

一 第三十一条第一項中「長期譲渡所得の金額」とあるのは、「長期譲渡所得の金額から五千万円（長期譲渡所得の金額のうち第三十三条の四第一項の規定に該当する資産の譲渡に係る部分の金額が五千万円に満たない場合には、当該資産の譲渡に係る部分の金額）を控除した金額」とする。

二 第三十二条第一項中「短期譲渡所得の金額」とあるのは、「短期譲渡所得の金額から五千万円（短期譲渡所得の金額のうち第三十三条の四第一項の規定に該当する資産の譲渡に係る部分の金額が五千万円に満たない場合には、当該資産の譲渡に係る部分の金額）を控除した金額」とする。

三・四 省略

257 省略

（収用交換等に伴い代替資産を取得した場合の更正の請求、修正申告等）

第三十三条の五 第三十三条第二項（第三十三条の二第二項において準用する場合を含む。以下この条において同じ。）の規定の適用を受けた者は、次の各号に掲げる場合に該当する場合には、それぞれ、当該各号に定める日から四月以内に当該収用交換等のあつた日の属する年分の所得税についての修正申告書を提出し、かつ、当該期限内に当該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ぬ。

一 代替資産を取得した場合において、当該資産の取得価額が第三十三条第二項の規定により読み替えられた同条第一項に規定する取得価額の見積額に満たないとき。 当該資産を取得した日

二 省略

2・3 省略

4 第三十三条第二項の規定の適用を受けた者は、同項に規定する期間内に代替資産を取得した場合において、その取得価額が同項の規定により読み替えられた同条第一項に規定する取得価額の見積額に対して過大となつたときは、当該代替資産を取得した日から四月以内に、納税地の所轄税務署長に対し、その収用交換等のあつた日の属する年分の所得税についての更正の請求をすることができる。

（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）

第三十三条の六 第三十三条、第三十三条の二第一項若しくは第二項又は第三十三条の三の規定の適用を受けた者（前条第一項の規定による修正申告書を提出し、又は同条第二項の規定による更正を受けたため、第三十三条（第三十三条の二第

一 第三十一条第一項に規定する長期譲渡所得の特別控除額は、同条第四項の規定にかかわらず、五千万円（当該資産の譲渡に係る長期譲渡所得の金額が五千万円に満たない場合には、当該長期譲渡所得の金額）とする。

二 第三十二条第一項第一号中「短期譲渡所得の金額」とあるのは、「短期譲渡所得の金額から五千万円（短期譲渡所得の金額のうち第三十三条の四第一項の規定に該当する資産の譲渡に係る部分の金額が五千万円に満たない場合には、当該資産の譲渡に係る部分の金額）を控除した金額」とする。

三・四 同上

257 同上

（収用交換等に伴い代替資産を取得した場合の更正の請求、修正申告等）

第三十三条の五 第三十三条第二項（第三十三条の二第二項において準用する場合を含む。以下この条において同じ。）の規定の適用を受けた者は、次の各号に掲げる場合に該当する場合には、それぞれ、当該各号に掲げる日から四月以内に当該収用交換等のあつた日の属する年分の所得税についての修正申告書を提出し、かつ、当該期限内に当該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ぬ。

一 代替資産を取得した場合において、当該資産の取得価額が第三十三条第二項に規定する取得価額の見積額に満たないとき。 当該資産を取得した日

二 同上

2・3 同上

4 第三十三条第二項の規定の適用を受けた者は、同項に規定する期間内に代替資産を取得した場合において、その取得価額が同項に規定する税務署長の承認を受けた取得価額の見積額に対して過大となつたときは、当該代替資産を取得した日から四月以内に、納税地の所轄税務署長に対し、その収用交換等のあつた日の属する年分の所得税についての更正の請求をすることができる。

（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）

第三十三条の六 第三十三条、第三十三条の二第一項若しくは第二項又は第三十三条の三の規定の適用を受けた者（前条第一項の規定による修正申告書を提出し、又は同条第二項の規定による更正を受けたため、第三十三条（第三十三条の二第

二項において準用する場合を含む。)の規定の適用を受けないこととなつた者を除く。)が代替資産又は交換処分等、換地処分若しくは権利変換(都市再開発法第八十八条第二項若しくは第一百十条第二項の規定による施設建築物の一部若しくは施設建築物に関する権利、同法第一百八条の十一第一項(同法第一百八条の二十五の二第三項の規定により読み替えて適用される場合を含む。))の規定による建築施設の部分若しくは施設建築敷地若しくは施設建築物に関する権利、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第二百二十二条第二項の規定による防災施設建築物の一部若しくは同法第二百五十五条第四項若しくは第二百五十七條第三項の規定による同法第二百五十五條第二項(同法第二百五十七條第二項において準用する場合を含む。))の防災施設建築物に関する権利又はマンションの建替えの円滑化等に関する法律第七十一条第二項の規定による施行再建マンションの区分所有権(政令で定めるものに限る。))の取得を含む。以下この条において同じ。)により取得した資産(以下この条において「代替資産等」という。))について所得税法第四十九条第一項の規定により償却費の額を計算するとき、又は代替資産等につきその取得した日以後譲渡(譲渡所得の基因となる不動産等の貸付けを含む。)、相続、遺贈若しくは贈与があつた場合において、事業所得の金額、山林所得の金額、譲渡所得の金額又は雑所得の金額を計算するときは、政令で定めるところにより、第三十三条、第三十三條の二第一項若しくは第二項又は第三十三條の三の規定の適用を受けた資産(以下この条において「譲渡資産」という。))の取得の時期を当該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(第三十六條の四、第三十七條の三、第三十七條の五、第三十七條の六及び第三十七條の九において「取得価額等」という。))のうち当該代替資産等に対応する部分として政令で定めるところにより計算した金額をその取得価額とする。ただし、取得価額については、次の各号に掲げる場合に該当する場合には、その取得価額とされる金額に、当該各号に定める金額のうち政令で定めるところにより計算した金額をそれぞれ加算した金額を、その取得価額とする。

一 省略

二 代替資産の取得価額が、譲渡資産に係る補償金等の額(当該資産の収用交換等による譲渡に要した費用がある場合には、第三十三條第一項に規定する政令で定める金額を控除した金額)を超える場合又は第三十三條第二項(第三十三條の二第二項において準用する場合を含む。))の規定により読み替えられた第三十三條第一項に規定する取得価額の見積額(当該補償金等の額以下のものに

二項において準用する場合を含む。))の規定の適用を受けないこととなつた者を除く。)が代替資産又は交換処分等、換地処分若しくは権利変換(都市再開発法第八十八条第二項若しくは第一百十条第二項の規定による施設建築物の一部若しくは施設建築物に関する権利、同法第一百八条の十一第一項(同法第一百八条の二十五の二第三項の規定により読み替えて適用される場合を含む。))の規定による建築施設の部分若しくは施設建築敷地若しくは施設建築物に関する権利又はマンションの建替えの円滑化等に関する法律第七十一条第二項の規定による施行再建マンションの区分所有権(政令で定めるものに限る。))の取得を含む。以下この条において同じ。)により取得した資産(以下この条において「代替資産等」という。))について所得税法第四十九条第一項の規定により償却費の額を計算するとき、又は代替資産等につきその取得した日以後譲渡(譲渡所得の基因となる不動産等の貸付けを含む。)、相続、遺贈若しくは贈与があつた場合において、事業所得の金額、山林所得の金額、譲渡所得の金額又は雑所得の金額を計算するときは、政令で定めるところにより、第三十三条、第三十三條の二第一項若しくは第二項又は第三十三條の三の規定の適用を受けた資産(以下この条において「譲渡資産」という。))の取得の時期を当該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(第三十六條の四、第三十七條の三、第三十七條の五、第三十七條の六及び第三十七條の九において「取得価額等」という。))のうち当該代替資産等に対応する部分として政令で定めるところにより計算した金額をその取得価額とする。ただし、取得価額については、次の各号に掲げる場合に該当する場合には、その取得価額とされる金額に、当該各号に定める金額のうち政令で定めるところにより計算した金額をそれぞれ加算した金額を、その取得価額とする。

一 同上

二 代替資産の取得価額が譲渡資産に係る補償金等の額(当該資産の収用交換等による譲渡に要した費用がある場合には、第三十三條第一項に規定する政令で定める金額を控除した金額)又は第三十三條第二項(第三十三條の二第二項において準用する場合を含む。))の規定により代替資産の取得価額の見積額(当該補償金等の額以下のものに限る。))につき税務署長の承認を受けた場合(前

限る。)を超える場合(前条第四項の規定による更正の請求をした場合を除く。)
その超える金額

三省略

2 個人が第三十三條、第三十三條の二第一項若しくは第二項又は第三十三條の三第二項、第四項若しくは第六項の規定の適用を受けた場合には、代替資産等については、第十九條各号に掲げる規定(第十三條第一項及び第十三條の二の規定を除く。)は、適用しない。

(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譲渡所得の特別控除)

第三十四條 個人の有する土地又は土地の上に存する権利(以下この款において「土地等」という。)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つた場合には、その者がその年中にその該当することとなつた土地等(第三十五條の規定の適用を受ける部分を除く。)(全部又は一部につき第三十六條の二、第三十六條の五から第三十七條まで、第三十七條の四、第三十七條の七、第三十七條の九の二又は第三十七條の九の三の規定の適用を受ける場合を除き、これらの全部の土地等の譲渡に対する第三十一條又は第三十二條の規定の適用については、次に定めるところによる。

一 第三十一條第一項中「長期譲渡所得の金額」とあるのは、「長期譲渡所得の金額から二千万円(長期譲渡所得の金額のうち第三十四條第一項の規定に該当する土地等の譲渡に係る部分の金額が二千万円に満たない場合には当該土地等の譲渡に係る部分の金額とし、同項第二号の規定により読み替えられた第三十二條第一項の規定の適用を受ける場合には二千万円から同項の規定により控除される金額を控除した金額と当該土地等の譲渡に係る部分の金額とのいずれか低い金額とする。)(を控除した金額」とする。

二 第三十二條第一項中「短期譲渡所得の金額」とあるのは、「短期譲渡所得の金額から二千万円(短期譲渡所得の金額のうち第三十四條第一項の規定に該当する土地等の譲渡に係る部分の金額が二千万円に満たない場合には、当該土地等の譲渡に係る部分の金額)を控除した金額」とする。

2 前項に規定す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、次に掲げる場合をいう。

一 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法による土地区画整理事業、大都市地域住宅等供給促進法による住宅

条第四項の規定による更正の請求をした場合を除く。)(における当該承認を受けた取得価額の見積額を超える場合) その超える金額

三同上

2 個人が第三十三條、第三十三條の二第一項若しくは第二項又は第三十三條の三第二項若しくは第四項の規定の適用を受けた場合には、代替資産等については、第十九條各号に掲げる規定(第十三條第一項及び第十三條の二の規定を除く。)は、適用しない。

(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譲渡所得の特別控除)

第三十四條 個人の有する土地又は土地の上に存する権利(以下この款において「土地等」という。)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つた場合には、その者がその年中にその該当することとなつた土地等(第三十五條の規定の適用を受ける部分を除く。)(全部又は一部につき第三十六條の二、第三十六條の五から第三十七條まで、第三十七條の四、第三十七條の七又は第三十七條の九の二の規定の適用を受ける場合を除き、これらの全部の土地等の譲渡に対する第三十一條又は第三十二條の規定の適用については、次に定めるところによる。

一 第三十一條第一項に規定する長期譲渡所得の特別控除額は、同条第四項の規定にかかわらず、二千万円(次号の規定により読み替えられた第三十二條第一項の規定の適用を受ける場合には、同項の規定により控除される金額を控除した金額)と当該土地等の譲渡に係る長期譲渡所得の金額とのいずれか低い金額とする。

二 第三十二條第一項第一号中「短期譲渡所得の金額」とあるのは、「短期譲渡所得の金額から二千万円(短期譲渡所得の金額のうち第三十四條第一項の規定に該当する土地等の譲渡に係る部分の金額が二千万円に満たない場合には、当該土地等の譲渡に係る部分の金額)を控除した金額」とする。

2 同上

一 国、地方公共団体、都市基盤整備公団、地方住宅供給公社又は地域振興整備公団が土地区画整理法による土地区画整理事業、大都市地域住宅等供給促進法

街区整備事業、都市再開発法による第一種市街地再開発事業又は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これらの者（地方公共団体の設立に係る団体で政令で定めるものを含む。）に買い取られる場合（第三十三条第一項第三号の四又は第三号の五の規定の適用がある場合を除く。）

二 省 略

二の二 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の都市計画法第五十六条第一項に規定する事業予定地内の土地等が、同項の規定に基づいて、当該防災街区整備事業を行う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第百三十六条第二項の認可を受けて設立された防災街区整備事業組合に買い取られる場合

三 古都における歴史的風土の保存に関する特別措置法（昭和四十一年法律第一号）第十一条第一項、都市緑地保全法（昭和四十八年法律第七十二号）第八条第一項若しくは第三項、特定空港周辺航空機騒音対策特別措置法（昭和五十三年法律第二十六号）第八条第一項、航空法（昭和二十七年法律第二百三十一号）（第四十九条第四項（同法第五十五条の二第二項において準用する場合を含む。））、防衛施設周辺の生活環境の整備等に関する法律（昭和四十九年法律第百一号）第五条第二項若しくは公共用飛行場周辺における航空機騒音による障害の防止等に関する法律（昭和四十二年法律第百十号）第九条第二項その他政令で定める法律の規定により買い取られる場合（都市緑地保全法第八条第三項の規定により買い取られる場合には、政令で定める場合に限る。）又は農地法第七十五条の八第一項の裁定により買い取られる場合

四 省 略

3 個人の有する土地等につき、一の事業で前項第一号から第二号の二までの買取りに係るものの用に供するために、これらの規定の買取りが二以上行われた場合において、これらの買取りが二以上の年にわたって行われたときは、これらの買取りのうち、最初にこれらの規定の買取りが行われた年において行われたもの以外の買取りについては、第一項の規定は、適用しない。

4 5 6 省 略

（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譲渡所得の特別控除）
第三十四条の二 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

による住宅街区整備事業又は都市再開発法による第一種市街地再開発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これらの者（地方公共団体の設立に係る団体で政令で定めるものを含む。）に買い取られる場合（第三十三条第一項第三号の三又は第三号の四の規定の適用がある場合を除く。）

二 同 上

三 古都における歴史的風土の保存に関する特別措置法（昭和四十一年法律第一号）第十一条第一項、都市緑地保全法（昭和四十八年法律第七十二号）第八条第一項若しくは第三項、特定空港周辺航空機騒音対策特別措置法（昭和五十三年法律第二十六号）第八条第一項、航空法（昭和二十七年法律第二百三十一号）（第四十九条第四項（同法第五十五条の二第二項及び第五十六条において準用する場合を含む。））、防衛施設周辺の生活環境の整備等に関する法律（昭和四十九年法律第百一号）第五条第二項若しくは公共用飛行場周辺における航空機騒音による障害の防止等に関する法律（昭和四十二年法律第百十号）第九条第二項その他政令で定める法律の規定により買い取られる場合（都市緑地保全法第八条第三項の規定により買い取られる場合には、政令で定める場合に限る。）又は農地法第七十五条の八第一項の裁定により買い取られる場合

四 同 上

3 個人の有する土地等につき、一の事業で前項第一号又は第二号の買取りに係るものの用に供するために、これらの規定の買取りが二以上行われた場合において、これらの買取りが二以上の年にわたって行われたときは、これらの買取りのうち、最初にこれらの規定の買取りが行われた年において行われたもの以外の買取りについては、第一項の規定は、適用しない。

4 5 6 同 上

（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譲渡所得の特別控除）
第三十四条の二 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つた場合には、その者がその年中にその該当することとなつた土地等（第三十五条の規定の適用を受ける部分を除く。）の全部又は一部につき第三十六条の二、第三十六条の五から第三十七条まで、第三十七条の四、第三十七条の七、第三十七条の九の二又は第三十七条の九の三の規定の適用を受ける場合を除き、これらの全部の土地等の譲渡に対する第三十一条又は第三十二条の規定の適用については、次に定めるところによる。

一 第三十一条第一項中「長期譲渡所得の金額」とあるのは、「長期譲渡所得の金額から千五百万円（長期譲渡所得の金額のうち第三十四条の二第一項の規定に該当する土地等の譲渡に係る部分の金額が千五百万円に満たない場合には当該土地等の譲渡に係る部分の金額とし、同項第二号の規定により読み替えられた第三十二条第一項の規定の適用を受ける場合には千五百万円から同項の規定により控除される金額を控除した金額と当該土地等の譲渡に係る部分の金額とのいずれか低い金額とする。）を控除した金額」とする。

二 第三十二条第一項中「短期譲渡所得の金額」とあるのは、「短期譲渡所得の金額から千五百万円（短期譲渡所得の金額のうち第三十四条の二第一項の規定に該当する土地等の譲渡に係る部分の金額が千五百万円に満たない場合には、当該土地等の譲渡に係る部分の金額）を控除した金額」とする。

2 前項に規定する特定住宅地造成事業等のために買い取られる場合は、次に掲げる場合をいう。

一 地方公共団体（その設立に係る団体で政令で定めるものを含む。第六号及び第十号において同じ。）、独立行政法人中小企業基盤整備機構、独立行政法人都市再生機構、成田国際空港株式会社、地方住宅供給公社又は日本勤労者住宅協会が行う住宅の建設又は宅地の造成を目的とする事業（政令で定める事業を除く。）の用に供するためにこれらの者に買い取られる場合（第三十三条第一項第二号若しくは第三号の六、第三十三条の二第一項第一号又は前条第二項第一号に掲げる場合に該当する場合を除く。）

二 第三十三条第一項第一号に規定する土地収用法等に基づく収用（同項第二号の買取り及び同条第三項第一号の使用を含む。）を行う者若しくはその者に代わるべき者として政令で定める者によつて当該収用の対償に充てるため買い取られる場合、住宅地区改良法第二条第六項に規定する改良住宅を同条第三項に規定する改良地区の区域外に建設するため買い取られる場合、公営住宅法（昭和二十六年法律第九十三号）第二条第四号に規定する公営住宅の買取りにより地方公共団体に買い取られる場合又は地方公共団体が住宅若しくは生活関連

る場合に該当することとなつた場合には、その者がその年中にその該当することとなつた土地等（第三十五条の規定の適用を受ける部分を除く。）の全部又は一部につき第三十六条の二、第三十六条の五から第三十七条まで、第三十七条の四、第三十七条の七又は第三十七条の九の二の規定の適用を受ける場合を除き、これらの全部の土地等の譲渡に対する第三十一条又は第三十二条の規定の適用については、次に定めるところによる。

一 第三十一条第一項に規定する長期譲渡所得の特別控除額は、同条第四項の規定にかかわらず、千五百万円（次号の規定により読み替えられた第三十二条第一項の規定の適用を受ける場合には、同項の規定により控除される金額を控除した金額）と当該土地等の譲渡に係る長期譲渡所得の金額とのいずれか低い金額とする。

二 第三十二条第一項第一号中「短期譲渡所得の金額」とあるのは、「短期譲渡所得の金額から千五百万円（短期譲渡所得の金額のうち第三十四条の二第一項の規定に該当する土地等の譲渡に係る部分の金額が千五百万円に満たない場合には、当該土地等の譲渡に係る部分の金額）を控除した金額」とする。

2 同上

一 地方公共団体（その設立に係る団体で政令で定めるものを含む。第六号及び第十号において同じ。）、都市基盤整備公団、地域振興整備公団、新東京国際空港公団、地方住宅供給公社又は日本勤労者住宅協会が行う住宅の建設又は宅地の造成を目的とする事業（政令で定める事業を除く。）の用に供するためにこれらの者に買い取られる場合（第三十三条第一項第二号若しくは第三号の五、第三十三条の二第一項第一号又は前条第二項第一号に掲げる場合に該当する場合を除く。）

二 第三十三条第一項第一号に規定する土地収用法等に基づく収用（同項第二号の買取り及び同条第三項第一号の使用を含む。）を行う者若しくはその者に代わるべき者として政令で定める者によつて当該収用の対償に充てるため買い取られる場合、住宅地区改良法第二条第六項に規定する改良住宅を同条第三項に規定する改良地区の区域外に建設するため買い取られる場合、公営住宅法（昭和二十六年法律第九十三号）第二条第四号に規定する公営住宅の買取りにより地方公共団体に買い取られる場合又は地方公共団体が住宅若しくは生活関連

施設の整備改善を図るために行う事業で政令で定めるものの用に供するために
買い取られる場合（第三十三条第一項第二号若しくは第三号の六若しくは第三
十三条の二第一項第一号に掲げる場合又は政令で定める場合に該当する場合を
除く。）

三 一団の宅地の造成に関する事業（次のイ及びニ又はロ及びヒに掲げる要件を
満たすもので政令で定めるものに限る。）又は一団の住宅建設に関する事業（
次のハ及びニに掲げる要件を満たすもので政令で定めるものに限る。）の用に
供するために、平成六年一月一日から平成十八年十二月三十一日までの間に、
買い取られる場合（当該事業により造成され、又は建設される宅地又は住宅の
分譲を受けることを約して買い取られる場合を除くものとし、当該一団の宅地
の造成が土地区画整理法による土地区画整理事業として行われるものである場
合には政令で定める場合に限る。）

イ、ニ 省 略

四・五 省 略

六 公共用飛行場周辺における航空機騒音による障害の防止等に関する法律第九
条の三第二項に規定する空港周辺整備計画が定められた同項の第一種区域内に
ある土地等が、当該計画に係る事業の用に供するために地方公共団体又は成田
国際空港株式会社に買い取られる場合（第三十三条第一項第二号又は前条第二
項各号に掲げる場合に該当する場合を除く。）

七 地方公共団体又は幹線道路の沿道の整備に関する法律（昭和五十五年法律第
三十四号）第十三条の二第一項に規定する沿道整備推進機構が同法第二条第二
号に掲げる沿道整備道路の沿道の整備のために行う公共施設若しくは公用施設
の整備、宅地の造成又は建築物及び建築敷地の整備に関する事業で政令で定め
るものの用に供するために、都市計画法第十二条の四第一項第三号に掲げる沿
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（第三十
三条第一項第二号若しくは第三号の六、第三十三条の二第一項第一号若しくは
前条第二項第一号に掲げる場合又は第一号、第二号若しくは第四号に掲げる場
合に該当する場合を除く。）

八 地方公共団体又は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第
二百八十九条第一項に規定する防災街区整備推進機構（政令で定めるものに限
る。）が同法第二条第二号に掲げる防災街区としての整備のために行う公共施
設若しくは公用施設の整備、宅地の造成又は建築物及び建築敷地の整備に関す
る事業で政令で定めるものの用に供するために、都市計画法第八条第一項第五

施設の整備改善を図るために行う事業で政令で定めるものの用に供するために
買い取られる場合（第三十三条第一項第二号若しくは第三号の五若しくは第三
十三条の二第一項第一号に掲げる場合又は政令で定める場合に該当する場合を
除く。）

三 一団の宅地の造成に関する事業（次のイ及びニ又はロ及びヒに掲げる要件を
満たすもので政令で定めるものに限る。）又は一団の住宅建設に関する事業（
次のハ及びニに掲げる要件を満たすもので政令で定めるものに限る。）の用に
供するために、平成六年一月一日から平成十五年十二月三十一日までの間に、
買い取られる場合（当該事業により造成され、又は建設される宅地又は住宅の
分譲を受けることを約して買い取られる場合を除くものとし、当該一団の宅地
の造成が土地区画整理法による土地区画整理事業として行われるものである場
合には政令で定める場合に限る。）

イ、ニ 同 上

四・五 同 上

六 公共用飛行場周辺における航空機騒音による障害の防止等に関する法律第九
条の三第二項に規定する空港周辺整備計画が定められた同項の第一種区域内に
ある土地等が、当該計画に係る事業の用に供するために地方公共団体又は新東
京国際空港公団に買い取られる場合（第三十三条第一項第二号又は前条第二項
各号に掲げる場合に該当する場合を除く。）

七 地方公共団体又は幹線道路の沿道の整備に関する法律（昭和五十五年法律第
三十四号）第十三条の二第一項に規定する沿道整備推進機構が同法第二条第二
号に掲げる沿道整備道路の沿道の整備のために行う公共施設若しくは公用施設
の整備、宅地の造成又は建築物及び建築敷地の整備に関する事業で政令で定め
るものの用に供するために、都市計画法第十二条の四第一項第三号に掲げる沿
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（第三十
三条第一項第二号若しくは第三号の五、第三十三条の二第一項第一号若しくは
前条第二項第一号に掲げる場合又は第一号、第二号若しくは第四号に掲げる場
合に該当する場合を除く。）

八 地方公共団体又は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（
平成九年法律第四十九号）第二百八十九条第一項に規定する防災街区整備推進
機構（政令で定めるものに限る。）が同法第二条第二号に掲げる防災街区とし
ての整備のために行う公共施設若しくは公用施設の整備、宅地の造成又は建築
物及び建築敷地の整備に関する事業で政令で定めるものの用に供するために、

号の二に掲げる特定防災街区整備地区又は同法第十二条の四第一項第二号に掲げる防災街区整備地区計画の区域内にある土地等が、これらの者により買取られる場合（第三十三条第一項第二号若しくは第三号の六、第三十三条の二第一項第一号若しくは前条第二項第一号に掲げる場合又は第一号、第二号若しくは第三号に掲げる場合に該当する場合を除く。）

九 地方公共団体又は中心市街地における市街地の整備改善及び商業等の活性化の一体的推進に関する法律第十条第一項に規定する中心市街地整備推進機構が同法第七条第一項に規定する特定中心市街地（以下この号において「特定中心市街地」という。）の整備のために同法第六条第一項に規定する基本計画の内容に即して行う公共施設若しくは公用施設の整備、宅地の造成又は建築物及び建築敷地の整備に関する事業で政令で定めるものの用に供するために、特定中心市街地の区域内にある土地等が、これらの者により買取られる場合（第三十三条第一項第二号若しくは第三号の六、第三十三条の二第一項第一号若しくは前条第二項第一号に掲げる場合又は第一号、第二号、第四号若しくは前二号に掲げる場合に該当する場合を除く。）

十・十一 省 略

十二 農業協同組合法（昭和二十二年法律第百三十二号）第十一条の十四に規定する宅地等供給事業のうち同法第十条第五項第三号に掲げるもの又は独立行政法人中小企業基盤整備機構法（平成十四年法律第百四十七号）第十五条第一項第三号に規定する連携等若しくは中小企業の集積の活性化に寄与する事業の用に供する土地の造成に関する事業で、都市計画その他の土地利用に関する国又は地方公共団体の計画に適合した計画に従って行われるものであることその他の政令で定める要件に該当するものとして都道府県知事が指定したものの用に供するために買取られる場合

十三 十八 省 略

十九 省 略

二十 省 略

二十一 省 略

二十二 省 略

都市計画法第十二条の四第一項第二号に掲げる防災街区整備地区計画の区域内にある土地等が、これらの者により買取られる場合（第三十三条第一項第二号若しくは第三号の五、第三十三条の二第一項第一号若しくは前条第二項第一号に掲げる場合又は第一号、第二号若しくは第四号に掲げる場合に該当する場合を除く。）

九 地方公共団体又は中心市街地における市街地の整備改善及び商業等の活性化の一体的推進に関する法律第十条第一項に規定する中心市街地整備推進機構が同法第七条第一項に規定する特定中心市街地（以下この号において「特定中心市街地」という。）の整備のために同法第六条第一項に規定する基本計画の内容に即して行う公共施設若しくは公用施設の整備、宅地の造成又は建築物及び建築敷地の整備に関する事業で政令で定めるものの用に供するために、特定中心市街地の区域内にある土地等が、これらの者により買取られる場合（第三十三条第一項第二号若しくは第三号の五、第三十三条の二第一項第一号若しくは前条第二項第一号に掲げる場合又は第一号、第二号、第四号若しくは前二号に掲げる場合に該当する場合を除く。）

十・十一 同 上

十二 農業協同組合法（昭和二十二年法律第百三十二号）第十一条の十四に規定する宅地等供給事業のうち同法第十条第五項第三号に掲げるもの又は中小企業総合事業団法（平成十一年法律第十九号）第二十一条第一項第二号に規定する中小企業構造の高度化に寄与する事業の用に供する土地の造成に関する事業若しくは環境事業団が行う工場又は事業場の集団化に必要な建物その他の政令で定める施設の設定に関する事業で、都市計画その他の土地利用に関する国又は地方公共団体の計画に適合した計画に従って行われるものであることその他の政令で定める要件に該当するものとして都道府県知事が指定したものの用に供するために買取られる場合

十三 十八 同 上

十九 石油公団法（昭和四十二年法律第九十九号）第十九条第一項第六号の国家備蓄石油の管理に必要な施設で政令で定めるものの用に供するために土地等が石油公団に買取られる場合

二十 同 上

二十一 同 上

二十二 同 上

二十三 同 上

二十三 省略
二十四 省略
二十五 省略

3 個人の有する土地等につき、一の事業で前項第一号から第三号まで、第六号から第十四号まで、第十七号から第十九号まで又は第二十二号の買取りに係るものの用に供するために、これらの規定の買取りが二以上行われた場合において、これらの買取りが二以上の年にわたつて行われたときは、これらの買取りのうち、最初にこれらの規定の買取りが行われた年において行われたもの以外の買取りについては、第一項の規定は、適用しない。

4 省略

(農地保有の合理化等のために農地等を譲渡した場合の譲渡所得の特別控除)

第三十四条の三 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つた場合には、その者がその年中にその該当することとなつた土地等の全部又は一部につき第三十七条、第三十七条の四、第三十七条の七、第三十七条の九の二又は第三十七条の九の三の規定の適用を受ける場合を除き、これらの全部の土地等の譲渡に対する第三十一条又は第三十二条の規定の適用については、次に定めるところによる。

一 第三十一条第一項中「長期譲渡所得の金額」とあるのは、「長期譲渡所得の金額から八百万円(長期譲渡所得の金額のうち第三十四条の三第一項の規定に該当する土地等の譲渡に係る部分の金額が八百万円に満たない場合には当該土地等の譲渡に係る部分の金額とし、同項第二号の規定により読み替えられた第三十二条第一項の規定の適用を受ける場合には八百万円から同項の規定により控除される金額を控除した金額と当該土地等の譲渡に係る部分の金額とのいずれか低い金額とする。)」を控除した金額」とする。

二 第三十二条第一項中「短期譲渡所得の金額」とあるのは、「短期譲渡所得の金額から八百万円(短期譲渡所得の金額のうち第三十四条の三第一項の規定に該当する土地等の譲渡に係る部分の金額が八百万円に満たない場合には、当該土地等の譲渡に係る部分の金額)を控除した金額」とする。

2 前項に規定する農地保有の合理化等のために譲渡した場合は、次に掲げる場合をいう。

一 農業振興地域の整備に関する法律第二十三条に規定する勧告に係る協議、調停又はあつせんにより譲渡した場合その他農地保有の合理化のために土地等を

二十四 同上
二十五 同上
二十六 同上

3 個人の有する土地等につき、一の事業で前項第一号から第三号まで、第六号から第十四号まで、第十七号から第二十号まで又は第二十三号の買取りに係るものの用に供するために、これらの規定の買取りが二以上行われた場合において、これらの買取りが二以上の年にわたつて行われたときは、これらの買取りのうち、最初にこれらの規定の買取りが行われた年において行われたもの以外の買取りについては、第一項の規定は、適用しない。

4 同上

(農地保有の合理化等のために農地等を譲渡した場合の譲渡所得の特別控除)

第三十四条の三 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つた場合には、その者がその年中にその該当することとなつた土地等の全部又は一部につき第三十七条、第三十七条の四、第三十七条の七又は第三十七条の九の二の規定の適用を受ける場合を除き、これらの全部の土地等の譲渡に対する第三十一条又は第三十二条の規定の適用については、次に定めるところによる。

一 第三十一条第一項に規定する長期譲渡所得の特別控除額は、同条第四項の規定にかかわらず、八百万円(次号の規定により読み替えられた第三十二条第一項の規定の適用を受ける場合には、同項の規定により控除される金額を控除した金額)と当該土地等の譲渡に係る長期譲渡所得の金額とのいずれか低い金額とする。

二 第三十二条第一項第一号中「短期譲渡所得の金額」とあるのは、「短期譲渡所得の金額から八百万円(短期譲渡所得の金額のうち第三十四条の三第一項の規定に該当する土地等の譲渡に係る部分の金額が八百万円に満たない場合には、当該土地等の譲渡に係る部分の金額)を控除した金額」とする。

2 同上

一 農業振興地域の整備に関する法律第二十三条に規定する勧告に係る協議、調停又はあつせんにより譲渡した場合その他農地保有の合理化のために土地等を

譲渡した場合として政令で定める場合（前条第二項第二十五号の規定の適用がある場合を除く。）

二 農業振興地域の整備に関する法律第八条第二項第一号に規定する農用地区域内にある土地等を農業経営基盤強化促進法第十九条の規定による公告があつた同条の農用地利用集積計画の定めるところにより譲渡した場合（前条第二項第二十五号の規定の適用がある場合を除く。）

三 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（平成五年法律第七十二号）第九条第一項の規定による公告があつた同項の所有権移転等促進計画の定めるところにより土地等（同法第二条第二項第一号から第三号までに掲げる土地及び当該土地の上に存する権利に限る。）の譲渡（農林業の体験のための施設その他の財務省令で定める施設の用に供するためのもをを除く。）をした場合（前条第二項第一号又は第二十五号の規定の適用がある場合を除く。）

四 農村地域工業等導入促進法（昭和四十六年法律第百十二号）第五条第三項の規定により同条第一項又は第二項の実施計画において定められた工業等導入地区内の土地等（農業振興地域の整備に関する法律第三条に規定する農用地等及び当該農用地等の上に存する権利に限る。）を当該実施計画に係る農村地域工業等導入促進法第四条第二項第四号に規定する工場用地等の用に供するため譲渡した場合

五 七 省 略

八 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（昭和五十四年法律第五十一号）第十条の規定による都道府県知事のあつせんにより、同法第三条第一項の認定を受けた者に山林に係る土地の譲渡（林地保有及び森林施業の合理化に資するものとして政令で定めるものに限る。）をした場合

九・十 省 略

3・4 省 略

（居住用財産の譲渡所得の特別控除）

第三十五条 個人が、その居住の用に供している家屋で政令で定めるものの譲渡（当該個人の配偶者その他の当該個人と政令で定める特別の関係がある者に対してするもの及び所得税法第五十八条の規定又は第三十三条から第三十三条の四まで、第三十七条、第三十七条の四、第三十七条の七、第三十七条の九の二若しくは

譲渡した場合として政令で定める場合（前条第二項第二十六号の規定の適用がある場合を除く。）

二 農業振興地域の整備に関する法律第八条第二項第一号に規定する農用地区域内にある土地等を農業経営基盤強化促進法第十九条の規定による公告があつた同条の農用地利用集積計画の定めるところにより譲渡した場合（前条第二項第二十六号の規定の適用がある場合を除く。）

三 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（平成五年法律第七十二号）第九条第一項の規定による公告があつた同項の所有権移転等促進計画の定めるところにより土地等（同法第二条第二項第一号から第三号までに掲げる土地及び当該土地の上に存する権利に限る。）の譲渡（農林業の体験のための施設その他の財務省令で定める施設の用に供するためのもをを除く。）をした場合（前条第二項第一号又は第二十六号の規定の適用がある場合を除く。）

四 農村地域工業等導入促進法第五条第三項の規定により同条第一項又は第二項の実施計画において定められた工業等導入地区内の土地等（農業振興地域の整備に関する法律第三条に規定する農用地等及び当該農用地等の上に存する権利に限る。）を当該実施計画に係る農村地域工業等導入促進法第四条第二項第四号に規定する工場用地等の用に供するため譲渡した場合

五 七 同 上

八 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第十条の規定による都道府県知事のあつせんにより、同法第三条第一項の認定を受けた者に山林に係る土地の譲渡（林地保有及び森林施業の合理化に資するものとして政令で定めるものに限る。）をした場合

九・十 同 上

3・4 同 上

（居住用財産の譲渡所得の特別控除）

第三十五条 個人が、その居住の用に供している家屋で政令で定めるものの譲渡（当該個人の配偶者その他の当該個人と政令で定める特別の関係がある者に対してするもの及び所得税法第五十八条の規定又は第三十三条から第三十三条の四まで、第三十七条、第三十七条の四、第三十七条の七若しくは第三十七条の九の二の

第三十七条の九の三の規定の適用を受けるものを除く。以下この条において同じ。
若しくは当該家屋とともにするその敷地の用に供されている土地若しくは当該土地の上に存する権利の譲渡（譲渡所得の基因となる不動産等の貸付けを含む。以下この条において同じ。）をした場合又は災害により滅失した当該家屋の敷地の用に供されていた土地若しくは当該土地の上に存する権利の譲渡若しくは当該家屋で当該個人の居住の用に供されなくなつたもの譲渡若しくは当該家屋で当該個人の居住の用に供されなくなつたものとともにするその敷地の用に供されている土地若しくは当該土地の上に存する権利の譲渡を、これらの家屋が当該個人の居住の用に供されなくなつた日から同日以後三年を経過する日の属する年の十二月三十一日までの間にした場合には、当該個人がその年の前年又は前々年において既にこの項又は第三十六条の二、第三十六条の五、第三十六条の六、第四十一条の五若しくは第四十一条の五の二の規定の適用を受けている場合を除き、これらの全部の資産の譲渡に対する第三十一条又は第三十二条の規定の適用については、次に定めるところによる。

一 第三十一条第一項中「長期譲渡所得の金額」とあるのは、「長期譲渡所得の金額から三千万円（長期譲渡所得の金額のうち第三十五条第一項の規定に該当する資産の譲渡に係る部分の金額が三千万円に満たない場合には当該資産の譲渡に係る部分の金額とし、同項第二号の規定により読み替えられた第三十二条第一項の規定の適用を受ける場合には三千万円から同項の規定により控除される金額を控除した金額と当該資産の譲渡に係る部分の金額とのいずれか低い金額とする。）を控除した金額」とする。

二 第三十二条第一項中「短期譲渡所得の金額」とあるのは、「短期譲渡所得の金額から三千万円（短期譲渡所得の金額のうち第三十五条第一項の規定に該当する資産の譲渡に係る部分の金額が三千万円に満たない場合には、当該資産の譲渡に係る部分の金額）を控除した金額」とする。

2・3 省略

第七款 譲渡所得の特別控除額の特例

（譲渡所得の特別控除額の特例）

第三十六条 個人がその有する資産の譲渡（譲渡所得の基因となる不動産等の貸付けを含む。以下この条において同じ。）をした場合において、その年中の当該資産の譲渡につき、第三十三条の四第一項、第三十四条第一項、第三十四条の二第

規定の適用を受けるものを除く。以下この条において同じ。）若しくは当該家屋とともにするその敷地の用に供されている土地若しくは当該土地の上に存する権利の譲渡（譲渡所得の基因となる不動産等の貸付けを含む。以下この条において同じ。）をした場合又は災害により滅失した当該家屋の敷地の用に供されていた土地若しくは当該土地の上に存する権利の譲渡若しくは当該家屋で当該個人の居住の用に供されなくなつたもの譲渡若しくは当該家屋で当該個人の居住の用に供されなくなつたものとともにするその敷地の用に供されている土地若しくは当該土地の上に存する権利の譲渡を、これらの家屋が当該個人の居住の用に供されなくなつた日から同日以後三年を経過する日の属する年の十二月三十一日までの間にした場合には、当該個人がその年の前年又は前々年において既にこの項又は第三十六条の二、第三十六条の五、第三十六条の六若しくは第四十一条の五の規定の適用を受けている場合を除き、これらの全部の資産の譲渡に対する第三十一条又は第三十二条の規定の適用については、次に定めるところによる。

一 第三十一条第一項に規定する長期譲渡所得の特別控除額は、同条第四項の規定にかかわらず、三千万円（次号の規定により読み替えられた第三十二条第一項の規定の適用を受ける場合には、同項の規定により控除される金額を控除した金額）と当該資産の譲渡に係る長期譲渡所得の金額とのいずれか低い金額とする。

二 第三十二条第一項第一号中「短期譲渡所得の金額」とあるのは、「短期譲渡所得の金額から三千万円（短期譲渡所得の金額のうち第三十五条第一項の規定に該当する資産の譲渡に係る部分の金額が三千万円に満たない場合には、当該資産の譲渡に係る部分の金額）を控除した金額」とする。

2・3 同上

第七款 譲渡所得の特別控除額の特例等

（譲渡所得の特別控除額の特例等）

第三十六条 個人がその有する資産の譲渡（譲渡所得の基因となる不動産等の貸付けを含む。以下この条において同じ。）をした場合において、その年中の当該資産の譲渡につき、第三十三条の四第一項、第三十四条第一項、第三十四条の二第

一項、第三十四条の三第一項又は前条第一項の規定のうち二以上の規定の適用を受けることにより控除すべき金額の合計額が五千万円を超えることとなるときは、これらの規定により控除すべき金額は、通じて五千万円の範囲内において、政令で定めるところにより計算した金額とする。

(相続等により取得した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)

第三十六条の二 個人が、その有する家屋又は土地若しくは土地の上に存する権利で、その年一月一日において第三十一条第二項に規定する所有期間が十年を超えるもの(当該個人の父若しくは母又は祖父若しくは祖母が居住の用に供していた家屋又は土地若しくは土地の上に存する権利でこれらの者から相続又は遺贈により取得したものとして政令で定めるものに限る。)のうち次に掲げるもの(以下次条までにおいて「譲渡資産」という。)の譲渡(譲渡所得の基因となる不動産等の貸付けを含むものとし、当該個人の配偶者その他の当該個人と政令で定める特別の関係がある者に対してするもの、第三十三条から第三十三条の四まで、第三十七条、第三十七条の四、第三十七条の七、第三十七条の九の二又は第三十七条の九の三の規定の適用を受けるもの及び贈与、交換又は出資によるものその他政令で定めるものを除く。以下この条、次条及び第三十六条の六第一項において同じ。)をした場合において、当該譲渡の日の属する年の前年一月一日から当該譲渡の日の属する年の十二月三十一日までの間に、当該個人の居住の用に供する家屋又は当該家屋の敷地の用に供する土地若しくは当該土地の上に存する権利で

一項、第三十四条の三第一項、前条第一項又は第三十一条第一項(同条第二項の規定により適用される場合を含むものとし、第三十三条の四第一項、第三十四条第一項、第三十四条の二第一項、第三十四条の三第一項又は前条第一項の規定により適用される場合を除く。)の規定のうち二以上の規定の適用を受けることにより控除すべき金額の合計額が五千万円を超えることとなるときは、これらの規定により控除すべき金額は、通じて五千万円の範囲内において、政令で定めるところにより計算した金額とする。

2 個人がその有する資産の譲渡をした場合において、その年中の当該資産の譲渡に係る第三十二条第一項に規定する短期譲渡所得の金額につき第三十三条の四第一項、第三十四条第一項、第三十四条の二第一項、第三十四条の三第一項、前条第一項又は第三十二条第一項(第三十三条の四第一項、第三十四条第一項、第三十四条の二第一項、第三十四条の三第一項又は前条第一項の規定により適用される場合を除く。)の規定のうち二以上の規定の適用があるときは、第三十二条第一項各号に掲げる金額は、当該二以上の規定及び前項の規定により適用される同条第一項に規定する短期譲渡所得の金額を合計したところにより算定するものとする。

(相続等により取得した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)

第三十六条の二 個人が、その有する家屋又は土地若しくは土地の上に存する権利で、その年一月一日において第三十一条第三項に規定する所有期間が十年を超えるもの(当該個人の父若しくは母又は祖父若しくは祖母が居住の用に供していた家屋又は土地若しくは土地の上に存する権利でこれらの者から相続又は遺贈により取得したものとして政令で定めるものに限る。)のうち次に掲げるもの(以下次条までにおいて「譲渡資産」という。)の譲渡(譲渡所得の基因となる不動産等の貸付けを含むものとし、当該個人の配偶者その他の当該個人と政令で定める特別の関係がある者に対してするもの、第三十三条から第三十三条の四まで、第三十七条、第三十七条の四、第三十七条の七又は第三十七条の九の二の規定の適用を受けるもの及び贈与、交換又は出資によるものその他政令で定めるものを除く。以下この条、次条及び第三十六条の六第一項において同じ。)をした場合において、当該譲渡の日の属する年の前年一月一日から当該譲渡の日の属する年の十二月三十一日までの間に、当該個人の居住の用に供する家屋又は当該家屋の敷地の用に供する土地若しくは当該土地の上に存する権利で、国内にあるもの(以

、国内にあるもの（以下次条までにおいて「買換資産」という。）の取得（建設を含むものとし、贈与又は交換によるものその他政令で定めるものを除く。以下この条及び第三十六条の六第一項において同じ。）をし、かつ、当該取得の日から当該譲渡の日の属する年の翌年十二月三十一日までの間に当該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は、当該個人がその年において第三十五条第一項、第三十六条の六、第四十一条の五又は第四十一条の五の二の規定の適用を受けている場合を除き、当該譲渡資産の譲渡による収入金額が当該買換資産の取得価額以下である場合にあつては当該譲渡資産の譲渡がなかつたものとし、当該収入金額が当該取得価額を超える場合にあつては当該譲渡資産のうちその超える金額に相当するものとして政令で定める部分の譲渡があつたものとして、第三十一条の規定を適用する。

一 三 省 略

四 当該個人の第一号に掲げる家屋が災害により滅失した場合において、当該個人が当該家屋を引き続き所有していたとしたならば、その年一月一日において第三十一条第二項に規定する所有期間が十年を超える当該家屋の敷地の用に供されていた土地又は当該土地の上に存する権利（当該災害があつた日から同日以後三年を経過する日の属する年の十二月三十一日までの間に譲渡されるものに限る。）

2 前項の規定は、譲渡資産の譲渡をした個人が、当該譲渡をした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、当該取得の日の属する年の翌年十二月三十一日までに当該取得をした買換資産を当該個人の居住の用に供する見込みであるときについて準用する。この場合において、同項中「譲渡の日の属する年の十二月三十一日」とあるのは「譲渡の日の属する年の翌年十二月三十一日」と、「翌年十二月三十一日」とあるのは「翌々年十二月三十一日」と、「取得価額以下」とあるのは「取得価額とその取得価額の見積額との合計額以下」と、「当該取得価額」とあるのは「当該合計額」と読み替えるものとする。

下次条までにおいて「買換資産」という。）の取得（建設を含むものとし、贈与又は交換によるものその他政令で定めるものを除く。以下この条及び第三十六条の六第一項において同じ。）をし、かつ、当該取得の日から当該譲渡の日の属する年の翌年十二月三十一日までの間に当該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は、当該個人がその年において第三十五条第一項、第三十六条の六又は第四十一条の五の規定の適用を受けている場合を除き、当該譲渡資産の譲渡による収入金額が当該買換資産の取得価額以下である場合にあつては当該譲渡資産の譲渡がなかつたものとし、当該収入金額が当該取得価額を超える場合にあつては当該譲渡資産のうちその超える金額に相当するものとして政令で定める部分の譲渡があつたものとして、第三十一条の規定を適用する。

一 三 同 上

四 当該個人の第一号に掲げる家屋が災害により滅失した場合において、当該個人が当該家屋を引き続き所有していたとしたならば、その年一月一日において第三十一条第三項に規定する所有期間が十年を超える当該家屋の敷地の用に供されていた土地又は当該土地の上に存する権利（当該災害があつた日から同日以後三年を経過する日の属する年の十二月三十一日までの間に譲渡されるものに限る。）

2 前項の規定は、譲渡資産の譲渡をした個人が、当該譲渡をした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、当該取得の日の属する年の翌年十二月三十一日までに当該取得をした買換資産を当該個人の居住の用に供する見込みである場合において、財務省令で定めるところにより納税地の所轄税務署長の承認を受けたときについて準用する。この場合において、同項中「譲渡の日の属する年の十二月三十一日」とあるのは「譲渡の日の属する年の翌年十二月三十一日」と、「翌年十二月三十一日」とあるのは「翌々年十二月三十一日」と、「取得価額以下」とあるのは「取得価額と税務署長の承認を受けた取得価額の見積額との合計額以下」と、「当該取得価額」とあるのは「当該合計額」と読み替えるものとする。

3 第一項（前項において準用する場合を含む。以下この条において同じ。）の規定の適用を受ける場合における譲渡資産の譲渡に係る第三十一条第一項（同条第二項の規定により適用される場合を含む。）の規定の適用については、当該譲渡資産の譲渡に係る同条第一項の課税長期譲渡所得金額は、同項に規定する長期譲渡所得の特別控除額の控除をしないで計算した金額とする。

3 第一項（前項において準用する場合を含む。以下この条において同じ。）の規定は、第一項の規定の適用を受けようとする者の譲渡資産の譲渡をした日の属する年分の確定申告書に、同項の規定の適用を受けようとする旨の記載があり、かつ、当該譲渡資産の譲渡価額、買換資産の取得価額又はその見積額に関する明細書その他財務省令で定める書類の添付がある場合に限り、適用する。

4 省 略

5 第三十三条第六項の規定は、第三項に規定する確定申告書を提出する者について準用する。この場合において、同条第六項中「代替資産」とあるのは、「買換資産」と読み替えるものとする。

6 前三項に定めるもののほか、譲渡資産及び買換資産の範囲その他第一項の規定の適用に関し必要な事項は、政令で定める。

（相続等により取得した居住用財産の買換えの場合の更正の請求、修正申告等）

第三十六条の三 省 略

2 前条第二項において準用する同条第一項の規定の適用を受けた者は、次の各号の一に該当する場合には、第一号に該当する場合で過大となつたときにあつては当該買換資産の同条第二項に規定する取得をした日（当該取得をした日が二以上ある場合には、そのいずれか遅い日。以下この項において同じ。）から四月を経過する日までに同条第二項に規定する譲渡の日の属する年分の所得税についての更正の請求をすることができるとし、同号に該当する場合で不足額を生ずることとなつたとき、又は第二号に該当するときにあつては当該買換資産の取得をした日又は同号に該当することとなつた日から四月を経過する日までに当該譲渡の日の属する年分の所得税についての修正申告書を提出し、かつ、当該期限内に当該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ものとする。

一 買換資産の取得をした場合において、その取得価額が前条第二項の規定により読み替えられた同条第一項に規定する取得価額の見積額に対して過不足額があるとき。

二 省 略

3・4 省 略

（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）

第三十六条の六 個人が、平成五年四月一日から平成十八年十二月三十一日までの間に、その有する家屋又は土地若しくは土地の上に存する権利で、その年一月一

4 第一項の規定は、同項の規定の適用を受けようとする者の譲渡資産の譲渡をした日の属する年分の確定申告書に、同項の規定の適用を受けようとする旨の記載があり、かつ、当該譲渡資産の譲渡価額、買換資産の取得価額又はその見積額に関する明細書その他財務省令で定める書類の添付がある場合に限り、適用する。

5 同 上

6 第三十三条第七項の規定は、第四項に規定する確定申告書を提出する者について準用する。この場合において、同条第七項中「代替資産」とあるのは、「買換資産」と読み替えるものとする。

7 第三項から前項までに定めるもののほか、譲渡資産及び買換資産の範囲その他第一項の規定の適用に関し必要な事項は、政令で定める。

（相続等により取得した居住用財産の買換えの場合の更正の請求、修正申告等）

第三十六条の三 同 上

2 同 上

一 買換資産の取得をした場合において、その取得価額が前条第二項に規定する税務署長の承認を受けた取得価額の見積額に対して過不足額があるとき。

二 同 上

3・4 同 上

（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）

第三十六条の六 個人が、平成五年四月一日から平成十五年十二月三十一日までの間に、その有する家屋又は土地若しくは土地の上に存する権利で、その年一月一

日において第三十一条第二項に規定する所有期間が十年を超えるものうち次に掲げるもの（以下この条において「譲渡資産」という。）の譲渡をした場合において、平成五年四月一日（当該譲渡の日が平成七年一月一日以後であるときは、当該譲渡の日の属する年の前年一月一日）から当該譲渡の日の属する年の十二月三十一日までの間に、当該個人の居住の用に供する家屋又は当該家屋の敷地の用に供する土地若しくは当該土地の上に存する権利で、政令で定めるもののうち国内にあるもの（以下この条において「買換資産」という。）の取得をし、かつ、当該取得の日から当該譲渡の日の属する年の翌年十二月三十一日までの間に当該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は、当該個人がその年又はその年の前年若しくは前々年において第三十一条の三第一項、第三十五条第一項、第三十六条の二、前条、第四十一条の五又は第四十一条の五の二の規定の適用を受けている場合を除き、当該譲渡資産の譲渡による収入金額が当該買換資産の取得価額以下である場合にあつては当該譲渡資産の譲渡がなかつたものとし、当該収入金額が当該取得価額を超える場合にあつては当該譲渡資産のうちその超える金額に相当するものとして政令で定める部分の譲渡があつたものとして、第三十一条の規定を適用する。

一 三 省 略

四 当該個人の第一号に掲げる家屋が災害により滅失した場合において、当該個人が当該家屋を引き続き所有していたとしたならば、その年一月一日において第三十一条第二項に規定する所有期間が十年を超える当該家屋の敷地の用に供されていた土地又は当該土地の上に存する権利（当該災害があつた日から同日以後三年を経過する日の属する年の十二月三十一日までの間に譲渡されるものに限る。）

2 第三十六条の二第二項から第六項まで、第三十六条の三及び第三十六条の四の規定は、前項の規定を適用する場合について準用する。この場合において、次の表の上欄に掲げるこれらの規定中同表の中欄に掲げる字句は、それぞれ同表の下欄に掲げる字句に読み替えるものとする。

第三十六条の二第二項	前項の規定は、譲渡資産	第三十六条の六第一項の規定は、平成五年四月一日から平成十八年十二月三十一日までの間に同項に規定する譲渡資産（以下第三十六条の四までにおいて「譲渡資産」
------------	-------------	---

日において第三十一条第三項に規定する所有期間が十年を超えるものうち次に掲げるもの（以下この条において「譲渡資産」という。）の譲渡をした場合において、平成五年四月一日（当該譲渡の日が平成七年一月一日以後であるときは、当該譲渡の日の属する年の前年一月一日）から当該譲渡の日の属する年の十二月三十一日までの間に、当該個人の居住の用に供する家屋又は当該家屋の敷地の用に供する土地若しくは当該土地の上に存する権利で、政令で定めるもののうち国内にあるもの（以下この条において「買換資産」という。）の取得をし、かつ、当該取得の日から当該譲渡の日の属する年の翌年十二月三十一日までの間に当該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は、当該個人がその年又はその年の前年若しくは前々年において第三十一条の三第一項、第三十五条第一項、第三十六条の二、前条又は第四十一条の五の規定の適用を受けている場合を除き、当該譲渡資産の譲渡による収入金額が当該買換資産の取得価額以下である場合にあつては当該譲渡資産の譲渡がなかつたものとし、当該収入金額が当該取得価額を超える場合にあつては当該譲渡資産のうちその超える金額に相当するものとして政令で定める部分の譲渡があつたものとして、第三十一条の規定を適用する。

一 三 同 上

四 当該個人の第一号に掲げる家屋が災害により滅失した場合において、当該個人が当該家屋を引き続き所有していたとしたならば、その年一月一日において第三十一条第三項に規定する所有期間が十年を超える当該家屋の敷地の用に供されていた土地又は当該土地の上に存する権利（当該災害があつた日から同日以後三年を経過する日の属する年の十二月三十一日までの間に譲渡されるものに限る。）

2 第三十六条の二第二項から第七項まで、第三十六条の三及び第三十六条の四の規定は、前項の規定を適用する場合について準用する。この場合において、次の表の上欄に掲げるこれらの規定中同表の中欄に掲げる字句は、それぞれ同表の下欄に掲げる字句に読み替えるものとする。

同上	同上	第三十六条の六第一項の規定は、平成五年四月一日から平成十五年十二月三十一日までの間に同項に規定する譲渡資産（以下第三十六条の四までにおいて「譲渡資産」
----	----	---

業（事業に準ずるものとして政令で定めるものを含む。以下第三十七条の五までにおいて同じ。）の用に供しているものの譲渡（譲渡所得の基因となる不動産等の貸付けを含むものとし、第三十三条から第三十三条の三までの規定に該当するもの及び贈与、交換又は出資によるものその他政令で定めるものを除く。以下この条において同じ。）をした場合において、当該譲渡の日の属する年の十二月三十一日までに、当該各号の下欄に掲げる資産の取得（建設及び製作を含むものとし、贈与又は交換によるものその他政令で定めるものを除く。同表の第一号及び第二十一号の上欄を除き、以下第三十七条の三までにおいて同じ。）をし、かつ、当該取得の日から一年以内に、当該取得をした資産（以下第三十七条の三までにおいて「買換資産」という。）を当該各号の下欄に規定する地域内にある当該個人の事業の用（同表の第二十三号の下欄に掲げる船舶については、その個人の事業の用に供しなくつたときを除く。）に供したとき（当該期間内に当該事業の用に供しなくつたときを除く。）又は供する見込みであるときは、当該譲渡による収入金額が当該買換資産の取得価額以下である場合にあつては当該譲渡に係る資産のうち当該収入金額の百分の八十に相当する金額を超える金額に相当するものとして政令で定める部分の譲渡があつたものとし、当該収入金額が当該取得価額を超える場合にあつては当該譲渡に係る資産のうち当該取得価額の百分の八十に相当する金額を超える金額に相当するものとして政令で定める部分の譲渡があつたものとして、第三十一条若しくは第三十二条又は所得税法第三十三条の規定を適用する。

譲渡資産	買換資産
<p>一 次に掲げる区域（政令で定める区域を除く。以下この表において「既成市街地等」という。）内にある事務所若しくは事業所で政令で定めるものとして使用されている建物（その附属設備を含む。以下この表において同じ。）又はその敷地の用に供されている土地等（土地又は土地の上に存する権利をいう。以下この条において同じ。）で</p>	<p>既成市街地等以外の地域内（区内に限る。以下この表において同じ。）にある次に掲げる資産イ 土地等（農業又は林業の用に供されるものにあつては、都市計画法第七条第一項の市街化区域と定められた区域）以下この号、第五号及び第十三号において「市街化区域」</p>

以下この条、第三十七条の四及び第三十七条の五において同じ。）で同表の各号の上欄に掲げるものうち事業（事業に準ずるものとして政令で定めるものを含む。以下第三十七条の五までにおいて同じ。）の用に供しているものの譲渡（譲渡所得の基因となる不動産等の貸付けを含むものとし、第三十三条から第三十三条の三までの規定に該当するもの及び贈与、交換又は出資によるものその他政令で定めるものを除く。以下この条において同じ。）をした場合において、当該譲渡の日の属する年の十二月三十一日までに、当該各号の下欄に掲げる資産の取得（建設及び製作を含むものとし、贈与又は交換によるものその他政令で定めるものを除く。同表の第一号及び第二十一号の上欄を除き、以下第三十七条の三までにおいて同じ。）をし、かつ、当該取得の日から一年以内に、当該取得をした資産（以下第三十七条の三までにおいて「買換資産」という。）を当該各号の下欄に規定する地域内にある当該個人の事業の用（同表の第二十三号の下欄に掲げる船舶については、その個人の事業の用に供しなくつたときを除く。）に供したとき（当該期間内に当該事業の用に供しなくつたときを除く。）又は供する見込みであるときは、当該譲渡による収入金額が当該買換資産の取得価額以下である場合にあつては当該譲渡に係る資産のうち当該収入金額の百分の八十に相当する金額を超える金額に相当するものとして政令で定める部分の譲渡があつたものとし、当該収入金額が当該取得価額を超える場合にあつては当該譲渡に係る資産のうち当該取得価額の百分の八十に相当する金額を超える金額に相当するものとして政令で定める部分の譲渡があつたものとして、第三十一条若しくは第三十二条又は所得税法第三十三条の規定を適用する。

譲渡資産	買換資産
<p>一 次に掲げる区域（政令で定める区域を除く。以下この表において「既成市街地等」という。）内にある事務所若しくは事業所で政令で定めるものとして使用されている建物（その附属設備を含む。以下この表において同じ。）又はその敷地の用に供されている土地等（土地又は土地の上に存する権利をいう。以下この条において同じ。）で</p>	<p>同上 イ 同上</p>

<p>、平成三年三月三十一日以前に当該個人により取得（同日後の相続による取得その他の政令で定めるものを含む。）がされた資産（平成十四年一月一日以後に譲渡されるものにあつては当該個人により取得がされたこれらの資産のうちその譲渡の日の属する年の一月一日において所有期間（第三十一条第二項に規定する所有期間をいう。第二十一号及び第五項において同じ。）が十年を超えるものとし、第五号の上欄に掲げる資産にも該当するものを除く。）。</p> <p>イ 首都圏整備法第二条第三項に規定する既成市街地</p> <p>ロ 近畿圏整備法第二条第三項に規定する既成都市区域</p> <p>ハ イ又はロに掲げる区域に類するものとして政令で定める区域</p>	<p>という。）以外の地域内にあるものに限る。）</p> <p>ロ 建物、構築物又は機械及び装置（農業又は林業の用に供されるものにあつては、市街化区域以外の地域内にあるものに限る。）</p>
<p>二、十三 省略</p>	<p>省略</p>
<p>十四 公的資金による住宅の建設と併せて生活環境施設を整備することが必要であると認められる区域として政令で定めるところにより都道府県知事が指定した区域（既成市街地等内又は人口の集中度がこれに類する区域として政令で定める区域内において指定されたものに限る。）内にある木造の貸家住宅（その附属設備を含む。）、当該住宅の敷地の用に供されている土地等又はこれらの資産に係る構築物で、当該</p>	<p>国内にある建物で中高層の貸家住宅として政令で定めるもの、当該建物の敷地の用に供されている土地等又はこれらの資産に係る構築物</p>
<p>、平成三年三月三十一日以前に当該個人により取得（同日後の相続による取得その他の政令で定めるものを含む。）がされた資産（平成十四年一月一日以後に譲渡されるものにあつては当該個人により取得がされたこれらの資産のうちその譲渡の日の属する年の一月一日において所有期間（第三十一条第二項に規定する所有期間をいう。第二十一号及び第五項において同じ。）が十年を超えるものとし、第五号の上欄に掲げる資産にも該当するものを除く。）。</p> <p>イ 同上</p> <p>ロ 同上</p> <p>ハ 同上</p>	<p>ロ 同上</p>
<p>二、十三 同上</p>	<p>同上</p>
<p>十四 公的資金による住宅の建設と併せて生活環境施設を整備することが必要であると認められる区域として政令で定めるところにより都道府県知事が指定した区域（既成市街地等内又は人口の集中度がこれに類する区域として政令で定める区域内において指定されたものに限る。）内にある木造の貸家住宅（その附属設備を含む。）、当該住宅の敷地の用に供されている土地等又はこれらの資産に係る構築物で、当該</p>	<p>同上</p>

指定した区域内における生活環境施設
の整備に関する事業の用に供するため
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に対して譲
渡をされるもの

十五〇十七 省略

十八 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第三十一条第一
号に規定する防災再開発促進地区（
以下この号において「防災再開発促進
地区」という。）内にある土地等、建
物又は構築物で、当該土地等又は当該
建物若しくは構築物の敷地の用に供さ
れている土地等の上に耐火建築物又は
準耐火建築物（それぞれ建築基準法第
二条第九号の二に規定する耐火建築物
又は同条第九号の三に規定する準耐火
建築物をいう。）で政令で定めるもの
を建築するために譲渡をされるもの

十九〇二十三 省略

省略

当該防災再開発促進地区内にあ
る土地等、建物又は構築物で、
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よる
防災街区整備事業に関する都市
計画の実施に伴い、当該防災街
区整備事業に関する都市計画に
従つて取得をされるもの（政令
で定めるものを除く。）

省略

2 省略

3 前二項の規定は、昭和四十五年一月一日から平成十八年十二月三十一日までの

間に第一項の表の各号の上欄に掲げる資産で事業の用に供しているものの譲渡を
した個人が、当該譲渡をした日の属する年の前年中（工場等の建設に要する期間
が通常一年を超えることその他の政令で定めるやむを得ない事情がある場合には
、政令で定める期間内）に当該各号の下欄に掲げる資産の取得をし、かつ、当該
取得の日から一年以内に、当該取得をした資産（政令で定めるところにより納税
地の所轄税務署長にこの項の規定の適用を受ける旨の届出をしたものに限る。）
を当該各号の下欄に規定する地域内にある当該個人の事業の用に供した場合（当

指定した区域内における生活環境施設
の整備に関する事業の用に供するため
地方公共団体、都市基盤整備公団又は
地方住宅供給公社に対して譲渡をされ
るもの

十五〇十七 同上

十八 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第三十六条第一
項の規定による公告があつた同項の防
災街区整備権利移転等促進計画（以下
この号において「防災街区整備権利移
転等促進計画」という。）の定めると
ころにより譲渡をされる土地等

十九〇二十三 同上

同上

同法第三十四条第一項に規定す
る防災再開発促進地区の区域（
上欄に掲げる土地等の区域を含
むものに限る。）内において定
められた同項に規定する防災街
区整備地区計画の区域内にある
土地等で、防災街区整備権利移
転等促進計画の定めるところに
より取得をされるもの

同上

2 同上

3 前二項の規定は、昭和四十五年一月一日から平成十八年十二月三十一日まで（

第一項の表の第二十一号の上欄に掲げる資産にあつては、平成十年一月一日から
平成十五年十二月三十一日まで）の間に同表の各号の上欄に掲げる資産で事業の
用に供しているものの譲渡をした個人が、当該譲渡をした日の属する年の前年中
（工場等の建設に要する期間が通常一年を超えることその他の政令で定めるやむ
を得ない事情がある場合には、政令で定める期間内）に当該各号の下欄に掲げる
資産の取得をし、かつ、当該取得の日から一年以内に、当該取得をした資産（政
令で定めるところにより納税地の所轄税務署長にこの項の規定の適用を受ける旨

該取得の日から一年以内に当該事業の用に供しなくなつた場合を除く。)について準用する。この場合において、第一項中「供する見込みであるときは」とあるのは、「供する見込みであるときは、政令で定めるところにより」と読み替えるものとする。

4 第一項及び第二項の規定は、昭和四十五年一月一日から平成十八年十二月三十一日までの間に第一項の表の各号の上欄に掲げる資産で事業の用に供しているものの譲渡をした個人が、当該譲渡をした日の属する年の翌年中(前項に規定する政令で定めるやむを得ない事情があるため、当該翌年中に当該各号の下欄に掲げる資産の取得をすることが困難である場合において、政令で定めるところにより、当該翌年の十二月三十一日後二年以内において当該各号の下欄に掲げる資産の取得をする見込みであり、かつ、当該取得の日から一年以内に当該取得をした資産を当該各号の下欄に規定する地域内にある当該個人の事業の用に供する見込みであるとき)について準用する。この場合において、第一項中「取得価額」とあるのは、「取得価額の見積額」と読み替えるものとする。

5 省略

6 省略

8 第三十三条第六項の規定は、第六項に規定する確定申告書を提出する者について準用する。この場合において、同条第六項中「代替資産」とあるのは、「買換資産」と読み替えるものとする。

9 第二項及び前項に定めるもののほか、第一項の譲渡をした資産が同項の表の二以上の号の上欄に掲げる資産に該当する場合における同項の規定により譲渡がなかつたものとされる部分の金額の計算その他同項の規定の適用に關し必要な事

の届出をしたものに限る。)を当該各号の下欄に規定する地域内にある当該個人の事業の用に供した場合(当該取得の日から一年以内に当該事業の用に供しなくなつた場合を除く。)について準用する。この場合において、第一項中「供する見込みであるときは」とあるのは、「供する見込みであるときは、政令で定めるところにより」と読み替えるものとする。

4 第一項及び第二項の規定は、昭和四十五年一月一日から平成十八年十二月三十一日までの間に第一項の表の第二十一号の上欄に掲げる資産にあつては、平成十年一月一日から平成十五年十二月三十一日まで)の間に同表の各号の上欄に掲げる資産で事業の用に供しているものの譲渡をした個人が、当該譲渡をした日の属する年の翌年中(前項に規定する政令で定めるやむを得ない事情があるため、当該翌年中に当該各号の下欄に掲げる資産の取得をすることが困難である場合において、政令で定めるところにより、当該翌年の十二月三十一日後二年以内において当該各号の下欄に掲げる資産の取得をする見込みであり、かつ、当該取得の日から一年以内に当該取得をした資産を当該各号の下欄に規定する地域内にある当該個人の事業の用に供する見込みである場合において、財務省令で定めるところにより納税地の所轄税務署長の承認を受けたとき)について準用する。この場合において、第一項中「取得価額」とあるのは、「税務署長の承認を受けた取得価額の見積額」と読み替えるものとする。

5 同上

6 第一項の規定の適用を受ける場合には、同項の資産の譲渡に係る第三十一条第一項(同条第二項の規定により適用される場合を含む。)の規定の適用については、当該資産の譲渡に係る同条第一項の課税長期譲渡所得金額は、同項に規定する長期譲渡所得の特別控除額の控除をしないで計算した金額とする。

7 同上

8 同上

9 第三十三条第七項の規定は、第七項に規定する確定申告書を提出する者について準用する。この場合において、同条第七項中「代替資産」とあるのは、「買換資産」と読み替えるものとする。

10 第二項及び第六項から前項までに定めるもののほか、第一項の譲渡をした資産が同項の表の二以上の号の上欄に掲げる資産に該当する場合における同項の規定により譲渡がなかつたものとされる部分の金額の計算その他同項の規定の適用に