

部を取得する権利又は防災施設建築物の一部についての借家権を取得する権利（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二百五十五条第一項又は第二百五十七条第一項の規定により定められた権利変換計画に係る防災施設建築物に関する権利を取得する権利を含む。）につき譲渡、相続、遺贈又は贈与があつたときは、政令で定めるところにより、当該譲渡、相続、遺贈又は贈与のあつた日において防災旧資産の譲渡、相続、遺贈又は贈与があつたものとみなして第二十八条の四、第三十一条若しくは第三十二条又は所得税法第二十七条、第三十三条、第三十五条、第四十条若しくは第五十九条の規定を適用し、前項の防災施設建築物の一部を取得する権利及び防災施設建築敷地若しくはその共有持分若しくは地上権の共有持分（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二百五十五条第一項の規定により定められた権利変換計画に係る防災施設建築敷地に関する権利又は防災施設建築物に関する権利を取得する権利を含む。）又は個別利用区内の宅地若しくはその使用収益権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第二百四十八条第一項（政令で定める規定により読み替えて適用される場合を含む。）の規定により同項に規定する差額に相当する金額の交付を受けることとなつたときは、そのなつた日において防災旧資産のうち当該金額に対応するものとして政令で定める部分につき収用等による譲渡があつたものとみなして第三十三条の規定を適用する。

6
5
12 省 略

（収用交換等の場合の譲渡所得等の特別控除）

第三十三条の四 個人の有する資産で第三十三条第一項各号又は第三十三条の二第一項各号に規定するものがこれらの規定に該当することとなつた場合（第三十三条第三項の規定により同項第一号に規定する土地等）同項第二号若しくは第三号に規定する土地の上にある資産若しくはその土地の上にある建物に係る配偶者居住権又は同項第四号に規定する権利につき収用等による譲渡があつたものとみなされた場合、前条第三項の規定により旧資産又は旧資産のうち同項の政令で定める部分につき収用等による譲渡があつたものとみなされた場合及び同条第五項の規定により防災旧資産のうち同項の政令で定める部分につき収用等による譲渡があつたものとみなされた場合を含む。）において、その者がその年中に

部を取得する権利（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二百五十五条第一項又は第二百五十七条第一項の規定により定められた権利変換計画に係る防災施設建築物に関する権利を取得する権利を含む。）につき譲渡、相続、遺贈又は贈与があつたときは、政令で定めるところにより、当該譲渡、相続、遺贈又は贈与のあつた日において防災旧資産の譲渡、相続、遺贈又は贈与があつたものとみなして第二十八条の四、第三十一条若しくは第三十二条又は所得税法第二十七条、第三十三条、第三十五条、第四十条若しくは第五十九条の規定を適用し、前項の防災施設建築物の一部を取得する権利及び防災施設建築敷地若しくはその共有持分若しくは地上権の共有持分（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二百五十五条第一項の規定により定められた権利変換計画に係る防災施設建築敷地に関する権利又は防災施設建築物に関する権利を取得する権利を含む。）又は個別利用区内の宅地若しくはその使用収益権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第二百四十八条第一項（政令で定める規定により読み替えて適用される場合を含む。）の規定により同項に規定する差額に相当する金額の交付を受けることとなつたときは、そのなつた日において防災旧資産のうち当該金額に対応するものとして政令で定める部分につき収用等による譲渡があつたものとみなして第三十三条の規定を適用する。

6
5
12 同 上

（収用交換等の場合の譲渡所得等の特別控除）

第三十三条の四 個人の有する資産で第三十三条第一項各号又は第三十三条の二第一項各号に規定するものがこれらの規定に該当することとなつた場合（第三十三条第三項の規定により同項第一号に規定する土地等）又は同項第二号若しくは第三号に規定する土地の上にある資産につき収用等による譲渡があつたものとみなされた場合、前条第三項の規定により旧資産又は旧資産のうち同項の政令で定める部分につき収用等による譲渡があつたものとみなされた場合及び同条第五項の規定により防災旧資産のうち同項の政令で定める部分につき収用等による譲渡があつたものとみなされた場合を含む。）において、その者がその年中にその該当す

その該当することとなつた資産のいずれについても第三十三条又は第三十三条の二の規定の適用を受けないとき（同条の規定の適用を受けず、かつ、第三十三条の規定の適用を受けた場合において、次条第一項の規定による修正申告書を提出したことにより第三十三条の規定の適用を受けないこととなるときを含む。）は、これらの全部の資産の収用等又は交換処分等（以下この款において「収用交換等」という。）による譲渡に対する第三十一条若しくは第三十二条又は所得税法第三十二条若しくは第三十三条の規定の適用については、次に定めるところによる。

一、四 省 略
2、7 省 略

（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の規定による施設建築物の一部若しくは同条第五項の規定による施設建築物の一部）についての借家権若しくは同法第一百十條第三項若しくは第一百十條の二第四項の規定による同法第一百十條第二項（同法第一百十條の二第二項において準用する場合を含む。）の施設建築物に関する権利、同法第一百十條の十一第一項（同法第一百十八條の二十五の三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條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五項の規定による防災施設建築物の一部）についての借家権若しくは同法第二百五十五條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等の円滑化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。）若しくは同条第三項の規定による施行再建マンションの部分

の規定の適用を受けないとき（同条の規定の適用を受けず、かつ、第三十三条の規定の適用を受けた場合において、次条第一項の規定による修正申告書を提出したことにより第三十三条の規定の適用を受けないこととなるときを含む。）は、これらの全部の資産の収用等又は交換処分等（以下この款において「収用交換等」という。）による譲渡に対する第三十一条若しくは第三十二条又は所得税法第三十二条若しくは第三十三条の規定の適用については、次に定めるところによる。

一、四 同 上
2、7 同 上

（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の規定による施設建築物の一部若しくは同法第一百十條第三項若しくは第一百十條の二第四項の規定による同法第一百十條第二項（同法第一百十條の二第二項において準用する場合を含む。）の施設建築物に関する権利、同法第一百十條の十一第一項（同法第一百十八條の二十五の三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條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條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等の円滑化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。第三号において同じ。）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

についての借家権の取得を含む。第三号において同じ。）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資産（以下この項において「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（第三十六条の四、第三十七条の三、第三十七条の五及び第三十七条の六において「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。

2 省 略

一 四 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 省 略

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とは、次に掲げる場合をいう。

一 二 省 略

三 一団の宅地の造成に関する事業（次のイ又はロのいずれか及びハ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令和二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る宅地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。）

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資産（以下この項において「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（第三十六条の四、第三十七条の三、第三十七条の五及び第三十七条の六において「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。

2 同 上

一 四 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 同 上

2 同 上

一 二 同 上

三 一団の宅地の造成に関する事業（次のイ又はロのいずれか及びハ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三十二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る宅地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。）

イハ 省 略

四〇二十二 省 略

二十二の二 建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成七年法律第百二十三号）第五條第三項第二号に規定する通行障害既存耐震不適格建築物（同法第七條第二号又は第三号に掲げる建築物であるものに限る。）に該当する決議要除却認定マンション（マンションの建替え等の円滑化に関する法律第百九條第一項に規定する決議要除却認定マンションをいう。以下この号において同じ。）の敷地の用に供されている土地等につきマンションの建替え等の円滑化に関する法律第百九條第一項第九号に規定するマンション敷地売却事業（当該マンション敷地売却事業に係る同法第百十三條に規定する認定買受計画に、決議要除却認定マンションを除却した後の土地に新たに建築される同項第一号に規定するマンションに関する事項の記載があるものに限る。）が実施された場合において、当該土地等に係る同法第百四十一條第一項の認可を受けた同項に規定する分配金取得計画（同法第百四十五條において準用する同項の規定により当該分配金取得計画の変更に係る認可を受けた場合には、その変更後のもの）に基づき同法第百五十一條の規定による同法第百四十二條第一項第三号の分配金を取得するとき、又は当該土地等が同法第百二十四條第一項の請求により買い取られたとき。

二十三〇二十五 省 略
三五 省 略

第六款 居住用財産の譲渡所得の特別控除

第三十五條 省 略

2 省 略

3 相続又は遺贈（贈与者の死亡により効力を生ずる贈与を含む。以下第五項までにおいて同じ。）による被相続人居住用家屋及び被相続人居住用家屋の敷地等の取得をした相続人（包括受遺者を含む。以下この項において同じ。）が、平成二十八年四月一日から令和五年十二月三十一日までの間に、次に掲げる譲渡（当該相続の開始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したものに限

イハ 同 上

四〇二十二 同 上

二十二の二 建築物の耐震改修の促進に関する法律第五條第三項第二号に規定する通行障害既存耐震不適格建築物（同法第七條第二号又は第三号に掲げる建築物であるものに限る。）に該当する決議要除却認定マンション（マンションの建替え等の円滑化に関する法律第百九條第一項に規定する決議要除却認定マンションをいう。以下この号において同じ。）の敷地の用に供されている土地等につきマンションの建替え等の円滑化に関する法律第百九條第一項第九号に規定するマンション敷地売却事業（当該マンション敷地売却事業に係る同法第百十三條に規定する認定買受計画に、決議要除却認定マンションを除却した後の土地に新たに建築される同項第一号に規定するマンションに関する事項の記載があるものに限る。）が実施された場合において、当該土地等に係る同法第百四十一條第一項の認可を受けた同項に規定する分配金取得計画（同法第百四十五條において準用する同項の規定により当該分配金取得計画の変更に係る認可を受けた場合には、その変更後のもの）に基づき同法第百五十一條の規定による同法第百四十二條第一項第三号の分配金を取得するとき、又は当該土地等が同法第百二十四條第一項の請求により買い取られたとき。

二十三〇二十五 同 上
三五 同 上

第六款 居住用財産の譲渡所得の特別控除

第三十五條 同 上

2 同 上

3 相続又は遺贈（贈与者の死亡により効力を生ずる贈与を含む。以下第五項までにおいて同じ。）による被相続人居住用家屋及び被相続人居住用家屋の敷地等の取得をした相続人（包括受遺者を含む。以下この項において同じ。）が、平成二十八年四月一日から平成三十五年十二月三十一日までの間に、次に掲げる譲渡（当該相続の開始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したものに限

るものとし、第三十九条の規定の適用を受けるもの及びその譲渡の対価の額が一億円を超えるものを除く。以下この条において「対象譲渡」という。）をした場合（当該相続人が既に当該相続又は遺贈に係る当該被相続人居住用家屋又は当該被相続人居住用家屋の敷地等の対象譲渡についてこの項の規定の適用を受けている場合を除く。）には、第一項に規定する居住用財産を譲渡した場合に該当するものとみなして、同項の規定を適用する。

一・二 省略

4 13 省略

第六款の二 特定の土地等の長期譲渡所得の特別控除

（特定期間に取得をした土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の特別控除）

第三十五条の二 省略

2 4 省略

（低未利用土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の特別控除）

第三十五条の三 個人が、都市計画法第四条第二項に規定する都市計画区域内にある土地基本法（平成元年法律第八十四号）第十三条第四項に規定する低未利用土地（以下この項及び次項第二号において「低未利用土地」という。）又は当該低未利用土地の上に存する権利（以下第四項までにおいて「低未利用土地等」と総称する。）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五年を超えるものの譲渡を令和二年七月一日から令和四年十二月三十一日までの間にした場合（当該譲渡の後に当該低未利用土地等の利用がされる場合に限る。）には、その者がその年中にその譲渡をした低未利用土地等の全部又は一部につき第三十三条から第三十三条の三まで、第三十六条の二、第三十六条の五、第三十七条、第三十七条の四又は第三十七条の八の規定の適用を受ける場合を除き、これらの全部の低未利用土地等の譲渡に対する第三十一条の規定の適用については、同条第一項中「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百万円（長期譲渡所得の金額のうち第三十五条の三第一項の規定に該当する同項に規定する低未利用土

に限るものとし、第三十九条の規定の適用を受けるもの及びその譲渡の対価の額が一億円を超えるものを除く。以下この条において「対象譲渡」という。）をした場合（当該相続人が既に当該相続又は遺贈に係る当該被相続人居住用家屋又は当該被相続人居住用家屋の敷地等の対象譲渡についてこの項の規定の適用を受けている場合を除く。）には、第一項に規定する居住用財産を譲渡した場合に該当するものとみなして、同項の規定を適用する。

一・二 同上

4 13 同上

第六款の二 特定の土地等の長期譲渡所得の特別控除

第三十五条の二 同上

2 4 同上

地等の譲渡に係る部分の金額が百万円に満たない場合には、当該低未利用土地等の譲渡に係る部分の金額を控除した金額（一）とする。

2 前項の低未利用土地等の譲渡には、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、次に掲げる譲渡を含まないものとする。

一 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譲渡

二 その譲渡の対価（当該低未利用土地等の譲渡とともにした当該低未利用土地の上にある資産の譲渡の対価を含む。）の額が五百万円を超えるもの

三 所得税法第五十八条の規定又は第三十三条の四若しくは第三十四条から前条までの規定の適用を受ける譲渡

3 第一項の規定は、同項の規定の適用を受けようとする低未利用土地等と一筆であつた土地からその年の前年又は前々年に分筆された土地又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。）を当該前年又は前々年中にした場合において、その者が当該譲渡につき同項の規定の適用を受けているときは、適用しない。

4 第一項の規定は、同項の規定の適用を受けようとする年分の確定申告書に、同項の規定の適用を受ける旨の記載があり、かつ、同項の規定の適用を受けようとする低未利用土地等の譲渡の後の利用に関する書類その他の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 税務署長は、確定申告書の提出がなかつた場合又は前項の記載若しくは添付がない確定申告書の提出があつた場合においても、その提出又は記載若しくは添付がなかつたことについてやむを得ない事情があると認めるときは、当該記載をした書類及び同項の財務省令で定める書類の提出があつた場合に限り、第一項の規定を適用することができる。

第七款 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、第三十四条の二第一項、第三十四条の三第一項、第三十五条第

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、第三十四条の二第一項、第三十四条の三第一項、第三十五条第

一項、第三十五条の二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。

(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)

第三十六条の二 個人が、平成五年四月一日から令和三年十二月三十一日

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(以下この条及び次条において「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、当該譲渡資産の譲渡に係る対価の額が一億円を超えるもの、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、第三十七条の八又は第三十七条の九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。以下この条及び次条において同じ。)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(以下この条及び次条において「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(同条第三項の規定により適用する場合を除く。)、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っ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っ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

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。

(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)

第三十六条の二 個人が、平成五年四月一日から平成三十一年十二月三十

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(以下この条及び次条において「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、当該譲渡資産の譲渡に係る対価の額が一億円を超えるもの、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、第三十七条の八又は第三十七条の九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。以下この条及び次条において同じ。)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(以下この条及び次条において「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(同条第三項の規定により適用する場合を除く。)、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っ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っ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

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。

一〇四 省略

2 前項の規定は、平成五年四月一日から令和三年十二月三十一日までの間に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一月一日から同年十二月三十一日（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第二条第一項の規定により特定非常災害として指定された非常災害に基因するやむを得ない事情により、同日までに買換資産の取得をすることが困難となつた場合において、同日後二年以内に買換資産の取得をする見込みであり、かつ、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は、同日の属する年の翌々年十二月三十一日。次条第二項第二号において「取得期限」という。）までの間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、前項中「当該譲渡の日の属する年の十二月三十一日までの間」とあるのは「次項に規定する取得期限まで」と、「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」とあるのは「の属する年の翌年十二月三十一日まで」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。

3〇8 省略

（特定の居住用財産を交換した場合の長期譲渡所得の課税の特例）

第三十六条の五 個人が、平成五年四月一日から令和三年十二月三十一日までの間に、その有する家屋若しくは土地若しくは土地の上に存する権利で第三十六条の二第一項に規定する譲渡資産に該当するもの（以下この条において「交換譲渡資産」という。）と当該個人の居住の用に供する家屋若しく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同項に規定する買換資産に該当するもの（以下この条において「交換取得資産」という。）との交換（第三十三条の二第一項第二号に規定する交換その他政令で定める交換を除く。以下この条において同じ。）をした場合（当該交換に伴い交換差金（交換により取得した

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。

一〇四 同上

2 前項の規定は、平成五年四月一日から平成三十一年十二月三十一日までの間に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一月一日から同年十二月三十一日（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第二条第一項の規定により特定非常災害として指定された非常災害に基因するやむを得ない事情により、同日までに買換資産の取得をすることが困難となつた場合において、同日後二年以内に買換資産の取得をする見込みであり、かつ、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は、同日の属する年の翌々年十二月三十一日。次条第二項第二号において「取得期限」という。）までの間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、前項中「当該譲渡の日の属する年の十二月三十一日までの間」とあるのは「次項に規定する取得期限まで」と、「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」とあるのは「の属する年の翌年十二月三十一日まで」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。

3〇8 同上

（特定の居住用財産を交換した場合の長期譲渡所得の課税の特例）

第三十六条の五 個人が、平成五年四月一日から平成三十一年十二月三十一日までの間に、その有する家屋若しくは土地若しくは土地の上に存する権利で第三十六条の二第一項に規定する譲渡資産に該当するもの（以下この条において「交換譲渡資産」という。）と当該個人の居住の用に供する家屋若しく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同項に規定する買換資産に該当するもの（以下この条において「交換取得資産」という。）との交換（第三十三条の二第一項第二号に規定する交換その他政令で定める交換を除く。以下この条において同じ。）をした場合（当該交換に伴い交換差金（交換により取得した

資産の価額と交換により譲渡した資産の価額との差額を補うための金銭をいう。以下この条において同じ。)を取得し、又は支払った場合を含む。)又は交換譲渡資産と交換取得資産以外の資産との交換をし、かつ、交換差金を取得した場合(第一号において「他資産との交換の場合」という。)における前三条の規定の適用については、次に定めるところによる。

一・二 省略

(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)

第三十七条 個人が、昭和四十五年一月一日から令和五年十二月三十一日

(次の表の第三号又は第五号の上欄に掲げる資産にあつては令和三年三月三十一日とし、同表の第六号の上欄に掲げる資産にあつては令和五年三月三十一日とする。)までの間に、その有する資産(所得税法第二条第一項第十六号に規定する棚卸資産その他これに準ずる資産で政令で定めるものを除く。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及び第三十七条の九において同じ。)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、交換又は法人税法第二条第十二号の五の二に規定する現物分配によるもの、所有権移転外リース取引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、第二号及び第六号の上欄を除き、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(以下同条までにおいて「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(同表の第七号の下欄に掲げる船舶については、その個人の事業の用。第三項及び第四項並びに次条第一項において同じ。)に供したとき(当該期間内に当該事業の用に供しなくなつたときを除く。)、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

した資産の価額と交換により譲渡した資産の価額との差額を補うための金銭をいう。以下この条において同じ。)を取得し、又は支払った場合を含む。)又は交換譲渡資産と交換取得資産以外の資産との交換をし、かつ、交換差金を取得した場合(第一号において「他資産との交換の場合」という。)における前三条の規定の適用については、次に定めるところによる。

一・二 同上

(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)

第三十七条 個人が、昭和四十五年一月一日から平成三十二年十二月三十一日

(次の表の第七号の上欄に掲げる資産にあつては、同年三月三十一日)までの間に、その有する資産(所得税法第二条第一項第十六号に規定する棚卸資産その他これに準ずる資産で政令で定めるものを除く。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及び第三十七条の九において同じ。)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、交換又は法人税法第二条第十二号の五の二に規定する現物分配によるもの、所有権移転外リース取引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、第二号及び第七号の上欄を除き、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(以下同条までにおいて「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(同表の第八号の下欄に掲げる船舶については、その個人の事業の用。第三項及び第四項並びに次条第一項において同じ。)に供したとき(当該期間内に当該事業の用に供しなくなつたときを除く。)、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

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（当該譲渡をした資産が同表の第二号の上欄に掲げる資産（令和二年四月一日前に同欄のイ若しくはロに掲げる区域となつた区域内又は同欄のハに掲げる区域内にあるものに限る。第三十七条の三第二項において同じ。）に該当し、かつ、当該買換資産が同号の下欄に掲げる資産に該当する場合）には、百分の七十。以下この項において同じ。）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、当該個人により取得を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。第六号及び第五項において同じ。）が十年を超えるもの</p>	<p>既成市街地等以外の地域内（国内に限る。以下第三号までにおいて同じ。）にある土地等、建物、構築物又は機械及び装置（農業及び林業以外の事業の用に供されるものにあつては次に掲げる区域（口に掲げる区域にあつては、都市計画法第七条第一項の市街化調整区域と定められた区域を除く。）内にあるものに限るものとし、農業又は林業の用に供されるものにあつては同項の市街化区域と定められた区域（以下この号及び次号において「市街化区域」という。）以外の地域内にあるものに限るものとし、都市再生特別措置法第八十一条第一項の規定により同項に規定する立地適正化計画を作成した市町村の当該立地適正化計画に</p>

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、当該個人により取得を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。第七号及び第五項において同じ。）が十年を超えるもの</p>	<p>既成市街地等以外の地域内（国内に限る。以下この号から第四号までにおいて同じ。）にある土地等、建物、構築物又は機械及び装置（農業及び林業以外の事業の用に供されるものにあつては次に掲げる区域（口に掲げる区域にあつては、都市計画法第七条第一項の市街化調整区域と定められた区域を除く。）内にあるものに限るものとし、農業又は林業の用に供されるものにあつては同項の市街化区域と定められた区域（以下この号及び次号において「市街化区域」という。）以外の地域内にあるものに限るものとし、都市再生特別措置法第八十一条第一項の規定により同項に規定する立地適正化計画を作成した市町村の当該立地適</p>

<p>イ 首都圏整備法（昭和三十一年法律第八十三号）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（昭和三十一年法律第二百二十九号）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>記載された同条第二項第三号に規定する都市機能誘導区域以外の地域内にある当該地適正化計画に記載された同号に規定する誘導施設に係る土地等、建物及び構築物を除く。）</p> <p>イ 市街化区域のうち都市計画法第七条第一項ただし書の規定により区域区分（同項に規定する区域区分をいう。）を定めるものとされている区域</p> <p>ロ 首都圏整備法第二条第五項又は近畿圏整備法第二条第五項に規定する都市開発区域その他これに類するものとして政令で定める区域</p>	<p>二 省略</p> <p>三 過疎地域自立促進特別措置法第二条第一項に規定する過疎地域（同項に規定する過疎地域に係る市町村の廃置分合又は境界変更に伴い同法第十三条第一項の規定に基づいて新たに同法第二条第一項に規定する過疎地域に該当することとなつた区域その他政令で定める区域を除く。以下この号において「過疎地域」という。）以外の地域内にある土地等、建物又は構築物（既成市街地等内にあるものにあ</p>	<p>省略</p> <p>過疎地域内にある特定資産（土地等、建物、構築物又は機械及び装置をいう。次号において同じ。）</p>
<p>イ 同上</p> <p>ロ 同上</p> <p>ハ 同上</p>	<p>正化計画に記載された同条第二項第三号に規定する都市機能誘導区域以外の地域内にある当該地適正化計画に記載された同号に規定する誘導施設に係る土地等、建物及び構築物を除く。）</p> <p>イ 同上</p> <p>ロ 同上</p>	<p>二 同上</p> <p>三 同上</p>	<p>同上</p> <p>過疎地域内にある特定資産（土地等、建物、構築物又は機械及び装置をいう。次号及び第五号において同じ。）</p>

つては、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又はその敷地の用に供されている土地等に限る。)

四 省 略	五 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条第一項第一号に規定する防災再開発促進地区のうち地震その他の災害が発生した場合に著しく危険な地区として政令で定める地区（以下この号において「危険密集市街地」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等又は準耐火建築物等（それぞれ建築基準法第五十三条第三項第一号イに規定する耐火	省 略	当該危険密集市街地内にある土地等、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
-------------	---	--------	---

四 都市再生特別措置法第九十条第一項に規定する都市機能誘導区域（以下この号において「都市機能誘導区域」という。）以外の地域内にある土地等、建物又は構築物	都市機能誘導区域内にある特定資産で、当該都市機能誘導区域内における同項に規定する誘導施設等整備事業に係る同法第九十九条に規定する認定誘導事業計画に記載された同項に規定する誘導施設において行われる事業の用に供されるもの	五 同 上	同 上	六 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条第一項第一号に規定する防災再開発促進地区のうち地震その他の災害が発生した場合に著しく危険な地区として政令で定める地区（以下この号において「危険密集市街地」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等又は準耐火建築物（それぞれ建築基準法第二十九条の二に規定する耐火建築物又は同	同 上
--	--	-------------	--------	---	--------

	建築物等又は同号口に規定する準耐火建築物等をいう。)	
六 省略	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	省略
七 省略		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令和五年十二月三十一日

(第一項の表の第三号又は第五号の上欄に掲げる資産にあつては令和三年三月三十一日とし、同表の第六号の上欄に掲げる資産にあつては令和五年三月三十一日とする。)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の届出をしたものに限り)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かつた場合を除く。)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令和五年十二月三十一日(第一項の表の第三号又は第五号の上欄に掲げる資産にあつては令和三年三月三十一日とし、同表の第六号の上欄に掲げる資産にあつては令和五年三月三十一日とする。)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の一月一日から同年の十二月三十一日までの期間(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、同日

まで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

	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	
七 同上		同上
八 同上		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三十二年十二月三十一日(第一項の表の第七号の上欄に掲げる資産にあつては、同年三月三十一日)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の届出をしたものに限り)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かつた場合を除く。)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三十二年十二月三十一日(第一項の表の第七号の上欄に掲げる資産にあつては、同年三月三十一日)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の一月一日から同年の十二月三十一日までの期間(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、同日まで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税務署長の承認を受けたときは、当該資産の取得をす

めるところにより

において、政令で定めるところにより、事務署長の承認を受けたときは、当該資産の取得をすることができるとして、同日後二年以内において当該事務署長が認定した日までの期間。次条第二項第二号において「取得指定期間」という。）内に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 9 省 略

10 第一項（同項の表の第六号に係る部分に限る。）の規定を適用する場合において、個人が譲渡をした同号の上欄に掲げる資産が地域再生法第五条第四項第五号イに規定する集中地域（第二号において「集中地域」という。）以外の地域内にある資産に該当し、かつ、当該個人が取得をした、又は取得をする見込みである同表の第六号の下欄に掲げる資産（以下この項において「第六号買換資産」という。）が次の各号に規定する場合に該当するときに於ける第一項の規定の適用については、当該各号に定めるところによる。

一 当該第六号買換資産が地域再生法第十七条の二第一項第一号に規定する政令で定める地域内にある資産である場合には、第一項中「百分の八十」とあるのは、「百分の七十」とする。

二 当該第六号買換資産が集中地域（前号に規定する地域を除く。）内にある資産である場合には、第一項中「百分の八十」とあるのは、「百分の七十五」とする。

11 省 略

12 第五項の規定は、個人が平成十年一月一日から令和五年三月三十一日までの間にした土地等の譲渡については、適用しない。

（特定の事業用資産の買換えの場合の更正の請求、修正申告等）

第三十七条の二 省 略

2 前条第四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、次の各号のいずれか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、当該買換資産の取得をした日から四月以内に同条第四項の譲渡をした日の属する年分の所得税についての更正の請求

ることができるとして、同日後二年以内において当該事務署長が認定した日までの期間。次条第二項第二号において「取得指定期間」という。）内に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 9 同 上

10 第一項（同項の表の第七号に係る部分に限る。）の規定を適用する場合において、個人が譲渡をした同号の上欄に掲げる資産が地域再生法第五条第四項第五号イに規定する集中地域（第二号において「集中地域」という。）以外の地域内にある資産に該当し、かつ、当該個人が取得をした、又は取得をする見込みである同表の第七号の下欄に掲げる資産（以下この項において「第七号買換資産」という。）が次の各号に規定する場合に該当するときに於ける第一項の規定の適用については、当該各号に定めるところによる。

一 当該第七号買換資産が地域再生法第十七条の二第一項第一号に規定する政令で定める地域内にある資産である場合には、第一項中「百分の八十」とあるのは、「百分の七十」とする。

二 当該第七号買換資産が集中地域（前号に規定する地域を除く。）内にある資産である場合には、第一項中「百分の八十」とあるのは、「百分の七十五」とする。

11 同 上

12 第五項の規定は、個人が平成十年一月一日から平成三十二年三月三十一日までの間にした土地等の譲渡については、適用しない。

（特定の事業用資産の買換えの場合の更正の請求、修正申告等）

第三十七条の二 同 上

2 同 上

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事情が生じた日から四月以内に同項の譲渡をし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四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對して過不足額があるとき、又はその買換資産の地域が同条第四項の地域と異なることとなつたこと若しくはその買換資産（同条第一項の表の第六号に係るものに限る。）の同条第十項第一号に規定する地域若しくは同項第二号に規定する地域若しくはこれらの地域以外の地域の区分が、同条第四項の取得をし、事業の用に供する見込みであつた資産のこれらの地域の区分と異なることとなつたことにより同条第一項に規定する譲渡があつたものとされる部分の金額に過不足額があるとき。

二 省 略

3・4 省 略

（買換えに係る特定の事業用資産の譲渡の場合の取得価額の計算等）

第三十七条の三 第三十七条第一項（同条第三項及び第四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（前条第一項若しくは第二項の規定による修正申告書を提出し、又は同条第三項の規定による更正を受けたため、第三十七条第一項の規定による特例を認められないこととなつた者を除く。）の買換資産に係る所得税法第四十九条第一項の規定による償却費の額を計算するとき、又は当該買換資産の取得の日以後その譲渡（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、譲渡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、当該買換資産の取得価額は、次の各号に掲げる場合の区分に応じ当該各号に定める金額（第三十七条第一項の譲渡に要した費用があるときは、政令で定めるところにより計算した当該費用の金額を加算した金額）とする。

一 三 省 略

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四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對して過不足額があるとき、又はその買換資産の地域が同条第四項の地域と異なることとなつたこと若しくはその買換資産（同条第一項の表の第七号に係るものに限る。）の同条第十項第一号に規定する地域若しくは同項第二号に規定する地域若しくはこれらの地域以外の地域の区分が、同条第四項の取得をし、事業の用に供する見込みであつた資産のこれらの地域の区分と異なることとなつたことにより同条第一項に規定する譲渡があつたものとされる部分の金額に過不足額があるとき。

二 同 上

3・4 同 上

（買換えに係る特定の事業用資産の譲渡の場合の取得価額の計算等）

第三十七条の三 第三十七条第一項（同条第三項及び第四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（前条第一項若しくは第二項の規定による修正申告書を提出し、又は同条第三項の規定による更正を受けたため、第三十七条第一項の規定による特例を認められないこととなつた者を除く。）の買換資産に係る所得税法第四十九条第一項の規定による償却費の額を計算するとき、又は当該買換資産の取得の日以後その譲渡（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、譲渡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、当該買換資産の取得価額は、次の各号に掲げる場合の区分に応じ、当該各号に定める金額（第三十七条第一項の譲渡に要した費用があるときは、政令で定めるところにより計算した当該費用の金額を加算した金額）とする。

一 三 同 上

2 前項の場合（第三十七条第一項に規定する譲渡をした資産が同項の表

の第二号の上欄に掲げる資産に該当するものであり、かつ、取得をした、若しくは取得をする見込みである資産が同号の下欄に掲げる資産に該当するものである場合において同項の規定の適用を受けたとき又は同条第十項の規定により同条第一項の規定の適用を受けた場合に限る。）において、前項の買換資産が次の各号に規定する場合に該当するときににおける同項の規定の適用については、当該各号に定めるところによる。

一 当該買換資産が第三十七条第一項の表の第二号の下欄に掲げる資産に該当するもの又は同条第十項第一号に規定する資産である場合には、前項各号中「百分の二十」とあるのは、「百分の三十」とする。

二 省略

3 省略

（特定の事業用資産を交換した場合の譲渡所得の課税の特例）

第三十七条の四 個人が、昭和四十五年一月一日から令和五年十二月三十一日（第三十七条第一項の表の第三号又は第五号の上欄に掲げる資産に

あつては令和三年三月三十一日とし、同表の第六号の上欄に掲げる資産にあつては令和五年三月三十一日とする。）までの間に、その有する資産で同表の各号の上欄に掲げるもののうち事業の用に供しているもの（以下この条において「交換譲渡資産」という。）と当該各号の下欄に掲げる資産（以下この条において「交換取得資産」という。）との交換（第三十三条の二第一項第二号に規定する交換その他政令で定める交換を除く。以下この条において同じ。）をした場合（当該交換に伴い交換差金（交換により取得した資産の価額と交換により譲渡した資産の価額との差額を補うための金銭をいう。以下この条、次条及び第三十七条の八において同じ。）を取得し、又は支払った場合を含む。）又は交換譲渡資産と交換取得資産以外の資産との交換をし、かつ、交換差金を取得した場合（第一号において「他資産との交換の場合」という。）における前三条の規定の適用については、次に定めるところによる。

一・二 省略

（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）

2 前項の場合（第三十七条第十項の規定により同条第一項の規定の適用を受けた場合に限る。）において、前項の買換資産が次の各号に規定する場合に該当するときににおける同項の規定の適用については、当該各号に定めるところによる。

一 当該買換資産が第三十七条第十項第一号に規定する資産である場合には、前項各号中「百分の二十」とあるのは、「百分の三十」とする。

二 同上

3 同上

（特定の事業用資産を交換した場合の譲渡所得の課税の特例）

第三十七条の四 個人が、昭和四十五年一月一日から平成三十二年十二月三十一日（第三十七条第一項の表の第七号の上欄に掲げる資産にあつては、同年三月三十一日）までの間に、その有する資産で同表の各号の上

欄に掲げるもののうち事業の用に供しているもの（以下この条において「交換譲渡資産」という。）と当該各号の下欄に掲げる資産（以下この条において「交換取得資産」という。）との交換（第三十三条の二第一項第二号に規定する交換その他政令で定める交換を除く。以下この条において同じ。）をした場合（当該交換に伴い交換差金（交換により取得した資産の価額と交換により譲渡した資産の価額との差額を補うための金銭をいう。以下この条、次条及び第三十七条の八において同じ。）を取得し、又は支払った場合を含む。）又は交換譲渡資産と交換取得資産以外の資産との交換をし、かつ、交換差金を取得した場合（第一号において「他資産との交換の場合」という。）における前三条の規定の適用については、次に定めるところによる。

一・二 同上

（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）

第三十七条の五

個人が、その有する資産で次の表の各号の上欄に掲げるもの（第一号の上欄に掲げる資産にあつては、当該個人の事業の用に供しているものを除く。以下この項及び第四項において「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、第三十三条から第三十三条の四まで、第三十四条から第三十五条の三まで、第三十六条の二若しくは第三十七条の規定の適用を受けるものは贈与、交換若しくは出資によるものを除く。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（建設を含むものとし、贈与、交換又は所有権移転外リース取引によるものを除く。以下この条において同じ。）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（以下この項、第三項及び第四項において「買換資産」という。）を、第一号の買換資産にあつては当該個人の居住の用（当該個人の親族の居住の用を含む。以下この項において同じ。）に供したとき（当該期間内に居住の用に供しなくなつたときを除く。）、若しくは第二号の買換資産にあつては当該個人の事業の用若しくは居住の用に供したとき（当該期間内にこれらの用に供しなくなつたときを除く。）、又はこれらの用に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、第三十一条又は第三十二条の規定を適用する。

譲渡資産	買換資産
一・二 省略	省略

2 第三十七条第四項及び第六項から第九項まで、第三十七条の二並びに第三十七条の三第三項の規定は、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。

第三十七条の五

個人が、その有する資産で次の表の各号の上欄に掲げるもの（第一号の上欄に掲げる資産にあつては、当該個人の事業の用に供しているものを除く。以下この項及び第四項において「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、第三十三条から第三十三条の四まで、第三十四条から第三十五条の二まで、第三十六条の二若しくは第三十七条の規定の適用を受けるものは贈与、交換若しくは出資によるものを除く。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（建設を含むものとし、贈与、交換又は所有権移転外リース取引によるものを除く。以下この条において同じ。）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（以下この項、第三項及び第四項において「買換資産」という。）を、第一号の買換資産にあつては当該個人の居住の用（当該個人の親族の居住の用を含む。以下この項において同じ。）に供したとき（当該期間内に居住の用に供しなくなつたときを除く。）、若しくは第二号の買換資産にあつては当該個人の事業の用若しくは居住の用に供したとき（当該期間内にこれらの用に供しなくなつたときを除く。）、又はこれらの用に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、第三十一条又は第三十二条の規定を適用する。

譲渡資産	買換資産
一・二 同上	同上

2 同上

第三十七條第七項	第三十七條第六項								第三十七條第四項
		第一項及び第二項の規定は、昭和四十五年一月一日から令和五年十二月三十一日（第一項の表の第三号又は第五号の上欄に掲げる資産にあつては令和三年三月三十一日とし、同表の第六号の上欄に掲げる資産にあつては令和五年三月三十一日とする。）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	第三十七條の五第一項の規定は、同項に規定する譲渡資産						
省略	省略	省略	省略	省略	省略	省略	省略	省略	
省略	省略	省略	省略	省略	省略	省略	省略	省略	

同上	同上								同上
同上	同上	同上	同上	同上	同上	同上	同上	同上	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三十二年十二月三十一日（第一項の表の第七号の上欄に掲げる資産にあつては、同年三月三十一日）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
同上	同上	同上	同上	同上	同上	同上	同上	同上	同上

第三十七條第八項	第三十七條の二第一項	第三十七條の二第二項	省略	省略	省略	省略	省略	省略
			とき、又はその買換資産の地域が同条第四項の地域と異なることとなつたこと若しくはその買換資産（同条第一項の表の第六号に係るものに限る。）の同条第十項第一号に規定する地域若しくは同項第二号に規定する地域若しくはこれらの地域以外の地域の区分が、同条第四項の取得をし、事業の用に供する見込みであつた資産のこれらの地域の区分と異なることとなつたことにより同条第一項に規定する譲渡があつたものとされる部分の金額に過不足額があるとき	省略	省略	省略	省略	省略

同上	同上	同上	同上	同上	同上	同上	同上	同上
			とき、又はその買換資産の地域が同条第四項の地域と異なることとなつたこと若しくはその買換資産（同条第一項の表の第七号に係るものに限る。）の同条第十項第一号に規定する地域若しくは同項第二号に規定する地域若しくはこれらの地域以外の地域の区分が、同条第四項の取得をし、事業の用に供する見込みであつた資産のこれらの地域の区分と異なることとなつたことにより同条第一項に規定する譲渡があつたものとされる部分の金額に過不足額があるとき	同上	同上	同上	同上	同上

	省略	省略
第三十七條の二第四項	省略	省略
第三十七條の三第三項	省略	省略

3 第一項（前項において準用する第三十七條第四項の規定を含む。）の規定の適用を受けた者（前項において準用する第三十七條の二第一項若しくは第二項の規定による修正申告書を提出し、又は前項において準用する同条第三項の規定による更正を受けたため、第一項の規定による特例を認められないこととなつた者を除く。）の買換資産に係る所得税法第四十九條第一項の規定による償却費の額を計算するとき、又は当該買換資産の取得の日以後その譲渡（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、譲渡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、当該買換資産の取得価額は、次の各号に掲げる場合の区分に応じ当該各号に定める金額（第一項の譲渡に要した費用があるときは、政令で定めるところにより計算した当該費用の金額を加算した金額）とする。

一 三 省略
4 5 6 省略

（特定の交換分合により土地等を取得した場合の課税の特例）

第三十七條の六 個人の有する土地又は土地の上に存する権利（所得税法

第二條第一項第十六号に規定する棚卸資産その他これに準ずる資産で政令で定めるものに該当するものを除く。以下この項及び第四項において「土地等」という。）が次の各号に掲げる場合に該当することとなつた場合には、当該各号に規定する交換分合により譲渡（譲渡所得の基因となる不動産等の貸付けを含む。以下この項、第四項及び第五項において同じ。）をした土地等（当該各号に規定する土地等とともに当該各号に規定する清算金の取得をした場合には、当該譲渡をした土地等のうち当

	同上	同上
同上	同上	同上
同上	同上	同上

3 第一項（前項において準用する第三十七條第四項の規定を含む。）の規定の適用を受けた者（前項において準用する第三十七條の二第一項若しくは第二項の規定による修正申告書を提出し、又は前項において準用する同条第三項の規定による更正を受けたため、第一項の規定による特例を認められないこととなつた者を除く。）の買換資産に係る所得税法第四十九條第一項の規定による償却費の額を計算するとき、又は当該買換資産の取得の日以後その譲渡（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、譲渡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、当該買換資産の取得価額は、次の各号に掲げる場合の区分に応じ、当該各号に定める金額（第一項の譲渡に要した費用があるときは、政令で定めるところにより計算した当該費用の金額を加算した金額）とする。

一 三 同上
4 5 6 同上

（特定の交換分合により土地等を取得した場合の課税の特例）

第三十七條の六 同上