

令和6年度

税法

土地の価格

～要点まとめ～

改訂版

一般社団法人リアライズ

無断複製・転写・頒布等を禁じます

＜不動産取得税・固定資産税 対比表＞

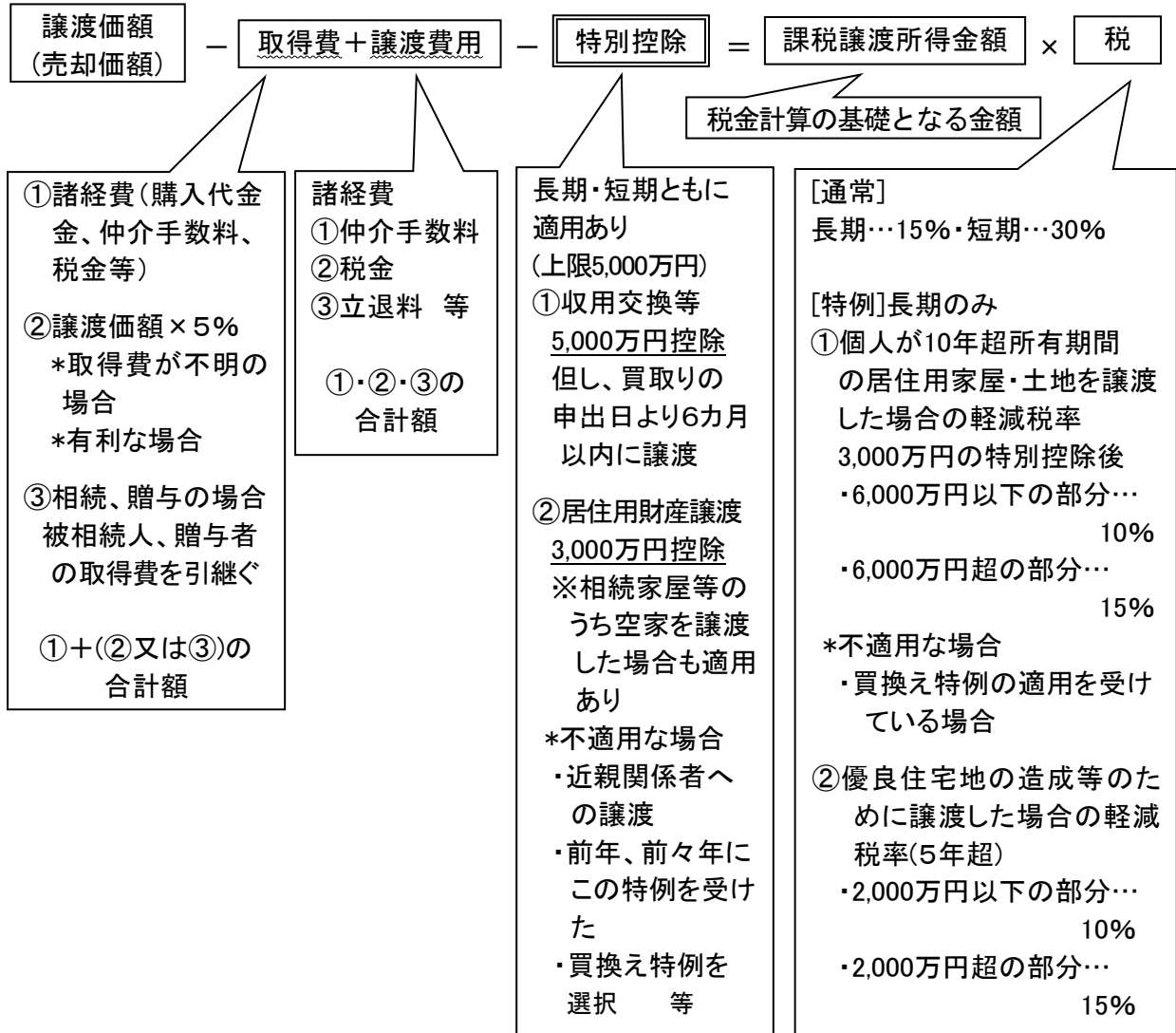
	不動産取得税	固定資産税
課税者	不動産所在の都道府県 (道府県税)	固定資産所在の市町村 (市町村税)
納税者	現実の取得者	1 / 1 現在の登記簿上の所有者 (例外あり)
課税客体	土地・家屋	土地・家屋・償却資産
課税標準	固定資産課税台帳登録価格 (いわゆる評価額)	固定資産課税台帳登録価格 (いわゆる評価額)
非課税	公・相続・法人の合併・公益法人等	公・公益法人等
徴収方法	普通徴収	普通徴収
免税点	土地……………10万円未満 建築による家屋… 1戸23万円未満 その他の家屋…… 1戸12万円未満	土地……………30万円未満 家屋……………20万円未満 償却資産………… 150万円未満
税率	3 / 100 (住宅・土地) 4 / 100 (住宅以外の家屋)	標準税率 1.4 / 100
税額	評価額 × 税率	評価額 × 税率
＜特例＞ 住宅	<p>＜課税標準の特例＞</p> <p>①一定の新築住宅 (個人・法人共) 評価額 — 1,200万円 * 貸家もOK!</p> <p>②一定の既存住宅 (個人のみ) 評価額 — 新築時における控除額 借家NG!</p>	<p>＜税額控除の特例＞</p> <p>①一定の新築住宅 但し 税額 3年間 1 / 2 120㎡</p> <p>②一定の新築中高層耐火住宅 まで 税額 5年間 1 / 2</p> <hr/> <p>＜住宅耐震改修に伴う特例＞税額控除 ※ 1戸あたり50万円以上の工事費 1年度分 税額 1 / 2に減額 (120㎡まで)</p>
＜特例＞ 住宅用地	<p>＜税額控除の特例＞</p> <p>※ 宅地は、そもそも課税標準 1 / 2</p> <p>新築(既存)住宅用地 イ. 150万円 × 3 / 100 = 45,000円 ロ. 住宅床面積 2倍相当の土地 (200㎡まで)の評価額 × 1 / 2 × 3 / 100 ※イ.、ロ. いずれか多い方を控除</p>	<p>＜課税標準の特例＞</p> <p>①小規模住宅用地 (200㎡以下) 評価額 × 1 / 6</p> <p>②その他の住宅用地 (200㎡を超える部分) 評価額 × 1 / 3</p>

<譲渡所得>

1 長期・短期譲渡所得

- ① 長期譲渡 ～ 譲渡した年の1月1日における所有期間が5年超の土地・建物等の譲渡
- ② 短期譲渡 ～ 譲渡した年の1月1日における所有期間が5年以下の土地・建物等の譲渡

2 計算方法・特別控除・軽減税率



3 居住用財産の買換え特例

所有期間が10年を超え、居住期間が10年以上の居住用財産を譲渡した場合の特例

- ① 譲渡代金以上で買い換えた場合は課税しない
 - ② 譲渡代金の一部で買い換えた場合は、手元に残った部分について譲渡があったものとし、課税譲渡所得金額を算出
 - ③ 譲渡に係る対価の額は1億円以下であること。
 - ④ 買換資産の敷地は500㎡以下、家屋の床面積50㎡以上であること
- *適用されない場合
- ・近親関係者への譲渡(四親等内の親族、50%以上の株式を所有する法人への譲渡など)
 - ・3,000万円特別控除を受けている場合 等々

4 住宅ローン控除（住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除）

個人が償還期間 10 年以上の住宅ローンにより住宅を取得し、または新築や増改築を行った場合において、一定の要件を満たせば、その居住年から一定期間、住宅ローンの年末残高を基礎として計算した金額を、各年の所得税額から控除することができる制度

適用年数	令和 4 年 1 月 1 日～令和 7 年 12 月 31 日居住分
控除限度額 控除率	<ul style="list-style-type: none"> ・一般住宅 借入金年末残高 3,000 万円まで 13 年間 0.7% ・認定住宅(長期優良住宅・低炭素住宅) 借入金年末残高 5,000 万円まで 13 年間 0.7%
住宅ローンの要件	<ul style="list-style-type: none"> ・償還期間 10 年以上 ・住宅取得のためのローン（敷地部分も含む） ・新築・増改築・大規模模様替え・大規模修繕も対象 * 親族・友人等からの借入金は対象外
居住要件	取得後 6 カ月以内に居住の用に供すること
床面積要件	50 ㎡以上 * 合計所得金額が 1,000 万円以下で、令和 5 年 12 月 31 日以前に建築確認を受けた場合は 40 ㎡以上)
所得要件	2,000 万円以下であること * 超える年については、控除は行われぬ
既存住宅の要件	・新耐震基準適合住宅（昭和 57 年 1 月 1 日以降の家屋は、新耐震基準に適合しているものとみなされる）
その他	居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の損益通算・繰越控除との併用可能

* 住宅ローン控除の申請手続き

- 1 年目～確定申告
- 2 年目以降 ・ 給与所得者～年末調整
- ・ 自営業者等～確定申告

5 特例の相互関係

- ① 3,000 万円特別控除と 5,000 万円特別控除はいずれかの選択
- ② 居住用財産の軽減税率と買換え特例は併用不可
- ③ 居住用財産の軽減税率と課税の繰延べは併用不可
- ④ 住宅ローン控除と 3,000 万円控除・買換え特例・居住用財産の軽減税率は、いずれも併用不可
- ⑤ 優良住宅地の軽減税率と他の特例とは併用不可
- ⑥ 3,000 万円特別控除及び 5,000 万円特別控除は、居住用財産の軽減税率との併用が可能
- ⑦ 居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の損益通算・繰越控除との併用が可能

＜印紙税＞

基本事項

課税主体	国（国税）
課税客体	課税文書の作成
納税義務者	課税文書の作成者 一の課税文書を2以上の者が共同して作成した場合には、当該2以上の者は、その課税文書について、連帯して印紙税を納める義務がある
課税標準	文書の記載金額など
納付税額	課税物件により異なる
納付方法	該当する印紙を貼り付け、課税文書と印紙の彩紋とにかけて、判明に印紙を消す（消印する）
非課税	国・地方公共団体が作成する文書など

課税文書・非課税文書

課税文書	非課税文書
①土地の賃貸借契約書・地上権設定契約書 ②不動産の譲渡に係る契約書 ③請負に関する契約書 ④売上代金に係る金銭の受取書 （金額が5万円未満の受取書は非課税）	①建物の賃貸借契約書 ②委任状又は委任に関する契約書 （不動産の仲介契約書など） ③営業に関しない金銭の受取書 ④質権・抵当権設定の契約書

課税標準

区 分	記 載 金 額	
不動産の譲渡に関する契約書	売買契約書	売買代金
	交換契約書	交換金額
	贈与契約書	契約金額の記載のない契約書として扱う
	その他	譲渡の対価たる金額
土地の賃貸借契約書	契約に際し、後日返還されない金額	
地上権設定・譲渡に関する契約書	契約に際し、後日返還されない金額	

過怠税

区 分	過 怠 税
貼っていなかった場合	その印紙税額の実質3倍 （審査前の自己申告の場合は1.1倍）
消印しなかった場合	消印していない印紙の額面金額

※ 電磁的記録で作成された文書には、印紙税が課されない。

＜登録免許税＞

基本事項

課税主体	国(国税)
課税客体	不動産の登記など
納税義務者	登記を受ける者 * 登記を受ける者が2名以上いるときは、連帯して納付する義務を負う
課税標準	不動産～固定資産課税台帳登録価格(評価額) 担保権～債権額
納付方法	現金納付(但し、3万円以下のときは、印紙納付が可能)
非課税	国・地方公共団体が自己のために受ける登記など

税率と住宅用家屋の軽減税率

		課税標準	税率	軽減税率
所有権保存登記		不動産の価格	4/1000 (0.4%)	1.5/1000 (0.15%)
所有権 移転登記	相続・法人の合併		4/1000 (0.4%)	—
	贈与・遺贈など		20/1000 (2%)	—
	売買など		20/1000 (2%)	3/1000 (0.3%)
抵当権設定契約		債権金額	4/1000 (0.4%)	1/1000 (0.1%)
地上権・賃借権設定契約		不動産の価格	10/1000 (1%)	—
仮登記	所有権移転など		10/1000 (1%)	—

住宅用家屋に係る軽減税率の特例の適用		
所有権保存登記	所有権移転登記	抵当権設定登記
<ul style="list-style-type: none"> ・ 家屋の床面積用件 50㎡以上(自己の居住用に供すること) ・ 新築(取得)後、1年以内に登記を受けること 		
新築住宅のみ適用	一定の耐震基準に適合している家屋又は昭和57年1月1日以後に建築された家屋	

＜贈与税＞

個人が個人から財産の贈与を受けた場合、贈与を受けた者に課せられる国税。

納税義務者：贈与を受けた個人

1 贈与税の税額計算・基礎控除

贈与税は、1年間に贈与を受けた財産の価額の合計額（評価方法は、相続税と同様）から、基礎控除額を控除し、その残額に税率（～55%の超過累進税率）を乗じて計算（暦年課税）。

* 基礎控除額：年間 110 万円 *

$$\left(\begin{array}{|c|} \hline \text{贈与を受けた財産の} \\ \text{年間合計額} \\ \hline \end{array} - \begin{array}{|c|} \hline \text{基礎控除額} \\ \text{110 万円} \\ \hline \end{array} \right) \times \begin{array}{|c|} \hline \text{税 率} \\ \hline \end{array} = \begin{array}{|c|} \hline \text{税 額} \\ \hline \end{array}$$

2 相続税精算課税制度

①一般の相続時精算課税制度

適用対象者	贈与者：60歳以上の親 受贈者：18歳以上の子である推定相続人（及び代襲相続人） * 年齢は、贈与年の1月1日現在の年齢 * 受贈者の所得要件はない
特別控除	特別控除額：2,500万円 * 贈与を受ける金額や回数に制限はない
贈与税率 (税額計算)	一律 20% * 受贈額から特別控除額を控除した後の金額に、 20%の税率を乗じて、税額を計算する

* 適用を受けるためには、最初の贈与を受けた年の翌年の3月15日までに確定申告をしなければならない。

② 住宅取得等資金の贈与を受けた場合の相続時精算課税の特例

自己の居住の用に供する一定の住宅用家屋を取得するために、金銭で住宅取得等資金の贈与を受けた場合には、さらに次の特例措置（特定の贈与者から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の相続時精算課税の特例）が受けられる。

これは、相続時に「精算する」、いわば相続を前倒しして生前贈与を受ける制度であり、時期は前後するものの相続財産の全部を対象に最終的に相続税を納税することになる。

贈与方法	金銭のみ
適用対象者	贈与者：60歳未満の親 受贈者：18歳以上の子である推定相続人（及び代襲相続人） * 年齢は、贈与年の1月1日現在の年齢 * 受贈者の所得要件はない
住宅用家屋の要件	1. 床面積 40㎡以上 2. 床面積の1/2以上がもっぱら居住用であること 3. 既存住宅の場合、一定の耐震基準適合住宅であること

3 住宅取得等資金の贈与を受けた場合の贈与税の非課税制度

その年の1月1日において18歳以上の者が、自己の居住の用に供する一定の住宅用家屋を取得するために、「住宅取得等資金」の贈与を、その直系尊属から受けた場合には、所定の額まで贈与税が非課税となるという制度。

②と同様に「住宅取得等資金」として金銭の贈与を受けた場合ですが、③は非課税制度であり、被相続人からの贈与であれば、その分相続財産が減少するので、納税額全体では低減される効果がある。

適用対象者	贈与者：直系尊属（父母又は祖父母。年齢不問） 受贈者：18歳以上の子である推定相続人（及び代襲相続人） * 年齢は、贈与年の1月1日現在の年齢 * 受贈者の所得合計金額：2,000万円以下
贈与財産	次の用途に充てるための資金 ・一定の住宅の新築 ・一定の住宅（中古住宅を含む）の取得 ・一定の増改築
特別控除	令和3年4月1日～令和8年12月31日までの贈与の場合 ア) 1,000万円（質の高い住宅） イ) ア)以外は500万円 （例：個人間売買で既存住宅を取得する場合など）
住宅用家屋の要件	1. 床面積40㎡以上240㎡以下 * 受贈者の贈与年の合計所得金額が1,000万円以下である場合に限り、床面積要件の下限を40㎡以上に引き下げられる 2. 床面積の1/2以上がもっぱら居住用であること 3. 一定の耐震基準適合住宅であること
新築等の時期	贈与を受けた年の翌年3月15日までに住宅取得等資金の全額を充てて住宅用の家屋の新築等を行うこと
居住時期	贈与を受けた年の翌年3月15日までにその家屋に居住すること、または、遅滞なくその家屋に（翌年12月31日までに）居住することが確実であると見込まれること

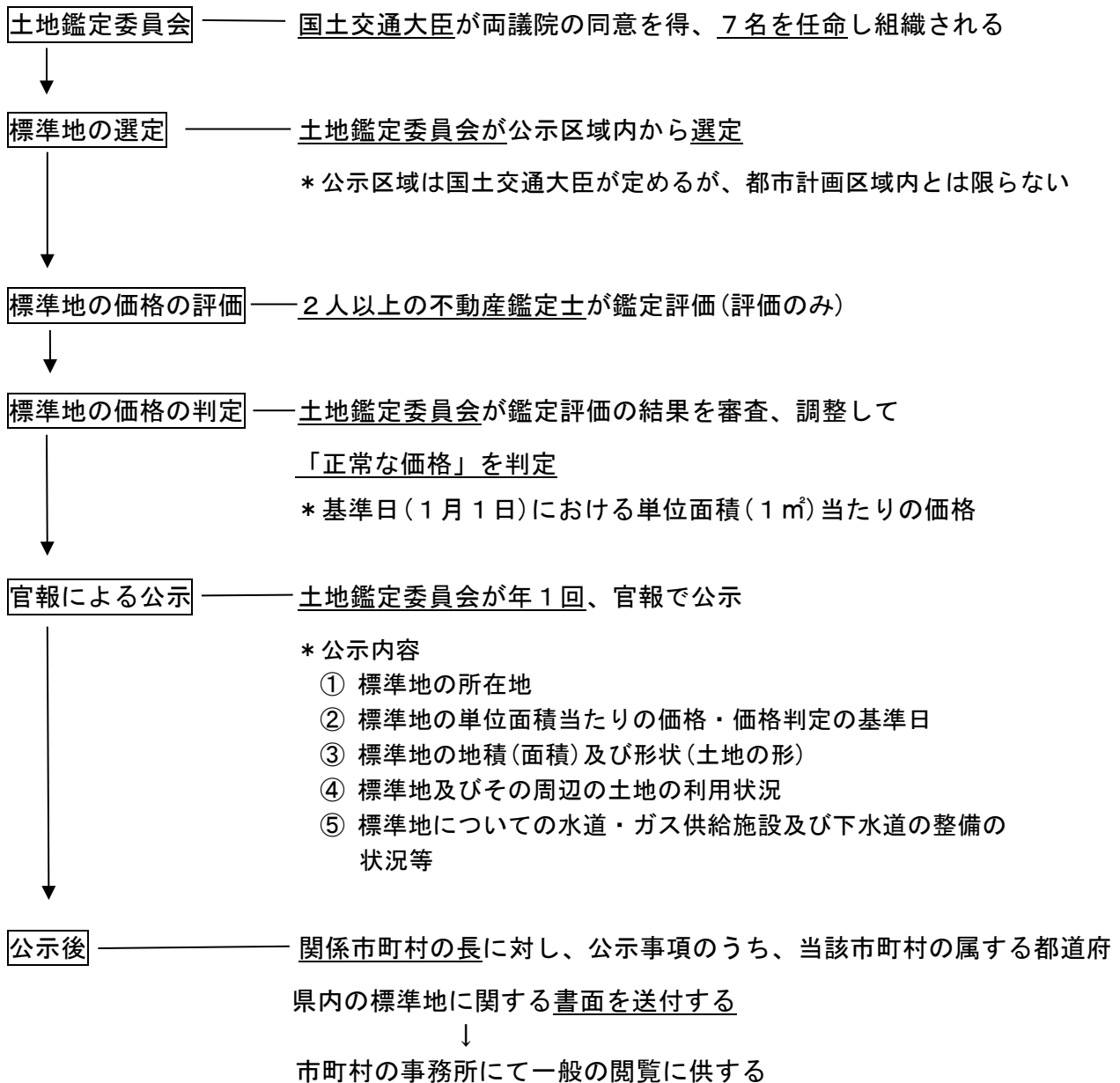
* 非課税限度額は、取得する住宅用の家屋の種類や契約時期ごとに異なるので、上表はその一例。

<地価公示法>

～概要～

- ・土地の適正な価格を判定する
- ・価格を判定する「標準地」は一団の土地として選定される
- ・土地の取引価格に「指標」を与える(土地取引であれば、民間も公も公示価格は「指標」)
- ・公共用地等を取得する際の適正な補償金の額の算定「規準」とする
- ・その土地に一切の権利、建物などが存しないものとする更地の価格で判定

～流れ～



<不動産鑑定評価基準>

不動産鑑定評価

鑑定評価の依頼



対象不動産の確定



- ①対象不動産の確定
- ②価格時点
価格の判定基準となる日を定め、その時点における価格のこと
- ③価格の種類確定
*文章で覚え、キーワードで覚える

正常価格	市場性を有する	条件を満たす
限定価格	市場性を有する	市場性が相対的に限定
特定価格	市場性を有する	正常価格の前提となる諸条件を満たさない
特殊価格	市場性を有しない	文化財等

価格形成要因の分類



- ①一般的要因
- ②地域的要因
- ③個別的要因

一般的要因	自然的要因・社会的要因・経済的要因・行政的要因
地域的要因	地域の属する不動産の価格の形成全般的な要因
個別的要因	価格を個別的に形成する要因

最有効使用の判定



- *最有効使用の原則*
- 不動産の価格は、その不動産の効用が最高度に発揮される可能性に、最も富む使用を前提として把握される価格を規準として形成される原則

鑑定評価方式の適用



- ①原価法
- ②取引事例比較法
- ③収益還元法

原価法	再調達原価+減価修正
取引事例比較法	取引事例を収集+事情補正+時点修正
収益還元法	純収益+DCF法+直接還元法

資産価格の算定



- ①積算価格 → 原価法
- ②比準価格 → 取引事例比較法
- ③収益価格 → 収益還元法

鑑定評価額の決定