

EX 不動産 宅建士試験対策講座

～ 独学でも迷わない 合格への最短ルート ～

第 4 章 税・その他 第 4 回

譲渡所得税（居住用財産の特例含む）

監修 株式会社 EX 不動産

制作 EX 不動産 宅建士試験対策講座編集チーム

本講座は令和 8 年（2026 年）4 月 1 日現在施行の法令を基準としています

Ver.1.0 / 発行日：2026 年 8 月 3 日

目次

1. 学習目標
2. 譲渡所得税とは
3. 長期譲渡所得と短期譲渡所得
4. 居住用財産の 3,000 万円特別控除
5. 居住用財産の軽減税率の特例
6. 特定の居住用財産の買換え特例
7. 居住用財産の譲渡損失の損益通算・繰越控除
8. 重要ポイント整理
9. 出題パターンと注意点
10. 一問一答
11. ケーススタディ
12. 学習メモ
13. チェックテスト
14. 今日のまとめ・次回予告

1. 学習目標

- 譲渡所得の計算方法と、長期・短期の区分（所有期間 5 年）を理解する
- 居住用財産の 3,000 万円特別控除の要件を理解する
- 軽減税率の特例、買換え特例、譲渡損失の損益通算等の主要な特例を理解する

2. 譲渡所得税とは

土地・建物を譲渡（売却）して利益（譲渡所得）が生じた場合、その利益に対して所得税及び住民税が課されます。譲渡所得は、他の所得（給与所得等）とは分離して税額を計算する分離課税とされています。

譲渡所得＝譲渡収入金額－（取得費＋譲渡費用）－特別控除額

3. 長期譲渡所得と短期譲渡所得

譲渡した年の 1 月 1 日現在における所有期間により、次のように区分され、適用される税率が異なります。

区分	所有期間	税率の目安（所得税＋住民税）
短期譲渡所得	5 年以下	合計約 39%
長期譲渡所得	5 年超	合計約 20%

「譲渡した年の 1 月 1 日現在」で所有期間を判定する点に注意しましょう。単純に取得日から譲渡日までの期間で判定するのではなく、年始時点を基準に区切ります。短期の方が税率が高い（約 39%）のは、短期的な転売による投機的取引を抑制する趣旨です。

4. 居住用財産の 3,000 万円特別控除

個人が、自己の居住の用に供している家屋（またはその家屋とともにするその敷地）を譲渡した場合、譲渡所得の金額から最高 3,000 万円を控除することができます（租税特別措置法 35 条）。

- 所有期間の長短を問わず適用できる（短期譲渡所得でも長期譲渡所得でも適用可）
- 配偶者・直系血族等、特別の関係がある者に対する譲渡には適用されない
- 居住の用に供さなくなった日から 3 年を経過する日の属する年の 12 月 31 日までに譲渡すれば適用可（住まなくなった後も一定期間は適用対象）
- 前年・前々年にこの特例の適用を受けている場合は、原則として適用できない

5. 居住用財産の軽減税率の特例

居住用財産を譲渡した年の1月1日現在で所有期間が10年を超える場合、3,000万円特別控除後の譲渡所得について、通常の長期譲渡所得の税率よりもさらに軽減された税率が適用されます（6,000万円以下の部分は合計約14%等）。この特例は3,000万円特別控除と重複して適用することができます。

6. 特定の居住用財産の買換え特例

所有期間10年超・居住期間10年以上等の要件を満たす居住用財産を譲渡し、代わりの居住用財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（課税の非課税ではなく、あくまで繰延べである点に注意）。3,000万円特別控除・軽減税率の特例とは選択適用（重複適用不可）とされています。

7. 居住用財産の譲渡損失の損益通算・繰越控除

所有期間5年超の居住用財産を譲渡して譲渡損失（譲渡損）が生じた場合、一定の要件のもとで、その譲渡損失をその年の他の所得（給与所得等）と損益通算し、通算しきれない金額を翌年以後3年間にわたって繰越控除することができる特例があります（買換えを伴う場合と、住宅ローン残高がある場合の譲渡等、複数の類型がある）。

8. 重要ポイント整理

- ☐ 所有期間5年以下は短期譲渡所得（税率約39%）、5年超は長期譲渡所得（税率約20%）
- ☐ 所有期間の判定は譲渡した年の1月1日現在で行う
- ☐ 3,000万円特別控除は所有期間を問わず適用可、配偶者等への譲渡は適用不可
- ☐ 軽減税率の特例（10年超所有）は3,000万円特別控除と重複適用可
- ☐ 買換え特例は3,000万円特別控除・軽減税率の特例と選択適用（重複不可）

9. 出題パターンと注意点

各特例の「所有期間要件」「重複適用の可否」「配偶者等への譲渡の扱い」は横断的に問われる頻出論点です。特に3,000万円特別控除と軽減税率の特例は「併用可」、買換え特例は「選択適用（併用不可）」という違いを正確に覚えましょう。

10. 一問一答

Q. 所有期間4年の居住用財産を譲渡した場合、3,000万円特別控除の適用を受けることができるか。

A. 受けることができる。3,000万円特別控除は所有期間の長短を問わず適用できる。

Q. 居住用財産を父から子に譲渡した場合、3,000万円特別控除の適用を受けることができるか。

A. 受けることができない。配偶者・直系血族等、特別の関係がある者に対する譲渡には適用されない。

Q. 3,000 万円特別控除と、特定の居住用財産の買換え特例は、重複して適用できるか。

A. できない。買換え特例は 3,000 万円特別控除・軽減税率の特例とは選択適用とされ、重複適用は認められない。

11. ケーススタディ**状況**

EX 不動産が媒介した居住用不動産の売却で、売主が「所有期間が 11 年なので軽減税率の特例と 3,000 万円控除の両方を使いたい」と相談してきた。

原因

所有期間 10 年超の居住用財産の譲渡であれば、軽減税率の特例と 3,000 万円特別控除は重複して適用できるため、売主の希望は制度上可能である。ただし配偶者への譲渡でないこと等、他の要件も別途確認する必要がある。

教訓

EX 不動産としては、各種特例の適用可否・重複適用の可否は要件が複雑であるため、確定申告時に依頼者が損をしないよう、税理士等の専門家への相談を促すとともに、媒介時点で概要を正確に案内することが顧客満足度の観点からも重要である。

12. 学習メモ

☐ 各特例の重複適用の可否を整理：

☐ 長期・短期の区分基準（譲渡年の 1 月 1 日現在）を書き出す：

13. チェックテスト

次の記述の正誤を判定しなさい。

問 1 譲渡所得の長期・短期の区分は、譲渡した日から遡って 5 年で判定する。

問 2 3,000 万円特別控除は、所有期間が 10 年を超える場合にのみ適用できる。

問 3 配偶者に対する居住用財産の譲渡には、3,000 万円特別控除は適用されない。

問 4 軽減税率の特例は、3,000 万円特別控除と重複して適用することができる。

問 5 買換え特例は、譲渡益に対する課税を非課税とする制度である。

【解答】問 1：×（譲渡した年の 1 月 1 日現在で判定する） 問 2：×（所有期間を問わず適用できる） 問 3：○ 問 4：○ 問 5：×（非課税ではなく課税の繰延べである）

14. 今日のまとめ

- 譲渡所得の長期・短期は譲渡した年の 1 月 1 日現在の所有期間（5 年）で判定
- 3,000 万円特別控除は所有期間を問わず適用可、配偶者等への譲渡は不可
- 軽減税率の特例（10 年超所有）は 3,000 万円特別控除と併用可
- 買換え特例は課税の繰延べであり、他の特例と選択適用（併用不可）

次回第 5 回は「地価公示法」を学習します。土地取引の指標となる制度です。