

# 租税特別措置法（所得税関係の住宅・土地税制関係） の改正

目 次	
一 特定の増改築等に係る住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除の控除額に係る特例等の改正（耐久性向上改修工事等に係る特例）……………	139
二 土地の譲渡等に係る事業所得等の課税の特例の改正……………	149
三 優良住宅地の造成等のために土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の課税の特例の改正……………	150
四 取用等に伴い代替資産を取得した場合の課税の特例等の改正……………	156
五 特定土地区画整理事業等のために土地等を譲渡した場合の2,000万円特別控除の改正……………	165
六 特定住宅地造成事業等のために土地等を譲渡した場合の1,500万円特別控除の改正……………	167
七 農地保有の合理化等のために農地等を譲渡した場合の800万円特別控除の改正……………	171
八 特定の居住用財産の買換えの場合の長期譲渡所得の課税の特例の改正……………	172
九 特定の事業用資産の買換えの場合の譲渡所得の課税の特例等の改正……………	174
十 既成市街地等内にある土地等の中高層耐火建築物等の建設のための買換え及び交換の場合の譲渡所得の課税の特例の改正……………	178
十一 居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の損益通算及び繰越控除の改正……………	180
十二 住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除等の改正……………	182

## 一 特定の増改築等に係る住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除の控除額に係る特例等の改正（耐久性向上改修工事等に係る特例）

### 1 改正前の制度の概要

(1) 特定の増改築等に係る住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除の控除額に係る特例  
改正前は、次の3つの特例が措置されていました。

- ① バリアフリー改修工事を含む特定の増改築等に係る住宅ローン税額控除の特例（特定バリアフリー改修に係る特例）

特定個人が、その者の居住の用に供する家屋について、一定のバリアフリー改修工事を含む増築、改築その他の一定の工事（以下「住宅の増改築等」といいます。）をして、その家屋を平成19年4月1日から平成31年6月30日までの間に自己の居住の用に供した場合（住宅の増改築等の日から6月以内に自己の居住の用に供した場合に限ります。）において、居住年以後5年間の各年（その居住の用

に供した日以後その年の12月31日（その者が死亡した日の属する年又はその家屋が災害により居住の用に供することができなくなった日の属する年にあつては、これらの日）まで引き続きその居住の用に供している年に限ります。以下「増改築等特例適用年」といいます。）にその住宅の増改築等に係る増改築等住宅借入金等の金額を有するときは、増改築等特例適用年における住宅借入金等特別税額控除額をその種類に応じて区分した増改築等住宅借入金等の年末残高（増改築等住宅借入金等の年末残高限度額を超える場合には、その限度額）と対応する控除率との組み合わせにより計算した金額の合計額としてその年分の所得税額から控除することができることと

されています（平成26年以降の居住年については、（表1）をご参照ください。）（旧措法41の3の2①）。

（注）上記の「特定個人」は、次の者をいいます（旧措法41の3の2①）。

- 1 年齢が50歳以上である者
- 2 介護保険法の要介護認定又は要支援認定を受けている者
- 3 所得税法の障害者に該当する者
- 4 高齢者等（年齢が65歳以上である者、要介護認定若しくは要支援認定を受けている者又は所得税法の障害者に該当する者をいいます。）である親族と同居を常況としている者

（表1）特定増改築等（バリアフリー改修工事）の住宅ローン税額控除の特例の場合

居住年	増改築等住宅借入金等の種類	控除期間	増改築等住宅借入金等の年末残高限度額	控除率	各年の控除限度額	最大控除可能額
平成26年1月 ） 平成26年3月	① 特定増改築等住宅借入金等	5年	200万円	2.0%	4万円	60万円
	② ①以外の増改築等住宅借入金等		800万円	1.0%	8万円	
平成26年4月 ） 平成31年6月 (特定取得の場合)	① 特定増改築等住宅借入金等		250万円	2.0%	5万円	62.5万円
	② ①以外の増改築等住宅借入金等		750万円	1.0%	7.5万円	
特定取得以外の場合	① 特定増改築等住宅借入金等		200万円	2.0%	4万円	60万円
	② ①以外の増改築等住宅借入金等		800万円	1.0%	8万円	

（注1）上記の「特定取得」は、その住宅の増改築等に係る費用の額に含まれる消費税額等合計額の全額が、新消費税率により課されるべき消費税額等合計額である場合の住宅の増改築等をいいます（措法41の3の2⑱）。したがって、上記の「特定取得以外の場合」は、その住宅の増改築等に係る消費税額等合計額のうち、新消費税率以外の消費税率により課されたものが含まれている場合が該当します。以下同じです。

（注2）上記の「消費税額等合計額」とは消費税額及び地方消費税額の合計額に相当する額をいい、「新消費税率」とは社会保障の安定財源の確保等を図る税制の抜本的な改革を行うための消費税法の一部を改正する等の法律（平成24年法律第68号）による改正後の消費税率及び地方消費税率（8%又は10%）をいいます。

② 省エネ改修工事を含む特定の増改築等に係る住宅ローン税額控除の特例（特定省エネ改修に係る特例）

個人が、その者の居住の用に供する家屋について、一定の省エネ改修工事を含む住宅の増改築等をして、その家屋を平成20年4月1日から平成31年6月30日までの間に自己の居住の用に供した場合（住宅の増改築等の日から6月以内に自己の居住の用に供した場合に限ります。）において、増改築等特例適用年にその住宅の増改築等に係る断熱改修住宅借

入金等の金額を有するときは、増改築等特例適用年における住宅借入金等特別税額控除額をその種類に応じて区分した断熱改修住宅借入金等の年末残高（断熱改修住宅借入金等の年末残高限度額を超える場合には、その限度額）と対応する控除率との組み合わせにより計算した金額の合計額としてその年分の所得税額から控除することができることとされています（平成26年以降の居住年については、（表2）をご参照ください。）（旧措法41の3の2⑤）。

（表2）特定増改築等（省エネ改修工事）の住宅ローン税額控除の特例の場合

居住年	断熱改修住宅借入金等の種類	控除期間	断熱改修住宅借入金等の年末残高限度額	控除率	各年の控除限度額	最大控除可能額
平成26年1月 ～ 平成26年3月	① 特定断熱改修住宅借入金等	5年	200万円	2.0%	4万円	60万円
	② ①以外の断熱改修住宅借入金等		800万円	1.0%	8万円	
平成26年4月 ～ 平成31年6月 (特定取得の場合)	① 特定断熱改修住宅借入金等		250万円	2.0%	5万円	62.5万円
	② ①以外の断熱改修住宅借入金等		750万円	1.0%	7.5万円	
特定取得以外の 場合	① 特定断熱改修住宅借入金等		200万円	2.0%	4万円	60万円
	② ①以外の断熱改修住宅借入金等		800万円	1.0%	8万円	

（注） 上記の「特定取得」及び「特定取得以外の場合」は、上記①（表1）と同じです。

③ 三世帯同居対応改修工事を含む特定の増改築等に係る住宅ローン税額控除の特例（特定三世帯同居対応改修に係る特例）

個人が、その者の居住の用に供する家屋について、一定の特定多世帯同居改修工事等（特定三世帯同居対応改修）を含む住宅の増改築等をして、その家屋を平成28年4月1日から平成31年6月30日までの間に自己の居住の用に供した場合（住宅の増改築等の日から6月以内に自己の居住の用に供した場合に限ります。）において、増改築等特例適用年に

その住宅の増改築等に係る多世帯同居改修住宅借入金等の金額を有するときは、増改築等特例適用年における住宅借入金等特別税額控除額をその種類に応じて区分した多世帯同居改修住宅借入金等の年末残高（多世帯同居改修住宅借入金等の年末残高限度額を超える場合には、その限度額）と対応する控除率との組み合わせにより計算した金額の合計額としてその年分の所得税額から控除することができることとされています（（表3）をご参照ください。）（旧措法41の3の2⑧）。

(表3) 特定増改築等（三世帯同居対応改修工事）の住宅ローン税額控除の特例の場合

居住年	多世帯同居改修住宅借入金等の種類	控除期間	多世帯同居改修住宅借入金等の年末残高限度額	控除率	各年の控除限度額	最大控除可能額
平成28年4月～平成31年6月	① 特定多世帯同居改修住宅借入金等	5年	250万円	2.0%	5万円	62.5万円
	② ①以外の多世帯同居改修住宅借入金等		750万円	1.0%	7.5万円	

(2) 既存住宅に係る特定の改修工事をした場合の所得税額の特別控除

改正前は、次の3つの特例が措置されていました。

① バリアフリー改修工事に係る税額控除制度

特定個人が、その所有する居住用の家屋について高齢者等居住改修工事等（バリアフリー改修工事）をして、その居住用の家屋を平成26年4月1日から平成31年6月30日までの間に自己の居住の用に供した場合（その高齢者等居住改修工事等の日から6月以内に自己の居住の用に供した場合に限ります。）には、その居住の用に供した日の属する年分の所得税の額から、高齢者等居住改修工事等に係る標準的費用額（補助金等の交付を受ける場合には、その補助金等の額を控除した後の金額

とし、その金額が改修工事限度額を超える場合には、改修工事限度額の10%に相当する金額を控除することとされています（(表4)をご参照ください。)(措法41の19の3①②)。

(注1) 上記の「特定個人」は、上記(1)①(注)の特定個人と同じです。

(注2) 上記の「標準的費用額」の基礎となる工事内容に応じた標準額については、告示により定められています(旧措令26の28の5①②、平21.3国土交通告384)。

(注3) 上記の「補助金等」は、国又は地方公共団体から交付される補助金又は給付金その他これらに準ずるものをいいます(旧措法41の19の2①、41の19の3①)。以下同じです。

(表4) バリアフリー改修工事の場合

居住年	改修工事限度額	控除率	税額控除限度額
平成26年4月～平成31年6月 (特定改修の場合)	200万円	10%	20万円
特定改修以外の場合	150万円	10%	15万円

(注1) 「特定改修以外の場合」とは、改修工事に要した費用の額に含まれる消費税額等合計額のうち新消費税率により課されるべき消費税額等合計額が含まれている場合の改修工事（特定改修）以外の改修工事をいいます。したがって、改修工事に係る消費税額等合計額の全額が新消費税率以外の消費税率により課されたものである場合の改修工事が該当します。

(注2) 上記の「消費税額等合計額」及び「新消費税率」は、上記(1)①(表1)(注2)と同じです。

② 省エネ改修工事に係る税額控除制度

個人が、その所有する居住用の家屋について一般断熱改修工事等（省エネ改修工事）を

して、その居住用の家屋を平成26年4月1日から平成31年6月30日までの間に自己の居住の用に供した場合（その一般断熱改修工事等

の日から6月以内に自己の居住の用に供した場合に限ります。）には、その居住の用に供した日の属する年分の所得税の額から、一般断熱改修工事等に係る標準的費用額（補助金等の交付を受ける場合には、その補助金等の額を控除した後の金額とし、その金額が断熱改修工事限度額を超える場合には、断熱改修工事限度額）の10%に相当する金額を控除す

ることとされています（（表5）及び（表6）をご参照ください。）（旧措法41の19の3③④）。

（注）上記の「標準的費用額」の基礎となる工事内容に応じた標準額については、告示により定められています（旧措令26の28の5④⑤、旧平21.3経済産業・国土交通告4）。

（表5）省エネ改修工事の場合（下記（表6）以外の場合）

居住年	断熱改修工事限度額	控除率	税額控除限度額
平成26年4月～平成31年6月 （特定改修の場合）	250万円	10%	25万円
特定改修以外の場合	200万円	10%	20万円

（表6）省エネ改修工事の場合（太陽光発電設備設置工事を行う場合）

居住年	断熱改修工事限度額	控除率	税額控除限度額
平成26年4月～平成31年6月 （特定改修の場合）	350万円	10%	35万円
特定改修以外の場合	300万円	10%	30万円

（注）上記（表5）及び（表6）の「特定改修以外の場合」は、上記①の（表4）（注1）と同じです。

### ③ 三世帯同居対応改修工事に係る税額控除制度

個人が、その所有する居住用の家屋について多世帯同居改修工事等（三世帯同居対応改修工事）をして、その居住用の家屋を平成28年4月1日から平成31年6月30日までの間に自己の居住の用に供した場合（その多世帯同居改修工事等の日から6月以内に自己の居住の用に供した場合に限ります。）には、その居住の用に供した日の属する年分の所得税の額から、多世帯同居改修工事等に係る標準的費用額（補助金等の交付を受ける場合には、その補助金等の額を控除した後の金額とし、その金額が250万円を超える場合には、250万円）の10%に相当する金額を控除することができることとされています（旧措法41の19の3⑤）。

（注）上記の「標準的費用額」の基礎となる工

事内容に応じた標準額については、告示により定められています（旧措令26の28の5⑦⑧、平28.3国土交通告586）。

## 2 改正の内容

### (1) 改正の趣旨

我が国の住宅ストックは戸数的には充足する一方で、総世帯数は減少傾向にあり、ストック活用型社会への転換が求められているところです。また、若年層で住宅費の負担が近年増大している一方で、子育て世帯や高齢者世帯では居住面積に係るニーズと現実との間にミスマッチが生じています。

このような状況下で豊かな住生活を実現するには、無理のない負担でライフステージに応じた住まいを確保できるよう、ニーズに応じた住み替えを円滑化する必要があり、既存住宅流通市場の活性化が不可欠となっていますが、既存

住宅については、その質や取引環境、評価に関する課題があり、既存住宅流通市場は伸び悩んでいる現状にあると考えられています。

そこで、既存住宅の性能を向上させるリフォームを推進することで、既存住宅の課題の一つである質を向上させ、既存住宅流通市場の活性化を図ることを税制面でも支援する観点から、平成29年度税制改正において、耐久性向上改修工事等に係る上記1(1)及び(2)の特例の拡充が行われました。

(注1) 「住生活基本計画（平成28年3月18日閣議決定）」において、基本的な施策として「耐震化リフォームによる耐震性の向上、長期優良住宅化リフォームによる耐久性等の向上、省エネリフォームによる省エネ性の向上」が記載されています。

(注2) 「経済財政運営と改革の基本方針2016（平成28年6月2日閣議決定）」において、「住宅の耐震改修・建替えや適切な管理が行われていない空き家等の除却に対して支援を行う。また、住宅の断熱性を高めるなどの省エネ化やバリアフリー化など、住宅の長寿命化に資するリフォームを促進する。」とされています。

(注3) 「日本再興戦略2016（平成28年6月2日閣議決定）」において、「省エネ化や長期優良住宅化リフォームへの支援等を行い、既存住宅の質の向上を進める。」とされています。

## (2) 特定の増改築等に係る住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除の控除額に係る特例の改正

### ① 改正の概要

上記1(1)①又は②の特例の適用対象となる工事に特定断熱改修工事等と併せて行う特定耐久性向上改修工事等として証明がされた改修工事を加えるとともに、控除率2%の対象となる住宅借入金等の範囲に、特定断熱改修工事等と併せて行う特定耐久性向上改修工事等に要した費用に相当する住宅借入金等が加

えられました（措法41の3の2②⑥）。

(注) 改正前においても、その者が行った上記の「特定断熱改修工事等と併せて行う特定耐久性向上改修工事等」が、住宅ローン税額控除（措法41）の対象となる増築、改築、大規模の修繕、大規模の模様替等に該当するものであることの証明がなされれば、上記1(1)①から③までの特例の控除率1%の適用対象となる住宅借入金等に係る工事に該当するものとされていました。

なお、改正前と同様、本特例の適用を受ける改修工事は、上記1(2)の既存住宅に係る特定の改修工事をした場合の所得税額の特別控除との選択適用とされています。

このほか、後述十二2(2)、(3)及び(5)のとおり、省エネ改修工事の範囲の拡充、増改築等工事証明書等の改正及び適用期限の延長が行われています。

② 適用対象となる特定耐久性向上改修工事等  
特定断熱改修工事等と併せて行う特定耐久性向上改修工事等が適用対象となります（措法41の3の2②四⑥三）。

(注) 上記の「特定断熱改修工事等」とは、上記1(1)①又は②の特例の対象となる特定断熱改修工事等です（措法41の3の2②二、措令26の4⑦）。

この「特定耐久性向上改修工事等」とは、①小屋裏、②外壁、③浴室、脱衣室、④土台、軸組等、⑤床下、⑥基礎若しくは⑦地盤に関する劣化対策工事又は⑧給排水管若しくは給湯管に関する維持管理若しくは更新を容易にするための工事（具体的な工事は国土交通大臣が財務大臣と協議して定めることとされ、告示により定められています。）で次の要件を満たすものをいいます（措令26の4⑨、措規18の23の2①、平29.3国土交通告279）。

イ 住宅ローン税額控除（措法41。後述十二1(1)をご参照ください。）の対象となる増築、改築、大規模の修繕、大規模の模様替等に該当するものであること。

- ロ 認定を受けた長期優良住宅建築等計画に基づくものであること。
- ハ 改修部位の劣化対策並びに維持管理及び更新の容易性が、いずれも増改築による長期優良住宅の認定基準に新たに適合することとなること。
- ニ 特定耐久性向上改修工事等に要した費用の額（補助金等の交付がある場合には、補助金等の額を控除した後の金額）が50万円を超えること。
- ホ 国土交通大臣が財務大臣と協議して定める増改築等工事証明書によって適用対象となる特定耐久性向上改修工事等であることの証明がされていること。

③ 控除率2%の対象となる住宅借入金等  
特定耐久性向上改修工事等に要した費用の額に係る住宅借入金等の金額が、上記1(1)①又は②の特例における控除率2%の対象となる特定増改築等住宅借入金等の金額及び特定断熱改修住宅借入金等の金額に追加されました（措法41の3の2③⑦）。

なお、特定耐久性向上改修工事等に要した費用の額に係る住宅借入金等の金額を含めた特定増改築等住宅借入金等の金額又は特定断熱改修住宅借入金等の金額が、特定増改築等限度額（上記1(1)①（表1）の「増改築等住宅借入金等の年末残高限度額」又は上記1(1)②（表2）の「断熱改修住宅借入金等の年末残高限度額」の欄をご参照ください。）を超える場合には、その超える部分の金額については増改築等住宅借入金等の金額又は断熱改修住宅借入金等の金額として控除率1%の対象となります。

ただし、改正前と同様、上記1(1)①の特例の適用を受ける場合には特定増改築等住宅借入金等の金額と特定増改築等住宅借入金等以外の増改築等住宅借入金等の金額との合計額、上記1(1)②の特例の適用を受ける場合には特定断熱改修住宅借入金等の金額と特定断熱改修住宅借入金等以外の断熱改修住宅借入金等

の金額との合計額で、それぞれ、1,000万円が限度とされています。

④ その他

今回の改正後も特別控除額の計算方法、2以上の住宅の増改築等をした場合の控除額の調整、住宅ローン税額控除（措法41）の対象となる住宅借入金等を有する場合の調整、住宅ローン税額控除（措法41）との選択適用などについては、改正前の制度と同様となります。

(3) 既存住宅に係る特定の改修工事をした場合の所得税額の特別控除の改正

① 改正の概要

本特例の適用対象となる工事に耐久性向上改修工事等で住宅耐震改修又は一般断熱改修工事等と併せて行うものを加えるとともに、その控除額を住宅耐震改修又は一般断熱改修工事等に係る標準的費用額及び耐久性向上改修工事等に係る標準的費用額の合計額（250万円（一般断熱改修工事等と併せて太陽光発電設備の設置工事を行う場合には、350万円）を限度）の10%に相当する金額とすることとされました（措法41の19の3⑥⑦）。

なお、住宅耐震改修及び一般断熱改修工事等と併せて耐久性向上改修工事等を行った場合における控除額は、その住宅耐震改修に係る標準的費用額、一般断熱改修工事等に係る標準的費用額及び耐久性向上改修工事等に係る標準的費用額の合計額（500万円（一般断熱改修工事等と併せて太陽光発電設備の設置工事を行う場合には、600万円）を限度）の10%に相当する金額とすることとされました（措法41の19の3⑧）。

このほか、後述十二2(2)、(3)及び(5)のとおり、省エネ改修工事の範囲の拡充、増改築等工事証明書等の改正及び適用期限の延長が行われています。

② 適用対象となる耐久性向上改修工事等

対象住宅耐震改修又は対象一般断熱改修工

事等と併せて行う耐久性向上改修工事等が適用対象となります（措法41の19の3⑥～⑧）。

(注1) 上記の「対象住宅耐震改修」は、既存住宅の耐震改修をした場合の所得税額の特別控除（措法41の19の2）の対象となる住宅耐震改修（現行の耐震基準に適合させるための住宅耐震改修）であって、その標準的費用額（補助金等の交付を受ける場合には、その補助金等の額を控除した後の金額。以下同じです。）が50万円を超えるものであること等の一定の要件を満たすものをいいます（措法41の19の3⑥、措令26の28の5⑩）。

(注2) 上記の「対象一般断熱改修工事等」とは、上記1(2)②の省エネ改修工事に係る税額控除制度の対象となる一般断熱改修工事等です（措法41の19の3③⑪、措令26の28の5⑥⑬）。

この「耐久性向上改修工事等」とは、①小屋裏、②外壁、③浴室、脱衣室、④土台、軸組等、⑤床下、⑥基礎若しくは⑦地盤に関する劣化対策工事又は⑧給排水管若しくは給湯管に関する維持管理若しくは更新を容易にするための工事（具体的な工事は国土交通大臣が財務大臣と協議して定めることとされ、告示により定められています。）で次の要件を満たすものをいいます（措法41の19の3⑥⑬、措令26の28の5⑬⑭、措規19の11の3⑥、平29.3国土交通告279）。

イ 認定を受けた長期優良住宅建築等計画に基づくものであること。

ロ 改修部位の劣化対策並びに維持管理及び更新の容易性が、いずれも増改築による長期優良住宅の認定基準に新たに適合することとなること。

ハ 耐久性向上改修工事等に係る標準的費用額（補助金等の交付を受ける場合には、その補助金等の額を控除した後の金額。以下同じです。）が50万円を超えること。

(注) 上記の「耐久性向上改修工事等に係る

標準的費用額」については、下記③をご参照ください。

ニ 居住の用に供する部分に係る耐久性向上改修工事等に要した費用の額が耐久性向上改修工事等に要した費用の額の2分の1以上であること。

ホ 耐久性向上改修工事等をした家屋が、その者の居住の用に供される次の家屋（その家屋の床面積の2分の1以上に相当する部分が専ら居住の用に供されるものに限ります。）のいずれかに該当するものであること。

(イ) 一棟の家屋で床面積が50㎡以上であるもの

(ロ) 一棟の家屋でその構造上区分された数個の部分の部分を独立して住居その他の用途に供することができるものにつきその各部分を区分所有する場合には、その者の区分所有する部分の床面積が50㎡以上であるもの

ヘ 耐久性向上改修工事等をした家屋が、その者が主として居住の用に供すると認められるものであること。

ト 国土交通大臣が財務大臣と協議して定める増改築等工事証明書によって適用対象となる耐久性向上改修工事等であることの証明がされていること。

③ 耐久性向上改修工事等に係る標準的費用額  
この耐久性向上改修工事等の特例による控除額の計算の基礎となる耐久性向上改修工事等に係る標準的費用額は、耐久性向上改修工事等につき国土交通大臣が財務大臣と協議して耐久性向上改修工事等の内容に応じて定める金額の合計額とされています。具体的には、次の表の左欄に掲げる耐久性向上改修工事等の内容の区分に応じ、それぞれ同表の中欄に定める額に、右欄の数値を乗じて得た金額（左欄に掲げる耐久性向上改修工事等をした家屋の耐久性向上改修工事等に係る部分のうちその者の居住の用以外の用に供する部分



(表) 耐久性向上改修工事等に係る標準的費用額

耐久性向上改修工事等の内容	単位当たり標準額	工事内容ごとの単位
小屋裏の壁のうち屋外に面するものに換気口を取り付ける工事	20,900円	工事の箇所数
軒裏に換気口を取り付ける工事（軒裏に通気孔を有する天井板を取り付けるものを除きます。）	7,800円	工事の箇所数
軒裏に換気口を取り付ける工事のうち、軒裏に通気孔を有する天井板を取り付けるもの	5,900円	工事の施工面積（単位 m <sup>2</sup> ）
小屋裏の頂部に排気口を取り付ける工事	47,400円	工事の箇所数
小屋裏の状態を確認するための点検口を天井又は小屋裏の壁に取り付ける工事	18,300円	工事の箇所数
外壁を通気構造等とする工事	14,200円	工事の施工面積（単位 m <sup>2</sup> ）
浴室を日本工業規格A4416に規定する浴室ユニット又はこれと同等の防水上有効な措置が講じられたものとする工事	896,900円	工事の箇所数
脱衣室の壁に耐水性を有する化粧合板その他の防水上有効な仕上材を取り付ける工事（壁にビニルクロスを取り付けるものを除きます。）	12,800円	工事の施工面積（単位 m <sup>2</sup> ）
脱衣室の壁に耐水性を有する化粧合板その他の防水上有効な仕上材を取り付ける工事のうち、壁にビニルクロスを取り付けるもの	5,400円	工事の施工面積（単位 m <sup>2</sup> ）
脱衣室の床に塩化ビニル製のシートその他の防水上有効な仕上材を取り付ける工事（床に耐水性を有するフローリングを取り付けるものを除きます。）	6,600円	工事の施工面積（単位 m <sup>2</sup> ）
脱衣室の床に塩化ビニル製のシートその他の防水上有効な仕上材を取り付ける工事のうち、床に耐水性を有するフローリングを取り付けるもの	12,000円	工事の施工面積（単位 m <sup>2</sup> ）
土台に防腐処理又は防蟻処理をする工事	2,100円	工事の施工面積（単位 m <sup>2</sup> ）
土台に接する外壁の下端に水切りを取り付ける工事	2,400円	工事の施工長さ（単位 m）
外壁の軸組等に防腐処理又は防蟻処理をする工事	2,100円	工事の施工面積（単位 m <sup>2</sup> ）
床下をコンクリートで覆う工事	12,700円	工事の施工面積（単位 m <sup>2</sup> ）
床下を厚さ0.1mm以上の防湿フィルム又はこれと同等の防湿性を有する材料で覆う工事	1,300円	工事の施工面積（単位 m <sup>2</sup> ）
床下の状態を確認するための点検口を床に取り付ける工事	27,800円	工事の箇所数
高さが400mm以上の基礎が有する機能（土台又は外壁下端への軒先から流下する水のはね返りを防止するものに限ります。）を代替する雨どいを軒又は外壁に取り付ける工事	3,900円	工事の施工長さ（単位 m）
防蟻に有効な土壌処理をする工事	3,100円	工事の施工面積（単位 m <sup>2</sup> ）
地盤をコンクリートで覆う工事	12,700円	工事の施工面積（単位 m <sup>2</sup> ）
給水管又は給湯管を維持管理上有効な位置に取り替える工事（共用の給水管を取り替えるものを除きます。）	9,500円	工事の施工長さ（単位 m）
給水管又は給湯管を維持管理上有効な位置に取り替える工事のうち、共用の給水管を取り替えるもの	32,000円	工事の施工長さ（単位 m）

排水管を維持管理上又は更新上有効なもの及び位置に取り替える工事（共同住宅等の排水管を取り替えるものを除きます。）	9,800円	工事の施工長さ（単位 m）
排水管を維持管理上又は更新上有効なもの及び位置に取り替える工事のうち、共同住宅等の排水管（専用の排水管を除きます。）を取り替えるもの	16,800円	工事の施工長さ（単位 m）
排水管を維持管理上又は更新上有効なもの及び位置に取り替える工事のうち、共同住宅等の専用の排水管（施工前に他住戸等の専用部分に設置されているものを除きます。）を取り替えるもの	15,600円	工事の施工長さ（単位 m）
排水管を維持管理上又は更新上有効なもの及び位置に取り替える工事のうち、共同住宅等の専用の排水管（施工前に他住戸等の専用部分に設置されているものに限ります。）を取り替えるもの	49,200円	工事の施工長さ（単位 m）
給水管、給湯管又は排水管の主要接合部等を点検し又は排水管を清掃するための開口を床、壁又は天井に設ける工事のうち、開口を床（共用部の床を除きます。）に設けるもの	25,000円	工事の箇所数
給水管、給湯管又は排水管の主要接合部等を点検し又は排水管を清掃するための開口を床、壁又は天井に設ける工事のうち、開口を壁又は天井（共用部の壁又は天井を除きます。）に設けるもの	17,700円	工事の箇所数
給水管、給湯管又は排水管の主要接合部等を点検し又は排水管を清掃するための開口を床、壁又は天井に設ける工事のうち、開口を共用部の床、壁又は天井に設けるもの	51,400円	工事の箇所数

がある場合には、その金額に、耐久性向上改修工事等に要した費用の額のうちに住居の用に供する部分に係る耐久性向上改修工事等に要した費用の額の占める割合を乗じて計算した金額となります。ただし、耐久性向上改修工事等を行った家屋が一棟の家屋でその構造上区分された数戸の部分を独立して住居その他の用途に供することができるものであって、各部分を区分所有する場合には、その計算した金額に、耐久性向上改修工事等に要した費用のうちその者が負担する費用の割合を乗じて計算した額となります。）とされています（措法41の19の3⑥、措令26の28の5⑪⑫、平29.3国土交通告280）。

#### ④ 特別控除額の計算方法

この耐久性向上改修工事等の特例の控除額は、その者が行った住宅耐震改修又は一般断熱改修工事等に係る標準的費用額及び耐久性

向上改修工事等に係る標準的費用額の合計額（250万円を限度）の10%に相当する金額（100円未満の端数があるときは、これを切り捨てます。）とされています（措法41の19の3⑥⑦）。なお、一般断熱改修工事等と併せて太陽光発電設備の設置工事を行う場合には、上記の「250万円」は、「350万円」となります。

また、住宅耐震改修及び一般断熱改修工事等と併せて耐久性向上改修工事等を行った場合における控除額は、その住宅耐震改修に係る標準的費用額、一般断熱改修工事等に係る標準的費用額及び耐久性向上改修工事等に係る標準的費用額の合計額（500万円を限度）の10%に相当する金額（100円未満の端数があるときは、これを切り捨てます。）とされています（措法41の19の3⑧）。なお、一般断熱改修工事等と併せて太陽光発電設備の設置工事を行う場合には、上記の「500万円」

は、「600万円」となります。

(注1) 上記の「住宅耐震改修に係る標準的費用額」の基礎となる工事内容に応じた標準額については、告示により定められています（措令26の28の4②、平21.3国土交通告383）。

(注2) 上記の「一般断熱改修工事等に係る標準的費用額」については、上記1(2)②(注)をご参照ください。なお、住宅耐震改修に係る標準的費用額及び耐久性向上改修工事等に係る標準的費用額と同様、補助金等の交付を受ける場合には、その補助金等の額を控除した後の金額とされています。

なお、この耐久性向上改修工事等の特例は、既存住宅の耐震改修をした場合の所得税額の特別控除（措法41の19の2）及び上記1(2)②の省エネ改修工事に係る税額控除制度との選択適用とされています。

(注) 同一の工事を本特例の複数の税額控除の対象となる工事として取り扱うことはできません。

#### ⑤ 連年適用排除

個人がその年の前年以前3年内の各年分の所得税について上記1(2)②の省エネ改修工事に係る税額控除制度又はこの一般断熱改修工事等と併せて行う耐久性向上改修工事等の特例の適用を受けている場合には、上記1(2)②の省エネ改修工事に係る税額控除制度又はこの一般断熱改修工事等と併せて行う耐久性向上改修工事等の特例は適用しないこととされています。ただし、各年分の所得税について上記1(2)②の省エネ改修工事に係る税額控除

制度又はこの一般断熱改修工事等と併せて行う耐久性向上改修工事等の特例の適用を受けた居住用の家屋と異なる居住用の家屋について一般断熱改修工事等又は一般断熱改修工事等と併せて行う耐久性向上改修工事等をした場合は、この限りでないこととされています（措法41の19の3⑮）。

なお、上記のとおり、今回の改正により、上記1(2)②の省エネ改修工事に係る税額控除制度についても、連年適用排除措置が講じられています。今回の改正前までは、全ての居室の全ての窓の断熱性を高める工事を行うことが上記1(2)②の省エネ改修工事に係る税額控除制度の対象となる一般断熱改修工事等の要件とされていたため、同一の家屋について、複数回、一般断熱改修工事等を行うことは考えられないことから、連年適用排除措置は講じられていませんでした。今回、後述十二2(2)の省エネ改修工事の範囲の拡充に伴い、全ての居室の全ての窓の断熱性を高める工事を行わない場合でも一定の工事であれば、上記1(2)②の省エネ改修工事に係る税額控除制度の適用を受けることができることとなることから、上記1(2)②の省エネ改修工事に係る税額控除制度についても連年適用排除措置の対象とすることとされたところです。

### 3 適用関係

上記2の改正は、改修工事をした家屋を平成29年4月1日以後にその者の居住の用に供する場合について適用されます（改正法附則56②、59、措法41の19の3⑥～⑧）。

## 二 土地の譲渡等に係る事業所得等の課税の特例の改正

### 1 改正前の制度の概要

(1) 個人が、他の者から取得した土地又は土地の上に存する権利（以下「土地等」といいます。）

で事業所得又は雑所得の基因となるもののうち、その年1月1日において所有期間が5年以下であるもの（その年中に他の者から取得した土地等を含みます。）の譲渡（一定の賃借権の設定

等を含みます。)をした場合には、その土地等の譲渡による事業所得又は雑所得については、他の所得と区分し、土地等に係る事業所得又は雑所得の金額として一定の計算をした金額(以下「土地等に係る課税事業所得等の金額」といいます。)に対し、次のいずれか多い金額に相当する所得税を課することとされています(措法28の4①)。

- ① 土地等に係る課税事業所得等の金額の40%相当額
  - ② 土地等に係る課税事業所得等の金額につき総合課税をした場合の上積税額の110%相当額
- (2) ただし、その土地等の譲渡が、次に掲げるものに該当し、確定申告書にその該当することの証明書が添付された場合は、上記(1)の課税は適用されず、事業所得又は雑所得として所得税法本則の課税(総合課税)が行われることとされています(措法28の4③)。
- ① 国又は地方公共団体に対する譲渡
  - ② 独立行政法人都市再生機構、土地開発公社その他これらに準ずる法人で宅地若しくは住宅の供給又は土地の先行取得の業務を行うことを目的とするものとして一定のものに対する土地等の譲渡で、その譲渡に係る土地等がその業務を行うために直接必要であると認められるもの
  - ③ 資産の取用交換等(土地取用法、都市計画法、都市再開発法その他の法律の規定による取用、買取り、換地処分、権利変換、買収、消滅、使用又は交換をいいます。)による土地等の譲渡

- ④ 都市計画法の開発許可を受けて行う1,000㎡以上の宅地造成事業に係る土地の全部又は一部の譲渡で、譲渡価格が適正であること、公募の方法により行われるものであること等の要件に該当するもの
  - ⑤ 開発許可を要しない場合における1,000㎡以上の宅地造成事業に係る土地の全部又は一部の譲渡で、その宅地造成について都道府県知事の認定を受けているものであること、譲渡価格が適正であること及び公募の方法により行われるものであることの要件に該当するもの
  - ⑥ 都道府県知事の認定を受けた新築住宅の販売と併せて行う1,000㎡以上の敷地の販売に係る土地の全部又は一部の譲渡で、譲渡価格が適正であること及び公募の方法により行われるものであることの要件に該当するもの
  - ⑦ 市町村長等の認定を受けた1,000㎡未満の小規模な宅地の全部又は一部の譲渡で、譲渡価格が適正であるもの
  - ⑧ 宅地建物取引業者の行う特定の宅地の譲渡で、土地等の売買の代理又は媒介に関し報酬を受ける行為に類するもの
- (3) なお、上記(1)の課税は、個人が平成10年1月1日から平成29年3月31日までの間に行う土地等の譲渡については、適用しないこととされています(旧措法28の4⑥)。

## 2 改正の内容

本特例の上記1(3)の適用停止期間が平成32年3月31日まで3年延長されました(措法28の4⑥)。

## 三 優良住宅地の造成等のために土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の課税の特例の改正

### 1 改正前の制度の概要

- (1) 個人が、昭和62年10月1日から平成28年12月31日までの間に、その年の1月1日において所

有期間が5年を超える土地等の譲渡をした場合において、その譲渡が「優良住宅地等のための譲渡」に該当するときは、その譲渡所得に対しては、一般の土地等の長期譲渡所得に対する課

税（課税長期譲渡所得金額に対し一律15%（住民税を含めて20%））に代えて、課税長期譲渡所得金額2,000万円以下の部分は10%、課税長期譲渡所得金額2,000万円超の部分は15%の2段階の税率（軽減税率の特例）の適用により所得税が課されています（旧措法31の2①）。

(2) この具体的な所得税額の計算方法は、次の算式のとおりです。

① 課税長期譲渡所得金額が2,000万円以下の場合

《算式》

課税長期譲渡所得金額×10%

② 課税長期譲渡所得金額が2,000万円を超える場合

《算式》

200万円＋（課税長期譲渡所得金額－2,000万円）×15%

(注) 住民税を含めた税率は、課税長期譲渡所得金額が2,000万円以下の部分は14%（うち住民税4%）、2,000万円超の部分は20%（うち住民税5%）となります。

(3) 本特例の適用対象となる「優良住宅地等のための譲渡」とは、次に掲げる土地等の譲渡で一定の証明がされたものです（旧措法31の2②）。

① 国又は地方公共団体に対する土地等の譲渡

② 国・地方公共団体に準ずる法人（地方道路公社等）が行う土地収用法等に基づく収用の対償に充てられる土地等の譲渡

③ 独立行政法人都市再生機構、土地開発公社その他これらに準ずる法人で宅地若しくは住宅の供給又は土地の先行取得の業務を行うことを目的とするものに対する土地等の譲渡で、その譲渡に係る土地等がその業務を行うために直接必要であると認められるもの

④ 収用交換等（土地収用法、都市計画法、都市再開発法その他の法律の規定による収用、買取り、換地処分、権利変換、買収、消滅、使用又は交換をいいます。）による土地等の譲渡

⑤ 第一種市街地再開発事業の施行者に対する

土地等の譲渡

⑥ 防災街区整備事業の施行者に対する土地等の譲渡

⑦ 防災再開発促進地区の区域内における認定建替計画に従って建築物の建替えの事業を行う認定事業者に対する土地等の譲渡

⑧ 都市再生特別措置法による民間都市再生事業計画の認定を受けた一定の要件を満たす都市再生事業の認定事業者に対する土地等の譲渡

⑨ 都市再生特別措置法による民間都市再生整備事業計画の認定を受けた一定の要件を満たす都市再生整備事業の認定整備事業者に対する土地等の譲渡

⑩ 国家戦略特別区域法の認定区域計画に定められている特定事業又はその特定事業の実施に伴い必要となる施設を整備する事業で、産業の国際競争力の強化又は国際的な経済活動の拠点の形成に特に資するものとして一定の要件を満たす事業を行う者に対する土地等の譲渡で、その譲渡に係る土地等がその事業の用に供されるもの

⑪ マンションの建替え等の円滑化に関する法律のマンション建替事業に係る売渡し請求、買取請求若しくは権利変換を希望しない旨の申出に基づくそのマンション建替事業の施行者に対する土地等の譲渡又は一定の要件を満たすマンション建替事業の施行者に対する隣接施行敷地に係る土地等の譲渡

⑫ マンションの建替え等の円滑化に関する法律のマンション敷地売却事業に係る売渡し請求に基づく一定のマンション敷地売却事業を実施する者に対する土地等の譲渡又はそのマンション敷地売却事業に係る認可を受けた分配金取得計画に基づくそのマンション敷地売却事業を実施する者に対する土地等の譲渡

⑬ 優良な建築物の建築をする事業を行う者に対する土地等の譲渡

⑭ 特定の民間再開発事業の施行者に対する土地等の譲渡

- ⑮ 一団の宅地の造成を行う者に対する土地等の譲渡
  - ⑯ 開発許可を受けて行う一団の住宅地造成の用に供するための土地等の譲渡
  - ⑰ 都市計画区域内の宅地の造成で開発許可を要しない場合において、面積1,000㎡以上の一団の住宅地造成の用に供するための土地等の譲渡
  - ⑱ 都市計画区域内において一定の25戸以上の一団の住宅又は15戸以上若しくは床面積1,000㎡以上の中高層耐火共同住宅の建設の用に供するための土地等の譲渡
  - ⑲ 土地区画整理事業の施行地区内の土地等の譲渡で仮換地指定日から3年を経過する日の属する年中までに行われる一定の住宅又は中高層耐火共同住宅の建設の用に供するための土地等の譲渡
- (4) また、個人が、昭和62年10月1日から平成28年12月31日までの間に、その年1月1日において所有期間が5年を超える土地等の譲渡をした場合において、その譲渡が「確定優良住宅地等予定地のための譲渡」に該当するときにも、本特例の適用ができることとされています（旧措法31の2③）。

(注1) 上記の「確定優良住宅地等予定地のための譲渡」とは、予定期間内に上記(3)の⑮から⑲までに掲げる土地等の譲渡に該当することとなることが確実であると認められることにつき証明がされた土地等の譲渡をいいます。以下同じです。

(注2) 上記の「予定期間」とは、その譲渡の日から同日以後2年を経過する日の属する年の12月31日までの期間（住宅建設の用に供される宅地の造成に要する期間が通常2年を超えることその他のやむを得ない事情がある場合には、その譲渡の日からその2年を経過する日の属する年の12月31日以後2年等を経過する日までの期間内の日でその事業につき開発許可等を受けることができると見込まれる日として税務署長が認定し

た日の属する年の12月31日までの期間）をいいます。

(注3) 上記の予定期間については、震災税特法において、確定優良住宅地等予定地のための譲渡に該当するものとして本特例を受けた土地等の譲渡が、東日本大震災に基因するやむを得ない事情により、予定期間（その末日が平成23年12月31日であるものに限ります。）内に優良住宅地等のための譲渡に該当することが困難となった場合（開発許可等を受けることが困難であると認められるとして税務署長の承認を受けた場合に限ります。）において、平成25年12月31日までにその譲渡が優良住宅地等のための譲渡に該当することが確実であると認められることにつき証明がされたときは、予定期間の末日を平成25年12月31日まで2年延長することにより、本特例の適用をできることとする措置が講じられています（震災税特法12の2①、震災税特令14の2①②）。

## 2 改正の内容

### (1) 平成29年度税制改正における災害関連規定の常設化の趣旨

災害を受けられた方（被災者）に対しては、国税通則法、災害減免法や各税法において、申告、納付期限の延長や、税の減免など、災害一般に適用される様々な特例措置が講じられています。その上で、阪神・淡路大震災及び東日本大震災の際には、特別立法により、追加的な税制上の対応を行ってきました。このように、災害に関する税制上の措置については、災害一般に適用される様々な措置を講じた上で、被害に依じてきめ細やかに対応するとの考え方の下、被害の状況や規模などを踏まえ、災害ごとに税制上の対応を検討してきたところです。

近年、災害が頻発していることも踏まえ、被災者の不安を早期に解消するとともに、税制上の対応が復旧や復興の動きに遅れることがないようにする観点から、平成29年度税制改正にお

いて、これまで特別立法によって措置された災害関連の規定のうち、

- ① 被害の状況や規模などによらず、災害一般に適用することが適当なもの
- ② 被災者生活再建支援法などの下、他の支援施策が講じられている場合に適用することが適当なもの

について、あらかじめ規定を整備しておくこととされました。

**(2) 被災市街地復興土地区画整理事業等のために土地等を譲渡した場合を本特例の対象に追加**

上記(1)のとおり、災害関連規定を常設化することとされ、本特例については、上記1(3)の「優良住宅地等のための譲渡」の範囲に、土地開発公社に対する次に掲げる土地等の譲渡で、その譲渡に係る土地等が独立行政法人都市再生機構が施行するそれぞれ次に定める事業の用に供されるものが追加されました（措法31の2②二の二）。これは、東日本大震災の際には、震災税特法で措置された（震災税特法11の5⑤）ものです。

この措置は、災害からの復興を支援する観点から措置されるものであることから、災害からの復興のための市街地の整備改善等のための事業が行われる場合に適用できることとされ、具体的には、東日本大震災の際と同様に、災害が発生し、被災市街地復興特別措置法の枠組みである被災市街地復興土地区画整理事業又は住宅被災市町村における第二種市街地再開発事業が行われる場合に本特例の適用ができることとされたところです。後述四2(1)、六2において事業等が特定されていることも同様の趣旨によるものです。

- ① 被災市街地復興推進地域内にある土地等……被災市街地復興特別措置法による被災市街地復興土地区画整理事業（以下三、四及び六において「被災市街地復興土地区画整理事業」といいます。）
- ② 住宅被災市町村の区域内にある土地等……

都市再開発法による第二種市街地再開発事業（以下三及び四において「第二種市街地再開発事業」といいます。）

(注1) 上記の「被災市街地復興推進地域」とは、都市計画区域内における市街地の土地の区域で、大規模な火災、震災その他の災害によるその区域内において相当数の建築物が滅失したことなど一定の要件に該当するものであって、都市計画に定められたものをいいます（被災市街地復興特別措置法5①）。以下三、四及び六において同じです。

(注2) 上記の「住宅被災市町村」とは、上記(注1)の災害により相当数の住宅が滅失した市町村で、滅失した住宅の戸数その他の住宅の被害の程度が一定の基準に適合するものをいいます（被災市街地復興特別措置法21）。また、この「一定の基準」とは、その市町村の区域内における上記(注1)の災害により滅失した住宅の戸数が100戸以上又はその区域内にある住宅の戸数の1割以上であり、かつ、その市町村の区域を包括する都道府県及びその都道府県に隣接する都道府県の区域内におけるその災害により滅失した住宅の戸数がおおむね4,000戸（その市町村の区域内におけるその災害により滅失した住宅の戸数が200戸以上である場合にあってはおおむね2,000戸、その市町村の区域内におけるその災害により滅失した住宅の戸数が400戸以上又はその区域内にある住宅の戸数の2割以上である場合にあってはおおむね1,200戸）以上であることをいいます（被災市街地復興特別措置法施行規則17）。以下三及び四において同じです。

なお、上記の追加された譲渡に該当するものとして本特例の適用を受ける場合には、確定申告書に土地開発公社のその土地等を上記①又は②に掲げる土地等の区分に応じそれぞれ上記①又は②に定める事業の用に供するために買い取ったものである旨を証する書類（その土地等の所在地の記載があるものに限ります。）を添付

しなければならないこととされています（措法31の2②、措規13の3①二の二）。

### (3) 特定非常災害の場合の確定優良住宅地等予定地のための譲渡の予定期間の延長の特例

上記(1)のとおり、災害関連規定を常設化することとされ、上記1(4)(注3)の措置が常設化されました。この措置は、予定期間内に優良住宅地等のための譲渡に該当することが困難となった場合のその期限の延長を行うものであり、特定非常災害の指定により「被害者の権利利益の保全等を図るため、行政上の権利利益に係る満了日の延長」が行われることと同様に被災者の権利利益に係る期限の延長を行うものであることから、特定非常災害の被害者の権利利益の保全等を図るための特別措置に関する法律の枠組みである「特定非常災害に基因するやむを得ない事情」により予定期間内に優良住宅地等のための譲渡に該当することが困難となった場合を対象とすることとされたところです。後述四2(2)、八2、九2(4)、十2、十一2においても同様です。

具体的には、確定優良住宅地等予定地のための譲渡に該当するものとして本特例の適用を受けた土地等の譲渡が、特定非常災害に基因するやむを得ない事情により、予定期間内に優良住宅地等のための譲渡に該当することが困難となった場合（開発許可等を受けることが困難であると認められるとして税務署長の承認を受けた場合に限り）において、その予定期間の初日からその予定期間の末日後2年以内の一定の日までの期間内にその譲渡が優良住宅地等のための譲渡に該当することが確実に認められることについて証明がされたときは、「予定期間の末日」を「予定期間の末日後2年以内の日であって税務署長が承認の際に認定した日の属する年の12月31日」まで延長することができることとされました（措法31の2⑦、措令20の2②⑥）。

(注) 上記の「特定非常災害」とは、著しく異常

かつ激甚な非常災害であって、その非常災害の被害者の行政上の権利利益の保全等を図ること等が特に必要と認められるものが発生した場合に指定されるものをいいます（特定非常災害の被害者の権利利益の保全等を図るための特別措置に関する法律2①）。以下三、四及び八から十一までにおいて同じです。なお、特定非常災害の指定により、運転免許証の有効期限の延長や応急仮設住宅の存続期間の延長等の特例が適用できることとされています。

#### ① 確定優良住宅地造成等事業を行う事業者の申請手続

確定優良住宅地造成等事業を行う個人又は法人が、その確定優良住宅地造成等事業につき、予定期間の延長に係る税務署長の承認を受けようとする場合には、その予定期間の末日の属する年の翌年1月15日までに、次のイに掲げる事項を記載した申請書に次のロに掲げる書類を添付して、事業所等の所在地の税務署長に提出しなければならないこととされました（措規13の3⑩）。

##### イ 次に掲げる事項

- (イ) 申請者の氏名及び住所又は名称、本店若しくは主たる事務所の所在地及び法人番号（法人番号を有しない法人にあっては、名称及び主たる事務所の所在地）並びにその確定優良住宅地造成等事業に係る事務所、事業所その他これらに準ずるものの名称、所在地及びその代表者その他の責任者の氏名
- (ロ) 確定優良住宅地造成等事業について、特定非常災害により予定期間内に開発許可等を受けることが困難となった事情の詳細
- (ハ) 承認を受けようとする確定優良住宅地造成等事業の完成予定年月日
- (ニ) 承認を受けようとする確定優良住宅地造成等事業につき開発許可等を受けることができる見込まれる年月日
- (ホ) 承認を受けようとする確定優良住宅地



造成等事業につき上記1(4)(注2)の予定期間の延長の承認又はこの予定期間の延長の特例の承認を受けたことがある場合には、その承認に係る税務署長が認定した日

ロ 承認を受けようとする確定優良住宅地造成等事業の申請書に準じて作成した書類（必要事項の記載のあるものに限ります。）並びに事業概要書、設計説明書又は各階平面図及び地形図その他の書類

② 適用を受ける個人（納税者）の手続等

上記の措置の適用を受ける個人の手続は、次のとおりとされています。

イ 既に確定優良住宅地等予定地のための譲渡に係る確定申告書を提出した個人

確定申告書を提出した後、譲渡に係る土地等の買取りをした者からその土地等につき税務署長が認定した日の通知に関する文書の写し（以下「通知に関する文書の写し」といいます。）の交付を受けたときは、その通知に関する文書の写しを、遅滞なく、納税地の税務署長に提出することとされています（措規13の3⑯）。

ロ 通知に関する文書の写しの交付を受けた後に、確定優良住宅地等予定地のための譲渡に係る確定申告書を提出する個人

通知に関する文書の写しを確定申告書に添付することとされています（措規13の3⑩）。

なお、上記イ又はロにより通知に関する文書の写しの提出又は確定申告書への添付があった場合には、税務署長が認定した日はその通知に係る税務署長が認定した日であったものと、その土地等の譲渡は優良住宅地等のための譲渡に該当することが確実であると認められることについて証明がされたものとされ（措規13の3⑯）、その通知に係る税務署長が認定した日の属する年の12月31日まで予定期

間が延長されることとなります。

(注1) 今回の常設化に当たっては、上記1(4)(注3)の震災税特法の措置と異なり、予定期間の末日が限定されていないため、災害が発生した後に確定申告をしてこの予定期間の延長の特例を適用することも想定されることから、上記ロの手続が設けられています。

(注2) 上記1(4)(注3)の震災税特法の措置と同様、この予定期間の延長の特例の適用を受けた後に、上記1(4)(注2)のやむを得ない事情がある場合に該当するものとして予定期間の延長をすることはできません。

④ 適用期限の延長

本特例（上記1(1)及び(4)）の適用期限が平成31年12月31日まで3年延長されました（措法31の2①③）。

3 適用関係

(1) 上記2(2)の改正（上記2(2)①に係る部分に限ります。）は、個人が平成29年1月1日以後に都市計画法の規定に基づく決定（以下四及び六において「都市計画決定」といいます。）がされた都市計画に定められた被災市街地復興推進地域内にある土地等の同日以後に行う譲渡について適用されます（改正法附則51①）。

(2) 上記2(2)の改正（上記2(2)②に係る部分に限ります。）は、個人が平成29年1月1日以後に住宅被災市町村となった市町村の区域内にある土地等の同日以後に行う譲渡について適用されます（改正法附則51②）。

(3) 上記2(3)の改正は、上記1(4)(注2)の予定期間の末日が平成29年4月1日以後である確定優良住宅地等予定地のための譲渡について適用されます（改正法附則51③）。

## 四 収用等に伴い代替資産を取得した場合の課税の特例等の改正

### 1 改正前の制度の概要

#### (1) 収用等に伴い代替資産を取得した場合の課税の特例

##### ① 制度の概要

個人の有する資産（棚卸資産等を除きます。）が、土地収用法その他の法律の規定によって収用権が認められている事業等のために収用等をされ、その補償金、対価又は清算金（以下「補償金等」といいます。）の額の全部又は一部に相当する金額をもって、その収用等のあった日の属する年の12月31日までにその収用等により譲渡した資産と同種の資産その他これに代わるべき資産（以下「代替資産」といいます。）の取得（所有権移転外リース取引による取得を除き、製作及び建設を含みます。）をしたときは、一定の要件の下で、収用交換等の場合の5,000万円特別控除（措法33の4）の適用との選択により、

イ その収用等により取得した補償金等の額がその代替資産の取得価額以下であるときは、その譲渡した資産の譲渡がなかったものとし、

ロ その補償金等の額がその代替資産の取得価額を超えるときは、その譲渡した資産のうちその超える金額に相当する部分についてのみ譲渡があったものとして、

それぞれ譲渡所得の金額を計算することができることとされています（旧措法33①）。

(注1) 上記の特例は、個人がその収用等のあった日の属する年の翌年1月1日から収用等のあった日以後2年を経過する日までの期間（その収用等に係る事業の全部又は一部が完了しないことその他のやむを得ない事情がある場合には、その事情に応じて定められた一定の税務署長が認定した日までの期間。以下この期間を「取

得指定期間」といいます。）内に代替資産を取得する見込みであるときについても適用があります（旧措法33②）。

(注2) 上記の取得指定期間については、震災税特法において、東日本大震災に基因するやむを得ない事情により、取得指定期間（その末日が平成23年3月11日から同年12月31日までの間にあるものに限りません。）内に代替資産の取得をすることが困難となった場合において、その取得指定期間の初日からその取得指定期間の末日後2年以内の一定の日までの期間内に代替資産の取得をする見込みであり、かつ、納税地の税務署長の承認を受けたときは、取得指定期間の末日後2年以内の日であって税務署長が承認の際に認定した日まで延長することができる措置が講じられています（震災税特法12の2②、震災税特令14の2③）。

#### ② 収用等に伴い代替資産を取得した場合の課税の特例が適用される場合

上記①の特例は、個人の有する資産が、次に掲げる場合に該当し、それぞれの場合について定められた補償金等を取得した場合に適用できることとされています（旧措法33①③）。

イ 資産が土地収用法、都市計画法、都市再開発法その他の法律（以下「土地収用法等」といいます。）の規定に基づいて収用され補償金を取得する場合

ロ 資産について買取りの申出を拒むときは土地収用法等の規定に基づいて収用されることとなる場合において、その資産が買い取られ、対価を取得するとき

ハ 土地等について土地区画整理法による土地区画整理事業その他一定の事業が施行された場合において、その土地等に係る換地処分によって一定の清算金を取得するとき

- ニ 資産につき都市再開発法による第一種市街地再開発事業が施行された場合において、その資産に係る権利変換により補償金を取得するとき
  - ホ 資産につき密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律による防災街区整備事業が施行された場合において、その資産に係る権利変換により補償金を取得するとき
  - ヘ 土地等が都市計画法第52条の4第1項（同法第57条の5等において準用する場合を含みます。）又は同法第56条第1項の規定に基づいて買い取られ、対価を取得する場合
  - ト 土地区画整理法による土地区画整理事業で減価補償金を交付すべきこととなるものが施行される場合において、公共施設の用地に充てるべきものとしてその事業の施行区域内の土地等が買い取られ、対価を取得するとき
  - チ 国、地方公共団体等が、自ら居住するための住宅を必要とする者に賃貸し、又は譲渡する目的で行う50戸以上の一団地の住宅経営に係る事業の用に供するために土地等が買い取られ、対価を取得する場合
  - リ 資産が土地収用法等の規定により収用された場合（上記ロの買取りがあった場合を含みます。）において、その資産に関して有する所有権以外の権利（借地権等）が消滅し、補償金又は対価を取得するとき
  - ヌ 資産に関して有する権利で都市再開発法に規定する権利変換により新たな権利に変換をすることのないもの（地役権、工作物所有のための地上権等）が消滅したことにより補償金を取得する場合
  - ル 資産に関して有する権利で密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律に規定する権利変換により新たな権利に変換をすることのないものが消滅したことにより補償金を取得する場合
  - ヲ 国又は地方公共団体が行う公有水面の埋立て等に伴い、漁業権、入漁権等の権利の消滅又は価値の減少により、補償金又は対価を取得する場合
  - ワ 国又は地方公共団体が、建築基準法、漁業法等の規定に基づき行う処分に伴う資産の買取り、消滅等によって、補償金又は対価を取得する場合
  - カ 土地等が土地収用法等の規定に基づき使用され補償金を取得する場合又は土地等について使用の申出を拒むときは土地収用法等の規定に基づいて使用されることが確実であると認められる場合に契約によって土地等を使用させ対価を取得するとき（いずれもその土地等を使用させることが譲渡所得の基因となる不動産等の貸付けに該当する場合に限ります。）
  - コ 土地等が上記イからホまで又はカに該当することとなったため、その土地の上にある資産（建物等）が収用された場合、取壊し又は除去をしなければならなくなった場合等に、その資産の対価又はその資産の損失に対する補償金を取得するとき（一定の場合を除きます。）
- (2) 交換処分等に伴い資産を取得した場合の課税の特例
- 個人の有する資産（棚卸資産等を含みます。）が収用その他、次に掲げる事由（以下「交換処分等」といいます。）により他の資産との交換等（下記①の収用、買取り及び②の交換をいいます。以下同じです。）がされたときは、納税者の選択により、その交換等により取得した資産（以下「交換取得資産」といいます。）を代替資産と同様にみて、交換取得資産のみを取得した場合には交換処分等により譲渡した資産の譲渡がなかったものとみなされ、交換取得資産とともに補償金等を取得した場合には譲渡資産のうちその補償金等の額に対応する部分以外の部分について譲渡がなかったものとみなすこと

とされています（措法33の2①）。

① 資産につき土地取用法等の規定による取用があった場合（資産について買取りの申出を拒むときは土地取用法等の規定に基づいて取用されることとなる場合におけるその買取りの申出に応じて買い取られる場合又は国・地方公共団体等が自ら居住するための住宅を必要とする者に対し賃貸・譲渡する目的で行う50戸以上の一団地の住宅経営に係る事業の用に供するために買い取られる場合を含みます。）において、その資産と同種の資産を取得するとき

② 土地等につき土地改良法による土地改良事業又は農業振興地域の整備に関する法律第13条の2第1項の事業が施行された場合において、その土地等に係る交換により土地等を取得するとき

また、交換取得資産とともに取得した補償金等の全部又は一部をもって、他の代替資産を取得した場合又は取得する見込みである場合には、上記(1)の取用等に伴い代替資産を取得した場合の課税の特例を準用して適用することとされています（措法33の2②）。

（注） この特例についても上記(1)①（注1）、（注2）と同様の措置が講じられています。

### (3) 換地処分等に伴い資産を取得した場合の課税の特例

個人が、その有する土地等につき土地区画整理法による土地区画整理事業その他の法律の規定による一定の事業が施行され、その土地等に係る換地処分により土地等又は建築物の一部とその敷地の共有持分等（以下「換地取得資産」といいます。）を取得したときは、換地処分により譲渡した土地等の譲渡がなかったものとみなされ、換地取得資産とともに清算金等を取得した場合には、換地処分により譲渡した土地等のうち、その清算金等の額に対応する部分以外の部分について譲渡がなかったものとみなすこととされています。また、換地処分により譲渡

した土地等その他の換地取得資産とともに中心市街地の活性化に関する法律の規定その他の法律の規定による保留地の対価を取得する場合には、換地処分によって譲渡した土地等のうち、その保留地の対価に対応する部分以外の部分について譲渡がなかったものとみなすこととされています。なお、換地処分により譲渡した土地等のうち、その清算金等の額に対応する部分については、一定の清算金等の額に対応する部分を除き、取用等に伴い代替資産を取得した場合の課税の特例又は取用交換等の場合の5,000万円特別控除の対象とされています（旧措法33①三、33の3①、33の4①）。

### (4) 取用交換等により取得した代替資産等の取得価額の計算

上記(1)から(3)までの課税の繰延べの特例の適用を受けた者が、その代替資産、交換取得資産、換地取得資産又は権利変換によって取得した資産（以下「代替資産等」といいます。）の減価償却費の額を計算するとき、又は代替資産等をその取得の日以後に譲渡、贈与などをした場合に山林所得や譲渡所得などの金額を計算するときは、その取用等によって譲渡した資産（以下「譲渡資産」といいます。）の取得の時期をその代替資産等の取得の時期とし、譲渡資産の取得価額並びに設備費及び改良費の額の合計額（以下「取得価額等」といいます。）のうち、代替資産等に対応する部分の金額をその代替資産等の取得価額とすることとされています（旧措法33の6①）。

この代替資産等に対応する部分の金額としてその代替資産等の取得価額とされる金額は、譲渡資産の取得価額等のうちその譲渡資産について譲渡がなかったものとみなされた部分に対応する金額です。具体的には、代替資産等のうち上記(1)の代替資産及び上記(3)の換地取得資産の取得価額とされる金額は、次に掲げる場合の区分に応じそれぞれ次の算式により計算した金額とされています（旧措法33の6①、旧措令22の

6②③)。

① 上記(1)の課税の繰延べの特例の適用を受けた者が取得した代替資産の場合

イ 補償金等の額から譲渡費用（譲渡費用に充てるべきものとして交付された補償金等で補填されなかった費用の額をいいます。以下同じです。）を控除した金額が代替資産の取得価額より大きい場合（一部買換）  
《算式》

$$\text{譲渡資産の取得価額等} \times \frac{\text{代替資産の取得価額}}{\text{補償金等の額} - \text{譲渡費用}}$$

ロ 補償金等の額から譲渡費用を控除した金額と代替資産の取得価額が同額の場合（全部買換）

譲渡資産の取得価額等がそのまま代替資産の取得価額となります。

ハ 補償金等の額から譲渡費用を控除した金額が代替資産の取得価額より小さい場合（全部買換）  
《算式》

$$\text{譲渡資産の取得価額等} + \text{代替資産の取得価額} - \left( \text{補償金等の額} - \text{譲渡費用} \right)$$

② 上記(3)の課税の繰延べの特例の適用を受けた者が取得した換地取得資産の場合

イ 換地取得資産のみを取得した場合（全部換地）

譲渡資産の取得価額等がそのまま換地取得資産の取得価額となります。

ロ 換地取得資産とともに清算金を取得した場合（一部換地）

《算式》

$$\text{譲渡資産の取得価額等} \times \frac{\text{換地取得資産の価額}}{\text{換地取得資産の価額} + \text{清算金の額}}$$

ハ 換地取得資産の価額が譲渡資産の価額より大きいため、換地処分の際にその差額（清算金）を支出した場合（全部換地）

《算式》

$$\text{譲渡資産の取得価額等} + \text{清算金の額}$$

## 2 改正の内容

前述三2(1)のとおり、災害関連規定を常設化することとされ、具体的には次のとおり措置されました。

### (1) 被災市街地復興土地区画整理事業等に係る措置

① 取用等に伴い代替資産を取得した場合の課税の特例（措法33）の対象に追加

上記1(1)②の「取用等に伴い代替資産を取得した場合の課税の特例が適用される場合」の範囲に、次に掲げる土地等が次に定める事業の用に供するために地方公共団体又は独立行政法人都市再生機構（土地開発公社を含みます。）に買い取られ、対価を取得する場合は追加されました（措法33①三の六・三の七）。これは、東日本大震災の際には、震災税特法で措置された（震災税特法11の5①）ものです。

イ 地方公共団体又は独立行政法人都市再生機構が被災市街地復興推進地域において施行する減価補償金を交付すべきこととなる被災市街地復興土地区画整理事業の施行区域内にある土地等……公共施設の整備改善に関する事業

ロ 地方公共団体又は独立行政法人都市再生機構が住宅被災市町村の区域において施行する第二種市街地再開発事業の施行区域内にある土地等……第二種市街地再開発事業  
なお、上記の追加された場合に該当するものとして上記1(1)①の特例の適用を受ける場合には、確定申告書にその特例の適用を受けようとする旨の記載をし、次に掲げる土地等の区分に応じそれぞれ次に定める書類を添付しなければならないこととされています（措法33⑤、措規14⑤五の十一・五の十二）。

イ 上記イの土地等……国土交通大臣（被災市街地復興土地区画整理事業の施行者が市町村である場合には、都道府県知事）の被

災市街地復興土地区画整理事業が減価補償金を交付すべきこととなる土地区画整理事業となることが確実であると認められる旨を証する書類等

ロ 上記ロの土地等……国土交通大臣のその土地等が第二種市街地再開発事業の施行区域内の土地等であり、第二種市街地再開発事業の施行者により事業の用に供されることが確実であると認められること等を証する書類

② 収用等に伴い代替資産を取得した場合の課税の特例（措法33）の適用があるものとみなす場合への追加

個人の有する土地等が下記③に該当することとなったことに伴い、その土地の上にある資産が土地区画整理法第77条の規定により除却され、その資産の損失に対して同法第78条第1項の規定による補償金を取得するときは、その土地の上にある資産について収用等による譲渡があったものとみなして、上記1(1)①の特例を適用できるとされました（措法33③三）。これは、東日本大震災の際には、震災税特令で措置された（震災税特令13の3④）ものです。

（参考）土地区画整理法（昭和29年法律第119号）

（建築物等の移転及び除却）

第77条 施行者は、第98条第1項の規定により仮換地若しくは仮換地について仮に権利の目的となるべき宅地若しくはその部分を指定した場合、第100条第1項の規定により従前の宅地若しくはその部分について使用し、若しくは収益することを停止させた場合又は公共施設の変更若しくは廃止に関する工事を施行する場合において、従前の宅地又は公共施設の用に供する土地に存する建築物その他の工作物又は竹木土石等（以下これらをこの条及び次条において「建築物等」と総称する。）を移転し、又は除却することが必要となつたときは、これらの建築物等を移転し、又は除却することができる。

2～9 省 略

（移転等に伴う損失補償）

第78条 前条第1項の規定により施行者が建築物等を移転し、若しくは除却したことにより他人に損失を与えた場合又は同条第2項の照会を受けた者が自ら建築物等を移転し、若しくは除却したことによりその者が損失を受け、若しくは他人に損失を与えた場合においては、施行者（施行者が国土交通大臣である場合においては国。次項、第101条第1項から第3項まで及び第104条第11項において同じ。）は、その損失を受けた者に対して、通常生ずべき損失を補償しなければならない。

2～6 省 略

なお、上記に該当するものとして上記1(1)①の特例の適用を受ける場合には、確定申告書にその特例の適用を受けようとする旨の記載をし、その資産に係る被災市街地復興土地区画整理事業の施行者のその資産及びその資産に係る補償金が上記の資産及び補償金に該当するものである旨を証する書類並びにその補償金に関する明細書を添付しなければならないこととされています（措法33⑤、措規14⑤十一）。

③ 換地処分による譲渡がなかったものとみなす特例

個人が、その有する土地等（棚卸資産等を除きます。以下③において同じです。）で被災市街地復興推進地域内にあるものにつき被災市街地復興土地区画整理事業が施行された場合において、その土地等に係る換地処分により、土地等及びその土地等の上に建設された被災市街地復興特別措置法第15条第1項に規定する住宅又は同条第2項に規定する住宅等（以下これらを「代替住宅等」といいます。）を取得したときは、その換地処分により譲渡した土地等の譲渡がなかったものとみなすこととされました（措法33の3⑧）。

この場合において、代替住宅等とともに清

算金を取得した場合又は被災市街地復興特別措置法第17条第1項の規定により保留地が定められた場合には、その譲渡した土地等のうち、その清算金の額又はその保留地の対価の額に相当する部分以外の部分について譲渡がなかったものとみなすこととされました（措法33の3⑧）。

これらは、東日本大震災の際には、震災税特法で措置された（震災税特法11の4①）ものです。

（注） この特例の適用を受ける換地処分による土地等の譲渡については、上記1(3)の特例は適用されません（措法33の3⑩）。

（参考） 被災市街地復興特別措置法（平成7年法律第14号）

（清算金に代わる住宅等の給付）

第15条 施行者（土地区画整理法第3条第4項若しくは第5項、第3条の2又は第3条の3の規定による施行者に限る。以下この条から第17条までにおいて同じ。）は、施行地区内の宅地の所有者がその宅地の一部について換地を定めないことについて同法第90条の規定による申出又は同意をした場合において、その者が当該申出又は同意に併せて、当該宅地について交付されるべき清算金に代えて、当該宅地についての換地に施行者が建設する住宅（自己の居住の用に供するものに限る。以下この条及び次条において同じ。）を与えられるべき旨を申し出たときは、換地計画において、当該宅地について換地を定めるほか、当該住宅を与えるように定めることができる。ただし、当該宅地について所有権以外の権利（地役権を除く。）又は処分の制限があるときは、この限りでない。

2 施行者は、施行地区内の宅地の所有者がその宅地の全部について換地を定めないことについて土地区画整理法第90条の規定による申出又は同意をした場合において、その者が当該申出又は同意に併せて、当該宅

地について交付されるべき清算金に代えて、次条第1項の規定により施行者が建設又は取得をする住宅等（住宅及びその敷地又は建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号）第2条第1項に規定する区分所有権の目的たる建築物の部分で住宅の用途に供するもの（同条第4項に規定する共用部分の共有持分を含む。）及びその建築物の敷地に関する権利をいう。以下この条及び次条において同じ。）を与えられるべき旨を申し出たときは、換地計画において、当該宅地について当該住宅等を与えるように定めることができる。ただし、当該宅地について先取特権、質権若しくは抵当権又は仮登記、買戻しの特約その他権利の消滅に関する事項の定め登記若しくは処分の制限の登記に係る権利（次項において「先取特権等」という。）があるときは、この限りでない。

### 3～7 省 略

（公営住宅等及び居住者の共同の福祉又は利便のため必要な施設の用地）

第17条 土地区画整理法第3条第4項若しくは第5項、第3条の2又は第3条の3の規定により施行する被災市街地復興土地区画整理事業の換地計画においては、次に掲げる施設の用に供するため、一定の土地を換地として定めず、その土地を保留地として定めることができる。この場合においては、当該保留地の地積について、施行地区内の宅地について所有権、地上権、永小作権、賃借権その他の宅地を使用し、又は収益することができる権利を有するすべての者の同意を得なければならない。

一 公営住宅等

二 第5条第1項第1号に規定する災害を受けた市街地に居住する者の共同の福祉又は利便のため必要な施設で国、地方公共団体その他政令で定める者が設置するもの（土地区画整理法第2条第5項に規

定する公共施設を除く。）

## 2・3 省 略

なお、上記の特例の適用を受ける場合には、確定申告書にその特例の適用を受けようとする旨の記載をし、被災市街地復興土地地区画整理事業の施行者から交付を受けた土地等に係る換地処分により代替住宅等を取得したことを証する書類として次に掲げる書類を添付しなければならないこととされています（措法33の3⑨、措規14の3）。

イ 被災市街地復興土地地区画整理事業に係る換地処分により譲渡をした土地等及び取得をした代替住宅等の登記事項証明書並びにその土地等の換地処分に係る換地計画に関する図書（土地地区画整理法第87条第1項各号に掲げる事項の記載があるものに限りま

す。）の写し（その被災市街地復興土地地区画整理事業の施行者のその換地計画に関する図書の写しである旨の記載があるものに限りま

参考）土地地区画整理法（昭和29年法律第119号）  
（換地計画）

第87条 前条第1項の換地計画においては、国土交通省令で定めるところにより、次に掲げる事項を定めなければならない。

- 一 換地設計
- 二 各筆換地明細
- 三 各筆各権利別清算金明細
- 四 保留地その他の特別の定めをする土地の明細

## 2・3 省 略

- ④ 換地処分により代替住宅等を取得した場合のみなし規定  
個人の有する土地等で被災市街地復興推進

地域内にあるものにつき被災市街地復興土地地区画整理事業が施行された場合において、個人が、土地等に係る換地処分により代替住宅等を取得したときは、その換地処分による土地等の譲渡につき上記③の適用を受ける場合を除き、その換地処分により取得した「住宅又は住宅等」は上記1(3)の「清算金」に、「住宅又は住宅等の金額」は上記1(3)の「清算金の額」にそれぞれ該当するものとみなすこととされました（措法33の3⑫）。これは、東日本大震災の際には、震災税特法で措置された（震災税特法11の4⑤）ものです。

- ⑤ 収用交換等により取得した代替資産等の取得価額の計算の改正

イ 代替住宅等の取得価額の計算方法

上記③のとおり、被災市街地復興推進地域内にある土地等につき被災市街地復興土地地区画整理事業が施行された場合において、土地等に係る換地処分により、代替住宅等を取得したときは、その換地処分により譲渡した土地等の譲渡がなかったものとされるとともに、代替住宅等の取得の日以後に代替住宅等の譲渡、贈与などをした場合に山林所得や譲渡所得などの金額を計算するときは、その譲渡資産の取得時期及び取得価額が引き継がれることとなります。

この代替住宅等の取得価額とされる金額は、譲渡資産の取得価額等のうち、その譲渡資産について譲渡がなかったものとみなされた部分に対応する金額であり、具体的には、次に掲げる場合の区分に応じそれぞれ次の算式により計算した金額とされました（措法33の6①、措令22の6②八③四）。これは、東日本大震災の際には、震災税特法で措置された（震災税特法11の4⑥）ものです。

(イ) 代替住宅等のみを取得した場合  
《算式》

譲渡資産の  
取得価額等 + 譲渡費用 + 経費



- (ロ) 代替住宅等とともに清算金又は保留地  
を取得した場合

《算式》

$$\frac{\left( \begin{array}{c} \text{譲渡資産の} \\ \text{取得価額等} \end{array} + \text{譲渡費用} \right) \times \text{代替住宅等の価額}}{\begin{array}{c} \text{代替住宅} \\ \text{等の価額} \end{array} + \frac{\text{清算金又は保留} \\ \text{地の対価の額}}{\quad}} + \text{経費}$$

- (ハ) 代替住宅等の価額が譲渡資産の価額より大きいため、換地処分に際してその差額（清算金）を支出した場合

《算式》

$$\begin{array}{c} \text{譲渡資産の} \\ \text{取得価額等} \end{array} + \text{譲渡費用} + \text{清算金の額} + \text{経費}$$

- ロ そのほか、上記イの改正に併せて、代替資産等の取得価額の計算方法について、代替資産等の区分に応じて計算方法を定めることとする規定の整備が行われました（措令22の6②③）。

(2) 特定非常災害に基因するやむを得ない事情により取得指定期間内に代替資産の取得をすることが困難となった場合における取得指定期間の延長の特例

- ① 収用等に伴い代替資産を取得した場合の課税の特例（措法33）における特例

上記1(1)①（注2）の措置が常設化されました。

具体的には、特定非常災害に基因するやむを得ない事情により、取得指定期間内に代替資産の取得をすることが困難となった場合において、その取得指定期間の初日からその取得指定期間の末日後2年以内の一定の日までの期間内に代替資産の取得をする見込みであり、かつ、納税地の税務署長の承認を受けたときは、「取得指定期間」を「取得指定期間の末日後2年以内の日であって税務署長が承認の際に認定した日」まで延長することができることとされました（措法33⑦）。

イ 承認手続

取得指定期間の延長について税務署長の承認を受けようとする個人は、取得指定期間の末日の属する年の翌年3月15日（同日がその者の義務的修正申告書の提出期限後である場合には、その提出期限）までに、譲渡資産について承認を受けようとする旨、特定非常災害に基因するやむを得ない事情の詳細、代替資産の取得予定年月日及びその取得価額の見積額並びにその認定を受けようとする年月日その他の明細を記載した申請書に、その特定非常災害に基因するやむを得ない事情により代替資産の取得をすることが困難であると認められる事情を証する書類を添付して、税務署長に提出しなければならないこととされています。ただし、税務署長においてやむを得ない事情があると認める場合には、その書類を添付することを要しないこととされています（措規14⑧）。

（注） 上記1(1)の特例のように代替資産を取得することなどを前提に適用を受けることができる特例を適用して確定申告書を提出した後に、その確定申告書の提出の時と事情等が異なることとなった場合において、その特例の適用を受けた確定申告書に記載した課税標準等又は税額等が過少となるなどには、一定期間（4月等）以内に、その特例の適用を受けた年分の所得税についての修正申告書を提出し、かつ、その一定期間以内にその申告書の提出により納付すべき税額を納付しなければならないこととされています（措法33の5①等）。上記の「義務的修正申告書の提出期限」とは、このような場合の修正申告が義務として規定されている修正申告書の提出期限のことです。以下四、九及び十において同じです。

義務的修正申告書の提出期限までに修正申告書が提出されない場合には、税務署長はその申告書に記載すべきであった

所得税の額などについて更正を行うこととされている（措法33の5②等）ことから、今回の常設化に際しては、上記のとおり、承認手続は更正が行われる前、すなわち、義務的修正申告書の提出期限までに行うこととされたところです（前述三2(3)の予定期間並びに後述八2及び十一2の取得期限は12月31日、義務的修正申告書の提出期限はその4月以内等とされているため、申請期限前に義務的修正申告書の提出期限が到来することはありません。）。なお、東日本大震災の際には申告期限等の延長（通則法11）により、義務的修正申告書の提出期限及び震災税特法による取得指定期間の延長のための申請期限（平成24年3月15日）の延長が行われ、これらの期限は同日となることから、義務的修正申告書の提出期限後にその申請期限が到来することはありませんでした。

ロ 延長後の取得期限

延長後の取得期限は、その取得指定期間の末日の翌日から起算して2年以内の日で代替資産の取得をすることができるものとして税務署長が認定した日とされています（措令22⑬）。この場合の税務署長が認定した日は、税務署長が承認の際に認定した日とされています（措規14⑨）。

（注） 上記1(1)①（注2）の震災税特法の措置と同様、この取得指定期間の延長の特例の適用を受けた後に、上記1(1)①（注1）のやむを得ない事情がある場合に該当するものとして取得指定期間の延長をすることはできません。

② 交換処分等に伴い資産を取得した場合の課税の特例（措法33の2）における特例

上記1(2)（注）の措置（上記1(1)①（注2）と同様の措置）が常設化されました。

具体的には、特定非常災害に基因するやむを得ない事情により、取得指定期間内に代替

資産の取得をすることが困難となった場合において、その取得指定期間の初日からその取得指定期間の末日後2年以内の一定の日までの期間内に代替資産の取得をする見込みであり、かつ、納税地の税務署長の承認を受けたときは、「取得指定期間」を「取得指定期間の末日後2年以内の日であって税務署長が承認の際に認定した日」まで延長することができることとされました（措法33の2⑤）。

イ 承認手続

取得指定期間の延長について税務署長の承認を受けようとする個人は、取得指定期間の末日の属する年の翌年3月15日（同日がその者の義務的修正申告書の提出期限後である場合には、その提出期限）までに、譲渡資産について承認を受けようとする旨、特定非常災害に基因するやむを得ない事情の詳細、代替資産の取得予定年月日及びその取得価額の見積額並びにその認定を受けようとする年月日その他の明細を記載した申請書に、その特定非常災害に基因するやむを得ない事情により代替資産の取得をすることが困難であると認められる事情を証する書類を添付して、税務署長に提出しなければならないこととされています。ただし、税務署長においてやむを得ない事情があると認める場合には、その書類を添付することを要しないこととされています（措規14の2②）。

ロ 延長後の取得期限

延長後の取得期限は、その取得指定期間の末日の翌日から起算して2年以内の日で代替資産の取得をすることができるものとして税務署長が認定した日とされています（措令22⑬）。この場合の税務署長が認定した日は、税務署長が承認の際に認定した日とされています（措規14の2③）。

（注） 上記1(1)①（注2）の震災税特法の措置と同様、この取得指定期間の延長の特例の適用を受けた後に、上記1(1)①（注1）の

やむを得ない事情がある場合に該当するものとして取得指定期間の延長をすることはできません。

### 3 適用関係

- (1) 上記2(1)①の改正（上記2(1)①イに係る部分に限ります。）は、個人が平成29年1月1日以後に都市計画決定がされた都市計画に定められた被災市街地復興推進地域内において施行される被災市街地復興土地区画整理事業の施行区域内にある土地等の同日以後に行う譲渡について適用されます（改正法附則51④）。
- (2) 上記2(1)①の改正（上記2(1)①ロに係る部分に限ります。）は、個人が平成29年1月1日以後に住宅被災市町村となった市町村の区域において施行される第二種市街地再開発事業の施行区域内にある土地等の同日以後に行う譲渡について適用されます（改正法附則51⑤）。

- (3) 上記2(1)②の改正は、平成29年1月1日以後に資産が除却されることに伴い個人が取得する補償金について適用されます（改正法附則51⑥）。
- (4) 上記2(1)③及び⑤の改正は、個人が平成29年1月1日以後に都市計画決定がされた都市計画に定められた被災市街地復興推進地域内にある土地等の同日以後に行う譲渡について適用されます（改正法附則51⑧）。
- (5) 上記2(1)④の改正は、個人が平成29年1月1日以後に都市計画決定がされた都市計画に定められた被災市街地復興推進地域内にある土地等の同日以後に行う譲渡について適用されます（改正法附則51⑨）。
- (6) 上記2(2)の改正は、上記1(1)①（注1）の取得指定期間の末日が平成29年4月1日以後である譲渡資産に係る代替資産について適用されます（改正法附則51⑦）。

## 五 特定土地区画整理事業等のために土地等を譲渡した場合の2,000万円特別控除の改正

### 1 改正前の制度の概要

- (1) 個人の有する土地等が「特定土地区画整理事業等のために買い取られる場合」に該当することとなった場合には、一定の要件の下で、譲渡所得の金額の計算上2,000万円の特別控除の適用ができることとされています（措法34①）。
- (2) この特別控除の適用対象とされる「特定土地区画整理事業等のために買い取られる場合」とは、次の場合をいいます（措法34②）。
  - ① 国、地方公共団体、独立行政法人都市再生機構又は地方住宅供給公社が土地区画整理事業、住宅街区整備事業、第一種市街地再開発事業又は防災街区整備事業として行う公共施設の整備改善、宅地の造成、共同住宅の建設又は建築物及び建築敷地の整備に関する事業の用に供するために土地等がこれらの者に買い取られる場合

- ② 第一種市街地再開発事業の事業予定地内の土地等が、都市計画法第56条第1項の規定に基づいて事業認可前に設立された市街地再開発組合に買い取られる場合
- ③ 防災街区整備事業の事業予定地内の土地等が、都市計画法第56条第1項の規定に基づいて事業認可前に設立された防災街区整備事業組合に買い取られる場合
- ④ 古都における歴史的風土の保存に関する特別措置法や都市緑地法等に規定する買取請求に基づいて地方公共団体等に土地等が買い取られる場合

（注）都市緑地法第17条第3項の規定により土地等が買い取られる場合は、同項の規定により、都道府県、町村、都市緑地法に規定する緑地管理機構（一定の公益社団法人又は公益財団法人に限ります。）、都市の低炭素化の促進に関する法律（以下「低炭素法」

といいます。)に規定する特定緑地管理機構(一定の公益社団法人又は公益財団法人に限ります。)に土地等が買い取られる場合に限りられていました(旧措令22の7②)。

- ⑤ 重要文化財、史跡、名勝、天然記念物として指定された土地や国立公園及び国定公園の特別地域として指定された区域内の土地が国又は地方公共団体に買い取られる場合(重要文化財、史跡、名勝又は天然記念物として指定された土地が独立行政法人国立文化財機構又は独立行政法人国立科学博物館又は一定の地方独立行政法人に買い取られる場合を含みます。)
- ⑥ 保安林等として指定された区域内の土地等が保安施設事業のために国又は地方公共団体に買い取られる場合
- ⑦ 防災のための集団移転促進事業に係る国の財政上の特別措置等に関する法律に規定する集団移転促進事業計画に定められた移転促進区域内の農地等が同計画に基づいて地方公共団体に買い取られる場合

## 2 改正の内容

### (1) 都市緑地法及び低炭素法の改正

- ① 都市緑地法等の一部を改正する法律の概要  
都市における緑地の保全及び緑化並びに都市公園の適切な管理を一層推進するとともに、都市内の農地の計画的な保全を図ることにより、良好な都市環境の形成に資するため、緑地の保全及び緑化の推進に関する基本計画の記載事項の拡充、公園施設の設置又は管理を行うことができる者を公募により決定する制度の創設、農業と調和した良好な住環境を保護するための田園住居地域制度の創設等の措置を講ずること等を内容とする「都市緑地法等の一部を改正する法律案」が第193回国会に提出され、平成29年4月28日に成立し、同年5月12日に公布されています。
- ② 都市緑地法の緑地管理機構の改正の概要  
都市緑地法において、都道府県知事は、都

市における緑地の保全及び緑化の推進を図ることを目的とする一般社団法人等であって、同法第69条各号に掲げる業務を適正かつ確実に行うことができると認められるものを、その申請により緑地管理機構として指定することができることとされてきました(旧都市緑地法68①)。

上記①の都市緑地法等の一部を改正する法律(平成29年法律第26号)により、地域において身近な緑地の保全等を行う団体が緑地管理機構として指定され、多様な主体による緑地の保全及び緑化の推進が図られるよう、緑地管理機構の指定権者が市町村長とされるとともに、その名称が緑地保全・緑化推進法人とされました(都市緑地法68①)。

### ③ 低炭素法の特定緑地管理機構の改正の概要

低炭素法において、低炭素法の低炭素まちづくり計画を策定した市町村長は、都市における緑地の保全及び緑化の推進を図ることを目的とする一般社団法人等であって都市緑地法第69条各号に掲げる緑地管理機構が行う業務を適正かつ確実に行うことができると認められるものを、その申請により特定緑地管理機構として指定することができることとされ、これにより指定された特定緑地管理機構は都市緑地法の緑地管理機構とみなすこととされてきました(旧低炭素法46①②)。

上記①の都市緑地法等の一部を改正する法律により、都市緑地法の緑地管理機構の指定権者が都道府県知事から市町村長に改正されたことに伴い、市町村長が特例として指定することができることとされていた特定緑地管理機構の制度が廃止されました。

### (2) 上記(1)の改正に伴う本特例の改正の内容

上記(1)の改正に伴い、本特例の適用対象となる都市緑地法の規定により土地等が買い取られる場合について、適用対象となる買取りを行う者から上記1(2)④(注)の特定緑地管理機構を除外するとともに、都市緑地法の改正後の緑地

保全・緑化推進法人を引き続き適用対象となる買取りを行う者としてとされました（措令22の7②）。

### 3 適用関係

上記2(2)の改正は、個人が都市緑地法等の一部

を改正する法律の施行の日（平成29年6月15日）以後に行う土地等の譲渡について適用し、個人が同日前に行った土地等の譲渡については、従前どおりとされています（改正措令附則8①）。

## 六 特定住宅地造成事業等のために土地等を譲渡した場合の1,500万円特別控除の改正

### 1 改正前の制度の概要

- (1) 個人の有する土地等が「特定住宅地造成事業等のために買い取られる場合」に該当することとなった場合には、一定の要件の下で、譲渡所得の金額の計算上1,500万円の特別控除の適用ができることとされています（措法34の2①）。
- (2) この特別控除の適用対象となる「特定住宅地造成事業等のために買い取られる場合」とは、次の場合をいいます（旧措法34の2②）。
  - ① 地方公共団体等が行う住宅建設又は宅地造成事業のために土地等が買い取られる場合
  - ② 収用の対償地に充てるために土地等が買い取られる場合
  - ③ 住宅地区改良法の改良住宅建設のため改良地区外の土地等が買い取られる場合
  - ④ 公営住宅法の公営住宅の買取りにより土地等が地方公共団体に買い取られる場合
  - ⑤ 平成6年1月1日から平成29年12月31日までの間に、特定の民間住宅地造成事業のために土地等が買い取られる場合
  - ⑥ 公有地の拡大の推進に関する法律の買取り協議に基づき地方公共団体等に土地等が買い取られる場合
  - ⑦ 特定空港周辺航空機騒音対策特別措置法に規定する航空機騒音障害防止特別地区内にある土地が特定空港の設置者に買い取られる場合
  - ⑧ 地方公共団体又は沿道整備推進機構が沿道整備道路の沿道の整備のために行う一定の事

業の用に供するために沿道地区計画の区域内にある土地等がこれらの者に買い取られる場合

- ⑨ 地方公共団体又は防災街区整備推進機構が防災街区としての整備のために行う一定の事業の用に供するために特定防災街区整備地区又は防災街区整備地区計画の区域内にある土地等がこれらの者に買い取られる場合
- ⑩ 地方公共団体又は中心市街地整備推進機構が認定中心市街地の整備のために行う一定の事業の用に供するために認定中心市街地の区域内にある土地等がこれらの者に買い取られる場合
- ⑪ 地方公共団体又は景観整備機構が景観重要公共施設の整備に関する事業の用に供するために景観計画の区域内にある土地等がこれらの者に買い取られる場合
- ⑫ 地方公共団体又は都市再生推進法人が行う都市再生整備計画又は立地適正化計画に記載された公共施設の整備に関する事業の用に供するために都市再生整備計画又は立地適正化計画の区域内にある土地等がこれらの者に買い取られる場合
- ⑬ 地方公共団体又は歴史的風致維持向上支援法人が行う認定重点区域における認定歴史的風致維持向上計画に記載された公共施設又は公用施設の整備に関する事業の用に供するために認定重点区域内にある土地等がこれらの者に買い取られる場合
- ⑭ 地方公共団体又は国若しくは地方公共団体

- の出資に係る一定の法人が国又は都道府県が作成した総合的な地域開発に関する計画に基づいて行う工業用地等の造成事業のために土地等が買い取られる場合
- ⑮ 商店街の活性化のための地域住民の需要に応じた事業活動の促進に関する法律の認定商店街活性化事業計画に基づく商店街活性化事業又は認定商店街活性化支援事業計画に基づく商店街活性化支援事業の用に供するために地方公共団体の出資に係る法人等に土地等が買い取られる場合
- ⑯ 中心市街地の活性化に関する法律の認定特定民間中心市街地活性化事業計画に基づく一定の中小小売商業高度化事業の用に供するために地方公共団体の出資に係る法人等に土地等が買い取られる場合
- ⑰ 食品流通構造改善促進法による認定を受けた計画に基づく食品商業集積施設整備事業の用に供するために地方公共団体の出資に係る法人等に土地等が買い取られる場合
- ⑱ 農業協同組合が行う宅地等供給事業で一定の要件を満たすものために農地等が買い取られる場合
- ⑲ 独立行政法人中小企業基盤整備機構の中小企業活性化資金の融資を受けて造成する商業団地で一定の要件を満たすものために土地等が買い取られる場合
- ⑳ 総合特別区域法に規定する共同して又は一の団地若しくは主として一の建物に集合して行う事業の用に供する土地の造成に関する事業で一定の要件を満たすものために土地等が買い取られる場合
- ㉑ 産業廃棄物の処理に係る特定施設の整備の促進に関する法律による整備計画の認定を受けて行われる特定施設の整備事業のために地方公共団体の出資に係る法人等に土地等が買い取られる場合
- ㉒ 広域臨海環境整備センター法による基本計画の認可を受けて行う廃棄物の搬入施設の整備事業の用に供するために広域臨海環境整備センターに土地等が買い取られる場合
- ㉓ 生産緑地地区内の土地が買取申出等に基づき地方公共団体等に買い取られる場合
- ㉔ 国土利用計画法による規制区域内の土地等が地方公共団体等に買い取られる場合
- ㉕ 国土利用計画法の土地利用基本計画に定められた学園都市計画等の地域の開発保全整備計画に係る事業のために地方公共団体等に土地等が買い取られる場合
- ㉖ 土地区画整理促進区域等内の土地等が買取申出に基づき地方公共団体等に買い取られる場合
- ㉗ 土地区画整理事業の施行に伴い、一定の既存不適格建築物の敷地について換地を定めることが困難なため清算金を取得する場合
- ㉘ マンション建替事業が施行された場合において、やむを得ない事情により、その土地等に係る権利変換により補償金を取得する場合又は売渡し請求等により買い取られた場合
- ㉙ 通行障害既存耐震不適格建築物に該当する決議要除却認定マンションの敷地の用に供されている土地等につきマンション敷地売却事業が実施された場合において、その土地等に係る分配金取得計画に基づき分配金を取得する場合又は売渡し請求により買い取られた場合
- ㉚ 絶滅のおそれのある野生動植物の種の保存に関する法律による管理地区内の土地が国若しくは地方公共団体に買い取られる場合又は鳥獣の保護及び管理並びに狩猟の適正化に関する法律による特別保護地区内の土地のうち天然記念物である鳥獣の生息地等が国若しくは地方公共団体に買い取られる場合
- ㉛ 自然公園法の都道府県立自然公園の区域内のうち条例により特別地域として指定された地域で、その地域内における行為が同法の行為規制と同等の規制が行われている地域として環境大臣が認定した地域内の土地又は自然環境保全法の都道府県自然環境保全地域のうち条例により特別地区として指定された地区

で、その地区内における行為が同法の行為規制と同等の規制が行われている地区として環境大臣が認定した地区内の土地が地方公共団体に買い取られる場合

㉓ 農業経営基盤強化促進法の買取り協議に基づき農用区域内にある農用地が同法の農地利用集積円滑化団体等に買い取られる場合

(3) 本措置の適用を受ける場合には、確定申告書に本特例の適用を受けようとする旨の記載をし、上記(2)の買取りをする者から交付を受けた上記(2)の土地等の買取りがあったことを証する書類等を添付しなければならないこととされています（旧措法34の2④、旧措規17の2①）。

## 2 改正の内容

前述三2(1)のとおり、災害関連規定を常設化することとされ、本特例については、上記1(2)の「特定住宅地造成事業等のために買い取られる場合」の範囲に、被災市街地復興推進地域内にある土地等が次に掲げる場合に該当することとなった場合が追加されました（措法34の2②二十・二十一の二）。これは、東日本大震災の際には、震災税法で措置された（震災税法11の5③）ものです。

(1) 土地等が被災市街地復興特別措置法第8条第3項の買取りの申出に基づき都道府県知事（市の区域内にあっては市の長とし、土地の買取りの申出の相手方として公告された者があるときはその者。以下「都道府県知事等」といいます。）に買い取られる場合

(2) 土地等につき被災市街地復興土地区画整理事業が施行された場合において、保留地が定められたことに伴い、土地等に係る換地処分により土地等のうち保留地の対価の額に対応する部分の譲渡があったとき

また、個人の有する土地等につき上記(2)の場合に該当することとなったときにおける換地処分等に伴い資産を取得した場合の課税の特例（措法33の3）の適用については、上記(2)の「保留地が定められたこと」は同特例の「保留地が定められた

場合」に、上記(2)の「保留地の対価の額」は同特例の「保留地の対価の額」にそれぞれ該当するものとみなされます（措法34の2③）。これは、東日本大震災の際には、震災税法で措置された（震災税法11の5④）ものです。

なお、上記の追加された場合に該当するものとして本特例の適用を受ける場合には、確定申告書に本特例の適用を受けようとする旨の記載をし、次に掲げる場合の区分に応じそれぞれ次に定める書類を添付しなければならないこととされています（措法34の2⑤、措規17の2①二十四・二十六）。

(1) 上記(1)の場合 都道府県知事等のその土地等を被災市街地復興特別措置法第8条第3項の規定により買い取ったものである旨を証する書類

(2) 上記(2)の場合 被災市街地復興土地区画整理事業の施行者の土地等に係る換地処分により土地等のうち保留地の対価の額に対応する部分の譲渡があった旨を証する書類（その対価の額の記載があるものに限ります。）

（参考）被災市街地復興特別措置法（平成7年法律第14号）

（建築行為等の制限等）

第7条 被災市街地復興推進地域内において、第5条第2項の規定により当該被災市街地復興推進地域に関する都市計画に定められた日までに、土地の形質の変更又は建築物の新築、改築若しくは増築をしようとする者は、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事（市の区域内にあっては、当該市の長。以下「都道府県知事等」という。）の許可を受けなければならない。ただし、次に掲げる行為については、この限りでない。

一 通常の管理行為、軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの

二 非常災害（第5条第1項第1号の災害を含む。）のため必要な応急措置として行う行為

三 都市計画事業の施行として行う行為又はこれに準ずる行為として政令で定める

行為

2 都道府県知事等は、次に掲げる行為について前項の規定による許可の申請があった場合においては、その許可をしなければならない。

一 省 略

二 建築物の新築、改築又は増築で次のいずれかに該当するもの

イ 省 略

ロ 自己の居住の用に供する住宅又は自己の業務の用に供する建築物（住宅を除く。）で次に掲げる要件に該当するもの新築、改築又は増築

(1) 階数が二以下で、かつ、地階を有しないこと。

(2) 主要構造部（建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第5号に規定する主要構造部をいう。）が木造、鉄骨造、コンクリートブロック造その他これらに類する構造であること。

(3) 容易に移転し、又は除却することができること。

(4) 敷地の規模が政令で定める規模未満であること。

ハ 省 略

3～7 省 略

（土地の買取り等）

第8条 都道府県、市町村その他政令で定める者は、都道府県知事等に対し、第3項の規定による土地の買取りの申出の相手方として定めるべきことを申し出ることができる。

2 都道府県知事等は、前項の規定による申出に基づき、次項の規定による土地の買取りの申出の相手方を定めるときは、国土交

通省令で定めるところにより、その旨を公告しなければならない。

3 都道府県知事等（前項の規定により土地の買取りの申出の相手方として公告された者があるときは、その者）は、被災市街地復興推進地域内の土地の所有者から、次に掲げる行為について前条第1項の許可がされないときはその土地の利用に著しい支障を生ずることとなることを理由として、当該土地を買い取るべき旨の申出があったときは、特別の事情がない限り、当該土地を時価で買い取るものとする。

一 前条第2項第2号ロ(1)から(3)までに掲げる要件に該当する建築物の新築、改築又は増築

二 前号に規定する建築物の新築、改築又は増築の用に供する目的で行う土地の形質の変更

4～6 省 略

### 3 適用関係

(1) 上記2の改正（上記2(1)に係る部分に限ります。）は、個人が平成29年1月1日以後に都市計画決定がされた都市計画に定められた被災市街地復興推進地域内にある土地等の同日以後に行う譲渡について適用されます（改正法附則51⑩）。

(2) 上記2の改正（上記2(2)に係る部分に限ります。）は、個人が平成29年1月1日以後に都市計画決定がされた都市計画に定められた被災市街地復興推進地域において被災市街地復興土地区画整理事業が施行される場合における保留地の対価の額に対応する部分の同日以後に行う譲渡について適用されます（改正法附則51⑪）。



## 七 農地保有の合理化等のために農地等を譲渡した場合の 800万円特別控除の改正

### 1 改正前の制度の概要

- (1) 個人の有する土地等が「農地保有の合理化等のために譲渡した場合」に該当することとなった場合には、譲渡所得の金額の計算上800万円の特別控除の適用ができることとされています（措法34の3①）。
- (2) この特別控除の適用対象とされる「農地保有の合理化等のために譲渡した場合」とは、次の場合をいいます（旧措法34の3②）。
  - ① 農業振興地域の整備に関する法律に規定する勧告に係る協議、調停、あっせんに基づき土地等を譲渡した場合
  - ② 農地保有の合理化に資するため、農地中間管理機構若しくは農地利用集積団滑化団体又は独立行政法人農業者年金基金に農業振興地域の整備に関する法律に規定する農用区域内にある農地等を譲渡した場合
  - ③ 農業経営基盤強化促進法の規定による公告があった農用地利用集積計画の定めるところにより農用区域内の農地等を譲渡した場合
  - ④ 特定農山村地域における農林業等の活性化のための基盤整備の促進に関する法律の規定による公告があった所有権移転等促進計画の定めるところにより土地等を譲渡した場合
  - ⑤ 農村地域工業等導入促進法（以下「農工法」といいます。）の規定による工業等導入地区内の土地等を工場用地等のために譲渡した場合
  - ⑥ 土地改良法の土地改良事業による換地処分により清算金を取得した場合
  - ⑦ 林業経営の規模の拡大等に資するため、森林組合法の森林組合等に委託して一定の山林に係る土地を譲渡した場合
  - ⑧ 林業経営基盤の強化等の促進のための資金の融通等に関する暫定措置法の規定による都

道府県知事のあっせんにより、同法の林業経営改善計画の認定を受けた者に一定の山林に係る土地の譲渡をした場合

- ⑨ 農業振興地域の整備に関する法律の規定による交換分合で、同意又は申出により取得すべき土地を定めずに清算金を取得する場合
  - ⑩ 集落地域整備法に規定する交換分合により土地等を取得しなかったことに伴い清算金を取得する場合
- (3) 本特例の適用を受ける場合には、確定申告書に本特例の適用を受けようとする旨の記載をし、上記(2)の場合の土地等に該当する旨等を証する書類を添付しなければならないこととされています（措法34の3③、旧措規18④）。

### 2 改正の内容

#### (1) 農村地域工業等導入促進法の一部を改正する法律の概要

昭和46年に農業構造改善と工業等の導入を一体的に推進することを目的とする農工法が制定されましたが、農村地域において就業機会を創出するために雇用吸収力の高い産業であった工業等（工業、道路貨物運送業、倉庫業、こん包業及び卸売業の5業種）がその対象業種とされてきました。

しかし、近年は、海外移転等を背景として全産業に占める製造業の割合が低下し、それに伴い農工法に基づく新規の計画策定数が低調になっているところであり、平成28年3月に農村における就業機会の拡大に関する検討会において、今後は、「これまで農村の地域外に流出していた経済的な価値を域内で循環させる地域内経済循環型産業を進めることが重要」であり、その導入する産業については、「今後の発展性が高い産業や農村地域での導入ニーズが高まっている産業等の導入が必要」とされました。

このような状況及び最近における農業・農村をめぐる社会経済情勢の変化に鑑み、農村地域へより多くの産業の導入を促進する観点から、導入を促進する産業の対象業種をサービス業等にも拡大する等の措置を講ずることを内容とする「農村地域工業等導入促進法の一部を改正する法律案」が第193回国会に提出され、平成29年5月26日に成立し、同年6月2日に公布されています（公布の日から起算して2月を超えない範囲内において政令で定める日から施行されます。）。

なお、具体的な対象業種については、国が基本的な方針を定めた上で、都道府県がその区域において導入され得る業種を含む基本計画を策定し、その基本計画を踏まえて市町村が具体的な導入業種を記載した実施計画を策定することとなります（農工法3～5）。

## (2) 上記(1)の改正に伴う本特例の改正の内容

上記(1)の改正による農工法の対象業種の拡大等の後も引き続き、実施計画における産業導入地区（改正前：工業等導入地区）内の一定の土地等を一定の施設用地（改正前：工場用地等）に供するために譲渡した場合を上記1(2)⑤の場合として本特例の対象とすることとされ、そのために必要な用語の改正等の所要の整備が行われました（措法34の3②四）。

## 3 適用関係

上記2(2)の改正は、個人が農村地域工業等導入促進法の一部を改正する法律（平成29年法律第48号）の施行の日以後に行う土地等の譲渡について適用し、個人が同日前に行った土地等の譲渡については、従前どおりとされています（改正法附則51⑫）。

# 八 特定の居住用財産の買換えの場合の長期譲渡所得の課税の特例の改正

## 1 改正前の制度の概要

- (1) 個人が、平成5年4月1日から平成29年12月31日までの間に、その年の1月1日において所有期間が10年を超える家屋又は土地等のうち次に掲げるもの（以下「譲渡資産」といいます。）の譲渡（譲渡所得の基因となる不動産等の貸付けを含み、その譲渡資産の譲渡に係る対価の額が1億円を超えるもの、その個人の配偶者その他特別の関係がある者に対するもの、他の譲渡所得に係る特別控除等の特例の適用を受けるもの及び贈与、交換又は出資によるもの等を除きます。）をして、譲渡の日の属する年（以下「譲渡年」といいます。）の前年1月1日から譲渡年の12月31日までの間にその個人の居住の用に供する家屋又はその家屋の敷地の用に供する土地等で一定のもの（以下「買換資産」といいます。）の取得をし、かつ、その取得をした日

（以下「取得日」といいます。）から譲渡年の翌年12月31日までの間にその買換資産をその個人の居住の用に供した場合又は供する見込みである場合には、その個人が譲渡年又はその前年若しくは前々年における資産の譲渡につき、居住用財産を譲渡した場合の長期譲渡所得に係る軽減税率（措法31の3）、3,000万円特別控除（措法35）、居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の損益通算及び繰越控除（措法41の5。後述十一をご参照ください。）又は特定居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除（措法41の5の2）の適用を受けている場合を除き、一定の要件の下で、その譲渡資産の譲渡所得に対して取得価額の引継ぎによる課税の繰延べができることとされています（措法36の2①）。

- ① 個人が居住の用に供している家屋（その個人のその家屋の存する場所での居住期間が10年以上であるものに限り）で国内にあ

るもの（その家屋のうちその居住の用以外の用に供している部分があるときは、その居住の用に供している部分に限られ、その者がその居住の用に供している家屋を2以上有する場合には、これらの家屋のうち、その者が主としてその居住の用に供していると認められる一の家屋に限ります。）

② 上記①の家屋でその個人の居住の用に供されなくなったもの（居住の用に供されなくなった日から3年を経過する日の属する年の12月31日までに譲渡されるものに限り。）

③ 上記①②の家屋及びその家屋の敷地の用に供されている土地等

④ 個人の上記①の家屋が災害により滅失した場合において、その個人がその家屋を引き続き所有していたならば、その年1月1日における所有期間が10年を超えるその家屋の敷地の用に供されていた土地等（その災害があった日から3年を経過する日の属する年の12月31日までに譲渡されるものに限り。）

(2) また、平成5年4月1日から平成29年12月31日までの間において譲渡資産の譲渡をした個人が、譲渡年の翌年12月31日（以下「取得期限」といいます。）までに買換資産を取得する見込みであり、かつ、その取得日の属する年の翌年12月31日までにその買換資産をその個人の居住の用に供する見込みである場合についても、一定の要件の下で、この特例の適用を受けることができます（旧措法36の2②）。

(3) なお、譲渡資産の譲渡をした個人が、その譲渡年又はその前年若しくは前々年に、譲渡資産と一体としてその個人の居住の用に供されていた家屋又は土地等の譲渡（取用交換等による譲渡を除きます。以下「前3年以内の譲渡」といいます。）をしている場合において、前3年以内の譲渡に係る対価の額と譲渡資産の譲渡に係る対価の額との合計額が1億円を超える場合には、本特例は適用できないこととされています（措法36の2③）。

(4) また、譲渡資産の譲渡をした個人が、その譲

渡年の翌年又は翌々年に、譲渡資産と一体としてその個人の居住の用に供されていた家屋又は土地等の譲渡（取用交換等による譲渡を除きます。）をした場合において、その家屋又は土地等の譲渡に係る対価の額と譲渡資産の譲渡に係る対価の額（前3年以内の譲渡がある場合には、上記(3)の合計額）との合計額が1億円を超える場合にも、本特例は適用できないこととされています（措法36の2④）。

(5) 上記(2)の取得期限については、震災税特法において、東日本大震災に基因するやむを得ない事情により、買換資産を取得期限までに取得をすることが困難となった場合（その取得期限が平成23年12月31日である場合に限り。）において、その取得期限後2年以内の一定の日までに買換資産の取得をする見込みであり、かつ、納税地の税務署長の承認を受けたときは、その取得期限を平成25年12月31日とすることができる措置が講じられています（震災税特法12の2②、震災税特令14の2③④）。

## 2 改正の内容

前述三2(1)のとおり、災害関連規定を常設化することとされ、上記1(5)の措置が常設化されました。

具体的には、特定非常災害に基因するやむを得ない事情により、取得期限までに買換資産の取得をすることが困難となった場合において、その取得期限後2年以内に買換資産の取得をする見込みであり、かつ、納税地の税務署長の承認を受けたときは、「取得期限」を「取得期限の属する年の翌々年12月31日」とすることができることとされました（措法36の2②）。

### (1) 承認手続

取得期限の延長について税務署長の承認を受けようとする個人は、取得期限の属する年の翌年3月15日までに、譲渡資産について承認を受けようとする旨、特定非常災害に基因するやむを得ない事情により買換資産の取得をすること

が困難であると認められる事情の詳細、買換資産の取得予定年月日及びその取得価額の見積額その他の明細を記載した申請書に、その特定非常災害に基因するやむを得ない事情により買換資産の取得をすることが困難であると認められる事情を証する書類を添付して、税務署長に提出しなければならないこととされています。ただし、税務署長においてやむを得ない事情があると認める場合には、その書類を添付することを要しないこととされています(措規18の4③)。

## (2) 延長後の取得期限

延長後の取得期限は、取得期限の属する年の翌々年12月31日とされています(措法36の2②)。

## 3 適用関係

上記2の改正は、上記1(2)の取得期限が平成29年4月1日以後である買換資産について適用し、取得期限が同日前である買換資産については従前どおりとされています(改正法附則51⑬)。

# 九 特定の事業用資産の買換えの場合の譲渡所得の課税の特例等の改正

## 1 改正前の制度の概要

- (1) 個人が昭和45年1月1日から平成29年12月31日(譲渡する事業の用に供している特定の資産が下記(3)⑨の資産である場合には、同年3月31日)までの間に、事業の用に供している特定の資産(以下「譲渡資産」といいます。)の譲渡をし、その譲渡の日の属する年の12月31日までに一定の資産(以下「買換資産」といいます。)の取得をして、その取得の日から1年以内に事業の用に供した場合又は供する見込みである場合には、次に掲げる場合の区分に応じそれぞれ次に定める譲渡資産の譲渡があったものとして、土地・建物等に係る長期譲渡所得又は短期譲渡所得の課税(船舶の場合にあっては、所得税法第33条の規定に基づく譲渡所得課税)を行うこととされ、取得価額の引継ぎによる80%の課税の繰延べができることとされています(旧措法37①)。

- ① その譲渡資産の譲渡による収入金額が買換資産の取得価額以下である場合……その譲渡資産のうち収入金額の80%に相当する金額を超える金額に相当する部分
- ② その譲渡資産の譲渡による収入金額が買換資産の取得価額を超える場合……その譲渡資産のうちその買換資産の取得価額の80%に相

当する金額を超える金額に相当する部分

なお、個人が昭和45年1月1日から平成29年12月31日(譲渡資産が下記(3)⑨の資産である場合には、同年3月31日)までの間に、上記の課税の繰延べの対象となる譲渡資産と買換資産を交換した場合には、それぞれその交換の日において時価で譲渡をし、取得をしたものとみなして上記の買換えの場合と同じ方法により譲渡所得を計算することとされています(旧措法37の4)。

- (2) また、次に掲げる場合についても本特例を適用することができることとされています(旧措法37③④、旧措令25⑰～⑳)。

① 個人が昭和45年1月1日から平成29年12月31日(譲渡資産が下記(3)⑨の資産である場合には、同年3月31日)までの間に、譲渡資産の譲渡をし、その譲渡の日の属する年の前年中(工場等の敷地の用に供するための宅地の造成並びにその工場等の建設及び移転に要する期間が通常1年を超えると認められる事情その他これに準ずる事情がある場合には、譲渡の日の属する年の前年以前2年の期間内)に買換資産の取得をし、かつ、その取得の日から1年以内にその買換資産をその個人の事業の用に供した場合

- ② 昭和45年1月1日から平成29年12月31日

（譲渡資産が下記(3)⑨の資産である場合には、同年3月31日）までの間に、譲渡資産の譲渡をした個人が、その譲渡をした日の属する年の翌年中（工場等の敷地の用に供するための宅地の造成並びにその工場等の建設及び移転に要する期間が通常1年を超えると認められる事情その他これに準ずる事情があるため、翌年中に買換資産の取得をすることが困難である場合において、税務署長の承認を受けたときは、買換資産の取得をすることができるものとして譲渡の日の属する年の翌年12月31日後2年以内においてその税務署長が認定した日までの期間内。以下この期間を「取得指定期間」といいます。）に買換資産の取得をする見込みであり、かつ、その取得の日から1年以内にその取得をした資産を個人の事業の用に供する見込みである場合

(3) 本特例の対象となる買換えの態様として、次のものが定められています（旧措法37①表）。

- ① 所有期間が10年を超える建物等の既成市街地等の内から外への買換え
- ② 市街化区域又は既成市街地等の内から外への農業用資産の買換え
- ③ 航空機騒音障害区域の内から外への買換え
- ④ 過疎地域の外から過疎域の内への買換え
- ⑤ 都市機能誘導区域の外から内への買換え
- ⑥ 既成市街地等及びこれに類する一定の区域（人口集中地区）内における土地の計画的かつ効率的な利用に資する施策の実施に伴う土地等の買換え
- ⑦ 認定農業者又は認定就農者が農用地利用集積計画の定めるところにより行う農用地区域内にある土地等の買換え
- ⑧ 危険密集市街地内における防災街区整備事業に関する都市計画の実施に伴う土地等の買換え
- ⑨ 国内にある土地等、建物又は構築物で、所有期間が10年を超えるものから国内にある土地等（特定施設の敷地の用に供されるもの又は駐車場の用に供されるもので、その面積が

300㎡以上のものに限ります。）、建物又は構築物への買換え

- ⑩ 日本船舶（その進水の日からその譲渡の日までの期間が一定の期間内のものに限ります。）から一定の日本船舶への買換え
- (4) 本特例の適用を受けて確定申告をしている場合において、取得指定期間内に買換資産の取得をしなかったとき、買換資産の取得の日以後1年以内に事業の用に供しないとき又は供しなくなったとき、買換資産の見積りによる取得価額が実際の取得価額に比して過大であったときなどにおいては、結果的に納付税額が過少になるので、その事情に該当することとなった日から4月以内に修正申告書を提出して不足する税額を納付することとされています。また、買換資産の見積りによる取得価額が実際の取得価額に比して過少であった場合などには、結果的に納付税額が過大になるので、そのような事実が生じたときは、買換資産の取得の日から4月以内に更正の請求をして過大となる税額について還付を受けることができることとされています（旧措法37の2①②）。
- (5) 本特例の適用を受けた譲渡に係る買換資産について、その取得の日以後の減価償却費の額を計算する場合又はその買換資産の譲渡、相続、遺贈若しくは贈与による譲渡所得の金額を計算する場合における買換資産の取得価額は次の金額とされています（取得価額の引継ぎ）（旧措法37の3）。
- ① その譲渡資産の譲渡による収入金額が買換資産の取得価額に等しい場合……譲渡資産の取得価額並びに設備費及び改良費の額（以下「取得価額等」といいます。）のうち譲渡資産の譲渡による収入金額の20%に相当する金額に対応する部分以外の部分の金額として一定の方法により計算した金額と譲渡資産の譲渡による収入金額の20%に相当する金額との合計額に相当する金額
  - ② その譲渡資産の譲渡による収入金額が買換資産の取得価額に満たない場合……譲渡資産

の取得価額等のうち譲渡資産の譲渡による収入金額の20%に相当する金額に対応する部分以外の部分の額として一定の方法により計算した金額と譲渡資産の譲渡による収入金額の20%に相当する金額との合計額にその譲渡資産の譲渡による収入金額が買換資産の取得価額に満たない額を加算した金額に相当する金額

- ③ その譲渡資産の譲渡による収入金額が買換資産の取得価額を超える場合……譲渡資産の取得価額等のうち譲渡資産の譲渡による収入金額が買換資産の取得価額を超える額及びその買換資産の取得価額の20%に相当する金額に対応する部分以外の部分の額として一定の方法により計算した金額とその買換資産の取得価額の20%に相当する金額との合計額
- (6) 上記(2)②の取得指定期間については、震災税法において、東日本大震災に基因するやむを得ない事情により、買換資産を取得指定期間（その末日が平成23年3月11日から同年12月31日までの間にあるものに限ります。）内に取得をすることが困難となった場合において、その取得指定期間の初日からその取得指定期間の末日後2年以内の一定の日までの期間内に買換資産の取得をする見込みであり、かつ、納税地の税務署長の承認を受けたときは、取得指定期間の末日後2年以内の日であって税務署長が承認の際に認定した日まで延長することができる措置が講じられています（震災税法12の2②、震災税特令14の2③）。

## 2 改正の内容

- (1) 上記1(3)①の既成市街地等の内から外への買換えに係る措置について、
- ① 譲渡資産から事務所として使用されている建物（その附属設備を含みます。）及びその敷地の用に供されている土地等を除外
- ② 買換資産から立地適正化計画を作成した市町村のその立地適正化計画に記載された都市機能誘導区域以外の地域内にある誘導施設に

該当するものに係る土地等、建物（その附属設備を含みます。）及び構築物を除外することとされました（措法37①表一、措令25⑦）。

- (2) 上記1(3)②の市街化区域又は既成市街地等の内から外への農業用資産の買換え及び上記1(3)⑦の認定農業者又は認定就農者が農用地利用集積計画の定めるところにより行う農用地区域内にある土地等の買換えが、本特例の対象となる買換えから除外されました（旧措法37①表二・七）。
- (3) 上記1(3)⑩の日本船舶から一定の日本船舶への買換えに係る措置について、次の改正が行われました。
- ① 譲渡資産及び買換資産から漁業の用に供される船舶を除外（措法37①表八）
- ② 譲渡資産となる船舶のうち建設業又はひき船業用のものについて、進水の日から譲渡の日までの期間の上限を40年（改正前：45年）に引下げ（措令25⑭）
- ③ 買換資産となる沿海運輸業の用に供される船舶（総トン数が2,000トン以上の船舶に限ります。）に係る環境への負荷の低減に係る要件について、バルバスバウ又はバルプレス船首船型を有していることとする要件が追加されるとともに、推進関係機器、推進効率改良装置又は推進効率改良型船型を有していることとする要件における推進効率改良型船型からバルバスバウが除外されました（平29.3国土交通告303）。
- (4) 前述三2(1)のとおり、災害関連規定を常設化することとされ、上記1(6)の措置が常設化されました。

具体的には、特定非常災害に基因するやむを得ない事情により、取得指定期間内に買換資産の取得をすることが困難となった場合において、その取得指定期間の初日からその取得指定期間の末日後2年以内の一定の日までの期間内に買換資産の取得をする見込みであり、かつ、納税地の税務署長の承認を受けたときは、「取得指

定期間」を「取得指定期間の末日後2年以内の日であって税務署長が承認の際に認定した日」まで延長することができることとされました（措法37⑧）。

#### ① 承認手続

取得指定期間の延長について税務署長の承認を受けようとする個人は、取得指定期間の末日の属する年の翌年3月15日（同日がその者の義務的修正申告書の提出期限後である場合には、その提出期限）までに、申請者の氏名及び住所、特定非常災害に基因するやむを得ない事情の詳細、買換資産の取得予定年月日及びその認定を受けようとする年月日、その他参考となるべき事項を記載した申請書に、その特定非常災害に基因するやむを得ない事情により買換資産の取得をすることが困難であると認められる事情を証する書類を添付して、税務署長に提出しなければならないこととされています。ただし、税務署長においてやむを得ない事情があると認める場合には、その書類を添付することを要しないこととされています（措規18の5⑦）。

#### ② 延長後の取得期限

延長後の取得期限は、取得指定期間の末日の翌日から起算して2年以内の日で買換資産の取得をすることができるものとして税務署長が認定した日とされています（措令25②③）。この場合の税務署長が認定した日は、税務署長が承認の際に認定した日とされています（措規18の5⑧）。

(注) 上記1(6)の震災税特法の措置と同様、この取得指定期間の延長の特例の適用を受けた後に、上記1(2)②の買換資産の取得をすることが困難である場合に該当するものとして取得指定期間の延長をすることはできません。

(5) 本特例の適用期限が、平成32年12月31日（譲渡資産が上記1(3)⑨の資産である場合には、同年3月31日）まで3年延長されました（措法37①③④、37の4）。

### 3 適用関係

(1) 上記2(1)の改正は、個人が平成29年4月1日以後に譲渡資産（上記1(3)①の資産に限ります。以下(1)において同じです。）の譲渡をし、かつ、同日以後に買換資産の取得をする場合における譲渡資産の譲渡について適用し、同日前に譲渡資産の譲渡をした場合及び同日以後に譲渡資産の譲渡をし、かつ、同日前に買換資産の取得をした場合におけるこれらの譲渡については従前どおりとされています（改正法附則51⑭）。

(2) 上記2(2)の改正は、個人が平成29年4月1日以前に行った譲渡資産（上記1(3)②又は⑦の資産に限ります。以下(2)において同じです。）の譲渡については、従前どおりとされています（改正法附則51⑮）。

また、次の譲渡資産については、従前どおり適用できることとされています（改正法附則51⑯、改正措令附則8③～⑥、改正措規附則4①前段）。

① 個人が平成29年4月1日から同年12月31日までの間に譲渡をする譲渡資産

② 特定個人（平成28年12月1日から平成29年12月31日までの間に農業経営基盤強化促進法第15条第1項の規定により同項に規定する同意市町村の農業委員会に対して同法第4条第4項第1号に規定する利用権の設定等（②において「利用権の設定等」といいます。）を受けたい旨の申出又は利用権の設定等についてのあっせんを受けたい旨の申出をした個人をいいます。）が平成30年1月1日から平成31年12月31日までの間に譲渡をする譲渡資産  
なお、特定個人がこの経過措置の適用を受ける場合には、従来の添付書類に加え、申出証明書類（農業委員会のその個人が平成28年12月1日から平成29年12月31日までの間に利用権の設定等を受けたい旨の申出又は利用権の設定等についてのあっせんを受けたい旨の申出をしたものである旨を証する書類をいいます。）を確定申告書に添付しなければならないこととされて

います（改正措規附則4①後段）。

- (3) 上記2(3)①の改正は、個人が平成29年4月1日以後に譲渡資産（上記1(3)⑩の資産に限りま
- す。）の譲渡をし、かつ、同日以後に買換資産の取得をする場合における譲渡資産の譲渡について適用し、個人が同日前に譲渡資産の譲渡をした場合及び同日以後に譲渡資産の譲渡をし、かつ、同日前に買換資産の取得をした場合におけるこれらの譲渡については、下記に該当する場合を除き、従前どおりとされています（改正法附則51⑭）。

また、次の譲渡資産については、従前どおり適用できるとされています（改正法附則51⑱、改正措令附則8⑦⑧、改正措規附則4②前段）。

- ① 個人が平成29年4月1日から同年12月31日までの間に譲渡をする譲渡資産（上記1(3)⑩の資産のうち漁業の用に供されるものに限ります。下記②において同じです。）
- ② 特定個人（その有する譲渡資産につき平成29年12月31日以前に漁船法第27条の規定により農林水産大臣に対して試験の依頼をした個人をいいます。）が平成30年1月1日から平成32年9月30日までの間に譲渡をする譲渡資産
- なお、特定個人がこの経過措置の適用を受け

る場合には、従来の添付書類に加え、その譲渡資産につきその個人が平成29年12月31日までに漁船法第27条の規定により農林水産大臣に対して試験の依頼をした旨を明らかにする書類を確定申告書に添付しなければならないこととされています（改正措規附則4②後段）。

- (4) 上記2(3)②の改正は、個人が平成29年4月1日以後に上記1(3)⑩の資産の譲渡をし、かつ、同日以後に上記1(3)⑩の資産の取得をする場合における譲渡について適用し、個人が同日前に上記1(3)⑩の資産の譲渡をした場合及び同日以後に上記1(3)⑩の資産の譲渡をし、かつ、同日前に上記1(3)⑩の資産の取得をした場合におけるこれらの譲渡については、従前どおりとされています（改正措令附則8②）。
- (5) 上記2(3)③の改正は、平成29年4月1日から適用されています（平29.3国土交通告303前文）。
- (6) 上記2(4)の改正は、上記1(2)②の取得指定期間の末日が平成29年4月1日以後である譲渡資産に係る買換資産について適用されます（改正法附則51⑲）。

また、上記(2)又は(3)の従前どおり適用できるとされる措置の適用を受けている場合において、特定非常災害が発生したときは、上記2(4)の改正後の措置を適用することとされています（改正措令附則8⑨）。

## 十 既成市街地等内にある土地等の中高層耐火建築物等の建設のための買換え及び交換の場合の譲渡所得の課税の特例の改正

### 1 改正前の制度の概要

- (1) 個人が、次の買換え等をした場合において、その譲渡資産の譲渡の日の属する年の12月31日までに、次の買換資産の取得をし、かつ、取得日から1年以内に事業の用若しくは居住の用に供したとき又は供する見込みであるときは、①その譲渡資産の収入金額が買換資産の取得価額以下である場合には、その譲渡資産の譲渡がなかったものとし、②その譲渡資産の収入金額が

買換資産の取得価額を超える場合には、その超える部分に相当する部分の譲渡資産のみの譲渡があったものとして、いわゆる取得価額の引継ぎによる課税の繰延べができることとされています（旧措法37の5①）。

- ① 特定民間再開発事業が施行される土地の区域内にある土地等又は建物等からその特定民間再開発事業の施行により建築された中高層耐火建築物又はその特定民間再開発事業の施行される地区内で行われる他の民間再開発事



業等の施行により建築された中高層耐火建築物等への買換え等

- ② 既成市街地等又はこれに準ずる地域若しくは中心市街地共同住宅事業の区域内で行われる地上階数3以上の中高層の耐火共同住宅の建築をする事業の施行される土地の区域内にある土地等又は建物等からその事業の施行により建築された耐火共同住宅等への買換え等
- (2) 上記(1)の特例は、譲渡資産の譲渡の日の属する年の翌年中に買換資産の取得をする見込みであり、かつ、その取得の日から1年以内に事業の用又は居住の用に供する見込みである場合には、取得価額の見積額により適用を受けることができることとされています(旧措法37の5②)。
- (3) また、買換資産である中高層耐火建築物若しくは中高層の耐火建築物又は中高層耐火共同住宅の建築に要する期間が通常1年を超えると認められる事情その他これに準ずる事情があるため、譲渡資産の譲渡の日の属する年の翌年中に買換資産の取得をすることが困難である場合には、納税地の税務署長の承認を受けて、譲渡した年の翌年の12月31日後2年以内において税務署長が買換資産を取得できるものとして認定した日まで買換資産の取得期限を延長することができることとされていました(旧措法37の5②、旧措令25の4⑦⑧)。
- (4) 上記(2)及び(3)の買換資産の取得期限(以下「取得指定期間」といいます。)については、震災税法において、東日本大震災に基因するやむを得ない事情により、買換資産を取得指定期間(その末日が平成23年3月11日から同年12月31日までの間にあるものに限ります。)内に取得をすることが困難となった場合において、その取得指定期間の初日からその取得指定期間の末日後2年以内の一定の日までの期間内に買換資産の取得をする見込みであり、かつ、納税地の税務署長の承認を受けたときは、取得指定期間の末日後2年以内の日であって税務署長が承認の際に認定した日まで延長することができる措置が講じられています(震災税法12の2②、

震災税特令14の2③)。

## 2 改正の内容

前述三2(1)のとおり、災害関連規定を常設化することとされ、上記1(4)の措置が常設化されました。

具体的には、特定非常災害に基因するやむを得ない事情により、取得指定期間内に買換資産の取得をすることが困難となった場合において、その取得指定期間の初日からその取得指定期間の末日後2年以内の一定の日までの期間内に買換資産の取得をする見込みであり、かつ、納税地の税務署長の承認を受けたときは、「取得指定期間」を「取得指定期間の末日後2年以内の日であって税務署長が承認の際に認定した日」まで延長することができることとされました(措法37の5②)。

### (1) 承認手続

取得指定期間の延長について税務署長の承認を受けようとする個人は、取得指定期間の末日の属する年の翌年3月15日(同日がその者の義務的修正申告書の提出期限後である場合には、その提出期限)までに、譲渡資産について承認を受けようとする旨、特定非常災害に基因するやむを得ない事情により買換資産の取得をすることが困難であると認められる事情の詳細、買換資産の取得予定年月日及びその取得価額の見積額、その認定を受けようとする年月日、買換資産が租税特別措置法第37条の5第1項の表の各号の下欄のいずれに該当するかの別(買換資産が中高層耐火建築物又は中高層の耐火建築物のいずれかである場合には、そのいずれに該当するかの別)その他の明細を記載した申請書に、その特定非常災害に基因するやむを得ない事情により買換資産の取得をすることが困難であると認められる事情を証する書類を添付して、税務署長に提出しなければならないこととされています。ただし、税務署長においてやむを得ない事情があると認める場合には、その書類を添付することを要しないこととされています(措

規18の6③)。

## (2) 延長後の取得期限

延長後の取得期限は、取得指定期間の末日の翌日から起算して2年以内の日で買換資産の取得をすることができるものとして税務署長が認定した日とされています（措令25の4⑩）。この場合の税務署長が認定した日は、税務署長が承認の際に認定した日とされています（措規18の6④）。

(注) 上記1(4)の震災税特法の措置と同様、この取得指定期間の延長の特例の適用を受けた後に、上記1(3)の買換資産の取得をすることが困難である場合に該当するものとして取得指定期間の延長をすることはできません。

## 3 適用関係

上記2の改正は、上記1(4)の取得指定期間の末日が平成29年4月1日以後である譲渡資産に係る買換資産について適用されます(改正法附則51⑱)。

# 十一 居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の損益通算及び繰越控除の改正

## 1 改正前の制度の概要

- (1) 個人の平成16年分以後の各年分の譲渡所得の金額の計算上生じた居住用財産の譲渡損失の金額については、租税特別措置法の長期譲渡所得の課税の特例（措法31）で定める「所得税法その他所得税に関する法令の規定の適用については、その損失の金額は生じなかったものとみなす」という規定にかかわらず、所得税法本法で定める損益通算（所法69）の規定その他の所得税に関する法令の規定を適用することとされています（措法41の5①）。ただし、その個人がその年の前年以前3年内の年において生じたその居住用財産の譲渡損失の金額以外の居住用財産の譲渡損失の金額につき、本特例の適用を受けているときは適用できないこととされています（措法41の5①ただし書）。
- (2) 上記(1)の「居住用財産の譲渡損失の金額」とは、個人が、平成10年1月1日から平成29年12月31日までの期間内に、その有する家屋又は土地等で、その年の1月1日において所有期間が5年を超えるもののうち、次に掲げるもの（以下「譲渡資産」といいます。）の譲渡（譲渡所得の基因となる不動産等の貸付けを含み、その個人の配偶者その他特別の関係がある者に対するものその他一定の譲渡を除きます。以下「特

定譲渡」といいます。）をした場合（その年の前年若しくは前々年における資産の譲渡につき、居住用財産を譲渡した場合の長期譲渡所得の軽減税率（措法31の3）、3,000万円特別控除（措法35）若しくは特定の居住用財産の買換え及び交換の場合の長期譲渡所得の課税の特例（措法36の2、36の5）の適用を受けている場合又はその年若しくはその年の前年以前3年内における資産の譲渡につき特定居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除の適用を受け、若しくは受けている場合を除きます。）において、その特定譲渡の日の属する年の前年1月1日からその特定譲渡をした日の属する年の翌年12月31日（以下「取得期限」といいます。）までの間に、その個人の居住の用に供する家屋で一定のもの又はその家屋の敷地の用に供する土地等で国内にあるもの（以下「買換資産」といいます。）の取得（建設も含まれますが、贈与その他一定のものを除きます。）をして、その取得をした日の属する年の12月31日においてその買換資産に係る住宅借入金等の金額を有し、かつ、その取得をした日の属する年の翌年12月31日までにその個人の居住の用に供したとき又は供する見込みであるときにおけるその譲渡資産の特定譲渡（その年において特定譲渡が2以上ある場合には、その個人が選定した一の特定譲渡に

限ります。)による譲渡所得の金額の計算上生じた損失の金額のうち、その特定譲渡をした日の属する年分の長期譲渡所得の金額及び短期譲渡所得の金額の計算上控除してもなお控除しきれない部分の金額として一定の方法により計算した金額をいいます(旧措法41の5⑦一)。

- ① 個人が居住の用に供している家屋で国内にあるもの(その家屋のうちその居住の用以外の用に供している部分があるときは、その居住の用に供している部分に限られ、その者がその居住の用に供している家屋を2以上有する場合には、これらの家屋のうち、その者が主としてその居住の用に供していると認められる一の家屋に限ります。)
  - ② 上記①の家屋で個人の居住の用に供されなくなったもの(居住の用に供されなくなった日から3年を経過する日の属する年の12月31日までに譲渡されるものに限ります。)
  - ③ 上記①②の家屋及びその家屋の敷地の用に供されている土地等
  - ④ 個人の上記①の家屋が災害により滅失した場合において、その個人がその家屋を引き続き所有していたならば、その年1月1日における所有期間が5年を超えるその家屋の敷地の用に供されていた土地等(その災害があった日から3年を経過する日の属する年の12月31日までに譲渡されるものに限ります。)
- (3) また、確定申告書を提出する個人が、その年の前年以前3年内の年において生じた純損失の金額(損益通算をしてもなお控除しきれない部分の損失の金額をいいます。)のうち、その居住用財産の譲渡損失の金額に係るもの(その居住用財産の譲渡損失の金額に係る譲渡資産のうち土地等の面積が500㎡を超えるものが含まれている場合には、その土地等のうち500㎡を超える部分に相当する金額は除きます。)として一定の方法により計算した金額(この特例により前年以前の年において控除されたものを除きます。以下「通算後譲渡損失の金額」といいます。)を有する場合においても、その個人が

その年の12月31日においてその通算後譲渡損失の金額に係る買換資産につき住宅借入金等の金額を有するときは、租税特別措置法の長期譲渡所得の課税の特例(措法31)で定める「所得税法その他所得税に関する法令の規定の適用については、当該損失の金額は生じなかったものとみなす」という規定にかかわらず、その通算後譲渡損失の金額について、一定の要件の下で、その年分(合計所得金額が3,000万円以下である年分に限ります。)の長期譲渡所得の金額、短期譲渡所得の金額、総所得金額、退職所得金額又は山林所得金額の計算上一定の方法により繰越控除の特例が適用されます(措法41の5④⑦三)。

- (4) なお、居住者が、この特例の適用を受けた場合においてもその適用に係る買換資産の取得については、住宅ローン税額控除(措法41。後述十二1(1)をご参照ください。)との併用ができることとされています。
- (5) 上記(2)の取得期限については、震災税特法において、東日本大震災に基因するやむを得ない事情により、買換資産を取得期限までに取得をすることが困難となった場合(その取得期限が平成23年12月31日である場合に限ります。)において、その取得期限後2年以内の一定の日までに買換資産の取得をする見込みであり、かつ、納税地の税務署長の承認を受けたときは、その取得期限を平成25年12月31日とすることができる措置が講じられています(震災税特法12の2②、震災税特令14の2③)。

## 2 改正の内容

前述三2(1)のとおり、災害関連規定を常設化することとされ、上記1(5)の措置が常設化されました。

具体的には、特定非常災害に基因するやむを得ない事情により、取得期限までに買換資産の取得をすることが困難となった場合において、その取得期限後2年以内に買換資産の取得をする見込みであり、かつ、納税地の税務署長の承認を受けた

ときは、「取得期限」を「取得期限の属する年の翌々年12月31日」とすることができることとされました（措法41の5⑦一）。

#### (1) 承認手続

取得期限の延長について税務署長の承認を受けようとする個人は、取得期限の属する年の翌年3月15日までに、特定譲渡をした譲渡資産について承認を受けようとする旨、特定非常災害に基因するやむを得ない事情により買換資産の取得をすることが困難であると認められる事情の詳細、買換資産の取得予定年月日及びその取得価額の見積額その他の明細を記載した申請書に、その特定非常災害に基因するやむを得ない事情により買換資産の取得をすることが困難であると認められる事情を証する書類を添付して、税務署長に提出しなければならないこととされています。ただし、税務署長においてやむを得ない事情があると認める場合には、その書類を

添付することを要しないこととされています（措規18の25④）。

#### (2) 延長後の取得期限

延長後の取得期限は、取得期限の属する年の翌々年12月31日とされています（措法41の5⑦一）。

(注) 上記1(5)の震災税特法の措置と同様、譲渡年の翌年分以後に上記1(3)の繰越控除の特例の適用を受ける場合には、その年分の確定申告書の提出要件など所定の要件を満たす必要があります。

### 3 適用関係

上記2の改正は、上記1(2)の取得期限が平成29年4月1日以後である買換資産について適用し、取得期限が同日前である買換資産については従前どおりとされています（改正法附則57）。

## 十二 住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除等の改正

### 1 改正前の制度の概要

#### (1) 住宅ローン税額控除

##### ① 一般の住宅ローン税額控除

個人が、一定の要件を満たす居住用家屋の新築、新築住宅若しくは既存住宅の取得又はその者の居住の用に供する家屋の増改築等（以下これらを合わせて「住宅の取得等」といいます。）をして、これらの家屋を平成11年1月1日から平成31年6月30日までの間に自己の居住の用に供した場合（住宅の取得等の日から6月以内に自己の居住の用に供した場合に限ります。）において、その者がその住宅の取得等のための借入金等（以下「住宅借入金等」といいます。）の金額を有するときは、その居住の用に供した日の属する年（以下「居住年」といいます。）以後一定の控除期間（その居住の用に供した日（以下「居

住日」といいます。）以後その年の12月31日（その者が死亡した日の属する年又はこれらの家屋が災害により居住の用に供することができなくなった日の属する年にあつては、これらの日）まで引き続きその居住の用に供している年に限ります。）にわたって、その者の住宅借入金等の年末残高（住宅借入金等の年末残高の限度額（借入限度額）を超える場合には、借入限度額）と居住年に応じた控除率との組み合わせにより計算した金額を、その者の各年の所得税額から控除することができることとされています（平成26年以降の居住年については、（表1）をご参照ください。）（旧措法41）。

本特例の適用対象とされる上記の「増改築等」とは、居住者が所有し、かつ、居住の用に供している家屋につき行う次のイからへまでに掲げる工事であることにつき確認済証の

写し、検査済証の写し又は国土交通大臣が財務大臣と協議して定める証明書（増改築等工事証明書）によって証明がされたものであって、次のトからリまでに掲げる要件を満たすものとされています（旧措法41⑬、措令26⑤）。なお、増改築等工事証明書は、住宅の品質確保の促進等に関する法律に規定する登録住宅性能評価機関、建築基準法に規定する指定確認検査機関、建築士法に基づく建築士事務所<sup>かし</sup>に所属する建築士又は特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律の規定による指定を受けた住宅瑕疵担保責任法人が発行することとされています（旧昭63.5建設告1274）。

[対象工事の範囲]

イ 増築、改築、建築基準法上の大規模の修繕又は大規模の模様替に係る工事

ロ マンション等の区分所有された建物のその独立部分について行う次に掲げるいずれかの修繕又は模様替に係る工事（上記イの工事に該当するものを除きます。）

(イ) その者の区分所有する部分の主要構造部である床の過半又は主要構造部である階段の過半について行う修繕又は模様替

(ロ) その者の区分所有する部分の間仕切り壁の室内に面する部分の過半について行う修繕又は模様替（その間仕切り壁の一部について位置の変更を伴うものに限ります。）

(ハ) その者の区分所有する部分の主要構造部である壁の室内に面する部分の過半について行う修繕又は模様替（その修繕又は模様替に係る壁の過半について遮音又は熱の損失の防止のための性能を向上させるものに限ります。）

ハ 家屋（マンション等の区分所有された建物にあっては、その者が区分所有する部分に限ります。）のうち居室、調理室、浴室、便所、洗面所、納戸、玄関、廊下のいずれか一室の床又は壁の全部について行う修繕

又は模様替（上記イ又はロの工事に該当するものを除きます。）

ニ 建築基準法施行令第3章及び第5章の4の規定に定められている地震に対する安全上必要な構造方法に関する技術的基準又は国土交通大臣が財務大臣と協議して定める地震に対する安全性に係る基準に適合させるための修繕又は模様替（上記イからハまでの工事に該当するものを除きます。）[いわゆる耐震改修工事]

ホ 国土交通大臣が財務大臣と協議して定める高齢者等が自立した日常生活を営むのに必要な構造及び設備の基準に適合させるための修繕又は模様替（上記イからニまでの工事に該当するものを除きます。）[いわゆるバリアフリー改修工事]

ヘ 国土交通大臣が財務大臣と協議して定めるエネルギーの使用の合理化に資する修繕又は模様替（上記イからホまでの工事に該当するものを除きます。）[いわゆる省エネ改修工事]

(注) 上記への国土交通大臣が財務大臣と協議して定めるエネルギーの使用の合理化に資する修繕又は模様替とは、具体的には、①居室の全ての窓の改修工事又は②床の断熱工事、③天井の断熱工事若しくは④壁の断熱工事（②から④までの工事にあっては、①の工事と併せて行うものに限ります。）で、改修部位の省エネ性能がいずれも平成25年省エネ基準以上となり、かつ、改修後の住宅全体の省エネ性能が改修前から一段階相当以上上がると認められることとなる改修工事をいいます（旧平20国土交通告513）。

[対象となる増改築等のその他の要件]

ト その工事に要した費用の額（その工事の費用に関し補助金等の交付を受ける場合には、その工事に要した費用の額からその補助金等の額を控除した金額）が100万円を超えること。

チ その工事に係る部分のうちその者の居住の用以外の用に供する部分がある場合には、その居住の用に供する部分に係る工事に要した費用の額が全体の工事に要した費

用の額の2分の1以上であること。

リ 増改築等を行った後の居住用家屋の床面積が50㎡以上であること。

(表1) 一般の住宅の住宅ローン税額控除の場合

居住年	控除期間	借入限度額	控除率	各年の控除限度額	最大控除可能額
平成26年1月～平成26年3月	10年間	2,000万円	1%	20万円	200万円
平成26年4月～平成31年6月（特定取得の場合）		4,000万円		40万円	400万円
特定取得以外の場合		2,000万円		20万円	200万円

(注1) 上記の「特定取得」とは、その住宅の取得等をした家屋の対価の額又は費用の額に含まれる消費税額等合計額の全額が、新消費税率により課されるべき消費税額等合計額である場合の住宅の取得等といい（措法41⑤）、「特定取得以外の場合」は、その住宅の取得等に係る消費税額等合計額のうち、新消費税率以外の消費税率により課された消費税額等合計額が含まれている場合が該当します。

(注2) 上記の「消費税額等合計額」とは消費税額及び地方消費税額の合計額に相当する額をいい、「新消費税率」とは社会保障の安定財源の確保等を図る税制の抜本的な改革を行うための消費税法の一部を改正する等の法律（平成24年法律第68号）による改正後の消費税率及び地方消費税率（8%又は10%）をいいます。

② 認定住宅の住宅ローン税額控除

個人が、認定住宅の新築又は認定住宅で建築後使用されたことのないものの取得（以下「認定住宅の新築等」といいます。）をして、その認定住宅を平成21年6月4日から平成31年6月30日までの間に自己の居住の用に供した場合（認定住宅の新築等の日から6月以内に自己の居住の用に供した場合に限ります。）において、その者がその認定住宅の新築等のための住宅借入金等の金額を有するときは、その居住年以後10年間の各年（居住日以後その年の12月31日（その者が死亡した日の属する年又は認定住宅が災害により居住の用に供することができなくなった日の属する年）あっては、これらの日）まで引き続きその居住の用に供している年に限ります。）について、上記①の一般の住宅ローン税額控除との選択

により、その者の認定住宅借入金等の年末残高（借入限度額を超える場合には、借入限度額）と居住年に応じた控除率との組み合わせにより計算した金額を住宅借入金等特別税額控除額とする認定住宅の住宅ローン税額控除の特例を適用することができることとされています（平成26年以降の居住年については、(表2)をご参照ください。）（旧措法41⑩）。

(注) 認定住宅とは、認定長期優良住宅（長期優良住宅の普及の促進に関する法律に規定する認定長期優良住宅に該当する家屋で一定のものをいいます。）及び認定低炭素住宅（都市の低炭素化の促進に関する法律に規定する低炭素建築物に該当する家屋で一定のもの又は低炭素建築物とみなされる特定建築物に該当する家屋で一定のものをいいます。）をいいます。

(表 2) 認定住宅の住宅ローン税額控除の場合

居住年	控除期間	借入限度額	控除率	各年の控除限度額	最大控除可能額
平成26年1月～平成26年3月	10年間	3,000万円	1%	30万円	300万円
平成26年4月～ 平成31年6月（特定取得の場合）		5,000万円		50万円	500万円
特定取得以外の場合		3,000万円		30万円	300万円

(注) 上記の「特定取得」及び「特定取得以外の場合」は上記①(表 1)と同じです。

(2) 特定の増改築等に係る住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除の控除額に係る特例（特定増改築等に係る住宅ローン税額控除の特例）

本制度の概要については、前述の「一 特定の増改築等に係る住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除の控除額に係る特例等の改正（耐久性向上改修工事等に係る特例）」の1(1)をご参照ください。

(3) 既存住宅の耐震改修をした場合の所得税額の特別控除

個人が、平成26年4月1日から平成31年6月30日までの間に、その者の居住の用に供する一定の家屋（昭和56年5月31日以前に建築されたものに限り、）の耐震改修（地震に対する

安全性の向上を目的とした増築、改築、修繕又は模様替をいいます。）として一定の証明がされたもの（以下「住宅耐震改修」といいます。）を行った場合には、住宅耐震改修に係る耐震工事の標準的費用額（補助金等の交付を受ける場合には、その補助金等の額を控除した後の金額とし、その金額が耐震改修工事限度額を超える場合には耐震改修工事限度額）の10%に相当する金額をその年分の所得税の額から控除することとされています（(表 3)をご参照ください。）(旧措法41の19の2①②)。

(注) 上記の「標準的費用額」の基礎となる工事内容に応じた標準額については、告示により定められています（措令26の28の4②④、平21.3国土交通告383）。

(表 3) 耐震改修工事の場合

工事完了年	耐震改修工事限度額	控除率	税額控除限度額
平成26年4月～ 平成31年6月 (特定改修の場合)	250万円	10%	25万円
特定改修以外の場合	200万円	10%	20万円

(注) 上記の「特定改修以外の場合」とは、その住宅耐震改修に要した費用の額に含まれる消費税額等合計額のうち新消費税率により課されるべき消費税額等合計額が含まれている場合の住宅耐震改修（特定改修）以外の住宅耐震改修をいいます。したがって、その住宅耐震改修に係る消費税額等合計額的全額が新消費税率以外の消費税率により課されたものである場合の住宅耐震改修が該当します。「消費税額等合計額」及び「新消費税率」は、上記(1)①(表 1)(注 2)をご参照ください。

(4) 既存住宅に係る特定の改修工事をした場合の所得税額の特別控除

本制度の概要については、前述の「一 特定

の増改築等に係る住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除の控除額に係る特例等の改正（耐久性向上改修工事等に係る特例）」の1

(2)をご参照ください。

**(5) 認定住宅の新築等をした場合の所得税額の特別控除**

個人が、認定住宅の新築等をして、その認定住宅を平成21年6月4日から平成31年6月30日までの間にその者の居住の用に供した場合（認定住宅の新築等の日から6月以内にその者の居住の用に供した場合に限ります。）には、その者のその居住の用に供した日の属する年分の所得税の額から、これらの認定住宅について講じられた構造及び設備に係る標準的費用額（その金額が認定住宅限度額を超える場合には、認定住宅限度額）の10%に相当する金額を控除する

こととされています（平成26年以降の居住年については、(表4)をご参照ください。）(旧措法41の19の4①②)。

また、居住年において、上記の税額控除をしでもなお控除しきれない金額については、その翌年分の所得税額から控除することができることとされています（措法41の19の4③）。

(注1) 上記の「認定住宅」は上記(1)②の認定住宅と同じですので、上記(1)②(注)をご参照ください。

(注2) 上記の「標準的費用額」の基礎となる標準額については、告示により定められています（措令26の28の6①③、平21.3国土交通385）。

**(表4) 認定住宅の場合**

居住年	認定住宅限度額	控除率	最大控除限度額
平成26年4月～ 平成31年6月 (特定新築の場合)	650万円	10%	65万円
特定新築以外の場合	500万円	10%	50万円

(注) 上記の「特定新築以外の場合」とは、認定住宅の新築等に係る対価の額に含まれる消費税額等合計額のうち新消費税率により課されるべき消費税額等合計額が含まれている場合の認定住宅の新築等以外の認定住宅の新築等をいいます。したがって、認定住宅の新築等に係る消費税額等合計額の全額が新消費税率以外の消費税率により課されたものである場合の認定住宅の新築等が該当します。「消費税額等合計額」及び「新消費税率」は、上記(1)①(表1)(注2)をご参照ください。

**(6) 東日本大震災の被災者等に係る住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除の控除額に係る特例**

東日本大震災によって自己の所有する家屋（従前住宅）が被害を受けたことにより自己の居住の用に供することができなくなった個人が、一定の要件を満たす住宅の新築取得等（住宅の取得等又は認定住宅の新築等をいいます。以下同じです。）をし、かつ、その住宅の新築取得等をした居住用家屋若しくは既存住宅若しくは増改築等をした家屋又は認定住宅を、その従前住宅を自己の居住の用に供することができなくなった日から平成31年6月30日までの間に、自

己の居住の用に供し（住宅の新築取得等の日から6月以内に自己の居住の用に供した場合に限ります。）、引き続き居住の用に供している場合において、その者が再建住宅借入金等を有するときは、その居住年以後10年間の各年（居住日以後その年の12月31日（その者が死亡した日の属する年又はこれらの家屋が災害により居住の用に供することができなくなった日の属する年にあつては、これらの日）まで引き続きその居住の用に供している年に限ります。以下「再建特例適用年」といいます。）において、その年の12月31日における再建住宅借入金等の金額の合計額（その合計額が借入限度額を超える場合



には、借入限度額）の1.2%に相当する金額を、住宅借入金等特別税額控除額としてその者の再建特例適用年の所得税の額から控除することが

できることとされています（平成26年以降の居住年については、（表5）をご参照ください。）（旧震災税法13の2①②）。

（表5）被災者の住宅ローン税額控除の特例の場合

居住年	控除期間	借入限度額	控除率	各年の控除限度額	最大控除可能額
平成26年1月～ 平成26年3月	10年間	3,000万円	1.2%	36万円	360万円
平成26年4月～ 平成31年6月		5,000万円		60万円	600万円

（参考）東日本大震災の被災者等に係る住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除等の適用期間等に係る特例

① 継続適用の特例の概要

東日本大震災によって被害を受けたことにより、住宅ローン税額控除の適用を受けていた家屋（以下「従前家屋等」といいます。）を居住の用に供することができなくなった居住者については、その居住の用に供することができなくなった日の属する年の翌年以後の適用年において従前家屋等に係る住宅借入金等を有するときは、その適用年において、引き続き住宅ローン税額控除を適用することができることとされています（旧震災税法13①②）。

この場合の住宅借入金等特別税額控除額は、その有する住宅借入金等の各適用年の12月31日（居住者が死亡した場合には、その死亡の日）における住宅借入金等の残高を基準に計算することとされています。

② 重複適用の特例の概要

東日本大震災によって被害を受けたことにより従前家屋等を居住の用に供することができなくなった個人のうち、その者の居住の用に供した家屋（以下「再取得家屋等」といいます。）に係る住宅借入金等を有する者については、従前家屋等に係る住宅ローン税額控除（上記①の適用期間の特例の適

用を受けるものを含みます。）の適用年と再取得家屋等に係る住宅ローン税額控除の適用年が重複している年においては、これらの住宅ローン税額控除を重複して適用できることとされています（旧震災税法13③～⑤）。

この場合における住宅借入金等特別税額控除額は、従前家屋等について計算した住宅借入金等特別税額控除額と再取得家屋等について計算した住宅借入金等特別税額控除額との合計額となります。

## 2 改正の内容

(1) 災害により居住の用に供することができなくなった場合の住宅ローン税額控除の継続適用及び重複適用

① 災害関連規定の常設化の趣旨

災害関連規定の常設化の趣旨については、前述三2(1)をご参照ください。

② 住宅ローン税額控除の適用を受けていた者が災害により家屋を居住の用に供することができなくなった場合の継続適用

イ 改正の概要等

住宅ローン税額控除は、自己の居住用家屋の取得を促進する観点から措置されている租税特別措置であり、家屋を住宅の新築取得等の日から6月以内に自己の居住の用に供し、居住日以後その年の年末（その者

が死亡した日の属する年又は家屋が災害により居住の用に供することができなくなった日の属する年（これらの日）まで引き続き居住の用に供している年に限り、その適用を受けることができることとされていました。つまり、住宅ローン税額控除の適用を受けていた者が、災害により、その家屋を居住の用に供することができなくなった場合には、その居住の用に供することができなくなった日の属する年においては住宅ローン税額控除の適用を受けることができることとされていましたが、その翌年以降は、住宅ローン税額控除の適用を受けることができないこととされていました。

（注）震災税法により、住宅ローン税額控除の継続適用を受けられる場合があります（上記1（参考）をご参照ください）。

今回、「災害関連規定の常設化」に際し、災害の規模にかかわらず、一般的な災害により家屋を居住の用に供することができなくなった場合において、災害がなければ、その控除の適用を受けることができた期間について、継続して住宅ローン税額控除の適用を受けることができることとされました。これは、災害という本人の責めに帰せずして、家屋を居住の用に供することができなくなった場合についてまで、「居住の用に供していない」ということをもって、住宅ローン税額控除の適用を受けることができないとするのは、要件として厳格すぎるとも考えられることを踏まえ、住宅ローン税額控除の残存期間について控除の適用を受けることができるという期待権に配慮する観点から、措置されたところです。

#### ロ 改正の具体的内容

従前家屋（住宅の新築取得等をして引き続きその個人の居住の用に供していた家屋をいいます。以下同じです。）が災害により居住の用に供することができなくなった

場合において、居住年以後の控除期間の各年のうち、その居住の用に供することができなくなった日の属する年以後の各年は、適用年とみなして、住宅ローン税額控除の適用を受けることができることとされました（措法41④）。

（注）住宅ローン税額控除の控除額の計算の基礎となる金額は適用年の年末における住宅借入金等の金額であるため、12月31日において住宅借入金等の金額を有していない適用年については、上記で適用年とみなされたとしても、住宅ローン税額控除の適用は受けられません。

ただし、次の年以後の各年は、従前家屋について住宅ローン税額控除の継続適用を受けることができないこととされています。これは、従前家屋を他の用途に転用した場合、従前家屋又はその敷地を譲渡して税制上の特例措置の適用を受ける場合又は新たに住宅の新築取得等をした家屋について住宅ローン税額控除等の適用を受けることとなる場合には、従前家屋に係る住宅ローン税額控除の残存期間について控除の適用を受けることができるという期待権に配慮する必要性が乏しいと考えられるためです。

(イ) 従前家屋若しくはその敷地の用に供されていた土地若しくはその土地の上に存する権利（以下「従前土地等」といいます。）又は従前土地等にその居住の用に供することができなくなった日以後に建築した建物若しくは構築物を、同日以後に事業の用若しくは賃貸の用又はその者と生計を一にする一定の者に対する無償による貸付けの用に供した場合（一定の場合を除きます。）におけるその事業の用若しくは賃貸の用又は貸付けの用に供した日の属する年

これは、事業の用に供するなど、従前家屋を転用したものと考えられるためです。

(注1) 上記「一定の者」は、次の者とされています。

- 1 その者の親族
- 2 その者と婚姻の届出をしていないが事実上婚姻関係と同様の事情にある者
- 3 1及び2に掲げる者以外の者でその者から受ける金銭その他の資産によって生計を維持しているもの
- 4 1から3までに掲げる者と生計を一にするこれらの者の親族

(注2) 上記「一定の場合」は、災害に際し被災者生活再建支援法が適用された市町村（特別区を含みます。）の区域内に所在する従前家屋をその災害により居住の用に供することができなくなった者（以下「再建支援法適用者」といいます。）が従前土地等に同日以後に新築をした家屋の新築に係る住宅借入金等若しくは従前家屋につき同日以後に行う増改築等に係る住宅借入金等についてその年において住宅ローン税額控除の適用を受ける場合又は従前土地等に同日以後に新築をした認定住宅についてその年において上記1(5)の認定住宅の新築等をした場合の所得税額の特別控除（措法41の19の4①③。以下「認定住宅税額控除」といいます。）の適用を受ける場合とされています。これは、店舗併用住宅などの場合が考えられますが、下記③のとおり、住宅ローン税額控除等の重複適用を受けることができる場合に該当する場合には、継続適用を受けることができますこととされているものです。

(ロ) 従前家屋又は従前土地等の譲渡をした日の属する年分の所得税について居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の損益

通算及び繰越控除（措法41の5。前述十一をご参照ください。）又は特定居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除（措法41の5の2）の適用を受ける場合におけるその譲渡の日の属する年

これは、従前家屋又はその敷地を処分し、その譲渡について譲渡所得の特例を受けることとなるためです。

(注) 居住用財産を譲渡した場合の特例である「居住用財産を譲渡した場合の長期譲渡所得の課税の特例(措法31の3)」、「居住用財産の譲渡所得の特別控除(措法35)」及び「特定の居住用財産の買換え等の場合の長期譲渡所得の課税の特例(措法36の2、36の5)」については住宅ローン税額控除との重複適用が排除されており（措法41⑮⑯）、従前家屋とは別の住宅の新築取得等をした場合に住宅ローン税額控除等の適用を受けられなくなる場合があるため、これらの居住用財産を譲渡した場合の特例の適用を受ける場合におけるその譲渡の日の属する年は、上記(ロ)の住宅ローン税額控除の継続適用を受けられなくなる年とはされていないところです。

(ハ) その者（再建支援法適用者を除きます。）が従前家屋に係る住宅借入金等以外の住宅借入金等について従前家屋を居住の用に供することができなくなった日の属する年以後最初に住宅ローン税額控除の適用を受けた年又は認定住宅税額控除の適用を受けた年

これは、従前家屋とは別の住宅の新築取得等をし、住宅ローン税額控除等の適用を受ける場合には、2つの住宅の取得について税制上の特例を適用できることとなり、住宅ローン税額控除の枠組みを超えることとなると考えられるためです。

(注) 従前家屋に係る住宅借入金等以外の住宅借入金等について従前家屋を居住

の用に供することができなくなった日の属する年以後に上記1(2)から(4)までの措置の適用を受けた年については、上記(イ)の住宅ローン税額控除の継続適用を受けられなくなる年とはされていないところです。上記1(2)から(4)までの措置は住宅の改修工事に係る措置であり、2つの住宅の取得について税制上の特例措置を適用できることとなるとは考えられないためです。

ただし、被災者の生活の再建を支援する観点から、国として被災者の生活再建を支援すべき対策を講ずることとされている被災者生活再建支援法の対象となる再建支援法適用者については、例外として、下記③のとおり、住宅ローン税額控除又は認定住宅税額控除の重複適用を受けることができることとされています。

### ③ 再建支援法適用者の住宅ローン税額控除等の重複適用

上記②のとおり、従前住宅を災害により居住の用に供することができなくなった者が、住宅の新築取得等をし、その新築取得等をした家屋について住宅ローン税額控除の適用を受ける場合には、原則として、従前住宅については住宅ローン税額控除の継続適用を受けることができなくなります。ただし、例外として、再建支援法適用者が住宅の新築取得等をした場合には、住宅ローン税額控除又は認定住宅税額控除の重複適用を受けることができることとされています（措法41②④）。

これらの重複適用は、2つの住宅の取得について税制上の特例を適用できることとなるため、住宅ローン税額控除の枠組みを超えるものです。本来は自助努力が基本である災害への対応について被災者の生活の再建を支援するために特別に措置するものであることから、住宅ローン税額控除の重複適用を受けることができる者は、私有財産の損害を受けた被災者の生活の再建のために、国・地方公共

団体が相互扶助の観点から被災者を救済する法律である被災者生活再建支援法の対象となる者とされているところです。

この重複して適用できる年における住宅ローン税額控除は、現行の2以上の住宅の新築取得等に係る住宅借入金等の金額を有する場合（例えば、住宅ローンを組んで取得をした家屋について、その後、住宅ローンを組んで増改築等をした場合）の控除額の調整措置によることとされました（措法41の2）。具体的には、イの合計額とロの金額とのいずれか低い方の金額を控除額とすることとされています。東日本大震災の場合の住宅ローン税額控除の重複適用は、上記1（参考）②のとおり、それぞれ計算した控除額の合計額を控除することができることとされていますが、今回の「災害関連規定の常設化」に際しては、被災者生活再建支援法の枠組みによることとなるものの、一般的な災害について適用されることとなることから、現行の2以上の住宅の新築取得等に係る住宅借入金等の金額を有する場合の控除額の調整措置によることとされています。

イ その年の12月31日における住宅借入金等の年末残高を基準として、その有する住宅借入金等の金額につき異なる住宅の新築取得等ごとに区分をし、その区分ごとに計算された控除額の合計額

ロ その異なる住宅の新築取得等につき計算される控除額の限度額のうち最も多い金額  
なお、再建支援法適用者が、従前家屋について継続適用を受ける年において、新たに住宅の新築取得等をした家屋について住宅ローン税額控除又は認定住宅税額控除の適用を受ける場合には、市町村長又は特別区の区長の従前家屋に係る災害による被害の状況その他の事項を証する書類（その写しを含みます。）、従前家屋の登記事項証明書その他の書類で従前家屋が災害により居住の用に供することができなくなったことを明らかにする書類を添

付する必要があります（措規18の21⑨、19の11の4③⑤）。

- ④ 上記の改正は、住宅ローン税額控除の特例である上記1(2)又は(6)の措置の適用を受けている家屋についても同様に適用されます。

## (2) 適用対象となる省エネ改修工事の範囲の拡充

上記1(1)①への対象となる省エネ改修工事、上記1(2)の措置の対象となる省エネ改修工事（前述一1(1)①又は②の特例の適用対象となる省エネ改修工事）及び上記1(4)の措置の対象となる省エネ改修工事（前述一1(2)②の省エネ改修工事に係る税額控除制度の適用対象となる省エネ改修工事）に、全ての居室の全ての窓の断熱性を高める工事を行っていない工事であっても、居室の窓の断熱改修工事等又は居室の窓の断熱改修工事等と併せて行う天井、壁若しくは床の断熱改修工事等で、改修後の住宅全体の断熱等性能等級が改修前から一段階相当以上向上し、改修後の住宅全体の省エネ性能が「断熱等性能等級4」又は「一次エネルギー消費量等級4以上及び断熱等性能等級3」となること等の要件を満たすものを加えることとされました（平29.3国土交通告286、289）。この改正は、住宅ローン税額控除の特例である上記1(6)の措置についても同様となります。

これは、改正前の省エネ改修工事の要件は、改修後の住宅の省エネ性能を評価することが困難であったことから、適用対象となる改修工事の内容を定めることにより改修後の住宅の省エネ性能を担保していたところであり、全ての窓の改修工事の内容及びそれと併せて行うべき壁等の工事の内容が定められていたところでしたが、平成28年4月に長期優良住宅化リフォームの認定基準が策定されたことにより、住宅リフォーム後の省エネ性能が「性能評価」により判定可能となったため、今回の改正が行われたところです。なお、改正前の省エネ改修工事の要件を満たす全ての窓の改修工事及びそれと併せて行うべき壁等の工事も引き続き、対象とされ

ています。

## (3) 増改築等工事証明書等の改正

上記1(1)①の適用対象となる増改築等、上記1(2)の措置の適用対象となる改修工事及び上記1(4)の措置の適用対象となる改修工事であることを証明する書類である国土交通大臣が財務大臣と協議して定める増改築等工事証明書について、前述一及び上記(2)の改正等に伴う整備が行われたほか、控除の適用を受ける者の利便性を高めるため、上記1(3)の適用対象となる耐震改修に該当することを証明する書類（地方公共団体の長以外の証明主体が発行するものに限りません。）との様式を統一することとされました（平29.3国土交通告278）。この改正は、住宅ローン税額控除の特例である上記1(6)の措置についても同様となります。

また、この改正に伴い、上記1(3)の措置の適用対象となる耐震改修に該当することを証明する書類について、地方公共団体の長が証明を行うものに限定するなどの所要の整備が行われています（平29.3国土交通告281）。

## (4) 住宅ローン税額控除の対象とならない「給与所得者等が使用者等から使用人である地位に基づいて貸付けを受けた住宅借入金等」に係る利率の引下げ

住宅ローン税額控除の対象となる住宅借入金等は、住宅の新築取得等のための金融機関等からの借入金等のほか、使用者からの住宅の新築取得等のための借入金もその対象とされています。

ただし、給与所得者等がその使用者等から使用人である地位に基づいて貸付けを受けた借入金等につき支払うべき利息がない場合又はその利息の利率が1%（基準利率）未満の利率である場合の住宅借入金等は、住宅ローン税額控除の対象となる住宅借入金等に含まれないこととされています。

最近の金融機関における住宅ローン金利の状

況を踏まえ、この基準利率を0.2%に引き下げることとされました（措規18の21⑯）。この改正は、住宅ローン税額控除の特例である上記1(2)及び(6)の措置についても同様に適用されます。

#### (5) 消費税率の10%への引上げ時期の変更を踏まえた住宅ローン税額控除等の適用期限の延長

世界経済の不透明感が増す中で、新たな危機に陥ることを回避するためにあらゆる政策を講ずることが必要となっていたことを踏まえ、消費税率10%への引上げの実施時期が2年6月後の平成31年10月1日とされ、併せて上記1(1)から(6)までの措置の適用期限が平成33年12月31日まで2年6月延長されました。

住宅の新築取得等については平成26年4月1日からの消費税率の引上げ前の駆け込み需要の発生や、引上げ後の反動による影響が大きいと考えられたことから、一時の税負担の増加による影響を平準化及び緩和するとともに、良質な住宅ストックの形成を促し、国民の豊かな住生活を確保するという住宅政策の方向性が損なわれないようにするために、上記1(1)から(6)までの措置は平成25年度税制改正において、大幅な拡充及び適用期限の延長が行われたところです。その際には、平成26年4月1日からの消費税率8%への引上げ及び平成27年10月1日からの消費税率10%への引上げの双方に対する引上げ前の駆け込みによる住宅需要の発生及び引上げ後の反動による住宅需要の減少を平準化及び緩和するために、上記1(1)から(6)までの措置は平成29年末までの間の措置として大幅に拡充されたところです。

また、平成27年度税制改正においては、平成27年10月1日から予定されていた消費税率10%への引上げ時期が1年6月後の平成29年4月1日からに変更されたことを踏まえ、上記1(1)から(6)までの措置の適用期限が平成31年6月30日まで1年6月延長されました。

このような経緯も踏まえ、平成28年11月28日に公布された「社会保障の安定財源の確保等を

図る税制の抜本的な改革を行うための消費税法の一部を改正する等の法律等の一部を改正する法律（平成28年法律第85号）」により、消費税率10%への引上げの実施時期が平成31年10月1日とされることと併せて、上記1(1)から(6)までの措置の適用期限が平成33年12月31日まで2年6月延長されたところです。

### 3 適用関係

- (1) 上記2(1)の改正は、災害により平成28年1月1日以後に従前家屋を居住の用に供することができなくなった個人の平成29年分以後の所得税について適用し、災害により平成28年12月31日以前に家屋を居住の用に供することができなくなった個人のその家屋を居住の用に供することができなくなった日の属する年分の所得税については、従前どおりとされています（改正法附則55、56①、97）。
- (2) 上記2(2)及び(3)の改正（上記1(3)の措置の適用対象となる耐震改修に該当することを証明する書類の改正を除きます。）は、改修工事をした家屋を平成29年4月1日以後にその者の居住の用に供する場合について適用し、改修工事をした家屋を同日前にその者の居住の用に供した場合については、従前どおりとされています（平29.3国土交通告286附則、289附則、278附則）。
- (3) 上記2(3)の改正（上記1(3)の措置の適用対象となる耐震改修に該当することを証明する書類の改正に限ります。）については、平成29年4月1日以後に住宅耐震改修をする場合について適用し、同日前に住宅耐震改修をした場合については、従前どおりとされています（平29.3国土交通告281附則）。
- (4) 上記2(4)の改正は、平成29年1月1日以後に家屋をその者の居住の用に供する場合における住宅借入金等について適用し、同日前に家屋をその者の居住の用に供した場合における住宅借入金等については、従前どおりとされています（改正措規附則6）。