

EX 不動産 実務アカデミー

～ 現場で差がつく 不動産実務の教科書 ～

第 4 章 特殊取引・金融知識編 第 10 回

事業用資産の買換え特例（税務との接続）

監修 株式会社 EX 不動産

制作 EX 不動産 実務アカデミー編集チーム

Ver.1.0 / プロジェクト開始日：2026 年 7 月 14 日

目次

1. 学習目標
2. 事業用資産の買換え特例とは
3. 主な適用要件（代表例：既成市街地等から地方への買換え等）
4. 課税の繰延べの計算イメージ
5. 実務での活用場面（グループ企業の資産入替え戦略）
6. 実務で確認すべきポイント
7. お客様への説明トーク集
8. よくある質問（FAQ）
9. ケーススタディ
10. EX 実務メモ
11. チェックテスト
12. 今日のまとめ

1. 学習目標

本講座を修了すると、以下ができるようになります。

- 事業用資産の買換え特例（措置法 37 条）の趣旨と要件を説明できる
- 課税の繰延べという特例の性質を理解する
- グループ企業の資産入替え戦略における活用可能性を把握する

2. 事業用資産の買換え特例とは

個人・法人が事業用の不動産（土地・建物等）を売却し、一定期間内に新たな事業用資産に買い換えた場合、譲渡益に対する課税を将来に繰り延べることができる特例です（租税特別措置法 37 条・65 条の 7 等）。

『非課税』ではなく『課税の繰延べ』である点が重要です。買換え資産を将来売却する際、繰り延べられた譲渡益もあわせて課税対象になります。

3. 主な適用要件（代表例：既成市街地等から地方への買換え等）

- 譲渡資産・買換資産のいずれも、事業の用に供されている（または供する見込みの）資産であること
- 組み合わせのパターンごとに、譲渡資産・買換資産の所在地・用途等の要件が細かく定められている（例：既成市街地等内から既成市街地等外への買換え等）
- 買換資産の取得は、譲渡した年の前年・当年・翌年のいずれかで行う必要がある（原則）
- 所有期間要件（譲渡資産の所有期間が 10 年超であること等）が課されるパターンもある

買換え特例には複数のパターン（適用条文・要件の組み合わせ）があり、要件が細かく異なります。個別の適用可否は税理士による精査が不可欠です。

4. 課税の繰延べの計算イメージ

項目	内容
譲渡資産の譲渡価額	例：1 億円
買換資産の取得価額	例：1.2 億円（譲渡価額以上を買換えに充当）
課税の繰延べ割合	特例の種類により 80% 等、一定割合が繰延べの対象となる（残りは通常課税）

繰延べ割合は特例のパターンにより異なります（100%繰延べとなるものもあれば、一部繰延べにとどまるものもあります）。具体的な税額計算は必ず税理士に確認する必要があります。

5. 実務での活用場面（グループ企業の資産入替え戦略）

複数の事業会社を持つグループでは、収益性の高い主要物件の売却益と、赤字が続く事業用不動産（子会社へ賃貸中の宿泊施設等）の売却損を同一事業年度内に計上し、損益を相殺する税務戦略が検討されることがあります。これとは別に、買換え特例を活用して『売却益部分の課税を繰り延べつつ、新たな収益資産に入れ替える』という選択肢も理論上考えられます。

- 売却益が生じる主要商業物件について、買換え特例の適用要件（所在地・用途等）を満たすか確認する
- 特例適用と、宿泊施設売却損との損益通算、どちらの組み合わせが税務上有利かは、具体的な数値をもとにシミュレーションが必要

この論点は、あくまで一般的な制度知識としての紹介です。実際の税務判断は必ず顧問税理士に相談し、具体的な試算を行ってください。

6. 実務で確認すべきポイント

- 譲渡資産・買換資産が特例の要件（用途・所在地・所有期間等）を満たすか確認したか
- 買換資産の取得タイミング（譲渡年の前後1年以内等）を把握しているか
- 課税繰延べ割合を踏まえた、実質的な税務メリットを試算したか
- 損益通算（黒字資産と赤字資産の売却）との比較検討を税理士と行っているか

7. お客様への説明トーク集

トーク例：買換え特例の概要を説明するとき

「事業用資産を売却して新たな事業用資産に買い換える場合、譲渡益への課税を将来に繰り延べられる特例があります。非課税になるわけではなく、将来の売却時にまとめて課税される仕組みですので、長期的な資産計画とあわせてご検討いただくのがよいかと思います。詳細な適用可否は税理士の先生にご確認をお願いします。」

8. よくある質問（FAQ）

Q. 買換え特例を使えば税金は一切かかりませんか？

A. 将来、買換え資産を売却する際に繰り延べられた分もあわせて課税されるため、『非課税』ではなく『繰延べ』である点にご注意ください。

Q. どんな不動産でも買換え特例が使えますか？

A. パターンごとに所在地・用途・所有期間等の要件が細かく定められており、全ての不動産に使えるわけではありません。個別の精査が必要です。

Q. 法人と個人で適用される特例は同じですか？

A. 根拠条文（措置法 37 条・65 条の 7 等）が異なり、要件にも違いがあります。法人・個人いずれの場合も、税理士による確認が不可欠です。

9. ケーススタディ

ケース：要件確認不足で特例が使えないと判明

状況：買換え特例の活用を前提に資産入替え計画を進めていたが、譲渡資産の所在地が特例の対象地域要件を満たしておらず、計画の見直しが必要になった。

原因：制度の一般的な仕組みは理解していたが、案件固有の要件確認を早期に行っていなかった。

教訓：買換え特例の活用を検討する際は、計画の初期段階で税理士に要件適合性を確認してもらう。

10. EX 実務メモ

☐ 四街道市で実際にあった事例：

☐ 佐倉市で注意したいポイント：

☐ 千葉市での実務：

☐ お客様から受けた質問：

☐ 自社ルール：

11. チェックテスト

問 1. 事業用資産の買換え特例の性質はどれか。 ①非課税 ②課税の繰延べ ③税額控除

問 2. 買換え資産の取得タイミングの原則はどれか。 ①譲渡年の前後 1 年以内 ②譲渡から 5 年以内 ③
期限なし

問 3. 買換え特例の適用可否を最終判断すべき専門家はどれか。 ①宅建士 ②税理士 ③土地家屋調査
士

解答：問 1＝② 問 2＝① 問 3＝②

12. 今日のまとめ

- 事業用資産の買換え特例は、譲渡益課税を将来に繰り延べる制度（非課税ではない）
- 適用要件はパターンごとに細かく異なり、所在地・用途・所有期間等の確認が必要
- 損益通算（黒字資産と赤字資産の同時売却）との比較検討も重要な視点
- 宅建業者は制度の一般的な仕組みを説明しつつ、最終判断は税理士に委ねる姿勢が不可欠

次回予告：第 11 回「借地権売買・底地の実務」－ 複雑な権利関係を持つ不動産取引を扱います。