

24．譲渡所得課税制度の概要

(1) 個人の場合

区 分	課 税 制 度
一般の課税方式 (土地、建物等の譲渡所得については、次の 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) $\{ (\text{収入金額} - \text{取得費} \cdot \text{譲渡費用}) - 50 \text{ 万円} \} \times 1/2 = \text{課税所得}$ 譲渡益 (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。
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 通常の譲渡の場合 (及び の場合を除く)	イ 原則 その年 1 月 1 日において所有期間が 10 年を超える土地、建物等に係る譲渡所得は、次により課税 (イ) 特別控除後の譲渡益 4,000 万円以下の部分 25% (ロ) 特別控除後の譲渡益 4,000 万円超の部分 30% なお、平成 8 年 1 月 1 日以後に土地等の譲渡をする者が、その前年に土地等に係る長期譲渡所得を有する場合には、その前年の長期譲渡所得の金額をその年の長期譲渡所得の金額に加算して上記の方法による税額計算を行った場合の上積税額をその年の長期譲渡所得に係る税額とする。 ロ 長期譲渡所得及び短期譲渡所得の区分等の特例 昭和 62 年 4 月 1 日から平成 9 年 3 月 31 日までの間に、その年の 1 月 1 日において所有期間が 5 年を超える土地等又は建物等を譲渡した場合長期譲渡所得に該当 (注) 1 長期譲渡所得の特別控除は、一般の場合 100 万円 2 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) 3 上記の譲渡益については、他の所得との損益通算や他の所得から控除しきれない基礎控除等の控除を認める。
優良住宅地等のために土地等を譲渡した場合	昭和 62 年 10 月 1 日から平成 8 年 3 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でその譲渡が(ロ)に掲げる譲渡に該当するときは、その該当する譲渡については、(イ)により課税 (イ) 特別控除後の譲渡益 $\times 15\%$ (ロ) 国又は地方公共団体等に対する土地等の譲渡 □ 住宅・都市整備公団、地方住宅供給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 △ 収用交換等による土地等の譲渡 □ 第一種市街地再開発事業の用に供するために土地等が当該事業の施行者に買い取られた場合 ※ 優良な建築物の建築をする事業(施行地区面積が 500 m² 以上等の要件を満たすもの。)の用に供するための土地等の譲渡 △ 特定の民間再開発事業の用に供するために土地等が当該事業を行う者に買い取られた場合 ♪ 都市計画法の開発許可等を受けて行う一団の宅地の造成(一団の宅地の面積が 1,000 m² 以上(末線引都市計画区域内にあっては 3,000 m² 以上、調整区域内にあっては 5ha 以上)等の要件を満たすもの。)の用に供するための土地等の譲渡

区 分	課 税 制 度
	㊦ 優良宅地開発促進法の認定及び都市計画法の開発許可を受けて行う一定の宅地開発事業の用に供するための土地等の譲渡 ㊧ 都市計画法の開発許可を受けて行う面積 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の用に供するための土地等の譲渡 ㊨ 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法人又は個人が造成する面積 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定を受けたものに限る。)の用に供するための土地等の譲渡 ㊩ 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 戸若しくは延床面積 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都道府県知事の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 ㊪ 土地区画整理事業の施行区域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
所有期間 10 年を超える居住用財産を譲渡した場合	所有期間 10 年を超える居住用家屋及びその敷地の譲渡((6)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 特別控除後の譲渡益 × 10% (ロ) 特別控除後の譲渡益 6,000 万円超の部分 特別控除後の譲渡益 × 15%
(2) 短期譲渡所得の分離課税	イ 原則 その年 1 月 1 日において所有期間 10 年以下の土地、建物等に係る譲渡所得は、次の(イ)と(ロ)のうちいずれか多い方の税額による分離課税 (イ) 譲渡益 × 40% (ロ) その譲渡益につき総合課税を行った場合の上積税額 × 110% ロ 長期譲渡所得及び短期譲渡所得の区分の特例 昭和 62 年 10 月 1 日から平成 9 年 3 月 31 日までの間に、その年の 1 月 1 日において所有期間が 5 年以下である土地等又は建物等を譲渡した場合 短期譲渡所得に該当
(3) 不動産業者等の土地等に係る事業所得等の分離課税	イ 原則 その年 1 月 1 日において所有期間 10 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)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% ロ 適用対象となる土地等に係る所有期間の特例 昭和 62 年 10 月 1 日から平成 9 年 3 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 年を超える土地等の譲渡等をした場合には、上記イの分離課税の対象とされない。
(4) 不動産業者等の超短期所有土地等に係る事業所得等の分離課税	昭和 62 年 10 月 1 日から平成 9 年 3 月 31 日までの間に、その年 1 月 1 日において所有期間が 2 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及び雑所得は、次の(イ)と(ロ)のうちいずれか多い方の税額による分離課税 (イ) 超短期所有土地等に係る事業所得等の金額 × 50% (ロ) 超短期所有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 × 120%
特別控除及び買換え等の特例 (1) 収用等の場合	(イ) 6 月以内に譲渡することを条件として (譲渡益 - 5,000 万円)について上記の特例を適用 (ロ) ただし、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)の課税の特例が、取得時期及び取得価額の引継ぎによる課税の繰延べ(代

区 分	課 税 制 度
	替資産の取得に充てなかった部分については、上記 の分離課税（100 万円控除は認められない。））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
(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) 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、住宅街区整備事業又は第一種市街地再開発事業等のために土地等を譲渡した場合 (ロ) 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土地等を譲渡した場合又は草地利用権に係る土地等を裁定により譲渡した場合 (ハ) 史跡、名勝、天然記念物、重要文化財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地方公共団体等に譲渡した場合 (ニ) 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譲渡した場合 (譲渡益 - 2,000 万円)につき上記 の特例を適用 (ホ) 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
(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土地等を譲渡した場合 (ロ) 収用の対償に充てられる土地等又は住宅地区改良法の改良住宅建設のた改良地区外の土地等を譲渡した場合 (ハ) 平成 6 年 1 月 1 日から平成 7 年 12 月 31 日までの間に、開発許可を受け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）等のために事業者が土地等を譲渡した場合（上記 の(1) の適用を受けるものを除く。） (ニ) 「公有地拡大の推進に関する法律」第 6 条の協議に基づき地方公共団体等に土地を譲渡した場合 (ホ) 航空機騒音障害防止特別地区内にある土地で一定のものを特定空港の設置者に譲渡した場合 (ハ) 地方公共団体等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譲渡した場合 (ト) 国又は地方公共団体の出資に係る一定の法人が都道府県知事の策定する大規模工業都市等の開発計画に従って行う工業用地等の造成事業のために土地等を譲渡した場合 (チ) 特定商業集積の整備等に関する事業で一定の要件を満たすもののために地方公共団体の出資に係る法人等に土地等を譲渡した場合 (リ) 農業協同組合の行う宅地供給事業等で一定の要件を満たすもののために土地等を譲渡した場合 (ヌ) 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譲渡した場合 (ル) 「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譲渡した場合 (ヲ) 生産緑地地区内の土地を買取申出等に基づき地方公共団体等に譲渡した場合 (ワ) 「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譲渡した場合 (カ) 日本道路公団の設置するトラックターミナル等の用に供するために土地等を譲渡した場合 (3) 石油公団等の設置する石油貯蔵施設の用に供するために土地等を譲渡した場合 (タ) 「国土利用計画法」の土地利用基本計画に定められた学園都市計画等の地域の開発保全整備計画に係る事業のために地方公共団体等に土地等を譲渡した場合 (レ) 土地区画整理促進区域等内の土地等を買取申出に基づき地方公共団体等に譲渡した場合又は特定土地区画整理事業による公営住宅等の用地のための保留地の処分により対価を取得する場合

区 分	課 税 制 度
	(リ) 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 (ツ) 「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譲渡した場合 (ネ) 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譲渡した場合 (ナ) 「農業経営基盤強化促進法」の買取り協議に基づき農用地区域内にある農地等を農地保有合理化法人に譲渡した場合 (譲渡益 - 1,500 万円) につき上記の特例を適用
(4) 農地保有の合理化等のために農地等を譲渡した場合	(イ) 農用地区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業者年金基金、農地保有合理化法人に農地等を譲渡した場合 (ロ) 「農業経営基盤強化促進法」の規定に基づく利用権設定等促進事業により農用地区域内の農地等を譲渡した場合 (ハ) 「特定農山村地域における農林業等の活性化のための基盤整備の促進に関する法律」の規定に基づく所有権移転等促進計画により土地等を譲渡した場合 (ニ) 農村工業等導入地区内の農地等を工場用地として譲渡した場合 (ホ) 土地改良事業施行地内の農地等を工場用地等に充てるため不換地（一筆一部不換地を含む。）の申出により譲渡した場合 (ヘ) 「農用地整備公団法」の規定に基づく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 (ト) 「沖緒振興開発特別措置法」による指定工場用等開発地区内の土地等を工場用地等として譲渡した場合 (チ) 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 (リ) 「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 (ヌ) 「集落地域整備法」に基づく交換分合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 (譲渡益 - 800 万円) につき上記の特例を適用
(5) 居住用財産を譲渡した場合等	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 (譲渡益 - 3,000 万円) につき上記の特例を適用 (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。
(特別控除額の限度)	上記の特別控除（上記の(1)から(5)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。
(6) 居住用財産の買換え、交換の場合	イ 所有期間 10 年を超える居住用家屋及びその敷地で父母又は祖父母から相続又は遺贈により取得したもののうち 30 年以上の期間にわたってその者の居住の用に供していたものを譲渡した場合 ロ 平成 5 年 4 月 1 日から平成 9 年 3 月 31 日までの間に、次の要件を満たす居住用財産を譲渡した場合 (イ) 譲渡資産及び買換資産である土地の対価の額について、国土利用計画法に基づく勧告等を受けていないこと。 (ロ) 譲渡資産の所有期間が 10 年超のものであること。 (ハ) 譲渡価額が 2 億円以下のものであること。 (ニ) 譲渡者の居住期間が 10 年以上であること。 (ホ) 買換資産のうち、建物については、その床面積が 50 m²以上 240 m²以下のものであり、かつ、土地については、その面積が 500 m²以下のものであること。また、既存住宅である中高層耐火共同住宅については、新築後の経過年数が 20 年以内のものであること。 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、上記の分離課税（長期譲渡所得の 100 万円控除は認められ

区 分	課 税 制 度
	ない。))
(7) 特定の事業用資産の買換え、交換の場合	平成 8 年 12 月 31 日までに、土地政策又は国土政策等に合致する買換えをした場合、すなわち、特定地域内にある事業用の土地等（所有期間 5 年以下の土地等で (3)(4)の特例の適用除外要件を満たさないものを除く。）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、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 譲渡益のうち買換資産に対応する部分の 80%（構造改善・事業転換のための買換え等は 60%、工業再配置促進法の移転促進地域から誘導地域への買換えは 90%。詳細は「(2)法人の場合」の項参照。）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の特例を適用（長期譲渡所得の 100 万円特別控除は認められない。）
(8) 既成市街地等内にある土地等の立体化のための買換え、交換の場合	三大都市圏の既成市街地等（これに準ずる一定の区域を含む。）内にある土地等又は建物等を譲渡し、その譲渡をした日の属する年の翌年末までにその土地等又は建物等の敷地の上に建築された中高層耐火建築物（敷地を含む。）（一定の区域内にあっては同一区域内に建築された他の中高層の耐火建築物を含む。）を取得して、その取得後 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に充てられなかった部分については上記の特例を適用（長期譲渡所得の 100 万円特別控除は認められない。）
(9) 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 (ハ) 「集落地域整備法」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
(10) 大規模な住宅地等造成事業の施行区域内にある土地等の造成のための交換等の場合	大規模な住宅地等造成事業の施行区域内にある土地等につき造成後の宅地との交換等が行われる場合 取得価額の引継ぎによる課税の繰延べ
(11) 海外移住の場合	国の移住計画に基づき海外へ移住する者が、その移住する年又はその前年に資産を譲渡した場合 （譲渡益 - 1,500 万円）につき上記の特例を適用 なお、土地、建物等以外の資産に係る譲渡益については、1,500 万円の特別控除後総合課税 （平成 7 年度改正において、経過措置を講じた上で廃止）
(12) 相続財産を相続税申告期限後 3 年以内に譲渡した場合	相続財産を相続税申告期限後 3 年以内に譲渡した場合には、その譲渡益からその譲渡資産に係る相続税相当額が控除される。なお、平成 5 年 1 月 1 日以後に、相続税納付のために相続財産である土地等の一部を譲渡した場合（平成 4 年 1 月 1 日以後の相続に係るものに限る。）には、相続したすべての土地等に対応する相続税相当額が控除される。
(13) 国等に対して財産を寄付した場合	国、地方公共団体又は一定の公益法人に対して資産を贈与等した場合 非課税
(14) 国宝、重要文化財等を国等に譲渡した場合	(1) 平成 9 年 12 月 31 日までの間に国宝、重要文化財を国又は地方公共団体に譲渡した場合 非課税 (2) 平成 9 年 12 月 31 日までの間に重要文化財に準ずる文化財を国に譲渡した場合 2 分の 1 課税
(15) 物納の場合	財産を物納した場合 非課税

区 分	課 税 制 度
(16) 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場合 非課税
(17) 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
(2) 法人の場合	
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。
土地の譲渡益に対する課税	(1) 一般の土地の譲渡等 イ 課税対象 法人（非課税法人等を除く。）の取得した土地等の譲渡益。 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。 下記(2)又は(3)の適用を受けるものを除く。 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) 国、地方公共団体、住宅・都市整備公団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（「個人の場合」の（1））と同様） ロ 課税標準 譲渡収入 - (取得価額 + 直接・間接に要した経費) = 譲渡益（課税所得） 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。 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 × 10% = 土地譲渡税（国税） (2) 短期所有の土地の譲渡等 イ 課税対象 法人（非課税法人等を除く。）の取得した土地等で譲渡のあった年 1 月 1 日において所有期間 10 年以下（平成 9 年 3 月 31 日までは 5 年以下）であるものの譲渡益 (1) のイ に同じ 下記(3)の適用を受けるものを除く。 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) 住宅・都市整備公団、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 m²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 m²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 (ハ) 一定の新築住宅の敷地の用に供された 1,000 m²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 m²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 ⌘ 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 ロ 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

区 分	課 税 制 度
	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 (フ) 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) 土地等の贈与による譲渡で国，地方公共団体等に対する寄付に該当するもの □ 課税標準 (1)のロに同じ ハ 税 額 譲渡益 × 20% = 土地譲渡税（国税） (3) 超短期所有の土地の譲渡等 イ 課税対象 平成 4 年 1 月 1 日から平成 9 年 3 月 31 日までの間に，法人（非課税法人等を除く。）の取得した土地等で譲渡のあった年 1 月 1 日において所有期間 2 年以下であるもの（その年中に取得した土地等を含む。）の譲渡益 (1)のイ に同じ 次に掲げる土地等の譲渡は，課税対象から除外する。 (イ) (2)のイ の(イ)から(ホ)まで，(フ)及び(リ)に掲げる譲渡 (ロ) (2)の(ハ)及び(ト)に掲げる譲渡に準ずる一定のもの (ハ) 一定の新築の地上階数 3 以上の中高層耐火建築物の敷地の用に供された一団の宅地の譲渡で適正価格要件を満たすもの □ 課税標準 譲渡収入 - （取得価額 + 直接・間接に要した経費） = 譲渡益（課税所得） 全所得から譲渡益を差し引いた額が通常の法人税の課税対象となる所得となる。 なお，引ききれない金額は欠損金額となる。 直接・間接に要した経費は，原則として概算値による。 ハ 税 額 譲渡益 × （通常の法人税率 + 30%） - 基準法人税額 = 土地譲渡税（国税） （注）基準法人税額とは，当期の所得と当期の譲渡益のいずれか少ない金額に通常の法人税率を適用して計算した法人税の額である。
特別控除及び買換え等の特例 (1) 収用等の場合	(イ) 6 月以内に譲渡することを条件として 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には，上記の課税の特例が，帳簿価額の引継ぎによる課税の繰延べかの選択
(2) 特定土地地区画整理事業等のために土地等を譲渡した場合	(イ) 地方公共団体等が都市計画事業として行う土地地区画整理事業，住宅街区整備事業又は第一種市街地再開発事業等のために土地等を譲渡した場合 (ロ) 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土地等を譲渡した場合又は草地利用権に係る土地等を裁定により譲渡した場合 (ハ) 史跡，名勝，天然記念物，重要文化財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地方公共団体等に譲渡とした場合 (ニ) 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譲渡した場合 (ホ) 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 譲渡利益 - 2,000 万円 = 課税所得
(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，住宅・都市整備公団等の行う住宅建設又は宅地造成の事業のために土地等を譲渡した場合 (ロ) 収用の対償に充てられる土地等を譲渡した場合，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を譲渡した場合又は地域改善対策事業のために土地等を譲渡した場合 (ハ) 平成 6 年 1 月 1 日から平成 7 年 12 月 31 日までの間に，開発許可を受けて行

区 分	課 税 制 度
	われる一団の宅地造成事業（一団の土地の面積が 5ha 以上）等のために事業者 に土地等を譲渡した場合 (二) 公有地の拡大の推進に関する法律第 6 条の協議に基づき地方公共団体等に土 地等を譲渡した場合 (ホ) 特定空港周辺航空機騒音対策特別措置法の航空機障害防止特別地区内にある 土地が買入れの申出に基づき買い取られる場合 (ハ) 地方公共団体等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譲渡した場合 (ト) 国又は地方公共団体の出資に係る一定の法人が都道府県知事の策定する大規 模工業都市等の開発計画に従って行う工業用地等の造成事業のために土地等を 譲渡した場合 (チ) 中小小売商業振興法の認定計画に基づく高度化事業、特定商業集積の整備の 促進に関する特別措置法の承認基本構想に係る特定商業集積を構成する施設を 設置する事業及び食品流通構造改善促進法による認定計画に基づく食品商業集 積施設整備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い取られる場合 (リ) 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のために農地等 を譲渡した場合、中小企業事業団の中小企業高度化資金の融資を受けて造成す る商工団地等で一定の要件を満たすもの又は環境事業団が行う共同利用工場の 建設に関する事業又は工場移転用地の造成事業のために土地等を譲渡した場合 (ヌ) 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譲渡した場合 (ル) 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譲 渡した場合 (ヲ) 生産緑地地区内の土地が買取申出等に基づき地方公共団体、土地開発公社等 に買い取られる場合 (リ) 国土利用計画法による規制区域内の土地等を買取請求権に基づき都道府県知 事に譲渡した場合 (カ) 日本道路公団の設置するトラックターミナル等の用に供するために土地等が 買い取られる場合 (コ) 特定の石油備蓄施設の用に供するために土地等が石油公団に買い取られる場 合 (タ) 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 ために土地等が地方公共団体等に買い取られる場合 (レ) 市街地再開発促進区域内、土地区画整理促進区域、住宅街区整備促進区域内 若しくは拠点整備促進区域内の土地等が買取申出に基づき地方公共団体等に買 い取られる場合又は特定土地区画整理事業による公営住宅等若しくは拠点整備 土地区画整理事業による公益的施設のための保留地に充てるため換地処分によ り土地等を譲渡した場合 (ロ) 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について換地を定 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 する場合 (ツ) 「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が 国若しくは地方公共団体に買い取られる場合 (ネ) 都道府県立自然公園又は都道府県自然環境保全地域の一定の区域内の土地が 地方公共団体に買い取られる場合 (ナ) 農業経営基盤強化促進法の買取り協議に基づき農用地区域内にある農地等を 農地保有合理化法人に譲渡した場合 譲渡利益 - 1,500 万円 = 課税所得
(4) 農地保有の合理化の ために農地等を譲渡し	(イ) 農業生産法人の有する農用地区域内の農地等を、農業委員会のあっせん等により譲渡した場合

区 分	課 税 制 度
た場合	(ロ) 「農業経営基盤強化促進法」の規定に基づく利用権設定等促進事業により農用地区域内の農地等を譲渡した場合 (ハ) 「特定農山村地域における農林業等の活性化のための基盤整備の促進に関する法律」の規定に基づく所有権移転等促進計画により土地等を譲渡した場合 譲渡利益 - 800 万円 = 課税所得
(5) 資産の譲渡に係る特別控除額の特例	(1) ~ (4) の場合に通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。
(6) 特定の資産の買換え、交換の場合	イ 平成 8 年 3 月 31 日まで〔(ウ) の買換えについては認定日から 3 年を経過する日まで〕に次の買換え・交換により生じた譲渡資産（短期所有又は超短期所有土地譲渡益課税制度の適用を受けるものを除く。）の譲渡益については、買換資産の帳簿価額を圧縮することにより、原則として、その 80% 相当額までの損金算入を認める（課税の繰延べ）。 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 買換資産が土地である場合には、原則として、譲渡資産である土地の面積の 5 倍以内の面積部分に限り圧縮記帳の対象となる。 (イ) 既成市街地等の内から外への買換え （注）近郊整備地帯等（多極分散型国土形成促進法の振興拠点地域又は業務核都市を除く。）への買換え等に係る課税繰延割合は 60%（都心共同住宅供給促進事業の用に供されるものについては 80%。） (ロ) 大気汚染規制区域の内から外への、ばい煙発生施設の移転を伴う買換え (ハ) 騒音規制区域の内から外への、騒音発生施設の移転を伴う買換え (ニ) 水質汚濁規制水域、湖沼水質保全特別措置法の指定地域又は特定水道利水障害の防止のための水道水源水域の水質の保全に関する特別措置法の指定地域の内から外への汚水排出施設の移転を伴う買換え (ホ) 既成市街地等又は市街化区域の内から外への農林業用資産の買換え (ヘ) 航空機騒音障害区域の内から外への買換え (ト) 誘致区域（誘致度の非常に高い地域）の外から内への買換え (チ) 農村地域及び誘致区域の外から農村地域工業等導入地区の内への買換え (リ) 新産業都市等（誘致度が誘致区域よりやや低い区域）及び誘致区域の外から新産業都市等の内への買換え (ヌ) 工業再配置促進法の移転促進地域から誘導地域への工場の移転（譲渡される土地が国又は地方公共団体に対して譲渡されるもの等公共の用に供されるものに限る。）に伴う買換え （注）この場合の課税繰延割合は 90%，買換資産に係る土地面積要件は譲渡資産の土地面積の 10 倍以下とする。 (ル) 過度集積地域から特定の拠点、地区への事務所又は研究所用の土地等又は建物の移転に伴う買換え （注）この場合の課税繰延割合は 90% (7) 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 (7) 建物の高層化に伴う同一敷地上の権利の変換が行われる場合のその買換え (カ) 既成市街地等内において行われる特定民間再開発事業の実施に伴う土地、建物等の買換え (3) 特定整備区域内の木造賃貸住宅から中高層賃貸住宅への買換え (タ) 市町村長の勧告に係る協議等による農用地等の買換え (レ) 特定農山村地域における所有権移転等促進計画による農用地の買換え (ウ) 特定中小企業者の新分野進出等による経済の構造的変化への適応の円滑化に関する臨時措置法の特別中小企業者又は特定事業者の事業革新の円滑化に関する臨時措置法の認定特定事業者が行う昭和 56 年 12 月 31 日以前に取得した土地等、建物等から既成市街地等以外の地域内にある建物等又は機械装置への買換え

区 分	課 税 制 度
	(ツ) 構造改善・事業転換のために昭和 56 年 12 月 31 日以前に取得した土地等，建物等を譲渡し，建物又は機械装置を取得した場合の買換え (注) この場合の課税繰延割合は 60% (ㇿ) 昭和 56 年 12 月 31 日以前に取得した土地等，建物等を譲渡し，既成市街地等以外の地域内にある建物等，機械装置を取得した場合の買換え (注) この場合の課税繰延割合は 60% (ナ) その譲渡が内航海運業の構造改善に資することとなる日本船舶から減価償却資産への買換え (ㇽ) 日本船舶と日本船舶との買換え
(7) 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
(8) 大規模な住宅地等造成事業の施行区域内にある土地等の造成のための交換等の場合	大規模な住宅地等造成事業の施行区域内にある土地等につき造成後の宅地との交換等が行われる場合 取得価額の引継ぎによる課税の繰延べ
(9) 一般交換の場合	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 帳簿価額の引継ぎによる課税の繰延べ
(10) 会社分割の場合	子会社設立（95% 以上所有）のための現物出資（土地等を含む現物出資については，出資比率要件（95% 以上）が 5 年以上継続して維持されるものであること，被出資法人の行う事業が出資法人の行っている事業の全部又は一部であると認められるものに限る。）をした場合 株式等への出資資産の帳簿価額の引継ぎによる課税の繰延べ（土地等を含む現物出資については課税繰延割合 80%）
(参考)	
新規取得土地等に係る負債の利子の課税の特例	法人が土地等を取得した場合の負債の利子の損金算入については，次のように取り扱われる。 イ 法人が各事業年度終了の時ににおいて，昭和 63 年 12 月 31 日以後に取得した土地等（土地の上に存する権利及び土地保有法人の株式等を含む。）を有する場合には，当該土地等に係る負債の利子は損金の額に算入しない。この場合において，損金の額に算入しない負債の利子の額は，原則として，当該土地等の取得価額（当該土地等が販売又は賃貸用の土地等である場合には，これに一定割合を乗じて計算した金額）に 6% を乗じて算定するものとする。 ロ 負債の利子の損金不算入期間は，当該土地等の取得後 4 年間（4 年以内に当該土地等が恒久的な建物の敷地の用に供された場合等一定の場合に該当するときは，当該該当するときまでの期間）とする。 ハ 損金の額に算入されなかった負債の利子は，原則として，損金不算入期間の末日を含む事業年度の翌事業年度から 4 年間で均等額を損金の額に算入する。 ニ 収用により取得した土地その他の特定の土地等については適用しない。

(参考) 土地譲渡益課税制度の沿革

年		44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56		
基本的課税方式	長短期	〔44年度改正〕44.1.1 かつ保有期間5年基準								〔50年度改正〕44.1.1 基準						
	個人	長期	〔44年度改正 分離課税制度の創設〕 次により分離課税 45・46年 10%（住4%） 47・48年 15%（住5%） 49・50年 20%（住6%） （44年分は旧制度との選択適用）							〔50年度改正〕51～54年 次により分離課税 2,000万円まで 20%（住6%） 2,000万円超 3/4 総合課税				〔55年度改正〕55・56年 次により分離課税 4,000万円まで 20%（住6%） 4,000万円超8,000万円 まで 1/2 総合課税 8,000万円超 3/4 総合課税		
			短期	〔44年度改正 分離課税制度の創設〕 45.1.1～ 次のいずれか多い方の税額による 40%相当額（住12%相当額） 全額総合課税をした場合の上積税 額の110%相当額 （44年分は旧制度との選択適用）				〔48年度改正 個人の不動産業者等の土地譲渡益重課税制度の創設〕49.1.1～ 44.1.1 以後の取得 次のいずれか多い方の税額による分離課税 40%相当額（住12%相当額） 全額総合課税をした場合の上積税額の110%相当額 （望ましい宅地供給に資する一定のものを除外。以下同じ。）								
		超短期														
	法人	短期	通常の法人税課税							〔48年度改正 法人の土地譲渡益（短期）重課税制度の創設〕 49.4.1（一部48.4.21）～ 44.1.1 以後の取得 通常の法人税に加え 20%の税率で追加課税 （望ましい宅地供給に資する一定のものを除外。以下同じ。）						
		超短期														
上記以外																
課税の特例	軽減税率（個人）	特定市街化区域農地等を譲渡した場合		〔48年度改正 創設〕 48年 10%（住4%） 49・50年 15%（住5%）			〔51年度改正〕51～53年 2,000万円まで 15%（住5%） 2,000万円超 20%（住6%）			〔54年度改正〕54～59年 4,000万円まで 15%（住5%） 4,000万円超 20%（住6%）			〔54年度改正創設〕54～56年 4,000万円まで 20%（住6%） 4,000万円超 1/2 総合課税			
							優良住宅地等を譲渡した場合									
特例	特別控除（個人・法人）	収用等		〔44年度改正〕 1,200万円		〔48年度改正〕 2,000万円		〔50年度改正〕 3,000万円								
		特定土地		〔44年度創設〕 区画整理事業等 600万円		1,000万円		2,000万円								
		特定住宅地		〔44年度改正〕 造成事業等 300万円		500万円		1,500万円								
		農地保有		〔45年度創設〕 合理化等 150万円		250万円		500万円								
		居住用		〔44年度改正〕 （個人のみ） 1,000万円		1,700万円		3,000万円								
	買換え	居住用（個人）	〔44年度改正 廃止〕 45.1.1～ 居住用財産の買換え特例（27年創設）を廃止													
事業用（個人・法人）		〔44年度改正〕 法人 45.4.1～ 個人 45.1.1～ 一般的な事業用資産の買換え特例を廃止して、国土政策・土地政策に合致する特定の事業用資産の買換え特例を創設														

（注）適用期限の延長は省略している。

57	58	59	60	61	62	63	元	2	3	4	5・6	7
〔57年度改正〕57～62.9.30 所有期間10年基準						〔62年9月改正〕62.10.1～9.3.31 所有期間5年基準						
〔57年度改正〕57年～63年 次により分離課税 4,000万円まで 20%（住6%） 4,000万円超 1/2 総合課税						〔63年12月改正〕元～3年 次により分離課税 4,000万円まで 20%（住6%） 4,000万円超 25%（住7.5%）		〔3年度改正〕 4年～6年 次により分離課税 一律30%（住9%）		〔7年度改正〕7.1.1～ 次により分離課税 4,000万円まで 25%（住7.5%） 4,000万円超 30%（住9%）		
〔57年度改正〕57.1.1～ その年1月1日で所有期間10年以下 同左						〔62年9月改正〕62.10.1～9.3.31 その年1月1日で所有期間5年以下 同左 〔62年9月改正 個人の不動産業者等の超短期重課制度の創設〕 62.10.1～9.3.31 その年1月1日で所有期間2年以下 次のいずれか多い方の税額による分離課税 50%相当額（住15%相当額） 全額総合課税をした場合の上積税額の120%相当額						
〔57年度改正〕57.1.1～ その年1月1日で所有期間10年以下 同左						〔62年9月改正〕 62.10.1～9.3.31 その年1月1日で所有期間5年以下 通常の法人税に加え20%の税率で追加課税 〔62年9月改正 超短期重課制度の創設〕62.10.1～ その年1月1日で所有期間2年以下 通常の法人税に加え30%の税率で追加課税						
						〔3年度改正 一般の土地譲渡益重課制度創設〕4.1.1～ 通常の法人税に加え10%の税率で追加課税						
			〔60年度改正〕60～63年 4,000万円まで 20%（住6%） 4,000万円超 25%（住7.5%）			〔63年12月改正〕元～3年 4,000万円まで 20%（住6%） 4,000万円超 22.5%（住7%）		〔3年度改正〕 4.1.1～ 一律27.5% （住8%）		5.4.1～ 廃止		
〔57年度改正〕57.1.1～ 4,000万円まで 20%（住6%） 4,000万円超 25%（住7.5%）						〔63年度改正〕 63.4.1～ 一律20%（住6%）		〔3年度改正〕3.1.1～ 一律15%（住5%）				
居住用財産 を譲渡した 場合						〔63年度改正 創設〕63.4.1～ 4,000万円まで 10%（住4%） 4,000万円超 15%（住5%）			〔3年度改正〕4.1.1～ 6,000万円まで 10%（住4%） 6,000万円超 15%（住5%）			
							〔元年度改正〕 5,000万円（適用期限あり）		〔3年度改正〕 800万円			
							〔元年度改正〕 800万円（適用期限あり）		〔3年度改正〕 800万円			
〔57年度改正 復活〕 57.1.1～ 所有期間10年超の居住用財産に限定して復活						〔63年度改正 原則廃止〕 63.4.1～ 父母等から相続等により取得し、かつ、 譲渡者の居住期間が30年以上のものに 限定				〔5年度改正 一部復活〕 5.4.1～7.3.31 土地の対価の額について、国土利用計 法に基づく勧告等を受けていないこと 譲渡価額が1億円以下（6.1.1～2億円以下） のもの 譲渡者の居住期間10年以上等一 定の要件を満たすものに限定		
〔57年度改正 復活〕57.1.1～ 長期保有土地等の判定基準の緩和 44.1.1 以前取得 所有期間10年超						〔61年度改正〕 法人61.4.1～ 課税の繰延額 の2割縮減	〔62年9月改正〕 個人62.10.1～ 課税の繰延額 の2割縮減	〔3年度改正〕 4.1.1～ 長期保有土地等 から減価償却資 産への買換えを 廃止	〔4年度改正〕 構造改善等のた めの長期所有土 地等から減価償 却資産への買換 えの追加	〔6年度改正〕 設備投資促進の ための長期所有 土地等から既成 市街地等以外の 地域内の減価償 却資産への買換 えの追加	〔7年度改正〕 事業革新の円滑 化、中小企業の 新分野進出のた めの買換えの追 加	