状況	面 積	m ²	m ²
		年 月 日	年 月 日
		年 月 日	年 月 日
		借入先	〇〇銀行××支店
		30,000,000	円
譲渡した年月日		年 月 日	年 月 日
資産を取得した時期		年 月 日	年 月 日
譲 渡 価 額	②	円	円
取 得 価 額	③	円	円
取 得 償 却 費 相 当 額	④	円	円
費 差 引 (③ - ④)	⑤	円	円
譲 渡 に 要 し た 費 用	⑥	円	円
特 定 居 住 用 財 産 の 譲 渡 損 失 の 金 額 (② - ⑤ - ⑥)	⑦	円	円

② 売却した自宅の売買契約前日の「住宅借入金等の残高証明書」から、「借入先」「借入金額」を記載

この金額を「特定居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除の対象となる金額の計算書」の①欄に転記してください。

関与税理士名

電話

税務署
整理欄

資産課税部門
個人課税部門
純損失
(有・無)

(令和4年分以降用)

【租税特別措置法第41条の5の2用】

○この明細書は、申告書と一緒に提出してください。

「特定居住用財産の譲渡損失の金額の明細書」の記載例

「譲渡所得の内訳書」を作成した場合

【令和 ____ 年分】

名簿番号

特定居住用財産の譲渡損失の金額の明細書《確定申告書付表》 (特定居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除用)

住所 (又、事業所等)	フリガナ 氏 名	電話 番 号
----------------	-------------	-----------

この明細書の記載に当たっては、「譲渡所得の申告のしかた」(国税庁ホームページ【<https://www.nta.go.jp>】からダウンロードできます。税務署にも用意してあります。)を参照してください。

なお、国税庁ホームページでは、画面の案内に沿って収入金額などの必要項目を入力することにより、この明細書や確定申告書などを作成することができます

① 「譲渡所得の内訳書のとおりに」と記載

【譲渡した資産に関する明細】

合 計		建 物	地・借地権
資産の所在地番		③ Z市〇〇町 4-6-2	
資産の利用状況	面 積	① m	m
譲渡した年月日		年 月 日	年 月 日
資産を取得した時期		年 月 日	年 月 日
譲渡価額	② 25,000,000 円		
取得価額	③ 40,750,000 円		
償却費相当額	④ 1,488,375 円		
差引(③-④)	⑤ 39,261,625 円		
譲渡に要した費用	⑥ 884,800 円		
特定居住用財産の譲渡損失の金額 (②-⑤-⑥)	⑦ △15,146,425 円		

② 売却した自宅の売買契約前日の「住宅借入金等の残高証明書」から、「借入先」「借入金額」を記載

譲渡契約締結日の前日における住宅借入金等の金額及びその借入先

譲渡した年月日

資産を取得した時期

譲渡価額

取得価額

償却費相当額

差引(③-④)

譲渡に要した費用

特定居住用財産の譲渡損失の金額

(②-⑤-⑥)

③ 「譲渡所得の内訳書」の各項目から転記します。

この金額を「特定居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除の対象となる金額の計算書」の①欄に転記してください。

税務署 整理欄	資産課税部門	個人課税部門
	純損失 (有・無)	

(令和4年分以降用)

【租税特別措置法第41条の5の2用】
この明細書は、申告書と一緒に提出してください

売却した土地・建物の内容を教えてください。

氏 名

○ 次の質問に沿ってお答えください(□にチェックを入れてください)。

【土地等の譲渡所得フロー図】

【スタート】

自分が住んでいた土地・建物である ☐ はい ☐ いいえ

買ったときより高く売れた ☐ はい ☐ いいえ(損した)

公共事業による収用等である ☐ はい ☐ いいえ

平成30年12月31日以前に取得した土地・建物である ☐ はい ☐ いいえ

新しく家を買った(建てた) ☐ はい ☐ いいえ

新しい家を買うためにローンを組んでいる ☐ はい ☐ いいえ

買ったときより高く売れた ※ ☐ はい ☐ いいえ(損した)

※ 相続物件は、先代が購入した金額となります。また、購入した金額が不明な場合は「はい」としてください。

公共事業による収用等である ☐ はい ☐ いいえ

事業用(店舗・事務所・賃貸等)の土地・建物である ☐ はい ☐ いいえ

新しく事業用の資産を買った(買う予定) ☐ はい ☐ いいえ

3年以内に相続でもらったものである ☐ はい ☐ いいえ

亡くなった人が亡くなる直前(老人ホーム等に居住していた場合は入居する直前)まで住んでいた ☐ はい ☐ いいえ

平成31年1月1日以後に取得した土地・建物である ☐ はい ☐ いいえ

平成21年又は平成22年中に取得(相続等を除く)した土地・建物である ☐ はい ☐ いいえ

低未利用の土地等で、その上にある建物等を含めて500万円(一定の場合は800万円)以下で売れた ☐ はい ☐ いいえ

【措置35条①など】

☐ 居住用の3,000万円控除等(注1)

※ 住宅ローン控除との併用不可

【措置41条の5】

☐ 居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の損益通算及び繰越控除

※ 措置35③・住宅ローン控除との併用可

【措置41の5の2】

☐ 特定居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除

※ 措置35③との併用可

☐ 申告不要(注2)

【措置33条の4 など】

☐ 収用等の場合の5,000万円控除(注3)(注4)

【措置37条】

☐ 事業用資産の買換えの特例

【措置39条】

☐ 相続税の取得費加算

【措置35条③】

☐ 被相続人居住用不動産の特例

※ 措置41の5・住宅ローン控除との併用可

【措置35条の2】

☐ 特定土地等の1,000万円控除

【措置35条の3】

☐ 低未利用土地等の100万円控除

☐ 分離長期譲渡所得

☐ 分離短期譲渡所得

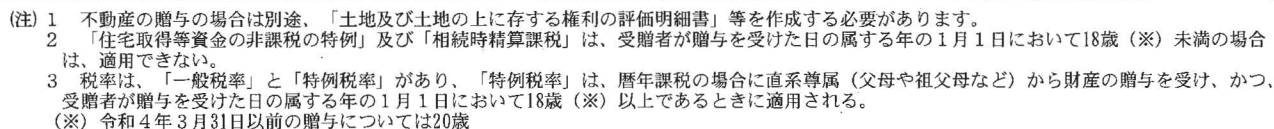
【作成書類】

- ・整理票
- ・チェックシート
- ・整理票
- ・計算明細書
- ・チェックシート
- ・整理票又は譲渡所得の申告等についての回答(ピンク紙)
- ・整理票
- ・チェックシート
- ・内訳書 ※資産
- ・整理票
- ・計算明細書 ※資産
- ・整理票
- ・内訳書5表
- ・チェックシート ※資産
- ・整理票
- ・チェックシート ※資産
- ・整理票
- ・チェックシート ※資産
- ・整理票
- ・整理票

- (注) 1 3,000万円以上の所得になる場合には、平成25年12月31日以前に取得したものであれば、軽減税率の適用がある。また、買換え物件を取得している場合には、買換えの特例(措置法36の2等)を選択することもできる。
- 2 利益が出ていないようでも、原則として、申告不要であることを確認する必要があるため、「土地等譲渡所得 事前整理票」を記載する。ただし、減価償却の計算をしないでも明らかに損失であるような場合(例：バブル期に取得した土地等)は「譲渡所得の申告等についての回答(ピンク紙)」を記載する。
- 3 「収用等の場合の特別控除(5,000万円控除)」のほかに、代替資産の取得に要した金額について、譲渡がなかったものとする「代替資産の特例(措置法33条)」がある。
- 4 5,000万円控除の場合は、通常3種類の証明書(収用等証明書、公共事業用資産の買取り等の申出証明書、公共事業用資産の買取り等の証明書)が発行されている。1枚のみの場合は、2,000万円・1,500万円・800万円控除の可能性がある。

氏 名

【贈与税フロー図】



大 分 類	共通(会議・事務計画等)
中 分 類	会 議、 検 討 会 及 び 発 表 会 関 係 書 類
名 称 (小 分 類)	資 産 課 税 関 係 審 理 事 務 連 絡 会
保 存 期 間 (満了日)	事 5 年 (令和 12 年 6 月末)
資産課税関係審理事務連絡会	
令和 6 年 12 月 13 日 (金)	
資 料	2 号

財産評価に関する審理事務の留意事項

令和 6 年 12 月

大阪国税局 資産課税課

居住用の区分所有財産(一室の区分所有権等)の評価方法 (R6年分～)

【計算式】
(自用の場合)

$$\begin{aligned} & \textcircled{1} \quad \text{従来の区分所有権の} \\ & \quad \text{相続税評価額} \quad \times \text{区分所有補正率} \\ & \textcircled{2} \quad \text{従来の敷地利用権の} \\ & \quad \text{相続税評価額} \quad \times \text{区分所有補正率} \end{aligned}$$

区分所有補正率は、評価乖離率を基に計算

$$\text{評価乖離率} = A + B + C + D + 3.220$$

$$A = \text{マンションの築年数} \times \triangle 0.033$$

$$B = \text{マンションの総階数} \div 33 \times 0.239$$

$$C = \text{マンションの一室の所在階} \times 0.018$$

$$D = \text{マンションの一室の敷地利用権の面積} \\ \div \text{専有部分の面積} \times \triangle 1.195$$

注1 Bの下線部を「総階数指数」、Dの下線部を「敷地持分狭小度」という。

2 「総階数指数」は「1」を超える場合は「1」

区分所有補正率の計算明細書

区分所有補正率の計算	A	① 築年数 (注1) 年			①×△0.033
	B	② 総階数 (注2) 階			③×0.239 (小数点以下第4位切捨て)
			③ 総階数指数(②÷33) (小数点以下第4位切捨て、1を超える場合は1)		
	C	④ 所在階 (注3) 階			④×0.018
	D	⑤ 専有部分の面積 ㎡	⑥ 敷地の面積 ㎡	⑦ 敷地権の割合 (共有持分の割合) _____	⑨×△1.195 (小数点以下第4位切上げ)
		⑧ 敷地利用権の面積(⑥×⑦) (小数点以下第3位切上げ) ㎡	⑨ 敷地持分狭小度(⑧÷⑥) (小数点以下第4位切上げ)		
	⑩ 評価乖離率 (A + B + C + D + 3.220)				
	⑪ 評価水準 (1 ÷ ⑩)				
	⑫ 区分所有補正率(注4・5)				



評価水準と区分所有補正率の関係

評価水準 (評価乖離率の逆数)	区分所有補正率
評価水準 < 0.6	= 評価乖離率 × 0.6
$0.6 \leq \text{評価水準} \leq 1$	= 1 (補正を行わない)
評価水準 > 1	= 評価乖離率 × 0.6
<u>評価乖離率が 0 又は マイナス</u>	= <u>評価しない (評価額は「0」)</u>

登記事項証明書における確認箇所(1 / 2)

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 1 2 3 4 番地			余白	
建物の名称	●●●マンション			余白	
① 構 造	② 床 面 積		総階数 11階 (地階は含まず)		
鉄筋コンクリート造陸屋 根地下1階付11階建	1階	0	敷地面積 3,630.30㎡		
	2階	1 1 0 0 0 7			
	3階	1 1 0 0 0 7			
(中 略)					
	11階	1 1 0 0 0 7	敷地面積 3,630.30㎡		
	地下1階	6 5			
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 1 2 3 4 番	宅地	3 6 3 0 3 0	平成22年4月18日	

登記事項証明書における確認箇所(2/2)

表 題 部 (専有部分の建物の表示)			不動産番号	1 2 3 4 5 6 7 8 9 0 1 2 3	
家屋番号	●●	所在階	3 階	築年数	14年 3 か月
建物の名称	3 C	専有部分 の面積	59.69m ²	ホロ	
① 種 類	シ ー ム 付 複 合 式 鉄 筋 混 凝 土 造 3 階 部 分			原因及びその日付〔	日付〕
居宅	鉄筋コンクリート造 階建	3 階 部 分	5 9 6 9	平成 2 2 年 4 月 1 日新築 〔平成 2 2 年 4 月 1 8 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	9 5 9 0 0 0 分 の 5 2 6 9		平成 2 2 年 4 月 1 日敷地権 〔平成 2 2 年 4 月 1 8 日〕	


※ 課税時期：令和 6 年 7 月 1 日

敷地権
の割合

959,000分
の5,269

区分所有補正率の計算例・端数処理（1 / 9）

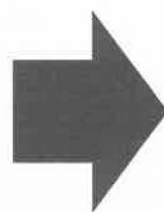
区分所有補正率の計算に当たっては、端数処理の方法（「切捨て」か「切上げ」か）や桁数に注意が必要

築年数	14年 3 か月		①	築年数	?
総階数	11階		②	総階数÷33	?
所在階	3 階		③	所在階	?
敷地面積	3,630.30m ²		④	敷地利用権 ÷専有部分	?
敷地権 の割合	959,000分 の5,269				
専有部分 の面積	59.69m ²				

区分所有補正率の計算例・端数処理（2/9）

「① 築年数」については、**1年未満の端数を切上げ**
 この事例の場合、「14年3か月 = **15年**」

築年数	14年3か月
総階数	11階
所在階	3階
敷地面積	3,630.30m ²
敷地権の割合	959,000分の5,269
専有部分の面積	59.69m ²



①	築年数	15年
②	総階数÷33	?
③	所在階	?
④	敷地利用権÷専有部分	?

区分所有補正率の計算例・端数処理（3/9）

「② 総階数÷33」については、小数点第4位を切捨て
ただし、総階数（地階除く）が33階以上の場合、「1」
この事例の場合、 $11\text{階} \div 33 = 0.333\text{ㄱ} = 0.333$

築年数	14年3か月
総階数	11階
所在階	3階
敷地面積	3,630.30㎡
敷地権の割合	959,000分の5,269
専有部分の面積	59.69㎡

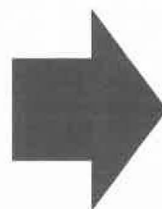


①	築年数	15年
②	総階数÷33	0.333
③	所在階	?
④	敷地利用権÷専有部分	?

区分所有補正率の計算例・端数処理（4/9）

「③ 所在階」は、専有部分の所在階（地階の場合「0」）
ただし、**複数階**にまたがる一室については、**最も低い階**
（例えば、**2階から4階**にまたがる一室 = **2階**）

築年数	14年3か月
総階数	11階
所在階	3階
敷地面積	3,630.30㎡
敷地権の割合	959,000分の5,269
専有部分の面積	59.69㎡



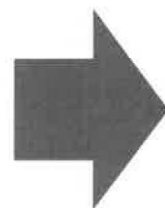
①	築年数	15年
②	総階数÷33	0.333
③	所在階	3階
④	敷地利用権÷専有部分	?

区分所有補正率の計算例・端数処理（5/9）

「敷地利用権の面積」については、小数点第3位を切上げ

この事例では、「 $3,630.30\text{m}^2 \times (5,269/959,000)$
 $= 19.94\cancel{5}\cdots = \mathbf{19.95\text{m}^2}$ 」

築年数	14年3か月
総階数	11階
所在階	3階
敷地面積	$3,630.30\text{m}^2$
敷地権の割合	959,000分の5,269
専有部分の面積	59.69m^2



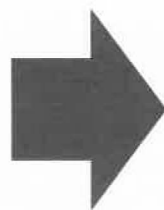
①	築年数	15年
②	総階数÷33	0.333
③	所在階	3階
④	敷地利用権÷専有部分	$\mathbf{19.95} \div 59.69$

区分所有補正率の計算例・端数処理（6/9）

「④ 敷地利用権の面積÷専有部分の面積」については、
小数点第4位を切上げ

この事例では、「 $19.95\text{m}^2 \div 59.69\text{m}^2 = 0.334\text{...} = \mathbf{0.335}$ 」

築年数	14年3か月
総階数	11階
所在階	3階
敷地面積	3,630.30 m^2
敷地権の割合	959,000分の5,269
専有部分の面積	59.69 m^2



①	築年数	15年
②	総階数÷33	0.333
③	所在階	3階
④	敷地利用権÷専有部分	0.335

区分所有補正率の計算例・端数処理（7/9）

次に、**A～D**の値を計算（端数処理に注意）

Bについては、小数点**第4位**を切捨て

Dについては、小数点**第4位**を切上げ

A ①（築年数） $15\text{年} \times \triangle 0.033 = \underline{\triangle 0.495}$

B ②（総階数÷33） 0.333×0.239
 $= 0.079587$ （切捨て） $= \underline{0.079}$

C ③（所在階） $3\text{階} \times 0.018 = \underline{0.054}$

D ④（敷地利用権÷専有部分） $0.335 \times \triangle 1.195 =$
 $\triangle 0.400325$ （切上げ） $= \underline{\triangle 0.401}$

区分所有補正率の計算例・端数処理（8/9）

A ①（築年数）15年×△0.033 = △**0.495**

B ②（総階数÷33）0.333×0.239
= 0.079587(切捨て) = **0.079**

C ③（所在階）3階×0.018 = **0.054**


D ④（敷地利用権÷専有部分）0.335×△1.195 =
△0.400325(切上げ) = △**0.401**

評価乖離率 =

$$\left(\overset{A}{\boxed{\triangle 0.495}} + \overset{B}{\boxed{0.079}} + \overset{C}{\boxed{0.054}} + \overset{D}{\boxed{\triangle 0.401}} + 3.220 \right) = \underline{\underline{2.457}}$$

評価水準 = 1 ÷ 2.457 = **0.407**

評価水準と区分所有補正率の関係(再掲)

評価水準 (評価乖離率の逆数)	区分所有補正率
 評価水準 < 0.6	= 評価乖離率 × 0.6
$0.6 \leq \text{評価水準} \leq 1$	= 1 (補正を行わない)
評価水準 > 1	= 評価乖離率 × 0.6
<u>評価乖離率が 0 又は マイナス</u>	= <u>評価しない (評価額は「0」)</u>

区分所有補正率の計算例・端数処理（9/9）

区分所有補正率＝

$$\left(\overset{A}{\triangle 0.495} + \overset{B}{0.079} + \overset{C}{0.054} + \overset{D}{\triangle 0.401} + 3.220 \right) \times 0.6 = \mathbf{1.4742}$$

築年数	14年 3 か月
総階数	11階
所在階	3 階
敷地面積	3,630.30㎡
敷地権の割合	959,000分の5,269
専有部分の面積	59.69㎡



この事例の場合、
従来の相続税評価額の
1.4742倍に補正

区分所有補正率の計算明細書の記載例

区分所有補正率の計算	A	① 築年数 (注1) 15 年			①×△0.033 △ 0.495
	B	② 総階数 (注2) 11 階			③×0.239 (小数点以下第4位切捨て) 0.079
			③ 総階数指数(②÷33) (小数点以下第4位切捨て、1を超える場合は1) 0.333		
	C	④ 所在階 (注3) 3 階			④×0.018 0.054
	D	⑤ 専有部分の面積 59.69 m ²			
			⑥ 敷地の面積 3,630.30 m ²	⑦ 敷地権の割合 (共有持分の割合) 5,269 959,000	
		⑧ 敷地利用権の面積(⑥×⑦) (小数点以下第3位切上げ) 19.95 m ²	⑨ 敷地持分狭小度(⑧÷⑤) (小数点以下第4位切上げ) 0.335		⑨×△1.195 (小数点以下第4位切上げ) △ 0.401
	⑩ 評価乖離率 (A + B + C + D + 3.220)				2.457
	⑪ 評価水準 (1 ÷ ⑩)				0.4070004070
	⑫ 区分所有補正率 (注4・5)				1.4742

一
日
以
降
月

区分所有権の評価額の計算例

固定資産税課税明細書（例）

令和6年度 課税明細書

本年度課税された、1月1日現在あなたが所有している固定資産（土地・家屋）の明細をお知らせします。

土地の所在	登記地目	登記地積
	現況地目	現況地積
	非課税地目	非課税地積
●●●一丁目1234番 宅地	宅地	3630.30m ²
	宅地	3630.30m ²

家屋の所在	家屋番号	種類・用途	構造	登記床面積	価格	固定資産税標準額
		建築年次	屋根	現況床面積		都市課税標準額
●●●一丁目1234番地	1234-301	居宅	鉄筋コン造	59.69m ²	4,000,000	4,000,000
		平成22年	陸屋根	71.63m ²		4,000,000

従来の区分所有権の
相続税評価額
4,000,000円

× 区分所有補正率
1.4742

= 5,896,800円

敷地利用権の評価額の計算例（評価明細書の記載例）

評価明細書（第1表）

	円 × (1 - 0.)			
	10 私道 (AからKまでのうち該当するもの) 円 × 0.3		(1㎡当たりの価額) 円	L
自用地の評価額	自用地1平方メートル当たりの価額 (AからLまでのうちの該当記号)	地積	総額 (自用地1㎡当たりの価額) × (地積)	M
	(F) 500,000 円	3630.30 ㎡	1,815,150,000 円	

評価明細書（第2表）

区分所有財産に係る敷地利用権の評価額	(自用地の評価額)	(敷地利用権（敷地権）の割合)	(自用地の評価額) 円	R
	1,815,150,000 円 ×	$\frac{5.269}{959,000}$	9,972,914	
区分所有財産に係る敷地利用権の評価額	(自用地の評価額)	(区分所有補正率)	(自用地の評価額) 円	S
	9,972,914 円 ×	1.4742	14,702,069	
利用区分	算	式	総額	記号

$$\begin{aligned}
 & \text{従来の敷地利用権の} \times \text{区分所有補正率} \\
 & \text{相続税評価額} \quad \quad \quad 1.4742 \\
 & 9,972,914\text{円} \quad \quad \quad = 14,702,069\text{円}
 \end{aligned}$$

居住用の区分所有財産を貸し付けている場合

貸家の評価

一室の区分所有権等に係る区分所有権の「自用家屋としての価額」に「区分所有補正率」を乗じて「みなされた自用家屋としての価額」を計算した後、その価額を基に評基通93《貸家の評価》を適用し、その区分所有権の価額を評価

**従来の区分所有権の
相続税評価額** × 区分所有補正率 × (1 - 借家権割合 × 賃貸割合)

貸家建付地の評価

一室の区分所有権等に係る敷地利用権の「自用地としての価額」に「区分所有補正率」を乗じて「みなされた自用地としての価額」を計算した後、その価額を基に評基通26《貸家建付地の評価》を適用し、その敷地利用権の価額を評価

**従来の敷地利用権の
相続税評価額** × 区分所有補正率 × (1 - 借地権割合
× 借家権割合 × 賃貸割合)

建築基準法上の道路と路線価（1/3）

【更正の請求の一例】

評価対象地が接する道路が**建築基準法上の道路でない**として、近傍の建築基準法上の道路の路線価を用いて無道路地評価

路線価を設定する道路

路線価は、宅地の価格がおおむね同一と認められる一連の宅地が面している路線（不特定多数の者の通行の用に供されている道路をいう。）ごとに設定（財産評価基本通達14）

- ① 通り抜け道路のように何ら制約を設けず広く一般公衆の通行の用に供されているもの
- ② 行き止まり道路のうちで現実の利用状況が極めて公共性の高いもの



建築基準法上の道路に限定されていない

建築基準法上の道路と路線価（2/3）

無道路地

無道路地とは、道路に接しない宅地（**接道義務**を満たしていない宅地を含む）をいう（財産評価基本通達20－3）。

※ 接道義務を満たしていない宅地については、建物の建築に著しい制限を受けるなどの点で、道路に直接接していない無道路地と効用は類似し、価値も極めて近いものといえるため、無道路地と同様に評価

接道義務【原則】（建築基準法43条1項）

建築物の敷地は、道路に2 m以上接しなければならない。

⇒ ただし、緩和制度（特例）があることに留意

建築基準法上の道路と路線価（3/3）

接道義務【特例】（建築基準法43条2項）

前項の規定は、次のいずれかに該当する建築物には適用しない。

- 一 その敷地が幅員 4 m以上の道（道路に該当するものを除き、避難及び通行の安全上必要な国土交通省令で定める基準に適合するものに限る）に 2 m以上接する建築物のうち、利用者が少数であるものとしてその用途及び規模に関し国土交通省令で定める基準に適合するもので、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるもの（認可制度）
- 二 その敷地の周囲に広い空地を有する建築物その他の国土交通省令で定める基準に適合する建築物で、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて建築審査会の同意を得て許可したもの（許可制度）



無道路地評価の適否判定に当たっては、建物の（再）建築に係る制限の有無を個別に確認

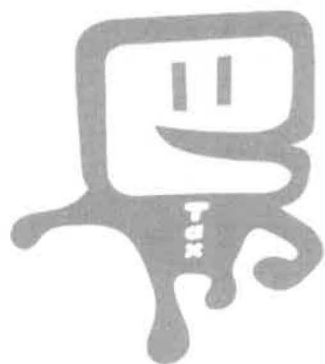
大 分 類	共通(会議・事務計画等)
中 分 類	会 議、 検 討 会 及 び 発 表 会 関 係 書 類
名 称 (小 分 類)	資 産 課 税 関 係 審 理 事 務 連 絡 会
保 存 期 間 (満了日)	事 5 年 (令和 12 年 6 月末)
資産課税関係審理事務連絡会	
令和 6 年 12 月 13 日 (金)	
資 料	3 号

確定申告期において留意すべき事項
(個人課税関係)

令和 6 年 12 月

大阪国税局 資産課税課

確定申告期において留意すべき事項 (個人課税関係)



目次

Contents

I	税額控除・所得控除に関する主な改正	
1.	所得税の定額減税	1
2.	住宅借入金等特別控除の拡充措置	5
3.	国外居住親族に係る送金関係書類の範囲の拡充	7
4.	医療費控除に関する改正	8
II	申告手続・申告書等の様式に関する主な改正等	
1.	住宅借入金等特別控除の適用に係る手続（年末残高調書方式）	13
2.	退職所得の申告について	15

Ⅰ 所得控除・税額控除に関する主な改正

概要

- デフレ完全脱却のための一時的な措置として、令和6年分所得税の減税を実施
- 減税額は、納税者及び配偶者を含めた扶養家族1人につき3万円（住民税は1万円）
- 合計所得金額1,805万円（給与収入2,000万円相当）超の高額所得者は、減税の対象外

実施方法

1

給与所得者に対する減税

- ✓ 6月以降の源泉徴収税額から減税
- ✓ 6月に減税しきれなかった場合には、翌月以降の税額から順次減税

2

公的年金受給者に対する減税

- ✓ 年金機構等の公的年金（老齢年金）は、6月以降の源泉徴収税額から減税
- ✓ 6月に減税しきれなかった場合には、翌月以降の税額から順次減税

3

不動産・事業所得者等に対する減税

- ✓ 予定納税対象者は、第1期予定納税の通知の機会に減税
- ✓ それ以外の者は、確定申告で減税

- ✓ 住宅ローン控除等の税額控除後の所得税額から減税を実施。
- ✓ 給与所得者については、減税開始前に、実務上利用可能な扶養親族等の情報に基づき、源泉徴収税額から控除する税額を決定。年末までに扶養親族等の情報に異動があった場合には、年末調整又は確定申告で調整。

■ 不動産所得・事業所得者等に対する減税

- 原則として、**確定申告で減税**を行う。
- ただし、**予定納税対象者**については、**予定納税で減税**を実施する。
 - ✓ 第1期の予定納税額の通知（6月）の際に、**本人分の減税額（3万円）**を控除した額を通知する。
 - ✓ **同一生計配偶者等分**については、簡易な手続による「減額申請」により、**通知税額からの控除を可能にする**。
 - ✓ 第1期予定納税で控除しきれなかった減税額は、第2期予定納税（11月）の予定納税額から控除し、第2期予定納税に控除しきれなかった減税額は、確定申告において減税する。

（参考）予定納税制度

- ・ 前年分の所得金額（事業所得、不動産所得等）や税額などをもとに計算した金額（予定納税基準額）が15万円以上になる場合、その年の所得税の一部をあらかじめ（7月、11月）納付するという制度。
- ・ 予定納税による納税額は、税務署が前年の所得金額等を基に計算し、通知（6月）する。
- ・ 令和6年分の予定納税の減額申請の期限については、以下のとおり延期された。

項 目	変 更 後	変 更 前
第1期分の納期	令和6年7月1日（月）から 同年9月30日（月）まで	令和6年7月1日（月）から 同月31日（水）まで
第1期分及び第2期分の 予定納税減額申請の期限	令和6年7月31日（水）	令和6年7月15日（月） ※ 祝日のため、実際は同月16日（火）

■ (参考) 個人住民税の定額減税の概要

総務省資料を基に作成

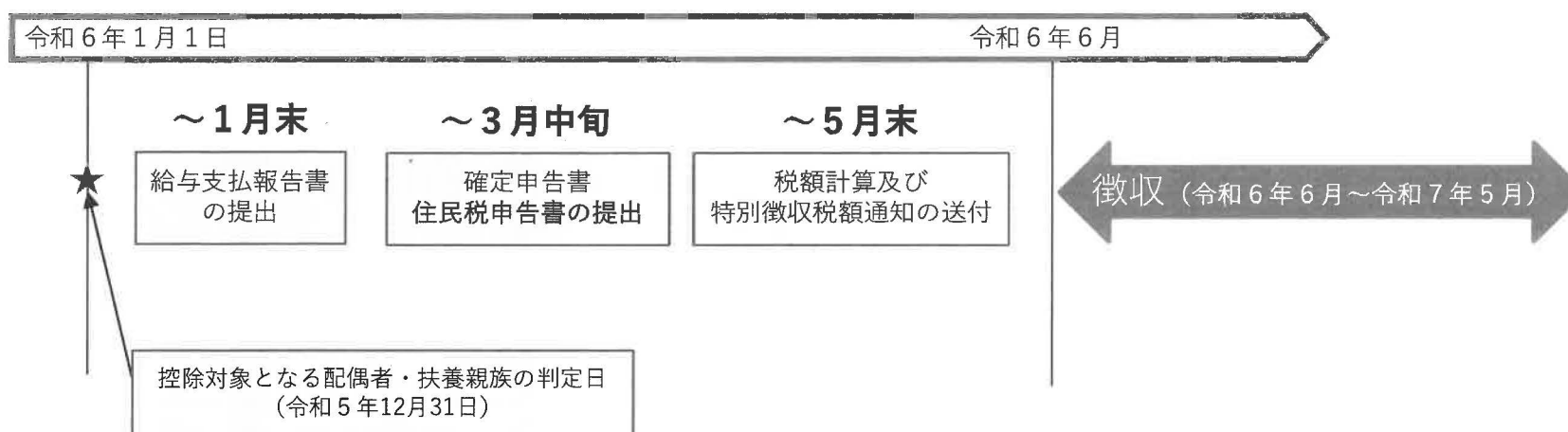
- 令和6年度分の個人住民税所得割の額から、納税者及び配偶者を含めた扶養家族1人につき、1万円の減税を行う。

※ 納税者の合計所得金額が1,805万円（給与収入2,000万円）以下である場合に限る。

- 減税は、特別徴収義務者や市町村の事務負担等も考慮しながら、各徴収方法に応じて、実務上可能な限り早い機会を通じて行う。

- 定額減税による個人住民税の減収額については、全額国費で補填する。

【イメージ】給与所得に係る特別徴収の場合



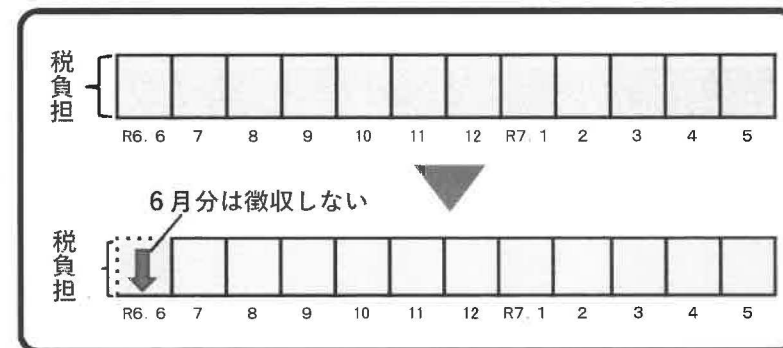
（参考）個人住民税の減税の実施方法

総務省資料を基に作成

【イメージ】減税の実施方法

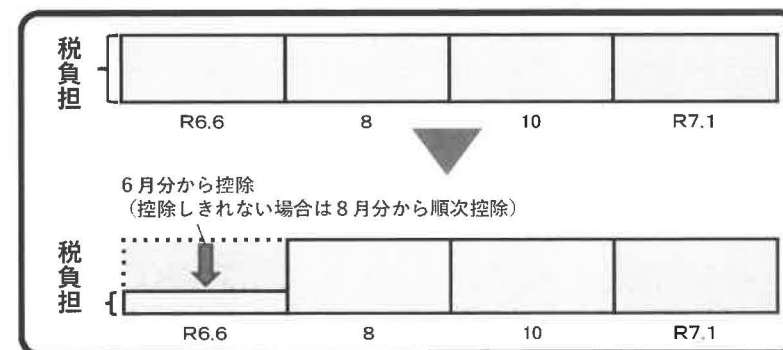
給与所得に係る特別徴収

- ✓ 令和6年6月分は徴収せず、「定額減税「後」の税額」を令和6年7月分～令和7年5月分の11か月でならす。【平成10年度の特別減税と同方式】



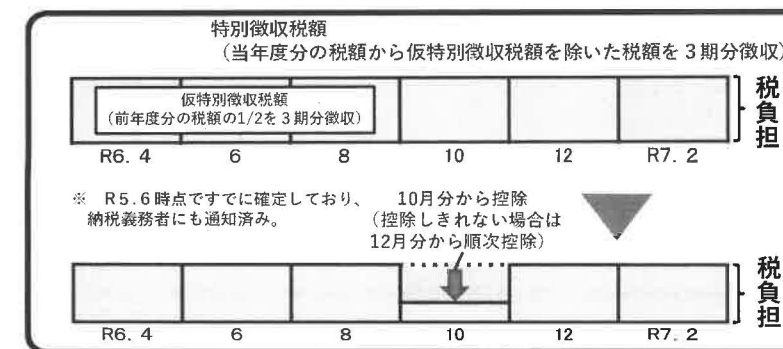
普通徴収（事業所得者等）

- ✓ 「定額減税「前」の税額」をもとに算出した第1期分（令和6年6月分）の税額から控除し、第1期分から控除しきれない場合は、第2期分（令和6年8月分）以降の税額から、順次控除。
【平成10年度の特別減税と同方式】



公的年金等に係る所得に係る特別徴収

- ✓ 「定額減税「前」の税額」をもとに算出した令和6年10月分の特別徴収税額から控除し、控除しきれない場合は令和6年12月分以降の特別徴収税額から、順次控除。



※ 年度の途中で徴収方法が変更される者については、地方団体及び特別徴収義務者の事務負担等を考慮しつつ、適切に減税が実施されるよう所要の措置を講ずる。

■ 子育て世帯等に対する住宅ローン控除の拡充

(1) 令和6年入居に限り、子育て支援の観点から、子育て世帯及び若者夫婦世帯（以下「子育て世帯等※」という。）における住宅ローン控除の要件が以下のとおり拡充された。

- ✓ 認定住宅等の新築等・買取再販住宅の取得について、借入限度額が上乗せされた。
- ✓ 令和6年12月31日以前に建築確認を受けた認定住宅等の新築等の場合、
合計所得金額1,000万円以下の者に限り、床面積要件が「50㎡以上」から「40㎡以上50㎡未満」に緩和された（子育て世帯等以外の個人にも適用あり）。

※ 「子育て世帯等」とは、申告を行う個人が、次のいずれかに該当する場合をいいます。

- ① 年齢が40歳未満、かつ、配偶者を有する場合
- ② 年齢が40歳以上、かつ、年齢が40歳未満の配偶者を有する場合
- ③ 年齢が19歳未満の扶養親族を有する場合

※ その年分の合計所得金額が2,000万円を超える場合には、本特例は適用しない。

改正前（令和6年・7年入居）

対象者区分	認定	ZEH	省エネ
個人	4,500万円	3,500万円	3,000万円



改正後（令和6年入居に限る）

対象者区分	認定	ZEH	省エネ
子育て世帯等	5,000万円	4,500万円	4,000万円
上記以外	4,500万円	3,500万円	3,000万円

※ 被災地向けの措置についても、上記同様に借入限度額の子育て世帯等への上乗せを行うほか、床面積要件の緩和を継続する。

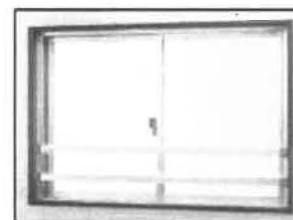
※ 所得税額から控除しきれない額については、改正前と同じ控除限度額の範囲内で個人住民税額から控除する。この措置による個人住民税の減収額は、全額国費で補填する。

(2) 既存住宅のリフォームに係る特例措置（工事費用の相当額の10％を税額控除）について、子育て世代の居住環境の改善の観点から、子育て世帯等について、一定の子育て対応改修工事を対象に加える。

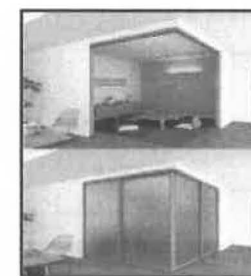
※ その年分の合計所得金額が2,000万円を超える場合には、本特例は適用しない。

対象工事		対象工事 限度額	控除 限度額
耐震		250万円	25万円
バリアフリー		200万円	20万円
省エネ		250万円（350万円）	25万円（35万円）
三世帯同居		250万円	25万円
長期優良 住宅化	耐震+省エネ+耐久性	500万円（600万円）	50万円（60万円）
	耐震or省エネ+耐久性	250万円（350万円）	25万円（35万円）
子育て対応改修【拡充】		250万円	25万円

子育てに対応した住宅への リフォームイメージ



転落防止の手すりの設置



可動式間仕切り壁の設置



対面キッチンへの交換



防音性の高い床への交換

※ カッコ内の金額は、太陽光発電設備を設置する場合の金額

※ 対象工事の限度額超過分及びその他増改築等工事についても一定の範囲まで5％の税額控除

「子育て対応改修工事」とは、次の工事をいいます。

- ① 住宅内における子どもの事故を防止するための工事
- ② 対面式キッチンへの交換工事
- ③ 開口部の防犯性を高める工事
- ④ 収納設備を増設する工事
- ⑤ 開口部・界壁・床の防音性を高める工事
- ⑥ 間取り変更工事（一定のものに限る。）

概要

- 国外居住親族に係る扶養控除等の適用を受ける場合の「送金関係書類」の範囲に、「電子決済手段等取引業者※¹（みなし電子決済手段等取引業者※²を含む。）の書類又はその写しでその電子決済手段等取引業者が居住者の依頼に基づいて行う電子決済手段※³の移転によってその居住者から親族に支払をしたことを明らかにするもの」が追加された※⁴。

※¹ 電子決済手段の売買又は他の電子決済手段との交換などの電子決済手段等取引業を行う者として、内閣総理大臣の登録を受けた者をいう。

※² 銀行等又は資金移動業者で、電子決済手段の発行業務も行う者をいう。

※³ いわゆるステーブルコインのうち法定通貨の価値と連動した価格で発行され、発行価格と同額で償還を約するもの及びこれに準ずる性質を有するものとして、資金決済に関する法律第2条第5項に掲げる電子情報処理組織を用いて移転することができる財産的価値などをいう。

※⁴ 「38万円送金関係書類」の範囲についても、同様の書類が追加された。

改正後の送金関係書類のイメージ

① 外国送金依頼書の控え

② クレジットカードの利用明細書又はその写し

NEW ③ 電子決済手段等取引業者に対して電子決済手段の国外移転の依頼をする場合の依頼書の控え

■ 後発医薬品のある先発医薬品の選定療養に係る医療費控除の取扱い

- 令和6年10月から、後発医薬品（ジェネリック医薬品）がある先発医薬品のうち、一部の先発医薬品の処方等を希望する患者については、患者負担分に加えて、「**特別の料金**」※¹を支払うこととされた※²。

⇒ 「特別の料金」も、**医療費控除の対象となる**ことに留意する。

※1 「特別の料金」とは、先発医薬品と後発医薬品の価格差の4分の1相当の料金をいう。

※2 先発医薬品が処方等される場合であっても、医療上必要であると認められる場合や、後発医薬品の在庫状況等を踏まえて後発医薬品を提供することが困難な場合は、「特別の料金」の支払は要しない。

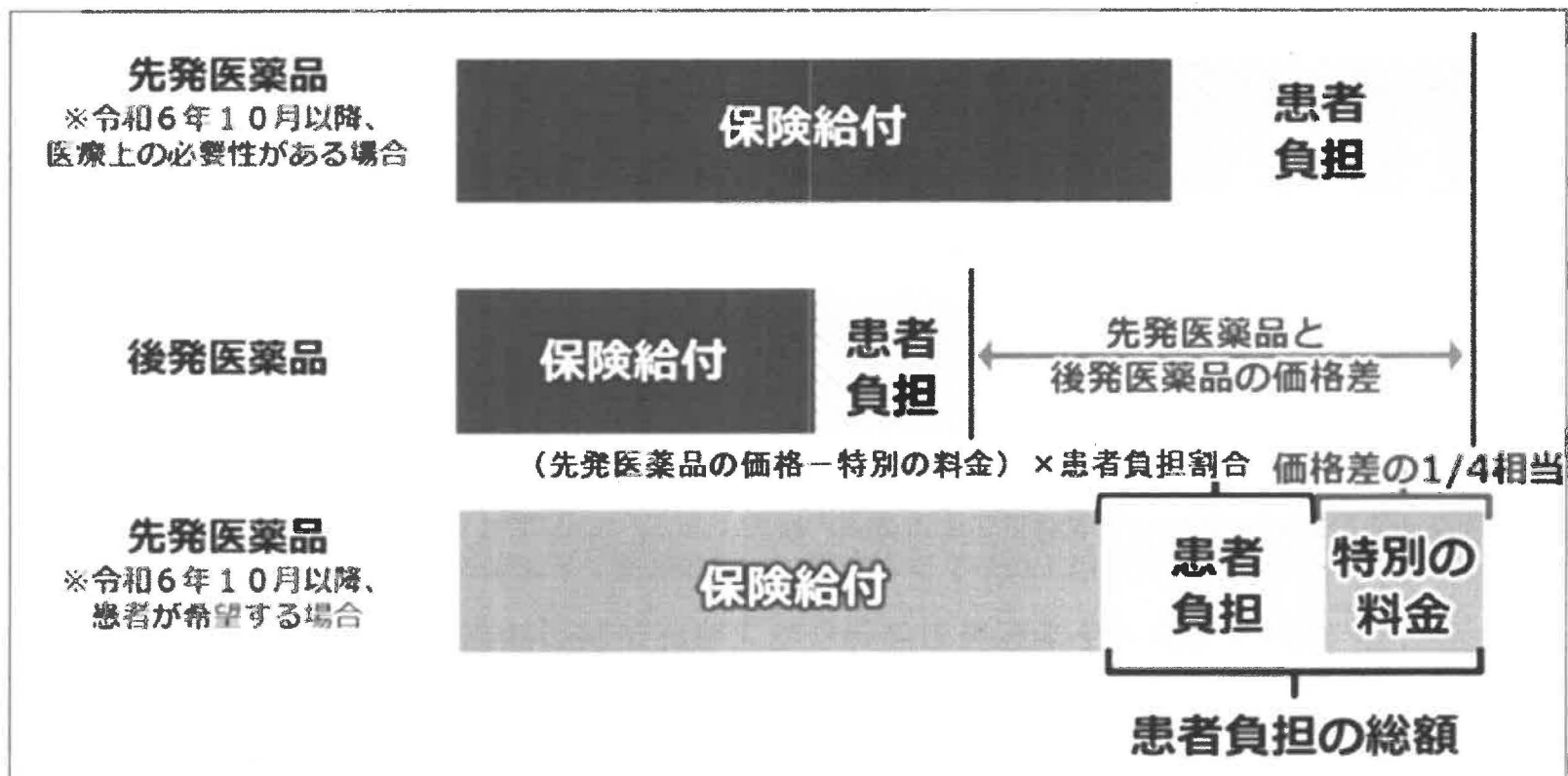
■ 確定申告における留意事項

- 「特別の料金」の金額は、**医療費の領収証の保険外負担欄**に記載される（スライド10ページ参照）。

- 「特別の料金」は、**保険適用外部分**の金額であることから、「**医療費通知情報**」や「**医療費のお知らせ**」における保険診療に係る金額部分には、「**特別の料金**」の金額は含まれていない。

⇒ したがって、これらの書類又は電子データを利用して医療費控除を適用する場合は、**別途、領収証から「特別の料金」の額を集計し、医療費の額に加算する**必要があることに留意

〔参考〕 特別の料金の計算方法のイメージ



〔参考〕領収証の様式例

(別紙様式1)
(中)科診療報酬の例

領 収 証

患者番号	氏 名	請求期間 (入院の場合)
	様	年 月 日 ~ 年 月 日

受診科	入・外	領収書No.	発 行 日	費 用 区 分	負担割合	本・家	区 分
			年 月 日				

保 険	初・再診料	入院料等	医学管理等	在宅医療	検 査	画像診断	投 薬
	点	点	点	点	点	点	点
	注 射	リハビリテーション	精神科専門療法	処 置	手 術	麻 酔	放射線治療
	点	点	点	点	点	点	点
	病理診断	その他	診断群分類 (DPC)	食事療養	生活療養		
	点	点	点	円	円		

保険外 負 担	評価療養・選定療養	その他
	(内訳)	(内訳)

	保 険	保 険 (食事・生活)	保険外負担
合 計	円	円	円
負担額	円	円	円
領収額 合 計	円		

※厚生労働省が定める診療報酬や薬価等には、医療機関等が仕入れ時に負担する消費税が反映されています。

東京都〇〇区〇〇
 〇〇〇病院

〇—〇—〇
 〇 〇 〇

領収印

■ おむつ費用の医療費控除適用に係る添付書類について

【改正前】

おむつ費用の医療費控除適用が1年目の者は、確定申告の際に、「おむつ使用証明書」の添付又は提示が必要

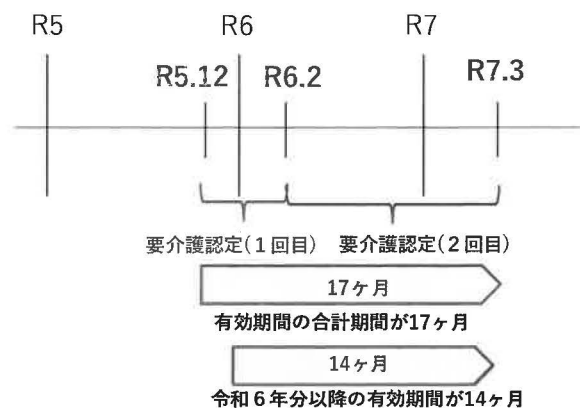
【改正後】（令和6年分以後）

おむつ費用の医療費控除適用が1年目の者のうち、次の全ての要件に該当する場合は、おむつ費用の医療費控除適用が2年目以降の者と同様に、「おむつ使用証明書」に代えて、「市町村が要介護認定に係る主治医意見書の内容を確認した書類」又は「主治医意見書の写し」の添付又は提示をすることができることとされた。

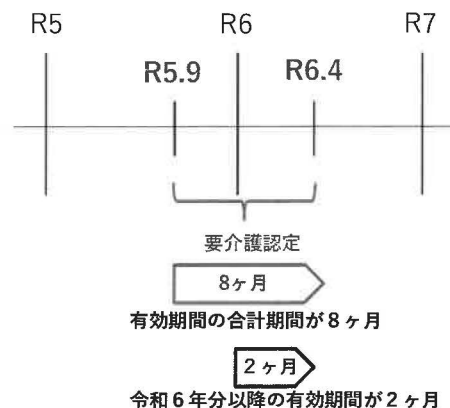
- ① おむつを使用した年に現に受けていた要介護認定及び当該認定を含む複数の要介護認定（有効期間が連続している場合に限る。）で、それらの有効期間がおむつ費用の医療費控除を受ける年分以降において6ヶ月以上であること
- ② 上記の審査に当たり作成された主治医意見書であること
- ③ 主治医意見書に、おむつの使用に係る一定の事項が記載されていること

【改正後】の要件①のイメージ（令和6年分で、おむつ費用の医療費控除を初めて適用するケース）

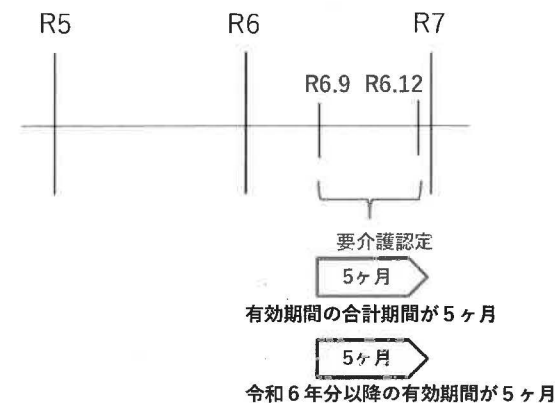
要件①に該当するケース



要件①に該当しないケース



要件①に該当しないケース



■ 改正後の添付（提示）書類のイメージ

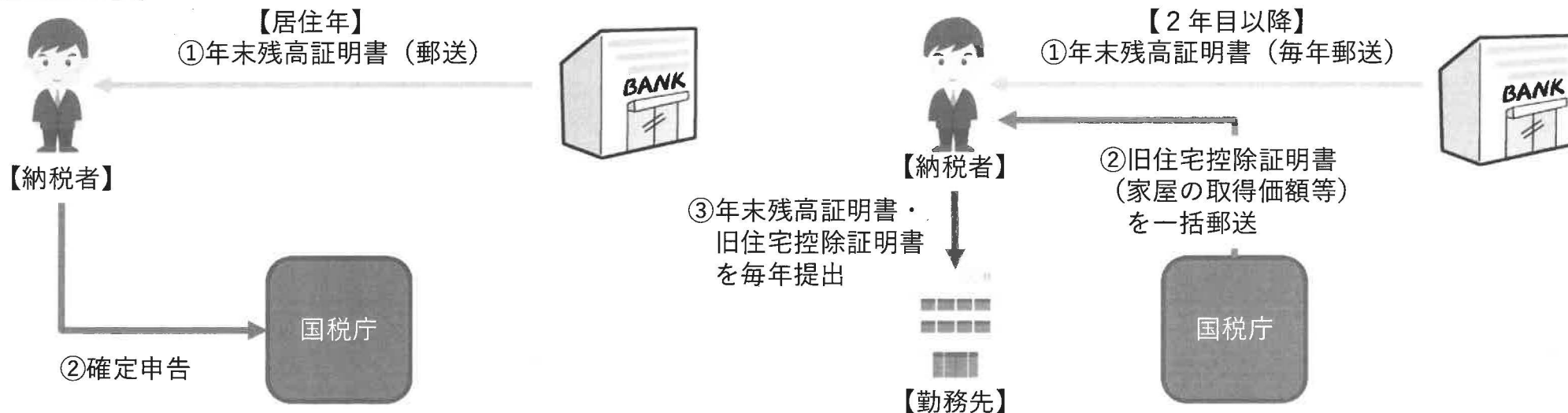
おむつ費用の 医療費控除適用年	改正前	改正後
1 年目	おむつ証明書	次のいずれかの書類 <ul style="list-style-type: none"> ・ おむつ証明書 ・ <u>市町村が要介護認定に係る 主治医意見書の内容を確認した書類</u> ・ <u>主治医意見書の写し</u> <u>（4 年以内に作成）</u>
2 年目以降	次のいずれかの書類 <ul style="list-style-type: none"> ・ おむつ証明書 ・ 市町村が要介護認定に係る 主治医意見書の内容を確認した書類 ・ 主治医意見書の写し （3 年以内に作成） 	

※ 平成29年分以後の確定申告書を平成30年1月1日以後に提出する場合、「おむつ使用証明書」等について、①証明年月日、②証明の名称及び③証明者の名称（医療機関名等）を医療費控除の明細書の欄外余白などに記載することにより、確定申告書への添付又は提示を省略可能。
 なお、この場合、添付又は提示を省略した「おむつ使用証明書」等は、医療費の領収書とともに確定申告期限等から5年間保存が必要。

Ⅱ 申告手続・申告書等の様式に関する主な改正

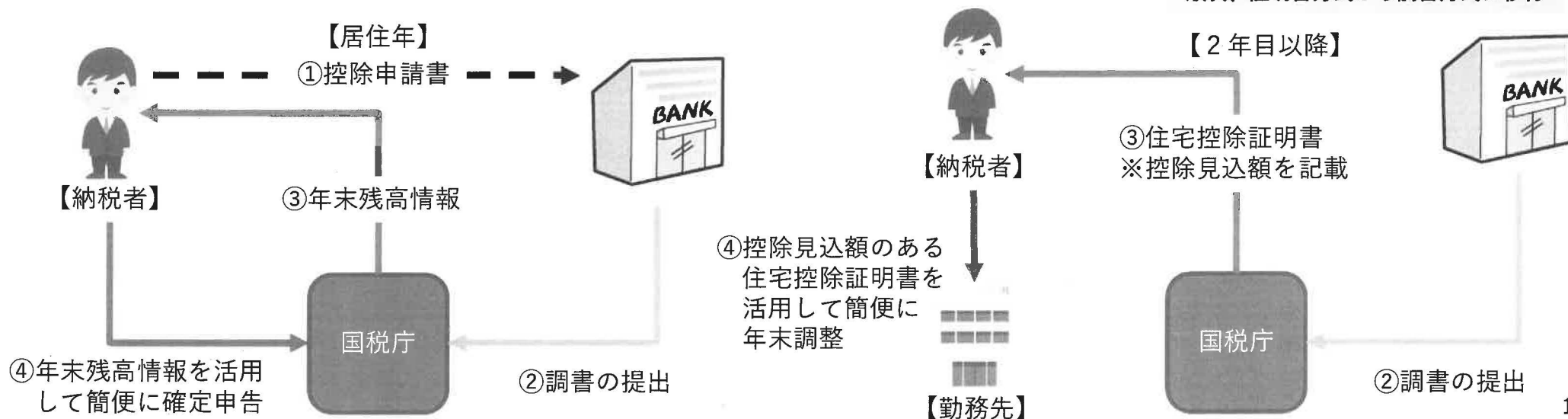
1-1 住宅借入金等特別控除の申告手続の簡素化（年末残高調書方式）【再周知】

改正前 〔年末残高証明書方式〕



改正後 〔年末残高調書方式〕（令和5年1月1日以後に入居する者が令和6年1月1日以後に申告書を提出する場合に適用）

順次、証明書方式から調書方式に移行



■ 確定申告対応時のポイント

1 添付書類について（居住開始年分）

- 年末残高調書方式の場合は、次の書類については、**添付不要**とされている。
 - ・ **住宅取得資金に係る借入金の年末残高等証明書**
 - ※ 複数の住宅取得資金に係る借入金がある場合、調書方式を適用していない借入金については、添付が必要
 - ・ **住宅の工事請負契約書又は売買契約書の写し**
 - ・ **土地の売買契約書の写し**
 - ※ 住宅を新築した場合のみ添付が必要 ⇒ 新築の建売住宅の取得や中古・買取再販住宅の取得の場合は添付不要

2 確定申告会場に持参する書類等について

- 年末残高調書方式の場合であっても、**住宅借入金等特別控除の計算明細書の作成時**には、これまでと同様に年末残高、住宅や土地の取得価額など、従来から記載又は入力している内容は引き続き記載（入力）する必要があるため、**これらの記載すべき内容が分かる書類やデータの持参が必要**であることに留意。
 - ⇒ 給与所得の源泉徴収票と同様（添付不要であるが、確定申告書作成時には必要）

【原則】

- 退職所得の支払を受けるときまでに、「退職所得の受給に関する申告書」を退職金の支払者に提出している方は、源泉徴収だけで所得税等の課税関係が終了（分離課税）するため、原則、確定申告は不要。

【例外】

- 医療費控除や寄附金控除の適用を受けるなどの理由で**確定申告書を提出する場合は、確定申告書に退職所得の金額を記載しなければならない。**
 - ✓ 合計所得金額の計算に当たっては当該**退職所得の金額を含める**こととされています。
 - ✓ 所得税に係る基礎控除、配偶者控除等の適用や控除額の計算、住宅借入金等特別控除その他の各種特例の適用や贈与税に係る住宅取得等資金の非課税の適用などについては、**各年分の当該合計所得金額に応じた可否や適用額を判定**することとなっています。

大 分 類	共通(会議・事務計画等)
中 分 類	会 議、 検 討 会 及 び 発 表 会 関 係 書 類
名 称 (小 分 類)	資 産 課 税 関 係 会 審 理 事 務 連 絡 会
保 存 期 間 (満了日)	事5年(令和12年6月末)
資産課税関係審理事務連絡会	
令和6年12月13日(金)	
資 料	4 号

訟務官室からの連絡事項

令和6年12月

大阪国税局 資産課税課

判決情報 (No.224)

課税第一部 国税訟務官室

大分類	共通(法令・通達)
中分類	情報通信類
名称(小分類)	情報通信類
保存期間(満了日)	暦3年(令和9年12月末)

事 件 名	更正処分取消請求事件		
判 決 日	令和6年9月26日	裁 判 所	京都地方裁判所
税 目	相続税（H28年分）	判 決 結 果	棄却（ XXXXXXXXXX ）
主 な 争 点	1 本件被相続人の死亡に伴う本件信託の受益権の帰属 2 本件債権放棄の有無 3 本件更正処分における理由の提示に違法があるか		

1 事件の概要

(1) 甲（原告）は、XXXXXXXXXXに死亡したA（以下「本件被相続人」といい、Aの死亡に係る相続を「本件相続」という。）の妻であり、本件相続に係る相続人は、甲及び本件被相続人の長男Bを含む子らの5人である。

(2) 本件被相続人は、平成18年9月11日、英国のジャージー島法に準拠して設立された信託法人であるCとの間で、委託者を本件被相続人、受託者をC（以下「本件受託者」という。）、受益者を本件被相続人及びBとする信託契約（以下「本件信託契約」といい、本件信託契約によって設定された信託を「本件信託」という。なお、本件信託契約に係る信託証書上、本件被相続人及びBの受益割合については明記されていない。）を締結した。

(3) Bは、平成22年3月15日、本件被相続人を贈与者、Bを受贈者とする相続時精算課税選択届出書を課税庁に提出した。

(4) 本件被相続人は、平成23年6月14日、有限会社D（以下「本件会社」という。）に対して有していた貸付金債権の全額を放棄した（以下「本件債権放棄」という。）。

(5) 甲は、平成28年11月21日、本件相続に係る相続税（以下「本件相続税」という。）の申告書をBらと共同で課税庁に提出した。

(6) 課税庁は、令和2年12月24日付で、甲に対し、①本件被相続人が有していた本件信託の利益を受ける権利の2分の1及び②本件債権放棄に伴い生じたB保有の本件会社の株式の価額の増加分は、Bが本件被相続人から贈与により取得したものとみなされるとし、相続時精算課税適用財産（以下「本件贈与財産」という。）の加算漏れ等を理由に、本件相続税の更正処分（以下「本件更正処分」という。）をした。なお、本件更正処分の通知における理由の記載（以下「本件提示理由」という。）には、本件贈与財産の合計額のみが記載されており、受贈者、贈与の時期、財産の種類や個別の評価額等についての具体的な記載がなかった。

(7) 甲は、本件更正処分に不服があるとして審査請求を行ったところ、国税不服審判所長は、令和4年3月11日付で甲の審査請求を棄却する旨の裁決を

した。

(8) 甲は、令和4年9月13日、本件訴訟を提起した。

2 主な争点に対する判決内容

(1) 本件被相続人の死亡に伴う本件信託の受益権の帰属（争点1）

本件信託契約において、契約成立時における受益者は本件被相続人及びBとされており、また、受託者が本件信託の信託期間満了時点において、信託財産及びその収益をその時点で生存している受益者のために「均等な割合で」保有するものとされていることからすれば、本件信託契約締結時における本件被相続人及びBの受益権割合はいずれも2分の1であったと認められる（原告においても、本件信託契約締結時における本件被相続人の受益権割合が2分の1であることについては争っていない。）。そして、本件信託契約において、受託者は、本件信託の信託期間が満了した時点で、信託財産及びその収益を、「その時点で生存している自然人である受益者のために」保有するものとされていることからすれば、本件信託は、受益権者の死亡があっても、受益権が相続されないことが予定されていると解され、また、本件信託契約に係る信託証書には、上記文言以外に受益権者が死亡した際の受益権の帰属について何の規定も置かれていないことからすれば、その受益権は、別途受託者が受益権者を指定するなどの事情がない限り、生存している他の受益権者に均等な割合で帰属するものと解される。

そして、本件信託において、本件被相続人の死亡前に、本件受託者が本件被相続人及びB以外の自然人又は法人を受益者として指定したような事情はうかがわれない。そうすると、本件被相続人の死亡により、Bが、本件信託における唯一の生存している受益者となり、本件信託の受益権のうち本件被相続人に帰属していた分（2分の1）は全てBに帰属したものと認められ、このことは、旧相続税法（平成19年法律第6号による改正前の相続税法）4条2項1号の「委託者が受益者である信託について、受益者が変更されたこと。」に該当する。以上によれば、Bは本件被相続人の死亡により、本件信託の受益権のうち本件被相続人に帰属していた分（2分の1）を贈与により取得したものとみなされることになる。

(2) 本件債権放棄の有無（争点2）

本件債権放棄は、本件被相続人が本件会社に対して対価を受けないでした債務の免除であり、それによって本件会社の株式の評価額が増加したことが認められる。そうすると、本件会社の株式を保有していたBは、本件債権放棄によって、本件会社の株式の価額の増加分の経済的利益を受けたことが認められ、このことは、相続税法9条の「対価を支払わないで（中略）利益を受けた場合」に該当する。以上によれば、Bは、本件債権放棄の日である平成23年6月14日、本件債権放棄に伴い生じた本件会社の株式の価額の増加分を、本件被相続人からの贈与により取得したものとみなされることとなる。

(3) 本件更正処分における理由の提示に違法があるか（争点3）

イ 行政手続法14条1項本文が、不利益処分をする場合に同時にその理由を名宛人に示さなければならないとしているのは、名宛人に直接に義務を課し又はその権利を制限するという不利益処分の性質に鑑み、行政庁の判断の慎重と合理性を担保してその恣意を抑制するとともに、処分の理由を名

宛人に知らせて不服の申立てに便宜を与える趣旨に出たものと解される。

ロ 本件提示理由には、本件贈与財産の合計額が記載されているところ、本件贈与財産の合計額が分かれば、課税価格の合計額を算出することができるのであるから、本件提示理由により、課税庁が甲に係る相続税額を算出した過程を一応示したものといえる。また、課税庁は、相続時精算課税適用財産の価額を課税価格の合計額に加算するに当たって、関係する他の共同相続人等から提出された申告書の記載又は同人らに対する更正処分の内容（その基礎となる事実関係と価額は贈与を受けた当事者たる相続人には提示されるものである。）等を基に相続税額の計算をするのであるから、その合計額の記載があれば、行政庁の恣意抑制に欠けるところはない。さらに、処分の名宛人においても、相続税の申告をする際に、他の相続人の相続時精算課税適用財産の総額を把握しているのであるから、更正処分を受けた際にも、理由中に記載された相続時精算課税適用財産の合計額と納税者が認識しているこれらの合計額とを比較し、その額の多寡等を中心的な考慮要素として、不服申立ての可否を判断することは可能（少なくとも、自らは積極的に争わずに贈与を受けたと認定された他の相続人が不服申立てをするかどうかには任せるのか、自ら能動的に不服申立てを行うか、については判断可能である。）といえるから、処分の名宛人の不服申立ての便宜に欠けるということもできない。

ハ また、甲以外の相続人に係る相続時精算課税適用財産の内容は、甲との関係では第三者の個人情報であり、守秘義務を負う課税庁としてむやみに開示することが許されるものではない一方、相続時精算課税適用財産は、贈与を受けた当事者が具体的に申告するものであって、更正処分がされた場合にも、贈与を受けたと認定された当事者が、その基礎となる事実関係について最も関心があり、かつ、関連する資料を有しているのが通常であると解される。そして、当該当事者が不服申立てをして、更正処分が変更されるようなことがあれば、その結果は、他の相続人に対しても再度の更正処分として反映されることになる。そうすると、課税庁が相続時精算課税適用財産について更正処分する場合に、贈与を受けたと認定された当事者には相続時精算課税の適用がある具体的な行為、適用法令、価額を説明し、それ以外の当事者には総額のみ説明することにも相応の合理性がある。

二 以上の事情を考慮すれば、甲以外の本件被相続人に対して贈与がされた本件贈与財産の存在とその価額やその適用される法規について本件提示理由に記載がないことをもって、本件更正処分の理由の提示に不備があるということとはできない。

3 参考法令等

（省略）

※ この判決について詳しく知りたい場合は、課税第一部国税訟務官室の審理・情報Gまで連絡してください。

大 分 類	共通(会議・事務計画等)
中 分 類	会 議、 検 討 会 及 び 発 表 会 関 係 書 類
名 称 (小 分 類)	資 産 課 税 関 係 審 理 事 務 連 絡 会
保 存 期 間 (満了日)	事5年(令和12年6月末)
資産課税関係審理事務連絡会	
令和6年12月13日(金)	
資 料	5 号

確定申告期に留意すべき事項等（資産課税関係）

令和6年12月

大阪国税局 資産課税課

確定申告期に留意すべき事項等（資産課税関係）

- 1 上場株式等に係る譲渡損失の繰越控除の特例について（資料5－1号）
- 2 収用等の場合の各種補償金に係る課税上の取扱い（資料5－2号）
- 3 主な税制改正の概要（資産課税関係）（資料5－3号）
- 4 特例チェックシート（解説版）（資料5－4号）

上場株式等に係る譲渡損失の繰越控除の特例
の適用について（令和6年分確定申告用）

署 審理専門官（資産）

上場株式等に係る譲渡損失の繰越控除の特例の適用について (令和6年分確定申告用)

1 上場株式等に係る譲渡損失の繰越控除の特例(措置法37条の12の2⑤)(以下「本特例」という。)の内容及び手続

(1) 本特例の内容

平成28年1月1日以後に上場株式等を金融商品取引業者などを通じて譲渡したことに
より生じた譲渡損失の金額のうち、その年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(措置法8条の4①)の計算上控除しきれない金額に
ついては、確定申告をすることにより、翌年以後3年間にわたり、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の計算上控除することができる。

(2) 本特例の適用を受けるための手続(措置法37条の12の2⑦)

イ 譲渡損失発生年分

- ① 「『令和 年分の所得税及び復興特別所得税の確定申告書付表』(上場株式等に係
る譲渡損失の損益通算及び繰越控除用)」(以下「確定申告書付表」という。)を含む
確定申告書(注)を提出すること。

(注) 措置法37条の12の2⑨の場合も含む。

- ② 上記①の確定申告書に措置法37条の12の2⑦に規定する上場株式等に係る譲渡損
失の金額を記載した「株式等に係る譲渡所得等の金額の計算明細書」(以下「計算明
細書」という。)を添付すること。

ロ 譲渡損失発生年分の翌年以後の年分

(i) 株式等の譲渡がない場合

譲渡損失発生年分の後の方に株式等の譲渡がない場合でも、連続して確定申告書
付表(注)を含む確定申告書を提出すること。

(注) 措置法37条の12の2⑪に規定する記載事項を記載

(ii) 株式等の譲渡がある場合

- ① 確定申告書付表(注)を含む確定申告書を提出すること。

(注) その年において控除すべき上場株式等に係る譲渡損失の金額を記載

- ② 上記①の確定申告書に、計算明細書を添付すること。

《留意点》

繰越控除の特例の適用を受けるためには、その後において連続して、確定申告書付表を含
む確定申告書を提出する必要がある。

2 令和5年分で譲渡損失が発生している場合（確定申告において、本特例の適用を受けるための申告が適正にされていない場合の処理について）

(1) 令和5年分の確定申告書が期限内に提出されていない場合 **事例1 参照**

令和5年分の期限後申告書（又は措置法37条の12の2⑨の申告書。同条⑪に規定する事項を記載した確定申告書の付表を含むものに限る。以下同じ）に必要書類（計算明細書）を添付して提出することにより、令和5年中に生じた当該譲渡損失（注）の金額を「純損失等の金額」として申告することができる（令和6年分以後に繰り越すことができる。）。

（注） 当該譲渡損失の金額が生じた口座が源泉徴収選択口座であっても、期限後申告書を提出することにより繰り越すことができる。

(2) 令和5年分の確定申告書が期限内に提出されている場合

イ 株式等の申告がない場合 **事例2 参照**

令和6年分所得税の確定申告書の提出のときまでに、令和5年分の更正の請求（措通37の12の2－5）をすることにより（注）、申告漏れとなっていた当該譲渡損失の金額（措置法37条の12の2⑥に規定する上場株式等に係る譲渡損失の金額。以下同じ。）を「純損失等の金額」として申告があったものと取り扱うことができる（令和6年分以後に繰り越すことができる。）。

（注） 更正の請求については、当該譲渡損失の金額が明らかにされ、税務署長が認容した場合に限る。以下同じ。

ロ 株式等の申告がある場合（譲渡益） **事例3 参照**

申告されている譲渡益と申告漏れとなっている譲渡損を通算（「上場株内通算」（用語の解説参照））し、その結果、譲渡損失が生じる場合には、令和6年分所得税の確定申告書の提出のときまでに、令和5年分の更正の請求（措通37の12の2－5）をすることにより、当該譲渡損失の金額を「純損失等の金額」として申告があったものと取り扱うことができる（令和6年分以後に繰り越すことができる。）。

《用語の解説》

上場株内通算・・・平成28年1月1日から上場株式等（上場株式・特定公社債・公募株式投信等）について損益通算をすること

ハ 株式等の申告がある場合（譲渡損） **事例4 参照**

令和5年中に生じた譲渡損失について、その年の翌年以後において本特例の適用を受けるための申告がされている場合には、令和5年分の更正の請求（措通37の12の2－6）をすることにより、申告漏れとなっていた譲渡損失の金額についても、「純損失等の金額」として申告があったものと取り扱うことができる（令和6年分以後に繰り越すことができる。）。

3 令和4年分で譲渡損失が発生している場合

(1) 令和4年分の確定申告において、本特例の適用を受けるための申告が適正にされている場合の処理について

イ 令和5年分の確定申告書が期限内に提出されていない場合 **事例5 参照**

令和5年分の期限後申告書を提出することにより、措置法37条の12の2⑩の規定の適用があることとなり、令和4年分の譲渡損失の金額（同条⑥に規定する上場株式等に係る譲渡損失の金額）について、「純損失等の金額」として申告することができる（令和6年分以後に繰り越すことができる。）。

ロ 令和5年分の確定申告書が期限内に提出されている場合

ⅰ) 株式等の申告がない場合 **事例6 参照**

譲渡損失発生年分の翌年以後において、本特例の適用を受けるための申告がされていないため、令和4年分の譲渡損失の金額（措置法37条の12の2⑥に規定する上場株式等に係る譲渡損失の金額）については、措置法37条の12の2⑩の規定の適用がなく、「純損失等の金額」があったものとして申告することはできない（令和6年分以後に繰り越すことはできない。）。

なお、令和5年中の取引により生じた譲渡損失がある場合は、措通37の12の2-5の定めにより同年分の所得税に係る更正の請求をすることにより、令和5年分の譲渡損失額について「純損失等の金額」として申告があったものと取り扱うことができる（令和6年分以後に繰り越すことはできる（上記2(2)イ）が、令和4年分の譲渡損失の金額については、令和6年分以後に繰り越すことができない）。

ⅱ) 株式等の申告がある場合（本特例の適用を受けるための申告がない場合）

上記ⅰ)と同様 **事例7 参照**

ⅲ) 株式等の申告がある場合（本特例の適用を受けるための申告がされているが、その申告内容に誤りがある場合） **事例8 参照**

令和5年分の確定申告において、措置法37条の12の2⑦に規定する確定申告書付表を含む確定申告書が提出されていることから、令和4年分の譲渡損失の金額については、同条⑩の規定により通則法2条①六八(1)の「純損失等の金額」とされる。

したがって、令和4年分又は令和5年分の譲渡損失の金額が「純損失等の金額」に含まれていない場合には、通則法23①二に規定する『純損失等の金額』が過少であるとき、又は申告書に『純損失等の金額』がなかったとき」に該当することから、令和5年分について更正の請求（通則法23①二）をすることにより、令和4年分の譲渡損失の金額を通則法2条①六八(1)に規定する金額に含めることができる（令和6年以後に繰り越すことができる。）。

(2) 令和4年分の確定申告において、本特例の適用を受けるための申告が適正にされていない場合の処理について

イ 令和5年分の確定申告書が期限内に提出されていない場合 **事例9参照**

令和6年分所得税の確定申告書の提出のときまでに、令和4年分の更正の請求（措通37の12の2-5）書又は期限後申告書を提出した上で、令和5年分の期限後申告書を提出することにより、令和4年中に生じた当該譲渡損失の金額を「純損失等の金額」として申告することができる（令和6年分以後に繰り越すことができる。）。

ロ 令和5年分の確定申告書が期限内に提出されている場合

(i) 株式等の申告がない場合 **事例10参照**

譲渡損失発生年分の翌年以後において、本特例の適用を受けるための申告がされていないため、令和4年分の譲渡損失の金額（措置法37の12の2⑥に規定する上場株式等に係る譲渡損失の金額）については、措置法37条の12の2⑩の規定の適用がなく、「純損失等の金額」として申告することはできない（令和6年分以後に繰り越すことはできない。）。

なお、令和5年中の取引により生じた譲渡損失がある場合は、措通37の12の2-5の定めにより同年分の所得税に係る更正の請求をすることにより、「純損失等の金額」として申告があったものと取り扱うことができる（令和6年分以後に繰り越すことはできる（上記2(2)イ）。）。

(ii) 株式等の申告がある場合（本特例の適用を受けるための申告がない場合）

上記(i)と同様 **事例11参照**

(iii) 株式等の申告がある場合（本特例の適用を受けるための申告がされているが、その申告内容に誤りがある場合） **事例12参照**

令和5年分の確定申告において、措置法37条の12の2⑦に規定する確定申告書付表を含む確定申告書が提出されていることから、令和4年分の確定申告書（期限後申告）と確定申告書付表を提出したとしても、その後において連続して確定申告書を提出したこととならないため、令和4年分の譲渡損失の金額について、令和5年分以後に繰り越すことはできない。

(参考：関係通達)

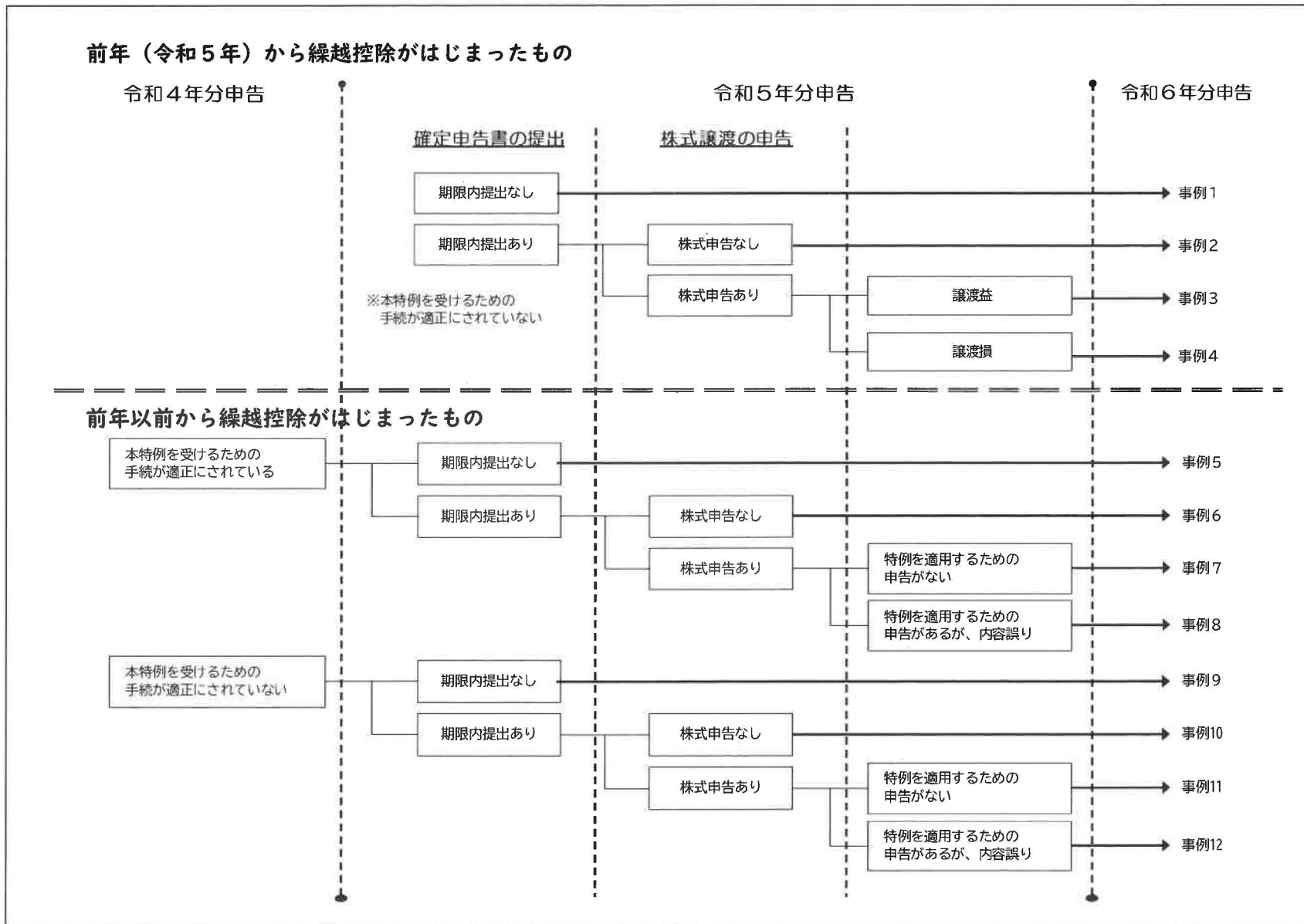
1 措通37の12の2－5（更正の請求による更正により上場株式等に係る譲渡損失の金額があることとなった場合）

措置法第37条の12の2第7項に規定する「上場株式等に係る譲渡損失の金額が生じた年分の所得税につき当該上場株式等に係る譲渡損失の金額の計算に関する明細書その他の財務省令で定める書類の添付がある確定申告書を提出」した場合には、同項に規定する上場株式等に係る譲渡損失の金額の計算に関する明細書その他の財務省令で定める書類（次項において「明細書等」という。）の添付がなく提出された確定申告書につき通則法第23条（（更正の請求））に規定する更正の請求に基づく更正により、新たに上場株式等に係る譲渡損失の金額があることとなった場合も含まれるものとする。

2 措通37の12の2－6（更正により上場株式等に係る譲渡損失の金額が増加した場合）

上場株式等に係る譲渡損失の金額が生じた年分の所得税につき措置法第37条の12の2第7項の明細書等の添付がある確定申告書を提出した場合において、上場株式等に係る譲渡損失の金額が過少であるため更正が行われたときは、その更正後の金額を基として同条第5項の規定を適用する。

具体的事例 (Q & A)



【事例 1】

令和 5 年中において、一般口座で上場株式等の譲渡損失の金額 200 万円が生じていたが、同年分の確定申告書を提出していない。

この場合、申告していなかった当該譲渡損失の金額 200 万円を令和 6 年分以後に繰り越すことができるか。

また、取引口座が特定口座（簡易・源泉）であった場合はどうか。

- 確定申告をしていなかった口座が、一般口座及び特定（源泉・簡易）口座のいずれの場合であっても、令和 6 年分の確定申告書の提出のときまでに確定申告書付表及び計算明細書を添付した令和 5 年分の期限後申告書を提出することにより、令和 5 年分で生じた上場株式等の譲渡損失の金額 200 万円を令和 6 年分以後に繰り越すことができる。

【理由】

確定申告書には期限後申告書を含むこととされている（措置法 2 ①十、所法 2 ①三十七）。

【事例 2】

令和 5 年中の所得等（株式の取引内容等）

- ・ 不動産所得・・・150万円
- ・ 一般口座の上場株式等の譲渡損失の金額・・・200万円

令和 5 年分の確定申告内容

- ・ 不動産所得・・・150万円

※ 上場株式等の譲渡損失の金額200万円については、確定申告をしていない。

- この場合、確定申告をしていなかった上場株式等の譲渡損失の金額200万円を令和 6 年分以後に繰り越すことができるか。

また、取引口座が特定（簡易）口座であった場合はどうか。

- 令和 6 年分の確定申告書の提出のときまでに令和 5 年分についての更正の請求があり、これを税務署長が認容すれば、令和 5 年分で生じた上場株式等の譲渡損失の金額200万円を令和 6 年分以後に繰り越すことができる。

【理由】

措通37の12の2－5は、上場株式等に係る譲渡損失の金額が生じた年分において、確定申告書に当該上場株式等に係る譲渡損失の金額に関する明細書の添付がない場合であっても、更正の請求において当該譲渡損失の金額が明らかにされた場合には、確定申告書に当該上場株式等に係る譲渡損失の金額に関する明細書があった場合と同様に扱う旨を定めている。

したがって、令和 6 年分の確定申告書の提出のときまでに更正の請求があり、これを税務署長が認容すれば、令和 5 年分で生じた上場株式等の譲渡損失の金額200万円を令和 6 年分以後に繰り越すことができる。

- 取引口座が特定（簡易）口座の場合であっても同様である。

【事例 3】

令和 5 年中の所得等（株式の取引内容等）

- ・ A 口座（一般口座）の上場株式等の譲渡所得等（譲渡益）・・・200万円
- ・ B 口座（特定（簡易）口座）の上場株式等の譲渡損失の金額・・・300万円

令和 5 年分の確定申告内容

- ・ 株式等の譲渡所得等（譲渡益）・・・200万円（A 口座分）
- ※ A 口座（一般口座）の譲渡益200万円について、「計算明細書」を添付して確定申告をしているが、B 口座（特定（簡易）口座）で生じた上場株式等の譲渡損失の金額300万円については確定申告をしていない。

○ この場合、確定申告をしていなかった B 口座（特定（簡易）口座）の上場株式等の譲渡損失の金額300万円について、確定申告をしている A 口座（一般口座）の上場株式等の譲渡益200万円と上場株内通算をすることができるか。

また、上場株内通算が可能であれば、その結果、控除しきれなかった譲渡損失の金額100万円を令和 6 年分以後に繰り越すことができるか。

さらに、確定申告をしていなかった B 口座が一般口座であった場合はどうか。

- 令和 6 年分の確定申告書の提出のときまでに令和 5 年分についての更正の請求があり、これを税務署長が認容すれば、
- (1) 確定申告がされている A 口座の譲渡益と確定申告がされていない B 口座の譲渡損失との「上場株内通算（注）」を行い、
 - (2) 上場株内通算後の令和 5 年分の上場株式等の譲渡損失の金額100万円を、「純損失等の金額」として申告する（令和 6 年分以後に繰り越す）
- ことができる。

【理由】

上場株内通算については、令和 5 年分として確定申告された株式等に係る譲渡所得等の金額に誤りがあること、すなわち、通則法19①に規定する「課税標準等」に誤りがあることから、通則法23①一の規定により、更正の請求をすることができる。

また、上場株内通算の結果、控除しきれなかった上場株式等の譲渡損失の金額100万円については、措通37の12の2－5により、令和 6 年分以後に繰り越すことができる。

- 取引口座が一般口座の場合であっても同様である。

（注）上場株内通算については本文 2 ページ用語の解説参照のこと

【事例 4】

令和 5 年中の所得等（株式の取引内容等）

- ・ A 口座（一般口座）の上場株式等の譲渡損失の金額・・・200万円
- ・ B 口座（特定（簡易）口座）の上場株式等の譲渡損失の金額・・・300万円

令和 5 年分の確定申告内容

- ・ 上場株式等の譲渡損失の金額・・・200万円（A 口座分）

※ A 口座（一般口座）で生じた上場株式等の譲渡損失の金額200万円については、「確定申告書付表」及び「計算明細書」を添付して当該譲渡損失の金額を令和 6 年分以後に繰り越すための確定申告をしているが、B 口座（特定（簡易）口座）で生じた上場株式等の譲渡損失の金額300万円については確定申告をしていない。

- この場合、確定申告をしていなかった B 口座（特定（簡易）口座）の上場株式等の譲渡損失の金額300万円についても、令和 6 年分以後に繰り越すことができるか。

また、確定申告をしていなかった B 口座が一般口座であった場合はどうか。

- 令和 6 年分の確定申告書の提出のときまでに令和 5 年分についての更正の請求があり、これを税務署長が認容すれば、B 口座の上場株式等の譲渡損失の金額300万円を加算した500万円を「純損失等の金額」として令和 6 年分以後に繰り越すことができる。

【理由】

措通37の12の2－6は、上場株式等に係る譲渡損失の金額が生じた年分の所得税につき措置法37の12の2⑦の明細書等の添付がある確定申告書を提出した場合において、上場株式等に係る譲渡損失の金額が過少であるための更正が行われたときは、その更正後の金額を基として措置法37の12の2⑤の規定を適用する旨を定めている。

したがって、令和 6 年分の確定申告書の提出のときまでにされた更正の請求に基づく更正により B 口座で生じた上場株式等の譲渡損失の金額300万円を加算した500万円を純損失等の金額として令和 6 年分以後に繰り越すことができる。

- 取引口座が一般口座の場合であっても同様である。

【事例 5】

令和 4 年中の所得等（株式の取引内容等）

- ・ 一般口座の上場株式等の譲渡損失の金額・・・200万円

令和 4 年分の確定申告内容

- ・ 上場株式等の譲渡損失の金額・・・200万円
- ※ 令和 4 年分で生じた上場株式等の譲渡損失の金額200万円については、「確定申告書付表」及び「計算明細書」を添付して令和 5 年分以後に繰り越すための確定申告をしている。

令和 5 年中の所得等（株式の取引内容等）

- ・ 一般口座の上場株式等の譲渡所得等（譲渡益）・・・100万円

令和 5 年分の確定申告書は提出していない。

- この場合、令和 4 年分で生じた上場株式等の譲渡損失の金額200万円を令和 5 年分で生じた上場株式等の譲渡所得等（譲渡益）100万円から繰越控除をすることができるか。

また、繰越控除が可能な場合、当該繰越控除をしてもなお控除しきれなかった金額（この事例の場合は100万円）について、令和 6 年分以後に繰り越すことができるか。

さらに、（令和 5 年分の）確定申告をしていなかった取引口座が、特定（簡易・源泉）口座であった場合はどうか。

- 確定申告をしていなかった口座が、一般口座及び特定（源泉・簡易）口座のいずれの場合であっても、令和 6 年分の確定申告書の提出のときまでに確定申告書付表及び計算明細書を添付した令和 5 年分の期限後申告書を提出することにより、令和 4 年分で生じた上場株式等の譲渡損失の金額200万円のうち100万円を令和 5 年分の譲渡益100万円から繰越控除できるとともに、控除しきれない金額（この事例の場合は100万円）を令和 6 年分以後に繰り越すことができる。

【理由】

確定申告書には期限後申告書を含むこととされている（措置法 2 ①十、所法 2 ①三十七）。

【事例 6】

令和 4 年中の所得等（株式の取引内容等）

- ・ 一般口座の上場株式等の譲渡損失の金額・・・200万円

令和 4 年分の確定申告内容

- ・ 上場株式等の譲渡損失の金額・・・200万円
- ※ 令和 4 年分で生じた上場株式等の譲渡損失の金額200万円については、「確定申告書付表」及び「計算明細書」を添付して令和 5 年分以後に繰り越すための確定申告をしている。

令和 5 年中の所得等（株式の取引内容等）

- ・ 不動産所得・・・150万円
- ・ 特定（簡易）口座の上場株式等の譲渡所得等（譲渡益）・・・100万円

令和 5 年分の確定申告内容

- ・ 不動産所得・・・150万円
 - ※ 上場株式等の譲渡所得等の金額100万円については、確定申告をしておらず、「確定申告書付表」の提出もない。
- この場合、令和 4 年分で生じた上場株式等の譲渡損失の金額200万円を令和 5 年分の上場株式等の譲渡所得等の金額（譲渡益）100万円から繰越控除することができるか。
- また、繰越控除が可能な場合、当該繰越控除をしてもなお控除しきれない金額（この事例の場合は 100 万円）について、令和 6 年分以後に繰り越すことができるか。

○ 更正の請求に基づく更正で、

- (1) 令和 4 年分で生じた上場株式等の譲渡損失の金額 200 万円のうち 100 万円を令和 5 年分の譲渡益 100 万円から繰越控除すること（本特例を適用すること）はできない。
- (2) 令和 4 年分で生じた上場株式等の譲渡損失の金額 200 万円を令和 6 年分以後に繰り越すことはできない。

なお、確定申告をしていなかった令和 5 年分の株式等の譲渡所得等の金額（譲渡益）100 万円については、修正申告の勧奨又は（増額）更正を行うこととなる。

* 取引口座が一般口座であっても同様である。

【理由】

(1)について

本特例は、特例を受ける旨の記載のある確定申告書（措置法 37 の 12 の 2 ⑪の所定の記載事項を記載した確定申告書付表を含むものに限る。）に当該控除を受ける金額の計算に関する明細書（計算明細書）を添付して提出することによりその適用を受ける

ことができることとされているが、この事例では、令和5年分において本特例の適用を受けるための確定申告書を提出していないため。

(2)について

上場株式等の譲渡損失の金額を翌年以後に繰り越すためには、確定申告書（措置法37の12の2⑪の所定の記載事項を記載した確定申告書付表を含むものに限る。）を提出しなければならない。

当該申告書を提出した場合に、措置法37の12の2⑩が適用されることになり通則法2①六八が読み替えられ、措置法37の12の2⑥に規定する上場株式等に係る譲渡損失の金額が納税申告書の記載事項となるとともに通則法19①に規定する課税標準等となるから、同法の課税標準等とされる措置法37の12の2⑥に規定する上場株式等に係る譲渡損失の金額が過少である場合又はその金額の記載がなかったなど不適法な記載となった場合には、国税に関する法令の規定に従っていなかったこととなり、更正の請求による更正又は職権による更正により、当該措置法37の12の2⑥に規定する上場株式等に係る譲渡損失の金額を是正（増額）することは可能である。

本件の場合、令和5年分において確定申告書付表を含む確定申告書が提出されていないから、この事例における「令和4年分で生じた上場株式等の譲渡損失の金額」は、この「措置法37の12の2⑥に規定する上場株式等に係る譲渡損失の金額」で順次控除できるものには該当しない。

【事例 7】

令和 4 年中の所得等（株式の取引内容等）

- ・ 一般口座の上場株式等の譲渡損失の金額・・・200 万円

令和 4 年分の確定申告内容

- ・ 上場株式等の譲渡損失の金額・・・200 万円
- ※ 令和 4 年分で生じた上場株式等の譲渡損失の金額 200 万円については、「確定申告書付表」及び「計算明細書」を添付して令和 5 年分以後に繰り越すための確定申告をしている。

令和 5 年中の所得等（株式の取引内容等）

- ・ 特定（簡易）口座の上場株式等の譲渡所得等（譲渡益）・・・100 万円

令和 5 年分の確定申告内容

- ・ 上場株式等の譲渡所得等（譲渡益）・・・100 万円
 - ※ 令和 5 年分の譲渡益 100 万円については計算明細書を添付して確定申告をしているが、令和 4 年分の上場株式等の譲渡損失の金額 200 万円を令和 5 年分の譲渡益 100 万円から繰越控除していない。
- この場合、令和 4 年分で生じた上場株式等の譲渡損失の金額 200 万円を令和 5 年分の上場株式等の譲渡所得等（譲渡益）100 万円から繰越控除することができるか。
- また、繰越控除が可能な場合、当該繰越控除をしてもなお控除しきれない金額（この事例の場合は 100 万円）について、令和 6 年分以後に繰り越すことができるか。

○ 更正の請求に基づく更正で、

- (1) 令和 4 年分で生じた上場株式等の譲渡損失の金額 200 万円のうち 100 万円を令和 5 年分の譲渡益 100 万円から繰越控除すること（本特例を適用すること）はできない。
- (2) 令和 4 年分で生じた上場株式等の譲渡損失の金額 200 万円を令和 6 年分以後に繰り越すことはできない。

【理由】

理由については、事例 6 と同様である。

【事例 8】

令和 4 年中の所得等（株式の取引内容等）

- ・ 一般口座の上場株式等の譲渡損失の金額・・・200 万円

令和 4 年分の確定申告内容

- ・ 上場株式等の譲渡損失の金額・・・200 万円
- ※ 令和 4 年分で生じた上場株式等の譲渡損失の金額 200 万円については、「確定申告書付表」及び「計算明細書」を添付して令和 5 年分以後に繰り越すための確定申告をしている。

令和 5 年中の所得等（株式の取引内容等）

- ・ 特定（簡易）口座の上場株式等の譲渡損失の金額・・・100 万円

令和 5 年分の確定申告内容

- ・ 上場株式等の譲渡損失の金額・・・100 万円
- ※ 令和 5 年分で生じた上場株式等の譲渡損失の金額 100 万円については、「確定申告書付表」及び「計算明細書」を添付して令和 6 年分以後に繰り越すための確定申告をしているが、令和 4 年分で生じた上場株式等の譲渡損失の金額 200 万円を令和 6 年分以後に繰り越す譲渡損失の金額に加えていない。

- この場合、令和 4 年分で生じた上場株式等の譲渡損失の金額 200 万円を令和 6 年分以後に繰り越すことができるか。

- 令和 6 年分の確定申告書の提出のときまでに令和 5 年分についての更正の請求があり、これを税務署長が認容すれば、令和 4 年分で生じた上場株式等の譲渡損失の金額 200 万円を令和 6 年分以後に繰り越すことができる。

【理由】

措置法 37 の 12 の 2 ⑤の適用がある場合で、通則法 23①の更正の請求ができる場合とは、(1)「措置法 37 の 12 の 2 ⑤の規定の適用がある場合において」、(2)「『純損失等の金額』が過少であるとき、又は申告書に『純損失等の金額』の記載がなかったとき」とされている。

この場合における、(1)「措置法 37 の 12 の 2 ⑤の規定の適用がある場合において」とは、「確定申告書を提出する居住者等が、その年の前年以前 3 年内の各年において生じた上場株式等に係る譲渡損失の金額を有する場合」とされており、また、(2)「純損失等の金額」は、措置法 37 の 12 の 2 ⑥に規定する上場株式等に係る譲渡損失の金額でその年以前において生じたもののうち、これらの法律の規定により翌年以後の年分の所得の金額の計算上順次繰り越して控除することができるものとされている。

この事例では、令和 4 年分の確定申告において令和 4 年分で生じた上場株式等の譲渡損失の金額を令和 5 年分以後に繰り越すための申告がされており、かつ、令和 5 年

分の確定申告においても、令和５年分で生じた上場株式等の譲渡損失の金額を令和６年分以後に繰り越すために確定申告書（付表及び計算明細書の添付あり）を提出している。

したがって、令和４年分で生じた上場株式等の譲渡損失の金額 200 万円は、措置法 37 の 12 の 2⑥に規定する上場株式等に係る譲渡損失の金額でその年以前において生じたもののうち、これらの法律の規定により翌年以後の各年の所得の金額の計算上順次繰り越して控除できるものに該当することとなり、令和５年分の確定申告書上、「純損失等の金額」に含まれることとなることから、通則法 23①二の規定に基づき令和５年分の更正の請求をすることにより、令和４年分で生じた上場株式等の譲渡損失の金額 200 万円を加算した 300 万円を令和６年分以後に繰り越すことができる。

【事例 9】

令和 4 年中の所得等（株式の取引内容等）

- ・ A 口座（一般口座）の上場株式等の譲渡所得等（譲渡益）・・・200 万円
- ・ B 口座（特定（簡易）口座）の上場株式等の譲渡損失の金額・・・300 万円

令和 4 年分の確定申告内容

- ・ 株式等の譲渡所得等（譲渡益）・・・200 万円（A 口座分）
- ※ A 口座（一般口座）の譲渡益 200 万円について、「計算明細書」を添付して確定申告をしているが、B 口座（特定（簡易）口座）で生じた上場株式等の譲渡損失の金額 300 万円については確定申告をしていない。

令和 5 年中の所得等（株式の取引内容等）

- ・ 取引なし

令和 5 年分の確定申告書は提出していない。

- この場合、確定申告をしていなかった令和 4 年分の B 口座（特定（簡易）口座）の上場株式等の譲渡損失の金額 300 万円について、令和 6 年分以後に繰り越すことができるか。

- 確定申告をしていなかった令和 4 年分で生じた B 口座の上場株式等の譲渡損失の金額について、更正の請求を行った上で、令和 5 年分の期限後申告書（確定申告書付表を含む）を提出することにより、令和 6 年分以後に繰り越すことができる。

【理由】

令和 4 年分で生じた上場株式等の譲渡損失の金額については、措通 37 の 12 の 2－5 に基づく更正の請求をすることにより、令和 5 年分以後に繰り越すことができ、更に、令和 5 年分の期限後申告書（確定申告書付表を含む）を提出することにより、令和 4 年分の上場株式等の譲渡損失の金額について、令和 6 年分以後に繰り越すことができる。

【事例 10】

令和 4 年中の所得等（株式の取引内容等）

- ・ A 口座（一般口座）の上場株式等の譲渡所得等（譲渡益）・・・200 万円
- ・ B 口座（特定（簡易）口座）の上場株式等の譲渡損失の金額・・・300 万円

令和 4 年分の確定申告内容

- ・ 株式等の譲渡所得等（譲渡益）・・・200 万円（A 口座分）
- ※ A 口座（一般口座）の譲渡益 200 万円について、「計算明細書」を添付して確定申告をしているが、B 口座（特定（簡易）口座）で生じた上場株式等の譲渡損失の金額 300 万円については確定申告をしていない。

令和 5 年中の所得等（株式の取引内容等）

- ・ 不動産所得・・・150 万円
- ・ 一般口座の上場株式等の譲渡損失の金額・・・200 万円

令和 5 年分の確定申告内容

- ・ 不動産所得・・・150 万円
- ※ 上場株式等の譲渡損失の金額 200 万円については、確定申告をしておらず、「確定申告書付表」の提出もない。

- この場合、確定申告をしていなかった令和 4 年分の B 口座（特定（簡易）口座）の上場株式等の譲渡損失の金額 300 万円についてどう取り扱うか、また、令和 6 年分以後に繰り越すことができるか。

- 令和 4 年分で生じた上場株式等の譲渡損失の金額については、令和 4 年分の更正の請求があり、これを税務署長が認容すれば、A 口座の譲渡益 200 万円と B 口座の譲渡損 300 万円を上場株内通算（注）することができるが、上場株内通算後の譲渡損失の金額 100 万円は翌年以後に繰り越すことはできない。

なお、令和 5 年分で生じた上場株式等の譲渡損失の金額については、令和 6 年分の確定申告書の提出のときまでに令和 5 年分の更正の請求があり、これを税務署長が認容すれば、上場株式等の譲渡損失の金額 200 万円を令和 6 年分以後に繰り越すことができる。

【理由】

上場株内通算については、令和 4 年分として申告された株式等に係る譲渡所得等の金額に誤りがあること、すなわち、通則法 19①に規定する「課税標準等」に誤りがあることから、通則法 23①一の規定により、更正の請求をすることができる。

なお、令和 4 年分の上場株内通算後の譲渡損失の金額 100 万円については、令和 5 年分において本特例の適用を受けるための確定申告書を提出していないことから、翌年以後に繰り越すことはできない。

（注）上場株内通算については本文 2 ページ用語の解説参照のこと

【事例 11】

令和 4 年中の所得等（株式の取引内容等）

- ・ A 口座（一般口座）の上場株式等の譲渡所得等（譲渡益）・・・200 万円
- ・ B 口座（特定（簡易）口座）の上場株式等の譲渡損失の金額・・・500 万円

令和 4 年分の確定申告内容

- ・ 株式等の譲渡所得等（譲渡益）・・・200 万円（A 口座分）
- ※ A 口座（一般口座）の譲渡益 200 万円について、「計算明細書」を添付して確定申告をしているが、B 口座（特定（簡易）口座）で生じた上場株式等の譲渡損失の金額 500 万円については確定申告をしていない。

令和 5 年中の所得等（株式の取引内容等）

- ・ 特定（簡易）口座の上場株式等の譲渡所得等（譲渡益）・・・100 万円

令和 5 年分の確定申告内容

- ・ 上場株式等の譲渡所得等（譲渡益）・・・100 万円
- この場合、確定申告をしていなかった令和 4 年分で生じた B 口座（特定（簡易）口座）の上場株式等の譲渡損失の金額 500 万円について、令和 4 年分の更正の請求及び令和 5 年分の更正の請求により令和 6 年分以後に繰り越すことができるか。

○ 更正の請求に基づく更正で、

令和 4 年分で生じた B 口座の上場株式等の譲渡損失の金額 500 万円については、令和 4 年分に係る更正の請求により令和 4 年分の A 口座の譲渡益 200 万円と上場株内通算（注）をすることができる。

一方、令和 5 年分の確定申告において、繰越控除の特例の適用を受けるための申告をしていないことから、令和 4 年分で生じた上場株内通算後の譲渡損失の金額 300 万円は令和 5 年分以後に繰り越すことができない。

【理由】

理由については、事例 10 と同様である。

（注）上場株内通算については本文 2 ページ用語の解説参照のこと

【事例 12】

令和 4 年中の所得等（株式の取引内容等）

- ・ 上場株式等の譲渡損失の金額…200 万円

令和 4 年分の確定申告内容

確定申告をしていない。

令和 5 年中の所得等（株式の取引内容等）

- ・ 上場株式等の譲渡損失の金額…100 万円

令和 5 年分の確定申告内容

- ・ 上場株式等の譲渡損失の金額…100 万円
 - ・ 令和 6 年分以後に繰り越す上場株式等の譲渡損失の金額…100 万円
- ※ 令和 5 年分で生じた上場株式等の譲渡損失の金額 100 万円については、令和 6 年分以後に繰り越すための確定申告をしている。

- この場合、令和 4 年分で生じた上場株式等の譲渡損失の金額 200 万円について、令和 6 年分以後に繰り越すことができるか。

- 令和 4 年分の上場株式等の譲渡損失の金額について、令和 5 年分以後に繰り越すことはできない。

【理由】

令和 5 年分の確定申告において、令和 6 年以後に繰り越す上場株式等の譲渡損失の金額を記載した確定申告書付表を含む確定申告書に令和 5 年分の上場株式等に係る譲渡所得の計算明細書を添付して提出しているが、令和 4 年分の確定申告書を提出していない。

この場合、令和 4 年分の期限後申告書（確定申告書付表）を提出したとしても、その後において連続して確定申告書を提出したこととならないため、令和 4 年分の譲渡損失の金額について、令和 5 年分以後に繰り越すことができない。

大 分 類	共通（会議・事務計画等）
中 分 類	会議、検討会及び 発表会関係書類
名称（小分類）	資産課税関係 審理事務連絡会
保存期間（満了日）	事5年（令和12年6月末）

令和6事務年度12月期
審理事務連絡会
資料第5－2号

収用等の場合の各種補償金に係る 課税上の取扱い

署 審理専門官（資産）

目 次

第 1	「収用等の場合の課税の特例」の概要	1
第 2	「収用等の場合の課税の特例」の対象となる資産の範囲	1
第 3	譲渡資産の種類に応じた所得区分	3
第 4	対価補償金とその他の補償金の区分（措通 33-8）	4
第 5	補償金の課税上の取扱い	5
第 6	移転補償金を対価補償金として取り扱うことができる場合の留意事項	6
第 7	収益補償金、経費補償金等を対価補償金 として取り扱うことができる場合の留意事項	8
第 8	移転補償金の取扱いについて	11
第 9	収益補償金等の課税延期	13
第 10	公共用地取得に伴う損失補償基準による各種補償金の課税上の取扱い	14
(参考)		
	・収用等の補償金の区分と課税上の取扱い	18
	・質疑事例	20
	・資産課税課情報第 26 号（令和 2 年 12 月 16 日）	24
	「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」等の記載例について(情報) 事例 2 収用等で配偶者居住権及び敷地利用権の消滅に係る補償金並びに配偶者居住権の目 的となっている建物及びその敷地の用に供される土地に係る補償金を取得した場合	
	・農地保有の合理化等のために譲渡した場合（800 万円控除）に 該当する旨の証明書等	30

第1 「収用等の場合の課税の特例」の制度の概要

資産が、土地収用法等により公共事業等のために収用されたり買い取られ補償金を取得した場合には、その対価や補償金については、各種の特例制度が設けられている。このうち、措置法第33条（第33条の2第2項において準用される場合を含む。以下同じ。）は、その対価及び補償金の全部又は一部の金額で一定の期間内に代替資産を取得したときは、その譲渡所得について譲渡がなかったものとされ課税の繰延べの特例を適用することができる。そして、措置法第33条の4は、収用等により資産を譲渡した場合、その譲渡が事業施行者から最初に取り引きがあった日から6か月以内に行われている場合など一定の要件を満たす場合は、その資産の譲渡所得から5,000万円が控除される。これらの特例は、いずれか一方の選択となる。

※ 収用等・・・個人の有する資産が買い取られ、換地処分や権利変換により、買収され、買い入れられ又は消滅すること

補償金等・・・補償金、対価又は清算金のこと

《ワンポイント》

- 資産の引渡し時期が買取り申出の日から6か月を経過した後であっても、買取りの申出があった日から6か月を経過する日までに譲渡契約を締結しているときは、収用交換等の場合の5,000万円の特別控除の適用を受けることができる。
- 同一収用事業で2年にわたって土地を買収された場合、当初年分は措置法33条の4（5,000万円控除）を適用し、翌年分は措置法33条（収用代替）を適用することができる。（当初年分に措置法33条を適用した場合、翌年分は措置法33条の4の適用はできない。）

第2 「収用等の場合の課税の特例」の対象となる資産の範囲

- 1 措置法第33条及び第33条の4の規定は、譲渡所得又は山林所得となるものについてのみ適用され、事業所得又は雑所得となるものについては適用されない。ただし、措置法第33条の2第1項及び第33条の3の規定は、事業所得又は雑所得となるものについても適用される。
- 2 特例の対象となる資産の範囲については、次のように、それぞれの規定において具体的に規定されている。

○ 措置法第33条の規定の対象となる資産

条 項	事業内容等（主なもの）	特例の適用対象譲渡資産
1 項	1 号 土地収用法、事業認定を受け河川法、都市計画法等の規定に基づき収用	資産
	2 号 買取申出を拒んだ場合は土地収用法等により収用される状況で買取（事業認定を受けない場合でも特例適用がある事業（特掲事業））	資産
	3 号 土地区画整理事業、住宅街区整備事業、土地区画整理法、土地改良法の清算金による換地処分	土地又は土地の上に存する権利（土地等） *清算金については措置法33の3①
	3 号の2 第一種市街地再開発事業に係る権利変換	資産
	3 号の3 防災街区整備事業の施行に伴う権利変換	資産

1 項	3 号の 4	都市計画法第 52 条の 4 又は 56 条の規定に基づき買取	土地又は土地の上に存する権利（土地等）
	3 号の 5	土地区画整理事業で減価補償金を交付する場合に公共施設の用地のための買取	事業の施行区域内の土地等
	3 号の 6	被災市街地復興土地区画整理事業で公共施設の整備改善に関する事業	事業の施行区域内の土地等
	3 号の 7	第二種市街地再開発事業	事業の施行区域内の土地等
	4 号	居住用住宅が 50 戸以上の一団地の住宅経営に係る事業	土地又は土地の上に存する権利（土地等）
	5 号	1 号 2 号で買取された場合に、当該資産が有する所有権以外の権利の消滅	資産
	6 号	都市再開発法による権利変換により権利が消滅し、補償金を取得	資産に関して有する権利 *清算金については措置法 33 の 3③
	6 号の 2	密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律の規定により権利が消滅	資産に関して有する権利
	7 号	公有水面埋立法の規定に基づく事業の施行に伴い、権利が消滅し、補償金又は対価を取得	漁業権、入漁権その他水の利用に関する権利、鉱業権
	8 号	建築基準法又は漁業法の処分に伴う買取り、消滅	資産
4 項	1 号	土地等が土地収用法等の規定に基づいて使用された不動産等の貸付	資産
	2 号	土地等が 1 項 1 号から 3 号の 3 まで、3 項 1 号、33 条の 2 第 1 項 2 号若しくは 33 条の 3 第 1 項に該当することとなったことに伴い、収用、取壊し、除去しなければならなくなった場合	その土地の上に存する資産又はその土地の上にある建物に係る配偶者居住権
	3 号	土地等が被災市街地復興土地区画整理事業により換地処分され、その上にある資産が土地区画整理法により除却	土地区画整理事業によって換地処分された土地等の上にある資産又は建物に係る配偶者居住権の損失に対する補償金
	4 号	配偶者居住権の設定されている建物の敷地が 1 項 1 号、2 号、3 号の 2、3 号の 3、5 号に該当又は配偶者居住権が設定された建物が 1 項 1 号、2 号、5 号に該当	配偶者居住権に基づき使用する権利の価値が減少又は消滅した場合の権利の対価及び補償金

《ワンポイント》

- 賃借している農地が買収され、農地法の許可を受けていない事実上の耕作権の放棄（譲渡）の対価として地主から賃借人が対価を受け取った場合、その対価は土地の上に存する権利の対価として取り扱うことができ、分離課税の譲渡所得として申告はできるものの、収用の対象とされていないため、特例の適用はない。
- 補償金等が配偶者居住権又は配偶者敷地権利用権の消滅に伴う対価である場合の措法 33（収用代替の特例）を適用するときの代替資産は、次のとおり（措令 22④）。
 配偶者居住権・・・配偶者の居住用の建物又は賃借権
 配偶者敷地利用権・・・配偶者の居住用建物の土地又はその土地の上に存する権利

第3 譲渡資産の種類に応じた所得区分

収用交換等に係る資産の譲渡による所得は、原則として、譲渡所得とされるが、次に掲げる資産の譲渡による所得は、それぞれ次に掲げる所得となる（所法 27、32、33、35、所令 81、138、139）。

	譲渡資産の種類	所得区分
①	棚卸資産	事業所得
②	不動産所得、山林所得又は雑所得を生ずべき業務に係る①の棚卸資産に準ずる資産	事業所得又は雑所得
③	使用可能期間が1年未満又は取得価額が10万円未満である減価償却資産（業務の性質上基本的に重要なものを除く。）	事業所得又は雑所得
④	取得価額が20万円未満である減価償却資産（国外リース資産及び上記③に該当するものを除く。）で、「一括償却資産の必要経費算入」の規定の適用を受けたもの（業務の性質上基本的に重要なものを除く。）	事業所得又は雑所得
⑤	上記③及び④の減価償却資産のうち業務の性質上基本的に重要なもの（少額重要資産）	譲渡所得
⑥	措置法第28条の2の適用を受ける取得価額が30万円未満のもの	譲渡所得
⑦	保有期間が5年以下の山林	事業所得又は雑所得
⑧	保有期間が5年を超える山林	山林所得



不動産業者の保有する棚卸資産の土地の上にある建物の移転補償金は、取り壊しても事業所得となるよ。

第4 対価補償金とその他の補償金との区分（措通33-8）

収用等に伴い交付を受ける補償金のなかには、種々の名目を有するものがあるが、これらの補償金のうち特例の適用対象となる補償金は、次の1の対価補償金に限られ、2ないし5の補償金については、原則として特例の適用対象とはならない。

	種 類	内 容	具 体 例
1	対価補償金	名義のいかんを問わず、収用等による譲渡（第33条第3項の規定により収用等による譲渡とみなされるものを含む。）の目的となった資産の収用等の対価たる金額をいう。	
2	収益補償金	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む。）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をいう。	① 資産の収用等に伴い、通常営業の継続が不能となると認められる場合において支払われる転業に通常必要と認められる期間の所得相当額の補償金 ② 資産の収用等に伴い、一時営業を休止する必要が生じた場合において支払われる休業期間中の減少する営業所得の補償金 ③ 資産の収用等に伴い、従前の営業規模の縮小、得意先喪失等により減少する営業所得の補償金 ④ 休廃業に伴い生産又は加工の過程にある仕掛品等について生ずる損失の補償金
3	経費補償金	休廃業等により生ずる事実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（棚卸資産等を除く。）について実現した損失の補てんに充てるものとして交付を受ける補償金をいう。	① 休業期間中の営業用資産に対する公租公課等の固定経費の補償金 ② 休業期間中において支払うことを要する従業員の休業手当額の補償金 ③ 廃業又は営業規模縮小等に伴って解雇する従業員に対する離職者補償金
4	移転補償金	資産（棚卸資産等を含む。）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をいう。	① 建物、構築物等の引き家に要する経費の補償金 ② 機械装置その他の動産の移転に要する荷造り、運搬等に要する経費の補償金 ③ 移転期間中における仮営業所の設置又は借入れに要する経費の補償金
5	その他対価補償金たる実質を有しない補償金	その他対価補償金たる実質を有しない補償金をいう。	① 使用した土地、建物の原状回復費用に充てる補償金 ② 見舞金、精神的慰謝料など ③ 少数残存者補償金（収用等に伴い、生活共同体から分離されることにより生ずる受忍の範囲を超えるような著しい損失に対する補償金）

第5 補償金の課税上の取扱い

措通 33 - 9 (補償金の課税上の取扱い) は、資産の収用等に伴い交付を受ける各種の補償金を課税上の見地から分類し、その課税関係を一覧表に示している。

なお、移転補償金をその交付の目的に従って資産の移転等の費用として支出したときは、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》の規定によりその支出した金額は総収入金額に算入しないこととされているので、この取扱いの(注)書では、その補償金の支出の態様により、その交付の目的に従って支出した場合に該当するかどうかを明らかにしている。

(補償金の課税上の取扱い)

措通 33 - 9 対価補償金等の課税上の取扱いは、次のとおりとなるのであるから留意する。

補償金の種類	課 税 上 の 取 扱 い
① 対価補償金	譲渡所得の金額又は山林所得の金額の計算上、収用等の場合の課税の特例の適用がある。
② 収益補償金	当該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、総収入金額に算入する。ただし、33 - 11 により、収益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る場合がある。
③ 経費補償金	(イ) 休廃業等により生ずる事業上の費用の補てんに充てるものとして交付を受ける補償金は、当該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、総収入金額に算入する。 (ロ) 収用等による譲渡の目的となった資産以外の資産(棚卸資産等を除く。)について実現した損失の補てん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金額の計算上、総収入金額に算入する。 ただし、33 - 13 により、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る場合がある。
④ 移転補償金	補償金をその交付の目的に従って支出した場合には、当該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)の規定が適用される。 ただし、33 - 14 又は 33 - 15 により、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る。また、33 - 30 により、借家人補償金は、対価補償金とみなして取り扱う。
⑤ その他対価補償金の実質を有しない補償金	その実態に応じ、各種所得の金額の計算上、総収入金額に算入する。ただし、所得税法第 9 条第 1 項(非課税所得)の規定に該当するものは、非課税である。

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

- (1) 当該移転補償金をその交付の基因となった資産の移転若しくは移築又は除去若しくは取壊しのための支出に充てた場合 交付の目的に従って支出した場合に該当することになる。
- (2) 当該移転補償金を資産の取得のための支出又は資産の改良その他の資本的支出に充てた場合、その交付の目的に従って支出した場合に該当しない。

第6 移転補償金を対価補償金として取り扱うことができる場合の留意事項

特例の適用対象となる補償金は、資産の収用等の対価の性質を有するもの（対価補償金）に限られ、収用等に際して交付を受ける移転料などの移転補償金には、この特例は適用されない。（措置法 33 条④）

したがって、土地等の収用等に伴い、その土地等の上にある建物等を引き家又は移築するために交付を受ける移転補償金は、原則として一時所得の収入金額となる。（所法 44 条）しかし、補償の方法により課税上の差異が生じることのないよう、以下のような取扱いができとしている。

1 引き家補償等の名義で交付を受ける補償金（措通 33 - 14）

土地等の収用等に伴い、その土地等の上にある建物等を引き家又は移築に要する費用の補償として交付を受ける補償金であっても、その建物等を取り壊したときは、当該補償金（当該建物等の一部を構成していた資産で、そのもの自体としてそのまま又は修繕若しくは改良を加えた上他の建物等の一部を構成することができるものと認められるものに係る部分を除く。）は対価補償金に当たるものとして取り扱うことができる。

- （注） 1 移転補償金の交付の基因となった建物を取り壊した場合でも、納税者の選択により、その移転補償金の金額から取壊し費用の額を控除した残額を一時所得として申告することができる。
- 2 複数の建物の移転補償金のうち特定の建物に係る移転補償金を対価補償金とすることができる。
- 3 建物の一部を取り壊し、残存部分の建物の切取り面を補修した場合は、以下のとおり。
- ① 建物の取壊し部分に係る金額についてのみ対価補償金として取り扱うことができ、この場合、その区分は原則として当該建物の全体の床面積に占める各部分の床面積の割合により配分する。
 - ② 残存部分に係る金額は、一時所得の計算上総収入金額に算入するが、残存部分の切取り面の補修に充てた金額については総収入金額に算入しない。

《ワンポイント》

- 措通 33 - 14 は、建物等の引き家又は移築に要する費用としての補償金であっても、実際にその建物等を取り壊したときには、当該補償金は対価補償金に当たるとして特例の適用を受ける途を開いたものであるが、公共事業のために資産が買い取られたとしても、その補償金等の全てについて特例の適用があるとは限らない。例えば、事業施行地外の上にある建物等を取り壊した場合の移転補償金は、分離譲渡所得の収入金額に含めることはできるが、特例の適用はない。

- 建物移転補償金の交付を受けてその建物を取り壊した場合でも、特例の適用がない場合

	補償金の種類	特例の適用がない理由
①	河川法 76 条の規定に基づき支払われる河川区域内にある建物の移転補償金	当該建物の敷地が収用又は使用の対象とされないため（措法 33③二に規定する場合に該当しない）。
②	減価補償金を交付すべきこととなる土地区画整理事業のための土地の買取りに伴う建物の取壊し補償金	措法 33①三の五の規定は土地等の買取りに限られている。 また、同法 33③二には同条①三の五は含まれていない。

- （注） 措置法 33 条 1 項 3 号に規定する土地区画整理事業が施行され、土地の上に存する建物の取壊し又は除去が必要となった場合の補償金については、同条 4 項 2 号には 1 項 3 号の規定に該当することとなった場合が含まれていることから、特例の適用がある。

- 建物の移転補償金の交付を受けその建物を取り壊した場合において、①当該補償金を対価補償金とする場合には、取壊し費用は譲渡費用となり、②当該補償金を一時所得の対象とする場合は、取壊し費用を控除した金額を一時所得の総収入金額に算入する。

2 移設困難な機械装置の補償金（措通 33 - 15）

製錬設備の溶鉱炉、公衆浴場設備の浴槽のように、その物自体を移設することが著しく困難であると認められる資産について交付を受ける取壊し等の補償金は、対価補償金として取り扱う。

また、これに該当しない場合であっても、機械装置の移設のための補償金の額が当該機械装置の新設のための補償金の額を超えること等の事情により、移設経費の補償に代えて当該機械装置の新設費の補償を受けた場合には、その事情が起業者の算定基礎等に照らして実質的に対価補償金の交付に代えてされたものであることが明確であるとともに、現にその補償の目的に適合した資産を取得し、かつ、旧資産の全部又は大部分を廃棄又はスクラップ化しているものであるときに限り、当該補償金は対価補償金に該当するものとして取り扱うことができる。

3 取壊し又は除去をしなければならない資産等の損失に対する補償金（措通 33 - 28）

措置法第 33 条第 3 項第 2 号に規定する補償金とは、取壊し又は除去をしなければならないこととなった「資産自体について生ずる損失に対する補償金」で措置法令第 22 条第 20 項第 2 号に掲げるものに限られる。

したがって、営業上の損失、建物の移転による賃貸料の損失などに対する補償金は、特例の対象とはならず、収益補償金として事業所得等となる。

4 取壊し等による損失補償金の取扱い（措通 33 - 28 の 2）

土地等が措置法第 33 条の 2 第 1 項第 1 号の交換処分に該当することとなったことに伴い、当該土地等の上に存する資産が収用又は取壊し若しくは除去しなければならなくなった場合に取得する当該資産の対価又は損失に対する補償金については、同法第 33 条第 3 項第 2 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る。



事業施行地外の建物等の移転補償金は、「公共事業用資産の買取り等の証明書」等の摘要欄に記載してあるよ。

【記載例】公共事業用資産の買取り等の証明書

公共事業用資産の買取り等の証明書					
譲渡者等	住所（居所） 又は所在地	〇〇市××町 1-2-3			
	氏名又は 名称	法人 個人	国税 太郎		
資産の所在地		資産の種類	数量	取得に要する対価	買取り等の金額
(摘要)					
建物移転補償金（事業施行地外） 3,214,643 円					
公共事業 施行者	事業場の所在地	〇〇市××町 7-8-9			
	事業場の名称	〇〇県〇〇土木事務所長 土木 二郎 印			
※ 収用等の 5,000 万円控除の特例の適用を受ける場合には、この証明書を確定申告書等に添付してください。					

第7 収益補償金、経費補償金等を対価補償金として取り扱うことができる場合の留意事項

1 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(措通 33-11)

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において、当該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で措通 33-19 により対価補償金として判定すべき金額があるときは、当該金額を含む額とする。）が当該収用等をされた建物の再取得価額に満たないときは、当該収益補償金の名義で交付を受けた補償金のうち当該満たない金額に相当する金額を当該建物の対価補償金として計算することができる。この場合における当該建物の再取得価額は、次による。

契約の態様	再取得価額の計算
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当該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る。
建物の取壊し契約の場合	<p>イ 起業者が補償金の算定基礎とした当該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る。</p> <p>ロ イ以外のときは、当該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。）に当該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る。</p>

《ワンポイント》

- この取扱いをする場合は、「各部門連絡せん（令和 年分収益補償金などの各部門事務連絡用（実施要領第 12 章 12-006））」を作成する。

【設 例】

土地の対価補償金 3,250 万円

建物の移転補償金 455 万円（注）木骨モルタル造

工作物移転補償金 150 万円

営業補償金 280 万円

※ 建物は取り壊しており建物の再取得価額は不明

【計算例】

455 万円（建物の移転補償金） × 100/65 = 700 万円

700 万円 - 455 万円 = 245 万円…建物の再取得価額に満たない額（工作物は含めない。）

245 万円 < 280 万円（営業補償金）

営業補償金 280 万円のうち 245 万円を対価補償金に振り替えることができる。

ただし、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することはできない。

譲渡所得収入金額 3,250 万円 + 700 万円 + 150 万円 = 4,100 万円

事業所得収入金額 280 万円 - 245 万円 = 35 万円

2 事業廃止の場合の機械装置等の売却損の補償金（措通 33 - 13）

収用等に伴い事業のすべ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、当該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当該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う。

この場合、当該機械装置等の帳簿価額（譲渡所得の計算上控除する取得費をいう。）のうち当該対価補償金に対応する部分の金額は、次の算式により計算した金額による。ただし、当該機械装置等の帳簿価額のうち、その処分価額又は処分見込価額を超える部分の金額を当該対価補償金に対応する部分の帳簿価額として申告することもできる。

$$\begin{array}{rcccl} \text{当該機械装置} & & & \text{当該対価補償金の額} & \\ \text{等の帳簿価額} & \times & \text{当該対価補償金の} & + & \text{当該機械装置等の処分価額又は処分見込価額} \\ & & \text{額} & & \end{array}$$

（注）機械装置等には、漁船、魚網なども含まれる。

3 残地補償金及び残地保全経費の補償金（措通 33 - 16）（措通 33-18）

土地収用法第 74 条《残地補償》の規定により残地の損失について補償金の交付を受けたときは、当該補償金を当該収用等があった日の属する年分の当該収用等された土地等の対価補償金とみなして取り扱うことができる。

（注）1 残地補償金についてこの取扱いの適用を受けず対価補償金としない場合は、経費補償金となり、譲渡所得の金額の計算上、総収入金額に算入されるが、特例は適用されない。

2 残地保全経費については、対価補償金に該当せず、特例の適用はないものの、残地等の従来の機能を保全するための工事費用に充てたときは、その費用に充てた金額は、各種所得の金額の計算上、総収入金額には算入しない。

4 特別措置等の名義で交付を受ける補償金（措通 33 - 19）

特別措置等名義の補償金については、その者が交付を受ける他の補償金等の内容及びその算定の内訳、同一事業につき起業者が他の収用等により資産を譲渡した者に対してした補償の内容等を勘案して、それぞれ対価補償金、収益補償金、経費補償金、移転補償金又はその他の補償金のいずれに属するかを判定する。

この場合、補償金の交付を受けた者がその補償金の内訳を了知していない場合は、事業施行者から算定根基を聞いて判定をすることになるが、現実問題として困難な問題が生じる。

そこで、その判定が困難な場合は、課税上弊害がない限り、事業施行者の証明するところにより、補償金を区分して課税することができる。

5 減価補償金（措通 33 - 20）

土地区画整理法第 109 条《減価補償金》に規定する減価補償金は、措置法第 33 条第 1 項第 3 号及び第 33 条の 3 第 1 項に規定する「清算金」に含まれることとされている。

6 権利変換による補償金の範囲（措通 33 - 21）

措置法第 33 条第 1 項第 3 号の 2 又は第 3 号の 3 に規定する補償金には、都市再開発法第 91 条第 1 項《補償金等》又は密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律第 226 条第 1 項《補償金等》の規定により補償として支払われる利息相当額は含まれるが、上記規定により支払われる過怠金の額及び都市再開発法第 118 条の 15 第 1 項《譲受け希望の申出の撤回に伴う補償の支払等》の規定により支払われる利息相当額は含まれない。

(注) この措置法第33条第1項第3号の2に規定する補償金に含まれない過怠金等は、雑所得の総収入金額に算入する。

7 土地等の使用に伴う損失の補償金を対価補償金とみなす場合（措通33-26）

土地等が土地収用法等の規定に基づいて使用されたことに伴い、当該土地等の上にある資産について、収用又は取壊し若しくは除去しなければならなくなった場合に交付を受ける当該資産の対価又は損失に対する補償金は、当該土地等を使用させることが譲渡所得の基因となる不動産の貸付けに該当しない場合であっても、対価補償金とみなして特例の適用することができる。

《ワンポイント》

- 土地等の使用の対価については、その貸付けが譲渡所得の基因となる不動産の貸付けに該当しないと特例の適用がないが、その土地上の資産の取壊し等の補償金については、その土地の貸付けが譲渡所得の基因となる不動産の貸付けに該当しない場合であっても特例の適用がある。

8 発生資材等の売却代金（措通33-29）

土地等の収用に伴い、当該土地等の上にある建物、構築物、立竹木等を取壊し又は除去しなければならなくなった場合において生じた発生資材又は伐採立竹木の売却代金の額については、特例の適用はない。

(注) 立竹木に係る必要経費（又は取得費及び譲渡費用）は、まず立竹木の売却代金から控除し、控除不足がある場合のみ、その控除不足額を立竹木に係る補償金から控除する。（措通33-29の2）

9 借家人補償金（措通33-30）

借家人が、建物が収用されたことに伴い、転居先の建物の賃借に要する権利金に充てるものとして交付を受ける補償金（従来の家賃と転居先の家賃との差額に充てられるものとして交付を受ける補償金を含む。）については、措置法第33条第3項第2号の場合の対価補償金とみなして取り扱う。

(注) 1 借家人補償金に相当する金額をもって転居先の建物の賃借に要する権利金に充てたときは、当該権利金に充てた金額は、代替資産の取得に充てた金額とみなして取り扱うことができる。

2 借家人補償金以外のものについては、特例の適用はない。

10 借家権の範囲（措通33-31）

市街地再開発事業、防災街区整備事業の施行に伴う権利変換による借家権には、配偶者居住権が含まれている。配偶者居住権の目的となっている建物の敷地に供される土地等をその配偶者居住権に基づき使用する権利に対する補償金についても対価補償金とみなして取り扱う。

(注) 措通33の3-1において換地処分による取得の場合にも同様の規定がある。

《ワンポイント》

- 配偶者居住権の消滅に伴う補償金は、総合譲渡所得として課税され、土地の収用等に伴って、その土地の上にある資産（建物）を取壊し又は除去した場合は、配偶者居住権や配偶者敷地利用権についても特例の適用がある。（措法 33④二等）



配偶者居住権に基づいて土地を使用する権利を「配偶者敷地利用権」ということがあります。この配偶者敷地利用権も総合譲渡所得になります。



第8 移転雑費補償金の取扱いについて

1 移転雑費の損失補償基準

土地等の取得又は土地等の使用に伴い建物等を移転する場合又は従来の利用目的に供するために必要と認められる代替の土地等（以下「代替地等」という。）を取得し、若しくは使用する場合において、移転先又は代替地等の選定に要する費用、法令上の手続に要する費用、転居通知費、移転旅費その他の雑費を必要とするときは、通常これらに要する費用を「移転雑費」として補償するものとされている。

移転雑費の具体的な補償内容は次のとおりである。

	項 目	補償内容
(1)	移転先又は代替地等の選定に要する費用	① 自己選定の場合（自ら移転先を選定する場合）は、交通費及び日当の額に選定に要する日数を乗じて得た額 ② 業者選定の場合（取引業者に依頼して選定することが適当であると認められる場合）は、①の額に宅地建物取引業者の報酬額に相当する額を加えた額 ③ 借家人が依頼する場合は、従前の賃貸建物に照応する建物の賃借に必要な媒介報酬相当額 ④ 仮住居を必要とする者については、仮住居等の面積に相応する借家の賃借に必要な媒介報酬相当額
(2)	法令上の手続に要する費用	① 建築物確認申請手数料、建築物確認申請手続業務報酬額、建築物の設計、工事監理等業務報酬額 ② 建物の滅失登記、表示変更の登記、表示の登記及び保存登記に要する費用（登録免許税を含む） ③ 事業の用に供するため取得する土地等（移転先又は代替地等を取得するために処分する必要がある残地に係る土地等が存する場合は、当該土地等を含むものとする。）について権原の登記がなされている場合は、当該権原が所有権のときは移転の登記に、その他の権利のときは抹消及び設定の登記に要する費用（登録免許税を含む。） ④ 建物等の移転又は代替地等の取得若しくは使用に伴い必要となる住民登録、印鑑証明、転出・転入証明等の官公署等に対する

		法令上の手続に要する費用 ⑤ 上記①から④までの手続のために必要な交通費及び日当
(3)	転居通知費、移転旅費その他の雑費	次のうち必要とされる費用の合計額とする。 ① 書状による転居通知のための費用 ② 当該地域の慣習による引越あいさつのための物品の購入費用 ③ 建物等の所有者及び借家人並びに所有者、借地人又は耕作権者が負担することとなる建物の移転又は代替地等の確保（従前と同種の権原に限る。）のための契約に要する費用（印紙税を含む。） ④ 移転に伴い転校を余儀なくされる場合の新規教材購入費等の費用 ⑤ 当該地域の実情に応じて必要とされる地鎮祭、上棟式、建築祝のための費用 ⑥ 世帯人数に応じた移転のための交通費及び日当

2 移転雑費補償金のうち総収入金額に算入する額

移転雑費補償金の課税上の補償金の区分は移転補償金とされ、所得区分は一時所得となる。措通 33-9（補償金の課税上の取扱い）において、移転雑費をその交付の目的に従って資産の移転等の費用として支出したときは、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》の規定が適用されることとされている。したがって、当該支出した金額に相当する補償金額については、一時所得の総収入金額に算入しないこととなる。

《ワンポイント》

- 移転雑費補償金は、措置法通達 33-14 にいう「引き家補償等の名義で交付を受ける補償金」には当たらないことから、原則として対価補償金として取り扱うことはできず、特例の適用対象とはならない。

3 建物取壊し費用の取扱いについて

移転雑費は、通常、上記 1 に掲げる費用等を補償するために支払われるものであるから、移転雑費として交付を受けた補償金を建物取壊し費用に充てたとしても、その交付の目的に従って支出した費用ということができないため、一時所得の総収入金額から当該費用を控除した金額を一時所得の総収入金額とすることはできない。

なお、建物の移転又移築の費用に充てるために交付を受けた建物移転補償金を建物取壊し費用に充て、当該補償金を対価補償金として取り扱わない場合（第 6 の 1 の（注）1 参照）には、一時所得の総収入金額から当該費用を控除した金額を一時所得の総収入金額に算入する（所基通 44-2）。

《ワンポイント》

- 建物の移転補償金と移転雑費補償金の交付を受けてその建物を取り壊し、移転補償金を対価補償金とした場合、その取壊し費用は移転雑費補償金から控除することはできない。

4 具体的な計算例

移転雑費補償金がある場合の具体的な計算例を示すと次のとおりである。

【設 例】

土地の対価補償金 6,000 万円、建物移転補償金 800 万円、移転雑費補償金 300 万円
取得費 500 万円、建物取壊し費用 300 万円
代替資産の取得価額 5,300 万円、旅費交通費・あいさつ品購入費用 100 万円

【計算例】

一時所得の収入金額に算入する金額

- 1 建物移転補償金を対価補償金とする場合

移転雑費補償金 300 万円－支出額 100 万円＝200 万円

- 2 建物移転補償金を対価補償金としない場合

(建物移転補償金 800 万円－建物取壊し費用 300 万円)＋(移転雑費補償金 300 万円－
支出額 100 万円)＝700 万円

第9 収益補償金等の課税延期

1 収益補償金の課税延期（措通 33 - 32）

収益補償金のうち措通 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については、書面による申出により、収用等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、その立ち退いた日）の属する年分の事業所得等の総収入金額に算入することができる。

（注）この取扱いは、対価補償金として取り扱われる部分については適用されない。

2 経費補償金等の課税延期（措通 33 - 33）

経費補償金若しくは移転補償金又は残地保全経費の補償金のうち、収用等のあった日の属する年の翌年 1 月 1 日から収用等のあった日以後 2 年（例外あり）を経過する日までにその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は、収用等のあった日の属する年分の確定申告書の提出の際、書面による申出により、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することができる。

（注）この取扱いは、対価補償金として取り扱われる部分については適用されない。

《ワンポイント》

- これらの取扱いにより、対価補償金の課税年分と収益補償金又は経費補償金の課税年分は異なることとなる。
- 代替資産を取得しなかった場合の修正申告書の提出期限は、収用等のあった日以後 2 年を経過した日から 4 か月以内となる。（提出書類に記載した取得予定年月日から 4 か月ではない。）

3 収用代替の特例の譲渡所得の計算

措置法 33 条の適用を受ける場合に、代替資産の取得価額と比べる対価補償金の額は、その総額ではなく、措通 33-34 に示されている、その譲渡に要した費用の額を控除した額である。

(収用等をされた資産の譲渡に要した費用の範囲)

措通 33 - 34 収用等をされた資産の譲渡に要した費用がある場合には、措置法第 33 条第 1 項の規定により、当該費用の額が当該費用に充てるべきものとして交付を受けた金額を超えるときのその超える金額（交付を受けた金額が明らかでないときは、当該費用の額）を、当該譲渡をした資産に係る対価補償金の額から控除することとなるのであるが、この場合の譲渡に要した費用とは、例えば、次のようなものをいうのであるから留意する。

- (1) 譲渡に要したあつ旋手数料、謝礼
- (2) 譲渡資産の借地人又は借家人等に対して支払った立退料（土地の取得価額とされる場合又は借地人が受けるべき借地権の対価補償金を代理受領し、これを支払ったものと認められる場合の立退料を除く。）
- (3) 資産が取壊し又は除去を要するものであるときにおけるその取壊し又は除去の費用（発生資材の評価額又は処分価額に相当する金額を控除した金額とし、控除しきれない場合には、当該費用はないものとする。）
- (4) 当該資産の譲渡に伴って支出しなければならないこととなった次に掲げる費用
 - イ 建物等の移転費用
 - ロ 動産の移転費用
 - ハ 仮住居の使用に要する費用
 - ニ 立木の伐採又は移植に要する費用
- (5) その他（１）から（４）までに掲げる費用に準ずるもの

第 10 公共用地取得に伴う損失補償基準による各種補償金の課税上の取扱い

公共用地の取得に伴う損失補償基準要綱による各種補償金の課税上の区分（主なもの）は、次のとおりである。

なお、「補償金の種類」欄の「（補償金の名称）」は、支払調書の摘要欄に記載する補償金の名称を示しているが、更に詳細に記載されている場合がある（例えば、営業休止補償金、家賃減収補償金等）。

1 土地等の取得に係る補償

番号	補償の種類 （補償金の名称）	課税上の区分	所得区分	摘 要
①	土地（土地の附加物を含む。以下同じ。）の取得に係る補償 （収益補償金）	対価補償金	分離譲渡所得	
		収益補償金	事業又は雑所得	譲渡資産が棚卸資産等の場合
②	土地に関する所有権以外の権利（地上権・永小作権・借地権等）の消滅に係る補償 （収益補償金）	対価補償金	分離譲渡所得	
		収益補償金	事業又は雑所得	譲渡資産が棚卸資産等の場合
③	建物等（建物・立木・工作物・樹木等）の取得に係る補償 （収益補償金）	対価補償金	分離譲渡所得	譲渡資産が建物・工作物の場合
			山林所得	譲渡資産の保有期間が 5 年を超える山林の場合
			総合譲渡所得	譲渡資産が上記以外の資産の場合

		収益補償金	事業又は雑所得	・譲渡資産の保有期間が5年以下の山林の場合 ・譲渡資産が棚卸資産等の場合 ・対価補償金として計算することができる場合がある（措通33-11）
④	土石砂れきの取得に係る補償（その取得に伴う土地の使用の補償を含む。） （収益補償金）	対価補償金	総合譲渡所得	
		収益補償金	事業又は雑所得	譲渡資産が棚卸資産等の場合
⑤	漁業権等（漁業権・入漁権・その他漁業に関する権利）の消滅に係る補償 （収益補償金）	対価補償金	総合譲渡所得	
		収益補償金	事業又は雑所得	譲渡資産が棚卸資産等の場合
⑥	鉱業権等（鉱業権・租鉱権・採石権・温泉を利用する権利等）の消滅に係る補償 （収益補償金）	対価補償金	総合譲渡所得	
		収益補償金	事業又は雑所得	譲渡資産が棚卸資産等の場合

* 補償の種類において、借地権と表記しているのは、損失補償基準では「賃借権」と表記されている。

2 土地等の使用に係る補償

順号	補償の種類 （補償金の名称）	課税上の区分	所得区分	摘 要
⑦	土地の使用（地表の使用）に係る補償（地上権、賃借権又は地役権の設定） （土地建物等使用補償金）	収益補償金	事業又は不動産所得	
		対価補償金	分離譲渡所得	借地権等の設定等により受ける補償金が時価の2分の1を超える場合（所令79）
⑧	空間又は地下の使用（送電線・地下鉄又はトンネル等の設置）に係る補償（地上権、賃借権又は地役権の設定） （土地建物等使用補償金）	収益補償金	事業又は不動産所得	
		対価補償金	分離譲渡所得	地下又は空間について上下の範囲を定めた地上権、賃借権又は地役権の設定等により受ける補償金が時価の4分の1を超える場合（所令79）
⑨	建物等の使用に係る補償 （土地建物等使用補償金）	収益補償金	事業又は不動産所得	
⑩	漁業権等の制限に係る補償 （収益補償金）	収益補償金	事業又は雑所得	一時的な立入制限等の補償金
		対価補償金	総合譲渡所得	漁業権等の価値減少に対する補償金
⑪	鉱業権等の制限に係る補償	収益補償金	事業又は雑所得	一時的な立入制限等の補償金

	(収益補償金)	対価補償金	総合譲渡所得	鉱業権等の価値減少に対する補償金
⑫	土地等の返還に伴う補償 (土地等返還補償金)	その他の補償金	事業、不動産又は一時所得	原状回復に要する費用及び回復期間中の地代の補償金

3 土地等の取得又は土地等の使用により通常生ずる損失の補償

順号	補償の種類 (補償金の名称)	課税上の区分	所得区分	摘 要
⑬	建物等の移転料(建物等の曳家又は移築費用等) (建物等移転費用補償金)	移転補償金	一時所得	曳家又は移築した場合。交付の目的に従って支出した金額は総収入金額に算入しない。(所法 44)
		対価補償金	分離譲渡所得	当該建物等を取り壊した場合は、対価補償金として取り扱うことができる。(措通 33-14)
⑭	配偶者居住権を有する者に対する建物の移転に係る補償	移転補償金	一時所得	配偶者居住権の目的となっている建物の移転に伴い、減少又は消滅する配偶者居住権の補償金
		対価補償金	総合譲渡所得	
⑮	動産移転料(家財道具・商品・事務用什器・土地に定着していない機械・諸材料・収穫物等の移転に通常要する費用) (動産移転費用補償金)	移転補償金	一時所得	移設が困難な機械装置について交付を受ける取壊し等の補償金(措通 33-15)
		対価補償金	分離譲渡所得	
⑯	仮住居に要する費用(仮住居期間中の賃借料相当額、仮住居の賃借に要する費用) (仮住居費用補償金)	移転補償金	一時所得	借家人補償金(措通 33-30)
		対価補償金	総合譲渡所得	
⑰	借家人に対する補償(賃借の継続が不能になる場合に要する費用) (借家人補償金)	移転補償金	一時所得	借家人補償金(措通 33-30)
		対価補償金	総合譲渡所得	
⑱	立木の移植費用(掘越し、運搬、植付け等の移植費用、それに伴い通常生ずる損失の補償) (立木移転費用補償金)	移転補償金	一時所得	立木の掘起し、運搬、植付け等の補償金
		対価補償金	総合譲渡所得	棚卸資産等に該当しない立木を伐採した場合
		収益補償金	事業又は雑所得	立木が棚卸資産等に該当する場合の移植に伴い通常生ずる損失の補償金
		経費補償金	雑所得	立木が棚卸資産等に該当しない場合の移植に伴い通常生ずる損失の補償金

①⑨	立木の伐採補償(伐期未到達立木の伐採による損失、多量の一時の伐採による木材価格の低下、伐採搬出費用の補償) (収益補償金又は経費補償金)	対価補償金	山林所得	保有期間が5年超の山林の場合
			総合譲渡	庭木など山林に該当しない場合
		収益補償金	事業又は雑所得	・保有期間5年以下の山林の場合 ・棚卸資産等である立木の場合
		経費補償金	山林、事業又は雑所得	・多量の立木を一時に伐採することにより伐採搬出費用が増加する場合の当該増加額の補償金
②⑩ ②③ ②⑥	営業・農業・漁業の廃止の補償 (収益補償金又は経費補償金)	収益補償金	事業所得	・商品、仕掛品等の売却損 ・転業期間中の従前の所得相当額
		経費補償金		事業の全部の廃止又は業種の事業の廃止に伴う機械装置等(農具等、漁具等を含む。)の売却損の補償金
		対価補償金	総合譲渡所得	事業の全部の廃止又は業種の事業の廃止をし、かつ、その機械装置等を他に転用できない場合の売却損の補償金(措通33-13)
		経費補償金	事業所得	解雇予告手当相当額等の補償金
②⑪②④ ②⑦	営業・農業・漁業の休止の補償 (収益補償金又は経費補償金)	収益補償金	事業又は不動産所得	・休業期間中の所得減の補償金 ・家賃減収補償金 ・店舗等移転による商品等の減損の補償金 ・仮営業所での営業であるための所得減等の補償金
		経費補償金		・休業期間中の営業用資産の公租公課等の固定経費、休業手当相当額の補償金 ・店舗等の移転のための移転広告費等の補償金 ・仮営業所の設置費用等の補償金
②⑨	残地等に関する損失の補償(残地の価格の低下、利用価値の減少等の補償) (収益補償金)	対価補償金	分離譲渡所得	・残地補償金で措通33-16の適用を受ける場合 ・借地権を使用させる場合で、その補償金が対価補償金に該当する場合
		収益補償金	事業又は雑所得	残地等が棚卸資産等に該当する場合
		経費補償金	分離譲渡所得	措通33-16の取扱いを受けない場合は一般譲渡となる
③①	その他通常生ずる損失の補償(立毛補償、祭し料、移転雑費、配偶者敷地利用権に対する補償等) (その他の補償金)	収益補償金 移転補償金 対価補償金 非課税		補償の実体的な内容に応じて判断

[参 考]

収用等の補償金の区分と課税上の取扱い 1

対 価 補 償		収 益 補 償	
種 類	摘 要	種 類	摘 要
土 地 の 取 得	土地の附加物を含む	建 物 等 の 使 用	
土地に関する権利の消滅	地上権、永小作権、地役権、借地権等	漁 業 権 等 の 制 限	一時的な立入制限
建物の取得 取 壊 し	配偶者居住権、配偶者敷地 利用権の消滅を含む	鉱 業 権 等 の 制 限	一時的な立入制限
立 木 等 の 伐 採、除 去	土地に定着する物件(立木、 工作物等)	事 業 の 休 廃 業	所得に対する補償(商品等の 売却損補償を含む。)
漁 業 権 等 の 消 滅	入漁権等を含む	家 賃 減 収	不動産所得の減少
鉱 業 権 等 の 消 滅	租鉱権等を含む	養 殖 物	移植に伴う減収、移植不可 可能な場合
温泉利用権等 の 消 滅		立 毛	
借 地 権 等 の 設 定	設定直前の時価の 50%を超 えるとき	借 地 権 等 の 設 定	設定直前の時価の 50%以下 のとき
空 間、地下 の 使 用	送電線、高架施設、地下鉄等 (時価の 25%を超のとき)	空間、地下の 使 用	時価の 25%以下のとき
漁 業 権 等 の 制 限	工作物の設置で漁獲量の減 少等(権利の価値の減少)		
鉱 業 権 等 の 制 限	一部について鉱業権行使不 可能等(権利の価値の減少)		
残 地	土地の一部を収用された残 地の価値の低下		
借 家 人 補 償 金	転居先の家屋賃借のための 権利金等		
移 設 困 難 な 機 械 等 除 去	事業の廃止等に伴い転用不 能で処分する売却損を含む		
○この欄の補償金は、収用等の特例の対象となるが、収用等の対象が棚卸資産である場合には、収益補償となる。 (分離・総合譲渡所得・山林所得)		○収用等の特例の対象とならない。 〔 事 業 所 得 〕 〔 不 動 産 所 得 〕 〔 雑 所 得 〕	

収用等の補償金の区分と課税上の取扱い 2

移 転 補 償		経 費 補 償	
種 類	摘 要	種 類	摘 要
建 物 等 移 転 料	配偶者居住権、配偶者敷地 利用権の消滅を含む	店 舗 移 転	移転に伴う広告費や通常生 ずる損失
動 産 移 転 料		公 課	休業等の場合の固定資産税 等
仮 住 居 費 用	仮住居の権利金、賃貸料	仮 店 舗 設 置	仮店舗の設置に関する費用 の補償
立 木 等 の 移 植 費 用		解 雇 手 当	従業員を解雇するため必要 な解雇手当相当額
墳 墓 移 転	墓碑、柵垣、生垣の移転	休 業 手 当	転業準備期間中の従業員の 休業手当相当額
養 殖 物	移植に要する経費		
○収用等の特例の対象とならない。 (交付の目的に従って支出した部分の金額は 総収入金額に算入しない)(所法 44)。 (一時所得)		○収用等の特例の対象とならない。 〔 事 業 所 得 〕 〔 不 動 産 所 得 〕 〔 雑 所 得 〕	

収用等の補償金の区分と課税上の取扱い 3

精神補償		その他の補償	
種 類	摘 要	種 類	摘 要
祭 し 料	改葬供養、祭礼	立木等の伐採譲渡	
改 葬 料	遺体、遺骨の掘上げや再埋 葬		
○この欄の補償金については非課税		○収用等の特例の対象とならない。 (山林所得)	

(注) その他の補償については、その補償の実体的内容に応じて課税関係を判断する。

《質疑事例》

1 「買取り等の申出のあった日」から6月経過後の譲渡

県道拡幅事業のために必要な土地について、令和5年7月20日に買取り等の申出を行い、同年10月26日に売買契約を締結した（同日その契約の効力発生）。

しかしながら、土地の引渡しは、事業用地所有者の転居、建物等の取壊し等の関係から、令和6年3月19日の予定となっている。

この事業用地の譲渡に係る譲渡所得について、事業用地の譲渡者が令和5年分として申告する場合も、収用交換等の場合の5,000万円の特別控除の特例の適用が受けられるか。

【回答】

「買取り等の申出のあった日」から6月を経過する日までに売買契約を締結している場合は、収用交換等の場合の5,000万円の特別控除の特例の適用を受けることができる。

【解説】

収用交換等の場合の5,000万円の特別控除の特例は、公共事業の円滑な施行を促進する観点から、原則として、最初に関取等申出の日から6月を経過した日までにその申出に係る資産を譲渡した場合に限って適用があることとされている（措法33の4③一）。

この規定の趣旨は、買取り等の申出に応じて早期に資産の譲渡をした者を課税上優遇することによって、公共事業の早期における円滑な取得を促進するために設けられたものであると考えられ、その趣旨からすると、買取り等の申出の日から6月を経過する日までに売買契約を締結している場合は、資産の引渡し時期が買取り等の申出の日から6月を経過した後であったとしても、既に公共事業用地の早期における円滑な取得は実現しているといえるものであり、所得税法基本通達36-12に定める課税年分の取扱いによって、特例の適用の適否を判断するのは相当ではないものと考えられる。

したがって、照会のように、土地の引渡しの日が買取り等の申出の日から6月を経過した後であり、その日の属する年分の譲渡所得として申告する場合であっても、収用交換等の場合の5,000万円の特別控除の特例の適用は認められるものと考えられる。

2 同一事業において移転補償金を2年にわたって受領した場合の5,000万円控除の特例の適用

甲は、県との間で、一の収用交換等に係る事業に関連して次のとおり契約し、同日その補償金の全額を受領した。

- ・ 令和54年11月30日 A土地上の物件の移転契約
- ・ 令和65年1月31日 B土地上の物件の移転契約

甲は、いずれも地上物件を取り壊しているが、当該補償金について、令和54年分は一時所得として申告した場合に、令和65年分は譲渡所得（対価補償金）として申告し、収用等の場合の5,000万円控除の特例の適用を受けることができるか。

なお、A土地及びB土地の所有者は甲の父で、甲は父から使用貸借により各土地を借り受けていたものであり、各土地は当該事業のために買い取られている。

【回答】

令和65年分の移転補償金について、収用等の場合の5,000万円控除の特例の適用を受けることができる。

【解説】

- 1 土地等の収用等に伴い、その土地等の上にある建物等を引き家又は移築するために要する費用として交付を受ける補償金は、原則として、一時所得の収入金額となり、その補償金をその交付の目的に従って支出した場合には、当該支出した額は、収入金額に算入しないこととされている（所法44、所基通34-1(9)）。

しかしながら、このような補償金であっても、その交付を受ける者が実際に当該建物等を取り壊したときは、当該補償金を建物等の対価補償金に当たるものとして取り扱うことができることとされている（措通33-14）が、この取扱いを適用するかどうかは納税者の選択にゆだねられている。

- 2 ところで、一の収用交換等に係る事業につき資産の収用交換等による譲渡が2以上あった場合において、その譲渡が2以上の年にわたってされたときは、最初に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、収用等の場合の5,000万円控除の特例の適用はないこととされている（措法33の4③二）。

- 3 本件の場合、甲は、A土地上の物件を取り壊しているものの、措通33-14の取扱いの適用を受けず、原則どおり一時所得として申告していることからすると、令和54年分については、資産の収用交換等による譲渡があったことにはならない。

そうすると、令和65年分の移転補償金について譲渡所得として申告した場合には、収用等の場合の5,000万円控除の特例の適用を受けることができる。

【関係法令等】

所法44

所基通34-1(9)

措法33の4③二

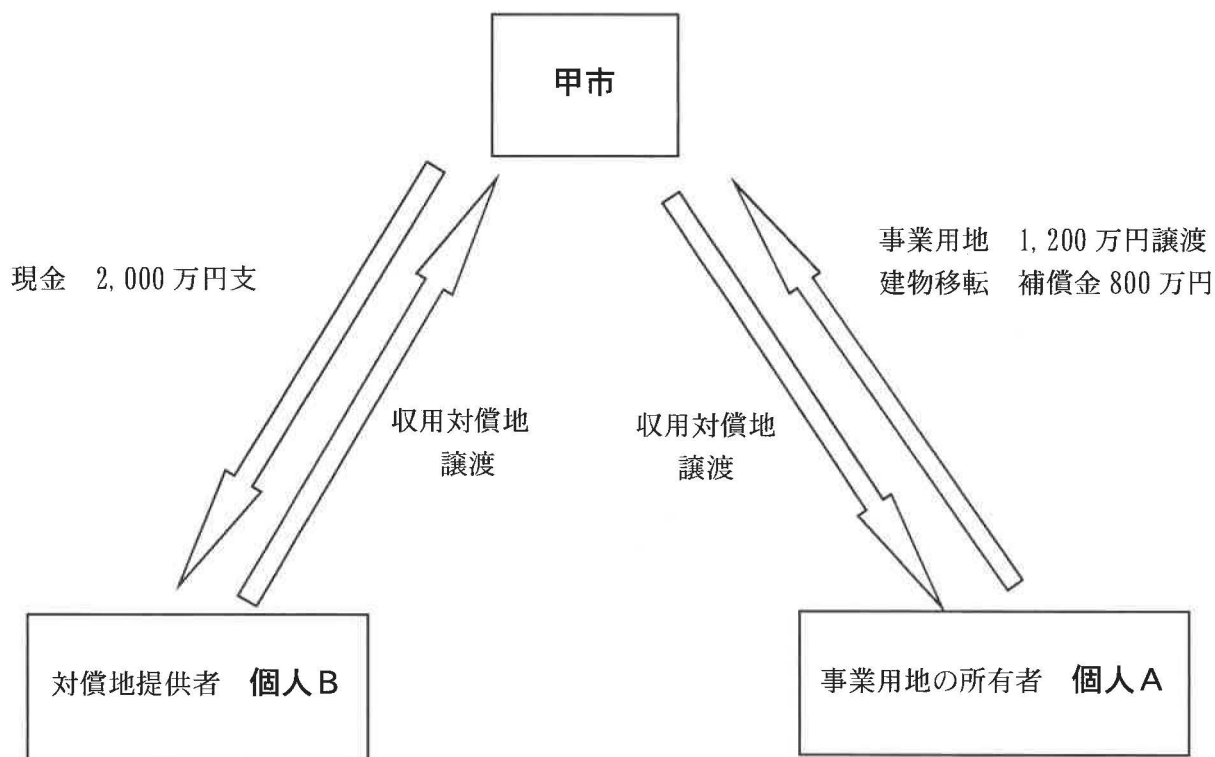
措通33-14

3 収用の対償地を譲渡した場合の 1,500 万円の特別控除

甲市では道路の拡幅事業を行っているが、事業用地の所有者である個人Aが土地（地目：宅地）の対価補償金 1,200 万円と建物移転補償金 800 万円の対償として替地を希望したため、公共事業施行者である甲市、事業用地の所有者個人A及び対償地提供者個人Bの三者で次のような契約をした。

この場合、対償地提供者個人Bの譲渡所得の計算上 1,500 万円の特別控除（措法第 34 の 2）はどのように取り扱われるか。

<契約内容>



【回答】

1,200 万円相当部分のみが特別控除の特例の対象となる。

【解説】

個人の所有する土地及び土地の上に存する権利が、土地収用法等に基づく収用を行う者によって、その収用の対償に充てるために買い取られた場合には、1,500 万円の特別控除が認められるが、土地及び土地の上に存する権利以外の資産（建物、構築物など）の対償に充てるために買い取られた場合には、同特別控除が認められない。

したがって、譲渡収入金額 2,000 万円のうち、1,200 万円は、収用対象の事業用地である土地についての補償金の範囲内であるから、1,500 万円特別控除の適用対象となるが、残金 800 万円は、建物移転補償金に対応する部分であるから、1,500 万円特別控除の適用対象とならない。

4 扶養控除の適用対象者に分離課税の土地建物等の譲渡所得のある場合の取扱い

個人Aは、令和6 5年分の所得税の確定申告について、父Bと生計を一にしており、その父Bの経常的な収入は公的年金のみであり、雑所得の金額が0円（収入金額が90万円）となるため、扶養控除の適用対象と考えている。

しかしながら、父Bは、令和6 5年中、公共事業の用に供するためその所有する土地を甲市に4,800万円で譲渡しており、公的年金以外の収入を得ていた。この父Bの譲渡所得の計算について、収入金額から取得費及び譲渡費用を控除した後の分離長期譲渡所得金額は3,800万円になったが、収用交換等の場合の5,000万円の特別控除（措法33の4）の適用を受けることができたので、分離長期譲渡所得金額は0円となった。

この場合、個人Aは、父Bを扶養控除の適用対象とすることができるか。

【回答】

扶養控除の適用はない。

【解説】

扶養親族については、その年の合計所得金額が48万円以下であることが要件の一つとされる（所法2①三十四）。

ここでいう、合計所得金額とは、総所得金額、申告分離課税の上場株式等に係る配当所得の金額、分離課税の短期・長期譲渡所得の金額（特別控除前の金額）、分離課税の株式等に係る譲渡所得等の金額、分離課税の先物取引に係る雑所得等の金額、山林所得金額及び退職所得金額の合計額をいうことから、税額の計算をする上で、所得金額が0円となれば、一見合計所得金額がない場合に該当するように見える。

しかしながら、合計所得金額の計算上、上記の「分離課税の短期・長期譲渡所得の金額」は各種譲渡所得の特別控除を適用する前の金額（純損失又は雑損失の繰越控除の適用がある場合には、その適用前の金額とされる。）となる（所基通2-41（注））。

したがって、この質問の土地を譲渡し、収用交換等の場合の5,000万円の特別控除（措法33の4）の適用が受けられる場合であっても、その特別控除額を控除する前の金額で扶養親族の所得要件を判定することになる。

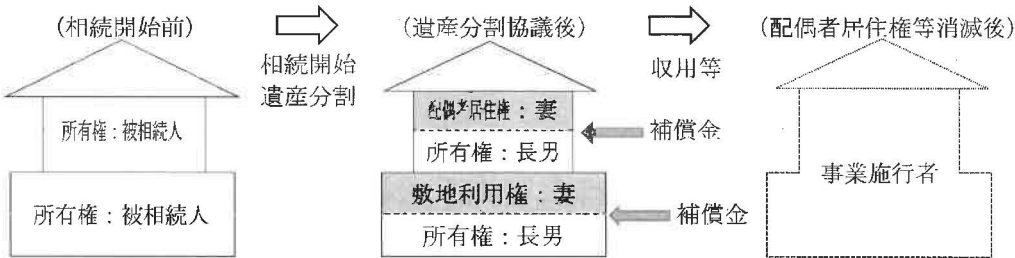
個人Aの場合は、父Bの合計所得金額が3,800万円となることから、扶養親族には当たらず扶養控除の適用はないこととなる。

この事例以外のケースであるが、総合課税とされる譲渡所得について租税特別措置法上の特別控除の適用がある場合には、この特別控除のほか、所得税法上の特別控除（50万円）の適用後の金額を譲渡所得金額として、総所得金額を計算することになることから、結果としてこれらの特別控除を適用した後の金額（長期譲渡所得の場合は更に2分の1にする。）で判定することになる。

- * 所得税については、各種所得の計算、所得控除及び税額控除などにつき、上記の「合計所得金額」によりその控除額等が異なることになる場合があるので留意する（令和5年分の主なものとして、所得控除のうち「配偶者控除」「配偶者特別控除」「基礎控除」の計算、公的年金等の雑所得に係る公的年金等控除額の計算などがある。）。
- * 5,000万円特別控除（措法33の4）ではなく、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）の適用を受ける場合には、上記の合計所得金額の計算上、特別控除額が存在しないことから、譲渡価額から代替資産の取得価額を差し引いた残額を基に計算した「分離課税の短期・長期譲渡所得の金額」をそのまま計上することになるので留意する。

【事例2の記載例】

【事例2】収用等で配偶者居住権及び敷地利用権の消滅に係る補償金並びに配偶者居住権の目的となっている建物及びその敷地の用に供される土地に係る補償金を取得した場合



(事実関係)

X02年6月1日 被相続人（国税太郎）が建物及び土地を購入し、妻（国税花子）とともに居住の用に供した。

X12年4月1日 被相続人が死亡し、相続が開始した。相続人は、妻と長男（国税一郎）の2名である。

X12年8月1日 妻と長男の間で遺産分割協議が成立し、長男が建物及び土地の所有権を取得するとともに妻は配偶者居住権を取得した。

X15年10月1日 土地が収用等をされたことによりその土地の上にある建物が取り壊され、配偶者居住権及び敷地利用権が消滅したことに伴い、妻及び長男に対し、事業施行者から補償金が支払われた。

	事実関係の詳細
X02年6月1日 (被相続人が取得)	取得した建物及び土地：木造住宅（新築）とその敷地の用に供される土地 取得に要した金額：建 物…25,000,000円 土 地…45,000,000円 不動産の所在地番：〇〇市××町1丁目234-5 不動産の住居表示：〇〇市××町1丁目2-3
X12年4月1日 (相続開始)	相続税評価額：配偶者居住権…7,976,870円 敷地利用権…11,960,000円 ：建 物…4,023,130円 土 地…28,040,000円
X12年8月1日 (配偶者居住権設定)	妻の満年齢：80歳 配偶者居住権の存続期間：終身
X15年10月1日 (収用等)	補償金の額：配偶者居住権…9,000,000円 敷地利用権…12,000,000円 ：建 物…5,000,000円 土 地…38,000,000円

《妻（国税花子）の申告の場合》

配偶者が配偶者居住権を取得した日を記載します。

遺産分割の場合：遺産分割が行われた時
遺贈の場合：相続開始の時

6か月以上の端数は1年とし、6か月未満の端数は切り捨てます。

⑧／⑨の割合が1を超えるときは、1として計算します。

○ この計算明細書は、申告書と一緒に提出してください

配偶者居住権の存続年数が配偶者の終身の間とされている場合は、その配偶者居住権が設定された時におけるその配偶者の平均余命の年数を記載し、「平均余命」を○で囲みます。

遺産分割の協議若しくは審判又は遺言により配偶者居住権の存続年数が定められている場合は、その年数を記載し、「設定期間」を○で囲みます。ただし、その年数が配偶者居住権が設定された時における配偶者の平均余命を超える場合には、平均余命の年数を記載し、「平均余命」を○で囲みます。

なお、6か月以上の端数は1年とし、6か月未満の端数は切り捨てます。

(注)「平均余命」とは、厚生労働省が作成する完全生命表（その配偶者居住権が設定された時の属する年の1月1日現在において公表されている最新のもの）に据える年齢及び性別に応じた平均余命をいいます。

○ 譲渡所得の内訳書（確定申告書付表）【総合譲渡用】の記載例

「取用等により資産が買い取られた場合の5,000万円の特別控除の特例(措法33の4)」の適用を受けるときは、5,000万円の特別控除額(Cの金額が5,000万円に満たない場合は、Cの金額を限度とします。)があります。

【令和 年 月 日】
譲渡所得の内訳書
（確定申告書用）
（総合課税用）

○この用紙は、土地・建物や株式等以外の資産を譲渡した場合には譲渡所得金額の計算に使用します。

1 譲渡（売却）された資産について記載してください。

譲渡された 資産の名称	配当者居住権及び敷地利用権	特 種 譲 渡	譲渡 価額	譲渡 所得
所在地等	〇〇市××区〇〇1丁目234-5 〇〇市××区〇〇1丁目2-3			
譲渡元の 氏名	住所 〇〇市△△区1丁目5-6	氏名 名称	職業	
売買契約の日	〇〇年 〇月 〇日（引き渡し日）	〇〇年 〇月 〇日	登記簿上の日	〇〇年 〇月 〇日
【参考事項】	<input checked="" type="checkbox"/> 買主から見たため <input type="checkbox"/> 地の売買を輸入するため <input type="checkbox"/> 事業の遂行を図るため <input type="checkbox"/> 借入金を返済するため <input type="checkbox"/> その他	譲渡価額 21,000,000		

2 譲渡（売却）された資産の購入代金などについて記載してください。

費用の種類	姓 名	所 在 地	氏 名（名称）	購入年月日	購入 価額	譲 渡 価 値
譲渡資産の 購入代金	配当者居住権、関する築地、敷地	譲渡価額	全額が譲渡価額であるため、譲渡価額			
小 計						
取 得 費	譲渡の購入価額	譲渡価額				19,077,693

3 譲渡（売却）するために支払った費用について記載してください。

費用の種類	姓 名	所 在 地	氏 名（名称）	支払年月日	支払 金額
譲渡費用					

4 譲渡所得金額の計算をします。

区分	特別適用条文	A 収入金額 (1)	B 必要経費 (2+3)	C 譲渡価額 (A-B)	D 特別控除額	E 譲渡所得金額 (C-D)
居住用	第33条の4	21,000,000	19,077,693	1,922,307	1,922,307	0

※ 上記2.および3.の内訳書・買換え・交換・代償の目的の適用を受ける場合は、表第1行の「計算した内訳書」を1行目（第1行）に記載します。

（参考）

総合課税の譲渡所得は、取得した日から譲渡した日までの所有期間によって長期譲渡所得と短期譲渡所得に分かれます。原則として、所有期間が5年を超えている場合は長期譲渡所得となり、所有期間が5年以内の場合は短期譲渡所得となります。ただし、配偶者居住権等の消滅に係る譲渡所得で、配偶者居住権を取得した時にその配偶者居住権の目的となっている建物等を譲渡したとした場合にその建物等を取得した日（被相続人の取得年月日）とされる日以後5年を経過する日後の消滅に係るものについては、配偶者居住権等を取得した日から配偶者居住権等が消滅した日までの期間が5年以内の場合でも、長期譲渡所得となります。

この事例の場合、配偶者が配偶者居住権等を取得した日（X12年8月1日）から消滅した日（X15年10月1日）までの期間は5年以内ですが、配偶者居住権を取得した時にその配偶者居住権の目的となっている建物等を譲渡したとした場合にその建物等を取得した日とされる日（被相続人の取得年月日：X02年6月1日）以後5年を経過する日後の消滅に係るものであることから、長期譲渡所得となります。

【事例2の記載例】

《長男（国税一郎）の申告の場合》

○ 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》の記載例

配偶者が配偶者居住権を取得した日を記載します。
遺産分割の場合：遺産分割が行われた時
遺贈の場合：相続開始の時

配偶者が配偶者居住権を取得した時に、配偶者居住権の目的となっている建物等を譲渡したと仮定した場合のその建物等の取得費の額として計算される金額を計算します。

相続により取得した建物等を譲渡した場合、被相続人がその建物等を取引した購入年月日及び購入価額を引き継ぎますので、この事例では、被相続人の購入年月日と購入価額により、取得費の額を計算します。

この事例における「償却費相当額」の計算は、次の償却率等を前提にすると右の記載例のようになります。

償却率…木造（非業務用）⇒ 0.031
経過年数…X02年6月～X12年8月（配偶者居住権を取得した日）
10年2か月⇒ 10年

（期間計算）
6か月以上の端数は1年とし、6か月未満の端数は切り捨てます。

「②の金額の計算」欄の(B) (C)の金額及び(A)の金額を記載します。

配偶者居住権の設定に係る相続開始の時の相続税評価額を記載します。

配偶者居住権の目的となっている建物又はその敷地の用に供される土地を譲渡した日を記載します。

この事例では、次のとおりになります。
X12年8月(①)～X15年10月(②)
3年2か月⇒ 3年

（期間計算）
6か月以上の端数は1年とし、6か月未満の端数は切り捨てます。

⑧/⑨の割合が1を超えるときは、1として計算します。

【令和11年分】

名簿番号

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》

住所 〇〇市〇〇区〇〇町〇〇番〇〇号
氏名 〇〇 〇〇 〇〇 氏 〇〇 〇〇 〇〇 氏
電話番号 〇〇-〇〇〇〇〇〇
配偶者 〇〇 〇〇 〇〇 氏
税理士 〇〇 〇〇 〇〇 氏
（電話） 〇〇-〇〇〇〇〇〇

「1」及び「2」の欄において、配偶者居住権又は敷地利用権が消滅した場合における配偶者居住権又は敷地利用権の取得費を計算します。

1 配偶者居住権又は敷地利用権を取得した時における建物又は土地の取得費の額のうち、配偶者居住権又は敷地利用権の価額に相当する部分に相当する部分の金額

配偶者居住権	敷地利用権
被相続人の氏名及び相続開始年月日	取得時 〇〇年〇〇月〇〇日 〇〇年〇〇月〇〇日
氏名	〇〇 〇〇 〇〇 氏
配偶者居住権又は敷地利用権の取得年月日	1. 〇〇年〇〇月〇〇日
取得時建物又は土地の取得費の額	2. 18,123,133 円
配偶者居住権又は敷地利用権の取得費相当額	3. 7,981,923 円
配偶者居住権又は敷地利用権の取得費相当額の計算式	4. 4,231,133 円
取得費相当額の計算式	5. 11,981,923 円

②の金額の計算

購入（建築）先・支払先	購入（建築）年月日	購入・建築代金
購入（建築）先・支払先	住所（所在地）	氏名（名称）
土地	〇〇市〇〇区〇〇町〇〇番〇〇号	〇〇 〇〇 〇〇 氏
建物	〇〇市〇〇区〇〇町〇〇番〇〇号	〇〇 〇〇 〇〇 氏
建物の構造	木造 □木骨モルタル □鉄骨 鉄筋 □金庫 □その他	小計
		45,000,000 円
		15,000,000 円
		18,250,000 円

※ 土地や建物の取得の際に支払った仲介手数料や不動産取得税に係る登記費用などが含まれます。

（建物の償却費相当額の計算）

⑧の金額 ⑨の金額 経過年数 償却費相当額(C)
□ 標準 75,000,000 円 × 0.031 × 0.031 × 10 = 6,975,000 円

※ 建物の取得費相当額による建物の取得費の計算をしたものは、「⑧欄」に記してください。

※ 貸家借居建物（居住用）の⑧の額は、⑨の額の95%を標準とします。

2 配偶者居住権又は敷地利用権が消滅した場合における配偶者居住権又は敷地利用権の取得費

配偶者居住権	敷地利用権
消滅年月日	〇〇年〇〇月〇〇日
⑤の金額	7. 11,981,923 円
⑧から⑨（取得日から消滅までの期間の年数）	8. 3 年
配偶者居住権の存続年数	9. 12 年（平均余命・設定期間）
取得費の計算上控除する金額（⑦×⑧/⑨）	10. 2,995,443 円
取得費（⑤－⑩）	11. 8,986,480 円
	12. 10,981,923 円

配偶者居住権又は敷地利用権の消滅による譲渡所得の申告の場合は、⑪欄の金額を譲渡所得の内訳書（確定申告書付表）《総合課税用》の2欄へ記して記載します。

配偶者居住権の存続年数が配偶者の終身の間とされている場合は、その配偶者居住権が設定された時におけるその配偶者の平均余命の年数を記載し、「平均余命」を○で囲みます。

遺産分割の協議若しくは審判又は遺言により配偶者居住権の存続年数が定められている場合は、その年数を記載し、「設定期間」を○で囲みます。ただし、その年数が配偶者居住権が設定された時における配偶者の平均余命を超える場合には、平均余命の年数を記載し、「平均余命」を○で囲みます。

なお、6か月以上の端数は1年とし、6か月未満の端数は切り捨てます。

⑫「平均余命」とは、厚生労働省が作成する完全生命表（その配偶者居住権が設定された時の属する年の1月1日現在において公表されている最新のもの）に掲げる年齢及び性別に応じた平均余命をいいます。

この事例では、配偶者居住権の目的となっている建物及びその敷地の用に供される土地を譲渡しているため、「3」及び「4」を記載します。

建物を譲渡した時におけるその建物の取得費の額として計算される金額（購入価額（ロ）－償却費相当額（ハ））から配当者居住権の取得費とされる金額（④（表面の「2」の④欄の金額になります。））を控除した金額を記載します。

土地を譲渡した時におけるその土地の取得費の額として計算される金額(イ)から敷地利用権の取得費とされる金額(④(表面の「2」の①)の金額になります。))を控除した金額を記載します。

「3」から「6」までの欄は、配属者居住権の目的となっている（又はなっていた）建物やその敷地の用に供される土地を譲渡した場合における取得費の計算に使用します。

3 譲渡した建物又は土地の購入（贈与、代金など）

購入 譲渡の内訳 区画 区画の名称	購入・譲渡の先・支払先 住所 所在地	購入 譲渡 氏名（名称）	購入 年月日 譲渡	購入・譲渡代金
土地	〒100-0001 東京都千代田区千代田	株式会社〇〇〇	平成10年1月1日	10,000,000円
			小 計	10,000,000円
建物				5,000,000円
			小 計	5,000,000円
建物の構造	□木造 □木骨モルタル □鉄骨 鉄筋 □金鋼鉄 □その他		小 計	5,000,000円

※ 土地や建物の取得の際に支払った仲介手数料や測量費用等に係る登記費用などが含まれます

（建物の償却費相当額の計算）

① 取得費
 ② 償却率
 ③ 償却年数
 ④ 償却費相当額（円）

10,000,000 円 × 0.9 × 10年 = 9,000,000 円

※ 建物の取得費と償却費の差額による建物の取得費増減の計算をしたものは、①の取得費、②の償却率、③の償却年数、④の償却費相当額にそれぞれ加減します。

⑤ 買収費用（土地 500万円の額は、①の取得費の50%を算入した金額）

「4」から「6」までの場合から、「3」の譲渡した建物又は土地について当てはまるいずれかの場合を選んで記載します。

4 配属者居住権の目的となっている建物又はその敷地の用に供される土地を譲渡した場合

譲 渡 物	ID-10-1-1	円
取得費	10,000,000	円
土地	10,000,000	円

⑤ ⑥の金額を譲渡した時の内訳書（特定取得費計算表）が明細書（土地・建物別）の2欄へ合計して記入します。

※ 配偶者居住権の目的となっている建物又はその敷地の用に供される土地を譲渡した場合、「5」及び「6」を記載する必要はありません。

【事例2の記載例】

○ 譲渡所得の内訳書（確定申告書付表兼計算明細書）【土地・建物用】の3面の記載例

3 面

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

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

購入・建築の内訳	購入（建築）先・支払先 住所（所在地）氏名（名称）	購入年月日 建築	購入・建築代金 又は譲渡価額の5%
土 地	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に記載します。	・ ・	円
		・ ・	円
		小 計 (イ)	円
建 物		・ ・	円
		・ ・	円
		・ ・	円
建物の構造	木造 木質モルタル (鉄骨・鉄筋 金庫造 その他	小 計 (ロ)	円

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

(2) 建物の償却費相当額を計算します。 (3) 取得費を計算します。

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

(2) (イ) + (ロ) - (ハ) 円

取得費 41,854,807

配偶者居住権に関する取得費の計算については、「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》」に記載しますので、上の記載例のように記載します。

「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》」の総欄の金額を合計して転記します。

(様式第 1 号)

農地売買等事業のために土地等を買入れた旨の証明願

平成 年 月 日

(農地中間管理機構の名称) 殿
(農地利用集積円滑化団体の名称)

住所(事務所)
氏名(名称)
(代表者) 印

租税特別措置法第 34 条の 3 第 1 項(第 65 条の 5 第 1 項又は第 68 条の 7 第 1 項)の規定に基づく土地等を譲渡した場合の譲渡所得(所得又は連結所得)の特別控除の適用を受けるため、下記の土地等は、貴法人が農業経営基盤強化促進法第 4 条第 3 項第 1 号口第 7 条第 1 号に掲げる農地売買等事業のために買入れたものであることを証明願います。

記

土地等の所在	地番	地目	地積 m ²	買入れ年月日

第 号

上記のとおり相違ないことを証明します。

平成 年 月 日

(農地中間管理機構
又は農地利用集積円滑化団体)
事務所
名称
代表者 印

主な税制改正の概要（資産課税関係）

署 審理専門官（資産）

主な税制改正の概要

(資産課税関係)

署 審理専門官

(令和 6 年 12 月)

目 次

● 相続税・贈与税関係

1 住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置【措法70の2】	P 1
2 住宅取得等資金に係る相続時精算課税の特例【措法70の3】	2
3 その他の改正	3

● 土地等譲渡所得・山林所得関係

1 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】	4
2 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【措法34】	5
3 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【措法34の2】	6
4 【令和5年度改正】特定事業用資産の買換えの場合等の譲渡所得の課税の特例の改正	7
5 その他の特例	8

● NISA制度の見直し	9
--------------	---

住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置及び相続時精算課税の特例の見直し

1 住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置【措法70の2】

- 親・祖父母等（贈与者）から住宅取得等の資金の贈与を受けた場合、非課税限度額まで非課税
適用期限：【改正前】令和5年12月31日 ⇒ 【改正後】令和8年12月31日

● 主な適用要件

住 宅 面 積	床面積40㎡以上240㎡以下の住宅用家屋 (ただし、床面積が40㎡以上50㎡未満の場合は合計所得金額が1,000万円以下)
受 贈 者	直系卑属（合計所得金額2,000万円以下、18歳以上）

● 非課税限度額

住宅の区分	非課税限度額
一定の耐震性能、 省エネ性能 又はバリアフリー性能を有する住宅	1,000万円
上記以外の住宅	500万円

- 省エネ性能を有する住宅用家屋の新築又は建築後使用されたことのない住宅用家屋を取得する場合、以下のとおり改正

【改正前】断熱等性能等級4以上又は一次エネルギー消費量等級4以上

【改正後】断熱等性能等級5以上、かつ、一次エネルギー消費量等級6以上（ZEH水準）

ただし、次のいずれかに該当する場合は、改正前の基準であっても省エネ性能を有する住宅に該当

- ・ 令和5年12月31日以前に建築確認を受けているもの
- ・ 令和6年6月30日以前に建築されたもの

※ 令和6年1月1日以後に贈与により取得する住宅取得等資金に係る贈与税について適用

住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置及び相続時精算課税の特例の見直し

2 住宅取得等資金に係る相続時精算課税の特例【措法70の3】

- 平成15年1月1日から令和5年12月31日までの間の措置として、贈与者（直系尊属）から贈与を受けた資金が次の要件を満たす住宅の新築、取得又は増改築に充てられた場合には、相続時精算課税制度に係る贈与者の年齢要件（60歳以上）を撤廃

適用期限：【改正前】令和5年12月31日 ⇒ 【改正後】令和8年12月31日

● 住宅の要件

区分	床面積	建築後経過年数・工事費用等
住宅の新築・取得、買換え・建替え	40㎡以上	既存住宅の場合 <ul style="list-style-type: none"> 耐震基準に適合するもの 昭和57年1月1日以後に建築されたもの
住宅の増築、改築、大規模修繕等	（増改築後） 40㎡以上	工事費用 100万円以上

3 その他の改正

- ① 非上場株式等に係る相続税・贈与税の納税猶予の特例制度
特例承継計画の提出期限（令和6年3月31日）が令和8年3月31日まで2年延長
※ 「適用期限」については、令和9年12月31日のまま
- ② 個人の事業用資産に係る相続税・贈与税の納税猶予制度
個人事業承継計画の提出期限（令和6年3月31日）が令和8年3月31日まで2年延長
※ 「適用期限」については、令和10年12月31日のまま

【令和6年度税制改正大綱より抜粋】

コロナの影響が長期化したことを受け、承継計画の提出期限を2年延長する。

これらの特例措置は、日本経済の基盤である中小企業の円滑な世代交代を通じた生産性向上が、待ったなしの課題であるために、事業承継を集中的に進める観点の下、贈与・相続時の税負担が生じない制度とするなど極めて異例の時限措置としていることを踏まえ、今後とも適用期限の延長は行わない。

山林所得及び土地譲渡所得の特例に係る延長及び見直し

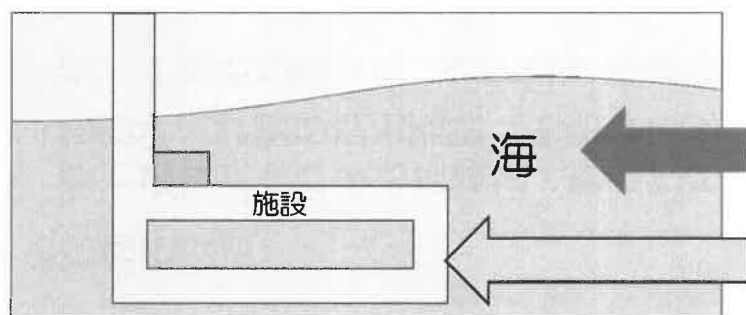
1 収用等に伴い代替資産を取得した場合の課税の特例【措法33】

特例の適用対象に、土地収用法に規定する事業の施行者が行う当該事業の施行に伴う漁港水面施設運営権の消滅により補償金を取得する場合を追加

【 漁港水面施設運営権について 】

- 漁港水面施設運営権とは、
 - ① 漁港の区域内の一定の水域における水面固有の資源を利用する漁港施設等活用事業を実施するために、
 - ② 当該水面の占有をして必要な施設を設置し、運営する権利
- 漁港水面施設運営権は物権とみなされ、土地に関する規定を準用

【 漁港水面施設運営権のイメージ 】



① 一定の水域の水面固有の資源※を利用

※ 水面固有の資源：魚類、海藻類等の水産動植物及びこれらを含めた海洋環境そのもの

② 水面を占有して事業※に必要な施設を設置し、運営

※ 遊漁、漁業体験活動又は海洋環境に関する体験活動若しくは学習の機会の提供を行う事業に限る。

山林所得及び土地譲渡所得の特例に係る延長及び見直し

2 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【措法34】

【適用対象に追加】

「都市緑地法に規定する特別緑地保全地区内の土地等」及び「古都における歴史的風土の保存に関する特別措置法に規定する歴史的風土特別保存地区内の土地等」が、これらの規定により都市緑化支援機構に買い取られる場合（一定の要件を満たす場合に限る。）を追加。

【適用対象から除外】

特別緑地保全地区内の土地等が都市緑地法の規定により緑地保全・緑化推進法人に買い取られる場合を除外。

【参考：措法34② 適用対象事業（抜粋）】

- ① 国、地方公共団体、独立行政法人都市再生機構又は地方住宅供給公社が土地区画整理事業、住宅街区整備事業、第一種市街地再開発事業又は防災街区整備事業として行う公共施設の整備改善、宅地の造成、共同住宅の建築又は建築物及び建築敷地の整備に関する事業の用に供するために土地等がこれらの者に買い取られる場合
- ② 第一種市街地再開発事業の事業予定地内の土地等が、都市計画法の規定に基づいて事業認可前に設立された市街地再開発組合に買い取られる場合
- ③ 防災街区整備事業の事業予定地内の土地等が、都市計画法の規定に基づいて事業認可前に設立された防災街区整備事業組合に買い取られる場合
- ④ 古都保存法、都市緑地法等に規定する買取請求に基づき地方公共団体、緑地保全・緑化推進法人等に土地等が買い取られる場合

⇒ 【改正】 古都保存法及び都市緑地法の規定により都市緑化支援機構に買い取られる場合を追加し、都市緑地法の規定により緑地保全・緑化推進法人に買い取られる場合を除外

山林所得及び土地譲渡所得の特例に係る延長及び見直し


3 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【措法34の2】

【適用期限の延長】

平成6年1月1日から令和5年12月31日までの間における特定の民間住宅地造成事業等のための土地等の譲渡

【改正前】令和5年12月31日 ⇒ 【改正後】令和8年12月31日

【参考：措法34の2② 適用対象事業（抜粋）】

- ① 地方公共団体等が行う住宅建設又は宅地造成事業のために土地等が買い取られる場合
- ② 収用の対償地にあてるために土地等が買い取られる場合
- ③ 住宅地区改良法の改良住宅建設のため改良地区外の土地等が買い取られる場合
- ④ 公営住宅法の公営住宅の買取りにより土地等が地方公共団体に買い取られる場合
- ⑤ 平成6年1月1日から令和5年12月31日までの間に、特定の民間住宅地造成事業のために土地等が買い取られる場合
 【改正】令和8年12月31日
- ⑥ 公有地の拡大の推進に関する法律の買取り協議に基づき地方公共団体等に土地等が買い取られる場合

山林所得及び土地譲渡所得の特例に係る延長及び見直し

4 【令和5年度改正】特定事業用資産の買換えの場合等の譲渡所得の課税の特例の改正

【届出書の提出】

資産の譲渡をした日の属する年中に資産を取得し、特例を適用する場合は資産の譲渡の日（先行取得した場合は取得の日）を含む三月期間※の末日の翌日から2月以内に、納税地の税務署長に、この特例を受ける旨の届出をすることとされた。

同一年中に譲渡及び取得があった場合において、提出期限までに届出書の提出がなかった場合、特例の適用はない（ゆうじょ規定なし）。

ただし、譲渡の前年中に先行取得した場合や、譲渡の翌年中に買換資産を取得見込である場合は、当該届出書は提出不要。

（従来どおり「先行取得資産に関する届出書」や「買換資産の明細書」の提出が必要となる。）

※ 三月 期 間

譲 渡 の 日 (先行取得をした場合は取得の日)	提 出 期 限
1月1日から3月31日まで	5月末日
4月1日から6月30日まで	8月末日
7月1日から9月30日まで	11月末日
10月1日から12月31日まで	翌年2月末日

適用時期

令和6年4月1日以後に譲渡資産の譲渡をし、かつ、同日以後に買換資産の取得をする場合における譲渡

特定の事業用資産の買換えの特例の適用に関する届出書

納税者氏名 住所 電話番号

令和 年 月 日提出

私が譲渡及び取得した下記の資産については、租税特別措置法第37条第1項の規定の適用を受けたいので届出します。

記

1 □ 譲渡した資産 □ 譲渡する予定の資産

種 別	構造又は用途	規模・面積	所在地	取得(予定)年月日	年 月 日	年 月 日	年 月 日
譲渡(千円) <td>年 月 日</td> <td>年 月 日</td> <td>年 月 日</td> <td>年 月 日</td> <td></td> <td></td> <td></td>	年 月 日	年 月 日	年 月 日	年 月 日			
譲 渡 価 値							
取 得 費							

2 □ 取得した資産 □ 取得する予定の資産

種 別	構造又は用途	規模・面積	所在地	取得(予定)年月日	年 月 日	年 月 日	年 月 日
取得(千円) <td>年 月 日</td> <td>年 月 日</td> <td>年 月 日</td> <td>年 月 日</td> <td></td> <td></td> <td></td>	年 月 日	年 月 日	年 月 日	年 月 日			
取 得 価 値							
取 得 費							

3 その他参考となる事項

関与税理士 電話番号

(資6-33-2-A) 続2
R6.3

5 その他の特例

次の特例について、適用期限の延長が行われた。

- 特定の居住用財産の買換え及び交換の場合の長期譲渡所得の課税の特例【措法36の2、36の5】
適用期限（令和5年12月31日）が2年延長（令和7年12月31日）
- 居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の損益通算及び繰越控除【措法41の5】
適用期限（令和5年12月31日）が2年延長（令和7年12月31日）
- 特定居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除【措法41の5の2】
適用期限（令和5年12月31日）が2年延長（令和7年12月31日）
- 山林所得に係る森林計画特別控除【措法30の2】
適用期限（令和6年）が2年延長（令和8年）

○ NISA制度の改正の概要【措法37の14】

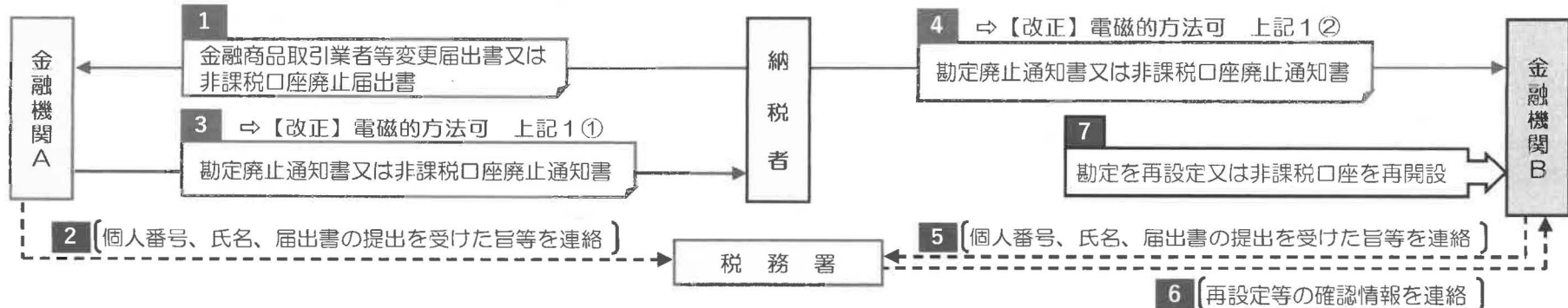
1 廃止通知書について次の措置を講じた。

- ① 金融商品取引業者等の営業所の長は、廃止通知書の交付に代えて、電磁的方法により当該廃止通知書に記載すべき事項を提供できることとした。
- ② 非課税口座を開設し、又は開設していた居住者等は、廃止通知書の提出又は非課税口座開設届出書への添付に代えて、電磁的方法による当該廃止通知書に記載すべき事項の提供及び当該事項を記載した当該非課税口座開設届出書の提出等ができることとした。

2 非課税口座内上場株式等について与えられた新株予約権で一定のものの行使等にして金銭の払込みをして取得した上場株式等について、次の措置を講じた。

- ① 当該上場株式等は、非課税口座が開設されている金融商品取引業者等を経由して払込みをすること並びに金融商品取引業者等への買付けの委託等により取得した場合と同様の受入期間及び取得対価の額の合計額に係る要件その他の要件を満たす場合に限り、特定非課税管理勘定に受け入れることができることとした。
- ② 当該上場株式等を、非課税管理勘定又は特定非課税管理勘定に受け入れることができる非課税管理勘定又は特定非課税管理勘定に係る上場株式等の分割等により取得する上場株式等の範囲から除外した。
- ③ 当該上場株式等を、特定口座に受け入れることができる上場株式等の範囲に追加した。

【改正イメージ（廃止通知書）】



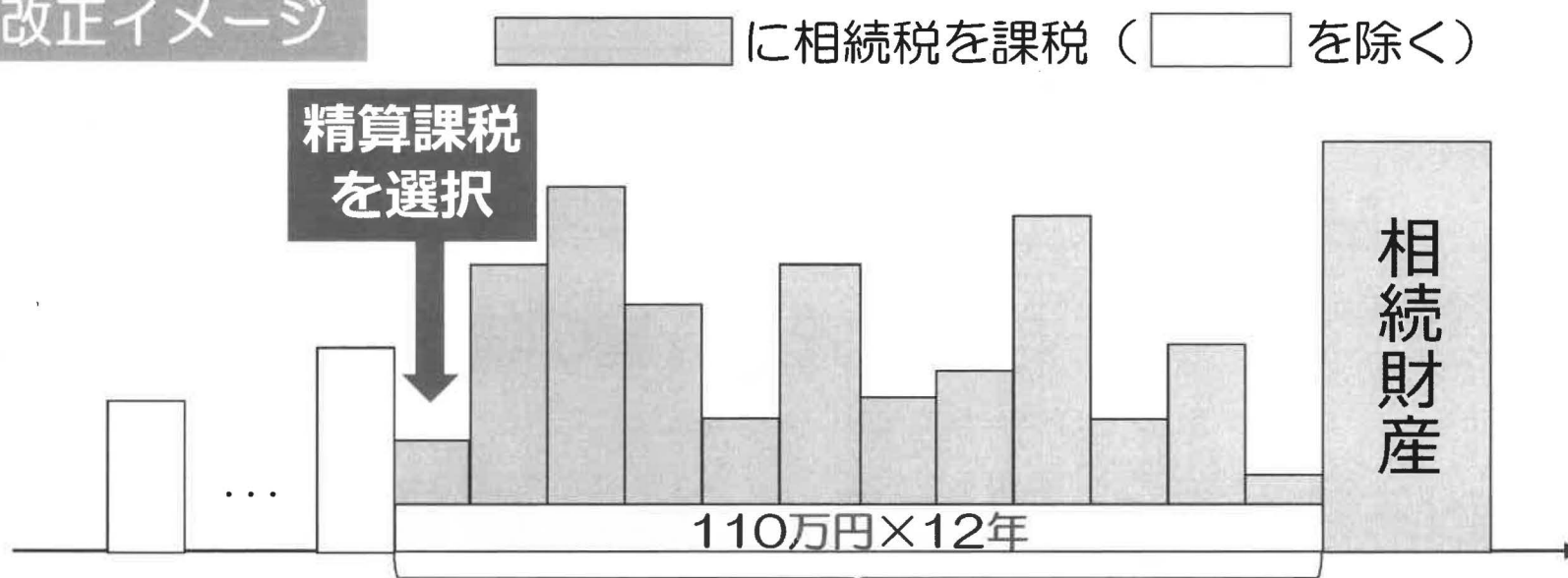
令和5年度 税制改正の概要 (資産課税関係)

相続時精算課税制度の改正

■ 改正のポイント

- ・ 精算課税にも**110万円**の**基礎控除**を創設
- ・ **基礎控除以下**の場合は、**申告不要**
- ・ **基礎控除部分**は相続財産に**加算しない**

改正イメージ



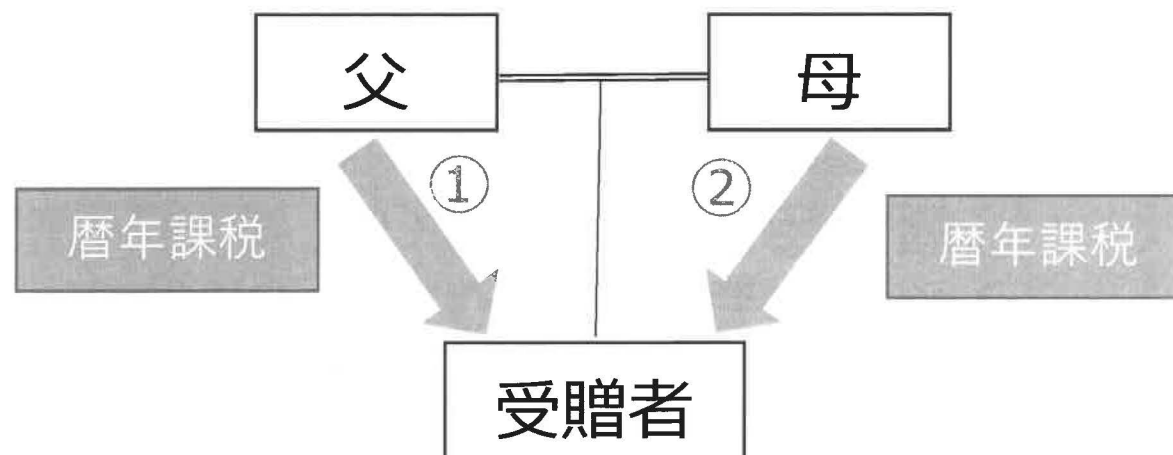
相続時精算課税制度を選択後の贈与
⇒ 基礎控除を超えた部分に相続税を課税

相続時精算課税制度の改正

■ 複数の贈与を受けた場合の基礎控除①

複数の暦年課税の贈与がある場合

⇒ 2つの贈与を合わせて基礎控除**110万円**

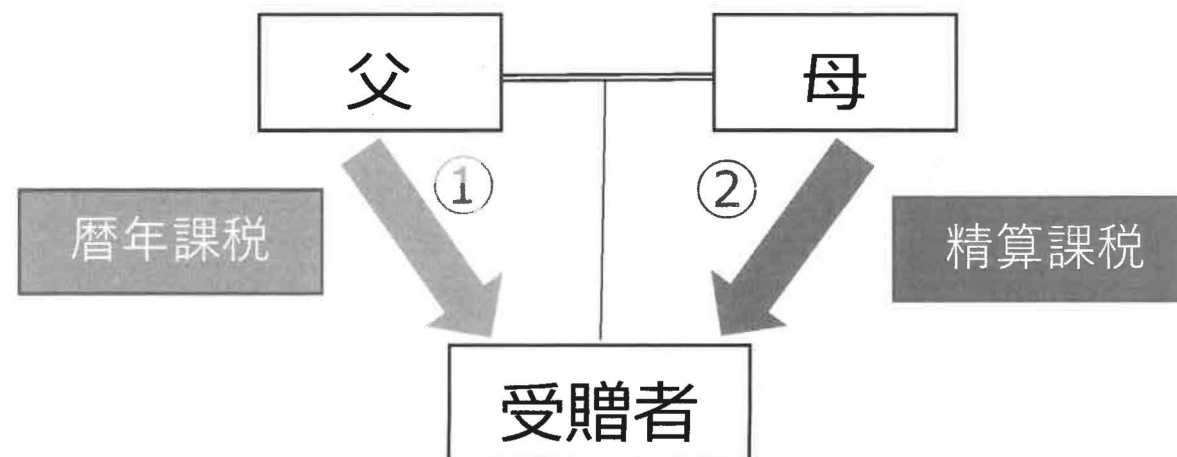


相続時精算課税制度の改正

■ 複数の贈与を受けた場合の基礎控除②

暦年課税と精算課税の贈与がある場合

⇒ 暦年課税と精算課税の**それぞれ**基礎控除**110万円**

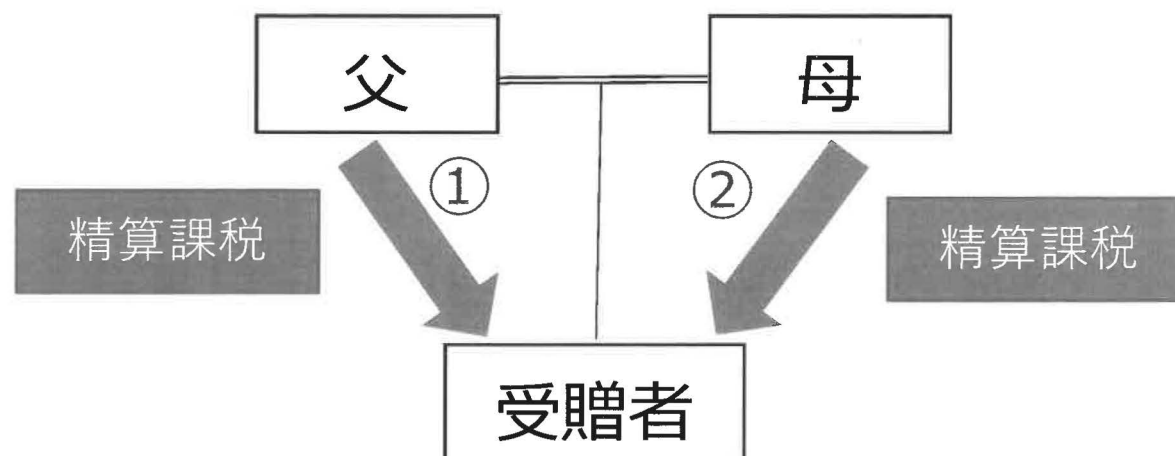


相続時精算課税制度の改正

■ 複数の贈与を受けた場合の基礎控除③

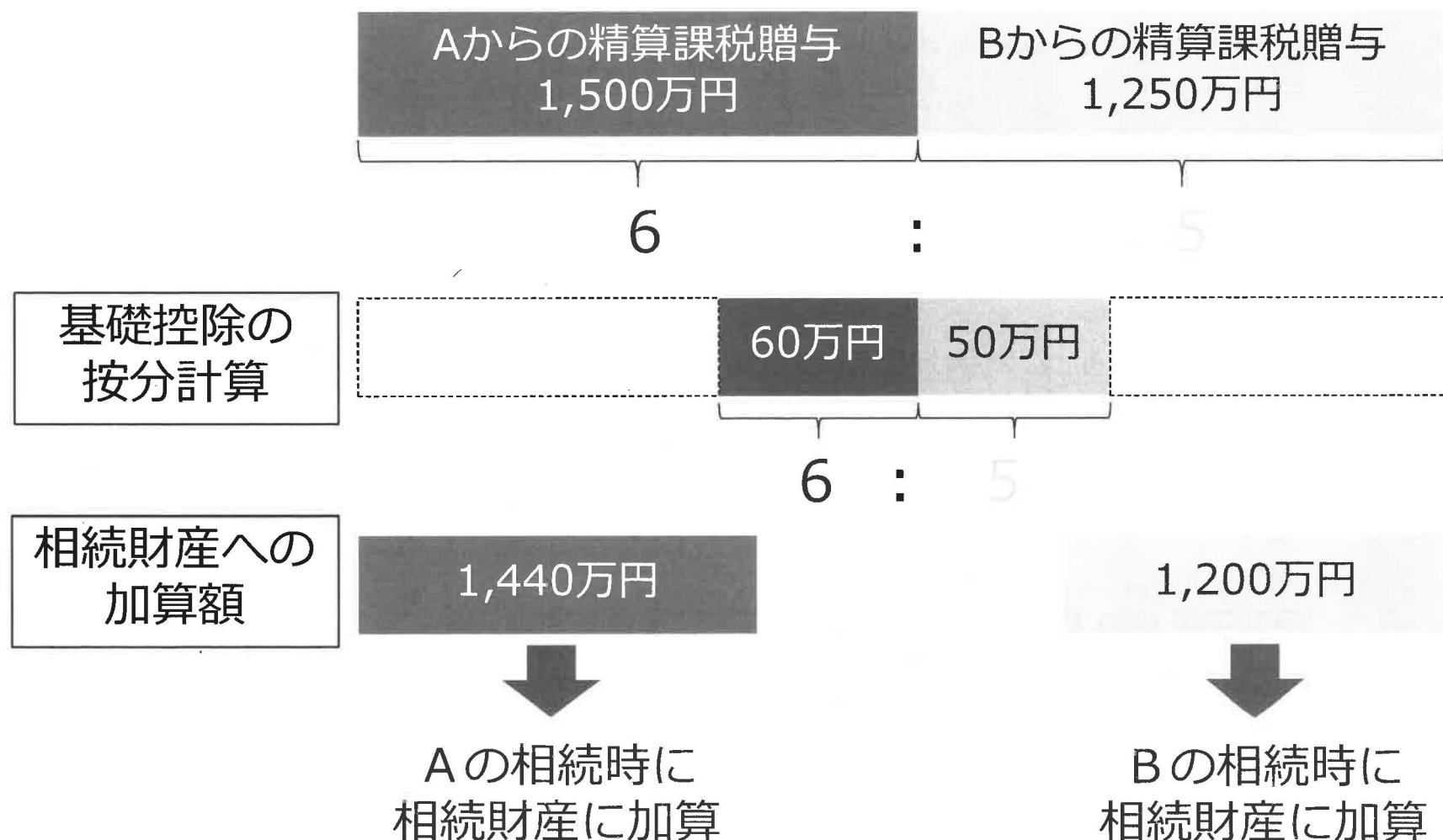
複数の精算課税の贈与がある場合

- ⇒
- ・ 2つの贈与を合わせて基礎控除**110万円**
 - ・ 基礎控除額は、**贈与額で按分**



相続時精算課税制度の改正

■ 複数の贈与を受けた場合の基礎控除④



相続時精算課税制度の改正

■ 相続時精算課税選択届出書の提出

受贈財産が**110万円以下**で贈与税の申告書を提出する
必要がない場合、届出書**単独**で提出

⇒ **確定申告期間中**に提出する

(令和6年分の場合、令和7年2月1日～3月17日)

相続税・贈与税の改正（まとめ）

		改正前	改正後
暦年課税	相続時の加算期間	3年	7年
	加算額	贈与税の課税価格	【相続前3年以内】 ⇒ 贈与税の課税価格 【4～7年以内】 ⇒ 贈与税の課税価格 - 100万円（4年計）

		改正前	改正後
相続時精算課税	基礎控除	なし	110万円／年
	相続財産加算額	贈与税の課税価格	贈与税の課税価格 - 110万円（毎年） ※ 贈与後に災害による被害を受けた場合は、被害額を勘案

特例チェックシート（解説版）

署 審理専門官（資産）

自宅を売却した場合の特例チェックシート

- ① 3,000万円の特別控除の特例（措法35条1項）
- ② 軽減税率の特例（措法31条の3）

氏 名

◇ 各質問に対して「はい」、「いいえ」を○で囲みながらお進みください。

1 あなた（売却された方）は、売却した自宅にお住まいでしたか？

※1 単身赴任等のため、配偶者や扶養親族のみが居住していた場合や、自宅が2か所あった場合は、職員にお尋ねください。

※2 特例の適用を受ける目的で入居したと認められる家屋や、別荘、仮住まいなど一時的な目的で居住している家屋を売却した場合は、特例の適用は受けられません。

はい

いいえ

2 あなたが、売却した自宅から転居したのは、令和3年1月2日以後ですか？

はい

いいえ

3 売却した自宅（家屋）はあなたの所有名義でしたか？

※ 家屋の所有者と敷地の所有者が異なる場合、家屋を取り壊し敷地のみを売却した場合、敷地の一部のみを売却した場合は、職員にお尋ねください。

はい

いいえ

4 売却先（買主）は第三者ですか？

※ 配偶者、親族、同族会社など特別の関係にある方（会社）に売却された場合は職員にお尋ねください。

はい

いいえ

5 あなたは、売却した自宅の全てを住まいとして利用していましたか？

※ 店舗（事務所）や貸駐車場など、あなたの住まいとして利用していない部分があった場合は、職員にお尋ねください。

はい

いいえ

6 あなたは、令和3年分、令和4年分及び令和5年分の所得税で、今回売却した自宅以外の居住用家屋について、住宅借入金等特別控除、特定増改築住宅借入金等特別控除（いわゆる「住宅ローン控除」）又は認定住宅新築等特別税額控除の適用を受けていませんか？
（受けていない⇒「はい」、受けている⇒職員にお尋ねください。）

はい

いいえ

7 あなたは、令和6年分の所得税の申告で、住宅ローン控除又は認定住宅新築等特別税額控除の適用を受けませんか？
（受けない⇒「はい」、受ける⇒「いいえ」）

はい

いいえ

裏面に続きます。

特例の適用を受けることはできません。

チェックシートの解説（自宅を売却した場合の特例）（1/5）

【単身赴任等のため、配偶者や扶養親族のみが居住していた場合】

転勤、転地療養等の事情のため、配偶者等と離れ単身で他に居住している場合であっても、その事情が解消したときはその配偶者等と起居を共にすることとなると認められるときは、その配偶者等が居住の用に供している家屋は、その者にとっても、居住の用に供しているものに該当する（措通31の3-2(1)、措通35-6）。

【居住の用に供している家屋が2以上あった場合】

個人がその居住の用に供している家屋とし、その者がその居住の用に供している家屋を二以上有する場合には、これらの家屋のうち、その者が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ものとする（措令20の3②）。

【家屋の所有者と敷地の所有者が異なる場合】

居住用家屋の所有者以外の者がその家屋の敷地の用に供されている土地等の全部又は一部を有している場合において、その家屋（その家屋の所有者が有する当該敷地の用に供されている土地等を含む。）の譲渡に係る長期譲渡所得の金額又は短期譲渡所得の金額（以下「長期譲渡所得の金額等」という。）が3,000万円に満たないときは、その満たない金額は以下の要件の全てに該当する限り、その家屋の所有者以外の者が有する土地等の長期譲渡所得の金額等の範囲内において、当該長期譲渡所得の金額等から控除できるものとする（措通35-4）。

また、譲渡の年の1月1日における所有期間が10年を超えている譲渡敷地についても、以下の要件の全てに該当する場合、軽減税率を適用した申告を認めることとして取り扱う（措通31の3-19）。

- (1) 譲渡敷地は、譲渡家屋とともに譲渡されているものであること。
- (2) 譲渡家屋の所有者と譲渡敷地の所有者とが親族関係を有し、かつ、生計を一にしていること。
- (3) 譲渡家屋は、当該家屋の所有者が譲渡敷地の所有者とともにその居住の用に供している家屋であること。

【家屋を取り壊し敷地のみを売却した場合】

家屋を取り壊し、当該家屋の敷地の用に供されていた土地等を譲渡した場合において、当該土地等の譲渡が以下の要件の全てを満たすときは、3,000万円の特別控除の適用ができるものとする（措通35-2）。

- (1) 当該土地等の譲渡に関する契約が、その家屋を取り壊した日から1年以内に締結され、かつ、その家屋を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日までに譲渡したものであること。
- (2) その家屋を取り壊した後譲渡に関する契約を締結した日まで、貸付けその他の用に供していない当該土地等の譲渡であること。

なお、以上の要件に加え、当該土地等が、その家屋を取り壊された日の属する年の1月1日において所有期間が10年を超えるものである場合、軽減税率を適用した申告を認めることとして取り扱う（措通31の3-5）。

（注） その取り壊しの日の属する年の1月1日において所有期間が10年を超えない家屋の敷地の用に供されていた土地等については、軽減税率の適用はない。

【居住用家屋の敷地の一部のみを売却した場合】

現存する居住の用に供している家屋の敷地の用に供されている土地等の一部を区分して譲渡した場合、当該譲渡が当該家屋の譲渡と同時に行為されたものであるときは、3,000万円の特別控除及び軽減税率の適用が可能である。

また、災害により滅失した当該家屋の敷地の用に供されている土地等の一部を区分して譲渡した場合、当該譲渡全てに3,000万円の特別控除及び軽減税率の適用が可能である。

自宅を売却した場合の特例チェックシート

- ① 3,000万円の特別控除の特例（措法35条1項）
② 軽減税率の特例（措法31条の3）

氏 名

◇ 各質問に対して「はい」、「いいえ」を○で囲みながらお進みください。

1 あなた（売却された方）は、売却した自宅にお住まいでしたか？

- ※1 単身赴任等のため、配偶者や扶養親族のみが居住していた場合や、自宅が2か所あった場合は、職員にお尋ねください。
※2 特例の適用を受ける目的で入居したと認められる家屋や、別荘、仮住まいなど一時的な目的で居住している家屋を売却した場合は、特例の適用は受けられません。

はい

2 あなたが、売却した自宅から転居したのは、令和3年1月2日以後ですか？

はい

3 売却した自宅（家屋）はあなたの所有名義でしたか？

- ※ 家屋の所有者と敷地の所有者が異なる場合、家屋を取り壊し敷地のみを売却した場合、敷地の一部のみを売却した場合は、職員にお尋ねください。

はい

4 売却先（買主）は第三者ですか？

- ※ 配偶者、親族、同族会社など特別の関係にある方（会社）に売却された場合は職員にお尋ねください。

はい

5 あなたは、売却した自宅の全てを住まいとして利用していましたか？

- ※ 店舗（事務所）や貸駐車場など、あなたの住まいとして利用していない部分があった場合は、職員にお尋ねください。

はい

6 あなたは、令和3年分、令和4年分及び令和5年分の所得税で、今回売却した自宅以外の居住用家屋について、住宅借入金等特別控除、特定増改築住宅借入金等特別控除（いわゆる「住宅ローン控除」）又は認定住宅新築等特別税額控除の適用を受けていませんか？
（受けていない⇒「はい」、受けている⇒職員にお尋ねください。）

はい

7 あなたは、令和6年分の所得税の申告で、住宅ローン控除又は認定住宅新築等特別税額控除の適用を受けませんか？
（受けない⇒「はい」、受ける⇒「いいえ」）

はい

裏面に続きます。

特例の適用を受けることはできません。

チェックシートの解説（自宅を売却した場合の特例）（2/5）

【特別の関係】

譲渡資産の譲受人が、次の「特別の関係がある者」のいずれかに該当するときは、この特例の適用は受けられない（措法35②一括弧書、措令23②、措令20の3①各号、法令4②③）。

特別の関係がある者

- イ 譲渡者の配偶者及び直系血族（祖父母、父母、子、孫など）
- ロ 譲渡者と生計を一にしている親族
- ハ 居住用家屋の譲受け後、その譲り受けた家屋に譲渡者と同居する親族
- ニ 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
- ホ 譲渡者から受ける金銭その他の財産によっ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
- ヘ 譲渡者、譲渡者のイ、ロ及びハに該当する親族、譲渡者の使用人及び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並びにニ及びホに該当する者（以下、これらを「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次の要件に該当することとなる法人
 - A 同族関係者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株式等の総数若しくは総額又は一定の議決権の総数の50%超である法人
 - B 同族関係者及びA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株式等の総数若しくは総額又は一定の議決権の総数の50%超である法人
 - C 同族関係者及びA・B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株式等の総数若しくは総額又は一定の議決権の総数の50%超である法人

自宅を売却した場合の特例チェックシート

- ① 3,000万円の特別控除の特例（措法35条1項）
② 軽減税率の特例（措法31条の3）

氏 名

◇ 各質問に対して「はい」、「いいえ」を○で囲みながらお進みください。

1 あなた（売却された方）は、売却した自宅にお住まいでしたか？

- ※1 単身赴任等のため、配偶者や扶養親族のみが居住していた場合や、自宅が2か所あった場合は、職員にお尋ねください。
※2 特例の適用を受ける目的で入居したと認められる家屋や、別荘、仮住まいなど一時的な目的で居住している家屋を売却した場合は、特例の適用は受けられません。

はい

2 あなたが、売却した自宅から転居したのは、令和3年1月2日以後ですか？

はい

3 売却した自宅（家屋）はあなたの所有名義でしたか？

- ※ 家屋の所有者と敷地の所有者が異なる場合、家屋を取り壊し敷地のみを売却した場合、敷地の一部のみを売却した場合は、職員にお尋ねください。

はい

4 売却先（買主）は第三者ですか？

- ※ 配偶者、親族、同族会社など特別の関係にある方（会社）に売却された場合は職員にお尋ねください。

はい

5 あなたは、売却した自宅の全てを住まいとして利用していましたか？

- ※ 店舗（事務所）や貸駐車場など、あなたの住まいとして利用していない部分があった場合は、職員にお尋ねください。

はい

6 あなたは、令和3年分、令和4年分及び令和5年分の所得税で、今回売却した自宅以外の居住用家屋について、住宅借入金等特別控除、特定増改築住宅借入金等特別控除（いわゆる「住宅ローン控除」）又は認定住宅新築等特別税額控除の適用を受けていませんか？
（受けていない⇒「はい」、受けている⇒職員にお尋ねください。）

はい

7 あなたは、令和6年分の所得税の申告で、住宅ローン控除又は認定住宅新築等特別税額控除の適用を受けませんか？
（受けない⇒「はい」、受ける⇒「いいえ」）

はい

裏面に続きます。

チェックシートの解説（自宅を売却した場合の特例）（3/5）

特例の適用を受けることはできません。

【店舗併用住宅等の居住部分の判定】

その家屋の所有者が居住の用に供している部分及びその敷地の用に供されている土地等の部分のみが特例の対象となり、居住の用に供している部分の判定は、家屋及びその敷地の用に供されている土地等の別に次の算式により計算する。

なお、居住の用に供している部分がその家屋のおおむね90%以上である場合には、その家屋の全部が居住の用に供している部分に該当するものとして取り扱うことができる（措通31の3-7、3-8）。

(1) 家屋について

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

(2) 土地について

$$\frac{\text{当該土地等のうちその居住の用に専ら供している部分の面積}}{\text{当該土地等のうちその居住の用と居住の用以外の用とに併用されている部分の面積}} \times \frac{\text{当該家屋の床面積のうち(1)の算式により計算した床面積}}{\text{当該家屋の床面積}}$$

自宅を売却した場合の特例チェックシート

- ① 3,000万円の特別控除の特例（措法35条1項）
- ② 軽減税率の特例（措法31条の3）

氏 名

◇ 各質問に対して「はい」、「いいえ」を○で囲みながらお進みください。

1 あなた（売却された方）は、売却した自宅にお住まいでしたか？

- ※1 単身赴任等のため、配偶者や扶養親族のみが居住していた場合や、自宅が2か所あった場合は、職員にお尋ねください。
- ※2 特例の適用を受ける目的で入居したと認められる家屋や、別荘、仮住まいなど一時的な目的で居住している家屋を売却した場合は、特例の適用は受けられません。

はい

2 あなたが、売却した自宅から転居したのは、令和3年1月2日以後ですか？

はい

3 売却した自宅（家屋）はあなたの所有名義でしたか？

- ※ 家屋の所有者と敷地の所有者が異なる場合、家屋を取り壊し敷地のみを売却した場合、敷地の一部のみを売却した場合は、職員にお尋ねください。

はい

4 売却先（買主）は第三者ですか？

- ※ 配偶者、親族、同族会社など特別の関係にある方（会社）に売却された場合は職員にお尋ねください。

はい

5 あなたは、売却した自宅の全てを住まいとして利用していましたか？

- ※ 店舗（事務所）や貸駐車場など、あなたの住まいとして利用していない部分があった場合は、職員にお尋ねください。

はい

6 あなたは、令和3年分、令和4年分及び令和5年分の所得税で、今回売却した自宅以外の居住用家屋について、住宅借入金等特別控除、特定増改築住宅借入金等特別控除（いわゆる「住宅ローン控除」）又は認定住宅新築等特別税額控除の適用を受けていませんか？
（受けていない⇒「はい」、受けている⇒職員にお尋ねください。）

はい

7 あなたは、令和6年分の所得税の申告で、住宅ローン控除又は認定住宅新築等特別税額控除の適用を受けませんか？
（受けない⇒「はい」、受ける⇒「いいえ」）

はい

裏面に続きます。

チェックシートの解説（自宅を売却した場合の特例）（4/5）

【居住用財産の譲渡所得の課税の特例等を受ける場合】

パターン	令和3年	4年	5年	6年	7年	8年	9年	10年	11年	
	前々年	前年	居住年 翌年度	1年目	2年目	3年目				
1			○	○	○	○	○	○	○	3年に旧住宅を譲渡し特例適用 6年に住宅を新規取得
2			×	×	×	×	×	×	×	4年に旧住宅を譲渡し特例適用 6年に住宅を新規取得
3			譲渡	×	×	×	×	×	×	5年に旧住宅を譲渡し特例適用 6年に住宅を新規取得
4			譲渡	×	×	×	×	×	×	6年に旧住宅を譲渡し特例適用 6年に住宅を新規取得
5			●	譲渡	×	×	×	×	×	6年に住宅を新規取得しローン控除 7年に旧住宅を譲渡し特例適用
6			●	●	譲渡	×	×	×	×	6年に住宅を新規取得しローン控除 8年に旧住宅を譲渡し特例適用
7			●	●	●	譲渡	×	×	×	6年に住宅を新規取得しローン控除 9年に旧住宅を譲渡し特例適用

譲渡・・・旧住宅について居住用財産の譲渡所得の課税の特例等を受ける場合

○・・・住宅借入金等特別控除の適用あり

×・・・住宅借入金等特別控除の適用なし

●・・・居住年の翌年以後3年以内（※）に、旧住宅について居住用財産の譲渡所得の課税の特例等を受ける場合には、住宅借入金特別控除を適用しない旨の修正申告及び納付が必要（措置法41の3）

※ 旧住宅を令和2年3月31日以前に譲渡した場合は、居住年の翌年以後2年以内

令和5年に居住用財産を譲渡し、令和5年分の確定申告において3,000万円の特別控除の特例（措法35①）を適用している場合、令和5年分の修正申告書を提出して、3,000万円の特別控除の特例を撤回し、令和6年分において住宅借入金等特別控除（措置法41：住宅ローン控除）を適用することはできない。

⇒ 通則法19①各号に掲げる修正申告書の提出ができる事由に該当しない。

○ 令和3年に購入した住宅について住宅ローン控除を適用し、それ以前に居住していた旧住宅地等を令和6年中に譲渡した場合は、当該譲渡について、3,000万円の特別控除の特例（措法35①）の適用を受けることはできない。

ただし、令和3年分ないし令和5年分の所得税については住宅ローン控除を適用しない旨の修正申告又は期限後申告（納税を含む。）をした場合は、令和6年分の所得税の申告において、旧住宅等の譲渡について3,000万円の特別控除の特例（措法35①）を適用することができる。

⇒ 令和2年度税制改正（令和2年4月1日より適用）により、住宅の取得と住宅の譲渡という住宅政策上の類似の目的の特例の重複適用を排除する観点から、新規住宅をその居住用に供した個人が、居住年の翌年以後3年以内の各年中に旧住宅等の譲渡をした場合において、その者がその譲渡につき居住用財産の譲渡特例の適用を受けるときは、その者の適用期間の各年分の所得税については、住宅ローン控除を適用しないこととされた。

表面からの続き

8 あなたは、令和4年分及び令和5年分の所得税の申告で、居住用財産を売却した場合の特例の適用を受けていませんか？
(受けていない ⇒ 「はい」 受けている ⇒ 「いいえ」)

《居住用財産を売却した場合の特例》
3,000万円の特別控除（措法35条1項）、買換え（交換）の特例（措法36条の2、36条の5）、
居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の損益通算及び繰越控除の特例（措法41条の5）、
特定居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除の特例（措法41条の5の2）

いいえ

はい

9 あなたは、令和6年分の所得税の申告で、売却した自宅について次の特例の適用を受けませんか？
(受けない ⇒ 「はい」 、 受ける ⇒ 「いいえ」)

《特例》
固定資産の交換の特例（所法58条）、軽減税率の特例（措法31条の2）、
取用等の特例（措法33条から33条の4）、
特定期間に取得した土地等の長期譲渡所得の特例（措法35条の2）、
低未利用土地等の長期譲渡所得の特例（措法35条の3）、
買換え（交換）の特例（措法36条の2、36条の5）、
特定の事業用資産の買換え等の特例（措法37条、37条の4、37条の8）

いいえ

はい

3,000万円の特別控除の特例の適用を受けることができます。
(譲渡所得金額が3,000万円を超える場合は、次の「10」の項目に進んでください。)

- ※1 令和6年分の所得税の申告でこの特例の適用を受けた場合は、令和7年分及び令和8年分の所得税で住宅ローン控除又は認定住宅新築等特別税額控除の適用を受けることはできません。
※2 譲渡所得金額が3,000万円に満たない場合の特別控除額は、その譲渡所得金額が限度となります。
※3 被相続人の居住用財産の譲渡所得の特別控除（措法35条3項）との重複適用をする場合は、特別控除の限度額は3,000万円となります。

10 売却した自宅（国内に限る。）は、家屋及び敷地のいずれも平成25年12月31日以前に取得したものですか？
※ 相続、遺贈又は贈与により取得した場合は、前所有者が取得した日から起算します。

いいえ

はい

軽減税率の特例の適用を受けることができます。

- ※1 令和4年分及び令和5年分の所得税の申告でこの軽減税率の特例の適用を受けている場合は適用できません。
※2 令和6年分の所得税の申告で次の特例の適用を受ける場合は適用できません。
《特例》
固定資産の交換の特例（所法58条）、軽減税率の特例（措法31条の2）、取用等の特例（措法33条から33条の3）、
低未利用土地等の特例（措法35条の3）、買換え（交換）の特例（措法36条の2、36条の5）、
特定の事業用資産の買換え等の特例（措法37条、37条の4、37条の5（同条5項除く。）、37条の6、37条の8）
※3 家屋を平成26年1月1日以降に新築した場合は適用できません。
※4 家屋を増改築した場合や、敷地を買い増した場合は、職員にお尋ねください。

受軽減税率の特例の適用を受けることはできません。

三〇〇〇万円の特例控除の特例の適用を受けることはできません。
軽減税率の特例の判定に進みます。

チェックシートの解説（自宅を売却した場合の特例）（5/5）

【他の特例との重複適用について（3,000万円の特別控除）】

「被相続人の自宅（空き家）を相続し売却した場合の特別控除の特例（措法35条3項）」
⇒ 同年中に、①自宅（措法35条1項適用）と、②被相続人の自宅（措法35条3項適用）を売却した場合、特別控除の上限が合わせて3,000万円となることに留意する（措通35-7なお書）。

【家屋を増改築した場合】

家屋の取得後改良、改造等を行った土地建物等については、その改良、改造等の時期にかかわらず、当該土地建物等の取得をした日によるものとする（措通31・32共-6）

【敷地のうちに所有期間の異なる部分がある場合】

家屋とともに敷地の譲渡があった場合において、譲渡の年の1月1日における所有期間が10年を超える部分とその他の部分があるときは、その敷地のうち10年を超える部分のみが、軽減税率の適用が可能となる（借地権の部分と底地の部分とに区分して判定するものであるときは、当該土地のうち譲渡の年の1月1日における所有期間が10年を超える部分のみが軽減税率の適用が可能となる。）（措通31の3-4）

特例の適用を受けるための添付書類

このチェックシートと次の書類を確定申告書に添付して提出してください。

3,000万円の特別控除の特例と軽減税率の特例の適用に共通する必要な書類	チェック
譲渡所得の内訳書（確定申告書付表兼計算明細書）【土地・建物用】 （又は土地等譲渡所得事前整理票）	<input type="checkbox"/>
軽減税率の特例の適用に必要な書類	チェック
売却した自宅（家屋及び敷地）の登記事項証明書（又は不動産番号を記載した書類等）	<input type="checkbox"/>

(注) 譲渡契約締結日の前日において、住民票記載の住所と譲渡資産の所在地が異なる等の場合には、戸籍の附票の写し、消除された戸籍の附票の写しその他の書類で譲渡資産を居住の用に供していたことなどを明らかにする書類の添付が必要となります。

自宅の買換え等の場合の譲渡損失の損益通算及び繰越控除の特例(措法41条の5)チェックシート 【住宅ローンで新しい自宅を取得する場合】

氏 名

チェックシートの解説(措法41条の5)(1/5)

◇ 各質問に対して「はい」、「いいえ」を○で囲みながらお進みください。

1 あなた(売却された方)は、売却した自宅について譲渡損失が生じていますか？
 はい
 いいえ

2 あなたは、売却した自宅にお住まいでしたか？
 ※1 単身赴任等のため、配偶者や扶養親族のみが居住していた場合や、自宅が2か所あった場合は、職員にお尋ねください。
 ※2 特例の適用を受ける目的で入居したと認められる家屋や、別荘、仮住まいなど一時的な目的で居住している家屋を売却した場合は、特例の適用は受けられません。
 はい
 いいえ

3 あなたが、売却した自宅から転居したのは、令和3年1月2日以後ですか？
 はい
 いいえ

4 あなたが、売却した自宅を取得したのは、平成30年12月31日以前ですか？
 はい
 いいえ

5 売却した自宅(家屋)はあなたの所有名義でしたか？
 ※ 家屋の所有者と敷地の所有者が異なる場合、家屋を取り壊し敷地のみを売却した場合、敷地の一部のみを売却した場合は、職員にお尋ねください。
 はい
 いいえ

6 売却先(買主)は第三者ですか？
 ※ 配偶者、親族、同族会社など特別の関係にある方(会社)に売却された場合は職員にお尋ねください。
 はい
 いいえ

7 あなたは、売却した自宅の全てを住まいとして利用していましたか？
 ※ 店舗(事務所)や貸駐車場など、あなたの住まいとして利用していない部分があった場合は、職員にお尋ねください。
 はい
 いいえ

裏面に続きます。

特例の適用を受けることはできません。

【単身赴任等のため、配偶者や扶養親族のみが居住していた場合】

転勤、転地療養等の事情のため、配偶者等と離れ単身で他に居住している場合であっても、その事情が解消したときはその配偶者等と起居を共にすることとなると認められるときは、その配偶者等が居住の用に供している家屋は、その者にとっても、居住の用に供しているものに該当する(措通31の3-2(1)、措通41の5-18)。

【自宅が2か所あった場合】

個人がその居住の用に供している家屋とし、その者がその居住の用に供している家屋を二以上有する場合には、これらの家屋のうち、その者が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ものとする(措令26の7⑨)。

【家屋及びその敷地のうち、所有期間が5年以下である場合の取扱い】

家屋とともにこれらの家屋の敷地で、その年の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、特例に該当することとなるため、譲渡損失の金額の計算は、その家屋及び土地等に係る譲渡損益の合計額により行うこととなる。

したがって、そのいずれか一方の資産に係る譲渡損失のみをもって居住用財産の譲渡損失の金額の計算をすることはできない(措通41の5-3)。

なお、その家屋又は敷地のいずれか一方のその年1月1日における所有期間が5年以下であるときは、その譲渡損失についてはこの特例を適用することはできない。

【敷地のうちに所有期間の異なる部分がある場合】

家屋とともにこれらの家屋の敷地である土地等の譲渡があった場合において、その土地等のうちにその年の1月1日における所有期間が5年を超える部分とその他の部分があるときは、その土地等のうち、5年を超える部分のみが該当する(措通41の5-4)。

自宅の買換え等の場合の譲渡損失の損益通算及び 繰越控除の特例(措法41条の5)チェックシート 【住宅ローンで新しい自宅を取得する場合】

氏名

◇ 各質問に対して「はい」、「いいえ」を○で囲みながらお進みください。

1 あなた(売却された方)は、売却した自宅について譲渡損失が生じていますか?

いいえ

はい

2 あなたは、売却した自宅にお住まいでしたか?

- ※1 単身赴任等のため、配偶者や扶養親族のみが居住していた場合や、自宅が2か所あった場合は、職員にお尋ねください。
- ※2 特例の適用を受ける目的で入居したと認められる家屋や、別荘、仮住まいなど一時的な目的で居住している家屋を売却した場合は、特例の適用は受けられません。

いいえ

はい

3 あなたが、売却した自宅から転居したのは、令和3年1月2日以後ですか?

いいえ

はい

4 あなたが、売却した自宅を取得したのは、平成30年12月31日以前ですか?

いいえ

はい

5 売却した自宅(家屋)はあなたの所有名義でしたか?

- ※ 家屋の所有者と敷地の所有者が異なる場合、家屋を取り壊し敷地のみを売却した場合、敷地の一部のみを売却した場合は、職員にお尋ねください。

いいえ

はい

6 売却先(買主)は第三者ですか?

- ※ 配偶者、親族、同族会社など特別の関係にある方(会社)に売却された場合は職員にお尋ねください。

いいえ

はい

7 あなたは、売却した自宅の全てを住まいとして利用していましたか?

- ※ 店舗(事務所)や貸駐車場など、あなたの住まいとして利用していない部分があった場合は、職員にお尋ねください。

いいえ

はい

裏面に続きます。

特例の適用を受けることはできません。

チェックシートの解説(措法41条の5)(2/5)

【家屋の所有者と敷地の所有者が異なる場合】

家屋の所有者以外がその敷地(譲渡の年の1月1日で所有期間が5年超)の全部又は一部を有している場合において、譲渡家屋の所有者と譲渡敷地の所有者の行った譲渡が、以下の要件を全て満たすときは、これらの者がともにこの特例を受ける旨を申告したときに限り、その申告が認められる(措通41の5-11)。

(1) その敷地が家屋とともに譲渡されており、その譲渡のときにおいて家屋の所有者が敷地の所有者とともに居住の用に供していること(家屋の所有者が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日までに譲渡されている場合(A)は、居住の用に供されなくなった時の直前においてこれらの者が居住していること)。

(2) 譲渡家屋の所有者と譲渡敷地の所有者が、次のいずれにも該当する資産の取得をしていること

- ・ 家屋及びその敷地が、国内にあるものであること。
- ・ 家屋及びその敷地が、譲渡収入金額の割合に応じて、その全部又は一部を取得しているものであること(取得価額が譲渡収入金額を超える場合は、その者が支出した額を加算した金額)
- ・ 家屋及びその敷地が、買換資産の取得期限内に取得されているものであること。
- ・ その取得した家屋は、買換資産をその居住の用に供すべき期間内に家屋及びその敷地の所有者がともに居住の用に供しているものであること。

(3) 譲渡家屋の所有者と譲渡敷地の所有者とは、譲渡の時(A)の場合は、その居住の用に供されなくなった時)から買換資産を居住の用に供するまでの間、親族関係を有し、かつ、生計を一にしていること。

(4) 家屋の所有者とその敷地の所有者のそれぞれが、損益通算の特例の適用を受ける場合は、買換資産を取得した日の属する年の12月31日、繰越控除の特例の適用を受ける場合はその適用を受ける年の12月31日、において買換資産に係る住宅借入金等の金額を有していること。

※1 譲渡家屋の所有者(敷地の一部を所有している場合を含む。)がその家屋の譲渡につき特例を適用しない場合には、譲渡敷地の所有者についてこの特例を適用することはできない(その家屋の所有者に譲渡損失の金額又は通算後譲渡損失の金額がない場合、所法69条による損益通算及び同法70条第1項又は第2項による純損失の繰越控除適用後において控除すべきその年の総所得金額等がない場合、合計所得金額が3,000万円を超える場合を除く。)

※2 譲渡敷地の所有者がその敷地の譲渡につき損益通算の特例を受ける場合には、譲渡家屋の所有者のその家屋の譲渡については、居住用財産に係る課税の特例(措法31の3、35①、36の2又は36の5)の適用を受けることはできない(ローン控除は適用可能)。

自宅の買換え等の場合の譲渡損失の損益通算及び繰越控除の特例(措法41条の5)チェックシート

【住宅ローンで新しい自宅を取得する場合】

氏名

◇ 各質問に対して「はい」、「いいえ」を○で囲みながらお進みください。

1 あなた(売却された方)は、売却した自宅について譲渡損失が生じていますか？

いいえ

はい

2 あなたは、売却した自宅にお住まいでしたか？

※ 1 単身赴任等のため、配偶者や扶養親族のみが居住していた場合や、自宅が2か所あった場合は、職員にお尋ねください。

※ 2 特例の適用を受ける目的で入居したと認められる家屋や、別荘、仮住まいなど一時的な目的で居住している家屋を売却した場合は、特例の適用は受けられません。

いいえ

はい

3 あなたが、売却した自宅から転居したのは、令和3年1月2日以後ですか？

いいえ

はい

4 あなたが、売却した自宅を取得したのは、平成30年12月31日以前ですか？

いいえ

はい

5 売却した自宅(家屋)はあなたの所有名義でしたか？

※ 家屋の所有者と敷地の所有者が異なる場合、家屋を取り壊し敷地のみを売却した場合、敷地の一部のみを売却した場合は、職員にお尋ねください。

いいえ

はい

6 売却先(買主)は第三者ですか？

※ 配偶者、親族、同族会社など特別の関係にある方(会社)に売却された場合は職員にお尋ねください。

いいえ

はい

7 あなたは、売却した自宅の全てを住まいとして利用していましたか？

※ 店舗(事務所)や貸駐車場など、あなたの住まいとして利用していない部分があった場合は、職員にお尋ねください。

いいえ

はい

裏面に続きます。

特例の適用を受けることはできません。

チェックシートの解説(措法41条の5)(3/5)

【家屋を取り壊し敷地のみを売却した場合】

家屋を取り壊し、当該家屋の敷地の用に供されていた土地等を譲渡した場合において、当該譲渡した土地等の譲渡が以下の要件を全て満たす限り、その土地等は当該特例を適用することができる。

ただし、その土地等のみの譲渡であっても、その家屋を引き家してその土地等を譲渡する場合のその土地等は当該特例を適用することができる譲渡資産に該当しない(措通41の5-5)。

- (1) その土地等は、その家屋が取り壊された日の属する年の1月1日において所有期間が5年を超えるものであること。
- (2) その土地等は、その譲渡契約が家屋を取り壊した日から1年以内に締結され、かつ、その家屋をその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日までに譲渡したものであること。
- (3) その土地等は、家屋を取り壊した後譲渡契約を締結した日まで、貸付けその他の用に供していないものであること。

※ その取り壊しの日の属する年の1月1日において所有期間が5年を超えない家屋の敷地の用に供されていた土地等の譲渡に係る譲渡損失については、この特例の適用はない。

【居住用家屋の敷地の一部のみを売却した場合】

居住用家屋(居住の用に供されなくなったものを含む。)の敷地の用に供されている土地等、災害により滅失したその家屋の敷地の用に供された土地等、又は、上記【家屋を取り壊し敷地のみを売却した場合】に定める取り壊した家屋の敷地の用に供された土地等の一部を区分して譲渡した場合には、次の点に留意する(措通41の5-9)。

- (1) 現に存する家屋の敷地の用に供されている土地等の一部の譲渡である場合
その譲渡がその家屋の譲渡と同時に行われたものであるときは該当する。
- (2) 災害跡地の一部の譲渡である場合
その災害のあった日(居住の用に供されなくなった家屋が災害により滅失した場合には、その居住の用に供されなくなった日)から、同日以後3年を経過する日の属する年の12月31日までに行われた譲渡は、全て該当する。
- (3) 取壊し跡地の一部の譲渡である場合
上記【家屋を取り壊し敷地のみを売却した場合】により判定する。

自宅の買換え等の場合の譲渡損失の損益通算及び繰越控除の特例(措法41条の5)チェックシート 【住宅ローンで新しい自宅を取得する場合】

氏名

◇ 各質問に対して「はい」、「いいえ」を○で囲みながらお進みください。

1 あなた(売却された方)は、売却した自宅について譲渡損失が生じていますか?

はい

2 あなたは、売却した自宅にお住まいでしたか?

※ 1 単身赴任等のため、配偶者や扶養親族のみが居住していた場合や、自宅が2か所あった場合は、職員にお尋ねください。

※ 2 特例の適用を受ける目的で入居したと認められる家屋や、別荘、仮住まいなど一時的な目的で居住している家屋を売却した場合は、特例の適用は受けられません。

はい

3 あなたが、売却した自宅から転居したのは、令和3年1月2日以後ですか?

はい

4 あなたが、売却した自宅を取得したのは、平成30年12月31日以前ですか?

はい

5 売却した自宅(家屋)はあなたの所有名義でしたか?

※ 家屋の所有者と敷地の所有者が異なる場合、家屋を取り壊し敷地のみを売却した場合、敷地の一部のみを売却した場合は、職員にお尋ねください。

はい

6 売却先(買主)は第三者ですか?

※ 配偶者、親族、同族会社など特別の関係にある方(会社)に売却された場合は職員にお尋ねください。

はい

7 あなたは、売却した自宅の全てを住まいとして利用していましたか?

※ 店舗(事務所)や貸駐車場など、あなたの住まいとして利用していない部分があった場合は、職員にお尋ねください。

はい

裏面に続きます。

特例の適用を受けることはできません。

チェックシートの解説(措法41条の5)(4/5)

【特別の関係】

譲渡資産の譲受人が、次の「特別の関係がある者」のいずれかに該当するときは、この特例の適用は受けられない(措法41の5⑦一、措令26の7④、法令4②③)。

特別の関係がある者

- イ 譲渡者の配偶者及び直系血族(祖父母、父母、子、孫など)
- ロ 譲渡者と生計を一にしている親族
- ハ 居住用家屋の譲受け後、その譲り受けた家屋に譲渡者と同居する親族
- ニ 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
- ホ 譲渡者から受ける金銭その他の財産によっ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
- ヘ 譲渡者、譲渡者のイ、ロ及びハに該当する親族、譲渡者の使用人及び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並びにニ及びホに該当する者(以下、これらを「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次の要件に該当することとなる法人
 - A 同族関係者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株式等の総数若しくは総額又は一定の議決権の総数の50%超である法人
 - B 同族関係者及びA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株式等の総数若しくは総額又は一定の議決権の総数の50%超である法人
 - C 同族関係者及びA・B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株式等の総数若しくは総額又は一定の議決権の総数の50%超である法人

【居住用家屋の敷地等の判定(店舗併用住宅であった場合)】

その家屋の所有者が居住の用に供している部分及びその敷地の用に供されている土地等の部分のみが特例の対象となり、居住の用に供している部分の判定は、家屋及びその敷地の用に供されている土地等の別に次の算式により計算する。

なお、居住の用に供している部分がその家屋のおおむね90%以上である場合には、その家屋の全部が居住の用に供している部分に該当するものとして取り扱うことができる(措通31の3-7、31の3-8、41の5-18)。

(1) 家屋について

$$\frac{\text{当該家屋のうちその居住の用に専ら供している部分の床面積 } A}{A + \text{居住の用に供している部分の床面積}} \times \frac{\text{当該家屋のうちその居住の用に供している部分の床面積}}{\text{当該家屋の床面積}}$$

(2) 土地について

$$\frac{\text{当該土地等のうちその居住の用に専ら供している部分の面積}}{\text{当該土地等のうちその居住の用に供している部分の面積} + \text{当該土地等のうちその居住の用に供している部分の面積}} \times \frac{\text{当該家屋の床面積のうち(1)の算式により計算した床面積}}{\text{当該家屋の床面積}}$$

表面からの続き

8 あなたは、新しい自宅（居住用部分の床面積が50㎡以上の家屋）を令和5年又は令和6年中に取得しましたか？
※ 令和7年中に新しい自宅を取得予定である方は職員にお尋ねください。

はい

9 新しい自宅に、取得した翌年の年末までに居住（予定）しましたか？

はい

10 新しい自宅に係る住宅借入金等（いわゆる「住宅ローン」）がありますか？
※1 令和7年中に新しい自宅を取得予定である方は職員にお尋ねください。
※2 住宅ローンは金融機関や（独）住宅金融支援機構などからの借入金で、償還期間が10年以上のものに限ります。
※3 繰上償還を行っている場合の償還期間は、当初の契約により最初に償還した月から、繰上償還により短縮された最終の償還月までの期間となります。

はい

11 あなたは、令和3年分から令和6年分までの所得税の申告で、居住用財産を売却した場合の特例の適用を受けていませんか？
（受けていない ⇒ 「はい」、受けている ⇒ 「いいえ」）
※1 令和4年分及び令和5年分において次の特例
軽減税率の特例（措法31条の3）、
3,000万円の特別控除（措法35条1項（3項の規定による適用を除く。））、
買換え（やむを得ない事情）の特例（措法36条の2、36条の5）
※2 令和3年分、令和4年分及び令和5年分において次の特例
居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の損益通算の特例（措法41条の5第1項）
※3 令和3年分、令和4年分、令和5年分及び令和6年分において次の特例
特定居住用財産の譲渡損失の損益通算の特例（措法41条の5の2第1項）

はい

特例の適用を受けることができます。

※ 売却した自宅の敷地の面積が500㎡を超える方は職員にお尋ねください。

特例の適用を受けるための添付書類

このチェックシートと次の書類を確定申告書に添付して提出してください。

添付書類	チェック
1 譲渡所得の内訳書（確定申告書付表兼計算明細書）【土地・建物用】 （又は土地等譲渡所得事前整理票）	<input type="checkbox"/>
2 居住用財産の譲渡損失の金額の明細書《確定申告書付表》	<input type="checkbox"/>
3 売却した自宅（家屋及び敷地）の登記事項証明書（又は不動産番号を記載した書類）等	<input type="checkbox"/>
4 新しく取得した自宅（家屋及び敷地）の登記事項証明書（又は不動産番号を記載した書類）等	<input type="checkbox"/>
5 新しく取得した自宅の令和6年末における住宅借入金等の残高証明書 （注）「住宅ローン控除の適用申請書」を調書方式に対応した金融機関に提出した場合は不要	<input type="checkbox"/>

（注）譲渡契約締結日の前日において、住民票記載の住所と譲渡資産の所在地が異なる等の場合には、戸籍の附票の写し、消除された戸籍の附票の写しその他の書類で譲渡資産を居住の用に供していたことなどを明らかにする書類の添付が必要となります。

○ 翌年以降に繰越控除を受ける場合は、譲渡した年分の確定申告書を期限内に提出し、その後において連続して確定申告書を提出し、かつ、繰越控除の特例の適用を受ける年分の確定申告書（損失申告用）を提出する必要があります。

※ 繰越控除の特例の適用は、合計所得金額が3,000万円以下の年分、かつ、譲渡した土地の面積が500㎡までの部分に限ります。

チェックシートの解説（措法41条の5）（5/5）

【買換資産の取得時期】
買換資産は、譲渡した年の前年1月1日からその譲渡の属する年の翌年12月31日までの間に取得することとされている（措法41の5⑦一）。
＜やむを得ない事情により買換資産の取得が遅れた場合＞
この特例を受けようとする者が、取得期限までに買換資産に該当する家屋を取得できなかった場合であっても、次に掲げる要件のいずれをも満たすときは、その家屋は、取得期間内に取得されたものとして取り扱われる（措通41の5-13）。
① 買換資産に該当する家屋を取得期間内に取得する契約を締結していたにもかかわらず、その契約の締結後に生じた災害その他その者の責めに帰せられないやむを得ない事情によりその契約に係る家屋をその期間内に取得できなかったこと。
② 買換資産に該当する家屋を取得期限の属する年の翌年12月31日までに締結し、かつ、同日までにその取得した家屋をその者の居住の用に供していること。

【買換資産に係る住宅借入金等】
買換資産の取得をした日の属する年の12月31日において、その買換資産に係る住宅借入金等の金額を有していることが必要である（措法41条の5⑦一）。
＜やむを得ない事情により買換資産の取得が遅れた場合＞
「やむを得ない事情により買換資産の取得が遅れた場合」は、当該家屋の取得の日において買換資産に係る住宅借入金等を有しているかどうかにより判定する（措通41の5-13）。

【過去にこの特例（措法41条の5）や措法41条の5の2の適用を受けている場合】
次の場合には、この特例の適用を受けることができない（措法41の5①）。
① 自宅を売却した年の前年以前3年以内の年において生じた他の自宅の譲渡損失について、自宅の買換え等の場合の譲渡損失の損益通算の特例（措法41条の5①）の適用を受けている場合
② 自宅を売却した年、又は自宅を売却した年の前年以前3年以内の年において生じた他の自宅の譲渡損失について、特定の自宅の譲渡損失の損益通算の特例（措法41の5の2①）の適用を受ける場合又は受けている場合
（注）「繰越控除の特例」（措法41の5④、措法41の5の2④）については、本年の特例適用に影響がないことに留意する。

【500㎡を超える部分の計算】
譲渡資産の土地等の面積が500㎡を超える部分に相当する金額は繰り越すことができない（措法41の5⑦三）。
ただし、譲渡資産の土地等の面積が500㎡を超える場合であっても、譲渡損失の全額を譲渡した年分の損益通算の対象とすることができる（措法41条の5⑦三）。
（計算例）
譲渡資産の敷地面積 …… 600㎡
居住用財産の譲渡損失の金額 …… 2,000万円
（内、土地に係る譲渡損失の金額 …… 1,500万円）
給与所得の金額 …… 1,000万円
【計算方法】

$$(2,000 \text{ 万円} - 1,000 \text{ 万円}) \times \frac{1,500 \text{ 万円}}{2,000 \text{ 万円}} \times \frac{600 \text{ ㎡} - 500 \text{ ㎡}}{600 \text{ ㎡}}$$

$$= 125 \text{ 万円} \dots\dots \text{繰越控除の対象とならない損失}$$

【翌年以降に繰り越される譲渡損失】

$$2,000 \text{ 万円} - 1,000 \text{ 万円} - 125 \text{ 万円} = 875 \text{ 万円}$$

特定の自宅の譲渡損失の損益通算及び繰越控除の特例（措法41条の5の2）チェックシート

【自宅の売却額より住宅ローンの残高が多い場合】

氏名

◇ 各質問に対して「はい」、「いいえ」を○で囲みながらお進みください。

1 あなた（売却された方）は、売却した自宅について譲渡損失が生じていますか？

はい

2 売買契約の日の前日において、売却した自宅に係る住宅借入金等（いわゆる「住宅ローン」）がありますか？

- ※1 住宅ローンは金融機関や（独）住宅金融支援機構などからの借入金で、償還期間が10年以上のものに限ります。
※2 繰上償還を行っている場合の償還期間は、当初の契約により最初に償還した月から、繰上償還により短縮された最終の償還月までの期間となります。

はい

3 売買契約の日の前日における住宅ローンの額は、自宅の譲渡価額より高額ですか？

- ※ 特例の対象となる譲渡損失の金額は、住宅ローンの額と自宅の譲渡価額の差額が限度となります。

はい

4 あなたは、売却した自宅にお住まいでしたか？

- ※1 単身赴任等のため、配偶者や扶養親族のみが居住していた場合や、自宅が2か所あった場合は、職員にお尋ねください。
※2 特例の適用を受ける目的で入居したと認められる家屋や、別荘、仮住まいなど一時的な目的で居住している家屋を売却した場合は、特例の適用は受けられません。

はい

5 あなたが、売却した自宅から転居したのは、令和3年1月2日以後ですか？

はい

6 あなたが、売却した自宅を取得したのは、平成30年12月31日以前ですか？

はい

7 売却した自宅（家屋）はあなたの所有名義でしたか？

- ※ 家屋の所有者と敷地の所有者が異なる場合、家屋を取り壊し敷地のみを売却した場合、敷地の一部のみを売却した場合は、職員にお尋ねください。

はい

裏面に続きます。

チェックシートの解説（措法41条の5の2）（1/4）

【単身赴任等のため、配偶者や扶養親族のみが居住していた場合】

転勤、転地療養等の事情のため、配偶者等と離れ単身で他に居住している場合であっても、その事情が解消したときはその配偶者等と起居を共にすることとなると認められるときは、その配偶者等が居住の用に供している家屋は、その者にとっても、居住の用に供しているものに該当する（措通31の3-2(1)、措通41の5の2-7）。

【自宅が2か所あった場合】

個人がその居住の用に供している家屋とし、その者がその居住の用に供している家屋を二以上有する場合には、これらの家屋のうち、その者が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ものとする（措令26の7の2⑦）。

【家屋及びその敷地のうち、所有期間が5年以下である場合の取扱い】

家屋とともにこれらの家屋の敷地で、その年の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、特例に該当することとなるため、譲渡損失の金額の計算は、その家屋及び土地等に係る譲渡損益の合計額により行うこととなる。
したがって、そのいずれか一方の資産に係る譲渡損失のみをもって居住用財産の譲渡損失の金額の計算をすることはできない（措通41の5-3、41の5の2-7）。
なお、その家屋又は敷地のいずれか一方のその年1月1日における所有期間が5年以下であるときは、その譲渡損失についてはこの特例を適用することはできない。

【敷地のうちに所有期間の異なる部分がある場合】

家屋とともにこれらの家屋の敷地である土地等の譲渡があった場合において、その土地等のうちにその年の1月1日における所有期間が5年を超える部分とその他の部分があるときは、その土地等のうち、5年を超える部分のみが該当する（措通41の5-4）。

【家屋の所有者と敷地の所有者が異なる場合】

家屋の所有者以外がその敷地（譲渡の年の1月1日で所有期間が5年超）の全部又は一部を有している場合において、譲渡家屋の所有者と譲渡敷地の所有者の行った譲渡が、以下の要件を全て満たすときは、これらの者がともにこの特例を受ける旨を申告したときに限り、その申告が認められる（措通41の5の2-4）。

- その敷地が家屋とともに譲渡されており、その譲渡のときにおいて家屋の所有者が敷地の所有者とともに居住の用に供していること（家屋の所有者が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日までに譲渡されている場合は、居住の用に供されなくなった時の直前においてこれらの者が居住していること）。
- 譲渡家屋の所有者と譲渡敷地の所有者のそれぞれが、譲渡に係る契約を締結した日の前日においてその譲渡家屋及びその敷地に係る住宅借入金等の金額を有していること。
※1 譲渡家屋の所有者（敷地の一部を所有している場合を含む。）がその家屋の譲渡につき特例を適用しない場合には、譲渡敷地の所有者についてこの特例を適用することはできない（その家屋の所有者に譲渡損失の金額又は通算後譲渡損失の金額がない場合、所法69条による損益通算及び同法70条第1項又は第2項による純損失の繰越控除適用後において控除すべきその年の総所得金額等がない場合、合計所得金額が3,000万円を超える場合を除く。）。
※2 譲渡敷地の所有者がその敷地の譲渡につき損益通算の特例を受ける場合には、譲渡家屋の所有者のその家屋の譲渡については、居住用財産に係る課税の特例（措法31の3、35①、36の2又は36の5）の適用を受けることはできない（ローン控除は適用可能）。

特定の自宅の譲渡損失の損益通算及び繰越控除の特例（措法41条の5の2）チェックシート

【自宅の売却額より住宅ローンの残高が多い場合】

氏名

◇ 各質問に対して「はい」、「いいえ」を○で囲みながらお進みください。

1 あなた（売却された方）は、売却した自宅について譲渡損失が生じていますか？

はい

2 売買契約の日の前日において、売却した自宅に係る住宅借入金等（いわゆる「住宅ローン」）がありますか？

※1 住宅ローンは金融機関や（独）住宅金融支援機構などからの借入金で、償還期間が10年以上のものに限ります。

※2 繰上償還を行っている場合の償還期間は、当初の契約により最初に償還した月から、繰上償還により短縮された最終の償還月までの期間となります。

はい

3 売買契約の日の前日における住宅ローンの額は、自宅の譲渡価額より高額ですか？

※ 特例の対象となる譲渡損失の金額は、住宅ローンの額と自宅の譲渡価額の差額が限度となります。

はい

4 あなたは、売却した自宅にお住まいでしたか？

※1 単身赴任等のため、配偶者や扶養親族のみが居住していた場合や、自宅が2か所あった場合は、職員にお尋ねください。

※2 特例の適用を受ける目的で入居したと認められる家屋や、別荘、仮住まいなど一時的な目的で居住している家屋を売却した場合は、特例の適用は受けられません。

はい

5 あなたが、売却した自宅から転居したのは、令和3年1月2日以後ですか？

はい

6 あなたが、売却した自宅を取得したのは、平成30年12月31日以前ですか？

はい

7 売却した自宅（家屋）はあなたの所有名義でしたか？

※ 家屋の所有者と敷地の所有者が異なる場合、家屋を取り壊し敷地のみを売却した場合、敷地の一部のみを売却した場合は、職員にお尋ねください。

はい

裏面に続きます。

チェックシートの解説（措法41条の5の2）（2/4）

【家屋を取り壊し敷地のみを売却した場合】

家屋を取り壊し、当該家屋の敷地の用に供されていた土地等を譲渡した場合において、当該譲渡した土地等の譲渡が以下の要件を全て満たす限り、その土地等は当該特例を適用することができる。

ただし、その土地等のみの譲渡であっても、その家屋を引き家してその土地等を譲渡する場合のその土地等は当該特例を適用することができる譲渡資産に該当しない（措通41の5-5、41の5の2-7）。

- (1) その土地等は、その家屋が取り壊された日の属する年の1月1日において所有期間が5年を超えるものであること。
- (2) その土地等は、その譲渡契約が家屋を取り壊した日から1年以内に締結され、かつ、その家屋をその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日までに譲渡したものであること。
- (3) その土地等は、家屋を取り壊した後譲渡契約を締結した日まで、貸付けその他の用に供していないものであること。

※ その取り壊しの日の属する年の1月1日において所有期間が5年を超えない家屋の敷地の用に供されていた土地等の譲渡に係る譲渡損失については、この特例の適用はない。

【居住用家屋の敷地の一部のみを売却した場合】

居住用家屋（居住の用に供されなくなったものを含む。）の敷地の用に供されている土地等、災害により滅失したその家屋の敷地の用に供された土地等、又は、上記【家屋を取り壊し敷地のみを売却した場合】に定める取り壊した家屋の敷地の用に供されていた土地等の一部を区分して譲渡した場合には、次の点に留意する（措通41の5-9、41の5の2-7）。

- (1) 現に存する家屋の敷地の用に供されている土地等の一部の譲渡である場合
その譲渡がその家屋の譲渡と同時に行われたものであるときは該当する。
- (2) 災害跡地の一部の譲渡である場合
その災害のあった日（居住の用に供されなくなった家屋が災害により滅失した場合には、その居住の用に供されなくなった日）から、同日以後3年を経過する日の属する年の12月31日までに行われた譲渡は、全て該当する。
- (3) 取壊し跡地の一部の譲渡である場合
上記【家屋を取り壊し敷地のみを売却した場合】により判定する。

表面からの続き

8 売却先（買主）は第三者ですか？

※ 配偶者、親族、同族会社など特別の関係にある方（会社）に売却された場合は職員にお尋ねください。

はい

9 あなたは、売却した自宅の全てを住まいとして利用していましたか？

※ 店舗（事務所）や貸駐車場など、あなたの住まいとして利用していない部分があった場合は、職員にお尋ねください。

はい

10 あなたは、令和3年分から令和6年分までの所得税の申告で、居住用財産を売却した場合の特例の適用を受けていませんか？
（受けていない ⇒ 「はい」、受けている ⇒ 「いいえ」）

※1 令和4年分及び令和5年分において次の特例
軽減税率の特例（措法31条の3）、
3,000万円の特別控除（措法35条1項（3項の規定による適用を除く。））、
買換え（交換）の特例（措法36条の2、36条の5）

※2 令和3年分、令和4年分、令和5年分及び令和6年分において次の特例
居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の損益通算の特例（措法41条の5第1項）

※3 令和3年分、令和4年分及び令和5年分において次の特例
特定居住用財産の譲渡損失の損益通算の特例（措法41条の5の2第1項）

はい

特例の適用を受けることができます。

いいえ

いいえ

いいえ

特例の適用を受けることはできません。

特例の適用を受けるための添付書類

このチェックシートと次の書類を確定申告書に添付して提出してください。

添	付	書	類	チェック
1	譲渡所得の内訳書（確定申告書付表兼計算明細書）【土地・建物用】 （又は土地等譲渡所得事前整理票）			□
2	特定居住用財産の譲渡損失の金額の明細書《確定申告書付表》			□
3	売却した自宅（家屋及び敷地）の登記事項証明書（又は不動産番号を記載した書類）等			□
4	売却した自宅の住宅借入金等の残高証明書（売買契約を締結した日の前日のもの）			□

(注) 譲渡契約締結日の前日において、住民票記載の住所と譲渡資産の所在地が異なる等の場合には、戸籍の附票の写し、消除された戸籍の附票の写しその他の書類で譲渡資産を居住の用に供していたことなどを明らかにする書類の添付が必要となります。

○ 翌年以降に繰越控除を受ける場合は、譲渡した年分の確定申告書を期限内に提出し、その後において連続して確定申告書を提出し、かつ、繰越控除の特例の適用を受ける年分の確定申告書（損失申告用）を提出する必要があります。

※ 繰越控除の特例の適用は、合計所得金額が3,000万円以下の年分に限ります。

チェックシートの解説（措法41条の5の2）（3/4）

【特別の関係】
譲渡資産の譲受人が、次の「特別の関係がある者」のいずれかに該当するときは、この特例の適用は受けられない（措法41の5の2①一、措令26の7の2③、法令4②③）。

特別の関係がある者

- イ 譲渡者の配偶者及び直系血族（祖父母、父母、子、孫など）
- ロ 譲渡者と生計を一にしている親族
- ハ 居住用家屋の譲受け後、その譲り受けた家屋に譲渡者と同居する親族
- ニ 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
- ホ 譲渡者から受ける金銭その他の財産によっ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
- ヘ 譲渡者、譲渡者のイ、ロ及びハに該当する親族、譲渡者の使用人及び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並びにニ及びホに該当する者（以下、これらを「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次の要件に該当することとなる法人
 - A 同族関係者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株式等の総数若しくは総額又は一定の議決権の総数の50%超である法人
 - B 同族関係者及びA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%超である法人
 - C 同族関係者及びA・B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%超である法人

表面からの続き

8 売却先（買主）は第三者ですか？
※ 配偶者、親族、同族会社など特別の関係にある方（会社）に売却された場合は職員にお尋ねください。

はい

9 あなたは、売却した自宅の全てを住まいとして利用していましたか？
※ 店舗（事務所）や貸駐車場など、あなたの住まいとして利用していない部分があった場合は、職員にお尋ねください。

はい

10 あなたは、令和3年分から令和6年分までの所得税の申告で、居住用財産を売却した場合の特例の適用を受けていませんか？
（受けていない ⇒ 「はい」、受けている ⇒ 「いいえ」）
※1 令和4年分及び令和5年分において次の特例
軽減税率の特例（措法31条の3）、
3,000万円の特別控除（措法35条1項（3項の規定による適用を除く。）、
買換え（交換）の特例（措法36条の2、36条の5）
※2 令和3年分、令和4年分、令和5年分及び令和6年分において次の特例
居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の損益通算の特例（措法41条の5第1項）
※3 令和3年分、令和4年分及び令和5年分において次の特例
特定居住用財産の譲渡損失の損益通算の特例（措法41条の5の2第1項）

はい

特例の適用を受けることができます。

特例の適用を受けることはできません。

チェックシートの解説（措法41条の5の2）（4/4）

【居住用家屋の敷地等の判定（店舗併用住宅であった場合）】

その家屋の所有者が居住の用に供している部分及びその敷地の用に供されている土地等の部分のみが特例の対象となり、居住の用に供している部分の判定は、家屋及びその敷地の用に供されている土地等の別に次の算式により計算する。

なお、居住の用に供している部分がその家屋のおおむね90%以上である場合には、その家屋の全部が居住の用に供している部分に該当するものとして取り扱うことができる（措通31の3-7、31の3-8、措通41の5の2-7）。

(1) 家屋について

$$\frac{\text{当該家屋のうちその居住の用に専ら供している部分の床面積 } A}{\text{当該家屋のうちその居住の用に専ら供している部分の床面積 } A + \text{居住の用に供している部分の床面積}} \times \frac{\text{当該家屋のうちその居住の用に供している部分の床面積}}{\text{当該家屋のうちその居住の用に供している部分の床面積}}$$

(2) 土地について

$$\frac{\text{当該土地等のうちその居住の用に専ら供している部分の面積}}{\text{当該土地等のうちその居住の用に供している部分の面積} + \text{居住の用に供している部分の面積}} \times \frac{\text{当該家屋の床面積のうち(1)の算式により計算した床面積}}{\text{当該家屋の床面積}}$$

特例の適用を受けるための添付書類

このチェックシートと次の書類を確定申告書に添付して提出してください。

添付書類	チェック
1 譲渡所得の内訳書（確定申告書付表兼計算明細書）【土地・建物用】 （又は土地等譲渡所得事前整理票）	<input type="checkbox"/>
2 特定居住用財産の譲渡損失の金額の明細書《確定申告書付表》	<input type="checkbox"/>
3 売却した自宅（家屋及び敷地）の登記事項証明書（又は不動産番号を記載した書類）等	<input type="checkbox"/>
4 売却した自宅の住宅借入金等の残高証明書（売買契約を締結した日の前日のもの）	<input type="checkbox"/>

(注) 譲渡契約締結日の前日において、住民票記載の住所と譲渡資産の所在地が異なる等の場合には、戸籍の附票の写し、削除された戸籍の附票の写しその他の書類で譲渡資産を居住の用に供していたことなどを明らかにする書類の添付が必要となります。

○ 翌年以降に繰越控除を受ける場合は、譲渡した年分の確定申告書を期限内に提出し、その後において連続して確定申告書を提出し、かつ、繰越控除の特例の適用を受ける年分の確定申告書（損失申告用）を提出する必要があります。

※ 繰越控除の特例の適用は、合計所得金額が3,000万円以下の年分に限ります。

【過去にこの特例（措法41条の5の2）や措法41条の5の適用を受けている場合】

次の場合には、この特例の適用を受けることができない（措法41の5の2①）。

- ① 自宅を売却した年の前年以前3年以内の年において生じた他の自宅の譲渡損失について、特定の自宅の譲渡損失の損益通算の特例（措法41の5の2①）の適用を受けている場合
- ② 自宅を売却した年、又は自宅を売却した年の前年以前3年以内の年において生じた他の自宅の譲渡損失について、自宅の買換え等の場合の譲渡損失の損益通算の特例（措法41条の5①）の適用を受ける場合又は受けている場合

(注) 「繰越控除の特例」（措法41の5④、措法41の5の2④）については、本年の特例適用に影響がないことに留意する。

被相続人の自宅(空き家)を相続し売却した場合の3,000万円の特例控除の特例(措法35条3項)チェックシート

①亡くなる直前まで自宅に居住していた場合

氏 名

◇ 各質問に対して「はい」、「いいえ」を○で囲みながらお進みください。

1 あなた(売却された方)は、売却した家屋とその敷地について所在地の市区町村から「被相続人居住用家屋等確認書」の交付を受けていますか？

いいえ

はい

2 被相続人が亡くなったのは、令和3年1月2日以後ですか？

いいえ

はい

3 あなたが売却した家屋とその敷地は、その被相続人から相続又は遺贈により取得したものでしょうか？

いいえ

※1 家屋のみ取得又は家屋の敷地のみ取得した場合は、特例の対象とはなりません。
 ※2 区分所有建物(マンション等)は特例の対象とはなりません。

はい

4 売却した家屋には、被相続人が、亡くなる直前まで、1人で住んでいましたか？

いいえ

はい

5 被相続人は、亡くなる直前まで、売却した家屋の全てを住まいとして利用していましたか？

いいえ

※ 店舗(事務所)や貸駐車場など、被相続人の住まいとして利用していない部分があった場合や住まい用の離れや倉庫があった場合は、職員にお尋ねください。

はい

6 売却先(買主)は第三者ですか？

いいえ

※ 配偶者、親族、同族会社など特別の関係にある方(会社)に売却された場合は職員にお尋ねください。

はい

7 あなたが売却した家屋は、昭和56年5月31日以前に建築されたものですか？

いいえ

はい

裏面に続きます。

特例の適用を受けることはできません。

チェックシートの解説(措法35条3項) (1/4)

【店舗や事務所など、被相続人の住まいとして利用していない部分があった場合】

店舗併用住宅の場合は、被相続人居住用家屋の譲渡の対価の額に、相続開始直前における被相続人居住用家屋の床面積のうちに、その相続開始直前における被相続人の居住の用に供されていた部分の床面積の占める割合を乗じて計算した金額に相当する部分とされている(措令23③、措通35-15、31の3-7)。

店舗併用住宅の敷地等については、被相続人居住用家屋の敷地等の譲渡の対価の額に、相続開始直前における被相続人居住用家屋の敷地等の面積(敷地にあつてはその敷地の面積をいい、借地権等の権利にあつてはその敷地の面積をいいます。)のうちにその相続開始直前における被相続人の居住の用に供されていた部分の面積に占める割合を乗じて計算した金額に相当する部分とされている(措令23④)。

※ ただし、相続開始後も、被相続人の住まいとして利用していない部分について、引き続き相続人等が店舗や貸駐車場等に利用していた場合は、被相続人居住用家屋の全部について特例の適用を受けることができないこととなる(措法35③一イ)。

【住まい用の離れや倉庫があった場合】

被相続人の居住の用に供されていた家屋が複数の建築物からなる場合は、そのうち被相続人が主として居住の用に供していたと認められる一の建築物のみ(被相続人居住用家屋)がこの特例の適用対象となる。例えば、被相続人が主として居住していた母屋とは別棟の離れや倉庫、蔵、車庫などを一体として居住の用に供していたとしても、その母屋部分のみがこの特例の適用対象になる(措令23⑧、措通35-10、31の3-2)。

その敷地についても、この特例の対象とされるのは、その敷地である一団の土地の上に複数の建築物がある場合には、上記の例でいうと、その土地のうち、その土地の面積に、主として居住の用に供していた母屋と母屋以外の離れなどの床面積の合計のうちに、その母屋の床面積の占める割合を乗じて計算した面積に係る土地の部分に限るもの(被相続人居住用家屋の敷地等)とされている(措令23⑨)。

算式

$$\frac{\text{一団の土地の面積(A)}}{\text{一団の土地の面積(A)}} \times \frac{\text{被相続人居住用家屋の床面積}}{\text{一団の土地上の建築物の床面積の合計}} \times \frac{\text{譲渡資産の面積}}{A}$$

被相続人の自宅(空き家)を相続し売却した場合の3,000万円
の特別控除の特例(措法35条3項)チェックシート

①亡くなる直前まで自宅に居住していた場合

氏 名

◇ 各質問に対して「はい」、「いいえ」を○で囲みながらお進みください。

1 あなた(売却された方)は、売却した家屋とその敷地について所在地の
市区町村から「被相続人居住用家屋等確認書」の交付を受けていますか?

いいえ

はい

2 被相続人が亡くなったのは、令和3年1月2日以後ですか?

いいえ

はい

3 あなたが売却した家屋とその敷地は、その被相続人から相続又は遺贈に
より取得したものでしょうか?

いいえ

※1 家屋のみ取得又は家屋の敷地のみ取得した場合は、特例の対象とはなりません。
※2 区分所有建物(マンション等)は特例の対象とはなりません。

はい

4 売却した家屋には、被相続人が、亡くなる直前まで、1人で住んでいま
したか?

いいえ

はい

5 被相続人は、亡くなる直前まで、売却した家屋の全てを住まいとして利
用していましたか?

いいえ

※ 店舗(事務所)や貸駐車場など、被相続人の住まいとして利用していない部分があった場合や、
住まい用の離れや倉庫があった場合は、職員にお尋ねください。

はい

6 売却先(買主)は第三者ですか?

いいえ

※ 配偶者、親族、同族会社など特別の関係にある方(会社)に売却された場合は職員にお尋ねください。

はい

7 あなたが売却した家屋は、昭和56年5月31日以前に建築されたもので
しょうか?

いいえ

はい

裏面に続きます。

特例の適用を受けることはできません。

チェックシートの解説(措法35条3項) (2/4)

【特別の関係】

譲渡資産の譲受人が、次の「特別の関係がある者」のいずれかに該当するときは、こ
の特例の適用は受けられない(措法23②、20の3①、法令4②③)。

特別の関係がある者

- イ 譲渡者の配偶者及び直系血族(祖父母、父母、子、孫など)
- ロ 譲渡者と生計を一にしている親族
- ハ 居住用家屋の譲受け後、その譲り受けた家屋に譲渡者と同居する親族
- ニ 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
- ホ 譲渡者から受ける金銭その他の財産によっ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
- ヘ 譲渡者、譲渡者のイ、ロ及びハに該当する親族、譲渡者の使用人及びその使用人
の親族でその使用人と生計を一にしている者並びにニ及びホに該当する者(以下、
これらを「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次の要件
に該当することとなる法人
 - A 同族関係者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
済株式等の総数若しくは総額又は一定の議決権の総数の50%超である法人
 - B 同族関係者及びA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%超
である法人
 - C 同族関係者及びA・B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%
超である法人

表面からの続き

8 あなたが売却した家屋は、「耐震基準適合証明書」又は「建設住宅性能評価書」で、家屋の譲渡の日前2年以内に耐震等級（構造躯体）に係る評価が等級1（耐震基準適合）、2若しくは3と証明又は評価されたものですか？又は、令和7年2月15日までに、耐震基準を満たすための工事が行われ、その工事は完了していますか？

※ 耐震基準を満たすための工事の完了の日から確定申告書の提出の日までの間に、「耐震基準適合証明書」又は「建設住宅性能評価書」で、耐震等級（構造躯体）に係る評価が等級1（耐震基準適合）、2若しくは3と証明又は評価された場合に限りす。（家屋が取り壊された場合を除きます。）

いいえ

9 あなたは、売却した家屋の全部を取り壊し、その敷地のみを売却しましたか？又は、令和7年2月15日までに、あなたが売却した家屋は、取り壊されましたか？

はい

10 売却金額は1億円以下ですか？

- ※1 売却金額には固定資産税の精算金等が含まれます。
- ※2 店舗（事務所）や貸駐車場など、被相続人の住まいとして利用していない部分があった場合や、住まい用の離れや倉庫があった場合は、職員にお尋ねください。
- ※3 売却した家屋とその敷地と、その相続開始の直前において一体としてその被相続人の居住の用に供されていた家屋とその敷地がある場合には、職員にお尋ねください。
- ※4 売却した家屋とその敷地が共有であった場合は、職員にお尋ねください。

はい

特例の適用を受けることができます。

- ※1 譲渡所得金額が3,000万円に満たない場合の特別控除額は、その譲渡所得金額が限度となります。
- ※2 自宅を売却した場合の3,000万円の特別控除（措法35条1項）との重複適用をする場合は、特別控除の限度額は合計で3,000万円となります。
- ※3 売却した家屋とその敷地を取得した相続人の数が3人以上である場合は、特別控除の限度額は一人当たり2,000万円となります。
- ※4 この特例の適用を受ける場合は、原則、相続財産に係る譲渡所得の課税の特例（措法39条）は受けられません。また、他の特例を受ける場合には、職員にお尋ねください。

特例の適用を受けるための添付書類

このチェックシートと次の書類を確定申告書に添付して提出してください。

添付書類	チェック
1 譲渡所得の内訳書（確定申告書付表計算明細書）【土地・建物用】（又は土地等譲渡所得事前整理票）及び譲渡所得の内訳書の5面	<input type="checkbox"/>
2 家屋及びその敷地の登記事項証明書（又は不動産番号を記載した書類）等 ※ 家屋を取り壊して敷地のみを売却した場合及び売却後に家屋が取り壊された場合も必要です。	<input type="checkbox"/>
3 売買契約書の写し等（所定の収入印紙の貼付・消印が必要です。）	<input type="checkbox"/>
4 被相続人居住用家屋等確認書（家屋の所在する市区町村で交付を受けます。）	<input type="checkbox"/>
5 家屋を取り壊さずに売却された方（売却後に家屋が取り壊された場合を除きます。） 耐震基準適合証明書又は建設住宅性能評価書の写し ※ 家屋の譲渡の日前2年以内に若しくは確定申告書の提出の日までに、耐震等級（構造躯体）に係る評価が等級1（耐震基準適合）、2若しくは3と証明又は評価されたものに限りす。	<input type="checkbox"/>

特例の適用を受けることはできません。

チェックシートの解説（措法35条3項）（3/4）

【対象譲渡の対価の額が1億円を超えないこと（措法35③）】

- 店舗や事務所など、被相続人の住まいとして利用していない部分があった場合
譲渡資産が店舗併用住宅であった場合には、この特例の控除対象になる「対象譲渡の対価の額」は、居住用部分に相当する対価の額に相当する対価の額で判定する。
※ ただし、非居住用部分の譲渡対価の額は、次の適用前譲渡（又は適用後譲渡）の対価の額の対象となる。
- 売却した不動産が共有であった場合
譲渡資産が共有であった場合には、この特例の控除対象になる「対象譲渡の対価の額」は、共有持分に相当する対価の額で判定する。
※ ただし、共有者の譲渡対価の額は、次の適用前譲渡（又は適用後譲渡）の対価の額の対象となる。

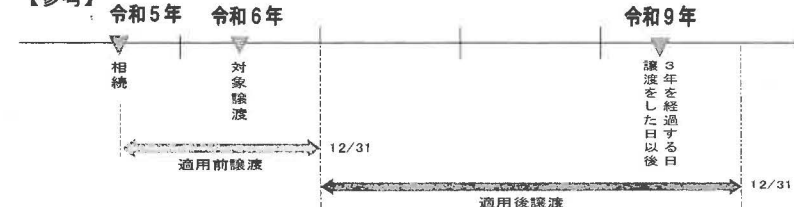
【対象譲渡の対価の額と「適用前譲渡」及び「適用後譲渡」の対価の額の合計が1億円を超えないこと（措法35⑤⑥）】

- ・ 被相続人居住用家屋又はその敷地等を相続等した他の相続人が一定期間内に譲渡した対価の額も含めてこの1億円の対価の額で判定する。
- ・ 被相続人居住用家屋又はその敷地等を共有で相続した場合に、共有者がその持分を譲渡した場合には、その共有持分の対価の額も適用前譲渡（又は適用後譲渡）の対価の額になる。
- ・ 店舗併用住宅を譲渡した場合のように非居住用部分を譲渡したときには、その非居住用部分の対価の額も含めてこの1億円の対価の額を判定する。
- ・ 被相続人居住用家屋又はその敷地等を相続等により取得した相続人が、相続開始直前において固有で所有していた部分を譲渡した場合の対価の額も含めて1億円の対価の額を判定する。

適用前譲渡	相続の時からこの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12月31日までの間にされた「対象譲渡資産一体家屋等」の譲渡
適用後譲渡	この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日から当該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日までの間にされた「対象譲渡資産一体家屋等」の譲渡

※ 「対象譲渡資産一体家屋等」とは、対象譲渡をした資産とその相続開始の直前において一体としてその被相続人の居住の用に供されていた家屋（その相続の時にその家屋につき行われた増築、改築（その家屋の全部の取壊し又は除却をした後にするもの及びその全部が滅失をした後にするものを除く。）、修繕又は模様替えに係る部分を含む。）で被相続人居住用家屋に該当するもの又はその家屋の敷地で被相続人居住用家屋の敷地等に該当するものをいう。

【参考】



表面からの続き

8 あなたが売却した家屋は、「耐震基準適合証明書」又は「建設住宅性能評価書」で、家屋の譲渡の日前2年以内に耐震等級（構造躯体）に係る評価が等級1（耐震基準適合）、2若しくは3と証明又は評価されたものですか？又は、令和7年2月15日までに、耐震基準を満たすための工事が行われ、その工事は完了していますか？

※ 耐震基準を満たすための工事の完了の日から確定申告書の提出の日までの間に、「耐震基準適合証明書」又は「建設住宅性能評価書」で、耐震等級（構造躯体）に係る評価が等級1（耐震基準適合）、2若しくは3と証明又は評価された場合に限ります。（家屋が取り壊された場合を除きます。）

いいえ

はい

9 あなたは、売却した家屋の全部を取り壊し、その敷地のみを売却しましたか？又は、令和7年2月15日までに、あなたが売却した家屋は、取り壊されましたか？

いいえ

はい

10 売却金額は1億円以下ですか？

- ※1 売却金額には固定資産税の精算金等が含まれます。
- ※2 店舗（事務所）や貸駐車場など、被相続人の住まいとして利用していない部分があった場合や、住まい用の離れや倉庫があった場合は、職員にお尋ねください。
- ※3 売却した家屋とその敷地と、その相続開始の直前において一体としてその被相続人の居住の用に供されていた家屋とその敷地がある場合には、職員にお尋ねください。
- ※4 売却した家屋とその敷地が共有であった場合は、職員にお尋ねください。

いいえ

はい

特例の適用を受けることができます。

- ※1 譲渡所得金額が3,000万円に満たない場合の特別控除額は、その譲渡所得金額が限度となります。
- ※2 自宅を売却した場合の3,000万円の特別控除（措法35条1項）との重複適用をする場合は、特別控除の限度額は合計で3,000万円となります。
- ※3 売却した家屋とその敷地を取得した相続人の数が3人以上である場合は、特別控除の限度額は一人当たり2,000万円となります。
- ※4 この特例の適用を受ける場合は、原則、相続財産に係る譲渡所得の課税の特例（措法39条）は受けられません。また、他の特例を受ける場合には、職員にお尋ねください。

特例の適用を受けることはできません。

チェックシートの解説（措法35条3項）（4/4）

【その資産の譲渡につきこの特例の適用を受ける場合の重複排除規定がある特例】

- ・ 土地や建物などを交換した場合の特例（所法58）
- ・ 優良住宅地の造成等のために土地等を譲渡した場合の軽減税率の特例（措法31の2）
- ・ 収用等に伴い代替資産を取得した場合の特例等
（措法33、33の2、33の3、33の4、34の2）
- ・ 平成21年から平成22年までに取得した土地等を譲渡した場合の1,000万円控除の特例（措法35の2）
- ・ 低未利用土地等を売却した場合の100万円の特別控除の特例（措法35の3）
- ・ 事業用資産の買替えの特例（措法37、37の4、37の5、37の6、37の8）
- ・ 相続財産に係る譲渡所得の課税の特例（措法39）※
- ※ 店舗併用住宅のように非居住用部分も含めて譲渡した場合などは、この特例の適用対象外の部分については、被相続人居住用家屋又はその敷地等についてこの特例の適用を受けた場合であっても、「相続財産に係る譲渡所得の課税の特例」の適用を受けることができる（措通35-8）。

特例の適用を受けるための添付書類

このチェックシートと次の書類を確定申告書に添付して提出してください。

	添 付 書 類	チェック
1	譲渡所得の内訳書（確定申告書付表計算明細書）【土地・建物用】（又は土地等譲渡所得事前整理票）及び譲渡所得の内訳書の5面	<input type="checkbox"/>
2	家屋及びその敷地の登記事項証明書（又は不動産番号を記載した書類）等 ※ 家屋を取り壊して敷地のみを売却した場合及び売却後に家屋が取り壊された場合も必要です。	<input type="checkbox"/>
3	売買契約書の写し等（所定の収入印紙の貼付・消印が必要です。）	<input type="checkbox"/>
4	被相続人居住用家屋等確認書（家屋の所在する市区町村で交付を受けます。）	<input type="checkbox"/>
5	家屋を取り壊さずに売却された方（売却後に家屋が取り壊された場合を除きます。） 耐震基準適合証明書又は建設住宅性能評価書の写し ※ 家屋の譲渡の日前2年以内に若しくは確定申告書の提出の日までに、耐震等級（構造躯体）に係る評価が等級1（耐震基準適合）、2若しくは3と証明又は評価されたものに限りま	<input type="checkbox"/>

被相続人の自宅(空き家)を相続し売却した場合の3,000万円 の特別控除の特例(措法35条3項)チェックシート

②亡くなる直前まで老人ホーム等(下記4※参照)に入所していた場合

氏 名

◇ 各質問に対して「はい」、「いいえ」を○で囲みながらお進みください。

1 あなた(売却された方)は、売却した家屋とその敷地について所在地の市区町村から「被相続人居住用家屋等確認書」の交付を受けていますか?

いいえ

はい

2 被相続人が亡くなったのは、令和3年1月2日以後ですか?

いいえ

はい

3 あなたが売却した家屋とその敷地は、その被相続人から相続又は遺贈により取得したものでしょうか?

いいえ

※1 家屋のみ取得又は家屋の敷地のみ取得した場合は、特例の対象とはなりません。
※2 区分所有建物(マンション等)は特例の対象とはなりません。

はい

4 売却した不動産には、特定事由により、被相続人が自宅に住まなくなる直前まで、1人で住んでいましたか?

「特定事由」とは、次に掲げる事由をいいます。

- (1) 介護保険法に規定する要介護等認定を受けていた被相続人その他これに類する被相続人が、①老人福祉法に規定する認知症対応型老人共同生活援助事業が行われる住居、介護老人ホーム、特別介護老人ホーム、軽費老人ホーム又は有料老人ホーム、②介護保険法に規定する介護老人保健施設又は介護医療院、③高齢者の居住の安定確保に関する法律に規定するサービス付き高齢者向け住宅(①の有料老人ホームを除きます。)に入居又は入所をしていたこと。
(2) 障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律に規定する障害支援区分の認定を受けていた被相続人が、同法に規定する障害者支援施設(施設入所支援が行われるものに限ります。)又は共同生活援助を行う住居に入所又は入居をしていたこと。
※ 上記(1)又は(2)の住居又は施設を、以下単に「老人ホーム等」といいます。

いいえ

はい

5 被相続人は、老人ホーム等に入所する直前まで、売却した家屋の全てを住まいとして利用していましたか?

いいえ

- ※1 店舗(事務所)や貸駐車場など、被相続人の住まいとして利用していない部分があった場合や、住まい用の離れや倉庫があった場合は、職員にお尋ねください。
※2 売却した家屋を被相続人が居住の用に供しなくなった時から相続開始の直前まで、引き続きその家屋を被相続人の物品の保管その他の用に利用している必要があります。

はい

6 売却先(買主)は第三者ですか?

いいえ

※ 配偶者、親族、同族会社など特別の関係にある方(会社)に売却された場合は職員にお尋ねください。

はい

7 あなたが売却した家屋は、昭和56年5月31日以前に建築されたものでしょうか?

いいえ

はい

裏面に続きます。

特例の適用を受けることはできません。

チェックシートの解説(措法35条3項) (1/5)

【特定事由とは次に掲げる事由】

- (1) 介護保険法(平成9年法第123号)第19条第1項に規定する要介護認定若しくは同条第2項に規定する要支援認定を受けていた又は介護保険法施行規則(平成11年厚生省令第36号)第140条の62の4第2号に該当していた被相続人が次に掲げる住居又は施設に入居又は入所をしていたこと。
イ 老人福祉法(昭和38年法律第133号)第5条の2第6項に規定する認知症対応型老人共同生活援助事業が行われる住居、同法第20条の4に規定する介護老人ホーム、同法第20条の5に規定する特別介護老人ホーム、同法第20条の6に規定する軽費老人ホーム又は同法第29条第1項に規定する有料老人ホーム
ロ 介護保険法第8条第28項に規定する介護老人保険施設又は同条第29項に規定する介護医療院
ハ 高齢者の居住の安定確保に関する法律(平成13年法律第26号)第5条第1項に規定するサービス付き高齢者向け住宅(イに規定する老人ホームを除く。)
(2) 障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律(平成17年法律第123号)第21条第1項に規定する障害支援区分の認定を受けていた被相続人が同法第5条第11項に規定する障害者支援施設(同条第10項に規定する施設入所支援が行われるものに限る。)又は同条第17項に規定する共同生活援助を行う住居に入所又は入居していたこと。

被相続人の自宅(空き家)を相続し売却した場合の3,000万円の特別控除の特例(措法35条3項)チェックシート

②亡くなる直前まで老人ホーム等(下記4※参照)に入所していた場合

氏 名

◇ 各質問に対して「はい」、「いいえ」を○で囲みながらお進みください。

1 あなた(売却された方)は、売却した家屋とその敷地について所在地の市区町村から「被相続人居住用家屋等確認書」の交付を受けていますか?

いいえ

はい

2 被相続人が亡くなったのは、令和3年1月2日以後ですか?

いいえ

はい

3 あなたが売却した家屋とその敷地は、その被相続人から相続又は遺贈により取得したものでしょうか?

いいえ

※1 家屋のみ取得又は家屋の敷地のみ取得した場合は、特例の対象とはなりません。
※2 区分所有建物(マンション等)は特例の対象とはなりません。

はい

4 売却した不動産には、特定事由により、被相続人が自宅に住まなくなる直前まで、1人で住んでいましたか?

「特定事由」とは、次に掲げる事由をいいます。

- (1) 介護保険法に規定する要介護等認定を受けていた被相続人その他これに類する被相続人が、①老人福祉法に規定する認知症対応型老人共同生活援助事業が行われる住居、養護老人ホーム、特別養護老人ホーム、軽費老人ホーム又は有料老人ホーム、②介護保険法に規定する介護老人保健施設又は介護医療院、③高齢者の居住の安定確保に関する法律に規定するサービス付き高齢者向け住宅(①の有料老人ホームを除きます。)に入居又は入所をしていたこと。
(2) 障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律に規定する障害支援区分の認定を受けていた被相続人が、同法に規定する障害者支援施設(施設入所支援が行われるものに限ります。)又は共同生活援助を行う住居に入所又は入居をしていたこと。
※ 上記(1)又は(2)の住居又は施設を、以下単に「老人ホーム等」といいます。

いいえ

はい

5 被相続人は、老人ホーム等に入所する直前まで、売却した家屋の全てを住まいとして利用していましたか?

いいえ

※1 店舗(事務所)や貸駐車場など、被相続人の住まいとして利用していない部分があった場合や、住まい用の離れや倉庫があった場合は、職員にお尋ねください。

※2 売却した家屋を被相続人が居住の用に供しなくなった時から相続開始の直前まで、引き続きその家屋を被相続人の物品の保管その他の用に利用している必要があります。

はい

6 売却先(買主)は第三者ですか?

いいえ

※ 配偶者、親族、同族会社など特別の関係にある方(会社)に売却された場合は職員にお尋ねください。

はい

7 あなたが売却した家屋は、昭和56年5月31日以前に建築されたものでしょうか?

いいえ

はい

裏面に続きます。

特例の適用を受けることはできません。

チェックシートの解説(措法35条3項) (2/5)

【店舗や事務所など、被相続人の住まいとして利用していない部分があった場合】

店舗併用住宅の場合は、被相続人居住用家屋の譲渡の対価の額に、相続開始直前における被相続人居住用家屋の床面積のうちに、その相続開始直前における被相続人の居住の用に供されていた部分の床面積の占める割合を乗じて計算した金額に相当する部分とされている(措令23③、措通35-15、31の3-7)。

店舗併用住宅の敷地等については、被相続人居住用家屋の敷地等の譲渡の対価の額に、相続開始直前における被相続人居住用家屋の敷地等の面積(敷地にあってはその敷地の面積をいい、借地権等の権利にあってはその敷地の面積をいう。)のうちにその相続開始直前における被相続人の居住の用に供されていた部分の面積に占める割合を乗じて計算した金額に相当する部分とされている(措令23④)。

※ ただし、相続開始後も、被相続人の住まいとして利用していない部分について、引き続き相続人等が店舗や貸駐車場等に利用していた場合は、被相続人居住用家屋の全部について特例の適用を受けることができないこととなる(措法35③一イ)。

【住まい用の離れや倉庫があった場合】

被相続人の居住の用に供されていた家屋が複数の建築物からなる場合は、そのうち被相続人が主として居住の用に供していたと認められる一の建築物のみ(被相続人居住用家屋)がこの特例の適用対象となる。例えば、被相続人が主として居住していた母屋とは別棟の離れや倉庫、蔵、車庫などを一体として居住の用に供していたとしても、その母屋部分のみがこの特例の適用対象になる(措令23⑧、措通35-10、31の3-2)。

その敷地についても、この特例の対象とされるのは、その敷地である一団の土地の上に複数の建築物がある場合には、上記の例でいうと、その土地のうち、その土地の面積に、主として居住の用に供していた母屋と母屋以外の離れなどの床面積の合計のうちに、その母屋の床面積の占める割合を乗じて計算した面積に係る土地の部分に限るもの(被相続人居住用家屋の敷地等)とされている(措令23⑨)。

算式

$$\frac{\text{一団の土地の面積(A)}}{\text{一団の土地の面積(A)}} \times \frac{\text{被相続人居住用家屋の床面積}}{\text{一団の土地上の建築物の床面積の合計}} \times \frac{\text{譲渡資産の面積}}{A}$$

被相続人の自宅(空き家)を相続し売却した場合の3,000万円の特別控除の特例(措法35条3項)チェックシート
 ②亡くなる直前まで老人ホーム等(下記4※参照)に入所していた場合

氏 名

◇ 各質問に対して「はい」、「いいえ」を○で囲みながらお進みください。

1 あなた(売却された方)は、売却した家屋とその敷地について所在地の市区町村から「被相続人居住用家屋等確認書」の交付を受けていますか?

いいえ

はい

2 被相続人が亡くなったのは、令和3年1月2日以後ですか?

いいえ

はい

3 あなたが売却した家屋とその敷地は、その被相続人から相続又は遺贈により取得したものでしょうか?

いいえ

※1 家屋のみ取得又は家屋の敷地のみ取得した場合は、特例の対象とはなりません。
 ※2 区分所有建物(マンション等)は特例の対象とはなりません。

はい

4 売却した不動産には、特定事由により、被相続人が自宅に住まなくなる直前まで、1人で住んでいましたか?

「特定事由」とは、次に掲げる事由をいいます。

- (1) 介護保険法に規定する要介護等認定を受けていた被相続人その他これに類する被相続人が、①老人福祉法に規定する認知症対応型老人共同生活援助事業が行われる住居、養護老人ホーム、特別養護老人ホーム、軽費老人ホーム又は有料老人ホーム、②介護保険法に規定する介護老人保健施設又は介護医療院、③高齢者の居住の安定確保に関する法律に規定するサービス付き高齢者向け住宅(①の有料老人ホームを除きます。)に入居又は入所をしていたこと。
 (2) 障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律に規定する障害支援区分の認定を受けていた被相続人が、同法に規定する障害者支援施設(施設入所支援が行われるものに限ります。)又は共同生活援助を行う住居に入所又は入居をしていたこと。
 ※ 上記(1)又は(2)の住居又は施設を、以下単に「老人ホーム等」といいます。

いいえ

はい

5 被相続人は、老人ホーム等に入所する直前まで、売却した家屋の全てを住まいとして利用していましたか?

いいえ

※1 店舗(事務所)や貸駐車場など、被相続人の住まいとして利用していない部分があった場合や、住まい用の離れや倉庫があった場合は、職員にお尋ねください。
 ※2 売却した家屋を被相続人が居住の用に供しなくなった時から相続開始の直前まで、引き続きその家屋を被相続人の物品の保管その他の用に利用している必要があります。

はい

6 売却先(買主)は第三者ですか?

いいえ

※ 配偶者、親族、同族会社など特別の関係にある方(会社)に売却された場合は職員にお尋ねください。

はい

7 あなたが売却した家屋は、昭和56年5月31日以前に建築されたものですか?

いいえ

はい

裏面に続きます。

特例の適用を受けることはできません。

チェックシートの解説(措法35条3項) (3/5)

【特別の関係】

譲渡資産の譲受人が、次の「特別の関係がある者」のいずれかに該当するときは、この特例の適用は受けられない(措令23②、20の3①、法令4②③)。

特別の関係がある者

- イ 譲渡者の配偶者及び直系血族(祖父母、父母、子、孫など)
 ロ 譲渡者と生計を一にしている親族
 ハ 居住用家屋の譲受け後、その譲り受けた家屋に譲渡者と同居する親族
 ニ 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
 ホ 譲渡者から受ける金銭その他の財産によっ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
 ヘ 譲渡者、譲渡者のイ、ロ及びハに該当する親族、譲渡者の使用人及び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並びにニ及びホに該当する者(以下、これらを「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次の要件に該当することとなる法人
 A 同族関係者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株式等の総数若しくは総額又は一定の議決権の総数の50%超である法人
 B 同族関係者及びA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%超である法人
 C 同族関係者及びA・B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%超である法人

表面からの続き

8 あなたが売却した家屋は、「耐震基準適合証明書」又は「建設住宅性能評価書」で、家屋の譲渡の日前2年以内に耐震等級（構造躯体）に係る評価が等級1（耐震基準適合）、2若しくは3と証明又は評価されたものですか？又は、令和7年2月15日までに、耐震基準を満たすための工事が行われ、その工事は完了していますか？

※ 耐震基準を満たすための工事の完了の日から確定申告書の提出の日までの間に、「耐震基準適合証明書」又は「建設住宅性能評価書」で、耐震等級（構造躯体）に係る評価が等級1（耐震基準適合）、2若しくは3と証明又は評価された場合に限りす。（家屋が取り壊された場合を除きます。）

いいえ

9 あなたは、売却した家屋の全部を取り壊し、その敷地のみを売却しましたか？又は、令和7年2月15日までに、あなたが売却した家屋は、取り壊されましたか？

はい

10 売却金額は1億円以下ですか？

- ※1 売却金額には固定資産税の精算金等が含まれます。
- ※2 店舗（事務所）や貸駐車場など、被相続人の住まいとして利用していない部分があった場合や、住まい用の離れや倉庫があった場合は、職員にお尋ねください。
- ※3 売却した家屋とその敷地と、その相続開始の直前において一体としてその被相続人の居住の用に供されていた家屋とその敷地がある場合には、職員にお尋ねください。
- ※4 売却した家屋とその敷地が共有であった場合は、職員にお尋ねください。

はい

特例の適用を受けることができます。

- ※1 譲渡所得金額が3,000万円に満たない場合の特例控除額は、その譲渡所得金額が限度となります。
- ※2 自宅を売却した場合の3,000万円の特例控除（措法35条1項）との重複適用をする場合は、特別控除の限度額は合計で3,000万円となります。
- ※3 売却した家屋とその敷地を取得した相続人の数が3人以上である場合は、特別控除の限度額は一人当たり2,000万円となります。
- ※4 この特例の適用を受ける場合は、原則、相続財産に係る譲渡所得の課税の特例（措法39条）は受けられません。また、他の特例を受ける場合には、職員にお尋ねください。

特例の適用を受けるための添付書類

このチェックシートと次の書類を確定申告書に添付して提出してください。

添付書類	チェック
1 譲渡所得の内訳書（確定申告書付表計算明細書）【土地・建物用】（又は土地等譲渡所得事前整理票）及び譲渡所得の内訳書の5面	<input type="checkbox"/>
2 家屋及びその敷地の登記事項証明書（又は不動産番号を記載した書類）等 ※ 家屋を取り壊して敷地のみを売却した場合及び売却後に家屋が取り壊された場合も必要です。	<input type="checkbox"/>
3 売買契約書の写し等（所定の収入印紙の貼付・消印が必要です。）	<input type="checkbox"/>
4 被相続人居住用家屋等確認書（家屋の所在する市区町村で交付を受けます。）	<input type="checkbox"/>
5 家屋を取り壊さずに売却された方（売却後に家屋が取り壊された場合を除きます。） 耐震基準適合証明書又は建設住宅性能評価書の写し ※ 家屋の譲渡の日前2年以内若しくは確定申告書の提出の日までに、耐震等級（構造躯体）に係る評価が等級1（耐震基準適合）、2若しくは3と証明又は評価されたものに限りす。	<input type="checkbox"/>

特例の適用を受けることはできません。

チェックシートの解説（措法35条3項）（4/5）

【対象譲渡の対価の額が1億円を超えないこと（措法35③）】

- 店舗や事務所など、被相続人の住まいとして利用していない部分があった場合
譲渡資産が店舗併用住宅であった場合には、この特例の控除対象になる「対象譲渡の対価の額」は、居住用部分に相当する対価の額に相当する対価の額で判定する。
※ ただし、非居住用部分の譲渡対価の額は、次の適用前譲渡（又は適用後譲渡）の対価の額の対象となる。
- 売却した不動産が共有であった場合
譲渡資産が共有であった場合には、この特例の控除対象になる「対象譲渡の対価の額」は、共有持分に相当する対価の額で判定する。
※ ただし、共有者の譲渡対価の額は、次の適用前譲渡（又は適用後譲渡）の対価の額の対象となる。

【対象譲渡の対価の額と「適用前譲渡」及び「適用後譲渡」の対価の額の合計が1億円を超えないこと（措法35⑤⑥）】

- ・ 被相続人居住用家屋又はその敷地等を相続等した他の相続人が一定期間内に譲渡した対価の額も含めてこの1億円の対価の額で判定する。
- ・ 被相続人居住用家屋又はその敷地等を共有で相続した場合には、共有者がその持分を譲渡した場合には、その共有持分の対価の額も適用前譲渡（又は適用後譲渡）の対価の額になる。
- ・ 店舗併用住宅を譲渡した場合のように非居住用部分を譲渡したときには、その非居住用部分の対価の額も含めてこの1億円の対価の額を判定する。
- ・ 被相続人居住用家屋又はその敷地等を相続等により取得した相続人が、相続開始直前において固有で所有していた部分を譲渡した場合の対価の額も含めて1億円の対価の額を判定する。

適用前譲渡	相続の時からこの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12月31日までの間にされた「対象譲渡資産一体家屋等」の譲渡
適用後譲渡	この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日から当該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日までの間にされた「対象譲渡資産一体家屋等」の譲渡

※ 「対象譲渡資産一体家屋等」とは、対象譲渡をした資産とその相続開始の直前において一体としてその被相続人の居住の用に供されていた家屋（その相続の時にその家屋につき行われた増築、改築（その家屋の全部の取壊し又は除却をした後にするもの及びその全部が滅失をした後にするものを除く）、修繕又は模様替えに係る部分を含む。）で被相続人居住用家屋に該当するもの又はその家屋の敷地で被相続人居住用家屋の敷地等に該当するものをいう。



表面からの続き

8 あなたが売却した家屋は、「耐震基準適合証明書」又は「建設住宅性能評価書」で、家屋の譲渡の日前2年以内に耐震等級（構造躯体）に係る評価が等級1（耐震基準適合）、2若しくは3と証明又は評価されたものですか？又は、令和7年2月15日までに、耐震基準を満たすための工事が行われ、その工事は完了していますか？

※ 耐震基準を満たすための工事の完了の日から確定申告書の提出の日までの間に、「耐震基準適合証明書」又は「建設住宅性能評価書」で、耐震等級（構造躯体）に係る評価が等級1（耐震基準適合）、2若しくは3と証明又は評価された場合に限ります。（家屋が取り壊された場合を除きます。）

いいえ

はい

9 あなたは、売却した家屋の全部を取り壊し、その敷地のみを売却しましたか？又は、令和7年2月15日までに、あなたが売却した家屋は、取り壊されましたか？

はい

10 売却金額は1億円以下ですか？

- ※1 売却金額には固定資産税の精算金等が含まれます。
- ※2 店舗（事務所）や貸駐車場など、被相続人の住まいとして利用していない部分があった場合や、住まい用の離れや倉庫があった場合は、職員にお尋ねください。
- ※3 売却した家屋とその敷地と、その相続開始の直前において一体としてその被相続人の居住の用に供されていた家屋とその敷地がある場合には、職員にお尋ねください。
- ※4 売却した家屋とその敷地が共有であった場合は、職員にお尋ねください。

はい

特例の適用を受けることができます。

- ※1 譲渡所得金額が3,000万円に満たない場合の特別控除額は、その譲渡所得金額が限度となります。
- ※2 自宅を売却した場合の3,000万円の特別控除（措法35条1項）との重複適用をする場合は、特別控除の限度額は合計で3,000万円となります。
- ※3 売却した家屋とその敷地を取得した相続人の数が3人以上である場合は、特別控除の限度額は一人当たり2,000万円となります。
- ※4 この特例の適用を受ける場合は、原則、相続財産に係る譲渡所得の課税の特例（措法39条）は受けられません。また、他の特例を受ける場合には、職員にお尋ねください。

特例の適用を受けるための添付書類

このチェックシートと次の書類を確定申告書に添付して提出してください。

	添付書類	チェック
1	譲渡所得の内訳書（確定申告書付表兼計算明細書）【土地・建物用】（又は土地等譲渡所得事前整理票）及び譲渡所得の内訳書の5面	<input type="checkbox"/>
2	家屋及びその敷地の登記事項証明書（又は不動産番号を記載した書類）等 ※ 家屋を取り壊して敷地のみを売却した場合及び売却後に家屋が取り壊された場合も必要です。	<input type="checkbox"/>
3	売買契約書の写し等（所定の収入印紙の貼付・消印が必要です。）	<input type="checkbox"/>
4	被相続人居住用家屋等確認書（家屋の所在する市区町村で交付を受けます。）	<input type="checkbox"/>
5	家屋を取り壊さずに売却された方（売却後に家屋が取り壊された場合を除きます。） 耐震基準適合証明書又は建設住宅性能評価書の写し ※ 家屋の譲渡の日前2年以内に若しくは確定申告書の提出の日までに、耐震等級（構造躯体）に係る評価が等級1（耐震基準適合）、2若しくは3と証明又は評価されたものに限りま	<input type="checkbox"/>

特例の適用を受けることはできません。

チェックシートの解説（措法35条3項）（5/5）

【その資産の譲渡につきこの特例の適用を受ける場合の重複排除規定がある特例】

- ・ 土地や建物などを交換した場合の特例（所法58）
- ・ 優良住宅地の造成等のために土地等を譲渡した場合の軽減税率の特例（措法31の2）
- ・ 収用等に伴い代替資産を取得した場合の特例等
（措法33、33の2、33の3、33の4、34の2）
- ・ 平成21年から平成22年までに取得した土地等を譲渡した場合の1,000万円控除の特例（措法35の2）
- ・ 低未利用土地等を売却した場合の100万円の特別控除の特例（措法35の3）
- ・ 事業用資産の買換えの特例（措法37、37の4、37の5、37の6、37の8）
- ・ 相続財産に係る譲渡所得の課税の特例（措法39）※
- ※ 店舗併用住宅のように非居住用部分も含めて譲渡した場合などは、この特例の適用対象外の部分については、被相続人居住用家屋又はその敷地等についてこの特例の適用を受けた場合であっても、「相続財産に係る譲渡所得の課税の特例」の適用を受けることができる（措通35-8）。

収用等の場合の5,000万円の特別控除の特例（措法33条の4）チェックシート

氏 名

◇ 各質問に対して「はい」、「いいえ」を○で囲みながらお進みください。

1 あなた（売却された方）は公共事業の施行者から次の証明書の全ての交付を受けていますか？

- ☐ 収用等証明書
☐ 公共事業用資産の買取り等の申出証明書
☐ 公共事業用資産の買取り等の証明書

※ 特例の適用を受けるためには、これらを申告書に添付する必要があります。

はい

2 あなたは、公共事業の施行者から、最初に関取等申出を受けた日から6か月以内に売却されましたか？

※ 1 買取り等の申出を受けた日は、「公共事業用資産の買取り等の申出証明書」で確認します。
 ※ 2 買取り等をされた日は、「公共事業用資産の買取り等の証明書」で確認します。

はい

3 あなたは、最初に関取等申出を受けた方ですか？

※ 最初に申出を受けたのがあなた以外の方である場合は、職員にお尋ねください。

はい

4 以前に、今回と同じ公共事業のために資産を売却していませんか？
 （今回が初めて ⇒ 「はい」、売却した ⇒ 職員に確認後、進んでください。）

はい

5 令和6年分の所得税の申告で、次の特例を適用しませんか？

- ☐ 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条）
☐ 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条の2）
 ※ 5,000万円の特別控除（措法33条の4）とこれらの特例は同時に適用できません。

はい

特例の適用を受けることができます。

裏面に特例の適用に当たって必要な添付書類及び注意点を掲載していますのでご覧ください。

特例の適用を受けることはできません。

チェックシートの解説（措法33条の4）（1/2）

【最初に関取申出を受けた者以外の譲渡】

買取り等の申出を受けた者以外が譲渡した場合には特例の適用はない。ただし、被相続人が最初に関取等申出を受け、相続又は遺贈により取得した資産が収用等された場合は、5,000万円控除が適用される（措法33の4③三、措通33の4-6）。

【同一事業による収用の譲渡】

同一事業により資産が二以上の年にわたって買取りされた場合には、5,000万円控除の特例は、最初の年に譲渡された資産についてのみ適用され、2年目以後に譲渡された資産については適用されない（措法33の4③二、措通33の4-4）。

（参考）買取り等の証明書を確認する場合の留意点

公共事業用資産の買取り等の証明書

譲渡者等	住所（居所） 又は所在地 氏名又は 名称	場所 市堺区南瓦町2-29 法人 個人 神戸 たいけん
資産の所在地	資産の種類	数量
京都市下京区大津町8	土地	200 m ²
買取り等の区分	買取り等の年月日	買取り等の金額
買取	R●・7・10	86,000,000 円
(摘要) 建物移転補償金34,000,000円 収住居補償金8,000,000円 収益補償金5,700,000円 助産移転補償金4,100,000円 移転雑費270,000円 建物移転補償金（事業施行地外）5,100,000円		
事業名	買取り等の申出年月日	
国道1号線道路改修事業	R●・5・17 (・・・)	
公共事業	事業場の所在地	大阪市中央区大手前1丁目5-63
施行者	事業場の名称	国土交通省近畿地方整備局東河川国道事務所長 印

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

「対価補償金」で
あり、特例適用可

6か月以内か？

取り壊した場合は
分離譲渡所得で特
例可

一時所得へ計上

事業施行地外の場合は、特例不可

原則、事業所得へ
計上

特例の適用を受けるための添付書類

このチェックシートと次の書類を確定申告書に添付して提出してください。

	添 付 書 類	チェック
1	譲渡所得の内訳書（確定申告書付表兼計算明細書）【土地・建物用】 （又は土地等譲渡所得事前整理票）	<input type="checkbox"/>
2	収用等証明書	<input type="checkbox"/>
3	公共事業用資産の買取り等の申出証明書	<input type="checkbox"/>
4	公共事業用資産の買取り等の証明書	<input type="checkbox"/>

特例の適用を受けられる方は次の点に注意してください。

- 公共事業の施行者から受け取った補償金などのうち、この5,000万円の特別控除の特例の対象となるのは、原則として、「対価補償金」に限られ、
移転補償金（動産移転料や移転雑費など）は「一時所得」として、収益補償金や経費補償金は「事業所得」等として課税の対象となります。
補償金の所得区分が分からない場合は、職員にお尋ねください。
- 5,000万円の特別控除の特例を適用した場合には、土地について譲渡所得の金額が算出されたとしても、優良住宅地等の軽減税率の特例（措法31条の2）の適用を受けることができません。
ただし、買い取り等をされた資産が自宅で、一定の要件を満たす場合は、軽減税率の特例（措法31条の3）の適用を受けることができます。
- 配偶者特別控除などの所得控除が適用される合計所得金額の判定は、5,000万円の特別控除前の譲渡益の金額で判定します。

チェックシートの解説（措法33条の4）（2/2）

【対価補償金とは】

収用の目的となった資産そのものに対する補償をいう（措通33-8、33-9）。
例えば、土地が道路用地として収用により買い取られ、それに伴う建物の移転補償金がある場合、土地が対価補償金、建物は移転補償金となる。ただし、建物を取り壊した場合は、対価補償金として取り扱うことができる（措通33-14）。

【土地の取得又は使用により生ずる補償の所得区分（主なもの）】

補償金の名称	所得区分	課税上の区分	摘 要
建物等移転費用補償金	一時所得	移転補償金	曳家又は移築した場合
	分離譲渡所得	対価補償金	建物・工作物を取り壊した場合（措通33-14） 事業施行地外にある建物等の移転補償金は特例の対象外
動産移転費用補償金	一時所得	移転補償金	引っ越し、家財道具等運搬費用
仮住居費用補償金	一時所得	移転補償金	仮住居の賃借に要する費用、仮住居の賃借料の費用
借家人補償金	総合譲渡所得	対価補償金	借家人補償金（措通33-30）
立木移転費用補償金	一時所得	移転補償金	移植、運搬、植付け費用
	総合譲渡所得	対価補償金	伐採した場合
立木伐採補償金（収益補償金）	山林所得	対価補償金	保有期間が5年超の山林の場合（伐期末到達立木の伐採）
	総合譲渡所得	対価補償金	庭木など山林に該当しない場合
	事業又は雑所得	収益補償金	保有期間5年以下の山林の場合 棚卸資産等である立木の場合
営業休止補償金又は 家賃減収補償金（収益補償金又は 経費補償金）	事業又は不動産所得	収益補償金 経費補償金	休業期間中の所得減の補償金 店舗等移転による商品等の減損の補償金 仮営業所の設置費用等の補償金
	総合譲渡所得	対価補償金	事業の廃止をし、かつ、その機械装置等を他に転用できない場合の売却損の補償金（措通33-13）
残地補償金（収益補償金）	分離譲渡所得	対価補償金	残地補償金で措通33-16の適用を受ける場合に特例可（受けない場合は一般譲渡）
移転雑費（その他の補償金）	一時所得（※）	移転補償金	① 移転先又は代替地等の選定に要する費用（交通費・賃貸に必要な仲介手数料） ② 法令上の手続きに要する費用（移転に伴う官公署に対する手数料・登記費用） ③ 転居通知費、移転旅費（引越しいきさつのための物品購入費・建築祝いのための費用）

※ 移転補償金（一時所得）から差し引く額（所法44）

移転補償金をその交付の目的に従って資産の移転、移築等の費用として支出した金額は、一時所得の総収入金額に算入しない。

土地や建物などを交換した場合の特例（所法58条）チェックシート

氏 名

- ◇ 各質問に対して「はい」、「いいえ」を○で囲みながらお進みください。
 ◇ あなた（交換された方）が相手方に引き渡した資産を「旧所有資産」、あなたが相手方から引渡しを受けた資産を「新所有資産」とそれぞれ表示しています。

1 旧所有資産及び新所有資産は、いずれも土地や建物などの固定資産ですか？

※ あなたや交換の相手方が不動産業者等である場合、販売目的で所有していた土地や建物などは特例の対象となりませんのでご注意ください。

はい

2 あなたは、旧所有資産を1年以上所有していましたか？

※ あなたが旧所有資産を相続、遺贈又は贈与により取得している場合は、前所有者が取得した日から所有期間を計算します。

はい

3 相手方は、新所有資産を1年以上所有していましたか？

※ 相手方が交換目的のために取得したものは、交換の対象となりません。

はい

4 旧所有資産及び新所有資産は、いずれも同じ種類の資産ですか？

《例》〔旧所有資産〕 〔新所有資産〕
 土地（借地権） ↔ 土地（借地権）
 借地権（底地） ↔ 借地権（底地）
 耕作権（底地） ↔ 耕作権（底地）
 建 物 建 物

※ 耕作権については、農地法上の許可を得たものに限りします。

はい

裏面に続きます。

特例の適用を受けることはできません。

チェックシートの解説（所法58条）（1/2）

チェック項目：対象となる資産について

【固定資産について】

不動産業者などが棚卸資産として所有している資産との交換は、所法58条に規定する固定資産の交換には当たらず、特例の対象とならないため、交換により取得した資産の時価で譲渡があったものとして譲渡所得の申告が必要になる（所法2①十八、36①②、58①、所令5）。

チェック項目：1年以上所有について

【所有期間の判定について】

- ・ 贈与、相続又は遺贈等により取得した資産の所有期間は、贈与者又は被相続人が、その資産を取得した日から交換の日までの期間により判定する。
- ・ 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）の適用を受けて取得した代替資産の所有期間は、収用等により譲渡した資産を取得した日から交換の日までの期間で判定する（所通58-1の2（1））。
- ・ 固定資産の交換の特例の適用を受けて取得した交換取得資産の所有期間は、交換取得資産の実際の取得日を基礎として判断する（所通58-1の2（2））。

チェック項目：交換の対象となる土地等について

【土地等について】

所法58条に規定する土地には、建物又は構築物の所有を目的とする地上権、賃借権、農地法に規定している耕作権が含まれる。したがって、農地と耕作権を交換した場合には同種の資産を交換したことになり、特例を受けることができる（所法58①一）。

【交換の対象となる耕作権の範囲】

所法58条第1項に規定する「農地法第2条第1項（定義）に規定する農地の上に存する耕作に関する権利」とは、耕作を目的とする地上権、永小作権又は賃借権で、これらの権利の移転、これらの権利に係る契約を解除する場合には農地法第3条第1項、第5条第1項又は第18条第1項の規定があるものをいうのであるから留意する。

（注） したがって、これらの条の規定の適用がないいわゆる事実上の権利は含まれないことに留意する（所通58-2の2）。

【借地権と底地の交換のイメージ】



借地権者甲が借地権の一部（借地権A）を地主乙に交換譲渡し、地主乙は、借地権者甲に底地の一部（底地B）を交換譲渡したとする。

この場合は、資産の種類と用途が同一のものということができる。

表面からの続き

5 交換後、あなたは新所有資産を旧所有資産の交換直前の用途と同じ用途に供しましたか？

《例》

区分	旧所有資産	新所有資産	区分	旧所有資産	新所有資産
土地	宅 地	宅 地	建物	居 住 の 用	居 住 の 用
	田 畑	田 畑		店舗(事務所)の用	店舗(事務所)の用
	山 林	山 林		工 場 の 用	工 場 の 用
				倉 庫 の 用	倉 庫 の 用

いいえ

特例の適用を受けることはできません。

はい

6 旧所有資産の時価と新所有資産の時価の差額が、これらの時価のうち高い金額の20%以下ですか？

※ 交換差金の授受がある場合や、複数の固定資産、例えば「土地及び建物」と「土地及び建物」を交換した場合などは職員にお尋ねください。

いいえ

はい

特例の適用を受けることができます。

特例の適用を受けるための添付書類

このチェックシートと「譲渡所得の内訳書（確定申告書付表兼計算明細書）【土地・建物用】」を確定申告書に添付して提出してください。

チェックシートの解説（所法58条）（2/2）

【交換差額を精算している（交換差金を受領している）場合】

受領した交換差金は、交換譲渡資産と交換取得資産いずれか高い方の価額の20%に相当する金額以下か？

いいえ

特例の適用はできません。
※ 交換取得資産の時価で譲渡所得の計算をする。

はい

【交換譲渡資産の価額の100分の20以下の交換差金を受けた場合の譲渡所得の計算】

交換譲渡資産の時価額 - 交換取得資産の時価額 = 交換差金等の金額

交換差金等の金額 - 必要経費 = 譲渡所得の金額

$$\frac{\text{交換譲渡資産の取得費} + \text{譲渡費用}}{\text{交換取得資産の時価} + \text{交換差金等の金額}} \times \text{交換差金等の金額}$$

【交換差額を精算していない（「土地及び建物」と「土地及び建物」を交換）場合】

【交換差金に該当するケース】

(交換譲渡資産)	(交換取得資産)	(交換差金)
<div>1,000万円</div> <div>1,200万円</div>	<div>1,200万円</div> <div>1,000万円</div>	<div>(A)</div> <div>(B)</div>
土地・建物合計 2,200万円	土地・建物合計 2,200万円	建物 200万円 < 1,200万円×20%=240万円 土地 200万円 < 1,200万円×20%=240万円 ※ 交換差金は、交換取得資産の時価と交換譲渡資産の時価との差額(A)と、交換譲渡資産と交換取得資産いずれか高い方の価額の20%に相当する金額(B)を比較する。

答 交換の特例の適用を受けることができる。

土地の交換譲渡によって取得した200万円の交換差金の部分については、譲渡所得が課税される。

【交換差金に該当しないケース】

(交換譲渡資産)	(交換取得資産)	(交換差金)
<div>1,500万円</div> <div>1,000万円</div>	<div>1,000万円</div> <div>1,500万円</div>	<div>(A)</div> <div>(B)</div>
土地・建物合計 2,500万円	土地・建物合計 2,500万円	建物 500万円 > 1,500万円×20%=300万円 土地 500万円 > 1,500万円×20%=300万円

答 交換の特例の適用を受けることはできない。

交換取得資産の時価で譲渡所得の計算をすることになる。

平成21年から平成22年までに取得した土地等を売却した場合の1,000万円の特別控除の特例（措法35条の2）チェックシート

氏 名

◇ 各質問に対して「はい」、「いいえ」を○で囲みながらお進みください。

1 売却した資産は、国内にある土地又は土地の上に存する権利（以下「土地等」といいます。）ですか？

いいえ

はい

2 売却した土地等は、平成21年1月1日から平成22年12月31日までの間に取得したものでしょうか？

いいえ

はい

3 売却した土地等は相続、遺贈、贈与、交換、代物弁済及び所有権移転外リース取引により取得したものではありませんか？
また、配偶者・直系血族・生計を一にする親族等から取得したものではありませんか？

いいえ

はい

4 令和6年分の所得税の申告で、他の譲渡所得の特例の適用を受けませんか？
(受けない ⇒ 「はい」、受ける ⇒ 職員に確認後、進んでください。)

いいえ

はい

特例の適用を受けることができます。

- ※1 本特例の対象となる土地等の売却に係る譲渡所得金額が1,000万円に満たない場合の特別控除額は、その譲渡所得金額が限度となります。
- ※2 特別控除の対象は土地等にに限られるため、土地等と建物等を一括取得している場合には、土地等の取得価額と建物等の取得価額を区分しなければなりません。

特例の適用を受けるための添付書類

このチェックシートと次の書類を確定申告書に添付して提出してください。

添 付 書 類		チェック
1	譲渡所得の内訳書（確定申告書表兼計算明細書）【土地・建物用】 （又は土地等譲渡所得事前整理票）	<input type="checkbox"/>
2	売却した土地等に係る登記事項証明書（又は不動産番号を記載した書類）、 取得時の売買契約書の写しその他の書類で、売却した土地等が平成21年1月1日から平成22年12月31日までの間に取得されたことを明らかにする書類	<input type="checkbox"/>

特例の適用を受けることはできません。

チェックシートの解説（措法 35 条の2）（1/1）

【他の譲渡所得の特例との適用関係】

措法 35 条の2の対象となる土地等の譲渡

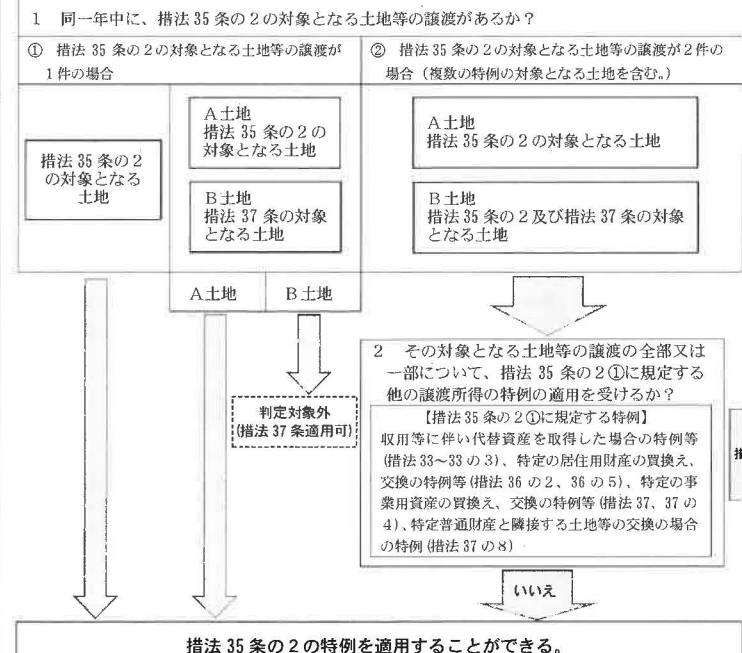
措法 35 条の2①の対象となる土地等の譲渡には、措法 35 条の2②に規定する特別控除等の適用を受けるものについては含まれないとされ、下記の特別控除等とは選択適用とされている。

例えば、令和6年中に譲渡した土地について措法 35 条の2①と措法 33 条の4の適用を受けることができる場合、納税者が措法 33 条の4の適用を受けることを選択した場合には、当該土地の譲渡については、措法 35 条の2①の対象となる譲渡には含まれないため、措法 35 条の2①の検討の対象にはならない。

【措置法 35 条の2②に規定する特例】

固定資産の交換の場合の譲渡所得の特例（所法 58）、収用交換等の場合の譲渡所得等の特別控除（措法 33 の4）、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（措法 34）、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（措法 34 の2）、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（措法 34 の3）、居住用財産の譲渡所得の特別控除（措法 35）、被相続人の居住用財産を譲渡した場合の特別控除（措法 35③）

他の譲渡所得の特例との適用関係に係るフロー



全ての土地等の譲渡について措法 35 条の2の特例は適用できない。

低未利用土地等を売却した場合の 100 万円の 特別控除の特例（措法 35 条の 3）チェックシート

氏 名

◇ 各質問に対して「はい」、「いいえ」を○で囲みながらお進みください。

1 あなた（売却された方）は、売却した土地等について所在地の市区町村から「低未利用土地等確認書」の交付を受けていますか？

※ 「低未利用土地等」とは、居住の用、事業の用その他の用途に利用されておらず、又はその利用の程度がその周辺の地域における同一の用途若しくはこれに類する用途に利用されている土地の利用の程度に比し、著しく劣っていると認められる土地又は当該低未利用土地の上に存する権利をいいます。

いいえ

はい

2 あなたが、売却したその土地等を取得したのは、平成 30 年 12 月 31 日以前ですか？

いいえ

はい

3 今回売却した土地等と一筆であった土地から分筆した土地の譲渡について、令和 4 年分及び令和 5 年分の所得税の申告でこの特例（措法 35 条の 3）の適用を受けていませんか？

いいえ

はい

4 売却先（買主）は第三者ですか？

※ 配偶者、親族、同族会社など特別の関係にある方（会社）に売却された場合は職員にお尋ねください。

いいえ

はい

5 売却金額は、その土地等の上にある建物等の対価を含めて 500 万円以下ですか？

※ 1 売却金額には固定資産税の精算金等が含まれます。
※ 2 共有の場合は所有者ごとの譲渡価格により判定します。
※ 3 売却した土地等が都市計画法第 7 条第 1 項の市街化区域等一定の区域内である場合には、800 万円以下まで要件が引き上げられます。500 万円超える場合は、職員にお尋ねください。

いいえ

はい

6 あなたが売却したその土地等は、あなたが売却した後利用されていますか？

※ 売却後の土地等が、いわゆるコインパーキングとして利用される場合は、特例の適用はできません。

いいえ

はい

7 令和 6 年分の所得税の申告で、他の譲渡所得の特例の適用を受けませんか？
（受けない ⇒ 「はい」、受ける ⇒ 職員に確認後、進んでください。）

いいえ

はい

特例の適用を受けることができます。

裏面に特例の適用に当たって必要な添付書類を掲載していますのでご覧ください。

特例の適用を受けることはできません。

チェックシートの解説（措法 35 条の 3）（1/4）

【売却した土地等の所有期間について】

措置法 35 条の 3（低未利用土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の特別控除）は、令和 2 年 7 月 1 日から令和 7 年 12 月 31 日までの間に、売却した年の 1 月 1 日において所有期間が 5 年を超える土地等の場合に限り適用することができる。

【特別の関係がある者】

譲渡資産の譲受人が、次の「特別の関係がある者」のいずれかに該当するときは、この特例の適用は受けられない（措令 23 の 3 ①、23 の 2 ①、法令 4 ②③）。

特別の関係がある者

- イ 譲渡者の配偶者及び直系血族（祖父母、父母、子、孫など）
- ロ 譲渡者の親族で譲渡者と生計を一にしているもの
- ハ 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もの
- ニ イロハ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って生計を維持しているもの及びその者の親族でその者と生計を一にしているもの
- ホ 譲渡者、譲渡者のイ及びロに該当する親族、譲渡者の使用人及びその使用人の親族でその使用人と生計を一にしているもの又は譲渡者に係るハ及びニに掲げる者を判定の基礎となる株主又は合名会社、合資会社若しくは合同会社の社員その他法人の出資者とした場合に次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会社その他の法人
 - A 同族関係者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株式等の総数若しくは総額又は一定の議決権の総数の 50% 超である法人
 - B 同族関係者及び A 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株式等の総数若しくは総額又は一定の議決権の総数の 50% 超である法人
 - C 同族関係者及び A・B 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株式等の総数若しくは総額又は一定の議決権の総数の 50% 超である法人

低未利用土地等を売却した場合の100万円の特別控除の特例（措法35条の3）チェックシート

氏 名

◇ 各質問に対して「はい」、「いいえ」を○で囲みながらお進みください。

1 あなた（売却された方）は、売却した土地等について所在地の市区町村から「低未利用土地等確認書」の交付を受けていますか？

※ 「低未利用土地等」とは、居住の用、事業の用その他の用途に利用されておらず、又はその利用の程度がその周辺の地域における同一の用途若しくはこれに類する用途に利用されている土地の利用の程度に比し、著しく劣っていると認められる土地又は当該低未利用土地の上に存する権利をいいます。

はい

2 あなたが、売却したその土地等を取得したのは、平成30年12月31日以前ですか？

はい

3 今回売却した土地等と一筆であった土地から分筆した土地の譲渡について、令和4年分及び令和5年分の所得税の申告でこの特例（措法35条の3）の適用を受けていませんか？

はい

4 売却先（買主）は第三者ですか？

※ 配偶者、親族、同族会社など特別の関係にある方（会社）に売却された場合は職員にお尋ねください。

はい

5 売却金額は、その土地等の上にある建物等の対価を含めて500万円以下ですか？

※ 1 売却金額には固定資産税の精算金等が含まれます。

※ 2 共有の場合は所有者ごとの譲渡価格により判定します。

※ 3 売却した土地等が都市計画法第7条第1項の市街化区域等一定の区域内である場合には、800万円以下まで要件が引き上げられます。500万円超える場合は、職員にお尋ねください。

はい

6 あなたが売却したその土地等は、あなたが売却した後利用がされていますか？

※ 売却後の土地等が、いわゆるコインパーキングとして利用される場合は、特例の適用はできません。

はい

7 令和6年分の所得税の申告で、他の譲渡所得の特例の適用を受けませんか？（受けない⇒「はい」、受ける⇒職員に確認後、進んでください。）

はい

特例の適用を受けることができます。

裏面に特例の適用に当たって必要な添付書類を掲載していますのでご覧ください。

特例の適用を受けることはできません。

チェックシートの解説（措法35条の3）（2/4）

【売却金額が500万円以下であることの判定について】

「譲渡の対価の額」とは、例えば譲渡の協力金、移転料のような名義のいかんを問わず、その実質において譲渡をした低未利用土地等の譲渡の対価の金額をいう（措通35の3-1）。

売買契約書に記載された売却金額のほか、固定資産税精算金などを受領している場合、「譲渡の対価の額」について留意する必要がある。

【売却金額が500万円を超える場合】

次に掲げる区域内にある低未利用土地等を売却した場合には、売却金額に係る要件は800万円以下となる。

- ① 都市計画法の市街化区域と定められた区域
- ② 都市計画法に規定する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、同法に規定する用途地域が定められている区域
- ③ 所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法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及び②の区域を除く。）

【売却後の土地の利用について】

納税者は、添付書類「低未利用土地等確認書」を市区町村長へ申請する際に、「低未利用土地等の譲渡後の利用について」を提出しているため、「低未利用土地等確認書」が市区町村長から発行されている場合、原則として、売却後、土地等の利用がされていることが確認されていることになる。

低未利用土地等を売却した場合の 100 万円の特別控除の特例（措法 35 条の 3）チェックシート

氏 名

◇ 各質問に対して「はい」、「いいえ」を○で囲みながらお進みください。

1 あなた（売却された方）は、売却した土地等について所在地の市区町村から「低未利用土地等確認書」の交付を受けていますか？

※ 「低未利用土地等」とは、居住の用、事業の用その他の用途に利用されておらず、又はその利用の程度がその周辺の地域における同一の用途若しくはこれに類する用途に利用されている土地の利用の程度に比し、著しく劣っていると認められる土地又は当該低未利用土地の上に存する権利をいいます。

はい

2 あなたが、売却したその土地等を取得したのは、平成 30 年 12 月 31 日以前ですか？

はい

3 今回売却した土地等と一筆であった土地から分筆した土地の譲渡について、令和 4 年分及び令和 5 年分の所得税の申告でこの特例（措法 35 条の 3）の適用を受けていませんか？

はい

4 売却先（買主）は第三者ですか？

※ 配偶者、親族、同族会社など特別の関係にある方（会社）に売却された場合は職員にお尋ねください。

はい

5 売却金額は、その土地等の上にある建物等の対価を含めて 500 万円以下ですか？

※ 1 売却金額には固定資産税の精算金等が含まれます。
※ 2 共有の場合は所有者ごとの譲渡価格により判定します。
※ 3 売却した土地等が都市計画法第 7 条第 1 項の市街化区域等一定の区域内である場合には、800 万円以下まで要件が引き上げられます。500 万円超える場合は、職員にお尋ねください。

はい

6 あなたが売却したその土地等は、あなたが売却した後にご利用されていますか？

※ 売却後の土地等が、いわゆるコインパーキングとして利用される場合は、特例の適用はできません。

はい

7 令和 6 年分の所得税の申告で、他の譲渡所得の特例の適用を受けませんか？（受けない ⇒ 「はい」、受ける ⇒ 職員に確認後、進んでください。）

はい

特例の適用を受けることができます。

裏面に特例の適用に当たって必要な添付書類を掲載していますのでご覧ください。

特例の適用を受けることはできません。

チェックシートの解説（措法 35 条の 3）（3/4）

【他の譲渡所得の特例との適用関係】

措法 35 条の 3 の対象となる土地等の譲渡

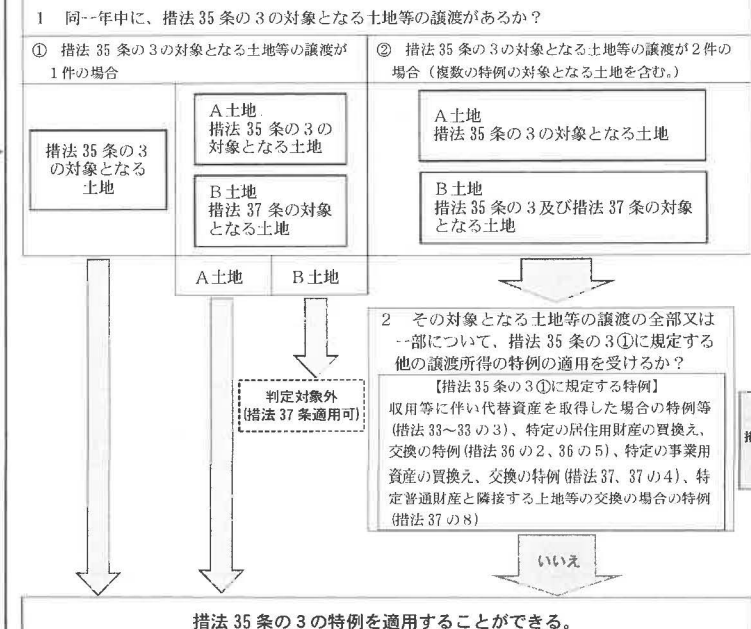
措法 35 条の 3①の対象となる土地等の譲渡には、措法 35 条の 3②三に規定する特別控除等の適用を受けるものについては含まれないとされ、下記の特別控除等とは選択適用とされている。

例えば、令和 6 年中に譲渡した土地について措法 35 条の 3①と措法 33 条の 4 の適用を受けることができる場合、納税者が措法 33 条の 4 の適用を受けることを選択した場合には、当該土地の譲渡については、措法 35 条の 3①の対象となる譲渡には含まれないため、措法 35 条の 3①の検討の対象にはならない。

【措置法 35 条の 3②三に規定する特例】

固定資産の交換の場合の譲渡所得の特例（所法 58）、収用交換等の場合の譲渡所得等の特別控除（措法 33 の 4）、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（措法 34）、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（措法 34 の 2）、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（措法 34 の 3）、居住用財産の譲渡所得の特別控除（措法 35）、被相続人の居住用財産を譲渡した場合の特別控除（措法 35③）、特定期間に取得をした土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の特別控除（措法 35 の 2）

他の譲渡所得の特例との適用関係に係るフロー



全ての土地等の譲渡について措法 35 条の 3 の特例は適用できない。

特例の適用を受けられる方は次の点に注意してください。

- 譲渡所得金額が100万円に満たない場合の特別控除の額は、その譲渡所得金額が限度となります。
- 特別控除の対象は、土地等に限られます。
- 令和6年分の所得税の申告で100万円の特別控除（措法第35条の3）の特例の適用を受けた場合には、令和7年分及び令和8年分の所得税の申告で、令和6年分で特例の適用を受ける低未利用土地等と一筆であった土地から分筆された土地又は土地の上に存する権利について、100万円の特別控除の特例の適用を受けることはできません。

特例の適用を受けるための添付書類

このチェックシートと次の書類を確定申告書に添付して提出してください。

添 付 書 類		チェック
1	譲渡所得の内訳書（確定申告書付表兼計算明細書）【土地・建物用】 （又は土地等譲渡所得事前整理票）	<input type="checkbox"/>
2	売買契約書の写し等で、売却金額（低未利用土地等の上にある建物等を含めた対価）を明らかにする書類（売買契約書には所定の収入印紙の貼付・消印が必要です。）	<input type="checkbox"/>
3	低未利用土地等確認書（不動産の所在する市区町村で確認・交付を受けてください。）	<input type="checkbox"/>

チェックシートの解説（措法 35 条の3）（4/4）

【参考】低未利用土地等確認申請書・低未利用土地確認書等確認書

点線より上部を記入の上、申請者→市区町村
市区町村による確認後、点線より下部を記入の上、市区町村→申請者→税務署

別記様式①-1

低 未 利 用 土 地 等 確 認 申 請 書

年 月 日

住所 _____
電話番号 _____
氏名 _____

下記土地又は当該土地の上に存する権利（以下「土地等」という。）は、下記譲渡日において、都市計画法（昭和43年法律第100号）第4条第2項に規定する都市計画区域内にある租税特別措置法（昭和32年法律第26号）第35条の3第1項に規定する低未利用土地等（土地基本法（平成元年法律第84号）第13条第4項に規定する低未利用土地又は当該低未利用土地の上に存する権利）に該当しますので確認願います。

土地等の所在地	
譲 渡 日	年 月 日

（注）申請者は、申請日、住所・電話番号・氏名及び下記表格内に記入して申請した土地等が所在する市区町村に提出すること。

（切り取らないでください。）

低 未 利 用 土 地 等 確 認 書

上記土地等が都市計画区域内にある低未利用土地等に該当すること、当該低未利用土地等の譲渡後の利用及び譲渡の年の1月1日において当該低未利用土地等の所有期間が5年を超えることについて確認しました。（租税特別措置法第35条の3第1項）

確認年月日	年 月 日
確認を行った市区町村長	印

上記土地等と一筆であった土地からその年の前年又は前々年に分筆された土地等の有無	有・無
上記が「有」の場合、当該分筆された土地等につき低未利用土地等確認書を今回の申請者に交付した実績の有無	有・無
上記土地等が租税特別措置法第35条の3第2項第2号イ又はロに掲げる区域内にある場合、同号イ又はロに掲げる区域のうちいずれの区域内にあるかの別	①市街化区域・②非線引用途区域 ③所有者不明土地対策計画を作成した自治体の区域（土地等） ④市街化調整区域・⑤非線引自然区域 （注）上記土地等が上記①、②及び③の区域内にない場合には、その区域のうちいずれの区域内にあるかの別

（注）申請者は記入しない。

贈与税の配偶者控除の特例チェックシート

氏 名

◇ 各質問に対して「はい」、「いいえ」を○で囲みながらお進みください。

1 贈与者（財産をあげた方）はあなたの配偶者（夫又は妻）ですか？

いいえ

はい

2 婚姻の届出をした日から贈与を受けた日までの期間は20年以上ですか？

※1 婚姻期間に1年未満の端数があるときはその端数を切り捨てます。

※2 事実上の婚姻をしていても、入籍されていない期間があるときは、その期間を除きます。

いいえ

はい

3 これまでに、この特例を受けたことがありますか？

※ 前回、この特例を受けたときの贈与者と今回の贈与者が異なる場合は「はい」へ進んでください。

いいえ

はい

4 贈与を受けた財産は不動産（土地等・建物）又は金銭ですか？

いいえ

はい

5 【不動産の贈与を受けた場合】

その不動産は国内にある不動産ですか？

【金銭の贈与を受けた場合】

その金銭を令和7年3月15日までに国内にある居住用不動産の取得に充てますか？

いいえ

はい

6 あなたはその不動産の全てを住まいとして利用しますか？

※ 店舗（事務所）や貸駐車場など、住まいとして利用しない部分がある場合は、職員にお尋ねください。

いいえ

はい

裏面に続きます。

特例の適用を受けることはできません。

チェックシートの解説（配偶者控除）（1/3）

【居住用不動産の範囲】（相基通21の6-1）

次に掲げる場合にかかる土地（土地の上に在する権利を含む）又は家屋は、居住用不動産として取り扱う。

(1) 受贈配偶者が取得した土地等又は家屋で、例えば、その取得の日の属する年の翌年3月15日現在において、店舗兼住宅及び当該店舗兼住宅の敷地の用に供されている土地等のように、その専ら居住の用に供している部分と居住の用以外の用に供されている部分がある場合における当該居住の用に供している部分の土地等及び家屋

なお、この場合において、その居住の用に供している部分の面積が、その土地等又は家屋の面積のそれぞれのおおむね10分の9以上であるときは、その土地等又は家屋の全部を居住用不動産に該当するものとして差し支えない。

(2) 受贈配偶者がその者の専ら居住の用に供する家屋の存する土地等のみを取得した場合で、当該家屋の所有者が当該受贈配偶者の配偶者又は当該受贈配偶者と同居するその者の親族であるときにおける当該土地等。

例えば、

① 居住用家屋（その所有者が夫若しくは妻又は受贈配偶者と同居するその者の親族である場合に限る。以下⑤までにおいて同じ）の敷地の全部の贈与を受けた場合

② 居住用家屋の敷地の共有持分の贈与を受けた場合

③ 居住用家屋の敷地の一部を分筆してその贈与を受けた場合

④ 夫の所有する居住用家屋の敷地として夫が借りていた土地（底地）を取得するために夫から資金の贈与を受け、その底地を取得した場合

⑤ 受贈配偶者の親族（例えば、長男）の所有する居住用家屋（受贈配偶者がその親族（長男）と同居している場合に限る。）の敷地として夫が借りていた土地（底地）を取得するために夫から資金の贈与を受け、その底地を取得した場合

⑥ 夫の所有する配偶者居住権の目的となっている家屋の敷地の用に供される土地等の贈与を受けた場合

※ ④及び⑤の場合において、妻が底地を取得した後、地代の授受が行われなときは、原則として、借地権は夫から妻に贈与されたことになる。ただし、「借地権者の地位に変更がない旨の申出書」を提出すれば、その借地権については贈与がなかったものとされる。

⑥の場合とは、例えば、夫の母が配偶者居住権を有し、夫が当該配偶者居住権の目的となっている居住用家屋（母、夫及び妻が同居）及びその敷地の用に供される土地を所有していた場合において、夫がその妻に当該敷地を贈与した場合のその土地などが想定される。

(3) 受贈配偶者が店舗兼住宅の用に供する家屋の存する土地等のみを取得した場合で、当該受贈配偶者が当該家屋のうち住宅の部分に居住し、かつ、当該家屋の所有者が当該受贈配偶者の配偶者又は当該受贈配偶者と同居するその者の親族であるときにおける当該居住の用に供している部分の土地等（上記②参照）

贈与税の配偶者控除の特例チェックシート

氏 名

◇ 各質問に対して「はい」、「いいえ」を○で囲みながらお進みください。

1 贈与者（財産をあげた方）はあなたの配偶者（夫又は妻）ですか？

いいえ

はい

2 婚姻の届出をした日から贈与を受けた日までの期間は20年以上ですか？

※1 婚姻期間に1年未満の端数があるときはその端数を切り捨てます。

※2 事実上の婚姻をしていても、入籍されていない期間があるときは、その期間を除きます。

いいえ

はい

3 これまでに、この特例を受けたことがありますか？

※ 前回、この特例を受けたときの贈与者と今回の贈与者が異なる場合は「はい」へ進んでください。

いいえ

はい

4 贈与を受けた財産は不動産（土地等・建物）又は金銭ですか？

いいえ

はい

5 【不動産の贈与を受けた場合】

その不動産は国内にある不動産ですか？

【金銭の贈与を受けた場合】

その金銭を令和7年3月15日までに国内にある居住用不動産の取得に充てますか？

いいえ

はい

6 あなたはその不動産の全てを住まいとして利用しますか？

※ 店舗（事務所）や貸駐車場など、住まいとして利用しない部分がある場合は、職員にお尋ねください。

いいえ

はい

裏面に続きます。

特例の適用を受けることはできません。

チェックシートの解説（配偶者控除）（2/3）

【店舗兼住宅等の居住用部分の判定】（相基通21の6-2）

《家屋》 当該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)	+	当該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(B)	×	$\frac{A}{A+B}$	=	当該家屋の床面積
《土地等》 当該土地等のうちその居住の用に専ら供している部分の面積	+	当該土地等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面積	×	$\frac{A}{A+B}$	=	当該家屋の面積のうち《家屋》の算式により計算した面積

【店舗兼住宅等の持分の贈与があった場合の居住用部分の判定】

配偶者から店舗兼住宅等の持分の贈与を受けた場合には、前述【店舗兼住宅等の居住用部分の判定】により求めた当該店舗兼住宅等の居住の用に供している部分の割合にその贈与を受けた持分の割合を乗じて計算した部分を居住用不動産に該当するものとする。

ただし、その贈与を受けた持分の割合が、【店舗兼住宅等の居住用部分の判定】により求めた店舗兼住宅等の居住の用に供している部分の割合以下である場合において、その贈与を受けた持分の割合に対応する当該店舗兼住宅等の部分を居住用不動産に該当するものとして申告があったときは、この部分について配偶者控除の特例の適用を認めるものとする。

また、贈与を受けた持分の割合が、【店舗兼住宅等の居住用部分の判定】により求めた店舗兼住宅等の居住の用に供している部分の割合を超える場合における居住の用に供している部分についても同様の取扱いとする（相基通21の6-3）。

【設例】

○ 家屋 延床面積 240㎡（居住用160㎡ 事業用80㎡） 相続税評価額600万円

○ 敷地 面積 200㎡ 相続税評価額3,000万円

⇒ 家屋及びその敷地をそれぞれ $\frac{1}{2}$ の持分贈与

【原則】

家屋 $600 \text{万円} \times \frac{160 \text{㎡}}{240 \text{㎡}} \times \frac{1}{2} = 200 \text{万円}$
(居住用部分) (持分)敷地 $3,000 \text{万円} \times \frac{160 \text{㎡}}{240 \text{㎡}} \times \frac{1}{2} = 1,000 \text{万円}$
(居住用部分) (持分)

$\frac{1}{2} < \frac{2}{3}$ なので
贈与した $\frac{1}{2}$ を
居住用部分と見てOK

【通達の取扱い】

【（計算）家屋】

 $\frac{160 \text{㎡}}{240 \text{㎡}} = \frac{2}{3}$ （居住用に供している部分の割合）⇒ 配偶者控除の対象とすることができる居住用不動産の価額
 $600 \text{万円} \times \frac{1}{2} = 300 \text{万円}$

【（計算）敷地】

 $\frac{160 \text{㎡}}{240 \text{㎡}} = \frac{2}{3}$ （居住用に供している部分の割合）⇒ 配偶者控除の対象とすることができる居住用不動産の価額
 $3,000 \text{万円} \times \frac{1}{2} = 1,500 \text{万円}$

表面からの続き

7 その居住用不動産に現在居住していますか？
又は令和7年3月15日までに居住する予定ですか？

いいえ

はい

8 今後、引き続きこの居住用不動産に居住する予定ですか？

いいえ

はい

特例の適用を受けることができます。

基礎控除（110万円）のほかに、贈与された居住用不動産の価額と贈与を受けた金銭のうち居住用不動産の取得に充てた部分の金額との合計額から2,000万円を控除することができます。

※ 贈与を受けた居住用不動産等の価額の合計額が2,000万円に満たない場合であっても、同じ配偶者からの贈与について一度しか適用を受けることができません。

特例の適用を受けることはできません。

特例の適用を受けるための添付書類

このチェックシートと次の書類を確定申告書に添付して提出してください。

	添 付 書 類	チェック
1	あなた（贈与を受けた人）の戸籍の謄本又は抄本 ※ 贈与を受けた日から10日を経過した日以後に作成されたものに限りません。	<input type="checkbox"/>
2	あなた（贈与を受けた人）の戸籍の附票の写し ※ 贈与を受けた日から10日を経過した日以後に作成されたものに限りません。	<input type="checkbox"/>
3	居住用不動産の登記事項証明書（又は不動産番号を記載した書類）など、あなた（贈与を受けた人）が特例の対象となる居住用不動産を取得したことを証するもの	<input type="checkbox"/>

相続時精算課税の特例チェックシート

氏 名

◇ 各質問に対して「はい」、「いいえ」を○で囲みながらお進みください。

1 贈与者（財産をあげた方）は、令和6年1月1日において60歳以上（昭和39年1月2日以前生まれ）ですか？

いいえ

贈与を受けた財産は、住宅取得等資金（裏面参照）であり、住宅取得等資金の非課税の特例を適用してもなお、控除されない住宅取得等資金がありますか？

いいえ

はい

2 あなたは、令和6年1月1日において18歳以上（平成18年1月2日以前生まれ）ですか？

いいえ

はい

3 あなたは、贈与を受けた日現在において贈与者の「直系卑属である推定相続人」又は「孫」ですか？

いいえ

はい

相続時精算課税を選択することができます。

相続時精算課税の適用を受けるための添付書類

このチェックシートと次の書類を確定申告書及び「相続時精算課税選択届出書」に添付して提出してください。

添 付 書 類	チェック
受贈者の戸籍の謄本や受贈者の父母の戸籍の謄本（受贈者が孫の場合に限る）等で、次の内容を証する書類（贈与を受けた日以後に作成されたものに限りません）	
① 受贈者の氏名、生年月日	
② 受贈者が贈与者の直系卑属である推定相続人又は孫であること	<input type="checkbox"/>

チェックシートの解説（相続時精算課税）（1/4）

【推定相続人の判定】（相基通21の9-1）

贈与した者の推定相続人は、「直系卑属である者」とされている。

推定相続人であるかどうかの判定時期は、贈与を受けた年の1月1日又は相続時精算課税選択届出書の提出時ではなく、当該贈与の日において行う。

例えば、贈与の日において、贈与者との間で養子縁組が成立している養子は、年齢要件等の要件を満たしていれば、推定相続人と判定され相続時精算課税が選択できる。

（注）相続時精算課税に係る年齢要件の判定は、贈与があった年の1月1日現在になる。

【相続時精算課税選択届出書】

○ 特殊な場合の届出書の提出先と提出期限（相基通21の9-2）

1 贈与者が贈与をした年の中途に死亡した場合（贈与税の申告は不要である。）

(1) 受贈者に係る贈与税の申告書の提出期限（相法28条①又は同条②）以前に贈与者の死亡に係る相続税の申告期限（相法27条①又は同条②）が到来するとき

提出先：贈与者に係る相続税の納税地を所轄する税務署長

提出期限：贈与者に係る相続税の申告書の提出期限

※ 相続税の申告が必要な場合は、相続税申告書に添付して提出する。

(2) 贈与者の死亡に係る相続税の申告書の提出期限（相法27条①又は同条②）前に、受贈者に係る贈与税の申告書の提出期限が到来するとき

提出先：贈与者に係る相続税の納税地を所轄する税務署長

提出期限：受贈者に係る贈与税の申告書の提出期限（相法28条①又は同条②）

※ 贈与者の死亡前後に受贈者も死亡した場合で上記(2)のケースのときも同様

2 受贈者が相続時精算課税選択届出書の提出期限前に当該届出書を提出しないで死亡した場合（上記1の場合を除く。）

受贈者に係る贈与税の納税地を所轄する税務署長に、贈与税の申告書とともに贈与税の申告書の提出期限までに提出する。

○ 提出期限後の届出書の提出（相基通21の9-3）

受贈者が当該財産について相続時精算課税選択届出書を贈与税の提出期限までに提出しなかった場合は、相続時精算課税の適用はない（ゆうじょ規定はない。）。

住宅取得等資金の贈与を受けた場合の相続時精算課税選択の特例の要件

◎ 新築又は取得若しくは増改築共通の要件（表面の「2」、「3」の要件も満たす必要があります。）	
1 贈与を受けた年の翌年3月15日までに、住宅取得等資金の全額を充てて住宅用家屋の新築、取得又は増改築等をしていること 主 あなたの配偶者、親族など特別の関係がある人からの取得等をした場合は職員にお尋ねください。	チェック <input type="checkbox"/>
2 贈与を受けた年の翌年3月15日までにその家屋に居住すること又は同年の年末までに居住する見込みであること	チェック <input type="checkbox"/>
3 贈与を受けた時に、受贈者の住所が日本国内にあること 注 贈与を受けたときに、日本国内に住所がない方、一時居住の外国人の方は職員にお尋ねください。	チェック <input type="checkbox"/>
4 新築若しくは取得又は増改築等をした住宅用家屋が日本国内にあること	チェック <input type="checkbox"/>

◎ 家屋に関する要件（新築又は取得の場合）

1 新築又は取得した家屋の床面積が40㎡以上で、床面積の2分の1以上の部分が居住の用に供されること	チェック <input type="checkbox"/>
2 取得した家屋がいずれかに該当すること ① 建築後使用されたことのないもの ② 建築後使用されたことのあるもので、昭和57年1月1日以後に建築されたもの ③ 建築後使用されたことのあるもので、耐震基準（耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）が1、2又は3であること）に適合するものであることにつき、「耐震基準適合証明書」、「建設住宅性能評価書の写し」又は「既存住宅売買瑕疵担保責任保険契約が締結されていることを証する書類」により証明がされたもの ④ 上記①、②及び③以外のもので、耐震改修を行っていない建物を取得する場合において、一定の手続きを取得の日までにし、その後耐震改修工事を行うときは、適用対象となる場合があります。詳しくは、職員にお尋ねください。	チェック <input type="checkbox"/>

（注）「取得」の場合は贈与を受けた年の翌年3月15日までに引渡しを受けていなければ特例の適用はありません。

◎ 家屋に関する要件（増改築等の場合）

1 増改築等後の家屋の床面積が40㎡以上で、床面積の2分の1以上の部分が居住の用に供されること	チェック <input type="checkbox"/>
2 あなたの所有で、かつ、居住している家屋に対する増改築等で、「確認済証の写し」、「検査済証の写し」又は「増改築等工事証明書」により証明がされたもの	チェック <input type="checkbox"/>
3 増改築等の工事に要した費用の額が100万円以上であること。 また、その費用の2分の1以上があなたの居住の用に供する部分に要したものであること	チェック <input type="checkbox"/>

住宅取得等資金の贈与の特例を受けるための添付書類等

このチェックシートと表面の添付書類に加え、次の書類を添付して申告書及び「相続時精算課税選択届出書」を作成してください。

◎ 新築又は取得若しくは増改築共通の書類

取得等した家屋及び敷地に係る登記事項証明書（又は不動産番号を記載した書類）	チェック <input type="checkbox"/>
住宅用の家屋に係る工事の請負契約書の写しや売買契約書の写しなど、新築等に係る契約の相手方等（増改築等の場合には、更に増改築年月日、工事費用、その他明細を明らかにする必要があります。）を明らかにする書類	チェック <input type="checkbox"/>

◎ 上記「家屋に関する要件（新築又は取得の場合）の2③」に該当する場合

「耐震基準適合証明書」、「建設住宅性能評価書の写し」（※1）、又は「既存住宅売買瑕疵担保責任保険契約が締結されていることを証する書類」（※2） ※1 家屋の取得の日前2年以内に、耐震等級（構造躯体）に係る評価が等級1、2若しくは3と評価されたものに限り、 ※2 その保険契約がその家屋の取得の日前2年以内に締結されたものに限り、	チェック <input type="checkbox"/>
--	----------------------------------

◎ 増改築等の場合

①、②のいずれかの書類 ① 「確認済証の写し」、「検査済証の写し」又は「増改築等工事証明書」（増築、改築、大規模の修繕等の場合） ② 増改築等工事証明書（上記以外の場合） 注1 贈与を受けた翌年3月15日までに居住していない又は工事が完了していない場合は職員にお尋ねください。 2 住宅取得等資金の贈与の特例を受ける人が、所得税の（特定増改築等）住宅借入金等特別控除の適用を受ける場合において、家屋の新築若しくは購入対価の額又は増改築等に要した費用の額等から特例を受けた部分の金額を差し引くことになります。詳しくは職員にお尋ねください。	チェック <input type="checkbox"/>
--	----------------------------------

チェックシートの解説（相続時精算課税）（2/4）

【特別の関係がある者からの取得等】

特定受贈者の配偶者その他の特定受贈者と特別の関係がある者として次に掲げる者との請負契約その他の契約に基づき新築若しくは増改築をする場合又は次の者から取得する場合の住宅取得等資金は特例の対象から除かれている（措法70の3③五、措令40の5⑥）。

特別の関係がある者とは…

- ① 特定受贈者の配偶者及び直系血族（祖父母、父母、子、孫など）
- ② 特定受贈者の親族（配偶者及び直系血族を除く。）でその特定受贈者と生計を一にしているもの
- ③ 特定受贈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もの
- ④ ①から③に掲げる者以外の者で、特定受贈者から受ける金銭その他の財産によって生計を維持しているもの及びその者の親族でその者と生計を一にしているもの

【翌年3月15日までに新築、取得及び増改築等ができない場合】

新築及び増改築等については、贈与の年の翌年3月15日において以下の状態にある場合で、その後住宅用家屋を同日後遅滞なく受贈者の居住の用に供することが確実であると見込まれる場合には、一定の書類の添付により特例の適用が可能である（措法70の3①、措規23の6①②）。

(1) 請負契約による新築の場合

屋根を有し、土地に定着した建造物と認められる時以降（新築に準ずる場合）

(2) 増改築等の場合

増改築部分の屋根（その骨組みを含む。）を有し、既存の家屋と一体となって土地に定着した建造物として認められる時以降の状態（増改築等の完了に準ずる状態）

ただし、贈与を受けた年の翌年の12月31日までに受贈者の居住の用に供されていない場合は、特例の適用ができないため、修正申告書の提出が必要となる（措法70の3④）。

（注）分譲マンションや建売住宅の「取得」は売主から引渡しを受けたことをいうとされており、贈与の年の翌年3月15日において、その住宅用家屋が屋根を有し土地に定着した建造物と認められる時以降の状態にある場合であっても、引渡しを受けていなければ、特例の適用することはできない（措通70の3-8）。

【自己の責めに帰さない事由により翌年3月15日までに新築、取得及び増改築等ができない場合】

災害等に伴う工期の見直し、資機材等の調達が困難なことなどにより工期が延長されるなど、自己の責めに帰さない事由により贈与を受けた年の翌年の3月15日までに家屋の新築、取得及び増改築等ができなかった場合は、「災害に基因するやむを得ない事情」に該当するものとして、取得期限について1年の延長が認められる（措法70の3⑩）。

同様に自己の責めに帰さない事由により居住期限までに居住できなかった場合においても、「災害に基因するやむを得ない事情」に該当するものとして、居住期限の1年の延長が認められる（措法70の3⑩）。

住宅取得等資金の贈与を受けた場合の相続時精算課税選択の特例の要件

◎ 新築又は取得若しくは増改築共通の要件（表面の「2」、「3」の要件も満たす必要があります。）

贈与を受けた年の翌年3月15日までに、住宅取得等資金の全額を充てて住宅用家屋の新築、取得又は増改築等をしていること
注 あなたの配偶者、親族など特別の関係がある人からの取得等をした場合は職員にお尋ねください。

1 チェック ☐

2 贈与を受けた年の翌年3月15日までにその家屋に居住すること又は同年の年末までに居住する見込みであること チェック ☐

3 贈与を受けた時に、受贈者の住所が日本国内にあること
注 贈与を受けたときに、日本国内に住所がない方、一時居住の外国人の方は職員にお尋ねください。 チェック ☐

4 新築若しくは取得又は増改築等をした住宅用家屋が日本国内にあること チェック ☐

◎ 家屋に関する要件（新築又は取得の場合）

1 新築又は取得した家屋の床面積が40㎡以上で、床面積の2分の1以上の部分が居住の用に供されること チェック ☐

2 取得した家屋がいずれかに該当すること
① 建築後使用されたことのないもの
② 建築後使用されたことのあるもので、昭和57年1月1日以後に建築されたもの
③ 建築後使用されたことのあるもので、耐震基準（耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）が1、2又は3であること）に適合するものであることにつき、「耐震基準適合証明書」、「建設住宅性能評価書の写し」又は「既存住宅売買瑕疵担保責任保険契約が締結されていることを証する書類」により証明がされたもの
④ 上記①、②及び③以外のもので、耐震改修を行っていない建物を取得する場合において、一定の手続きを取得の日までにし、その後耐震改修工事を行うときは、適用対象となる場合があります。詳しくは、職員にお尋ねください。 チェック ☐

（注）取得の場合は贈与を受けた年の翌年3月15日までに引渡しを受けていなければ特例の適用はありません。

◎ 家屋に関する要件（増改築等の場合）

1 増改築等後の家屋の床面積が40㎡以上で、床面積の2分の1以上の部分が居住の用に供されること チェック ☐

2 あなたの所有で、かつ、居住している家屋に対する増改築等で、「確認済証の写し」、「検査済証の写し」又は「増改築等工事証明書」により証明されたもの チェック ☐

3 増改築等の工事に要した費用の額が100万円以上であること。また、その費用の2分の1以上があなたの居住の用に供する部分に要したものであること チェック ☐

住宅取得等資金の贈与の特例を受けるための添付書類等

このチェックシートと表面の添付書類に加え、次の書類を添付して申告書及び「相続時精算課税選択届出書」を作成してください。

◎ 新築又は取得若しくは増改築共通の書類

取得等した家屋及び敷地に係る登記事項証明書（又は不動産番号を記載した書類） チェック ☐

住宅用の家屋に係る工事の請負契約書の写しや売買契約書の写しなど、新築等に係る契約の相手方等（増改築等の場合には、更に増改築年月日、工事費用、その他明細を明らかにする必要があります。）を明らかにする書類 チェック ☐

◎ 上記「家屋に関する要件（新築又は取得の場合）の2③」に該当する場合

「耐震基準適合証明書」、「建設住宅性能評価書の写し」（※1）、又は「既存住宅売買瑕疵担保責任保険契約が締結されていることを証する書類」（※2）
※1 家屋の取得の日前2年以内に、耐震等級（構造躯体）に係る評価が等級1、2若しくは3と評価されたものに限り、
※2 その保険契約がその家屋の取得の日前2年以内に締結されたものに限り、

1 チェック ☐

◎ 増改築等の場合

①、②のいずれかの書類
① 「確認済証の写し」、「検査済証の写し」又は「増改築等工事証明書」（増築、改築、大規模の修繕等の場合） チェック ☐

② 増改築等工事証明書（上記以外の場合）
注1 贈与を受けた翌年3月15日までに居住していない又は工事が完了していない場合は職員にお尋ねください。
2 住宅取得等資金の贈与の特例の適用を受ける人が、所得税の（特定増改築等）住宅借入金等特別控除の適用を受ける場合において、家屋の新築若しくは購入対価の額又は増改築等に要した費用の額等から特例を受けた部分の金額を差し引くことになります。詳しくは職員にお尋ねください。

チェックシートの解説（相続時精算課税）（3/4）

【特例適用の対象となる受贈者】

次の図の ☐ に該当する受贈者が、特例適用の対象となる。

贈与者	受贈者	国内に住所あり 一時居住者 ※1 在留資格があり 15年以内で国内に 住所が10年以下	国内に住所なし		
			日本国籍あり 10年以内に 国内に 住所あり	日本国籍なし 10年以内に 国内に 住所なし	日本国籍 なし
国内に住所あり	外国人贈与者 ※2 在留資格あり				
	10年以内に国内に住所あり 【非居住外国人】				R4.4.1から 無制限納税義務者
国内に住所なし	非居住贈与者 ※3				
	10年以内に国内に住所なし				

※1 出入国管理及び難民認定法別表第1の上欄の在留資格を有する者で、贈与前15年以内において国内に住所を有していた期間の合計が10年以下である者

※2 在留資格を有し、国内に住所を有していた者

※3 贈与前10年以内に国内に住所を有していたことがある者で、日本国籍を有していなかった者

※4 贈与前10年以内に国内に住所を有していたことがない者

【耐震基準又は建築年基準に適合する以外の住宅用家屋の特例適用の取扱い】

贈与により住宅取得等資金の取得をした特定受贈者が、その取得をした日の属する年の翌年3月15日までにその住宅取得等資金の全額を建築後使用されたことのある住宅用家屋（耐震基準又は経過年数基準に適合する以外のものに限る。）で一定のものの取得のための対価に充てて当該耐震改修住宅用家屋の取得をした場合において、その要耐震改修住宅用家屋の取得の日（引渡しの日）までに耐震改修を行うことにつき建築物の耐震改修の促進に関する法律第17条第1項の申請等をし、かつ、取得期限までに耐震改修によりその要耐震改修住宅用家屋が耐震基準に適合することとなったことにつき証明がされたとき、その要耐震改修住宅用家屋の取得は既存住宅用家屋の取得と、その要耐震改修住宅用家屋は既存住宅用家屋とそれぞれみなして、特例の適用を受けることができる（措法70の3⑦、措法令40の5②ほか）。

○ 添付書類（次のいずれかの書類により証明されたもの）

申請書等	証明書等
① 建築物の耐震改修の計画の認定申請書	耐震基準適合証明書
② 耐震基準適合証明申請書（仮申請書）	耐震基準適合証明書
③ 建設住宅性能評価申請書（仮申請書）	建設住宅性能評価書の写し（耐震等級（構造躯体の倒壊防止）評価1、2又は3のもの）
④ 既存住宅売買瑕疵担保責任保険契約の申込書	既存住宅売買瑕疵担保責任保険契約が締結されていることを証する書類

（注）申請書等は、住宅用の家屋の取得の日までに行った申請に係るものに限る。
証明書等は、令和7年3月15日までに耐震基準に適合することとなった住宅用の家屋に係るものに限る。

住宅取得等資金の贈与を受けた場合の相続時精算課税選択の特例の要件

◎ 新築又は取得若しくは増改築共通の要件（表面の「2」、「3」の要件も満たす必要があります。）		
1	贈与を受けた年の翌年3月15日までに、住宅取得等資金の全額を充てて住宅用家屋の新築、取得又は増改築等をしていること 注 あなたの配偶者、親族など特別の関係がある人からの取得等をした場合は職員にお尋ねください。	チェック <input type="checkbox"/>
2	贈与を受けた年の翌年3月15日までにその家屋に居住すること又は同年の年末までに居住する見込みであること	チェック <input type="checkbox"/>
3	贈与を受けた時に、受贈者の住所が日本国内にあること 注 贈与を受けたときに、日本国内に住所がない方、一時居住の外国人の方は職員にお尋ねください。	チェック <input type="checkbox"/>
4	新築若しくは取得又は増改築等をした住宅用の家屋が日本国内にあること	チェック <input type="checkbox"/>

◎ 家屋に関する要件（新築又は取得の場合）

1	新築又は取得した家屋の床面積が40㎡以上で、床面積の2分の1以上の部分が居住の用に供されること	チェック <input type="checkbox"/>
2	取得した家屋がいずれかに該当すること ① 建築後使用されたことのないもの ② 建築後使用されたことのあるもので、昭和57年1月1日以後に建築されたもの ③ 建築後使用されたことのあるもので、耐震基準（耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）が1、2又は3であること）に適合するものであることにつき、「耐震基準適合証明書」、「建設住宅性能評価書の写し」又は「既存住宅売買瑕疵担保責任保険契約が締結されていることを証する書類」により証明がされたもの ④ 上記①、②及び③以外のもので、耐震改修を行っていない建物を取得する場合において、一定の手続きを取得の日までにし、その後耐震改修工事を行うときは、適用対象となる場合があります。詳しくは、職員にお尋ねください。	チェック <input type="checkbox"/>

（注）「取得」の場合は贈与を受けた年の翌年3月15日までに引渡しを受けていなければ特例の適用はありません。

◎ 家屋に関する要件（増改築等の場合）

1	増改築等後の家屋の床面積が40㎡以上で、床面積の2分の1以上の部分が居住の用に供されること	チェック <input type="checkbox"/>
2	あなたの所有で、かつ、居住している家屋に対する増改築等で、「確認済証の写し」、「検査済証の写し」又は「増改築等工事証明書」により証明がされたもの	チェック <input type="checkbox"/>
3	増改築等の工事に要した費用の額が100万円以上であること。 また、その費用の2分の1以上があなたの居住の用に供する部分に要したものであること	チェック <input type="checkbox"/>

住宅取得等資金の贈与の特例を受けるための添付書類等

このチェックシートと表面の添付書類に加え、次の書類を添付して申告書及び「相続時精算課税選択届出書」を作成してください。

◎ 新築又は取得若しくは増改築共通の書類

取得等した家屋及び敷地に係る登記事項証明書（又は不動産番号を記載した書類）	チェック <input type="checkbox"/>
住宅用の家屋に係る工事の請負契約書の写しや売買契約書の写しなど、新築等に係る契約の相手方等（増改築等の場合には、更に増改築年月日、工事費用、その他明細を明らかにする必要があります。）を明らかにする書類	チェック <input type="checkbox"/>

◎ 上記「家屋に関する要件（新築又は取得の場合）の2③」に該当する場合

「耐震基準適合証明書」、「建設住宅性能評価書の写し」（※1）、又は「既存住宅売買瑕疵担保責任保険契約が締結されていることを証する書類」（※2） ※1 家屋の取得の日前2年以内に、耐震等級（構造躯体）に係る評価が等級1、2若しくは3で評価されたものに限り、 ※2 その保険契約がその家屋の取得の日前2年以内に締結されたものに限り、	チェック <input type="checkbox"/>
--	----------------------------------

◎ 増改築等の場合

①、②のいずれかの書類 ① 「確認済証の写し」、「検査済証の写し」又は「増改築等工事証明書」（増築、改築、大規模の修繕等の場合） ② 増改築等工事証明書（上記以外の場合）	チェック <input type="checkbox"/>
---	----------------------------------

注1 贈与を受けた翌年3月15日までに居住していない又は工事が完了していない場合は職員にお尋ねください。
2 住宅取得等資金の贈与の特例を受ける人が、所得税の（特定増改築等）住宅借入金等特別控除の適用を受ける場合において、家屋の新築若しくは購入対価の額又は増改築等に要した費用の額等から特例を受けた部分の金額を差し引くことになります。詳しくは職員にお尋ねください。

チェックシートの解説（相続時精算課税）（4/4）

【令和7年3月15日までに居住していない又は新築、増改築等の工事が完了に準ずる状態の場合の添付書類】

(1) 居住していない場合の追加書類

①	住宅用家屋の新築、取得又は増改築等後直ちに居住の用に供することができない事情及び居住の用に供する予定時期を記載した書類
②	新築、取得又は増改築等した住宅用家屋を遅滞なく居住の用に供することを約する書類

(2) 工事が完了していない場合の追加書類

《新築の場合》

①	新築に係る工事の請負契約書の写しなどでその家屋が住宅用家屋に該当すること及び床面積を明らかにする書類
②	新築に係る工事を請け負った建設業者などの住宅用家屋の工事が、完了に準ずる状態（屋根（その骨組みを含む。）を有し、土地に定着した建造物と認められる時以後の状態）にあることを証する書類（工事の完了予定年月日の記載があるものに限る。）
③	新築をした住宅用家屋を居住の用に供したときには遅滞なく家屋の登記事項証明書を提出することを約する書類（新築とともに家屋の敷地も取得するときは、土地等に関する登記事項証明書も必要） （注）申告書への不動産番号等の記入又は登記事項証明書の写しなどの不動産番号等の記載のある書類を提出することにより、登記事項証明書の原本の添付を省略できる。

《増改築等の場合》

①	増改築等に係る工事の請負契約書の写しなどでその家屋が住宅用家屋に該当すること及び床面積を明らかにする書類
②	増改築等に係る工事を請け負った建設業者などの住宅用家屋の工事が、完了に準ずる状態（増築又は改築部分の屋根（その骨組みを含む。）を有し、既存の家屋と一体となって土地に定着した建造物と認められる時以後の状態）にあることを証する書類（工事の完了予定年月日の記載があるものに限る。）
③	工事完了後遅滞なく家屋の登記事項証明書を提出することを約する書類（上記《新築の場合》③の注書き参照）
④	工事完了後遅滞なく、「確認済証の写し」、「検査済証の写し」、「増改築等工事証明書」のいずれかの書類を提出することを約する書類
⑤	工事完了後、遅滞なく増改築等に係る工事の請負契約書の写しなどで増改築等をした年月日並びに増改築等に係る工事に要した費用の額及びその明細を明らかにするものを提出することを約する書類

【住宅取得等資金の贈与の特例を受けた場合の住宅借入金等特別控除の対象となる住宅借入金等の範囲】

まず贈与を受けた住宅取得資金が家屋等の取得対価の額に充てられたものとして、住宅借入金等特別控除の対象となる住宅借入金等を計算するとされている（措法41①、措令26⑥）。

（設例） 令和6年7月 マンション購入 2,300万円
父親から住宅取得資金の贈与 500万円
銀行からの借入金 2,000万円
⇒ 住宅借入金等特別控除の対象

$$2,300\text{万円} - 500\text{万円} = 1,800\text{万円} < 2,000\text{万円}$$

住宅取得等資金の贈与を受けた場合の 非課税の特例チェックシート

新築又は取得用

増改築等をした方は
職員にお尋ねください

◇ 各質問に対して「はい」、「いいえ」を○で囲みながらお進みください。

氏 名

1 あなたは、平成21年から令和5年分までの贈与税の申告で「住宅取得等資金の非課税」の適用を受けたことがありますか？

※ 平成21年から令和5年分までの間に「住宅取得等資金の非課税」の適用を受けたことがある場合で、その適用を受けた住宅用の家屋が一定の災害により滅失等したときは職員にお尋ねください。

はい

いいえ

2 あなたは、令和6年1月1日において18歳以上（平成18年1月2日以前生まれ）ですか？

いいえ

はい

3 あなたは、贈与を受けた時に贈与者（財産をあげた方）の直系卑属（子や孫など）ですか？

いいえ

はい

4 あなたの令和6年分の所得税に係る合計所得金額は、2,000万円以下ですか？

いいえ

※ 7-1の床面積の判定において40㎡以上50㎡未満の方は、1,000万円以下

はい

5 あなたの住所は、贈与を受けた時に日本国内にありましたか？

いいえ

※ 贈与を受けた時に日本国内に住所がない又は一時居住者の方は、職員にお尋ねください。

はい

6 あなたは、令和7年3月15日までに、住宅取得等資金の全額を充てて、日本国内にある住宅用の家屋の新築又は取得をしますか？

※ 1 配偶者、親族など特別の関係がある人から住宅用の家屋の新築又は取得をした場合は職員にお尋ねください。

※ 2 「新築」には、令和7年3月15日において屋根（その骨組みを含みます。）を有し、土地に定着した建築物として認められる時以後の状態にあるものが含まれます。

※ 3 「取得」の場合には、上記2の状態にあるものが含まれませんので、贈与を受けた住宅取得等のための金銭を建売住宅又は分譲マンションの取得の対価に充てている場合でも、令和7年3月15日までにその引渡しを受けていなければ、非課税制度の適用を受けることはできません。

いいえ

はい

7-1 あなたが新築又は取得をした住宅用の家屋の登記簿上の床面積（マンションなどの区分所有建物の場合はその専有部の床面積）が40㎡以上240㎡以下ですか？

いいえ

※ 家屋の床面積の2分の1以上に相当する部分があなたの居住の用に供されるものに限ります。

【住宅用の家屋を「取得（購入）」】

はい

【住宅用の家屋を「新築」】

7-2 あなたが取得（購入）した住宅は、次に掲げる要件を満たしていますか？

- ① 建築後使用されたことのないもの
② 建築後使用されたことのあるもので、昭和57年1月1日以後に建築されたもの
③ 建築後使用されたことのあるもので、耐震基準に適合するものとして次のいずれかの書類により証明がされたもの

- a 耐震基準適合証明書
b 建設住宅性能評価書の写し（耐震等級に係る評価が等級1、2又は3であるもの）
c 既存住宅売買瑕疵担保責任保険契約が締結されていることを証する書類

※ 上記aからcの書類は、家屋の取得の日前2年以内にその証明のための家屋の調査が終了したものに限ります（裏面6参照）

④ 建築後使用されたことのあるもの（②及び③以外のもの）で、その取得後に耐震改修工事を行うもののうち一定のものも非課税制度の適用対象となります。詳しくは、職員にお尋ねください。

いいえ

はい

8 あなたは、令和7年3月15日までにその家屋に居住しますか。
又は、令和7年12月31日までに遅滞なくその家屋に居住する見込みですか？

いいえ

はい

特例の適用を受けることができます。

特例の適用を受けることはできません。

チェックシートの解説（住宅取得等資金）（1/3）

【増改築等の場合の要件】

- 1 増改築等をした後の住宅用の家屋の登記簿上の床面積（マンションなどの区分所有建物の場合はその専有部の床面積）が40㎡以上240㎡以下で、かつ、その家屋の床面積の2分の1以上に相当する部分が受贈者の居住の用に供されるものであること。
- 2 増改築等の工事が、自己が所有し、かつ、居住している家屋に対して行われたもので、一定の工事に該当することについて次のいずれかの書類により証明がされたものであること。
- | | |
|---|--------------|
| a | 確認済証の写し |
| b | 検査済証の写し |
| c | 増改築等工事証明書（注） |
- （注）増改築等に係る工事が、住宅用の家屋について行う給水管、排水管又は雨水の侵入を防止する部分に係る修繕又は模様替である場合には、住宅瑕疵担保責任保険法人が引受けを行ったリフォーム工事瑕疵担保責任保険契約が締結されていることを証する書類も併せて提出する。
- 3 増改築等に係る工事に要した費用の額が100万円以上であること。
また、増改築等の工事に要した費用の額の2分の1以上が、自己の居住の用に供される部分の工事に要したものであること。

※ 「増改築等」には、令和7年3月15日において増築又は改築部分の屋根（その骨組みを含む。）を有し、既存の家屋と一体となって土地に定着した建築物として認められる時以後の状態にあるものが含まれる。

【住宅用の家屋の種類が「省エネ等住宅」の場合の添付書類】

次に掲げるいずれかの書類

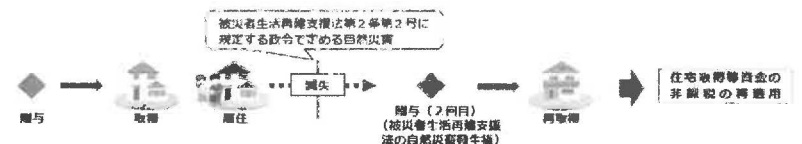
- | | |
|---|--------------|
| a | 住宅性能証明書 |
| b | 建設住宅性能評価書の写し |
| c | 増改築等工事証明書（注） |

（注）増改築等に係る工事が住宅用の家屋を省エネ等住宅の基準に適合させるためのものであることについて証明がされたものに限る。

【住宅取得等資金の贈与税の非課税の再適用】

平成21年分から令和5年分までの贈与税の申告で「住宅取得等資金の贈与税の非課税」の適用を受けた受贈者について、その適用を受けて新築等をした住宅用の家屋が被災者生活再建支援法第2条第2号に規定する政令で定める自然災害により滅失した場合で、一定の要件を満たすときは、この特例の適用を受けることができる。

※ 「被災者生活再建支援法第2条第2号に規定する政令で定める自然災害」とは、同法の適用を受ける暴風、豪雨、豪雪、洪水、高潮、地震、津波、噴火その他の異常な自然現象により生ずる被害をいう。同法の適用状況については、内閣府ホームページ参照。



住宅取得等資金の贈与を受けた場合の 非課税の特例チェックシート

新築又は取得用

増改築等をした方は
職員にお尋ねください

◇ 各質問に対して「はい」、「いいえ」を○で囲みながらお進みください。

氏 名

1 あなたは、平成21年から令和5年分までの贈与税の申告で「住宅取得等資金の非課税」の適用を受けたことがありますか？
※ 平成21年から令和5年分までの間に「住宅取得等資金の非課税」の適用を受けたことがある場合で、その適用を受けた住宅用の家屋が一定の災害により滅失等したときは職員にお尋ねください。

はい

いいえ

2 あなたは、令和6年1月1日において18歳以上（平成18年1月2日以前生まれ）ですか？

はい

いいえ

3 あなたは、贈与を受けた時において贈与者（財産をあげた方）の直系卑属（子や孫など）ですか？

はい

いいえ

4 あなたの令和6年分の所得税に係る合計所得金額は、2,000万円以下ですか？
※ 7-1の床面積の判定において40㎡以上50㎡未満の方は1,000万円以下

はい

いいえ

5 あなたの住所は、贈与を受けた時において日本国内にありましたか？
※ 贈与を受けた時に日本国内に住所がない又は一時居住者の方は、職員にお尋ねください。

はい

いいえ

6 あなたは、令和7年3月15日までに、住宅取得等資金の全額を充てて、日本国内にある住宅用の家屋の新築又は取得をしますか？

はい

いいえ

※1 配偶者、親族など特別の関係がある人から住宅用の家屋の新築又は取得をした場合は職員にお尋ねください。
※2 「新築」には、令和7年3月15日において屋根（その骨組みを含みます。）を有し、土地に定着した建造物として認められる時以後の状態にあるものが含まれます。
※3 「取得」の場合には、上記2の状態にあるものが含まれませんので、贈与を受けた住宅取得等のための金銭を建売住宅又は分譲マンションの取得の対価に充てている場合でも、令和7年3月15日までにその引渡しを受けていなければ、非課税制度の適用を受けることはできません。

はい

7-1 あなたが新築又は取得をした住宅用の家屋の登記簿上の床面積（マンションなどの区分所有建物の場合はその専有部の床面積）が40㎡以上240㎡以下ですか？
※ 家屋の床面積の2分の1以上に相当する部分があなたの居住の用に供されるものに限ります。

はい

いいえ

【住宅用の家屋を「取得（購入）」】

【住宅用の家屋を「新築」】

7-2 あなたが取得（購入）した住宅は、次に掲げる要件を満たしていますか？

- ① 建築後使用されたことのないもの
② 建築後使用されたことのあるもので、昭和57年1月1日以後に建築されたもの
③ 建築後使用されたことのあるもので、耐震基準に適合するものとして次のいずれかの書類により証明がされたもの
- | |
|---|
| a 耐震基準適合証明書 |
| b 建設住宅性能評価書の写し（耐震等級に係る評価が等級1、2又は3であるもの） |
| c 既存住宅売買瑕疵担保責任保険契約が締結されていることを証する書類 |
- ※ 上記aからcの書類は、家屋の取得の日前2年以内にその証明のための家屋の調査が終了したものに限ります（事業用等除く）。
- ④ 建築後使用されたことのあるもの（②及び③以外のもの）で、その取得後に耐震改修工事を行うもののうち一定のものも非課税制度の適用対象となります。詳しくは、職員にお尋ねください。

はい

いいえ

8 あなたは、令和7年3月15日までにその家屋に居住しますか。
又は、令和7年12月31日までに遅滞なくその家屋に居住する見込みですか？

はい

いいえ

特例の適用を受けることができます。

特例の適用を受けることはできません。

チェックシートの解説（住宅取得等資金）（2/3）

【特例適用の対象となる受贈者】

次の図の ☐ に該当する受贈者が、特例適用の対象となる。

贈与者	受贈者	国内に住所あり		国内に住所なし	
		一時居住者 ※1		日本国籍あり	
		在留資格があり 15年以内で国内 住所が10年以下		10年以内 に国内に 住所あり	10年以内 に国内に 住所なし
国内に住所あり	外国人贈与者 ※2 在留資格あり				
国内に住所なし	10年以内に国内に住所あり 【非居住外国人】 非居住贈与者 ※3 非居住贈与者 ※4 10年以内に国内に住所なし				R4.4.1から 無制限納税義務者

※1 出入国管理及び難民認定法別表第1の上欄の在留資格を有する者で、贈与前15年以内において国内に住所を有していた期間の合計が10年以下である者

※2 在留資格を有し、国内に住所を有していた者

※3 贈与前10年以内に国内に住所を有していたことがある者で、日本国籍を有していなかった者

※4 贈与前10年以内に国内に住所を有していたことがない者

【特別の関係がある者からの取得等】

特定受贈者の配偶者その他の特定受贈者と特別の関係がある者として次に掲げる者との請負契約その他の契約に基づき新築若しくは増改築をする場合又は次に掲げる者から取得する場合の住宅取得等資金は特例の対象から除かれている（措法70の2②五、措令40の4の2⑦）。

特別の関係がある者とは…

- ① 特定受贈者の配偶者及び直系血族（祖父母、父母、子、孫など）
- ② 特定受贈者の親族（配偶者及び直系血族を除く。）でその特定受贈者と生計を一にしているもの
- ③ 特定受贈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もの
- ④ ①から③に掲げる者以外の者で、特定受贈者から受ける金銭その他の財産によって生計を維持しているもの及びその者の親族でその者と生計を一にしているもの

【7-2 ②③いずれにも該当しない住宅用の家屋の特例適用に関する一定の書類等】

	申請書等	証明書等	（参考）耐震改修を行うことについての申請先
①	建築物の耐震改修の計画の認定申請書	耐震基準適合証明書	都道府県知事等
②	耐震基準適合証明申請書（仮申請書）	耐震基準適合証明書	建築士、指定確認検査機関 登録住宅性能評価機関 住宅瑕疵担保責任保険法人
③	建設住宅性能評価申請書（仮申請書）	建設住宅性能評価書の写し（耐震等級に係る評価が等級1、2又は3であるもの）	登録住宅性能評価機関
④	既存住宅売買瑕疵担保責任保険契約の申込書	既存住宅売買瑕疵担保責任保険契約が締結されていることを証する書類	住宅瑕疵担保責任保険法人

（注） 申請書等は住宅用の家屋の取得の日までに行った申請に係るものに限る。

証明書等は、令和7年3月15日までに耐震基準に適合することとなった住宅用の家屋に係るものに限る。

特例の適用を受けるための添付書類

	添 付 書 類	チェック
1	あなたの戸籍の謄本などで、次の内容を証する書類 ① あなたの氏名、生年月日、② 贈与者があなたの直系尊属に該当すること	<input type="checkbox"/>
2	令和6年分の所得税に係る合計所得金額を明らかにする書類（源泉徴収票など） ※ 所得税の申告書を提出された方は、提出日及び提出先税務署名を申告書に入力してください。	<input type="checkbox"/>
3	住宅用の家屋に係る工事の請負契約書の写しや売買契約書の写しなど、新築等に係る契約の相手方等を明らかにする書類	<input type="checkbox"/>
4	家屋及び敷地の登記事項証明書（又は不動産番号等を記載した書類） ※ 令和7年3月15日までに新築の工事が完了しない場合は、職員にお尋ねください。	<input type="checkbox"/>
5	【令和7年3月15日までに新築又は取得をしているが居住していない場合】 ・ 住宅用の家屋の新築又は取得後直ちに居住用に供することができない事情及び居住用に供する予定時期を記載した書類 ・ 新築又は取得をした居住用家屋を遅滞なく居住用に供することを約する書類	<input type="checkbox"/>
6	【取得した家屋が、表面「7-2」の③に該当する場合】 次に掲げるいずれかの書類 ① 耐震基準適合証明書（家屋の取得の前2年以内にその証明のための家屋の調査が終了したもの） ② 建設住宅性能評価書の写し（耐震等級に係る評価が等級1、2又は3であるもので、家屋の取得の前2年以内に評価されたもの） ③ 既存住宅売買瑕疵担保責任保険契約が締結されていることを証する書類（家屋の取得の前2年以内に保険契約が締結されたもの）	<input type="checkbox"/>
7	【下記「非課税限度額・留意事項」において「省エネ等住宅」を選択した方のみ】 次に掲げるいずれかの書類 ① 住宅性能証明書（注1） ② 建設住宅性能評価書の写し（注1） ③ 住宅省エネルギー性能証明書（注2） ④ 次のa及びb a 長期優良住宅建築等計画等の（変更）認定通知書の写し の両方の書類 b 住宅用家屋証明書（若しくはその写し）又は認定長期優良住宅建築証明書 ⑤ 次のc及びd c 低炭素建築物新築等計画の（変更）認定通知書の写し の両方の書類 d 住宅用家屋証明書（若しくはその写し）又は認定低炭素住宅建築証明書 注1 ①及び②は、建築後使用されたことのある住宅用家屋の取得の場合は、その家屋の取得日前2年以内又は取得の日以後にその証明のための家屋の調査が終了したもの又は評価されたものに限り、 注2 ③は、次の家屋の区分に応じ、それぞれ次に定めるものに限り、 (1) 新築又は建築後使用されたことのない住宅用の家屋 その家屋の取得の前（令和7年3月31日までに居住の用に供される家屋の場合は、令和7年3月31日まで）に、その証明のための家屋の調査が終了したもの (2) 建築後使用されたことのある住宅用の家屋 その家屋の取得の前2年以内又は取得の日以後6か月以内に、その証明のための家屋の調査が終了したもの 注3 令和7年3月15日までに新築の工事が完了しない場合は、職員にお尋ねください。 注4 ④から⑥いずれかの書類で、次の省エネ等基準に適合することを証明する必要があります。	<input type="checkbox"/>

家屋の区分	省エネルギー性能	耐震性能	バリアフリー性能
新築をした家屋	断熱等性能等級5以上	耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）2以上又は免震建築物	高齢者等配慮対策等級（専用部分）3以上
建築後使用されたことのない家屋	かつ一次エネルギー消費量等級6以上		
建築後使用されたことのある家屋	断熱等性能等級4以上又は一次エネルギー消費量等級4以上		

※ 令和5年12月31日までに建築確認を受けた又は令和6年6月30日までに建築された住宅用家屋は、断熱等性能等級4以上又は一次エネルギー消費量等級4以上で省エネ等住宅に該当します。なお、その省エネ等住宅に該当するとみなされた家屋が、令和5年12月31日までに建築確認を受けたものの場合は、①から⑥いずれかの書類に加えて、確認済証の写し又は検査済証の写しも必要です。

非課税限度額・留意事項

1 非課税限度額（贈与税が非課税となる額）は、新築等した住宅の種類に応じ、次の金額となります。

住宅用家屋の種類	非課税限度額	チェック
省エネ等住宅（上記添付書類「7」が必要です）	1,000万円	<input type="checkbox"/>
上記以外の住宅	500万円	<input type="checkbox"/>

2 所得税の（特定増改築等）住宅借入金等特別控除（いわゆる「住宅ローン控除」）の適用を受ける場合、家屋の新築等に要した費用の額等から特例を受けた部分の金額を差し引くことになります。詳しくは職員にお尋ねください。

チェックシートの解説（住宅取得等資金）（3/3）

【令和7年3月15日までに居住していない又は令和7年3月15日において新築、増改築等の工事が完了に準ずる状態にある場合の添付書類】

(1) 令和7年3月15日までに居住していない場合の添付書類

- ① 住宅用の家屋の新築、取得又は増改築等後直ちに居住の用に供することができない事情及び居住の用に供する予定時期を記載した書類
- ② 新築、取得又は増改築等をした住宅用の家屋を遅滞なく居住の用に供することを約する書類

(2) 令和7年3月15日において工事が完了に準ずる状態にある場合の添付書類

《新築の場合》

- ① 新築に係る工事の請負契約書の写しなどでその家屋が住宅用の家屋に該当すること及び床面積を明らかにする書類
- ② 新築に係る工事を請け負った建設業者などの住宅用の家屋が工事の完了に準ずる状態（屋根（その骨組みを含む。）を有し、土地に定着した建造物として認められる時以後の状態）にあることを証する書類（工事の完了予定年月日の記載があるものに限る。）
- ③ 新築をした住宅用の家屋を居住の用に供したときは遅滞なく住宅用の家屋に関する登記事項証明書等を提出することを約する書類（贈与を受けた住宅用の家屋の新築のための金銭により、その新築をした住宅用の家屋の敷地の用に供されることとなる土地等を取得したときには、その土地等に関する登記事項証明書も必要）
(注) 申告書への不動産番号等の記入又は登記事項証明書の写しなどの不動産番号等の記載のある書類を提出することにより、登記事項証明書の原本の添付を省略できる。

《増改築等の場合》

- ① 増改築等に係る工事の請負契約書の写しなどでその家屋が住宅用の家屋に該当すること及び床面積を明らかにする書類
- ② 増改築等に係る工事を請け負った建設業者などの住宅用の家屋が工事の完了に準ずる状態（増築又は改築部分の屋根（その骨組みを含む。）を有し、既存の家屋と一体となって土地に定着した建造物として認められる時以後の状態）にあることを証する書類（工事の完了予定年月日の記載があるものに限る。）
- ③ 工事完了後遅滞なく住宅用の家屋に関する登記事項証明書を提出することを約する書類（上記《新築の場合》③の注書き参照）
- ④ 工事完了後遅滞なく「確認済証の写し」、「検査済証の写し」、「増改築等工事証明書」のいずれかの書類を提出することを約する書類
- ⑤ 工事完了後遅滞なく「増改築等に係る工事の請負契約書の写し」など（その増改築等に係る工事が完了した年月日並びにその増改築等に係る工事に要した費用の額及びその明細を明らかにするもの）を提出することを約する書類

【住宅取得等資金の贈与の特例を受けた場合の住宅借入金等特別控除の対象となる住宅借入金等の範囲】

まず贈与を受けた住宅取得資金が家屋等の取得対価の額に充てられたものとして、住宅借入金等特別控除の対象となる住宅借入金等を計算するとされている（措法41①、措令26⑥）。

(設例) 令和6年7月 マンション購入 2,300万円
父親から住宅取得資金の贈与 500万円
銀行からの借入金 2,000万円
⇒ 住宅借入金等特別控除の対象
2,300万円 - 500万円 = 1,800万円 < 2,000万円

特例税率のチェックシート

氏 名

◇ 各質問に対して「はい」、「いいえ」を○で囲みながらお進みください。

1 相続時精算課税の特例の適用を受けませんか？

いいえ

相続時精算課税の特例
チェックシートを使用し
てください。

はい

2 あなたは、令和6年1月1日において18歳以上（平成18年1月2日以前生まれ）ですか？

いいえ

一般税率での計算になります。

はい

3 あなたは、贈与を受けた時において贈与者（財産をあげた方）の直系卑属（子や孫など）ですか？

いいえ

はい

4 基礎控除等を差し引いた後の課税価格は300万円を超えますか？

いいえ

はい

特 例 税 率 が 適 用 さ れ ま す 。

特例税率の適用を受けるための添付書類

このチェックシートと次の書類を確定申告書に添付して提出してください。

添 付 書 類	チェック
受贈者の戸籍の謄本や受贈者の父母の戸籍の謄本（受贈者が孫の場合に限る）等で、次の内容を証する書類（贈与を受けた日以後に作成されたものに限りません） ① 受贈者の氏名、生年月日 ② 受贈者が贈与者の直系卑属であること (注) 同じ贈与者からの贈与について、既上記書類を添付した贈与税の申告書等を提出している場合には、上記書類の提出は必要ありません。 申告書に、上記書類を提出した税務署名と年分を記載してください。	<input type="checkbox"/>

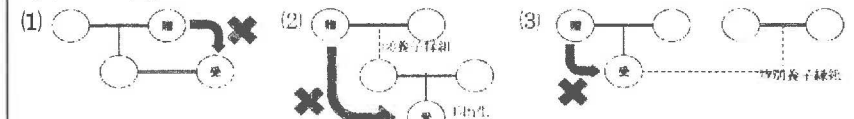
チェックシートの解説（特例税率）（1/1）

【贈与者の直系卑属とは？】

受贈者が贈与者の直系卑属である、すなわち、贈与者は受贈者の直系尊属でなければならない。直系尊属には、受贈者の養親及びその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（措通70の2の5-1）。

- (1) 受贈者の配偶者の直系尊属（民法第727条に規定する親族関係がある場合を除く。 (2)について同じ。）
- (2) 受贈者の父母が養子の縁組による養子となっている場合において、その特定受贈者がその養子の縁組前に出生した子である場合のその父母の養親及びその養親の直系尊属
- (3) 受贈者が民法第817条の2第1項（特別養子縁組の成立）に規定する特別養子縁組による養子である場合のその実方の父母及び実方の直系尊属

【イメージ図】



(参考) 民法第727条（縁組による親族関係の発生）

養子と養親及びその血族との間においては、養子縁組の日から、血族間におけるのと同じ親族関係を生ずる。

(参考) 特例贈与財産と一般贈与財産がある場合の税額計算（計算例）

特例贈与財産400万円を取得した者が同年中に一般贈与財産100万円を取得した場合

- (1) 1年間に贈与を受けた財産の合計額（合計贈与価額）を計算する
100万円（一般贈与財産）+400万円（特例贈与財産）=500万円（合計贈与価額）
- (2) 合計贈与価額から基礎控除を控除した金額について一般税率で計算した金額に、合計価額のうちに一般贈与財産が占める割合を乗じて、一般贈与財産に対応する税額 (①) を計算する
(500万円-110万円)×20%（一般税率）-25万円=53万円（税額）
53万円（税額）×100万円/500万円=10.6万円・・・①
- (3) (2)と同様の計算方法で特例贈与財産に対応する税額 (②) を計算する
(500万円-110万円)×15%（特例税率）-10万円=48.5万円（税額）
48.5万円（税額）×400万円/500万円=38.8万円・・・②
- (4) (2)と(3)で算出した税額を合計し、贈与税額を計算する
10.6万円 (①) +38.8万円 (②) =49.4万円（贈与税額）

贈与税の速算表(平成27年分以降用)

【速算表（一般贈与財産用）】								
基礎控除後の課税価格	2,000千円以下	3,000千円以下	4,000千円以下	6,000千円以下	10,000千円以下	15,000千円以下	30,000千円以下	30,000千円超
一般税率	10%	15%	20%	30%	40%	45%	50%	55%
控除額（一般税率）	—	100千円	250千円	650千円	1,250千円	1,750千円	2,500千円	4,000千円
【速算表（特例贈与財産用）】								
基礎控除後の課税価格	2,000千円以下	4,000千円以下	6,000千円以下	10,000千円以下	15,000千円以下	30,000千円以下	45,000千円以下	45,000千円超
特例税率	10%	15%	20%	30%	40%	45%	50%	55%
控除額（特例税率）	—	100千円	300千円	900千円	1,500千円	2,650千円	4,150千円	6,400千円

