

第5章 不動産

第1節 本章で学ぶ内容

第5章では不動産について学習します。具体的には、土地の価格の決め方や不動産の取引、不動産に関する法律、不動産に関する税金などについて学びます。

第2節 不動産総論

不動産とは、土地及びその定着物のことです。定着物の具体例は、建物などのことです。

1. 土地の価格

土地の公的な価格には、公示価格、基準地標準価格、固定資産税評価額、相続税評価額(路線価)があります。土地を売買する際は、これらの公的な価格を目安に価格が決められます。なお、土地を売買する際の売主と買主の合意で決まる価格のことを実勢価格といいます。実勢価格は時価とも言われます。

2. 土地の公的な価格の種類

公示価格とは、一般の土地取引価格の指標となる価格のことであり、毎年1月1日を基準日として、3月下旬に国土交通省から公表されています。

基準地標準価格とは、一般の土地取引価格の指標となる価格のことであり、公示価格の補足として用いられるものです。基準地標準価格は、毎年7月1日を基準日として、9月下旬に各都道府県から公表されています。

固定資産税評価額とは、固定資産税、不動産取得税などの計算の基礎となる価格のことであり、1月1日を基準日とし、3年に一度評価替えが行われています。固定資産税評価額は、3月または4月に各市町村から公表されています。

相続税評価額(路線価)とは、相続税や贈与税の計算の基礎となる価格のことであり、毎年1月1日を基準日として、7月初旬に国税庁より公表されています。

なお、公示価格を100%とした場合の評価割合は、基準地標準価格が100%、固定資産税評価額が70%、相続税評価額(路線価)80%とされています。

〈参考リンク〉 [国土交通省地価公示〔国土交通省〕](#)

3. 鑑定評価の方法

土地の売買は、前述の公的な価格にもとづいて行われますが、場合によっては、その取引価格が現実とかけ離れていることがあります。その際に、取引価格が適正なものであるか否かを判定する必要がありますが、その仕事を担っているのが不動産鑑定士です。不動産鑑定士などが鑑定評価する方法として、取引事例比較法、原価法、収益還元法の3つがあります。

(1) 取引事例比較法

取引事例比較法とは、似たような取引事例を参考にして、それに修正、補正を加えて価格をもとめる方法です。

(2) 原価法

原価法とは、再調達原価すなわち今買ったらいくらで買えるかという金額をもとめ、それに減価修正を加えて価格をもとめる方法です。

(3) 収益還元法

収益還元法とは、対象不動産が将来生み出すであろう純収益と最終的な売却価格から現在の価格をもとめる方法です。収益還元法には、直接還元法とDCF法があります。直接還元法とは、対象不動産が生み出す単年度の純収益を一定率で割り戻して価格をもとめる方法です。DCF法とは、対象不動産の保有期間中、対象不動産が生み出す複数年の純収益と最終的な売却価格を現在価値に割り戻して価格をもとめる方法です。

4. 不動産の登記

不動産は、不動産登記記録(登記簿)に所有地や所有者等の権利などが記載され、公示されます。不動産登記簿は、表題部と権利部から構成されています。

(1) 不動産登記簿の構成

表題部には、表示に関する事項が記載されています。具体的には、不動産の所在地、面積、構造などが記載されています。

権利部はさらに甲区と乙区に区分され、甲区には所有権に関する事項が記載され、乙区には所有権以外の権利に関する事項が記載されます。甲区の所有権に関する事項の具体例は、所有権の保存、所有権の移転、差押さえ、仮処分等です。また、乙区の所有権以外の権利に関する事項の具体例は、抵当権、先取特権、賃借権等です。

(2) 不動産登記の効力

不動産登記を行うことによって、対抗力を得られます。対抗力とは、登記を行っておくと、自分がその不動産の権利者であることを第三者に主張できるということです。しかし、不動産登記を行っても公信力は得られません。公信力がないとは、偽の登記の記録を信頼して取引を行った人が必ずしも法的に保護されるものではないということです。

(3) 仮登記

仮登記とは、将来の本登記のために、登記の順位を保全することを目的として行う登記のことです。不動産の本登記をするための要件がととのわなかった場合、将来の本登記のために仮登記を行います。ただし、仮登記に対抗力はありません。

〈参考リンク〉 [不動産登記〔法務省〕](#)

第3節 不動産の取引

不動産の取引は、宅地建物取引業になります。宅地建物取引業とは、土地、建物の売買や交換を自ら行ったり、売買や交換や賃借の媒介や代理を行うことです。宅地建物取引業を行うには、都道府県知事または国土交通大臣から免許を受ける必要があります。

1. 宅地建物取引業を行うための義務

宅地建物取引業を行う事務所には、従業員5人に対し、1人以上の専任の宅地建物取引主任者をおくことが義務付けられています。宅地建物取引主任者とは、宅地建物取引主任者資格試験(一般に宅建と呼ばれている)という国家試験に合格し、実務経験等の要件を満たして、宅地建物取引主任者証の交付を受けた者のことです。

宅地建物取引主任者の独占業務には、重要事項の説明、重要事項説明書への記名押印、契約書への記名押印などがあります。なお、重要事項の説明は宅地建物取引士証を提示したうえで、書面を用いて契約前に行わなければなりません。

2. 宅地建物取引業者との契約

宅地建物取引業者に土地や建物の売買や賃貸借の媒介(仲介)を依頼する場合は、媒介契約を結ぶことになります。媒介契約には、一般媒介契約、専任媒介契約、専属専任媒介契約の3つがあります。

(1) 一般媒介契約

一般媒介契約の場合、依頼主側は、同時に複数の業者に依頼することができ、また、自己発見取引、つまり自分で買主などを見つけることも可能です。業者側は、依頼主に対して報告義務もないし、特定流通機構への物件登録義務もありません。

(2) 専任媒介契約

専任媒介契約の場合、依頼主側は、同時に複数の業者に依頼することはできませんが、自己発見取引は可能です。業者側は、依頼主に対して2週間に1回以上の報告義務があり、特定流通機構への物件登録も契約日から7日以内に行う必要があります。

(3) 専属専任媒介契約

専属専任媒介契約の場合、依頼主側は、同時に複数の業者に依頼することはできず、自己発見取引も認められません。業者側は、依頼主に対して1週間に1回以上の報告義務があり、特定流通機構への物件登録も契約日から5日以内に行う必要があります。

3. 宅地建物取引業者の報酬限度額

宅地建物取引業者が受取る報酬は、取引金額に応じて限度額が設けられています。

売買等の価額が200万円以下→売買等の価額×5%(消費税抜、以下同様)

売買等の価額が200万円超400万円以下→売買等の価額×4%+2万円

売買等の価額が400万円超→売買等の価額×3%+6万円

となっています。

4. 不動産契約の責任と負担

不動産の売買を行う際には、様々な責任と負担が生じます。

(1) 契約時の手付金

不動産の売買契約を結ぶ際に、通常、買主は売主に対して手付金を支払います。この手付金のことを解約手付といいます。この契約を買主側が解除したい場合は、手付金を放棄することになります。逆に、売主側から解除したいということであれば、受取った手付金の2倍の金額を返す必要があります。

(2) 危険負担

契約締結後、物件引渡前に売主と買主のどちらにも過失がないにもかかわらず、建物などの物件が火災や地震によって滅失してしまった場合、買主は建物の代金を全額支払う義務は存続しますが、買主は代金支払いの履行を拒むことができる権利があります。これを危険負担といい、この権利を履行拒絶権といいます。

(3) 担保責任

売買契約の締結後、売主が契約の内容に適合しない物件を買主に引き渡した場合や、買主に移転した権利が契約の内容と適合しない場合に、一定の要件を満たした時、買主は売主に対して、履行の追完請求・代金減額請求・損害賠償請求・契約の解除をすることができます。これらの売主が負う責任を、売主の担保責任または契約不適合責任といいます。買主は、契約の不適合があることを知った日から1年以内に売主に通知しなければ、原則としてこの不適合を理由に担保責任を追及することができなくなります。ただし、民法上の特約により売主の担保責任を免除したり通知期間を短縮することができますが、売主が契約との不適合を知りながら買主に告げなかった時の責任は免れることはできません。

(4) 住宅の品質確保の促進等に関する法律

住宅の品質確保の促進等に関する法律では、新築住宅の基本構造部分(柱など)については、売主に対して、建物の引渡時から最低10年間の瑕疵担保責任を義務付けています。

第4節 不動産に関する法律

不動産に関する法律には、借地借家法、区分所有法、都市計画法、建築基準法、農地法などがあります。

1. 借地借家法

借地借家法とは、土地や建物の賃貸借契約に関するルールを定めた法律です。

(1) 借地権

借地権とは、他人から土地を借りる権利のことです。借地権には、普通借地権と定期借地権があります。

① 普通借地権

普通借地権とは、土地の借主が契約期間の終了後も引き続きその土地の賃借を希望すれば、契約がそのまま更新される借地権です。土地の貸主は、正当な理由がなければ更新を拒むことはできません。

普通借地権の契約の存続期間は30年以上であり、最初の更新は20年以上、2回目以降は10年以上となっています。土地の利用目的にも契約方法も特に制限はなく、契約期間終了時には、原則として更地で返すこととされています。

② 定期借地権

定期借地権とは、契約期間の終了後、契約の更新はなく、土地が貸主に返還される借地権です。定期借地権は、一般定期借地権、事業用定期借地権、建物譲渡特約付借地権の3種類があります。

【一般定期借地権】

一般定期借地権は、いわゆる普通の定期借地権です。契約の存続期間は50年以上であり、更新はありません。土地の利用目的には制限はありませんが、契約方法は書面によるものとされています。契約期間終了時には、原則として更地で返すこととされています。

【事業用定期借地権】

事業用定期借地権とは、事業用の建物を建てるために土地を借りるという場合の定期借地権です。契約の存続期間は10年以上50年未満であり、更新はありません。土地の利用目的は、事業用建物のみであり、契約方法は公正証書に限ります。契約期間終了時には、原則として更地で返すこととされています。

【建物譲渡特約付借地権】

建物譲渡特約付借地権とは、契約期間が終了したら建物付で土地を返す約束の定期借地権です。契約の存続期間は30年以上であり、更新はありません。土地の利用目的にも契約方法にも特に制限はありませんが、契約期間終了時には、建物付で返すことになっています。

(2) 借家権

借家権とは、他人から建物を借りる権利のことです。借家権には、普通借家権と定期借家権があります。

① 普通借家権

普通借家権とは、建物の貸主に正当な理由がない限り、契約がそのまま更新される借家権のことです。契約の存続期間は1年以上であり、期間終了によって契約も終了となりますが、貸主が正当な理由をもって更新の拒絶をしない限り、契約は存続することになります。契約方法に特に制限はありません。

② 定期借家権

定期借家権とは、契約期間の終了後、契約が更新されずに終了する借家権のことです。定期借家権の場合、貸主は借主に対して事前に定期借家権である旨の説明を書面で行わなければなりません。定期借家権の契約の存続期間は、契約で定めた期間であり、契約の更新は行われずに終了します。なお、契約期間が1年以上の場合には、貸主は契約期間終了の1年～6ヵ月前の間に借主に対して契約が終了する旨の通知を行わなければなりません。契約方法は書面によるものとされています。

(3) 造作買取請求権

造作買取請求権とは、借主が貸主の許可を得て、エアコンや畳などの造作を取付けた際に、契約終了時において借主が貸主に対して、この造作の買取りを請求することです。

ただし、特約を付すことにより、貸主は造作買取請求権を排除することができます。

〈参考リンク〉 [借地借家法〔電子政府の総合窓口〕](#)

2. 区分所有法

区分所有法とは、分譲マンションなどのような集合住宅で生活する際の最低限のルールを定めた法律であり、正式名称を建物の区分所有等に関する法律とといいます。

(1) 区分所有権と敷地利用権

マンションは、購入者が専用で使える専有部分と他の購入者と共同で使う共用部分があります。区分所有権とは、専有部分の所有権のことです。それに対して、敷地利用権とは、専有部分の土地を利用する権利のことです。区分所有権と敷地利用権は、原則として分離することはできません。

(2) 規約

規約とは、マンションに関するルールのことです。規約の変更やマンションに関する事項の決定は、集会を開いて、区分所有者および専有部分の持分割合による議決権によって決議します。決議内容には、「一般的事項」、「規約の設定、変更、廃止など」、「建替え」などがありますが、それぞれ決議要件が異なります。

【一般的事項】

区分所有者、議決権とも過半数の賛成が必要です。

【規約の設定、変更、廃止など】

区分所有者、議決権とも4分の3以上の賛成が必要です。

【建替え】

区分所有者、議決権とも5分の4以上の賛成が必要です。

〈参考リンク〉 [建物の区分所有等に関する法律](#) [電子政府の総合窓口]

3. 都市計画法

都市計画法とは、計画的な街づくりを行うための法律です。都市計画法では、計画的に街づくりを行う必要がある地域を都市計画区域と定めています。そして都市計画区域を線引区域と非線引区域に分けており、さらに、線引区域を市街化区域と市街化調整区域に分けています。

また、建築物の構築、特定工作物の建設のために土地の区画形質を変更するなどの一定の開発行為を行う場合には都道府県知事の許可が必要となりますが、許可を必要とする規模が各区域ごとに異なっています。

(1) 市街化区域

市街化区域とは、すでに市街地を形成している区域、あるいは、これからおおむね10年以内に優先的、計画的な市街化を予定している区域のことです。市街化区域では、1,000㎡以上の開発行為には許可が必要とされています。また、市街化区域には建物の用途、容積、形態について制限する用途地域が定められています。

(2) 市街化調整区域

市街化調整区域とは、市街化を抑制すべき区域のことです。市街化調整区域での開発行為は、規模にかかわらず許可が必要とされています。

(3) 非線引区域

非線引区域とは、市街化区域でも市街化調整区域でもない区域のことです。非線引区域では、3,000㎡以上の開発行為には許可が必要とされています。

〈参考リンク〉 [都市計画法 \[電子政府の総合窓口\]](#)

4. 建築基準法

建築基準法とは、建物を建てる時の基本的なルールを定めた法律です。また、建築基準法では、道路に関する制限や建ぺい率、容積率などについても定めがあります。

(1) 用途制限

前述の都市計画法では、建物の用途、容積、形態について制限する用途地域が定められていました。用途地域は住居系、商業系、工業系に分けられ、さらに全部で13種類に区分けされています。建築基準法では、この用途地域に応じて、建築できる建物と建築できない建物を具体的に定めています。これを用途制限といいます。なお、1つの敷地が2つの用途地域にまたがる場合には、面積の大きい方の用途地域の制限を受けることになります。

(2) 道路に関する制限

建築基準法は、交通安全や防災などのために、建物に接する道路にも制限を規定しています。建築基準法では、幅員(道幅)が4m以上のものを道路と定義しています。また、幅員が4m未満の道路で、建築基準法が施行されたときにすでに存在し、特定行政庁の指定を受けている道路を2項道路と定めています。

建築基準法は、建築物の敷地がどの程度、道路に接していなければならないかを定めています。これを接道義務といいます。具体的には、幅員が4m以上の道路であれば、建築物は道路に2m以上接していなければならないと規定されています。2項道路の場合は、道路の中心線から2m下がった線が、その道路の境界線とみなされます。道路の中心線から2m下がった部分のうち、道路からはみ出る部分をセットバックといいます。セットバックの部分は、たとえ敷地内であったとしても、それが道路とみなされてしまうので、建物を建てることができません。

(3) 建ぺい率

建ぺい率とは、敷地面積に対する建築面積のことです。式であらわすと以下ようになります。

$$\text{建ぺい率} = \frac{\text{建築面積}}{\text{敷地面積}}$$

建ぺい率の最高限度は、用途地域ごとに決められています。建ぺい率の異なる地域にまたがって建物の敷地がある場合には、建ぺい率は加重平均して計算します。なお、建ぺい率が緩和される場合があります。建ぺい率の最高限度が80%の地域外で防火地域内の耐火建築物、あるいは準防火地域内で耐火建築物または準耐火建築物のどちらかの条件を満たす場合は建ぺい率がプラス10%になり、特定行政庁が指定する角地の場合も建ぺい率がプラス10%されます。いずれの緩和条件も満たすのであれば、プラス20%となります。

また、建ぺい率が80%とされている地域内で、防火地域内にある耐火建築物の場合、建ぺい率の制限がなくなり、建ぺい率100%で建物を建てることができます。同様に、派出所や公衆便所なども建ぺい率の制限がありません。

(4) 防火地域と準防火地域

建築基準法は、火災の類焼に備えて、建物が密集している地域を防火地域あるいは準防火地域に指定しています。特に何の指定もない地域のことを無指定地域というので、防火地域、準防火地域、無指定地域の3つに分類されます。防火地域や準防火地域には、建物の構造に一定の制限を設けています。なお、2つ以上の地域にまたがって建物を建てる場合は、最も厳しい地域の規制が適用されることとされています。

(5) 容積率

容積率とは、敷地面積に対する延べ面積のことです。延べ面積は、各階の床面積合計のことです。容積率を式であらわすと以下ようになります。

$$\text{容積率} = \frac{\text{延べ面積}}{\text{敷地面積}}$$

容積率の最高限度は、用途地域ごとに決められています。容積率の異なる地域にまたがって建物の敷地がある場合には、容積率は加重平均で計算します。

容積率は、前面道路の幅員が 12m 以上の場合は、指定容積率が用いられますが、前面道路の幅員が 12m 未満の場合には、①指定容積率と②前面道路の幅員×法定乗数の 2 つを比較して、いずれか小さい方を容積率とする制限があります。法定乗数は、それが住居系であれば 4/10 であり、その他は 6/10 となっています。

なお、2 つ以上の道路に面している場合は、幅の広いほうの道路が前面道路となります。

〈参考リンク〉 [建築基準法〔電子政府の総合窓口〕](#)

5. 農地法

農地法は、農地等を取引する際の規定を定めています。農地等の取引の種類は、権利移転、転用、転用目的の権利移転、の 3 つに分けられています。

権利移転とは、農地を農地のまま他人に転売することであり、この場合、農業委員会の許可が原則として必要となります(農地法第 3 条)。

転用とは、農地を農地以外の土地にすることであり、この場合、都道府県知事の許可が原則として必要となります(農地法第 4 条)。

転用目的の権利移転とは、農地を農地以外の土地にするために権利を他人に移動することであり、この場合、都道府県知事の許可が原則として必要となります(農地法第 5 条)。

なお、転用と転用目的の権利移転のうち、市街化区域内にある一定の農地については、あらかじめ農業委員会に届出をすれば、都道府県知事の許可は不要となります。

〈参考リンク〉 [農地法〔電子政府の総合窓口〕](#)

第5節 不動産の税金

不動産に関する税金は、取得時、保有時、売却時、賃貸時のそれぞれの場面で出てきます。

1. 不動産取得時の税金

不動産取得時には、不動産取得税、登録免許税、消費税、印紙税が発生します。

① 不動産取得税

不動産を取得した際には、不動産取得税がかかります。ただし、これは購入や増改築、贈与の場合であって、相続や法人の合併によって不動産を取得した場合は、不動産取得税の対象外です。

不動産取得税の課税主体は不動産がある都道府県であり、納税義務者は不動産の取得者となります。不動産取得税は、以下の公式で計算を行います。

$$\text{不動産取得税} = \text{固定資産税評価額} \times 3\%$$

税率の原則は4%ですが、2021年3月31日までに取得した場合は、特例として3%が適用されることになっています。

課税標準つまり不動産取得税を計算する際の固定資産税評価額の計算には特例が設けられています。まず、土地のうち宅地については、課税標準すなわち固定資産税評価額に1/2を乗じた額に税率をかけて、不動産取得税を計算することができます。また、建物のうち一定の住宅については、課税標準から1,200万円を差引いた額に税率をかけて、不動産取得税を計算することができます。なお、一定の住宅とは、床面積が50㎡以上240㎡以下などの要件を満たした住宅のことです。

〈参考リンク〉 [不動産取得税〔東京都主税局〕](#)

② 登録免許税

登録免許税とは、不動産を登記した際にかかる税金のことです。不動産の登記には、所有権保存登記、所有権移転登記、抵当権設定登記があります。所有権保存登記とは、新築建物を購入したときなどに必要な所有権を最初に登録するための登記です。所有権移転登記とは、不動産を売買したり、不動産の相続があったときなど、所有権が移転したときに行われる登記です。抵当権設定登記とは抵当権を設定したときに行われる登記です。

登録免許税の課税主体は国であり、納税義務者は不動産の登記をする人です。登録免許税は、以下の公式で計算を行います。

$$\text{登録免許税} = \text{固定資産税評価額} \times \text{税率}$$

なお、抵当権設定登記の場合は、固定資産税評価額の部分が債権金額になります。また、個人が取得する住宅で、一定の要件を満たす場合は、軽減税率が適用される特例があります。

③ 消費税

不動産の取引時にも、消費税は課せられます。ただし、取引の内容によっては非課税となるものもあります。まず、消費税が課せられる取引には、建物の譲渡、貸付け(住居用を除く)、不動産の仲介手数料などがあります。逆に消費税がかからない取引には、土地の譲渡、貸付け、居住用賃貸借物件の貸付け(1ヵ月以上)などがあります。

④ 印紙税

印紙税とは、一定の文書を作成した場合に課せられる税金であり、課税主体は国です。不動産取引の場合は、契約書等に印紙を貼り、消印することによって納税することになります。なお、印紙が貼られていなかったり、消印がない場合は、過怠税が課せられますが、この場合でも契約自体の有効性は損なわれません。

2. 不動産保有時の税金

不動産保有時には、固定資産税や都市計画税がかかってきます。

(1) 固定資産税

固定資産税とは、不動産を保有している間、毎年課せられる税金です。固定資産税の課税主体は、不動産のある市町村であり、納税義務者は、毎年1月1日に固定資産課税台帳に所有者として登録されている人です。固定資産税は以下の公式で計算を行います。

$$\text{固定資産税} = \text{固定資産税評価額} \times 1.4\%$$

1.4%というのは標準税率です。税率は各市町村で決めることができます。なお、固定資産税の計算には、住宅用地の課税標準の特例と新築住宅の税額軽減特例があります。

① 住宅用地の課税標準の特例

住宅用地の課税標準の特例は、小規模住宅用地(200 m²以下の部分)と一般住宅用地(200 m²超の部分)に分けて規定が設けられています。そして、小規模住宅用地(200 m²以下の部分)については、固定資産税評価額に 1/6 を乗じて、そこに税率をかけて固定資産税を計算することができるかとされています。また、一般住宅用地(200 m²超の部分)については、固定資産税評価額に 1/3 を乗じて、そこに税率をかけて固定資産税を計算することができるかとされています。

② 新築住宅の税額軽減特例

住宅を新築等した場合で、一定の条件を満たしたときには、新築後3年間または5年間、120 m²までの部分について税額が 1/2 に軽減されます。

(2) 都市計画税

都市計画税とは、都市計画事業等の費用にあてるために、市街化区域内の土地および家屋の所有者に対して、市町村が課税する目的税です。都市計画税の課税主体は、不動産がある市町村であり、納税義務者は市街化区域にある土地、家屋の所有者で、毎年1月1日に固定資産課税台帳に所有者として登録されている人です。都市計画税は、以下の公式で計算を行います。

$$\text{都市計画税} = \text{固定資産税評価額} \times \text{税率}$$

税率に関しては、各市町村で上限を0.3%として決めることができるとされています。なお、住宅用地に関しては、課税標準の特例があります。まず、小規模住宅用地(200 m²以下の部分)については、固定資産税評価額に1/3を乗じて、そこに税率をかけて都市計画税を計算することができるとされています。また、一般住宅用地(200 m²超の部分)については、固定資産税評価額に2/3を乗じて、そこに税率をかけて都市計画税を計算することができるとされています。

〈参考リンク〉 [固定資産税・都市計画税〔東京都主税局〕](#)

3. 不動産譲渡時の税金

不動産譲渡時には、譲渡所得として所得税がかかってきます。すでに第4章で学習したように、土地や建物の譲渡所得は分離課税され、譲渡所得の計算は以下の式で行います。

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

ここで計算した譲渡所得に、短期譲渡所得の場合は所得税30%と住民税9%の合計39%を乗じ、長期譲渡所得の場合は所得税15%と住民税5%の合計20%を乗じて、税額を計算しました。なお短期か長期かは、5年以下か5年超となっていました。

なお、自宅やその土地のような居住用財産を譲渡した場合で、一定の要件を満たしている場合は、様々な特例を受けることができます。具体的には、①居住用財産の3,000万円の特別控除、②居住用財産の軽減税率の特例、③特定居住用財産の買換えの特例、④空き家の譲渡の特例、⑤居住用財産を買い換えた場合の譲渡損失の損益通算および繰越控除の特例、⑥特定居住用財産の譲渡損失の損益通算および繰越控除の特例です。

① 居住用財産の3,000万円の特別控除

これは、居住用財産を譲渡して譲渡益が生じた場合、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るという特例です。この特例を受ける場合は、控除後の課税譲渡所得がゼロとなったとしても、確定申告が必要です。この特例を受けるための主な要件には、居住用財産であること、配偶者、父母、子などへの譲渡ではないこと、前年、前々年にこの特例を受けていないこと、などです。

なお、この特例は、譲渡した居住用財産の所有期間が短期であっても長期であっても利用することができます。また、このあと述べる「居住用財産の軽減税率の特例」と併用して適用することもできますが、「特定居住用財産の買換えの特例」とは併用して適用することはできません。

② 居住用財産の軽減税率の特例

これは、譲渡した年の1月1日の時点で、所有期間が10年超の居住用財産を譲渡した場合、①の3,000万円を控除したあとの金額のうち、6,000万円以下の部分については、所得税10%と住民税4%の合計14%の軽減税率を適用することができるという特例です。

③ 特定居住用財産の買換えの特例

これは、譲渡した年の1月1日時点の所有期間が10年超で、居住期間10年以上の居住用財産を譲渡し、新たに床面積が50㎡以上の居住用財産を購入した場合、すなわち、買い換えた場合は、譲渡益に対する税金を繰延べることができるという特例です。この特例を受ける場合は、確定申告が必要です。

なお、この特例は、「3,000万円の特別控除」や「居住用財産の軽減税率の特例」とは選択適用となります。つまり、併用することはできないということです。

④ 空き家の譲渡の特例

これは、相続の開始直前に被相続人の居住用であった家屋が空き家になっていたものを、一定期間内に譲渡した場合には譲渡所得金額から3,000万円を控除することができるという特例です。この特例は、2016年4月1日から2023年12月31日までに譲渡した場合に適用できます。また、空き家を取り壊して更地で譲渡した場合も適用できます。この特例の要件は、1981年5月31日以前に建築された建物であること、区分所有建物でないこと、相続開始日の3年を経過する年の12月31日までに譲渡したこと、譲渡金額が1億円以下であること、です。

なお、この特例は相続財産にかかる譲渡所得の課税の特例（相続税の取得費の加算）と選択適用となります。

⑤ 居住用財産を買換えた場合の譲渡損失の損益通算および繰越控除の特例

これは、譲渡した年の1月1日時点で所有期間が5年超の居住用財産を譲渡し、譲渡損失が生じた場合で、住宅ローンを利用して新たな居住用財産(床面積が50㎡以上)を購入したとき、すなわち、買い換えたときは、一定の要件を満たせば、譲渡損失とその年の他の所得とを損益通算することができるという特例です。

また、翌年以降3年間に渡って、その譲渡損失を他の所得から控除、つまり、繰越控除を行うことができます。ただし、繰越控除を受ける年の合計所得金額が3,000万円以下でなければならないという条件があります。

なお、この特例を受ける場合は、確定申告が必要です。新たな住居の住宅ローンには、住宅ローン控除を適用することもできます。

⑥ 特定居住用財産の譲渡損失の損益通算および繰越控除の特例

これは、譲渡した年の1月1日時点で所有期間が5年超、一定の住宅ローンがある等の居住用財産を譲渡し譲渡損失が生じた場合は、譲渡損失とその年の他の所得とを損益通算することができるという特例です。ただし、損益通算することができる譲渡損失は、住宅ローン残高－譲渡価格が限度です。

また、翌年以降3年間に渡って、その譲渡損失を他の所得から控除、つまり、繰越控除を行うことができます。ただし、繰越控除を受ける年の合計所得金額が3,000万円以下でなければならないという条件があります。

なお、この特例を受ける場合は、確定申告が必要です。

4. 不動産賃貸時の税金

不動産賃貸時には、不動産所得として所得税、住民税がかかります。不動産所得についてはすでに学習済みなので、ここでは説明を省略します。

第6節 不動産の有効活用

1. 土地の有効活用の形態

土地の有効活用の形態には、アパート・マンション、オフィスビル、駐車場、ロードサイド店舗などがあります。

アパート・マンションは、需要はある程度安定している点が長所ですが、空室リスクのある点が短所です。

オフィスビルは、収益性が高い点が長所ですが、景気変動の影響を受けやすい点が短所です。

駐車場は、借地権が発生しないので、法的トラブルが発生しづらい点が長所ですが、機械式駐車場などの場合、初期投資額が大きくなる点が短所です。

ロードサイド店舗は、交通量の多い道路沿いなら高い収益が見込まれる点が長所ですが、広い敷地が必要な点が短所です。

2. 土地を有効に活用する事業手法

土地の有効活用の事業方法には、自己建設方式、事業受託方式、建設協力金方式、土地信託方式、等価交換方式、定期借地権方式などがあります。

自己建設方式とは、土地の所有者が自分で企画、資金調達、建築等を行う方法です。よって、収益はすべて自分のものとなりますが、手間もかかりリスクも高くなります。

事業受託方式とは、土地活用の全てを業者(デベロッパー)にまかせてしまう方法です。

建設協力金方式とは、土地の所有者が、入居予定のテナントから保証金(建設協力金)を預って、建物の建設費にあてる方法です。

土地信託方式とは、信託銀行に土地を信託する方法です。この場合、信託銀行から配当金を受取ることができ、信託終了後は、土地、建物はそのまま土地の所有者に引き渡されます。

等価交換方式とは、土地の所有者が土地を提供し、その土地にデベロッパーが建物を建て、完成後の土地と建物の権利を資金提供割合で分ける方法です。

定期借地権方式とは、定期借地権を設定して、土地を賃貸する方法です。