

22. 譲 渡 所 得 課

(1) 個人の場合

区 分	課 税 制 度
I 一般の課税方式 株式等の譲渡所得については、次のⅡによる分離課税、土地、建物等の譲渡所得については、Ⅲによる分離課税	(イ) 長期譲渡所得……（保有期間5年を超える資産の譲渡による所得） $\frac{\{(\text{収入金額} - \text{取得費} \cdot \text{譲渡費用}) - 50\text{万円}\}}{\text{譲渡益}} \times \frac{1}{2} = \text{課税所得}$ (ロ) 短期譲渡所得……（保有期間5年以下の資産の譲渡による所得） $(\text{収入金額} - \text{取得費} \cdot \text{譲渡費用}) - 50\text{万円} = \text{課税所得}$ 譲渡益 (注) 1 取得費は、その資産の取得に要した費用、設備費及び改良費の合計額をいう。 2 昭和27年12月31日以前に取得した資産の取得費は、昭和28年1月1日における相続税評価額を基礎として計算する。 3 個人に対する贈与、相続等により取得した資産は、受贈者又は相続人等が引き続き所有していたものとみなす。 4 国外転出（国内に住所及び居所を有しないこととなることをいう。以下同じ。）をする居住者が、所得税法に規定する有価証券若しくは匿名組合契約の出資の持分（以下「有価証券等」という。）又は決済をしていないデリバティブ取引、信用取引若しくは発行日取引（以下「未決済デリバティブ取引等」という。）を有する場合には、当該国外転出の時に、次に掲げる場合の区分に応じそれぞれ次に定める金額により当該有価証券等の譲渡又は当該未決済デリバティブ取引等の決済をしたものとみなして、事業所得の金額、譲渡所得の金額又は雑所得の金額を計算する。 イ 当該国外転出の日の属する年分の確定申告書の提出時までに納税管理人の届出をした場合 当該国外転出の時ににおける当該有価証券等の価額に相当する金額又は当該未決済デリバティブ取引等の決済に係る利益の額若しくは損失の額 ロ 上記イに掲げる場合以外の場合 当該国外転出の予定日の3月前の日における当該有価証券等の価額に相当する金額又は当該未決済デリバティブ取引等の決済に係る利益の額若しくは損失の額 なお、本特例は、次のイ及びロに掲げる要件を満たす居住者について、適用。 イ 上記のイ又はロに定める金額の合計額が1億円以上である者 ロ 国外転出の日前10年以内に、国内に住所又は居所を有していた期間の合計が5年超である者 (注) 上記の「国内に住所又は居所を有していた期間」には、出入国管理及び難民認定法別表第一の在留資格をもって在留していた期間を除く。
Ⅱ 株式等に係る譲渡所得の分離課税の特例	一般株式等に係る譲渡所得及び上場株式等に係る譲渡所得は、15%の税率による申告分離課税 (イ) 特定管理株式等が価値を失った場合の課税の特例 特定口座で管理されていた株式若しくは公社債で上場株式等に該当しないこととなった日以後引き続き保管の委託若しくは振替口座簿への記載若しくは記録がされているもの（特定管理株式等）又は特定口座内公社債について、清算終了等により株式又は公社債としての価値を失ったことによる損失が生じた場合には、当該損失を上場株式等の譲渡損失とみなす。 (ロ) 上場株式等の譲渡損失と上場株式等の配当所得等との間の損益通算の特例 平成21年分以後の各年分の上場株式等の譲渡所得等の金額の計算上生じた損失の金額があるときは、当該損失の金額を上場株式等の配当所得等の金額（申告分離課税を選択したものに限る。）から控除することができる。 (ハ) 上場株式等に係る譲渡損失の繰越控除 平成15年1月1日以後に、上場株式等の譲渡による所得の金額の計算上生じた損失の金額のうち、その年の他の上場株式等の譲渡所得等の金額から控除しきれない金額については、翌年以後3年間にわたり、各年分の上場株式等に係る譲渡所得等の金額及び上場株式等に係る配当所得等の金額（申告分離課税を選択したものに限る。）から繰越控除することができる。

税 制 度 の 概 要

区 分	課 税 制 度
II 株式等に係る譲渡所得の分離課税の特例（続）	(二) 特定口座内保管上場株式等の譲渡に係る所得計算及び申告不要の特例 ① 金融商品取引業者等に開設された特定口座に係る振替口座簿に記載若しくは記録がされ、若しくは特定口座に保管の委託がされている上場株式等又は当該特定口座において処理された信用取引等に係る上場株式等の譲渡による所得の金額については、他の株式等の譲渡による所得と区分して、これらの金額を計算する。 ② 特定口座源泉徴収選択届出書の提出がされた特定口座（源泉徴収選択口座）において発生した源泉徴収選択口座内調整所得金額について、15%の税率による所得税の源泉徴収又は還付を行う。 ③ 上記②の適用を受けた者のその年分の所得税については、当該特定口座内上場株式等の譲渡に係る譲渡所得等の金額を除外して確定申告を行うことができる。 (ホ) 源泉徴収選択口座内配当等に係る所得計算及び源泉徴収等の特例 ① 平成22年1月1日以後に、金融商品取引業者等の営業所を通じて上場株式等の配当等の支払を受ける場合に、その金融商品取引業者等の営業所に源泉徴収選択口座を開設しているときは、その金融商品取引業者等に届出書を提出することにより、上場株式等の配当等を源泉徴収選択口座に受け入れることができる。 ② 上記①により源泉徴収選択口座に受け入れた上場株式等の配当等（以下「源泉徴収選択口座内配当等」という。）に対する源泉徴収税額を計算する場合に、その源泉徴収選択口座内における上場株式等の譲渡所得等の金額の計算上生じた損失の金額があるときは、源泉徴収選択口座内配当等の額から上場株式等の譲渡損失の金額を控除した金額に対して源泉徴収を行う。 (ヘ) 非課税口座内の少額上場株式等に係る配当所得及び譲渡所得等の非課税制度 ① 非課税上場株式等管理契約に係る非課税措置（NISA） イ 金融商品取引業者等の営業所に非課税口座を開設している居住者等が、当該非課税口座に非課税管理勘定を設けた日から同日の属する年の1月1日から5年を経過する日までの間に支払を受けるべき非課税口座内上場株式等の配当等（当該金融商品取引業者等がその配当等の支払の取扱者であるものに限る。）については、所得税を課さない。 ロ 金融商品取引業者等の営業所に非課税口座を開設している居住者等が、非課税口座に非課税管理勘定を設けた日から同日の属する年の1月1日から5年を経過する日までの間に、当該非課税管理勘定に係る非課税口座内上場株式等の非課税上場株式等管理資契約に基づく譲渡をした場合には、その譲渡による譲渡所得等については、所得税を課さない。また、非課税口座内上場株式等の譲渡による損失金額は、ないものとみなす。 ハ 非課税上場株式等管理契約とは、上記イ及びロの非課税の適用を受けるために居住者等（その年1月1日において18歳（令和5年1月1日以前に設けられた非課税口座等については20歳）以上である者に限る。）が締結した上場株式等の振替口座簿への記載等に係る契約で、その契約書において次に掲げる事項が定められているものをいう。 1 上場株式等の振替口座簿への記載等は、非課税管理勘定において行うこと。 2 当該非課税管理勘定においては、次に掲げる上場株式等のみを受け入れること。 ① 当該非課税口座を開設された金融商品取引業者等を通じて新たに取得した上場株式等又は当該非課税口座に係る他の年分の非課税管理勘定から一定の手続の下で移管がされる上場株式等（②の上場株式等を除く。）で、非課税口座に非課税管理勘定が設けられた日から同日の属する年の12月31日までの間に受け入れた上場株式等の取得対価の額の合計額が120万円（平成27年分非課税管理勘定まで：100万円）（②の上場株式等がある場合にはその移管日における時価を控除した金額）を超えないもの ② 当該非課税口座に係る他の年分の非課税管理勘定から当該他の年分の非課税管理勘定が設けられた日の属する年の1月1日から5年を経過する日に一定の手続きの下で移管がされる上場株式等

22. 譲 渡 所 得 課

区 分	課 税 制 度
II 株式等に係る譲渡所得の分離課税の特例（続）	3 その他一定の事項 ニ 非課税管理勘定とは、非課税口座に記載若しくは記録又は保管の委託がされる上場株式等につき、当該記載若しくは記録又は保管の委託に関する記録を他の取引に関する記録と区分して行うための勘定で、平成26年（2014年）から令和5年（2023年）までの各年に設けられるものをいう。 ホ 金融商品取引業者等の営業所に開設されている未成年者口座の非課税管理勘定において管理されていた上場株式等は、同一の金融商品取引業者等の営業所に開設されている非課税口座の非課税管理勘定に移管できる（平成28年分以後に設けられる非課税管理勘定について適用）。 ヘ 居住者等が平成29年（2017年）から令和5年（2023年）までの各年（その年1月1日においてその居住者等が20歳（令和5年1月1日以後に設けられる非課税口座等については18歳）である年に限る。）の1月1日において未成年者口座を開設している場合には、同日において、その未成年者口座が開設されている金融商品取引業者等の営業所の長と非課税上場株式等管理契約を締結したものとみなして、その居住者等の非課税口座が開設される。 ㊦ 非課税累積投資契約に係る非課税措置（つみたてNISA） （非課税上場株式等管理契約に係る非課税措置と選択適用） イ 金融商品取引業者等の営業所に非課税口座を開設している居住者等が、当該非課税口座に累積投資勘定を設けた日から同日の属する年の1月1日以後20年を経過する日までの間に支払を受けるべき当該累積投資勘定に係る公社債投資信託以外の証券投資信託（その受益権が金融商品取引所に上場等がされているもの又はその設定に係る受益権の募集が一定の公募により行われたものに限る。以下「公募等株式投資信託」という。）の配当等（当該金融商品取引業者等がその配当等の支払の取扱者であるものに限る。）については、所得税を課さない。 ロ 金融商品取引業者等の営業所に非課税口座を開設している居住者等が、当該非課税口座に累積投資勘定を設けた日から同日の属する年の1月1日以後20年を経過する日までの間に、当該累積投資勘定に係る公募等株式投資信託の受益権の非課税累積投資契約に基づく譲渡をした場合には、その譲渡による譲渡所得等については、所得税を課さない。また、当該公募等株式投資信託の受益権の譲渡による損失金額は、所得税に関する法令の規定の適用上、ないものとみなす。 ハ 非課税累積投資契約とは、上記イ及びロの非課税の適用を受けるために居住者等が金融商品取引業者等と締結した累積投資契約（当該居住者等が、一定額の公募等株式投資信託の受益権につき、定期的に継続して、当該金融商品取引業者等に買付けの委託等をするを約する契約で、あらかじめその買付けの委託等をする受益権の銘柄が定められているものをいう。）により取得した公募等株式投資信託の受益権の振替口座簿への記載等に係る契約で、その契約書において、次に掲げる事項が定められているものをいう。 1 公募等株式投資信託の受益権の振替口座簿への記載等は、累積投資勘定において行うこと。 2 当該累積投資勘定においては、その居住者等の公募等株式投資信託の受益権（当該受益権を定期的に継続して取得することにより個人の財産形成が促進されるものとして一定の要件を満たすものに限る。）のうち、累積投資勘定が設けられた日から同日の属する年の12月31日までの期間（以下「受入期間」という。）内に当該金融商品取引業者等への買付けの委託等により取得をした当該受益権（当該受入期間内の取得対価の額の合計額が40万円を超えないものに限る。）及び一定の公募等株式投資信託の受益権のみを受け入れること。 3 当該金融商品取引業者等は、初めて累積投資勘定を設けた日から10年を経過した日及び同日の翌日以後5年を経過した日ごとの日における当該居住者等の住所その他の一定の事項を確認することとされていること。 4 その他一定の事項

税 制 度 の 概 要 (続)

区 分	課 税 制 度
II 株式等に係る譲渡所得の分離課税の特例 (続)	ニ 累積投資勘定とは、非課税累積投資契約に基づき振替口座簿への記載等がされる公募等株式投資信託の受益権の振替口座簿への記載等に関する記録を他の取引に関する記録と区分して行うための勘定で、次に掲げる要件を満たすものをいう。 1 当該累積投資勘定は、平成30年(2018年)1月1日から令和5年(2023年)12月31日までの期間内の各年(下記2において「勘定設定期間内の各年」という。)においてのみ設けられること。 2 当該勘定は、非課税口座開設届出書が年の中途において提出された場合等を除き、その勘定設定期間内の各年の1月1日において設けられること。 ㊦ 特定非課税累積投資契約に係る非課税措置〔令和6年分以後適用〕 イ 金融商品取引業者等の営業所に非課税口座を開設している居住者等が、当該非課税口座に特定累積投資勘定を設けた日以後に支払を受けるべき当該特定累積投資勘定に係る公社債投資信託以外の証券投資信託(その受益権が金融商品取引所に上場等がされているもの又はその設定に係る受益権の募集が一定の公募により行われたものに限る。以下「公募等株式投資信託」という。)の配当等については、所得税を課さない。 ロ 金融商品取引業者等の営業所に非課税口座を開設している居住者等が、当該非課税口座に特定累積投資勘定を設けた日以後に当該特定累積投資勘定に係る公募等株式投資信託の受益権の特定非課税累積投資契約に基づく譲渡等をした場合には、その譲渡等による譲渡所得等については、所得税を課さない。また、当該公募等株式投資信託の受益権の譲渡等による損失金額は、所得税に関する法令の規定の適用上、ないものとみなす。 ハ 金融商品取引業者等の営業所に非課税口座を開設している居住者等が、当該非課税口座に特定非課税管理勘定を設けた日以後に支払を受けるべき当該特定非課税管理勘定に係る上場株式等の配当等については、所得税を課さない。 ニ 金融商品取引業者等の営業所に非課税口座を開設している居住者等が、当該非課税口座に特定非課税管理勘定を設けた日以後に当該特定非課税管理勘定に係る上場株式等の特定非課税累積投資契約に基づく譲渡等をした場合には、その譲渡等による譲渡所得等については、所得税を課さない。また、当該上場株式等の譲渡等による損失金額は、所得税に関する法令の規定の適用上、ないものとみなす。 ホ 特定非課税累積投資契約とは、上記イからニまでの非課税の適用を受けるために居住者等(その年1月1日において18歳以上である者に限る。)金融商品取引業者等と締結した上場株式等の振替口座簿への記載等に係る契約で、その契約書において、次に掲げる事項が定められているものをいう。 1 上場株式等の振替口座簿への記載等は、特定累積投資勘定又は特定非課税管理勘定において行う。 2 当該特定累積投資勘定には、現行の累積投資勘定に受け入れることができる公募等株式投資信託の受益権であって一定のもの(以下「特定累積投資上場株式等」という。)のうち、次に掲げる特定累積投資上場株式等(下記①にあっては、累積投資契約により取得したものに限る。)のみを受け入れること。 ① その居住者等の非課税口座に特定累積投資勘定が設けられた日から同日の属する年の12月31日までの期間内に当該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特定累積投資上場株式等で、当該期間内の取得対価の額の合計額が120万円を超えないもの(特定累積投資上場株式等を当該非課税口座に受け入れた場合に、当該合計額、同年において当該非課税口座に受け入れている特定非課税管理勘定に係る上場株式等の取得対価の額の合計額及び特定累積投資勘定基準額の合計額が1,800万円を超えることとなるときにおける当該特定累積投資上場株式等を除く。) ② その他一定の特定累積投資上場株式等

22. 譲 渡 所 得 課

区 分	課 税 制 度
II 株式等に係る譲渡所得の分離課税の特例（続）	3 当該特定非課税管理勘定には、次に掲げる上場株式等（その上場株式等が上場されている金融商品取引所の定める規則に基づき、当該金融商品取引所への上場を廃止することが決定された銘柄又は上場を廃止するおそれがある銘柄として指定されているものその他の一定のものを除く。）のみを受け入れること。 ① その居住者等の非課税口座に特定非課税管理勘定が設けられた日から同日の属する年の12月31日までの期間内に当該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上場株式等で、当該期間内の取得対価の額の合計額が240万円を超えないもの（上場株式等を当該非課税口座に受け入れた場合において、次に掲げる場合に該当することとなるときにおける当該上場株式等を除く。） (1) 当該合計額及び特定非課税管理勘定基準額の合計額が1,200万円を超える場合 (2) 当該期間内の取得対価の額の合計額、同年において当該非課税口座に受け入れている特定累積投資勘定に係る特定累積投資上場株式等の取得対価の額の合計額及び特定累積投資勘定基準額の合計額が1,800万円を超える場合 ② その他一定の上場株式等 4 当該金融商品取引業者等は、初めて特定累積投資勘定を設けた日から10年を経過した日及び同日の翌日以後5年を経過した日ごとの日における当該居住者等の住所その他の一定の事項を確認することとされていること。 5 その他一定の事項 へ 特定累積投資勘定とは、特定非課税累積投資契約に基づき振替口座簿への記載等がされる特定累積投資上場株式等の振替口座簿への記載等に関する記録を他の取引に関する記録と区分して行うための勘定で、次に掲げる要件を満たすものをいう。 1 当該特定累積投資勘定は、令和6年以後の各年（下記2において「勘定設定期間内の各年」という。）においてのみ設けられること。 2 当該特定累積投資勘定は、非課税口座開設届出書が年の中途において提出された場合等を除き、その勘定設定期間内の各年の1月1日において設けられること。 ト 特定非課税管理勘定とは、特定非課税累積投資契約に基づき振替口座簿への記載等がされる上場株式等の振替口座簿への記載等に関する記録を他の取引に関する記録と区分して行うための勘定で、特定累積投資勘定と同時に設けられるものをいう。 チ 金融商品取引業者等の営業所の長は、令和7年以後の各年の12月31日（チにおいて「基準日」という。）において当該営業所に開設されていた非課税口座に設けられた特定累積投資勘定又は特定非課税管理勘定に受け入れている上場株式等がある場合には、当該非課税口座を開設している居住者等の氏名及び生年月日、当該上場株式等の購入の代価の額に相当する金額として一定の金額その他の事項を、基準日の属する年（下記において「基準年」という。）の翌年1月31日までに、電子情報処理組織を使用する方法により当該営業所の所在地の所轄税務署長に提供しなければならない。 リ 居住者等の非課税口座で基準年の翌年分の特定累積投資勘定が設けられているものが開設されている金融商品取引業者等の営業所の所在地の所轄税務署長は、当該特定累積投資勘定に係る特定累積投資勘定基準額及び特定非課税管理勘定基準額その他の事項を、当該営業所の長に、電子情報処理組織を使用する方法により提供しなければならない。 ス 居住者等が令和5年12月31日において金融商品取引業者等の営業所に開設している非課税口座に令和5年分の非課税管理勘定又は累積投資勘定を設定している場合には、その居住者等（同日に非課税口座廃止届出書の提出をした者等一定の者を除く。）は令和6年1月1日に当該金融商品取引業者等と特定非課税累積投資契約を締結したものとみなして、本措置を適用する。

税 制 度 の 概 要 (続)

区 分	課 税 制 度
II 株式等に係る譲渡所得の分離課税の特例 (続)	(ト) 未成年者口座内の少額上場株式等に係る配当所得及び譲渡所得等の非課税制度 (ジュニアNISA) ① 金融商品取引業者等の営業所に未成年者口座を開設している居住者等が、次の未成年者口座内上場株式等の区分に応じそれぞれ次に定める期間 (下記㊤において「非課税期間」という。)内に支払を受けるべき未成年者口座内上場株式等の配当等 (その金融商品取引業者等が国内における支払の取扱者であるものに限る。)については、所得税を課さない。 イ 非課税管理勘定に係る未成年者口座内上場株式等……その未成年者口座にその非課税管理勘定を設けた日から同日の属する年の1月1日以後5年を経過する日までの間 ロ 継続管理勘定に係る未成年者口座内上場株式等……その未成年者口座にその継続管理勘定を設けた日からその未成年者口座を開設した者がその年1月1日において18歳 (令和5年1月1日以前に設けられた未成年者口座等については年齢要件をその年1月1日において20歳)である年の前年12月31日までの間 ㊤ 金融商品取引業者等の営業所に未成年者口座を開設している居住者等が、非課税期間内に、その未成年者口座内上場株式等のその未成年者口座管理契約に基づく譲渡をした場合には、その譲渡による譲渡所得等については、所得税を課さない。また、当該未成年者口座内上場株式等の譲渡による損失金額は、所得税に関する法令の規定の適用上、ないものとみなす。 ㊦ 非課税管理勘定は、平成28年 (2016年)から令和5年 (2023年)までの各年 (その未成年者口座を開設している者が、その年1月1日において18歳 (令和5年1月1日以前に設けられた未成年者口座等については20歳) 未満である年及び出生した日の属する年に限る。)に設けることができるとし、各年分の非課税管理勘定においては、次に掲げる上場株式等を受け入れることができることとする。 イ 当該非課税口座を開設された金融商品取引業者等を通じて新たに取得した上場株式等又は当該非課税口座に係る他の年分の非課税管理勘定から一定の手続の下で移管がされる上場株式等 (ロの上場株式等を除く。)で、非課税口座に非課税管理勘定が設けられた日から同日の属する年の12月31日までの間に受け入れた上場株式等の取得対価の額の合計額が80万円 (ロの上場株式等がある場合にはその移管日における時価を控除した金額)を超えないもの ロ 当該非課税口座に係る他の年分の非課税管理勘定から当該他の年分の非課税管理勘定が設けられた日の属する年の1月1日から5年を経過する日に一定の手続きの下で移管がされる上場株式等 ㊧ 継続管理勘定は、令和6年 (2024年)から令和10年 (2028年)までの各年 (その未成年者口座を開設している者がその年1月1日において18歳 (令和5年1月1日以前に設けられた未成年者口座等については20歳) 未満である年に限る。)に設けることができるとし、毎年80万円を上限に、同一の未成年者口座の非課税管理勘定から移管される上場株式等を受け入れることができる。 ㊨ 「未成年者口座」とは、居住者等 (その年1月1日において18歳 (令和5年1月1日以前に設けられた未成年者口座等については20歳) 未満である者及びその年に出生した者に限る。)が、金融商品取引業者等の営業所の長に対し、本特例の適用を受ける旨その他一定の事項を記載した未成年者口座開設届出書に未成年者非課税適用確認書又は未成年者口座廃止通知書を添付して提出することにより平成28年 (2016年)から令和5年 (2023年)までの間に開設した口座 (1人につき1口座に限る。)をいう。 ㊩ 未成年者口座で管理されている上場株式等につき支払を受ける配当等及びその上場株式等を譲渡した場合におけるその譲渡の対価に係る金銭その他の資産については、一定のものを除き、課税未成年者口座において管理されなければならない。

22. 譲 渡 所 得 課

区 分	課 税 制 度
II 株式等に係る譲渡所得の分離課税の特例（続）	① 未成年者口座を開設した居住者等は、その未成年者口座を開設した日からその居住者等がその年3月31日において18歳である年（以下「基準年」という。）の前年12月31日までの間は、その未成年者口座内の上場株式等を課税未成年者口座以外の口座に移管等することはできない。ただし、その居住者等が、災害、疾病その他のやむを得ない事由（以下「災害等事由」という。）に基因してその未成年者口座及び課税未成年者口座内の上場株式等及び預貯金等の全てを払い出す場合は、この限りでない。 ② 「課税未成年者口座」とは、居住者等が未成年者口座を開設している金融商品取引業者等の営業所又はその金融商品取引業者等の関連会社の営業所に開設した特定口座、預貯金口座又は預り金の管理口座をいう。 ③ 課税未成年者口座内の上場株式等及び預貯金等は、その課税未成年者口座を開設した居住者等の基準年の前年12月31日までは、その課税未成年者口座から払い出すことはできない。ただし、その預貯金等を未成年者口座若しくは課税未成年者口座における上場株式等の取得のために払い出す場合、又は当該居住者等の災害等事由に基因してその課税未成年者口座及び未成年者口座内の上場株式等及び預貯金等の全てを払い出す場合は、この限りでない。 ④ 令和6年1月1日以後に、未成年者口座又は課税未成年者口座内の上場株式等又は預貯金等をこれらの口座から払い出した場合には、当該払出しによる未成年者口座の廃止の際、当該未成年者口座内の上場株式等の譲渡があったものとして、本非課税措置を適用し、居住者等はその払出し時の金額をもってその上場株式等と同一銘柄の株式等を取得したものとみなす。この場合において、当該未成年者口座の廃止までの間の当該未成年者口座内の上場株式等の譲渡等及びその間に支払を受けるべき未成年者口座内の上場株式等の配当等については、源泉徴収を行わないこととする。 (ナ) 特定中小会社が発行した株式に係る課税の特例 ① 特定中小会社に投資した場合には、その投資額を同一年分の株式譲渡益から控除できる。なお、この特例の適用を受けた株式の取得価額は、その取得に要した額からこの特例の適用を受けた金額を差し引いた額となる。 (注) この特例の適用を受けた株式が特例株式会社（設立5年未満等の一定の要件を満たす特定中小会社）により発行されるものである場合において、その適用を受けた額（適用額）が20億円を超えるときは、その株式の取得価額は、その取得に要した額から、適用額から20億円を控除した残額を差し引いた額となる。 ② 令和5年4月1日以後に、特定株式会社（その設立の日の属する年12月31日において中小企業等経営強化法の特定新規中小企業者に該当する株式会社で設立1年未満等の一定の要件を満たすもの）の設立時に投資した場合には、その投資額を同一年分の株式譲渡益から控除できる。なお、この特例の適用を受けた金額（適用額）が20億円を超える場合には、その適用を受けた株式の取得価額は、その取得に要した額から、適用額から20億円を控除した残額を差し引いた額となる。 ③ 上場等の日の前日までの期間（適用期間）内に株式を譲渡したことにより生じた損失の金額のうち、その年の上場株式等の譲渡所得等の金額から控除しきれない金額については、翌年以後3年間にわたり、一般株式等に係る譲渡所得等の金額及び上場株式等に係る譲渡所得等の金額から繰越控除することができる。また、適用期間内に株式を発行した株式会社が解散してその清算が終了し、又は破産手続開始の決定を受けたことにより、その株式が株式としての価値を失った場合には、損失額を株式の譲渡をしたことにより生じた損失の金額とみなして上記繰越控除の適用が受けられる。 なお、平成28年1月1日以後は、本特例により控除することができる株式の取得に要した金額及び特定株式等の譲渡損失の金額は、特定公社債等及び上場株式等に係る譲渡所得等並びに一般公社債等及び非上場株式等に係る譲渡所得等から控除できるととされている。

税 制 度 の 概 要 (続)

区 分	課 税 制 度
II 株式等に係る譲渡所得の分離課税の特例 (続)	(参考) 特定新規中小会社が発行した株式を取得した場合の課税の特例 特定新規中小会社 (設立5年未満の一定の特定中小会社等) により発行される特定新規株式を払込みにより取得をした場合に、その特定新規株式の取得に要した金額 (800万円を限度) について、寄附金控除を適用することができる。 なお、この特例の適用を受けた株式の取得価額は、その取得に要した額からこの特例の適用を受けた金額を差し引いた額となる。
III 土地、建物等に係る譲渡所得の分離課税の特例 (1) 長期譲渡所得の分離課税 ① 通常の譲渡の場合 (②及び③の場合を除く)	その年の1月1日において所有期間が5年を超える土地、建物等に係る譲渡所得は、次の税率による分離課税 譲渡益×15% (注) 1 昭和27年12月31日以前から所有していた土地、建物等の取得費は、原則として収入金額の5%相当額とする。(概算取得費控除) 2 土地、建物等に係る譲渡所得については、他の所得との損益通算は認められない。 ただし、所有期間5年超の居住用財産の譲渡による損失が生じた場合の損益通算の特例あり。
② 優良住宅地の造成等のために土地等を譲渡した場合	昭和62年10月1日から令和7年(2025年)12月31日までの間に、その年1月1日において所有期間が5年を超える土地等を譲渡した場合にその譲渡が優良住宅地等のための譲渡に該当するときは、その該当する譲渡については、次により課税 (イ) 譲渡益 2,000万円以下の部分 10% (ロ) 譲渡益 2,000万円超の部分 15% 「優良住宅地等のための譲渡」とは次に掲げるものをいう。 (イ) 国又は地方公共団体等に対する土地等の譲渡 (ロ) 独立行政法人都市再生機構、土地開発公社等の行う住宅建設又は宅地造成の用に供するための土地等の譲渡 (ハ) 土地開発公社に対する譲渡で、独立行政法人都市再生機構が施行する次に掲げる事業の用に供されるもの ① 被災市街地復興推進地域内において施行する被災市街地復興土地区画整理事業 ② 住宅被災市町村の区域内において施行する第二種市街地再開発事業 (ニ) 取用交換等による土地等の譲渡 (ホ) 第一種市街地再開発事業の施行者に対する土地等の譲渡で、当該土地等が当該事業の用に供されるもの (ヘ) 防災街区整備事業の施行者に対する土地等の譲渡で、当該土地等が当該事業の用に供されるもの (ト) 防災再開発促進地区内における認定建替計画により、建替えを行う認定事業者に対する土地等の譲渡で、当該土地等が当該事業の用に供されるもの (チ) 都市再生特別措置法の認定を受けて一定の要件を満たす都市再生事業を行う者に対する土地等の譲渡で当該譲渡に係る土地等が当該事業の用に供されるもの (リ) 国家戦略特別区域法の認定区域計画に定められている特定事業又はその特定事業の実施に伴い必要となる施設を整備する事業 (これらの事業のうち、産業の国際競争力の強化又は国際的な経済活動の拠点の形成に特に資するものとして一定のものに限る。) を行う者に対する土地等の譲渡で、その譲渡に係る土地等がこれらの事業の用に供されるもの (ス) 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よる一定の地域福利増進事業を実施する者に対する特定所有者不明土地その他一定の土地等の譲渡で、その譲渡に係る土地等が地域福利増進事業の用に供されるもの (ル) マンション建替事業の用に供するための当該事業の施行者に対する一定の事由による土地等の譲渡又は一定のマンション建替事業の用に供するための当該事業の施行者に対する隣接施行敷地に係る土地等の譲渡

22. 譲 渡 所 得 課

区 分	課 税 制 度
② 優良住宅地の造成等のために土地等を譲渡した場合（続）	(ア) 一定のマンション敷地売却事業に伴う売渡し請求又は分配金取得計画に基づく当該マンション敷地売却事業の実施者に対する土地等の譲渡で、当該譲渡に係る土地等が当該事業の用に供されるもの (イ) 建築面積150㎡以上の建築物の建築をする事業（施行地区面積が500㎡以上等の要件を満たすもの。）の用に供するための一定の地域内にある土地等の譲渡 (ロ) 都市計画法の開発許可を受けて行われる1,000㎡以上の住宅建設の用に供される一団の宅地の造成の用に供するための土地等の譲渡 (ハ) 都市計画区域内の宅地の造成につき開発許可を要しない場合において個人又は法人が造成する1,000㎡以上（三大都市圏の特定市町村の市街化区域内にあっては500㎡以上）の一団の住宅地造成（優良な宅地の供給に寄与するものであることにつき都道府県知事の認可を受けたものに限る。）の用に供するための土地等の譲渡 (ニ) 都市計画区域内において行う25戸以上の一団の住宅又は15戸若しくは床面積1,000㎡以上の中高層耐火共同住宅（いずれも優良な住宅の供給に寄与するものであることにつき認定を受けたものに限る。）の建設の用に供するための土地等の譲渡 (ホ) 土地区画整理事業の施行地区内の土地等の譲渡で仮換地指定後3年以内に一定の住宅又は中高層耐火共同住宅の建設の用に供するための土地等の譲渡 (注) 収用交換等により代替資産等を取得した場合の課税の特例、換地処分等に伴い資産を取得した場合の課税の特例その他の課税の繰延べ措置並びに収用交換等の5,000万円特別控除、特定土地区画整理事業等のための2,000万円特別控除、特定住宅地造成事業等のための1,500万円特別控除、農地保有合理化等のための800万円特別控除、居住用財産の3,000万円特別控除、平成21・22年に取得した土地等の長期譲渡所得に係る1,000万円特別控除及び低未利用土地等の利用のための100万円特別控除を適用した場合には、この軽減税率の特例は適用しない。
③ 所有期間10年を超える居住用財産を譲渡した場合	その年の1月1日において所有期間10年を超える居住用家屋及びその敷地の譲渡（Ⅳ(8)等の特例の適用を受けるものを除く。）をした場合の長期譲渡所得については、3,000万円特別控除後の譲渡益に対し次により課税 (イ) 特別控除後の譲渡益 6,000万円以下の部分 10% (ロ) 特別控除後の譲渡益 6,000万円超の部分 15%
(2) 短期譲渡所得の分離課税	その年の1月1日において所有期間5年以下の土地、建物等に係る譲渡所得は、次の税率による分離課税 譲渡益×30% ただし、国等に対する譲渡については、譲渡益×15% (注) 土地、建物等に係る譲渡所得については、他の所得との損益通算は認められない。
(3) 不動産業者等の土地等に係る事業所得等の分離課税	その年1月1日において所有期間5年以下の土地等で事業所得又は雑所得の基因となるものの譲渡等をした場合には、その土地等の譲渡等に係る事業所得又は雑所得は、次のイとロとのうちいずれか多い方の税額による分離課税 (イ) 土地等に係る事業所得等の金額×40% (ロ) 土地等に係る事業所得等の金額につき総合課税を行った場合の上積税額×110% (注) 平成10年（1998年）1月1日から令和8年（2026年）3月31日までの間は適用しない。
Ⅳ 土地、建物等を譲渡した場合の特別控除及び買換え等の特例	その有する土地について収用等が行われた場合には、 (イ) 原則として6月以内に譲渡することを条件として、その特別控除額を5,000万円とし、（譲渡益－5,000万円）について上記Ⅲの特例（Ⅲ(1)②の軽減税率を除く）を適用 (ロ) また、収用等のあった日から2年以内に代替資産を取得する場合には、上記イの課税の特例か、取得時期及び取得価額の引継ぎによる課税の繰延べ（代替資産の取得に充てなかった部分については、上記Ⅲの分離課税（Ⅲ(1)②の軽減税率を除く））かの選択 (ハ) なお、土地、建物等以外の資産に係る譲渡益については、5,000万円の特別控除後、総合課税 「収用等が行われた場合」とは、土地収用法等の規定に基づいて収用され、補償金を取得する場合など一定の場合をいう。
(1) 収用等の場合	

税 制 度 の 概 要 (続)

区 分	課 税 制 度
(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	その有する土地等が特定土地区画整理事業等のために買い取られる場合の特別控除額は、2,000万円とし、(譲渡益－2,000万円)につき上記Ⅲの特例(Ⅲ(1)②)の軽減税率を除く)を適用。 「特定土地区画整理事業等のために買い取られる場合」とは次に掲げる場合をいう。 (イ) 国、地方公共団体等が都市計画事業として行う土地区画整理事業、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等のために買い取られる場合 (ロ) 都市計画法の規定に基づき、第一種市街地再開発事業の事業予定地内の土地等が、事業計画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 (ハ) 都市計画法の規定に基づき、防災街区整備事業の事業予定地内の土地等が、事業計画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 (ニ) 古都保存法等に規定する買取請求に基づき地方公共団体等に買い取られる場合 (ホ) 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対象土地が同法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。) (ヘ) 都市緑地法に規定する対象土地が同法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。) (ト) 重要文化財、史跡、名勝、天然記念物として指定された土地、国立公園及び国定公園の特別区域として指定された土地又は自然環境保全地域の特別区域として指定された土地が国又は地方公共団体等に買い取られる場合(重要文化財、史跡、名勝、天然記念物として指定された土地が独立行政法人国立文化財機構、文化財保護法に規定する文化財保存活用支援団体(一定のものに限る。))等)に買い取られる場合を含む。) (チ) 保安林等に係る土地が保安施設事業のために国又は地方公共団体に買い取られる場合 (リ) 集団移転促進事業計画により移転促進区域内の農地等が地方公共団体に買い取られる場合 (ス) 農業経営基盤強化促進法の地域計画の特例に係る区域内にある農用地が、当該農用地の所有者等の申出に基づき農地中間管理機構(一定のものに限る。))に買い取られる場合 (注) 同一事業の用地として二以上の年にわたって土地等を譲渡したときは、これらの譲渡のうち、最初の譲渡が行われた年以外の譲渡については、この特別控除は適用しない。
(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	その有する土地等が特定住宅地造成事業等のために買い取られる場合の特別控除額は、1,500万円とし、(譲渡益－1,500万円)につき上記Ⅲの特例(Ⅲ(1)②)の軽減税率を除く)を適用。 「特定住宅地造成事業等のために買い取られる場合」とは、次に掲げる場合をいう。 (イ) 地方公共団体等の行う住宅建設又は宅地造成事業のために買い取られる場合 (ロ) 収用の対償に充てられる土地等、住宅地区改良法の改良住宅建設のための改良地区外の土地等又は公営住宅法の規定による公営住宅の買取りにより地方公共団体に買い取られる場合 (ハ) 平成6年1月1日から令和8年(2026年)12月31日までの間に、特定の民間宅地造成事業等(一団の宅地の造成が土地区画整理事業(その施行地区の全部が市街化区域に含まれるものに限る。))として行われるものであること等の要件を満たすものとして国土交通大臣の認定を受けたものをいう。)の用に供するために買い取られる場合 (ニ) 「公有地の拡大の推進に関する法律」第6条第1項の協議に基づき地方公共団体等に土地を買い取られる場合 (ホ) 地方公共団体が空港周辺整備計画に基づいて行う空港周辺の整備に関する事業のために土地等を買い取られる場合 (ヘ) 沿道地区計画の区域内にある土地等が、地方公共団体等の行う沿道整備道路の沿道の整備のための一定の事業の用に供するために、地方公共団体等に買い取られる場合 (ト) 特定防災街区整備地区又は防災街区整備地区計画の区域内の土地等が、地方公共団体等の行う地区の防災及び安全に関する機能の向上等を図るための一定の事業の用に供するために、地方公共団体等に買い取られる場合

22. 譲 渡 所 得 課

区 分	課 税 制 度
(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（続）	(チ) 「中心市街地活性化法」の認定基本計画の区域内の土地等が、地方公共団体又は一定の中心市街地整備推進機構の行う中心市街地の整備のための一定の事業の用に供するために、地方公共団体等により買収される場合 (リ) 景観計画の区域内の土地等が、地方公共団体又は一定の景観整備機構の行う景観計画に定められた景観重要公共施設の整備に関する事業の用に供するために、これらの者に買収される場合 (ス) 都市再生整備計画の区域内にある土地等が、地方公共団体又は一定の都市再生整備推進法人の行う一定の公共施設の整備に関する事業の用に供するために買収される場合 (ル) 認定歴史的風致維持向上計画における認定重点区域内にある土地等が、地方公共団体又は一定の歴史的風致維持向上支援法人の行う公共施設又は公用施設の整備に関する事業の用に供するために買収される場合 (ヲ) 国、地方公共団体又は地方公共団体の出資に係る一定の法人が国又は都道府県の作成した総合的な地域開発に関する計画に基づいて行う工業用地等の造成事業のために土地等を買収される場合 (ワ) 「商店街活性化法」の認定計画に基づく商店街活性化事業又は認定支援計画に基づく商店街活性化支援事業及び「中心市街地活性化法」の中小小売商業高度化事業で一定の要件を満たすものの用に供するために地方公共団体の出資に係る法人等に土地等が買収される場合 (カ) 農業協同組合の行う宅地供給事業で一定の要件を満たすものために農地等を譲渡した場合又は独立行政法人中小企業基盤整備機構の他の事業者との事業の共同化若しくは中小企業の集積の活性化のための資金融資を受けて造成する土地等で一定の要件を満たすものために土地等を買収される場合 (コ) 総合特別区域法に規定する共同して又は一の団地若しくは主として一の建物に集合して行う事業の用に供する土地の造成に関する事業で、都市計画等の土地利用に関する国又は地方公共団体の計画に適合することその他の一定の要件に該当するものとして市町村長等が指定したものの用に供するために買収される場合 (タ) 産業廃棄物の処理に係る特定施設の整備事業のために地方公共団体の出資に係る法人等に土地等を買収される場合 (レ) 「広域臨海環境整備センター法」による基本計画の認可を受けて行う廃棄物の搬入施設の整備事業の用に供するために土地等を広域臨海環境整備センターに買収される場合 (ロ) 生産緑地地区内の土地を買収申出等に基づき地方公共団体等により買収される場合 (ツ) 「国土利用計画法」による規制区域内の土地等を地方公共団体等により買収される場合 (ネ) 国、地方公共団体等が作成した地域開発保全整備計画で土地利用の調整等に関する事項として土地利用基本計画に定められたものに係る事業の用に供するために土地等を地方公共団体等により買収される場合 (フ) 土地区画整理促進区域内、住宅街区整備促進区域内又は市街地再開発促進区域内の買収申出に係る土地等が地方公共団体等により買収される場合若しくは拠点業務市街地整備土地区画整理促進区域内の買収申出に係る土地等が地方公共団体等により買収される場合又は被災市街地復興推進地域内にある土地等が被災市街地復興特別措置法の買取りの申出に基づき都道府県知事等により買収される場合 (ヘ) 土地区画整理事業の施行に伴い、既存不適格建築物の敷地として換地を定めることが困難な場合において、申出又は同意により交付される清算金を買収される場合 (ム) 被災市街地復興推進地域内にある土地等が、被災市街地復興土地区画整理事業に係る換地処分により当該事業の換地計画に定められた公営住宅等の用地に供するための保留地の対価の額に対応する土地等の部分の譲渡があった場合 (ウ) マンション建替事業が施行された場合において、やむを得ない事由により、土地等に係る権利変換により補償金を取得するとき又は一定の請求により土地等が買収される場合

税 制 度 の 概 要 (続)

区 分	課 税 制 度
(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(続)	(※) 建築物の耐震改修の促進に関する法律に規定する通行障害既存耐震不適格建築物に該当するマンションの敷地の用に供されている土地等につき一定のマンション敷地売却事業が施行された場合において、その土地等に係る分配金取得計画に基づき分配金を取得するとき又はその土地等が売渡し請求により買い取られるとき (ノ) 「絶滅のおそれのある野生動植物の種の保存に関する法律」により管理地区として指定された区域内の土地を国若しくは地方公共団体に譲渡した場合又は鳥獣保護区の特別保護地区内の土地のうち天然記念物である鳥獣の生息地等を国若しくは地方公共団体に買い取られる場合 (オ) 都道府県立自然公園特別区域等の一定区域内の土地を地方公共団体に買い取られる場合 (ク) 「農業経営基盤強化促進法」の買取協議に基づき農用地区域内にある農用地が一定の農地中間管理機構に買い取られる場合 (注) 特定住宅地造成事業等の用に供するために土地等を譲渡した場合において、同一事業の用地として二以上の年にわたって土地等を譲渡したときは、これらの譲渡のうち、最初の譲渡が行われた年以外の譲渡については、この特別控除は適用しない。
(4) 農地保有の合理化等のために農地等を譲渡した場合	その有する土地等が農地保有の合理化等のために譲渡した場合の特別控除額は800万円とし、(譲渡益－800万円)につき上記Ⅲの特例(Ⅲ(1)②の軽減税率を除く)を適用。 「農地保有の合理化等のために譲渡した場合」とは、次に掲げる場合をいう。 (イ) 農業振興地域内の農地等を農業委員会のあっせん等により譲渡した場合 (ロ) 農地保有の合理化に資するため、一定の農地中間管理機構に農地等を譲渡した場合 (ハ) 「農地中間管理事業の推進に関する法律」の規定による公告があった農用地利用集積等促進計画の定めるところにより農用地区域内の土地等を譲渡した場合 (ニ) 工業等導入地区内の土地等を工業用地等の用に供するため譲渡した場合 (ホ) 土地改良法による創設換地により土地等を取得しなかったことに伴い清算金を取得した場合 (ヘ) 森林組合等のあっせんにより林地保有合理化のために土地を譲渡した場合 (ト) 「農業振興地域の整備に関する法律」の規定による交換分合で、取得すべき土地を定めずに清算金を取得する場合
(5) 居住用財産を譲渡した場合等	(イ) 自己の居住の用に供している土地、家屋等を譲渡(居住の用に供さなくなった年及び以後3年以内の譲渡)した場合の特別控除額は3,000万円とし、(譲渡益－3,000万円)につき上記Ⅲの特例(Ⅲ(1)②の軽減税率を除く)を適用。 (注) 3,000万円の特別控除の適用を受けたときは、その翌年及び翌々年については3,000万円特別控除を適用しない。 (ロ) 相続又は遺贈による被相続人居住用家屋(その相続の開始の直前において被相続人の居住の用に供されていた家屋又は老人ホーム等に入所をしたことにより被相続人の居住の用に供されなくなった家屋(一定の要件を満たす場合に限る。))であって、昭和56年5月31日以前に建築されたこと、その相続の開始の直前においてその被相続人以外に居住をしていた者がいなかったこと等の要件を満たすものいう。)及び被相続人居住用家屋の敷地等の取得をした個人が、平成28年4月1日から令和9年(2027年)12月31日までの間に、その被相続人居住用家屋(耐震基準に適合していないもの)にあっては耐震改修工事をしたものに限り、その敷地を含む。)又は除却等の後の敷地の譲渡(相続の開始日の属する年以後3年以内の譲渡)をした場合には、居住用財産を譲渡した場合に該当するものとみなして、イの適用を受けることができる(空き家に係る譲渡所得の特例)。(令和6年1月1日以後に行う被相続人居住用家屋又は被相続人居住用家屋の敷地等の譲渡について適用) ① 本特例の適用対象となる相続人が相続若しくは遺贈により取得をした被相続人居住用家屋又は被相続人居住用家屋の敷地等の一定の譲渡をした場合において、その被相続人居住用家屋が譲渡の時から譲渡の日の属する年の翌年2月15日までの間に耐震改修工事又は除却等がされたときは、本特例を適用することができる。

22. 譲 渡 所 得 課

区 分	課 税 制 度
(5) 居住用財産を譲渡した場合等（続）	㊤ 相続又は遺贈による被相続人居住用家屋及び被相続人居住用家屋の敷地等の取得をした相続人の数が3人以上である場合は、空き家に係る譲渡所得の特例の特別控除額を2,000万円とする。
(6) 平成21・22年に取得した土地等を譲渡した場合	平成21年1月1日から平成22年12月31日までの間に土地等を取得し、5年超所有した後、に当該土地等を譲渡した場合の特別控除額は1,000万円とし、（譲渡益－1,000万円）につき上記Ⅲ(1)の特例（Ⅲ(1)②の軽減税率を除く）を適用。
(7) 低未利用土地等を譲渡した場合	個人が、都市計画区域内にあ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（以下「低未利用土地等」という。）で、その年1月1日において所有期間が5年を超えるものの譲渡（特別の関係がある者に対してするもの及びその対価（その譲渡とともにした当該低未利用土地の上にある資産の譲渡の対価を含む。）の額が500万円（注）を超えるものを除く。）を令和2年7月1日から令和7年（2025年）12月31日までの間にした場合（その譲渡の後に当該低未利用土地等の利用がされる場合に限る。）の特別控除額は100万円とし、（譲渡益－100万円）につき上記Ⅲ(1)の特例（Ⅲ(1)②の軽減税率を除く）を適用。 ただし、本特例の適用を受けようとする低未利用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又は当該土地の上に存する権利の譲渡をその前年又は前々年中にした場合において、その者がその譲渡につき本特例の適用を受けているときは、当該低未利用土地等について本特例は適用しない。 （注）譲渡をした低未利用土地等が市街化調整区域若しくは非線引き都市計画区域（用途地域設定区域に限る。）又は所有者不明土地対策計画を作成した市町村の区域に所在する場合には、800万円
（特別控除額の限度）	上記の特別控除（上記Ⅳの(1)から(7)までの特別控除）は、同一人については、年間5,000万円を限度とする。
(8) 居住用財産の買換え、交換の場合	平成5年4月1日から令和7年（2025年）12月31日までの間に、次の要件を満たす居住用財産の譲渡をした場合 ① 譲渡資産の所有期間が10年超のものであること。 ㊤ 譲渡に係る対価の額が1億円以下であること。 ㊦ 譲渡者の居住期間が10年以上であること。 ㊨ 買換資産のうち、建物については、その床面積が50㎡以上のものであり、かつ、土地については、その面積が500㎡以下のものであること。なお、買換資産が既存住宅である場合には、築25年以内又は耐震基準に適合するもの（非耐火建築物である既存住宅については、取得期限までに耐震改修等をして適合するものを含む。）に限る。 ㊩ 買換資産が令和6年1月1日以後に建築確認を受ける住宅（登記簿上の建築日付が同年6月30日以前のものを除く。）等である場合には、エネルギーの使用の合理化に資する一定の住宅であること 取得価額の引継ぎによる課税の繰延べ、買換資産の取得価額に充てられなかった部分については、上記Ⅲの特例（Ⅲ(1)②の軽減税率を除く）を適用。
(9) 特定の事業用資産の買換え、交換の場合	令和8年（2026年）12月31日（一部は同年3月31日）までに、特定地域内にある事業用の一定の土地等若しくは建物等又は船舶を譲渡し、その譲渡をした日の属する年の前年から翌年末までに一定の要件に該当する土地等、建物、機械装置等又は船舶を取得して、その取得後1年以内に事業の用に供した場合（詳細は「(2) 法人の場合」の項参照。） 譲渡益のうち買換資産に対応する部分の80%（一定の場合は90%、75%、70%又は60%）に相当する部分については取得価額の引継ぎによる課税の繰延べ、買換資産の取得価額に充てられなかった部分については上記Ⅲの特例（Ⅲ(1)②の軽減税率を除く）を適用
(10) 既成市街地等内にある土地等の中高層耐火建築物等の建設のための買換え、交換の場合	イ) 特定民間再開発事業のために既成市街地等内にある土地等（事業用のものを除く。）を譲渡して、その譲渡をした日の属する年の12月31日までにその譲渡をした土地等の上に建築された地上階数4以上の中高層耐火建築物（当該特定民間再開発事業の施行される地区内において建築された一定の建築物を含む。）の全部又は一部を取得して、その取得の日から1年以内に居住の用に供した場合

税 制 度 の 概 要 (続)

区 分	課 税 制 度
(10) 既成市街地等内にある土地等の中高層耐火建築物等の建設のための買換え、交換の場合(続)	(ロ) 既成市街地等内にある土地等を譲渡して、その譲渡をした日の属する年の12月31日までにその譲渡をした土地等の上に建築された地上階数3以上の中高層耐火共同住宅の全部又は一部を取得して、その取得の日から1年以内に事業の用又は居住の用に供した場合 譲渡収入のうち取得資産の取得価額に対応する部分については取得価額の引継ぎによる課税の繰延べ、取得資産の取得価額を超える部分については上記Ⅲの特例(Ⅲ(1)②の軽減税率を除く)を適用
(11) 特定の交換分合の場合	(イ) 「農業振興地域の整備に関する法律」の規定による林地等交換分合又は協定関連交換分合により土地等を交換した場合 (ロ) 農住組合の組合員が「農住組合法」の規定による交換分合により土地等を交換した場合 取得時期及び取得価額の引継ぎによる課税の繰延べ
(12) 特定普通財産とその隣接する土地等の交換の場合	個人が有する国有財産特別措置法の普通財産のうち一定の土地等(特定普通財産)に隣接する土地等(所有隣接土地等)につき、その所有隣接土地等とその特定普通財産との交換をした場合 取得価額の引継ぎによる課税の繰延べ(取得した交換差金に対応する部分を除く。)
(13) 相続財産を相続税申告期限後3年以内に譲渡した場合	相続税の対象となった資産を相続税の申告期限後3年以内に譲渡した場合 その資産に係る相続税額をその資産の取得費に加算して譲渡所得の計算上控除することができる。
(14) 国等に対して財産を寄附した場合	国、地方公共団体又は一定の公益法人等に対して財産を寄附した場合 非課税 (一定の公益法人等に対する場合は、国税庁長官の承認が必要。)
(15) 国宝、重要文化財を国等に譲渡した場合	国宝、重要文化財を国、地方公共団体又は文化財保護法に規定する文化財保存活用支援団体(一定のものに限る。)等に譲渡した場合 非課税
(16) 物納の場合	財産を物納した場合 非課税
(17) 強制換価手続等により譲渡した場合	資力を喪失して債務を弁済することが著しく困難である場合における強制換価手続等による譲渡をしたとき 非課税
(18) 債務処理計画に基づき経営者が私財提供を行った場合	中小企業者に該当する内国法人の取締役等である個人でその内国法人の債務の保証に係る保証債務を有するものが、その個人の保有する資産で現にその内国法人の事業の用に供されているもの(有価証券を除く。)を、その内国法人に係る債務処理計画に基づき、平成25年4月1日から令和7年(2025年)3月31日までの間にその内国法人に贈与した場合には、一定の要件の下で、その贈与によるみなし譲渡課税を適用しない。
(19) 一般交換の場合	1年以上保有していた土地等一定の資産を同種の資産(相手方が1年以上保有し、かつ、交換のために取得したもの以外の資産)と交換し、同一用途に供した場合で、かつ、双方の価額の差額が20%以下の場合 取得時期及び取得価額の引継ぎによる課税の繰延べ
(20) 居住用財産の譲渡により損失が生じた場合	(イ) 平成10年1月1日から令和7年(2025年)12月31日までの間に所有期間5年超の居住用財産(譲渡資産)の譲渡をし、かつ、一定期間内に居住用財産(買換資産)の取得をして(年末において買換資産に係る住宅借入金の残高を有する場合に限る。)、その翌年12月31日までの間に居住の用に供した場合において、譲渡損失の金額を有する場合 譲渡損失の金額について、その年及び翌年以後3年間は他の所得との損益通算及び繰越控除が可能 (ロ) 平成16年1月1日から令和7年(2025年)12月31日までの間に所有期間5年超の居住用財産(譲渡資産)の譲渡をした場合(契約日の前日において譲渡資産に係る住宅借入金の残高を有する場合に限る。)において、譲渡損失の金額を有する場合 譲渡損失のうち、譲渡資産に係る住宅借入金の残高が譲渡価額を超える場合のその差額を限度として、その年及び翌年以後3年間は他の所得との損益通算及び繰越控除が可能

22. 譲 渡 所 得 課

(2) 法人の場合

区 分	課 税 制 度
I 一般の課税方式	譲渡収入－（帳簿価額＋譲渡費用）＝譲渡利益 譲渡利益＝譲渡所得 （注）商品等の販売益と同様に課税所得に含まれる。
II 土地の譲渡益に対する課税	(1) 一般の土地の譲渡等 （平成10年1月1日から令和8年3月31日までの間の譲渡については、適用停止） イ 課税対象 法人（非課税法人等を除く。）が譲渡した土地等の譲渡益 ① 株式の譲渡益や土地売買の仲介手数料のうち実質的に土地等の譲渡益等と認められるものも課税対象とする。 ② 下記(2)の適用を受けるものを除く。 ③ 次に掲げる土地等の譲渡は、課税対象から除外する。 (イ) 継続して営む住宅、造成宅地等の供給事業に係る棚卸資産に該当するものの譲渡 (ロ) 平成4年1月1日から令和7年12月31日までの譲渡のうち、国、地方公共団体、独立行政法人都市再生機構等に対する譲渡及び一定の優良な住宅地開発事業等のためにされる譲渡で一定の要件を満たすもの（個人の場合に軽減税率の対象となるものと同様） ロ 課税標準 譲渡収入－（帳簿価額＋直接・間接に要した経費）＝譲渡益（課税所得） ① この課税標準は、法人の各事業年度の所得と別個に計算し、各事業年度の所得との通算は認めない。 ② 直接・間接に要した経費は、実績値と概算値との選択を認める。 ハ 税 額 譲渡益×5％＝追加課税分の税額（法人税） (2) 短期所有の土地の譲渡等 （平成10年1月1日から令和8年3月31日までの間の譲渡については、適用停止） イ 課税対象 法人（非課税法人等を除く。）が譲渡をした土地等で、当該法人がその取得をした日の翌日から、当該土地等の譲渡をした年の1月1日において所有期間5年以下であるものの譲渡益 ① (1)のイ①に同じ ② 次に掲げる土地等の譲渡は、課税対象から除外する。 (イ) 国又は地方公共団体に対する譲渡 (ロ) 独立行政法人都市再生機構、土地開発公社等の行う住宅建設又は宅地造成の用に供するための譲渡 (ハ) 収用換地等による譲渡 (ニ) 都市計画法の開発許可を受けて行う1,000㎡以上の一団の造成宅地の譲渡で適正価格要件等を満たすもの (ホ) 開発許可を要しない場合の1,000㎡以上の一団の造成宅地の譲渡で適正価格要件等を満たすもの (ヘ) 一定の新築住宅の敷地の用に供された1,000㎡以上の一団の宅地の譲渡で適正価格要件等を満たすもの (ト) 次に掲げる1,000㎡未満の一団の宅地の譲渡で、その譲渡価額が適正であるもの ④ 一団の造成宅地でその造成が優良な宅地の供給に寄与するものであることについて市町村長等の認定を受けたもの ⑤ 一団の宅地で、一定の新築住宅（その新築が優良な住宅の供給に寄与するものであることについて市町村長等の認定を受けたものに限る。）の敷地の用に供されたもの (チ) 宅地建物取引業者の行う居住用土地等の譲渡でその取得後一定期間内に行われるもののうち土地等の売買の代理又は媒介に関し報酬を受ける行為に類するもの (リ) 不動産特定共同事業者の行う土地等の譲渡で、不動産特定共同事業契約に係る事業参加者から取得した土地等の譲渡 (ヌ) 土地等の贈与による譲渡で国又は地方公共団体等に対する寄附に該当するもの ロ 課税標準 (1)のロに同じ ハ 税 額 譲渡益×10％＝追加課税分の税額（法人税）

税 制 度 の 概 要 (続)

区 分	課 税 制 度
Ⅲ 特別控除及び買換え等の特 例 (1) 収用換地等の場合	(イ) 6月以内に譲渡すること等を条件として ○ 譲渡利益－5,000万円＝課税所得 (ロ) ただし、収用等のあった日から原則として2年以内に代替資産を取得する場合又は換地処分等により交換取得資産を取得する場合には、上記の特別控除と圧縮記帳による課税の繰延べとの選択ができる。
(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	(イ) 国、地方公共団体等が都市計画事業として行う土地区画整理事業、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等のために買い取られる場合 (ロ) 都市計画法の規定に基づき、第一種市街地再開発事業の事業予定地内の土地等が、事業計画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 (ハ) 防災街区整備事業の事業予定地内の土地等が、当該防災街区整備事業の都市計画法による事業認定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 (ニ) 古都保存法等に規定する買取請求に基づき地方公共団体等に買い取られる場合 (ホ) 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対象土地が同法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。） (ヘ) 都市緑地法に規定する対象土地が同法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。） (ト) 重要文化財、史跡、名勝、天然記念物や国立公園及び国定公園の特別地域又は自然環境保全地域の特別地区として指定された土地を国又は地方公共団体等に買い取られる場合 (チ) 保安林等に係る土地を保安施設事業のために国又は地方公共団体に買い取られる場合 (リ) 集団移転促進事業計画により移転促進区域内の農地等が地方公共団体に買い取られる場合 (ス) 農業経営基盤強化促進法の地域計画の特例に係る事項が定められている地域計画の区域内にある農用地が、当該農用地の所有者等の申出に基づき農地中間管理機構（一定のものに限る。）に買い取られる場合 ○ 譲渡利益－2,000万円＝課税所得 (注) 特定土地区画整理事業等の用に供するために土地等を譲渡した場合において、同一事業の用地として二以上の年にわたって土地等を譲渡したときは、これらの譲渡のうち、最初の譲渡が行われた年以外の譲渡については、この特別控除は適用しない。
(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	(イ) 地方公共団体等の行う住宅建設又は宅地造成事業のために買い取られる場合 (ロ) 収用の対償に充てられる土地等、住宅地区改良法の改良住宅建設のための改良地区外の土地等又は公営住宅法の規定による公営住宅の買取りにより地方公共団体に買い取られる場合 (ハ) 平成6年1月1日から令和8年12月31日までの間に、土地区画整理法による土地区画整理事業として行われる一団の宅地造成事業（一団の土地の面積が5ha以上等の要件を満たすもの）等のために事業者土地等を買取られる場合 (ニ) 公有地拡大推進法第6条第1項の協議に基づき地方公共団体等に土地等を買取られる場合 (ホ) 航空機騒音障害防止特別地区にある土地が買い取られる場合 (ヘ) 沿道地区計画の区域内にある土地等が、地方公共団体等の行う沿道整備道路の沿道の整備のための一定の事業の用に供するために、地方公共団体等に買い取られる場合 (ト) 特定防災街区整備地区又は防災街区整備地区計画の区域内の土地等が、地方公共団体等の行う防災街区としての整備のための一定の事業の用に供するために、地方公共団体等に買い取られる場合 (チ) 中心市街地活性化法の認定中心市街地の区域内にある土地等が、地方公共団体又は一定の中心市街地整備推進機構の行う認定中心市街地の整備のための一定の事業の用に供するために、地方公共団体等に買い取られる場合 (リ) 景観計画の区域内にある土地等が、地方公共団体又は一定の景観整備機構の行う景観計画に定められた景観重要公共施設の整備に関する事業の用に供するために、地方公共団体等に買い取られる場合 (ス) 都市再生整備計画又は立地適正化計画の区域内にある土地等が、地方公共団体又は一定の都市再生推進法人の行う一定の公共施設の整備に関する事業の用に供するために、地方公共団体等に買い取られる場合 (ル) 認定歴史的風致維持向上計画における認定重点区域内にある土地等が、地方公共団体又は一定の歴史的風致維持向上支援法人の行う公共施設又は公用施設の整備に関する事業の用に供するために、地方公共団体等に買い取られる場合

22. 譲 渡 所 得 課

区 分	課 税 制 度
(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（続）	(ワ) 国、地方公共団体又は地方公共団体の出資に係る一定の法人が国又は都道府県の作成した総合的な地域開発に関する計画に基づいて行う工業用地等の造成事業のために土地等を買収される場合 (ヰ) 商店街活性化法の認定商店街活性化事業計画に基づく商店街活性化事業又は認定商店街活性化支援事業計画に基づく商店街活性化支援事業、中心市街地活性化法の認定特定民間中心市街地活性化事業計画に基づく中小小売商業高度化事業で一定の要件を満たすものの用に供するために地方公共団体の出資に係る法人等に土地等が買収される場合 (カ) 農業協同組合の行う宅地等供給事業で一定の要件を満たすもののために農地等を譲渡した場合又は独立行政法人中小企業基盤整備機構法の他の事業者との事業の共同化若しくは中小企業の集積の活性化のための資金融資を受けて造成する土地等で一定の要件を満たすもののために土地等を買収される場合 (コ) 総合特別区域法に規定する共同して又は一の団地若しくは主として一の建物に集合して行う事業の用に供する土地の造成に関する事業で、一定の要件に該当するものとして市町村長等が指定したもの用に供するために買収される場合 (ク) 産業廃棄物の処理に係る特定施設の整備事業のために地方公共団体の出資に係る法人等に土地等を買収される場合 (ケ) 広域臨海環境整備センター法による基本計画の認可を受けて行う廃棄物の搬入施設の整備事業の用に供するために土地等を広域臨海環境整備センターに買収される場合 (コ) 生産緑地地区内の土地を買収申出等に基づき地方公共団体等に買収される場合 (ソ) 国土利用計画法による規制区域内の土地等を地方公共団体等に買収される場合 (ネ) 国、地方公共団体等が作成した地域開発保全整備計画で土地利用の調整等に関する事項として土地利用基本計画に定められたものに係る事業の用に供するために土地等を地方公共団体等に買収される場合 (ナ) 土地区画整理促進区域内、住宅街区整備促進区域内又は市街地再開発促進区域内の買取申出に係る土地等が地方公共団体等に買収される場合若しくは拠点業務市街地整備土地区画整理促進区域内の買取申出に係る土地等が地方公共団体等に買収される場合 (ラ) 土地区画整理事業の施行に伴い、既存不適格建築物の敷地として換地を定めることが困難な場合において、申出又は同意により交付される清算金を取得するとき (ム) 被災市街地復興土地区画整理事業の施行に伴い、保留地が定められた場合に、土地等に係る権利変換により土地等のうち保留地の対価の額に対応する部分の譲渡をしたとき (ウ) マンション建替事業が施行された場合において、やむを得ない事情により、土地等に係る権利変換により補償金を取得するとき又は一定の請求により土地等が買収される場合 (ホ) 建築物の耐震改修の促進に関する法律に規定する通行障害既存耐震不適格建築物に該当する決議特定要除却認定マンションの敷地の用に供されている土地等につき一定のマンション敷地売却事業が施行された場合において、その土地等に係る分配金取得計画に基づき分配金を取得するとき又はその土地等が売渡し請求により買収される場合 (ロ) 絶滅のおそれのある野生動植物の種の保存に関する法律により管理地区として指定された区域内の土地を国若しくは地方公共団体に譲渡した場合又は鳥獣保護区の特別保護地区内の土地のうち天然記念物である鳥獣の生息地等を国若しくは地方公共団体に買収される場合 (ハ) 都道府県立自然公園特別地域等の一定区域内の土地を地方公共団体に買収される場合 (ケ) 農業経営基盤強化促進法の買取協議に基づき農用地区域内にある農用地を農地中間管理機構に買収される場合 ○ 譲渡利益－1,500万円＝課税所得 (注) 特定住宅地造成事業等の用に供するために土地等を譲渡した場合において、同一事業の用地として二以上の年にわたって土地等を譲渡したときは、これらの譲渡のうち、最初の譲渡が行われた年以外の譲渡については、この特別控除は適用しない。
(4) 農地保有の合理化のために農地等を譲渡した場合	(イ) 農業振興地域内の農地等を農業委員会のあっせん等により譲渡した場合又は農地保有の合理化に資するため農地中間管理機構に農地等を譲渡した場合 (ロ) 農業振興地域の整備に関する法律に規定する農用地区域内にある土地等を農地中間管理事業の推進に関する法律の規定による公告があった農用地利用集積等促進計画の定めるところにより譲渡した場合 ○ 譲渡利益－800万円＝課税所得

税 制 度 の 概 要 (続)

区 分	課 税 制 度
(5) 平成21・22年に取得した土地等を譲渡した場合	平成21年1月1日から平成22年12月31日までの間に土地等を取得し、5年超所有した後に当該土地等を譲渡した場合 ○ 譲渡利益－1,000万円＝課税所得
(6) 資産の譲渡に係る特別控除額の特例	(1)～(5)の場合に適用される特別控除額は、年間5,000万円を限度として認められる。
(7) 特定の資産の買換え、交換の場合	イ 所定の買換え・交換により生じた譲渡資産の譲渡益については、その80%相当額につき、圧縮記帳による課税の繰延べを認める（昭45.4.1から令和8.3.31までの時限措置）。 なお、次の買換えに係る圧縮割合はそれぞれ次のとおり。 ① 下記(イ)の買換えのうち、防衛施設周辺的生活環境の整備等に関する法律の第二種区域内にある場合の買換え：70% ② 下記(イ)の買換えのうち、特定の地域（東京23区）から集中地域（3大都市圏）以外の地域への買換え：90%（本店の移動を伴う買換えに限る。） ③ 下記(イ)の買換えのうち、集中地域（3大都市圏）以外の地域から集中地域（東京23区を除く）への買換え：75% ④ 下記(イ)の買換えのうち、集中地域（3大都市圏）以外の地域から特定の地域（東京23区）への買換え：70%（本店の移動を伴う買換えの場合は60%） ロ 譲渡事業年度に買換資産の取得ができない場合には、特別勘定を設定することにより1年間（特定の場合は、税務署長の承認を得ることを条件に更に2年間）繰り越すことができる。 ハ なお、1年前に先行取得した資産（特定の場合には、3年前の取得資産も可）についても圧縮記帳の対象とすることができる。 ニ 買換資産が土地等である場合には、原則として、譲渡資産である土地等の面積の5倍以内の面積部分に限り圧縮記帳の対象となる。 (イ) 航空機騒音障害区域の内から外への買換え (ロ) 土地等が土地の計画的かつ効率的な利用に資する施策の実施に伴って取得される場合の既成市街地等（これに類する区域を含む。）内での買換え (イ) 所有期間10年超の国内にある土地等又は建物等を譲渡し、国内にある土地等又は建物等を取得した場合の買換え (ニ) 日本船舶から日本船舶への買換え ホ 納税地の所轄税務署長に上記イの制度の適用を受ける旨の届出をした場合に限り適用することができる（令和6年4月1日施行）。
(8) 特定の交換分合の場合	(イ) 農業振興地域の整備に関する法律の規定による林地等交換分合又は協定関連交換分合により土地等を交換した場合 (ロ) 農住組合の組合員が農住組合法の規定による交換分合により土地等を交換した場合 ○ 圧縮記帳による課税の繰延べ
(9) 普通財産とその隣接する土地等の交換の場合	国有財産特別措置法の普通財産のうち一定の土地等（特定普通財産）とその隣接する土地等とを交換する場合 ○ 圧縮記帳による課税の繰延べ
(10) 一般の交換の場合	1年以上保有していた固定資産を同種の資産（相手方が1年以上保有し、かつ、交換のために取得したもの以外の固定資産）と交換し、同一用途に供した場合で、かつ、双方の価額の差額が20%以下の場合 ○ 圧縮記帳による課税の繰延べ