

令和8年版

土地建物の 税金ガイド

新築から、売買、賃貸、相続贈与まで

不動産と税金の

総合ガイドブック



はじめに

土地建物は、その額も大きく、購入や相続のときに多額の税金を納めることになりがちですが、特別にマイホーム購入に限って税金を軽減できる制度や、土地建物を引き継ぐ人に配慮して税金を抑える特例などが多数設けられています。ただし、これらの税制を賢く活用するには、そのしくみを知り、事前に対策しておくことが欠かせません。

本冊子は、マイホーム購入をはじめとした土地建物に関わる所得税や不動産取得税、固定資産税などから、土地建物を引き継ぐときの相続税まで、その課税のしくみや各特例制度について、簡潔に解説した土地建物にまつわる税金の総合ガイドブックです。

本冊子が皆様の的確な税制活用や資産対策のお役に立てば幸いです。

本冊子の構成について

はじめて住宅を購入する方などに向けた「住まい編」、より詳しく税制を知りたい方や不動産業者・専門家の方に向けた「エキスパート編」の二部構成により、そのしくみや節税に役立つポイント、適用要件等の情報をわかりやすくまとめています。

住まいづくりの税金を
図解でやさしく解説！



図表でポイント解説

前半 【住まい編】

一目でわかる
しくみのイメージと
節税メリット

主な適用要件を
整理して図解



● 詳細な適用要件
● 事業用の特例
● 申告手続と実務
...etc.
専門知識をより詳しく
解説！



後半 【エキスパート編】

事業用の特例やプロの
ための最新の税制情報
をもれなく収録

適用要件を対象者や
家屋、期限、金額など
で整理し、図表で掲載

令和8年度
税制改正のポイント … 4

住宅省エネ2026キャ
ンペーンがスタート! … 7



第1章●住宅を買ったときの税金

1 住宅ローン控除	8
2 住宅取得等資金贈与の非課税特例	12
3 認定住宅等の新築等の特別控除	14
4 登録免許税	15
5 不動産取得税	16
6 印紙税	19
7 固定資産税	20
8 消費税	23

第2章●リフォームしたときの税金

1 リフォームの特別控除	24
--------------	----

第3章●マイホームを買い換えたときの税金

1 マイホーム売却にかかる税金	26
2 マイホームの3,000万円控除	28
3 マイホームの買換え特例	30
4 マイホーム買換えの損失の損益通算及び繰越控除	32
5 マイホームの譲渡損失の損益通算及び繰越控除	34
6 マイホーム譲渡の軽減税率	35
7 マイホームの特例の選択	36

第4章●土地建物をめぐる相続税と贈与税

1 相続税のしくみと計算	38
■ 相続税を計算してみよう	42
2 贈与税のしくみ(暦年課税)	44
3 相続時精算課税	46
4 贈与税の配偶者控除	48
5 土地建物の評価額	49
6 小規模宅地の特例(特定居住用宅地等)	50

● 新築住宅の購入 税金シミュレーション	51
----------------------	----

(注1) 本冊子の計算例は、原則、例示取引にかかる税額を便宜的に計算しており、必ずしも最終的な納付税額ではないことから端数処理を考慮していない場合があります。

(注2) 本冊子の内容は、令和8年4月7日現在の法令等によっています。



第5章 ● 住宅取得にかかる特例の適用要件等

1	所得税のしくみ	52
2	所得控除額一覧〔令和8年分〕	53
3	住宅ローン控除等 適用要件一覧	54
4	住宅取得等資金贈与等 適用要件一覧	55
5	住宅ローン控除の借入金等の範囲	56
6	住宅ローン控除Q&A	58

第6章 ● リフォームにかかる特例の適用要件等

1	リフォーム特例 適用要件一覧	60
2	リフォーム特例 対象工事一覧	61
3	リフォームにかかる固定資産税の特例	62

第7章 ● 土地建物の譲渡所得にかかる税金

1	譲渡所得にかかる税金のしくみ	63
2	事業用資産の買換え特例	66
3	その他の譲渡所得の特例	68
4	譲渡所得Q&A	70
	コラム 近年大きく変わる民法等と不動産の法律	71
	コラム 地代、家賃と消費税	71

第8章 ● 不動産賃貸をめぐる税金

1	不動産所得のしくみ	72
	コラム 賃貸住宅とマイホームの特例	73
2	サービス付き高齢者向け住宅の特例	76
	コラム サービス付き高齢者向け住宅とは	77

第9章 ● 相続をめぐる特例と財産評価

1	小規模宅地の特例〔事業用宅地等〕	78
2	土地建物の財産評価	80
3	空き家の譲渡所得の特例	82
	コラム 「空き家対策推進法」	83
4	取得費加算の特例	84
5	農地の納税猶予の特例	86

第10章 ● 申告手続と登録免許税

1	住宅ローン控除等 申告手続	88
2	住宅取得等資金贈与等 申告手続	90
3	譲渡所得 申告手続	92
4	相続税 申告手続	94
5	登録免許税の税率一覧	96



土地・住宅税制はここが変わった！ 令和8年度 税制改正のポイント



1 住宅ローン控除が拡充・延長されました

(1) 借入限度額・控除期間の見直し及び延長

住宅ローン控除の適用期限が令和12年12月31日まで5年延長されるとともに、省エネ基準適合以上の中古住宅について控除期間が13年間に拡充され、認定住宅及びZEH水準省エネ住宅である中古住宅について借入限度額が拡充されました。また、省エネ基準適合以上の中古住宅について子育て世帯及び若者夫婦世帯(8ページ参照)における上乗せ措置の対象とされました。

(2) 床面積要件に関する措置

床面積が40㎡以上50㎡未満である居住用家屋(改正前:新築等に限定)について、住宅ローン控除の対象とされました。ただし、控除年の合計所得金額が1,000万円超の者や子育て世帯及び若者夫婦世帯への上乗せ措置利用者には、この床面積要件は適用されません。

(3) 対象住宅の省エネ基準の見直し(令和10年1月1日以後)

令和10年1月1日以後に建築確認を受ける居住用家屋(登記簿上の建築日付が令和10年6月30日以前のものを除きます)又は建築確認を受けない居住用家屋で登記簿上の建築日付が令和10年7月1日以降のもののうち、認定住宅又はZEH水準省エネ住宅に該当しないものの新築又はその居住用家屋で建築後使用されたことのないものの取得については、住宅ローン控除の適用ができないこととされます。

(4) 災害危険区域等内における新築等の適用除外(令和10年1月1日以後)

令和10年1月1日以後に居住を開始する土砂災害特別警戒区域等における新築住宅は、住宅ローン控除が適用できないこととされます(一定の建替え及び既存住宅は適用できます)。

居住開始年月日	対象住宅	対象世帯	住宅の区分	借入限度額	控除率	控除期間
令和8年 1月1日～ 令和12年 12月31日	新築住宅・ 買取再販 住宅	子育て世帯・ 若者夫婦 世帯	認定住宅	5,000万円	0.7%	13年間
			ZEH水準省エネ住宅	4,500万円		
			省エネ基準適合住宅 ^(注1)	3,000万円		
		上記以外	認定住宅	4,500万円		
			ZEH水準省エネ住宅	3,500万円		
			省エネ基準適合住宅 ^(注1)	2,000万円		
	中古住宅	子育て世帯・ 若者夫婦 世帯	認定住宅	4,500万円		
			ZEH水準省エネ住宅	4,500万円		
			省エネ基準適合住宅	3,000万円		
		上記以外	認定住宅	3,500万円		
省エネ基準適合住宅	2,000万円					

(注1) 新築等の省エネ基準適合住宅(買取再販住宅は除く)は、原則として令和8年1月1日から令和9年12月31日までの居住開始に限り適用されます。

(注2) 上表以外の買取再販住宅及び中古住宅の取得又は住宅の増改築等は、借入限度額2,000万円・控除率0.7%・控除期間10年とされます。

2 認定住宅等の新築等の特別控除が延長されました

対象	特別控除	適用期限
認定住宅及び ZEH水準省エネ住宅の新築等	標準的な性能強化費用相当額(最大650万円)の10%を所得税から控除	3年延長 →令和10年12月31日まで

3 マイホームの買換え特例等が延長されました

特例措置	適用期限
マイホームの買換え特例	2年延長 →令和9年12月31日まで
マイホームの買換えの損失の損益通算及び繰越控除	
マイホームの譲渡損失の損益通算及び繰越控除	

4 リフォームの特別控除が見直し・延長されました

見直し内容	適用期限
リフォーム(耐震、バリアフリー、省エネ、多世帯同居、子育て対応等)の特別控除が床面積 40㎡以上も適用可 (控除年の合計所得金額が1,000万円以下の者に限られます(耐震以外))	3年延長 →令和10年12月31日まで

5 固定資産税の軽減措置が見直し・延長されました

軽減措置	見直し内容	適用期限
一般新築住宅にかかる税額の軽減	40㎡以上240㎡以下 に 床面積要件を見直し (耐震リフォーム以外)	5年延長 →令和13年3月31日まで
新築の認定長期優良住宅にかかる税額の軽減		
リフォーム(耐震、バリアフリー、省エネ、長期優良住宅化)にかかる軽減		

6 不動産取得税の軽減措置が見直し・延長されました

軽減措置	見直し内容	適用期限
新築住宅及び中古住宅の取得にかかる課税標準の軽減	40㎡以上240㎡以下 に 床面積要件を見直し	—
新築の認定長期優良住宅にかかる課税標準の軽減		5年延長 →令和13年3月31日まで

7 登録免許税の税率の軽減措置が延長されました

軽減措置	適用期限
土地の売買の所有権の移転登記に対する税率の軽減措置(本則2%→特例1.5%)等	3年延長 →令和11年3月31日まで

8 事業用資産の買換え特例が見直し・延長されました

項目	見直し内容	適用期限
3号買換え(法人・個人)	買換資産のうち、建物及びその附属設備、構築物がそれぞれ以下のものに限定 ・建物及びその附属設備… 特定施設の用に供される建物及びその附属設備 ・構築物… 特定施設に係る事業の遂行上必要なもの	3年延長 →令和11年3月31日まで

9 非居住者への不動産仲介手数料に消費税が課されることになります

非居住者に対して行う国内に所在する不動産の売買や賃貸の仲介等の役務の提供等について、消費税の輸出免税の適用対象から除外するほか、所要の措置を講ずることとされます。この改正は、令和8年10月1日以後に行われる資産の譲渡等について適用し、同年3月31日までに締結した契約に基づき同年10月1日以後に資産の譲渡等を行った場合には適用しないこととされます。

10 都市計画区域内の低未利用土地等を買った場合の特例が延長されました

特例措置	適用期限
都市計画区域内にある一定の低未利用土地等を500万円以下(一定の区域内は800万円以下)で買った場合には、その年の低未利用土地等の譲渡に係る譲渡所得の金額から100万円を控除することができる特例	3年延長 →令和10年12月31日まで

11 青色申告特別控除が見直されます

青色申告特別控除について以下の見直しが行われます(令和9年分以後の所得税について適用)。

○現行制度(令和8年分まで)

条件	控除額
複式簿記 + A～Cのいずれか	65万円
A 優良な電子帳簿(訂正削除履歴)	
B 請求書データ等との自動連携	
C 電子申告	
複式簿記(上記A～Cを満たさず≒書面申告)	55万円
簡易簿記	10万円

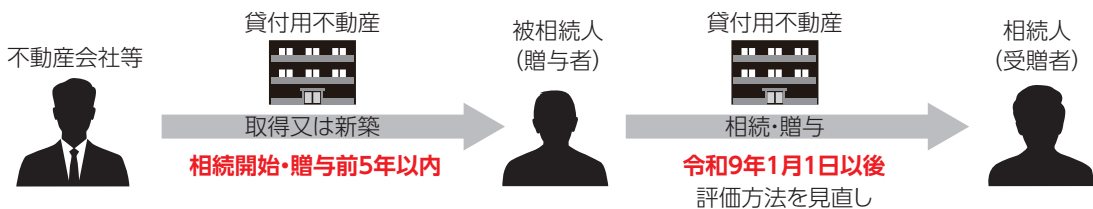
○改正後(令和9年分以後)

条件	控除額
複式簿記 + 電子申告 + A・Bのいずれか	75万円
A 優良な電子帳簿(訂正削除履歴)	
B 請求書データ等との自動連携	
複式簿記 + 電子申告	65万円
複式簿記(書面申告)	10万円
簡易簿記【対象を限定】 ^(注)	

(注) 簡易簿記については、①事業所得若しくは不動産所得に係る前々年の収入が1,000万円以下(事業所得及び不動産所得がある場合はいずれも1,000万円以下)の納税者、又は、②事業としての規模に満たない不動産所得者もしくは山林所得者に限り、適用できるとされます。

12 貸付用不動産の相続税評価が見直されます

令和9年1月1日以後に相続・贈与により取得する貸付用不動産について、その評価方法が次のように見直されます。



① 被相続人・贈与者が**課税時期前5年以内**に対価を伴う取引により取得又は新築をした一定の**貸付用不動産**については、課税時期における通常の取引価額に相当する金額(原則、**取引価額**を基に算定。ただし、課税上の弊害がない限り、**取得価額を基に地価の変動等を考慮して計算した価額の80%**に相当する金額)によって評価されます。

(注) 本改正を適法に定める日までに、被相続人等が所有する土地(同日の5年前から所有しているものに限り)に新築をした家屋(同日において建築中のものを含みます)には適用されません。

② **小口商品化された一定の貸付用不動産**^(注1)については、その**取得の時期にかかわらず**、課税時期における**通常の取引価額に相当する金額**^(注2)によって評価されます。

(注1) 不動産特定共同事業契約又は信託受益権に係る金融商品取引契約のうち一定のものに基づく権利の目的となっている貸付用不動産をいいます。

(注2) 課税時期における通常の取引価額に相当する金額は、(1)出資者の照会等により販売会社等から提示される適正な処分・買取価格等、(2)販売会社等が把握している適正な売買実例価額、(3)定期報告書等に記載された不動産の価格等を参照して算定した金額のいずれかをいいます((1)～(3)に該当するものがない場合は、上記①に準じて評価されます)。

(注) 本改正の詳細は、後日、適法の公表をもって明らかになる見込みです。

住宅省エネ2026キャンペーンがスタート!

■スケジュール(令和7年11月28日以降に工事(新築は基礎工事に着手)に着手するもの)



交付申請期間

令和8年3月下旬～予算上限に達するまで
(遅くとも令和8年12月31日まで) (注)

■制度一覧

(注) ZEH水準住宅については、遅くとも令和8年9月30日まで

①みらいエコ住宅2026事業(Me住宅2026)

住宅の新築

GX志向型住宅の新築、子育て世帯又は若者夫婦世帯による長期優良住宅・ZEH水準住宅の新築等について下表の補助金が受けられます。

対象世帯	対象住宅	1戸当たりの補助額(注2)
全ての世帯	GX志向型住宅	110万円 (125万円)
子育て世帯 又は 若者夫婦 世帯(注1)	長期優良住宅	75万円 (80万円)
		古家の除却を行う場合 95万円 (100万円)
	ZEH水準住宅	35万円 (40万円)
		古家の除却を行う場合 55万円 (60万円)

(注1) 「18歳未満の子を有する世帯」又は「夫婦のいずれかが39歳以下の世帯」をいいます。

(注2) ()内は省エネ基準における地域区分1～4の地域(建築物省エネ法に基づく地域区分)

既存住宅のリフォーム

既存住宅の省エネリフォーム等について、下表の補助金が受けられます。

補助対象工事	対象住宅	改修工事	1戸当たりの補助額
必須工事	平成4年基準を満たさないもの	平成28年基準相当に達する改修	上限100万円
		平成11年基準相当に達する改修	上限50万円
附帯工事 (必須工事と併せて行う工事に限ります)	平成11年基準を満たさないもの	平成28年基準相当に達する改修	上限80万円
		平成11年基準相当に達する改修	上限40万円

②先進的窓リノベ2026事業

補助対象	1戸当たりの補助額
高い断熱性能を持つ窓への改修に関する費用の1/2相当額(定額補助)	上限100万円

③給湯省エネ2026事業

高効率給湯器の導入について、機器の性能に応じた補助金が受けられます。

ヒートポンプ給湯機(エコキュート)	ハイブリッド給湯機	家庭用燃料電池(エネファーム)
7万円/台	10万円/台	17万円/台

④賃貸集合給湯省エネ2026事業

既存賃貸集合住宅において、省エネ型給湯器への取替工事を行う場合に補助金が受けられます。

追い焚き機能無し	追い焚き機能有り
5万円/台	7万円/台

上記の説明は、いずれも制度の原則的な取扱いを示したものです。

制度の詳細は、ホームページ(<https://jutaku-shoene2026.mlit.go.jp/>)をご参照ください。

1 住宅ローン控除



- 住宅ローンを使って令和12年12月末までに住宅取得等をした場合は、所得税等から13年間で最大455万円を控除
- 新築住宅から、買取再販、中古住宅、増改築まで幅広く対象
- 子育て世帯・若者夫婦世帯は借入限度額が上乘せされる

住宅ローンを使って住宅の新築、取得、増改築等をした場合は、居住開始年以後13年間（又は10年間）の各年分の所得税等において、住宅ローン控除の適用を受けることができます。令和8年1月1日から令和12年12月31日までに居住を開始した場合の控除額は、新築等した住宅の区分・世帯要件に応じて次のとおりとなります。

①住宅の新築、新築住宅の取得

住宅の区分	借入限度額		控除額の計算	控除期間	最大控除額	
	世帯	居住開始年				
		令和8・9年				令和10~12年
認定長期優良住宅 認定低炭素住宅	子育て世帯 若者夫婦世帯	5,000万円		住宅ローン等の 年末残高×0.7%	13年間	455万円
	上記以外	4,500万円				409.5万円
ZEH水準省エネ住宅	子育て世帯 若者夫婦世帯	4,500万円				409.5万円
	上記以外	3,500万円				318.5万円
省エネ基準適合住宅	子育て世帯 若者夫婦世帯	3,000万円	0万円 <small>(注)</small>			273万円
	上記以外	2,000万円				182万円
その他の住宅	全ての世帯	0万円		—	0万円	

(注) 令和9年12月31日までに建築確認を受けたもの又は建築確認を受けない家屋で令和10年6月30日までに建築されたものである場合に限り、借入限度額を2,000万円・控除期間10年として適用を受けることができます。

■ 子育て世帯及び若者夫婦世帯の範囲

① 年齢40歳未満であって
配偶者を有する者

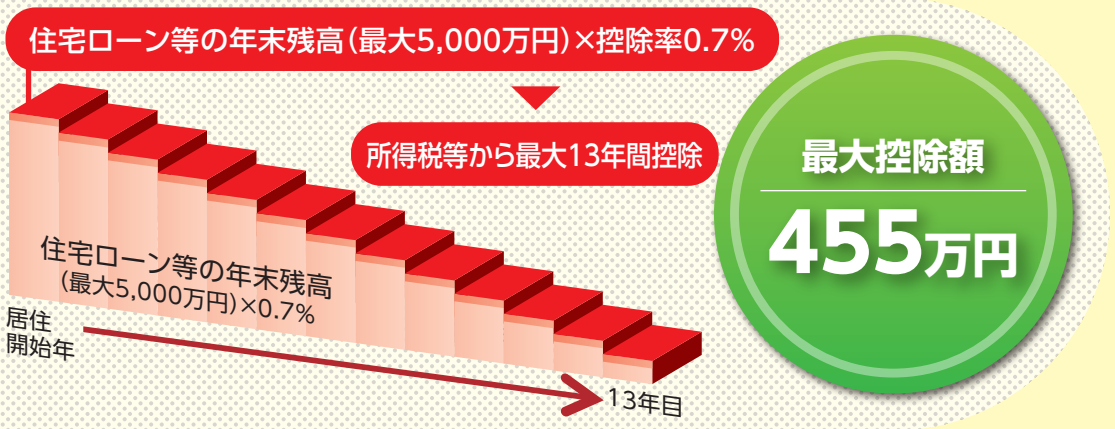


② 年齢40歳以上であって年齢
40歳未満の配偶者を有する者



③ 年齢19歳未満の
扶養親族(子など)を有する者





②買取再販住宅（注）の取得

住宅の区分	借入限度額		控除額の計算	控除期間	最大控除額
	世帯	居住開始年 令和8～令和12年			
認定長期優良住宅 認定低炭素住宅	子育て世帯 若者夫婦世帯	5,000万円	住宅ローン等の 年末残高×0.7%	13年間	455万円
	上記以外	4,500万円			409.5万円
ZEH水準省エネ住宅	子育て世帯 若者夫婦世帯	4,500万円			409.5万円
	上記以外	3,500万円			318.5万円
省エネ基準適合住宅	子育て世帯 若者夫婦世帯	3,000万円			273万円
	上記以外	2,000万円		182万円	
その他の住宅	全ての世帯	2,000万円	10年間	140万円	

(注) 買取再販住宅とは、中古住宅を宅地建物取引業者が一定のリフォームにより良質化した上で販売する住宅です (54ページ参照)。

③中古住宅（買取再販住宅を除く）の取得

住宅の区分	借入限度額		控除額の計算	控除期間	最大控除額
	世帯	居住開始年 令和8～令和12年			
認定長期優良住宅 認定低炭素住宅 ZEH水準省エネ住宅	子育て世帯 若者夫婦世帯	4,500万円	住宅ローン等の 年末残高×0.7%	13年間	409.5万円
	上記以外	3,500万円			318.5万円
省エネ基準適合住宅	子育て世帯 若者夫婦世帯	3,000万円			273万円
	上記以外	2,000万円			182万円
その他の住宅	全ての世帯	2,000万円			10年間

④リフォーム

住宅の区分	借入限度額		控除額の計算	控除期間	最大控除額
	世帯	居住開始年			
		令和8～令和12年			
(61ページ参照)	全ての世帯	2,000万円	住宅ローン等の 年末残高×0.7%	10年間	140万円

所得税から控除しきれないとき

住宅ローン控除可能額のうち所得税から控除できなかった残額がある場合は、翌年度分の住民税において、その残額相当額が減額されます。ただし、上限は所得税の課税総所得金額等×5%（最高9.75万円）です。



主な適用要件は？

- 住宅の取得等にかかるローンであること（利息対応部分の金額は除く）
- 返済期間が10年以上であること

- 床面積40㎡以上であること（控除適用年の合計所得金額1,000万円超の場合又は子育て世帯等への借入限度額の上乗せ措置の適用を受ける場合は50㎡以上）
- 床面積の1/2以上が適用者の居住用であること

適用者



住宅ローン

マイホーム
(新築、取得、増改築等)



敷地

- 新築等した日から6か月以内に居住を開始し、原則として引き続き控除適用年の12月31日まで居住していること
- 控除適用年の合計所得金額が2,000万円以下であること

土地等にかかる住宅ローンも、次のものは控除対象になります。

- 家屋と共に取得した土地等にかかるもの
- 家屋の新築前2年以内に取得した一定の土地にかかるもの
- 宅地建物取引業者との宅地分譲契約（契約締結後3か月以内の家屋建築条件付に限る）により取得した土地等にかかるもの

(注) 令和10年1月1日以後に居住を開始する場合、災害危険区域等内において新築（一定の建替え及び既存住宅を除く）された住宅は住宅ローン控除の適用を受けることができません。

[参考] 住宅ローン控除とみらいエコ住宅2026事業の世帯要件の違い(令和8年居住開始の場合)

	子育て世帯	若者夫婦世帯
住宅ローン控除	令和8年12月31日時点で、19歳未満の扶養親族(子など)を有する世帯。	令和8年12月31日時点で、夫婦のいずれかが40歳未満である世帯。
みらいエコ住宅2026事業	令和7年4月1日時点で18歳未満の子を有する世帯 ^(注1) 。	令和7年4月1日時点で夫婦のいずれかが39歳以下である世帯 ^(注2) 。

(注1) 令和8年3月末までに工事着手する場合においては、令和6年4月1日時点で18歳未満の子を有する世帯も対象に含まれます。

(注2) 令和8年3月末までに工事着手する場合においては、令和6年4月1日時点で夫婦のいずれかが39歳以下の世帯も含まれます。

控除額の計算方法は？

令和8年11月に引渡しを受けた新築住宅(長期優良住宅・床面積120㎡)に同年12月から居住を開始しました。購入価額は、土地建物合計で5,000万円、同年12月の住宅ローン残高は4,000万円です。なお、令和8年分の課税所得金額は250万円、所得税額は15万円です。

控除可能額は？

$$\begin{array}{l} \text{住宅ローン年末残高} & \text{土地建物の購入価額} & \rightarrow & \text{いずれか低い方} \\ 4,000\text{万円} & < & 5,000\text{万円} & 4,000\text{万円} \end{array}$$

$$\begin{array}{l} \text{低い方の金額} & \times & \text{控除率} & = & \\ 4,000\text{万円} & \times & 0.7\% & = & 28\text{万円} \end{array}$$

控除可能額 28万円

所得税の控除額は？

$$\begin{array}{l} \text{控除可能額} & > & \text{所得税の控除額} & \rightarrow & \text{所得税から15万円控除} \\ 28\text{万円} & > & 15\text{万円} & & \end{array}$$

住民税の控除額は？

$$\begin{array}{l} \text{控除可能額} & - & \text{所得税の控除額} & = & \text{控除しきれなかった金額} \\ 28\text{万円} & - & 15\text{万円} & = & 13\text{万円} \\ \\ \text{所得税の課税所得金額} & \times & & = & \text{住民税の控除限度額} \\ 250\text{万円} & \times & 5\% & = & 12.5\text{万円} > \text{最高9.75万円} \\ \\ \text{控除しきれなかった金額} & > & & \rightarrow & \text{住民税から9.75万円控除} \\ 13\text{万円} & > & 9.75\text{万円} & \rightarrow & \end{array}$$

実際の控除額は？

$$\begin{array}{l} \text{所得税の控除額} & + & \text{住民税の控除額} & = & \\ 15\text{万円} & + & 9.75\text{万円} & = & 24.75\text{万円} \end{array}$$

控除額 24.75万円



住宅ローン控除を受ける最初の年分については、必要書類を添付して、所轄税務署に確定申告書を提出する必要があります。給与所得者の方は、2年目以後の年分については、年末調整で住宅ローン控除の適用を受けることができます。

関連ページ



- 適用要件の詳細(中古住宅の要件、借入金等の範囲など)は ➡ 54ページ、56ページ～61ページ参照
- マイホームの買換え等で譲渡所得の特例を受ける場合は ➡ 36ページ～37ページ参照
- 適用を受けるための申告手続は ➡ 88ページ～89ページ参照

3

住宅ローン控除等 適用要件一覧

	住宅ローン控除 (8ページ参照)	認定住宅等の新築等の特別控除 (14ページ参照)
	住宅の新築又は取得(増改築は60ページ参照)	認定住宅等の新築又は認定新築住宅等の取得
対象となる 新築又は 取得	<ul style="list-style-type: none"> ● 一定の住宅の新築又は取得をした日から6か月以内に居住し、原則として、引き続き控除適用年の12月31日まで居住していること <p>(注1) 取得の前後を通じ生計を一にする親族等からの敷地や中古住宅の取得、贈与による取得は除きます。</p> <p>(注2) 住宅を複数所有する場合は、主として居住の用に供する一つの住宅に限ります。</p> <p>令和10年以後に居住を開始する場合は、災害危険区域等内であった場所で新築された住宅(一定の建替えを除く)は適用を受けることができません。ただし、建築確認を受けた時に土地の全部が災害危険区域等に含まれていなかった場合は適用を受けることができます。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 住宅の新築又は新築住宅の取得をした日から6か月以内に居住していること <p>(注1) 住宅を複数所有する場合は、主として居住の用に供する一つの住宅に限ります。</p> <p>(注2) 認定長期優良住宅、認定低炭素住宅及びZEH水準省エネ住宅が対象になります。</p>
所得要件	● 控除適用年分の合計所得金額が2,000万円以下であること	
住宅 ローン	<ul style="list-style-type: none"> ● 返済期間が10年以上である一定の住宅ローン等(56ページ参照)の年末残高を有すること <p>(注) 繰上げ返済等により返済期間が10年未満となった場合は、その年以降はこの控除を受けることはできません。</p>	— (住宅ローン等の有無は問わない)
住宅の 床面積	<ul style="list-style-type: none"> ● 40㎡以上であること <p>(注) 控除適用年分の合計所得金額が1,000万円超である場合又は子育て世帯等への借入限度額の上乗せ措置の適用を受ける場合は、床面積が50㎡以上</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 50㎡以上であること
	<ul style="list-style-type: none"> ● 1/2以上に相当する部分がその人の居住用であること <p>【床面積基準について】</p> <ol style="list-style-type: none"> ① 登記簿に記載されている床面積が基準となります。なお、マンションは、登記簿上の専有部分(階段や通路などの共有部分を含めない)の床面積となります。 ② 併用住宅の場合は、非住宅部分を含めた建物全体の床面積が基準となります。 ③ 共有の住宅の場合は、他の人の共有持分を含めた建物全体の床面積が基準となります。 	
他の特例との 併用制限	● これら2つの控除の適用要件を満たす認定住宅等の場合は、いずれかを選択して適用を受けること(その他の特例との併用制限については、36、37ページ参照)	
適用期限	● 令和12年12月31日まで	令和10年12月31日まで

買取再販住宅・中古住宅の取得について

- 買取再販住宅の取得について次のすべての要件を満たすと、買取再販住宅として住宅ローン控除の適用を受けることができます。
 - ① 宅地建物取引業者から取得した家屋であること
 - ② 取得時において、新築日から10年を経過した家屋であること
 - ③ 宅地建物取引業者が中古住宅を取得してから、一定の増改築等を行って再販売するまでの期間が2年以内であること
 - ④ 売買価額(税込)に占める特定増改築等に係る工事費用の総額の割合が20%(その金額が300万円超の場合は300万円)以上であること
 - ⑤ 次のいずれかに該当すること
 - ・ 登記簿上の建築日付が昭和57年1月1日以降のものであること
 - ・ 耐震基準に適合していること
 - ・ 上記に該当しない要耐震住宅について、その取得日までに耐震改修工事の申請等をし、かつ、居住日までに耐震改修工事を完了していること等の一定の要件を満たすものであること
- 中古住宅の取得について

次のいずれかの要件に該当する中古住宅を取得した場合は、住宅ローン控除及び住宅取得等資金贈与の非課税特例の適用を受けることができます。

 - ① 登記簿上の建築日付が昭和57年1月1日以降のものであること
 - ② 耐震基準に適合していること
 - ③ ①及び②に該当しない住宅(要耐震改修住宅)について、その取得日までに耐震改修工事の申請等をし、かつ、居住日までに耐震改修工事を完了していること等の一定の要件を満たすものであること

4

住宅取得等資金贈与等 適用要件一覧

	①住宅取得等資金贈与の非課税特例 (12ページ参照)	②相続時精算課税における住宅取得等資金贈与の特例 (46ページ参照)	③贈与税の配偶者控除 (48ページ参照)	
適用要件	贈与者	● 父母、祖父母などの直系尊属	● 父母又は祖父母	
	受贈者	● 18歳以上(贈与年の1月1日現在)の子、孫などの直系卑属 ● 贈与年分の合計所得金額が2,000万円以下であること (注) 子や孫の配偶者は直系卑属に含まれません。	● 18歳以上(贈与年の1月1日現在)の推定相続人である子又は孫	● 婚姻期間20年以上の配偶者(贈与日現在の年数、1年未満の端数は切捨て)
	贈与財産	● 住宅の新築又は取得、増改築等のための資金 (注1) 住宅の新築に先行して取得する敷地又は建売住宅・分譲マンション等の取得等と同時に取得する敷地にかかる資金を含みますが、受贈者は住宅を所有又は共有することが必要です。 (注2) 住宅の増改築等の場合は、工事費用が100万円以上であることが必要です。 (注3) 贈与資金により取得する住宅が、自己の配偶者、親族などの一定の特別の関係がある人から取得等したものや、これらの人との請負契約等により新築等をしたものは除きます。 (注4) 住宅を複数所有する場合は、主として居住の用に供する一つの住宅に限ります。 (注5) 中古住宅の取得の適用要件は54ページを参照ください。	● 居住の用に供する土地等又は家屋(居住用不動産) ● 居住用不動産を取得するための資金 (注) 土地等の場合は、居住用家屋とともに贈与を受けた敷地、若しくは、配偶者又は同居親族の所有する居住用家屋の敷地であるものに限ります。	
	住宅の床面積	● 40㎡以上240㎡以下であること(合計所得金額1,000万円超の場合は床面積50㎡以上240㎡以下) ● 1/2以上に相当する部分がその人の居住用であること (注1) マンション等の区分所有建物の場合はその区分所有する区画の床面積、増改築の場合は増改築後の床面積が基準となります。 (注2) 東日本大震災の被災者は、40㎡以上(上限なし)とされます。	● 40㎡以上であること ● 1/2以上に相当する部分がその人の居住用であること (注) マンション等の区分所有建物の場合はその区分所有する区画の床面積、増改築の場合は増改築後の床面積が基準となります。	適用要件なし
	居住、取得に係る期限	● 原則、贈与年の翌年3月15日までに住宅の取得等をした上で居住していること (注1) 同日後遅滞なく居住することが確実であると見込まれる場合を含みます。ただし、贈与年の翌年12月31日までに居住していないときは、特例の適用は不可となり、修正申告が必要です。 (注2) 新築の場合は、翌年3月15日までに工事が棟上げの状態まで進んでいれば、適用を受けることができます。また、建売住宅・分譲マンション等の取得の場合は、同日までに引渡しを受けておく必要があります。	● 居住用不動産に、贈与年の翌年3月15日までに居住し、その後も引き続き居住する見込みであるもの (注) 居住用不動産の取得資金については、同日までに全額がその居住用不動産の取得に充てられなければなりません。	
	適用期限	● 令和8年12月31日まで	● 適用期限なし	
	特例のポイント	控除額	● 住宅用家屋の区分等に応じて、1,000万円又は500万円までが非課税となる。 (注) 非課税限度額は12ページを参照ください。	● 同一の贈与者・受贈者間で累積して2,500万円までが控除できる ● 贈与を受けた年ごとに上限110万円の基礎控除あり
贈与者の相続財産への加算等		● 相続財産への加算等なし	● 相続時精算課税の選択後に受贈者(相続人)が贈与を受けた財産の価額から毎年の基礎控除額を控除した残額はすべて、贈与者(被相続人)の相続財産に加算される	



相続税の軽減にも有効な①の非課税特例だが、住宅の床面積や居住と取得の期限に注意!

5 住宅ローン控除の借入金等の範囲

住宅ローン控除の対象となる借入金又は債務(①～③のすべてを満たすもの)

① 住宅の新築、取得又は増改築等をするためのもので、かつ、住宅の取得等のために直接必要な借入金又は債務であること

(注) 住宅の新築や取得とともにするその住宅の敷地の取得のための借入金又は債務を含みます。ただし、その年の12月31日に建物についての借入金等がない場合は、たとえ敷地についての借入金又は債務を有していたとしても、その借入金又は債務はなかったものとみなされます。また、利息対応部分の金額を除きます。

② 償還期間が10年以上の割賦償還の方法又は賦払期間が10年以上の割賦払の方法により支払われるものであること

(注) 繰上げ返済等により償還期間が10年未満となった場合は、その年以降は控除を受けることができません。

③ 次に掲げる借入金又は債務であること

住宅の取得等に要する資金に充てるための借入金又は債務	銀行、信用金庫、農業協同組合など金融機関からの借入金／独立行政法人住宅金融支援機構、地方公共団体、国家公務員共済組合、同連合会、地方公務員共済組合、日本私立学校振興・共済事業団、住宅資金の長期融資を業とする貸金業者からの借入金／工事を請け負わせた建設業者からの借入金／住宅の譲渡をした宅地建物取引業者からの借入金／住宅の取得の対価の立替払を業とする貸金業者又は宅地建物取引業者である法人に対する当該立替払を受けたことにより負担する債務／独立行政法人勤労者退職金共済機構からの転貸貸付けの資金に係る借入金／その他一定の借入金
住宅の取得等に係る請負代金又は対価に係る債務	建設業者に対する工事の請負代金に係る債務／宅地建物取引業者、独立行政法人都市再生機構、地方住宅供給公社、地方公共団体、日本勤労者住宅協会に対する債務／独立行政法人勤労者退職金共済機構からの分譲貸付けの資金に係る債務
中古住宅の取得対価に係る債務の承継契約に基づく債務	独立行政法人都市再生機構、地方住宅供給公社又は日本勤労者住宅協会を当事者とする中古住宅の取得対価に係る債務の承継契約に基づく債務
使用者等からの借入金又は債務	給与所得者(役員等を除く)の使用者からの借入金(無利息又は年0.2%未満の利率によるものを除く)や、住宅の取得等の対価に係る一定の債務／給与所得者の福利厚生に関する業務を行う一定の法人からの借入金

住宅ローン控除の対象となる「土地等の取得」のための借入金又は債務

家屋とその敷地を一括して購入したとき		その家屋及びその家屋の敷地の取得にかかる借入金又は債務		
家屋の新築前にその敷地を先行して購入したとき	敷地の購入状況		売主	借入先
	①	<p>家屋の新築の日前2年以内に土地を購入し、土地の借入金について家屋を目的とする抵当権の設定がされている</p> <p>敷地購入日 新築の日</p> <p>← 2年以内 →</p>	制限なし	金融機関 地方公共団体 貸金業者 国家公務員共済組合、同連合会 地方公務員共済組合 日本私立学校振興・共済事業団 給与所得者の使用者 など
	②	<p>家屋の新築の日前2年以内に土地を購入し、一定期間内に家屋を建築することを条件に借入し、かつ、貸付条件に従っていることの確認を受けたもの</p> <p>敷地購入日 新築の日</p> <p>← 2年以内 →</p>	制限なし	国家公務員共済組合、同連合会 地方公務員共済組合 日本私立学校振興・共済事業団 給与所得者の使用者 など
	③	<p>家屋の新築の日前に3か月以内の建築条件付きで土地を購入している</p> <p>敷地分譲契約 新築工事請負契約 新築の日</p> <p>← 3か月以内 →</p>	宅地建物取引業者	金融機関 地方公共団体 貸金業者 国家公務員共済組合、同連合会 地方公務員共済組合 日本私立学校振興・共済事業団 給与所得者の使用者 など
	④	<p>家屋の新築の日前に一定期間内の建築条件付きで土地を購入している</p> <p>敷地購入日 新築の日</p> <p>← 一定期間内(契約で定める期間) →</p> <p>一定期間内に建築しなかった場合には契約の解除又は宅地を買い戻すことができる条件が付されている契約であること</p>	都市再生機構 地方公共団体 地方住宅供給公社 土地開発公社	金融機関 地方公共団体 貸金業者 国家公務員共済組合、同連合会 地方公務員共済組合 日本私立学校振興・共済事業団 土地開発公社 給与所得者の使用者 など
	⑤	<p>家屋の新築工事の着工の日後に、土地購入の借入金を受領している</p> <p>敷地購入日 新築工事請負契約 工事着工 融資実行 新築の日</p>	制限なし	住宅金融支援機構 沖縄振興開発金融公庫 国家公務員共済組合 地方公務員共済組合 給与所得者の使用者 など



土地等の先行取得で、年末に土地等にかかる住宅ローン残高があっても、家屋にかかる住宅ローン残高がない場合は、その年分は住宅ローン控除の適用を受けることはできない

6 住宅ローン控除Q&A



夫婦共有で住宅を購入した場合



私たちは、夫婦共有で住宅を購入しましたが、その場合は2人とも、住宅ローン控除を受けることができるのでしょうか？



夫婦で一棟の住宅を購入した場合でも、それぞれが対象となる借入金を有し、共有登記をすれば、他の要件を満たしている限り、それぞれ住宅ローン控除を受けることができます。この場合、2人とも**家屋にかかる借入金**を有し、**家屋に名義**が入っている必要があります。

なお、床面積の判定について、夫婦や親子などで共有する住宅の場合は、床面積に共有持分を乗じて判断するのではなく、他の人の共有持分を含めた**建物全体の床面積によって**判断します。

併用住宅を購入した場合



店舗付住宅を購入しましたが、住宅ローン控除の対象になるかどうか、どのように判定するのでしょうか？



店舗や事務所などと併用になっている住宅の場合は、**店舗や事務所などの部分も含めた建物全体の床面積**が40㎡以上^(注1)であり、そのうち自己の居住用部分の床面積が2分の1以上であれば、住宅ローン控除を受けることができます。

また、対象となる借入金は、居住用部分と事業用部分とにあん分計算を行う必要がありますが、**居住用部分の床面積に対応する部分^(注2)**が**控除対象**となります。

(注1) 控除適用年の合計所得金額が1,000万円超の場合、子育て世帯等への借入限度額の上乗せ措置の適用を受ける場合は、床面積の要件は50㎡以上となります。

(注2) 居住用部分が概ね90%以上の場合は100%として取り扱うことができます。

借入金を借り換えた場合



住宅の新築に当たって、A銀行の借入金を有していましたが、より金利の低いB銀行の借入金に借り換えることにしました。この場合、B銀行からの借入金は、住宅ローン控除の対象になりますか？



住宅ローン控除の対象となる借入金は、住宅の新築等のために直接必要な借入金でなければなりません。したがって、借換えによる新しい借入金は、従前の借入金を消滅させるためのものであり、原則として住宅ローン控除の対象とはなりません。次の①及び②の要件を満たせば、借換え後の借入金について引き続き住宅ローン控除を受けられます。

- ① **新しい借入金が従前の借入金の返済のためのものであることが明らかであること**
- ② **新しい借入金が10年以上の償還期間であることなど住宅ローン控除の要件を満たすこと**

なお、従前の借入金の残高より新しい借入金の借入時の金額のほうが多い場合は、次の算式による金額が、控除対象となる住宅ローン年末残高になります。

$$\text{新しい借入金の年末残高} \times \frac{\text{借換え直前の従前の借入金の残高}}{\text{新しい借入金の借入時の金額}}$$

(注) 住宅ローン控除を受けることができる年数は、居住年から一定期間であり、借入金の借換えによって延長されることはありません。

住宅の取得対価の額



住宅の新築に当たり、当初工事代金が住宅ローンの年末残高よりも少なかったのですが、住宅ローン控除の控除額の計算に当たり、注意点はありますか？



住宅ローン控除の控除額は、住宅ローンの年末残高を基に計算することになっていますが、「住宅の取得対価の額又は費用の額」^(注)が住宅ローンの年末残高よりも少ないときは、その**住宅の取得対価の額又は費用の額を基に計算します**。

そのため、当初工事代金が住宅ローンの年末残高よりも少ない場合でも、追加工事代金など住宅の取得対価の額又は費用の額に含めることができる金額がないかどうか、確認しましょう。

(注) 補助金等の金額を除きます。また、住宅取得等資金の贈与の特例の適用を受けた場合には、その適用を受けた金額を控除します。

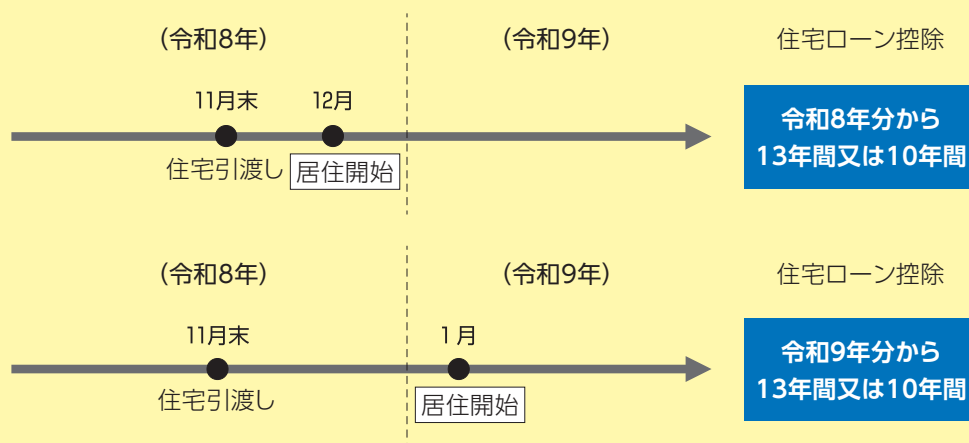
控除の適用の開始時期



令和8年11月に引渡しを受けた住宅に、令和9年1月から居住を開始しました。この場合、住宅ローン控除は令和8年分と9年分のどちらから適用を受けることになりますか？



住宅ローン控除は、居住を開始した年分から13年間又は10年間にわたり控除を受けることができます。そのため、令和8年に住宅の引渡しを受けて、同年中に引越しをしたのであれば、住宅ローン控除は令和8年分から適用を受けることになりますが、令和9年になってから引越しをしたのであれば、住宅ローン控除は令和9年分から適用を受けることになります。



1 譲渡所得にかかる税金のしくみ

- 所有期間が5年を超えるかどうかで税率が大きく変わる
(譲渡年1月1日時点)
- 収入から必要経費と特別控除を差し引いた譲渡所得に課税



土地建物等の譲渡所得は、事業所得や給与所得などの他の所得とは別に計算します(申告分離課税)。

税額は、次ページで述べる譲渡所得金額に対して次の税率を乗じて求めます。譲渡年の1月1日時点における所有期間が5年以下のもの(短期譲渡所得)は概ね税率が高く、5年超のもの(長期譲渡所得)は税率が低くなります。なお、一定の要件を満たす譲渡には、軽減税率が設けられています。

■ 譲渡所得にかかる税金の計算式

$$\text{譲渡所得金額} \times \text{税率} = \text{税額}$$

譲渡年の1月1日時点の所有期間	原則		特例	軽減税率
	5年以下 (短期譲渡所得)	30.63% (所得税) 9% (住民税)	国、地方公共団体等に対する土地等の譲渡 (注) 独立行政法人都市再生機構、土地開発公社、地方住宅供給公社等及び一定の法人への譲渡で法人が業務を行うために直接必要であると認められるもの並びに収用交換等による譲渡を含みます。	15.315% (所得税) 5% (住民税)
	5年超 (長期譲渡所得)	15.315% (所得税) 5% (住民税)	優良住宅地の造成等のための土地等の譲渡 10年超 マイホーム譲渡の軽減税率 (35ページ参照)	10.21% (所得税) 4% (住民税) (注) 2,000万円以下の部分 10.21% (所得税) 4% (住民税) (注) 6,000万円以下の部分

(注) 所得税には2.1%の復興特別所得税(令和9年分以後は復興特別所得税1.1%、防衛特別所得税1%)を含みます。

【所有期間の判定】

取得日及び譲渡日は、原則として、資産の引渡しがあった日をいいますが、売買契約等の効力発生日(新築マンションや請負の注文住宅などは除く)とすることも認められています。なお、相続、贈与などによる取得については、原則として、被相続人等の取得日が引き継がれます。

税務上の所有期間は、取得日の翌日から起算し、譲渡年の1月1日時点で判定するため、実際の所有期間とは異なります。

令和8年中の譲渡の場合



譲渡所得の計算方法

譲渡所得の金額は、土地建物等を売却した収入金額そのものではなく、収入金額（土地や建物の売却代金など）から必要経費として取得費及び譲渡費用を差し引いて算出した譲渡益から、特別控除などを控除して計算します。

■ 譲渡所得の計算式

$$\text{譲渡益} \\ \text{収入金額} - (\text{取得費} + \text{譲渡費用}) - \text{特別控除} = \text{譲渡所得金額}$$

取得費

取得費とは、譲渡資産の取得価額（土地や建物の購入代金）と取得後の設備費、改良費等の合計額をいいます。店舗・賃貸住宅などの業務用建物の場合は、譲渡時までの減価償却費の累計額（マイホームなどの非業務用建物の場合は償却費相当額（26ページ参照））を、この合計額から差し引いたものが取得費となります。

なお、先祖代々の土地などで取得費が不明な場合や、実際の取得費が収入金額の5%を下回る場合などには、収入金額の5%を「概算取得費」とすることができます。また、相続財産を一定期間内に譲渡した場合は、譲渡資産にかかる相続税のうち一定の額を取得費に加算できる特例が設けられています（84ページ参照）。

■ 取得費の例（事業所得などの必要経費に算入されたものは含まない）

- 購入代金、建築代金
- 取得時の仲介手数料
- 建物付土地を購入した場合の立退料、建物の解体費用
- 登録免許税、不動産取得税、印紙税などの税金
（これらの税金が取得費となるのは、マイホームなどの非業務用資産に限る。）
- 購入時の固定資産税等精算金
- 土地購入後の設備費、改良費
- 土地購入時の造成費用、測量費
- 借入金の利子（土地や建物を購入するための借入金の利子のうち、その土地や建物を実際に使用開始する日までの期間に対応する部分の利子）

$$\text{（建物の場合）} \\ \text{減価償却費} \\ \text{の累計額} = \text{取得費}$$

取得費がわからない場合（先祖代々の土地など） / 取得費が収入金額の5%を下回る場合

概算取得費の特例

$$\text{収入金額} \times 5\% = \text{取得費（概算取得費）}$$

相続財産を一定期間内に譲渡した場合（84ページ参照）

取得費加算の特例

$$\text{実際の取得費（又は概算取得費）} + \text{一定の相続税額} = \text{取得費}$$

譲渡費用

譲渡費用とは、土地や建物などを売るために直接かかった費用をいいます。譲渡費用の主なものは次のとおりです。

■ 譲渡費用の例

- 土地や建物売るために支払った仲介手数料、売主負担の印紙税、広告料、調査測量費、交渉費など
- 貸家売るための借家人に家屋を明け渡してもらうときに支払う立退料
- 土地売るための建物の解体費用とその建物の損失額
- 借地権売るときに地主の承諾をもらうために支払った名義書換料等

特別控除

一定の要件を満たす譲渡（マイホームや空き家の譲渡、収用等による譲渡など）については、特例の適用を受けることで、譲渡所得から100万円～5,000万円を特別控除することができます（26・28・68・82ページ参照）。

土地建物の譲渡で赤字になったら？ ～損益通算～

土地建物の譲渡損は、同年中の他の土地建物の譲渡所得から控除することができますが、事業所得や給与所得などの他の所得との損益通算や繰越控除は認められません。ただし、一定のマイホームの譲渡に限り、特例により他の所得との損益通算及び繰越控除が可能です（32・34ページ参照）。

譲渡所得にかかる税額は？

3年前に先祖代々の土地に賃貸住宅を建築しましたが、令和8年中に土地建物を譲渡しました。

内訳	収入金額	購入代金	減価償却費	譲渡費用	特別控除
土地	1億円	不明	—	300万円	適用なし
建物	5,000万円	6,000万円	600万円	200万円	適用なし

土地の譲渡所得は？

$$\text{収入金額} \quad \text{「概算取得費」} \quad \text{譲渡費用} \quad \text{譲渡益(長期譲渡所得)}$$

$$1\text{億円} - \{(1\text{億円} \times 5\%) + 300\text{万円}\} = 9,200\text{万円}$$

建物の譲渡所得は？

$$\text{収入金額} \quad \text{取得費(購入代金等-減価償却費)} \quad \text{譲渡費用} \quad \text{譲渡損(短期譲渡所得)}$$

$$5,000\text{万円} - \{(6,000\text{万円} - 600\text{万円}) + 200\text{万円}\} = \triangle 600\text{万円}$$

譲渡所得の損益通算

$$\text{土地の長期譲渡所得} \quad \text{建物の譲渡損(短期)} \quad \text{課税長期譲渡所得}$$

$$9,200\text{万円} - 600\text{万円} = 8,600\text{万円}$$

税額は？

$$\text{課税長期譲渡所得 } 8,600\text{万円} \times \text{税率 } 20.315\% = \text{税額 } 1,747\text{万}900\text{円}$$

1 小規模宅地の特例〔事業用宅地等〕

- 小規模宅地の相続税評価額は、
事業用は400㎡まで20%に、
貸付事業用は200㎡まで50%に引き下げられる



被相続人等の事業の用に供されていた建物又は構築物の敷地を、被相続人の親族が相続又は遺贈によって取得した場合は、その事業を引き継ぐことなどを前提として、その宅地等の課税価格を20%又は50%に引き下げる特例があります。この特例の適用要件及び限度面積、評価割合は、次のように区分されています。

利用区分	適用要件	限度面積・ 評価減の割合
特定事業用宅地等	<p>相続開始直前において、被相続人等の事業の用(貸付事業用を除く)に供されていた宅地等で、次の要件に該当する被相続人の親族が相続等により取得したもの</p> <p>被相続人の事業用の宅地等</p> <p>被相続人の事業を申告期限までに引き継ぎ、申告期限までその事業を営んでおり、かつ、その宅地等を申告期限まで有していること</p> <p>被相続人と生計を一にしていた被相続人の親族の事業用の宅地等</p> <p>相続開始直前から申告期限まで、その宅地等の上で事業を営んでいること、かつ、その宅地等を申告期限まで有していること</p> <p>(注1) 相続開始前3年以内に事業の用に供された宅地等で、その宅地等上の事業用減価償却資産の価額がその宅地等の相続時の価額の15%未満であるものを除きます。</p> <p>(注2) 個人事業者の事業用資産に係る相続税の納税猶予の特例を適用する場合は、この特例の適用は受けることができません。</p>	<p>400㎡ まで</p> <p>↓</p> <p>評価額 80%減</p>
特定同族会社事業用宅地等	<p>相続開始直前から申告期限まで一定の法人^(注)の事業の用(貸付事業用を除く)に供されていた宅地等で、その宅地等を相続等により取得した被相続人の親族等が、申告期限においてその法人の役員であり、かつ、その宅地等を申告期限まで有しているもの</p> <p>(注) 相続開始直前において被相続人及び被相続人の親族等が法人の発行済株式の総数又は出資の総額の50%超を有している場合におけるその法人をいいます。</p>	<p>400㎡ まで</p> <p>↓</p> <p>評価額 80%減</p>
貸付事業用宅地等	<p>相続開始直前において、被相続人等の貸付事業の用に供されていた宅地等で、次の要件に該当する被相続人の親族が相続等により取得したもの</p> <p>被相続人の貸付事業用の宅地等</p> <p>被相続人の事業を申告期限までに引き継ぎ、申告期限までその貸付事業を営んでおり、かつ、その宅地等を申告期限まで有していること</p> <p>被相続人と生計を一にしていた被相続人の親族の貸付事業用の宅地等</p> <p>相続開始直前から申告期限まで、その宅地等の上で事業を営んでいること、かつ、その宅地等を申告期限まで有していること</p> <p>(注) 相続開始前3年以内に新たに貸付事業の用に供された宅地等は除きます。ただし、相続開始前3年を超えて事業的規模で貸付事業を行っている場合の貸付事業用の宅地等は適用の対象となります。</p>	<p>200㎡ まで</p> <p>↓</p> <p>評価額 50%減</p>

(注1) 「特定居住用宅地等」は、330㎡まで課税価格が80%減額されます。詳細は50ページ参照。

(注2) 「貸付事業」とは、「不動産貸付業」、「駐車場業」、「自転車駐車場業」及び事業と称するに至らない不動産の貸付けその他これに類する行為で相当の対価を得て継続的に行う「準事業」をいいます。

(注3) 一の宅地等について共同相続があった場合には、取得した者ごとに適用要件を判定します。

利用区分の異なる小規模宅地が混在する場合

いずれか2つ以上の利用区分の宅地等を選択する場合において、貸付事業用宅地等を含む場合は、限度面積の調整計算が必要となります。

事業用 + 居住用

貸付事業用を含まないケース

事業用 ≤ 400㎡ 居住用 ≤ 330㎡

合計 **730㎡** (完全併用可能)

事業用 + 居住用 + 貸付事業用

貸付事業用を含むケース

事業用 × $\frac{200}{400}$ + 居住用 × $\frac{200}{330}$ + 貸付事業用 ≤ 200㎡

(注) 事業用とは、特定事業用宅地等と特定同族会社事業用宅地等の合計です。

小規模宅地の特例の適用の有利・不利

利用区分ごとに次の算式により算出した金額を比較し、金額の多い宅地等から優先して特例を適用すると、課税価格から減額される金額も大きく、有利になります。

事業用 … 相続税評価額/㎡ × 80% × $\frac{400}{200}$

居住用 … 相続税評価額/㎡ × 80% × $\frac{330}{200}$

貸付事業用 … 相続税評価額/㎡ × 50%

小規模宅地の有利選択は？

令和8年中に、同居していた父の死亡により次の土地を相続しました。

	面積	相続税評価額
A 宅地(特定事業用宅地等)	200㎡	10万円/㎡
B 宅地(特定居住用宅地等)	120㎡	20万円/㎡
C 宅地(貸付事業用宅地等)	60㎡	30万円/㎡

■ B → A → C の順に優先した場合の適用面積と減額される金額は？

Bの適用面積	Aの適用面積	Cの適用面積
120㎡	$(200\text{㎡} - 120\text{㎡} \times \frac{200}{330}) \times \frac{400}{200}$ = 255㎡(Aの適用限度面積) 200㎡	$200\text{㎡} - 200\text{㎡} \times \frac{200}{400} - 120\text{㎡} \times \frac{200}{330}$ ≒ 27.27㎡(Cの適用限度面積) 27.27㎡

$\overbrace{200\text{㎡} \times 10\text{万円} \times 80\%}^{\text{Aの課税価格}} + \overbrace{120\text{㎡} \times 20\text{万円} \times 80\%}^{\text{Bの課税価格}} + \overbrace{27.27\text{㎡} \times 30\text{万円} \times 50\%}^{\text{Cの課税価格}}$

= **減額される金額 3,929.05万円**

■ C → A → B の順に優先した場合の適用面積と減額される金額は？

Cの適用面積	Aの適用面積	Bの適用面積
60㎡	$(200\text{㎡} - 60\text{㎡}) \times \frac{400}{200}$ = 280㎡(Aの適用限度面積) 200㎡	$(200\text{㎡} - 200\text{㎡} \times \frac{200}{400} - 60\text{㎡}) \times \frac{330}{200}$ = 66㎡(Bの適用限度面積) 66㎡

$\overbrace{200\text{㎡} \times 10\text{万円} \times 80\%}^{\text{Aの課税価格}} + \overbrace{66\text{㎡} \times 20\text{万円} \times 80\%}^{\text{Bの課税価格}} + \overbrace{60\text{㎡} \times 30\text{万円} \times 50\%}^{\text{Cの課税価格}}$

= **減額される金額 3,556万円**