

---

. 不動産の権利と登記	
- 1 不動産の権利の種類	2
- 2 不動産の登記	13
. 不動産の賃貸借	
- 1 賃貸借の成立	24
- 2 賃貸借の効力	26
- 3 借地借家法	28
. 建物の区分所有等に関する法律	
.....	42
. 不動産に関わる法令上の制限	
- 1 国土利用計画法	51
- 2 都市計画法	56
- 3 建築基準法	64
- 4 農地法	86
- 5 生産緑地法	90
- 6 土地区画整理法	91
- 7 宅地造成等規制法	96
- 8 景観法	97
. 不動産の契約関係と不動産の売買	
- 1 契約関係	98
- 2 宅地建物取引業法	103
- 3 不動産売買契約書	113
- 4 消費者契約法	122
- 5 住宅の品質確保の促進等に関する法律	123
- 6 不動産の調査	125
. 不動産の価格と鑑定評価	
- 1 不動産の価格	135
- 2 不動産の鑑定評価手法	144

---

・ 不動産の取得・保有の税金	
- 1 登録免許税と不動産取得税	154
- 2 不動産取引と印紙税	162
- 3 不動産取引と消費税	164
- 4 固定資産税と都市計画税	166
- 5 住宅借入金等特別控除	170
- 6 住宅取得等資金に係る贈与税の特例	175
- 7 住宅に係る耐震改修促進税制（所得税・固定資産税）	179
- 8 バリアフリー改修促進税制（所得税・固定資産税）	180
- 9 省エネ改修促進税制（所得税・固定資産税）	183
- 10 長期優良住宅の新築等をした場合の所得税額の特別控除	186
・ 不動産の譲渡の税金	
- 1 譲渡所得の区分と特例のポイント	187
- 2 土地等・建物の譲渡所得の計算	191
- 3 居住用財産の譲渡の特別控除（3,000万円特別控除）	194
- 4 特定居住用財産の買換え特例	200
- 5 相続税の取得費加算の特例	204
- 6 居住用財産を譲渡した場合の譲渡損失の損益通算および繰越控除	207
- 7 特定事業用資産の買換え特例	212
- 8 中高層耐火建築物等の建設のための買換え特例	218
- 9 固定資産の交換の特例	220
- 10 特定の資産の買換えの場合の圧縮記帳（法人）	224
- 11 平成21年・平成22年に土地等を先行取得した場合の課税の特例	225
- 12 平成21年・平成22年中に取得した土地等の長期譲渡所得の 1,000万円特別控除	226
・ 不動産有効活用と不動産投資	
- 1 不動産の運用収益に係る税金	227
- 2 不動産の有効活用の事業方式	237
- 3 土地有効活用形態	249
- 4 不動産の投資分析	253
- 5 不動産投資	262

． 老後の資金設計と不動産	
- 1 リバース・モーゲージ	271
- 2 高齢者の居住の安定確保に関する法律（高齢者居住安定確保法）	273
． 相続と不動産運用設計	
- 1 土地・建物の相続税評価方法	277
- 2 定期借地権の評価	281
- 3 小規模宅地等の課税価格の計算の特例	284
． 情報収集	
- 1 地価動向等	287
- 2 不動産証券化市場の動向	289
- 3 土地投資の動向等	290

## 不動産の譲渡の税金

個人が、土地や建物等を譲渡した場合の譲渡所得は、他の所得と分離して課税されます。さらに、譲渡した資産が居住用財産であるときには、一定の要件を満たすことにより、各種特例措置の適用を受けることができます。

なお、買換え特例は、譲渡益が非課税になるということではなく、あくまでも譲渡益の課税が繰り延べられるということに注意する必要があります。つまり、将来、買換え資産を譲渡した場合には、その譲渡益が併せて課税されることになります。

### - 1 譲渡所得の区分と特例のポイント

#### 1. 譲渡所得の区分

譲渡資産の種類	土地等・建物
長期譲渡所得	譲渡年の1月1日における所有期間5年超
短期譲渡所得	譲渡年の1月1日における所有期間5年以下
課税の方法	分離課税

#### 「取得日」と「譲渡日」

原則として「資産の引渡しがあった日」ですが、「資産の譲渡契約の効力発生日」とすることもできます。

ただし、「取得の日」において、契約締結日に建設が完了していない資産等については、その契約締結日をもって資産の取得の日とすることはできません。

#### 2. 居住用財産を譲渡した場合の各特例の適用要件

適用要件として必要な場合は、必要でない場合は×で表しています。

適用要件	3,000万円特別控除	低率分離課税 <sup>1</sup>	特定居住用財産の買換え特例 <sup>2</sup>
所有期間 10年超	×		
居住期間 10年以上	×	×	

1 長期譲渡所得の軽減税率の特例

2 適用期限は平成21年12月31日

### 3. 居住用財産の買換え時における特例の併用の可否

	3,000万円 特別控除	低率分離 課税	特定居住用 財産の買換 え特例	買換えに伴 う譲渡損失 の繰越控除	住宅借入金 等特別控除	収用等の 5,000万円 特別控除
3,000万円 特別控除	/		×	×	×	×
低率分離 課税		/	×	×	×	
特定居住用 財産の買換 え特例	×	×	/	-	×	×
買換えに伴 う譲渡損失 の繰越控除	×	×	-	/		-
住宅借入金 等特別控除	×	×	×		/	
収用等の 5,000万円 特別控除	×		×	-		/

### 4. 不動産譲渡の各特例のポイント

特例名	同額買換え時の 課税割合	取得時期	取得費
居住用財産の 買換え	ゼロ	引き継がない	引き継ぐ
特定事業用資産 の買換え	20%	引き継がない	引き継ぐ
中高層の買換え (既成市街地等 内の立体買換え)	ゼロ	引き継がない	引き継ぐ
固定資産の交換	ゼロ	引き継ぐ	引き継ぐ
収用等の買換え	ゼロ	引き継ぐ	引き継ぐ

(注) 相続により取得した不動産を譲渡したときの所有期間および取得費は、被相続人の取得時期および取得費を引き継ぎます。

《練習問題》

×問題

1. 不動産譲渡における「取得の日」は、原則として「資産の引渡しを受けた日」をいうが、「契約の効力発生日」としてもよい。
2. 不動産譲渡における「譲渡の日」は、常に「資産の引渡しをした日」をいう。
3. 借地権の譲渡においては、借地権を取得した日の翌日から譲渡した年の1月1日までの所有期間が5年超であるときは、長期譲渡所得として扱われる。
4. 売却価額1億円で自宅を売却し、7,000万円の新たな自宅に買い換えた。買換え部分について「特定の居住用財産の買換え特例」の適用を受ける場合、買い換えなかった部分については課税されるが、この場合の適用税率は、「所有期間10年超」の自宅を売却したことから、「低率分離課税」の適用がある。
5. 特定居住用財産の買換え特例の適用を受けて買い換えた自宅を、4年後に売却した場合には、「短期譲渡所得」として扱われる。
6. 特定居住用財産の買換え特例は、他の居住用財産の譲渡の特例と併用することができない。
7. 低率分離課税の特例は、3,000万円特別控除と併用することができ、また、収用の場合には、収用等の5,000万円特別控除と併用することができる。
8. 収用等の買換えの場合や固定資産の交換の特例により、買い換えた（交換した）資産の取得費と取得時期は、譲渡（交換）資産の取得費、取得時期を引き継ぐ。
9. 居住用財産の買換え特例や特定事業用資産の買換え特例により、買い換えた資産の取得費と取得時期は、譲渡（交換）資産の取得費、取得時期を引き継がない。
10. 譲渡資産と買換え資産が同額の場合、居住用財産の買換え特例を適用した場合は、課税されないが、特定事業用資産の買換え特例や中高層耐火建築物等建設のための買換え特例を適用した場合は、譲渡価額の20%が課税対象となる。

×問題

- 1.
2. ×（原則として「資産の引渡しをした日」をいうが、「契約の効力発生日」としてもよい。）
- 3.
4. ×（買換え特例と低率分離課税を併用することはできない。）
- 5.
- 6.
- 7.
- 8.
9. ×（取得費は引き継ぐが、取得時期は引き継がない。）
10. ×（特定事業用資産の買換えにおいては、20%が課税対象となるが、中高層耐火建築物等建設のための買換え特例においては、課税されない。）