

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 居住用財産の譲渡所得の特別控除制度の特例の創設……………	151
二 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例の改正（特定三世代同居対応改修に係る特例の創設）……………	160
三 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例の改正（三世代同居対応改修に係る税額控除制度の創設）……………	168
四 住宅借入金等を有する場合の所得税額の特例の改正……………	172
五 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……………	179
六 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の改正……………	186
七 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……………	187
八 特定居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除の改正……………	189
九 一団地の津波防災拠点市街地形成施設の整備に準ずる事業のために買い取られる土地等に係る取用等証明書等の改正…	190

一 居住用財産の譲渡所得の特別控除制度の特例の創設

1 制度創設の趣旨

周辺の生活環境に悪影響を及ぼし得る空き家の数は、毎年平均して約6.4万戸のペースで増加していますが、そのうち約4分の3は昭和56年5月31日以前の耐震基準（いわゆる「旧耐震基準」）の下で建築されており、また、旧耐震基準の家屋の約半数は耐震性がないものと推計されています。こうした空き家の発生を抑制することで、地域住民の生活環境への悪影響を未然に防ぐことが課題となっています。

こうした状況を踏まえ、相続により生じた空き家であって旧耐震基準の下で建築されたものに関し、相続人が必要な耐震改修又は除却を行った上で家屋又は土地を売却した場合の譲渡所得について特別控除を導入することとされたものです。

2 制度の内容

(1) 制度の概要

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みます。以下同じです。）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（包括受遺者を含みます。以下同じです。）が、平成28年4月1日から平成31年12月31日までの間に、その取得をした被相続人居住用家屋又は被相続人居住用家屋の敷地等について、一定の要件を満たす譲渡をした場合には、居住用財産を譲渡した場合に該当するものとみなして、居住用財産の譲渡をした場合の3,000万円特別控除を適用できることとされました（措法35）。

**（参考） 居住用財産の譲渡をした場合の3,000万円
特別控除の概要**

現に自己の居住の用に供している家屋及びその敷地を譲渡した場合又は自己の居住の用に供していた家屋及びその敷地をそ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日までに譲渡した場合には、居住用財産の買換え等の特例との選択により、3,000万円の特別控除の適用ができることとされています。平成28年度税制改正では、この自己の居住用財産の譲渡をした場合の3,000万円特別控除の内容については改正が行われていません。

**（2） 本特例の対象とな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**

本特例の対象となる相続又は遺贈により取得をした被相続人居住用家屋及び被相続人居住用家屋の敷地等は、次のとおりとされています（措法35④）。なお、次の①及び②に該当するかどうかは、相続の開始の直前の現況において判断することとなります。

① 被相続人居住用家屋

相続の開始の直前においてその相続又は遺贈に係る被相続人（包括遺贈者を含みます。以下同じです。）の居住の用に供されていた家屋（次のイからハまでの要件を満たすものに限り、）であって、被相続人が主としてその居住の用に供していたと認められる一の建築物に限ることとされています（措法35④、措令23⑥）。

相続の開始の直前において被相続人の居住の用に供されていることが要件となりますので、例えば、その被相続人がその相続の開始の直前において老人ホーム等に入居している、既にその家屋を居住の用に供していなかった場合には、本特例の対象となる被相続人居住用家屋には該当しないこととなります。

また、一の建築物に限ることとされていますので、例えば、被相続人が主として居住の

用に供していた母屋とは別棟の離れ、倉庫、蔵、車庫などがある場合には、たとえその別棟の離れ、倉庫、蔵、車庫などをその母屋と一体として居住の用に供していたときであっても、その母屋部分のみが本特例の対象となる被相続人居住用家屋に該当することとなります。

なお、この一の建築物とは一棟の建築物をいいますので、例えば、主として居住の用に供していた母屋とは別棟の離れが渡り廊下で接続されている場合や主として居住の用に供していた母屋とは別棟の離れがその母屋の附属建物として登記されている場合には、その母屋とその別棟の離れがそれぞれ一の建築物に該当し、その母屋部分のみが本特例の対象となる被相続人居住用家屋に該当することとなります。

イ 昭和56年5月31日以前に建築されたこと。

これは、本特例の創設の趣旨が上記1のとおりであることから要件とされたところです。よって、いわゆる旧耐震基準の下で建築された家屋になりますから、昭和56年5月31日以前にその建築工事に着手したことが書面等により明らかにされるものも含まれることとなります。

ロ 建物の区分所有等に関する法律第1条の規定に該当する建物（区分所有建物）でないこと。

この「建物の区分所有等に関する法律第1条の規定に該当する建物」とは、一棟の建物に構造上区分された数個の部分その独立した部分ごとに所有権の目的とすることができる建物を指します。ただし、構造上区分所有しうる建物が当然に区分所有建物に該当するわけではなく、区分所有の意思を表示する必要があると解されていることから、通常は区分所有建物である旨の登記がされている建物となります。また、単なる共有の登記がされている建物はこれに含まれません。

したがって、区分所有建物である旨の登記がされている二世帯住宅やマンションは本特例の適用対象とはなりません。

ハ 相続の開始の直前において被相続人以外に居住をしていた者がいなかったこと。

この「被相続人以外に居住をしていた者」は、親族に限られず、賃借等により居住していた者も含まれます。

② 被相続人居住用家屋の敷地等

その相続の開始の直前において上記①の被相続人居住用家屋の敷地の用に供されていたと認められる土地又はその土地の上に存する権利とされています。この場合において、その相続の開始の直前においてその土地が用途上不可分の関係にある2以上の建築物のある一団の土地であった場合には、その土地又はその土地の上に存する権利のうち、その面積（土地にあっては土地の面積をいい、土地の上に存する権利にあってはその土地の面積をいいます。以下同じです。）に次のイ及びロの床面積の合計のうち次のイの床面積の占める割合を乗じて計算した面積に係る土地又はその土地の上に存する権利の部分に限るものとされています（措法35④、措令23⑦）。この用途上不可分の関係にある2以上の建築物のある一団の土地とは、建築基準法施行令第1条第1号の敷地と同様に離れ、倉庫、蔵、車庫などの敷地の用に供されている土地をいい、所有者が同一かどうかは関係ありません。

イ その相続の開始の直前におけるその土地にあった被相続人居住用家屋の床面積

ロ その相続の開始の直前におけるその土地にあった被相続人居住用家屋以外の建築物の床面積

上記①のとおり、例えば、被相続人が主として居住の用に供していた母屋とは別棟の離れ、倉庫、蔵、車庫などがその一団の土地にある場合には、たとえその別棟の離れ、倉庫、蔵、車庫などをその母屋と一体として居住の用に供していたときであっても、その母屋部

分のみが被相続人居住用家屋に該当することとなりますので、被相続人居住用家屋の敷地等についても、上記イ及びロの床面積の合計（母屋及び別棟の離れ、倉庫、蔵、車庫などの床面積の合計）のうち上記イの床面積（母屋部分の床面積）の占める割合を乗じた部分が被相続人居住用家屋の敷地等となります。

なお、この場合において、本特例の適用対象となる被相続人居住用家屋の敷地等の譲渡は相続又は遺贈により取得をした部分の譲渡に限られています（措法35③）ので、本特例の適用を受けることができる土地は、その一団の土地の面積に上記イ及びロの床面積の合計（母屋及び別棟の離れ、倉庫、蔵、車庫などの床面積の合計）のうち上記イの床面積（母屋部分の床面積）の占める割合を乗じた部分に、その一団の土地の面積のうち相続又は遺贈により取得をした部分であって譲渡をした部分の占める割合を乗じた部分に限られることとなります。

（注） 上記の「上記イ及びロの床面積の合計（母屋及び別棟の離れ、倉庫、蔵、車庫などの床面積の合計）」は、その母屋及び別棟の離れ、倉庫、蔵、車庫の登記の有無や所有者に関係なく、合計されます。

(3) 本特例の適用を受けられる者

相続又は遺贈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個人とされています（措法35③）。すなわち、「被相続人居住用家屋」と「被相続人居住用家屋の敷地等」との両方を取得した相続人が本特例の適用を受けられることとされています。

(4) 本特例の対象となる譲渡

次の要件を満たす譲渡（以下「対象譲渡」といいます。）が本特例の対象となります。

① 譲渡期間の要件

平成28年4月1日から平成31年12月31日ま

での間であって、相続の開始があった日から同日以後3年を経過する日の属する年の12月31日までの間にした譲渡であることが要件とされています（措法35③）。

② 譲渡価額の要件

その譲渡の対価の額が1億円を超えるものでないことが要件とされています（措法35③）。なお、下記(6)のとおり、その相続により被相続人居住用家屋又は被相続人居住用家屋の敷地等の取得をした相続人が一定期間内に一定の譲渡をした価額を合算して1億円を超える場合には、本特例を適用できないこととされています（措法35⑤⑥）。

③ 譲渡をする資産の要件

次のイ又はロに該当する資産の譲渡であることが要件とされています（措法35③）。

イ 被相続人居住用家屋を譲渡する場合（家屋のみの譲渡又は家屋及びその敷地の譲渡の場合）

相続若しくは遺贈により取得をした被相続人居住用家屋（次の(イ)及び(ロ)の要件を満たすものに限ります。）の譲渡又はその被相続人居住用家屋とともにするその相続若しくは遺贈により取得をした被相続人居住用家屋の敷地等（次の(イ)の要件を満たすものに限ります。）の譲渡

(イ) 相続の時から譲渡の時まで事業の用、貸付けの用又は居住の用に供されていたことがないこと。

この場合の貸付けには、無償で行われる貸付けも含まれます。下記(ロ)(イ)及び(ロ)においても同じです。

(ロ) 譲渡の時ににおいて地震に対する安全性に係る規定又は基準として一定のものに適合するものであること。

(注1) 上記の「被相続人居住用家屋」には、その相続の時に被相続人居住用家屋につき行われた増築、改築（被相続人居住用家屋の全部の取壊し又は除却をした後にするもの及びその全部が滅失

をした後にするものを除きます。）、修繕又は模様替に係る部分を含むこととされています（措法35③一）。

(注2) 上記の「被相続人居住用家屋」のうち、本特例の対象となるものは、その被相続人居住用家屋の譲渡の対価の額に、その相続の開始の直前における被相続人居住用家屋の床面積のうちその相続の開始の直前における被相続人の居住の用に供されていた部分の床面積の占める割合を乗じて計算した金額に相当する部分に限ることとされています（措法35③一、措令23③）。同様に、上記の「被相続人居住用家屋の敷地等」のうち、本特例の対象となるものは、その被相続人居住用家屋の敷地等の譲渡の対価の額に、その相続の開始の直前における被相続人居住用家屋の敷地等の面積のうちその相続の開始の直前における被相続人の居住の用に供されていた部分の面積の占める割合を乗じて計算した金額に相当する部分に限ることとされています（措法35③一、措令23④）。

(注3) 上記の「地震に対する安全性に係る規定又は基準として一定のもの」は、建築基準法施行令第3章及び第5章の4の規定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とされています（措法35③一、措令23⑤、平成17年国土交通省告示第393号）。この基準は「平成18年国土交通省告示第185号において定める地震に対する安全上耐震関係規定に準ずるものとして国土交通大臣が定める基準」とされ、具体的には、建築物の耐震改修の促進に関する法律第4条第2項第3号に掲げる建築物の耐震診断及び耐震改修の実施について技術上の指針となるべき事項に定めるところに

より耐震診断を行った結果、地震に対して安全な構造であることが確かめられることとされています（平成18年国土交通省告示第185号）。

ロ 被相続人居住用家屋の取壊し等の後、被相続人居住用家屋の敷地等を譲渡する場合（更地の譲渡の場合）

相続又は遺贈により取得をした被相続人居住用家屋（次のイの要件を満たすものに限ります。）の全部の取壊し若しくは除却をした後又はその全部が滅失をした後におけるその相続又は遺贈により取得をした被相続人居住用家屋の敷地等（次のロ及びハの要件を満たすものに限ります。）の譲渡

イ 相続の時から取壊し、除却又は滅失の時まで事業の用、貸付けの用又は居住の用に供されていたことがないこと。

ロ 相続の時から譲渡の時まで事業の用、貸付けの用又は居住の用に供されていたことがないこと。

ハ 上記イの取壊し、除却又は滅失の時から譲渡の時まで建物又は構築物の敷地の用に供されていたことがないこと。

（注）上記の「被相続人居住用家屋の敷地等」のうち、本特例の対象となるものは、その被相続人居住用家屋の敷地等の譲渡の対価の額に、その相続の開始の直前における被相続人居住用家屋の敷地等の面積のうちにその相続の開始の直前における被相続人の居住の用に供されていた部分の面積の占める割合を乗じて計算した金額に相当する部分に限ることとされています（措法35③二、措令23④）。

④ 特別の関係がある者に対する譲渡及び他の譲渡所得の特例の適用を受ける譲渡でないことの要件

次の譲渡に該当しないことが要件とされています（措法35②③）。

イ 次の者に対する譲渡（措法35②一、措令20の3①、23②）

イ 本特例の適用を受ける者（以下「適用対象者」といいます。）の配偶者及び直系血族

ロ 適用対象者の親族（上記イの者を除きます。（ロ）において同じです。）で適用対象者と生計を一にしているもの及び適用対象者の親族で適用対象者と被相続人居住用家屋に居住をするもの

ハ 適用対象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及びその者の親族でその者と生計を一にしているもの

ニ 上記イからハまでの者及び適用対象者の使用人以外の者で適用対象者から受ける金銭その他の財産によって生計を維持しているもの及びその者の親族でその者と生計を一にしているもの

ホ 適用対象者、適用対象者の上記イ及びロの親族、適用対象者の使用人若しくはその使用人の親族でその使用人と生計を一にしているもの又は適用対象者に係る上記ハ及びニの者を判定の基礎となる所得税法第2条第1項第8号の2に規定する株主等とした場合に法人税法施行令第4条第2項に規定する特殊の関係その他これに準ずる関係のあることとなる会社その他の法人

ロ 次の特例の適用を受ける譲渡（措法35②一、③）

イ 固定資産の交換の場合の譲渡所得の特例（所法58）

ロ 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）

ハ 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）

ニ 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）

ホ 収用交換等の場合の譲渡所得等の特別控除（措法33の4）

ヘ 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（措法37）

- (ト) 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（措法37の4）
- (チ) 大規模な住宅地等造成事業の施行区域内にある土地等の造成のための交換等の場合の譲渡所得の課税の特例（措法37の7）
- (リ) 特定普通財産とその隣接する土地等の交換の場合の譲渡所得の課税の特例（措法37の9の4）
- (ス) 平成21年及び平成22年に土地等の先行取得をした場合の譲渡所得の課税の特例（措法37の9の5）
- (ル) 相続財産に係る譲渡所得の課税の特例（措法39）

(注1) 上記(1)(参考)の「**居住用財産の譲渡をした場合の3,000万円特別控除**」と

同様に、次の特例については、これらの特例の条項において、本特例の適用を受ける譲渡又は本特例の適用を受ける土地若しくは土地の上に存する権利については、その対象から除外することとする特例の適用における重複排除がなされています（措法31の2④、34①、34の2①、35の2②、37の5①）。

- 1 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（措法31の2）
- 2 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（措法34）
- 3 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（措法34の2）
- 4 特定の土地等の長期譲渡所得の特別控除（措法35の2）
- 5 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（措法37の5）

(注2) 本特例は、相続の開始の直前において被相続人が被相続人居住用家屋に1人で居住をしていたことが要件とされています。よって相続人は別に生活の本拠としている住宅があることから、上記(1)(参考)の「**居住用財産の譲渡をした場合の3,000万円特別控除**」とは異なり、次の特例については、これらの特例の各条項において重複適用を排除する規定から本特例の規定を除くこととされ、本特例と次の特例との重複適用が可能とされています（措法36の2①、41⑮⑯、41の5⑦一、41の5の2⑦一、41の19の4⑫⑬）。

- 1 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（措法36の2）
- 2 住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除（措法41）
- 3 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）
- 4 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）
- 5 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4）

(5) **既に本特例の適用を受けている場合の本特例の不適用**

本特例の適用を受けようとする者が、既にその相続又は遺贈に係る被相続人居住用家屋又は被相続人居住用家屋の敷地等の譲渡について本特例の適用を受けている場合には、本特例の適用を受けることはできないこととされています（措法35③）。つまり、1回の相続につき1人の相続人ごとに1回しか本特例の適用を受けることはできないこととされています。

なお、1回の相続につき複数の相続人がある場合において、その相続人が本特例の適用要件を満たすときは、それぞれの相続人において、

本特例の適用を受けることができます。

(6) 対象譲渡の対価の額と適用前譲渡又は適用後譲渡の対価の額との合計額が1億円を超える場合の本特例の不適用

① 対象譲渡の対価の額と適用前譲渡の対価の額との合計額が1億円を超える場合

相続又は遺贈による被相続人居住用家屋又は被相続人居住用家屋の敷地等の取得をした相続人（以下「居住用家屋取得相続人」といいます。）が、その相続の時から本特例の適用を受ける者の対象譲渡をした日の属する年の12月31日までの間に、その対象譲渡をした資産とその相続の開始の直前において一体として被相続人の居住の用に供されていた家屋（被相続人が主としてその居住の用に供していたと認められる一の建築物に限ります。以下同じです。）又はその家屋の敷地の用に供されていたと認められる土地若しくは土地の上に存する権利（居住用家屋取得相続人が、相続の開始の直前において所有していたものを含みます。以下これらを「対象譲渡資産一体家屋等」といいます。）の譲渡（以下「適用前譲渡」といいます。）をしている場合において、適用前譲渡に係る対価の額と対象譲渡に係る対価の額との合計額が1億円を超えることとなるときは、本特例は適用できないこととされています（措法35⑤、措令23⑥～⑧）。

この1億円を超えるかどうかの判定の対象となる適用前譲渡に該当するかどうかの判定は、本特例の適用を受けようとする各人の対象譲渡ごとに行うこととなります。

(注1) 上記の「相続の開始の直前において一体として被相続人の居住の用に供されていた家屋」には、相続の時にその家屋につき行われた増築、改築（その家屋の全部の取壊し又は除却をした後にするもの及びその全部が滅失をした後にするものを除きます。）、修繕又は模様替に係る

部分を含むこととされています（措法35⑤）。

(注2) 上記の「その家屋の敷地の用に供されていたと認められる土地若しくは土地の上に存する権利」は、その相続の開始の直前においてその土地が用途上不可分の関係にある2以上の建築物のある一団の土地であった場合には、その土地又はその土地の上に存する権利のうち、その土地の面積に次の1及び2の床面積の合計のうちに次の1の床面積の占める割合を乗じて計算した面積に係る土地又はその土地の上に存する権利の部分に限るものとされています（措法35⑤、措令23⑦⑧）。

- 1 その相続の開始の直前におけるその土地にあった上記の「相続の開始の直前において一体として被相続人の居住の用に供されていた家屋」の床面積
- 2 その相続の開始の直前におけるその土地にあった上記の「相続の開始の直前において一体として被相続人の居住の用に供されていた家屋」以外の建築物の床面積

(注3) 上記の「譲渡」には、譲渡所得の基因となる不動産等の貸付けを含み、次の譲渡を含まないこととされています（措法35⑤、措令23⑨、24の2⑧）。なお、その譲渡が贈与又はその譲渡に係る対価の額が、対象譲渡資産一体家屋等の譲渡の時の価額の2分の1に満たない金額である譲渡によるものである場合には、その贈与又は譲渡の時の価額に相当する金額をもって、その譲渡に係る対価の額とすることとされています（措法35⑬、措令23⑩、措規18の2③）。下記②において同じです。

- 1 租税特別措置法第33条の4第1項に規定する取用交換等による譲渡
- 2 特定土地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2,000

万円特別控除（措法34）又は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1,500万円特別控除（措法34の2）の適用を受ける譲渡

- ② 対象譲渡の対価の額及び適用前譲渡の対価の額並びに適用後譲渡の対価の額との合計額が1億円を超える場合

居住用家屋取得相続人が、本特例の適用を受ける者の対象譲渡をした日の属する年の翌年1月1日からその対象譲渡をした日以後3年を経過する日の属する年の12月31日までの間に、対象譲渡資産一体家屋等の譲渡（以下「適用後譲渡」といいます。）をした場合において、適用後譲渡に係る対価の額と対象譲渡に係る対価の額（適用前譲渡がある場合には、適用前譲渡に係る対価の額と対象譲渡に係る対価の額との合計額）との合計額が1億円を超えることとなったときは、本特例は適用できないこととされています（措法35⑥）。

この1億円を超えるかどうかの判定の対象となる適用後譲渡に該当するかどうかの判定は、適用前譲渡の判定と同様に、本特例の適用を受けようとする各人の対象譲渡ごとに行うこととなります。

- ③ 上記②に該当することとなった場合の修正申告の特例等

対象譲渡につき本特例の適用を受けている者は、上記②に該当することとなった場合には、本特例の適用を受けられなくなりますので、居住用家屋取得相続人がその該当することとなった適用後譲渡をした日から4月を経過する日までに対象譲渡をした日の属する年分の所得税について本特例を適用せずに計算した所得金額、所得税の額等による修正申告書を提出し、かつ、その期限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35⑧）。この場合において、修正申告書の提出がないときは、納税地の所轄税務署長は、修正申告書に記載すべきであった所得金額、所得税の

額その他の事項につき更正を行うこととされています（措法35⑨）。

また、他の制度における修正申告の特例等と同様、その期限内に提出された修正申告書は国税通則法上の期限内申告書とみなされ、その期限を過ぎて提出された修正申告書や更正はその期限を同法上の法定申告期限及び法定納期限として同法の規定を適用することとされています（措法33の5③、35⑩）。

- (7) 他の居住用家屋取得相続人への通知等

本特例の適用を受けようとする者は、他の居住用家屋取得相続人に対し、対象譲渡をした旨、対象譲渡をした日その他参考となるべき事項の通知をしなければならないこととされています。この場合において、その通知を受けた居住用家屋取得相続人で適用前譲渡をしている者はその通知を受けた後遅滞なく、その通知を受けた居住用家屋取得相続人で適用後譲渡をした者はその適用後譲渡をした後遅滞なく、それぞれ、その通知をした者に対し、その譲渡をした旨、その譲渡をした日、その譲渡の対価の額その他参考となるべき事項の通知をしなければならないこととされています（措法35⑦）。

- (8) 本特例の適用を受ける場合の手続等

本特例は、その適用を受けようとする者の対象譲渡をした日の属する年分の確定申告書に、次の①の事項の記載があり、かつ、次の②の書類の添付がある場合に限り、適用することとされています（措法35⑪、措規18の2①②）。ただし、税務署長は、確定申告書の提出がなかった場合又は次の①の事項の記載若しくは次の②の書類の添付がない確定申告書の提出があった場合においても、その提出又は記載若しくは添付がなかっ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、次の①の事項の記載をした書類及び次の②の書類の提出があった場合に限り、本特例を適用することができることとされています（措法35⑫）。

① 確定申告書への記載事項

- イ 本特例の適用を受けようとする旨
- ロ 対象譲渡に該当する事実
- ハ 相続又は遺贈に係る被相続人の氏名及び死亡の時にける住所並びに死亡年月日
- ニ 相続又は遺贈に係る他の居住用家屋取得相続人がある場合には、その者の氏名及び住所並びにその者の相続の開始の時にける被相続人居住用家屋又は被相続人居住用家屋の敷地等の持分の割合
- ホ 相続又は遺贈に係る適用前譲渡がある場合には、適用前譲渡をした居住用家屋取得相続人の氏名並びにその者が行った適用前譲渡の年月日及び適用前譲渡に係る対価の額
- ヘ その他参考となるべき事項

② 確定申告書に添付すべき書類

- イ 対象譲渡が上記(4)③イに該当する場合
 - (イ) 対象譲渡による譲渡所得の金額の計算に関する明細書
 - (ロ) 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登記事項証明書その他の書類で次の事項を明らかにするもの
 - i 対象譲渡をした者が被相続人居住用家屋及び被相続人居住用家屋の敷地等を被相続人から相続又は遺贈により取得したこと。
 - ii 被相続人居住用家屋が昭和56年5月31日以前に建築されたこと。
 - iii 被相続人居住用家屋が建物の区分所有等に関する法律第1条の規定に該当する建物でないこと。
 - (ハ) 対象譲渡をした被相続人居住用家屋又は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所在地の市町村長又は特別区の区長の次の事項を確認した旨を記載した書類
 - i 相続の開始の直前において、被相続人がその被相続人居住用家屋を居住の用に供しており、かつ、被相続人居住

用家屋に被相続人以外に居住をしていた者がいなかったこと。

- ii 被相続人居住用家屋又は被相続人居住用家屋及び被相続人居住用家屋の敷地等が相続の時から対象譲渡の時まで事業の用、貸付けの用又は居住の用に供されていたことがないこと。
- (二) 対象譲渡をした被相続人居住用家屋が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規定又は基準に適合する家屋である旨を証する書類
- (ホ) 対象譲渡をした被相続人居住用家屋又は被相続人居住用家屋及び被相続人居住用家屋の敷地等に係る売買契約書の写しその他の書類で、被相続人居住用家屋又は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譲渡に係る対価の額が1億円（対象譲渡に係る適用前譲渡がある場合には、1億円から適用前譲渡に係る対価の額の合計額を控除した残額）以下であることを明らかにする書類
- ロ 対象譲渡が上記(4)③ロに該当する場合
 - (イ) 対象譲渡による譲渡所得の金額の計算に関する明細書
 - (ロ) 上記イ(ロ)の書類
 - (ハ) 対象譲渡をした被相続人居住用家屋の敷地等の所在地の市町村長又は特別区の区長の次の事項を確認した旨を記載した書類
 - i 相続の開始の直前において、被相続人が被相続人居住用家屋の敷地等に係る被相続人居住用家屋を居住の用に供しており、かつ、その被相続人居住用家屋に被相続人以外に居住をしていた者がいなかったこと。
 - ii 被相続人居住用家屋の敷地等に係る被相続人居住用家屋が相続の時からその全部の取壊し、除却又は滅失の時まで事業の用、貸付けの用又は居住の用に供されていたことがないこと。

- iii 被相続人居住用家屋の敷地等が相続の時から対象譲渡の時まで事業の用、貸付けの用又は居住の用に供されていたことがないこと。
 - iv 被相続人居住用家屋の敷地等が上記 ii の取壊し、除却又は滅失の時から対象譲渡の時まで建物又は構築物の敷地の用に供されていたことがないこと。
- (二) 対象譲渡をした被相続人居住用家屋の敷地等に係る売買契約書の写しその他の

書類で、被相続人居住用家屋の敷地等の譲渡に係る対価の額が1億円（対象譲渡に係る適用前譲渡がある場合には、1億円から適用前譲渡に係る対価の額の合計額を控除した残額）以下であることを明らかにする書類

3 適用関係

上記2の制度は、平成28年4月1日以後の譲渡について適用されます（措法35③）。

二 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特例の改正（特定三世代同居対応改修に係る特例の創設）

1 改正前の制度の概要

改正前は、次の2つの特例が措置されていました。

(1) 特定居住者が行う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）

特定居住者が、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改築等をして、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（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。）、引き続き居住の用に供している場合において、居住年以後5年間の各年（以下「増改築等特例適用年」といいます。）において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）を参照してください。）（旧措法41の3の2①）。

(注) 上記の「特定居住者」は、居住者で次の者をいいます（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（特定バリアフリー改修工事）の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（旧措法41の3の2⑤）。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) 居住者が行う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）

居住者が、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（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。）、引き続き居住の用に供している場合において、増改築等特例適用年において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)を参照してください。）（旧措法41の3の2⑤）。

(表2) 特定増改築等（特定省エネ改修工事）の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。

2 改正の内容

(1) 特定三世代同居対応改修に係る特例の創設の趣旨

少子化対策を推進するに当たって、出産・子育ての不安や負担を軽減することは重要な課題であり、「少子化社会対策大綱」(平成27年3月20日閣議決定)においては、「家族において世代間で助け合いながら子や孫を育てることができるようになるため、三世代同居・近居を希望する方がその希望を実現できるよう三世代同居・近居を支援するための優遇策等の方策を検討する」となされました。

三世代同居を理想の家族の住まい方として考える方が2割程度存在する一方で三世代同居世帯の数は全体の数%にとどまっており、また、親と同居している夫婦は別居している夫婦と比べて出生児数が多い傾向にあります。こうした現状も踏まえ、三世代同居などの複数世帯の同居を希望する方がその希望を実現できるよう、複数世帯が同居しやすい住宅ストックの形成を促すこととし、同居する各世帯の生活に配慮して一般的に行われるようリフォームに係る所

得税の特例措置を導入することとされたものです。

なお、本特例措置は、家族の構成や間柄が適用要件とはなっておらず、適用は三世代同居世帯に限定されていません。これは、「親と本人夫婦と子ども」という世帯のほか、出産を予定している世帯や他の親族と同居している世帯など、世帯の状況には様々なケースが考えられる中、家族の構成や間柄、出産の予定や意思などはプライバシーに関わるため、その確認は慎重に取り扱うべきものと考えられたことによります。このため、子育てをしやすい環境づくりという観点から、同居する各世帯の生活に配慮して一般的に行われるようリフォーム工事の内容に着目して支援を行うこととされています。

また、基本的には、上記1(1)の「特定バリアフリー改修に係る特例」及び上記1(2)の「特定省エネ改修に係る特例」と同様の仕組みで措置されています。

(2) 特定三世代同居対応改修に係る特例の内容

① 特定三世代同居対応改修に係る特例の概要
個人が、その者の居住の用に供する家屋に

ついて、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（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。）、引き続き居住の用に供している場合において、増改築等特例適用年において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ました（表3）を参照してください。）（措法41の3の2⑧）。

（表3）特定増改築等（特定三世帯同居対応改修工事）の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 適用対象者

本特例の適用対象者は、上記1(2)の「特定省エネ改修に係る特例」と同様に、特別な要件はなく、個人であれば適用を受けることができることとされています（措法41の3の2⑧）。

（注）改正前の制度では、上記1(2)の「特定省エネ改修に係る特例」の特例の適用を受けられる者は居住者とされていましたが、後述の「四 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」の2(1)のとおり、平成28年度税制改正において個人であれば適用を受けられるよう改正が行われています。

③ 適用対象となる増改築等の範囲

本特例の適用対象となる増改築等とは、個人が所有している家屋につき行う増築、改築その他一定の工事（その工事と併せてその家屋につき特定多世帯同居改修工事等を行うものに限るものとされ、その工事と併せて行う

その家屋と一体となって効用を果たす設備の取替え又は取付けに係る工事を含みます。）で、次の要件を満たすものとされています（措法41の3の2⑨、措令26②⑤、26の4⑥⑩、措規18の21⑮、18の23の2②）。

イ 特定多世帯同居改修工事等に要した費用の額（その一定の工事の費用に関し補助金等の交付を受ける場合には、特定多世帯同居改修工事等に要した費用の額から補助金等の額を控除した金額）が50万円を超えること。

ロ その家屋のその一定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、居住の用に供する部分に係る工事に要した費用の額がその一定の工事に要した費用の額の2分の1以上であること。

ハ その一定の工事をした家屋が、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。）
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

ニ その一定の工事をした家屋が、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。

(注1) 上記の「一定の工事」は、住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除（措法41）の対象となる増改築等と同じです（措法41の3の2⑨、措令26の4⑥）。

(注2) 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（措法41の3の2②）。以下同じです。

(注3) 後述の「三 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（措法41の19の3）」の適用を受ける工事は本特例の適用対象となる一定の工事から除かれています（措法41の3の2⑨）。

この「特定多世帯同居改修工事等」とは、他の世帯との同居をするのに必要な設備の数を増加させるための改修工事とされ、具体的には、次のいずれかに該当する工事（その工事が行われる設備と一体となって効用を果たす設備の取替え又は取付けに係る改修工事を含み、その改修工事をした家屋（以下「多世帯同居改修家屋」といいます。）のうちその者の居住の用に供する部分に調理室、浴室、便所又は玄関のうちいずれか2以上の室がそれぞれ複数あることとなる場合に限り。）であって、国土交通大臣が財務大臣と協議して定める一定の証明書（以下「増改築等工事証明書」といいます。）によって証明がされ

たものをいうこととされています（措法41の3の2②三、措令26の4⑧、措規18の23の2①、平成28年3月国土交通省告示第585号）。

イ 調理室を増設する工事

(注) 多世帯同居改修家屋のうちその者の居住の用に供する部分に、ミニキッチン（台所流し、こんろ台その他調理のために必要な器具又は設備が一体として組み込まれた既製の小型ユニットをいいます。）を設置する調理室以外の調理室がある場合に限られます。

ロ 浴室を増設する工事

(注) 多世帯同居改修家屋のうちその者の居住の用に供する部分に、浴槽を設置する浴室がある場合に限られます。

ハ 便所を増設する工事

ニ 玄関を増設する工事

なお、本特例の適用を受けるためには、上記1(1)の「特定バリアフリー改修に係る特例」及び上記1(2)の「特定省エネ改修に係る特例」と同様に、増改築等工事証明書その他の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（措法41⑳、措規18の23の2⑪）。この増改築等工事証明書は、本特例の創設等に合わせて所要の改正が行われています（平成28年3月国土交通省告示第584号）。

④ 適用対象となる住宅借入金等の範囲

本特例の適用対象となる借入金又は債務は、契約において償還期間又は賦払期間が5年以上の割賦償還の方法又は割賦払の方法により返済し、又は支払うこととされている借入金又は債務（増改築等とともにする住宅の敷地の用に供される土地又は土地の上に存する権利の取得に係る一定の借入金又は債務を含みます。）とされています（措法41の3の2③⑩、措令26の4⑨～⑫、措規18の23の2③～⑧）。

(注) 上記の「借入金又は債務」であっても、次の場合に該当するものはこの特例の対象

とならないこととされています（措法41の3の2⑩、措令26の4⑰⑱、措規18の23の2⑨）。

1 住宅の増改築等の日前に購入したその家屋の敷地の用に供される土地又は土地の上に存する権利の取得に係る借入金又は債務の年末残高のみがあり、その住宅の増改築等に係る借入金又は債務の年末残高がない場合

2 給与所得者が使用者又は勤労者財産形成促進法第9条第1項に規定する事業主団体（以下「使用者等」といいます。）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又は債務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基準利率（年1%）未満である場合

3 給与所得者が使用者等から、使用人である地位に基づいて借入金又は債務に係る利息に充てるため支払を受けた金額がその利息と同額である場合又はその利息の額から支払を受けた金額を控除した残額がその利息の額の算定の方法に従いその算定の基礎とされた増改築等に係る住宅借入金等の金額及び利息の計算期間を基として基準利率（年1%）により計算した利息の額に相当する金額に満たないこととなる場合

4 給与所得者が使用者等から、使用人である地位に基づいて家屋の敷地を時価の2分の1未満の価額で譲り受けた場合

⑤ 特別控除額の計算方法

本特例による控除額は、適用対象となる特定多世帯同居改修工事等を含む増改築等に係る住宅借入金等（以下「多世帯同居改修住宅借入金等」といいます。）及びその多世帯同居改修住宅借入金等のうち特定多世帯同居改修工事等に要した費用の額（その増改築等の費用に関し補助金等の交付を受ける場合には、特定多世帯同居改修工事等に要した費用の額から補助金等の額を控除した金額）に相当す

る部分の金額（以下「特定多世帯同居改修住宅借入金等の金額」といいます。）を基に次のとおり計算した金額の合計額（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3の2⑧）。

イ その年12月31日における特定多世帯同居改修住宅借入金等の金額の合計額（250万円を超える場合には、250万円。ロにおいて同じです。）の2%に相当する金額

ロ その年12月31日における多世帯同居改修住宅借入金等の金額の合計額（1,000万円を超える場合には、1,000万円）から特定多世帯同居改修住宅借入金等の金額の合計額を控除した残額の1%に相当する金額

⑥ 特定個人が上記1(1)の「特定バリアフリー改修」と併せて特定三世帯同居対応改修を行った場合（これらと併せて上記1(2)の「特定省エネ改修」を行った場合を含みます。）の特別控除額の計算方法

この場合の控除額は、適用対象となる高齢者等居住改修工事等を含む増改築等に係る住宅借入金等の金額（以下「増改築等住宅借入金等の金額」といいます。）並びにその増改築等住宅借入金等の金額のうち高齢者等居住改修工事等に要した費用の額、特定断熱改修工事等に要した費用の額及び特定多世帯同居改修工事等に要した費用の額の合計額（その増改築等の費用に関し補助金等の交付を受ける場合には、その合計額から補助金等の額を控除した金額）に相当する部分の金額（以下「特定増改築等住宅借入金等の金額」といいます。）を基に次のとおり計算した金額の合計額（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3の2①）。

イ その年の12月31日における特定増改築等住宅借入金等の金額の合計額（特定増改築等限度額を超える場合には、特定増改築等限度額。ロにおいて同じです。）の2%に相当する金額

ロ その年12月31日における増改築等住宅借入金等の金額の合計額（1,000万円を超える場合には、1,000万円）から特定増改築等住宅借入金等の金額の合計額を控除した残額の1%に相当する金額

（注1） 上記の「特定個人」とは、上記1(1)

（注） 1から4までの個人をいいます（措法41の3の2①）。

（注2） 上記の「高齢者等居住改修工事等」と

は、①廊下の拡幅、②階段の勾配の緩和、③浴室改良、④便所改良、⑤手すりの設置、⑥屋内の段差の解消、⑦引き戸への取替え工事又は⑧床表面の滑り止め化のいずれかに該当する工事であること等の要件を満たす改修工事（その改修工事が行われる構造又は設備と一体となって効用を果たす設備の取替え又は取付けに係る改修工事を含みます。）をいいます（措法41の3の2②）。

（注3） 上記の「特定断熱改修工事等」とは、

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までの工事にあつては、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、改修後の住宅全体の省エネ性能がいずれも平成25年省エネ基準以上となるもの等の要件を満たす改修工事（その改修工事が行われる構造又は設備と一体となって効用を果たす設備の取替え又は取付けに係る改修工事を含みます。）をいいます（措法41の3の2②二）。下記⑦において同じです。

（注4） 上記の「特定増改築等限度額」とは、

次の場合の区分に応じ、それぞれ次の金額とされています（措法41の3の2④）。下記⑦において同じです。

1 居住年が平成26年から平成31年までの各年である場合（その居住に係る住宅の増改築等が特定取得に該当するも

のである場合に限り。） 250万円

2 上記1の場合以外の場合 200万円

⑦ 個人が上記1(2)の「特定省エネ改修」と併せて特定三世代同居対応改修を行った場合の特別控除額の計算方法

この場合の控除額は、適用対象となる断熱改修工事等を含む増改築等に係る住宅借入金等の金額（以下「断熱改修住宅借入金等の金額」といいます。）並びにその断熱改修住宅借入金等の金額のうち特定断熱改修工事等に要した費用の額及び特定多世帯同居改修工事等に要した費用の額の合計額（その増改築等の費用に関し補助金等の交付を受ける場合には、その合計額から補助金等の額を控除した金額）に相当する部分の金額（以下「特定断熱改修住宅借入金等の金額」といいます。）を基に次のとおり計算した金額の合計額（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3の2⑤）。

イ その年12月31日における特定断熱改修住宅借入金等の金額の合計額（特定増改築等限度額を超える場合には、特定増改築等限度額。ロにおいて同じです。）の2%に相当する金額

ロ その年12月31日における断熱改修住宅借入金等の金額の合計額（1,000万円を超える場合には、1,000万円）から特定断熱改修住宅借入金等の金額の合計額を控除した残額の1%に相当する金額

（注） 上記の「断熱改修工事等」とは、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までの工事にあつては、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現状から一段階以上上がるものとなるもの等の要件を満たす改修工事（その改修工事が行われる構造又は設備と一体となって効用を果たす設備の取替え又は

取付けに係る改修工事を含みます。）をいいます（措法41の3の2⑥）。なお、後述の「四 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」の2(2)のとおり、平成28年度税制改正において断熱改修工事等の要件緩和措置（いわゆる「省エネ要件の緩和措置」）は、廃止されています。

⑧ 2以上の増改築等をした場合の控除額の調整

増改築等特例適用年において2以上の増改築等に係る住宅借入金等を有する場合の控除額の調整については、本特例の適用を受ける増改築等も含めて、改正前と同様に、その有する各住宅借入金等に係る借入限度額を基に計算される（理論上の）控除額のうち最も多い金額を限度として、その有する各住宅借入金等の年末残高を基に計算される控除額の合計額をその年の控除額とする考え方の下で計算をすることとされました（措法41の3の2⑬⑭）。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。

イ 増改築等特例適用年の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、その有する増改築等住宅借入金等の金額、断熱改修住宅借入金等の金額又は多世帯同居改修住宅借入金等の金額につき異なる住宅の増改築等ごとに区分をし、その区分ごとに計算された控除額の合計額

ロ その異なる住宅の増改築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、増改築等特例適用年において2以上の増改築等に係る住宅借入金等を有する場合であっても、その居住日が同一の年に属する場合には、原則として一の増改築等として控除額の計算を行うこととされています（措法41の3の2⑰）。

⑨ 住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除（措法41）の対象となる住宅借入金等を有する場合の調整

増改築等特例適用年において住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除（措法41）に係る住宅借入金等の金額（以下「他の住宅借入金等の金額」といいます。）を有する場合の控除額の調整については、本特例の適用を受ける増改築等も含めて、改正前と同様に、上記⑧の考え方と同様の考え方に基づき、計算をすることとされました（措法41の3の2⑮⑯）。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。

イ 増改築等特例適用年の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計算された次の金額の合計額

(イ) その有する増改築等住宅借入金等の金額、断熱改修住宅借入金等の金額又は多世帯同居改修住宅借入金等の金額につき異なる住宅の増改築等ごとに区分をし、その区分ごとに計算された控除額

(ロ) その有する他の住宅借入金等の金額につき異なる住宅の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

ロ その異なる住宅の増改築等又は住宅の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、その居住日が同一の年に属する場合には、原則として一の増改築等又は一の住宅取得等としてそれぞれ控除額の計算を行うこととされています（措法41の3の2⑮⑯）。

⑩ 住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除（措法41）との選択適用

上記1(1)の「特定バリアフリー改修に係る特例」、上記1(2)の「特定省エネ改修に係る特例」と同様、本特例も住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除（措法41）との選択適用とされています（措法41の3の2⑧）。また、2以上の住宅の増改築等をして、同一の年に居住の用に供する場合にも、改正前の制度と同様、これらの住宅の増改築等に係る住宅借入金等の全てについて、この特定

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特例（措法41の3の2）を適用するか、住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除（措法41）を適用するかを選択をしなければならないこととされています（措法41の3の2⑯）。

3 適用関係

上記2の改正は、増改築等をした家屋を平成28年4月1日以後に居住の用に供する場合について適用されます（措法41の3の2⑧、改正法附則77②）。

三 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（三世代同居対応改修に係る税額控除制度の創設）

1 改正前の制度の概要

改正前は、次の2つの特例が措置されていました。

(1) 特定居住者が行うバリアフリー改修工事に係る税額控除制度の概要

特定居住者が、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日までの間にその者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（旧措法41の19の3①②）。

（注1）上記の「特定居住者」とは、居住者で次の者をいいます（旧措法41の3の2①）。前述の「二 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特例の改正（特定三世代同居対応改修に係る特例の創設）」の1(1)の特定居住者と同じです。

- 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

（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、平成21年国土交通省告示384号）。

（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。

(2) 居住者が行う省エネ改修工事に係る税額控除制度の概要

居住者が、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日までの間にその者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月以内にその者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（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（措令26の28の5④⑤、平

成21年経済産業省・国土交通省告示4号）。

(3) (1)及び(2)の改修工事限度額、控除率及び税額控除限度額

次の(表1)～(表3)のとおりとされています（旧措法41の19の3①～④）。

(表1) 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

(表2) 省エネ改修工事の場合（下記(表3)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3) 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1) 上記(表1)から(表3)までの「特定改修以外の場合」とは、バリアフリー改修工事又は省エネ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これらの改修工事（特定改修）以外のバリアフリー改修工事又は省エネ改修工事をいいます。したがって、これらの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」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 改正の内容

(1) 三世代同居対応改修に係る税額控除制度の創設の趣旨

創設の趣旨については、前述の「二 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特例の改正（特定三世代同

居対応改修に係る特例の創設）」の2(1)を参照してください。

基本的には、上記1(1)の「バリアフリー改修工事に係る税額控除制度」及び上記1(2)の「省エネ改修工事に係る税額控除制度」と同様の仕組みで措置されています。

(2) 三世帯同居対応改修に係る税額控除制度の内容

① 三世帯同居対応改修に係る税額控除制度の概要

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）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日までの間にその者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月以内にその者の居住の用に供した場合に限ります。）には、その居住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、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ました（措法41の19の3⑤）。

上記1(1)の「バリアフリー改修工事に係る税額控除制度」及び上記1(2)の「省エネ改修工事に係る税額控除制度」と同様、その年分の合計所得金額が3,000万円を超える場合には、本特例の適用を受けることはできません（措法41の19の3⑥）。

② 適用対象者

本特例の適用対象者は、上記1(2)の「省エネ改修工事に係る税額控除制度」と同様に、特段要件はなく、個人であれば適用を受けることができることとされています（措法41の19の3⑤）。

(注) 改正前の制度では、上記1(2)の「省エネ改修工事に係る税額控除制度」の特例の適用を受けられる者は居住者とされていましたが、後述の「四 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」の2(1)のとおり、平成28年度税制改正において個人であれば適用を受けられるよう改正が行われています。

③ 適用対象となる多世帯同居改修工事等の範

囲

本特例の適用対象となる多世帯同居改修工事等は、次の要件を満たすものとされています（措法41の19の3⑤、措令26の28の5⑦～⑨）。

イ 多世帯同居改修工事等の標準的費用額（多世帯同居改修工事等の費用に関し補助金等の交付を受ける場合には、その標準的費用額から補助金等の額を控除した金額）が50万円を超えること。

ロ その家屋の多世帯同居改修工事等に係る部分のうちに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、居住の用に供する部分に係る多世帯同居改修工事等に要した費用の額がその多世帯同居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。

ハ その多世帯同居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具有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

ニ その多世帯同居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。

(注) 多世帯同居改修工事等につき、本特例の適用を受ける場合には、その改修工事については、住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除（措法41）及び前述の「二 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特例（措法

41の3の2)」の適用を受けることはできません（措法41⑬、41の3の2②⑥⑨）。

この「多世帯同居改修工事等」とは、他の世帯との同居をするのに必要な設備の数を増加させるための改修工事とされ、具体的には、次のいずれかに該当する工事（その改修工事をした家屋（以下「多世帯同居改修家屋」といいます。）のうちその者の居住の用に供する部分に調理室、浴室、便所又は玄関のうちいずれか2以上の室がそれぞれ複数あることとなる場合に限り、）であって、国土交通大臣が財務大臣と協議して定める一定の証明書（以下「増改築等工事証明書」といいます。）によって証明がされたものをいうこととされています（措法41の19の3⑨、措令26の28の5⑬⑭、措規19の11の3⑤、平成28年3月国土交通省告示第585号）。

イ 調理室を増設する工事

（注）多世帯同居改修家屋のうちその者の居住の用に供する部分に、ミニキッチン（台所流し、こんろ台その他調理のために必要な器具又は設備が一体として組み込まれた既製の小型ユニットをいいます。以下同じです。）を設置する調理室以外の調理室がある場合に限られます。

ロ 浴室を増設する工事

（注）多世帯同居改修家屋のうちその者の居住の用に供する部分に、浴槽を設置する浴室がある場合に限られます。

ハ 便所を増設する工事

ニ 玄関を増設する工事

なお、本特例の適用を受けるためには、上記1(1)の「バリアフリー改修工事に係る税額控除制度」及び上記1(2)の「省エネ改修工事に係る税額控除制度」と同様に、増改築等工事証明書その他の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（措法41の19の3⑫、措規19の11の3⑦～⑨）。この増改築等工事証明書は、本特例の創設等に合わせて所要の改正が行われています（平成

28年3月国土交通省告示第584号）。

④ 標準的費用額

本特例による控除額の計算の基礎となる標準的費用額は、多世帯同居改修工事等につき国土交通大臣が財務大臣と協議して多世帯同居改修工事等の内容に応じて定める金額の合計額とされ、その多世帯同居改修工事等の内容に応じて定める金額は告示において次の工事等の内容の区分に応じ、それぞれ次の金額に、その工事の箇所数を乗じて得た金額（多世帯同居改修工事等をした家屋の多世帯同居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がある場合には、その金額に、多世帯同居改修工事等に要した費用の額のうち居住の用に供する部分に係る多世帯同居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）と定められています（措法41の19の3⑤、措令26の28の5⑦⑧、平成28年3月国土交通省告示第586号）。

イ 調理室を増設する工事（ミニキッチンを設置するものを除きます。）……1,649,200円

ロ ミニキッチンを設置する工事……434,700円

ハ 浴室を増設する工事のうち、浴槽及び給湯設備を設置するもの……1,406,000円

ニ 浴室を増設する工事のうち、浴槽を設置するもの（浴槽及び給湯設備を設置するものを除きます。）……837,800円

ホ 浴室を増設する工事のうち、シャワーを設置するもの（浴槽を設置するものを除きます。）……589,300円

ヘ 便所を増設する工事……532,100円

ト 玄関を増設する工事のうち、地上階に玄関を増設するもの……655,300円

チ 玄関を増設する工事のうち、地上階以外の階に玄関を増設するもの……1,244,500円

⑤ 特別控除額の計算方法

本特例の控除額は、その者が行った多世帯

同居改修工事等に係る標準的費用額（250万円を超える場合には、250万円）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3⑤）。

なお、前述の「二 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特例（措法41の3の2）」とは異なり、上記1(1)の「バリアフリー改修工事に係る税額控除制度」及び上記1(2)の「省エネ改修工事に係る税額控除制度」との控除額の調整を行うこととはされていませんので、それぞれで計算した控除額の合計額を控除できるとされています。ただし、同一の工事をこれら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。

⑥ 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本特例の適用を受けている場合には、本特例は適用しないこととされています。ただし、その各年分の所得税について本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多世帯同居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3⑩）。

3 適用関係

上記2の改正は、改修工事をした家屋を平成28年4月1日以後に居住の用に供する場合について適用されます（措法41の19の3⑤）。

四 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

居住者が、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（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。）、引き続き居住の用に供している場合において、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）を参照してください。）（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、旧措令26⑳㉑）。なお、増改築等工事証明書は、住宅品質確保法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^カ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^カ瑕疵担保責任法人が発行することとされています（旧昭和63年建設省告示1274号）。

《対象工事の範囲》

イ 居住者が居住の用に供している家屋につき行う増築、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 居住者が所有している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 居住者の所有する家屋（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 居住者の所有する家屋について行う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 居住者の所有する家屋について行う国土

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 居住者の所有する家屋について行う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1) 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（例：等級2（昭和55年省エネ基準）→等級3（平成4年省エネ基準））と認められることとなる改修工事をいいます（旧平成20年国土交通省告示513号）。

(注2) 住宅の増改築等をして平成21年4月1日から平成27年12月31日までの間に自己の居住の用に供した場合には、上記（注1）の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要件を満たさなくても改修部位の省エネ性能がいずれも平成25年基準以上となれば、上記への修繕又は模様替に該当することとされています（旧措令26²⁶）。[いわゆる省エネ要件の緩和措置]

《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にその者の居

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をいい（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 認定住宅のローン税額控除

居住者が、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（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。）、引き続き居住の用に供している場合において、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、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）を参照してください。）（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「二 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特例の改正(特定三世代同居対応改修に係る特例の創設)」の1を参照してください。

なお、本制度は、「特定バリアフリー改修に係る特例」と「特定省エネ改修に係る特例」の2つの特例が措置されていますが、このうち、後者の「特定省エネ改修に係る特例」の適用対象とされる「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増築、改築その他の一定の改修工事(その工事と併せてその家屋につき特定断熱改修工事等又は一般の断熱改修工事等を行うものに限るものとし、その工事と併せて行うその家屋と一体となって効用を果たす設備の取替え又は取付けに係る工事を含みます。以下「特定工事」といいます。)で、その特定断熱改修工事等又は一般の断熱改修工事等に要した費用の額(その特定工事の費用に関し補助金等の交付を受ける場合には、その特定断熱改修工事等又は一般の断熱改修工事等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50万円を超えるものその他一定の要件を満たすものとされています(旧措法41の3の2⑥、旧措令26の4⑳)。

(注1) 上記の「増築、改築その他の一定の改修工事」は、上記(1)①の一般の住宅ローン税額控除の対象となる増改築等の範囲と同じ

です(旧措令26の4⑥)。この改修工事のうち省エネ改修工事については、上記(1)①の一般の住宅ローン税額控除の対象となる省エネ改修工事に係る省エネ要件の緩和措置が適用されています(旧措令26の4⑦)。

(注2) 上記の「一般の断熱改修工事等」とは、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相当程度資する増築、改築、修繕又は模様替(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までの工事にあつては、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工事であることにつき一定の証明がされたものをいいます(措令26の4⑱、旧平成20年国土交通省告示513号)。

(注3) 改修工事をしてその家屋を平成21年4月1日から平成27年12月31日までの間に自己の居住の用に供した場合には、上記(注2)の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要件を満たさなくても改修部位の省エネ性能がいずれも平成25年基準以上となれば、上記(注2)の増築、改築、修繕又は模様替に該当することとされています(旧措令26の4⑲、旧平成20年国土交通省告示513号)。

(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

居住者が、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）を参照してください。（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、平成21年国土交通省告示383号）。

(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）を参照してください。

(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「三 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（三世代同居対応改修に係る税額控除制度の創設）」の1を参照してください。

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）を参照してください。（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て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（旧措法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）を参照してください。

（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、旧平成21年国土交通省告示385号）。

(5) 認定住宅の新築等をした場合の所得税額の特別控除

居住者が、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、）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

(表4) 認定住宅の場合

居住年	認定住宅の範囲	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)	認定長期優良住宅 認定低炭素住宅	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)を参照してください。

(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等の適用期間等に係る特例

① 適用期間の特例の概要

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（旧震災税特法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居住者のうち、そ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（旧震災税特法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。

(7) 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居住者が、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（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）を参照してください。）（旧震災税特法13の2①②）。

（表5）被災者のローン控除の特例の場合

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

2 改正の内容

(1) 住宅ローン控除制度等の対象となる住宅の取得等に係る要件の緩和

この改正前において、居住者が住宅の取得等をした場合については、一定の要件の下で、上記1(1)から(7)までの特例を適用できましたが、非居住者が帰国後の住居の確保のために前もって住宅の取得をした場合のように、非居住者期間中に住宅の取得等をした場合については、上記1(1)から(7)までの特例の適用を受けることができませんでした。

今後も海外勤務をする者は増加することが見込まれ、帰国後に居住者として住宅の取得等をする場合と帰国直前に非居住者として住宅の取得等をする場合の平仄を合わせる観点から、居住者が満たすべき要件と同様の要件の下で、非居住者期間中に住宅の取得等をした場合についても上記1(1)から(7)までの特例を適用できるこ

ととされました（措法41～41の3の2、41の19の2～41の19の4、震災税特法13、13の2）。

(2) 省エネ要件の緩和措置の廃止

上記1(1)①へ（注2）及び(2)（注3）の省エネ要件の緩和措置について、適用期限（平成27年12月31日）の到来をもって廃止されました（旧措令26②、26の4⑦⑱）。

3 適用関係

- (1) 上記2(1)の改正は、個人が平成28年4月1日以後に住宅の取得等をする場合について適用され、個人が同日前に住宅の取得等をした場合については、従前どおりとされています（改正法附則76①、77①、80、81、82①、135、136）。
- (2) 上記2(2)の改正は、居住者が増改築等をした家屋等を平成28年1月1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（改正措令附則11、12）。

五 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

1 改正前の制度の概要

(1) 取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取用権が認められている事業等のために取用等をされ、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、その取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、取用交換等の場合の5,000万円特別控除（措法33の4）の適用との選択により、

イ その取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とされています（措法33①）。

② 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

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とされています（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。）の規定に基づいて取用

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取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、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（過小床のため施設建築物の一部等が与えられないように定められたこと等により支払われるもの及びやむを得ない事情により権利変換を希望しない旨の申出をしたと認められる場合に支払われるものに限り）を取得するとき。

(注) 上記の「やむを得ない事情により権利変換を希望しない旨の申出をしたと認められる場合」とは、次に掲げる場合をいいます（旧措令22⑩）。

1 従前の建築物が用途制限につき既存不適格である場合

申出人の権利変換に係る建築物が、都市計画法の地域地区による用途の制限に反する不適格なものであるものの、移転前は建築基準法第3条第2項により既存建物として用途制限の適用除外となっているが、移転先においては移転前の建築物と同じ用途に供することができない場合

2 危険又は有害な事業である場合

申出人が、その権利変換に係る第一種市街地再開発事業の施行地区内において、施設建築物の保安上危険であり、又は衛生上有害である事業を営んでい

る場合

- 3 居住者の生活又は事業に著しい支障を与える事業である場合

申出人が、その権利変換に係る第一種市街地再開発事業の施行地区内において、施設建築物に居住する者の生活又は施設建築物内における事業に対し、著しい支障を与える事業を営んでいる場合

- 4 老齢又は身体上の障害による場合

その権利変換に係る第一種市街地再開発事業の施行地区内において住居を有し、若しくは事業を営む申出人又はその者と住居及び生計を一にしている者が、老齢又は身体上の障害のため施設建築物において生活し、又は事業を営むことが困難となる場合

- 5 従前の生活又は事業を継続することが困難又は不適當である場合

上記1～4に掲げる場合のほか、施設建築物の構造、配置設計、用途構成、環境又は利用状況につき申出人が従前の生活又は事業を継続することを困難又は不適當とする事情がある場合

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（過小床のため防災施設建築物の一部等が与えられないように定められたこと等により支払われるもの及びやむを得ない事情により権利変換を希望しない旨の申出をしたと認められる場合に支払われるものに限ります。）を取得するとき。

（注）上記の「やむを得ない事情により権利変換を希望しない旨の申出をしたと認められる場合」とは、上記ニ（注）に掲げる場合（個別利用区内の宅地又はその使用収益権への権利変換の申出をすることができる場合は、上記ニ（注）1に掲げ

るとき）をいいます（旧措令22⑭）。

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対し賃貸し、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。）。

（注） 上記の対象となる「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ける同法第97条第1項の規定により受ける損失補償金を取得するとき」から除かれる上記の「一定の場合」とは、第一種市街地再開発事業（その施行者が再開発会社であるものに限ります。）が施行された場合において、その再開発会社の株主又は社員である者（施行地区内に宅地又は建築物等を有する者で権利変換により施設建築物の一部等を与えられることとなるものを除きます。）の有する資産につき取壊し等をしなければならなくなったことにより損失補償金を取得するときとされています（旧措令22②一）。

(2) 換地処分等に伴い資産を取得した場合の課税の特例（第一種市街地再開発事業の場合）

個人が、その有する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施設建築物の一部を取得する権利及び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（その資産に係る権利変換が同法第110条

第1項の規定により定められた権利変換計画（全員同意型の権利変換計画）により定められたものである場合には、施設建築敷地に関する権利又は施設建築物に関する権利を取得する権利）を取得したときは、その権利変換により譲渡した資産（以下「旧資産」といいます。）の譲渡はなかつたものとみなすこととされています（旧措法33の3②）。

ただし、次の場合には、この特例の適用を受けた旧資産について、次のとおり譲渡があったものとみなされることになります。

① 施設建築物の一部を取得する権利（都市再開発法第110条第1項の規定により定められた権利変換計画（全員同意型の権利変換計画）に係る施設建築物に関する権利を取得する権利を含みます。）につき譲渡、相続（限定承認に係るものに限ります。以下同じです。）、遺贈（法人に対するもの及び個人に対する包括遺贈のうち限定承認に係るものに限ります。以下同じです。）又は贈与（法人に対するものに限ります。以下同じです。）があった場合には、その譲渡、相続、遺贈又は贈与のあった日において、旧資産のうち次の算式により計算した部分について譲渡、相続、遺贈又は贈与があったものとみなされ、所得税が課税されます（旧措法33の3③、旧措令22の3③一）。

《算式》

$$\frac{\text{旧資産の権利変換の時における} \times \text{その譲渡、相続、遺贈又は贈与をした施設建築物の一部を取得する権利（施設建築物に関する権利を取得する権利を含みます。）の権利変換の時における価額}}{\text{変換取得資産の権利変換の時における総価額}}$$

（注） 上記算式中の変換取得資産とは、権利変換により取得した施設建築物の一部を取得する権利（施設建築物に関する権利を取得する権利を含みます。）及び施設建築敷地若しくはその共有持分又は地上権の共有持分

（施設建築敷地に関する権利を含みます。）をいいます（旧措令22の3③一）。以下同じです。

- ② 施設建築物の一部を取得する権利及び施設建築敷地若しくはその共有持分又は地上権の共有持分について、これらの価額等が確定したことにより清算金の交付を受けることとなった場合には、その交付を受けることとなった日において旧資産のうちその清算金の額に対応するものとして次の算式により計算した部分について取用等による譲渡があったものとみなされ、その譲渡があったものとみなされる部分について、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）又は取用交換等の場合の5,000万円特別控除の規定を適用することとされています（旧措法33の3③、措法33の4①、旧措令22の3④一）。

《算式》

$$\text{旧資産の権利変換のときにおける価額} \times \frac{\text{清算金の額}}{\text{変換取得資産の権利変換のときにおける総価額}}$$

(3) 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)又は(2)の課税の繰延べの特例の適用を受けた者が、その代替資産若しくは権利変換（都市再開発法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等の取得を含みます。）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、その取用等若しくは権利変換によって譲渡した資産（以下「譲渡資産」といいます。）又は旧資産の取得の時期をその代替資産等の取得の時期とし、譲渡資産又は旧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、具体的には、次の金額とされます。

- 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

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、次の金額とされています（旧措法33の6①、旧措令22の6②一）。

《算式》

$$\text{譲渡資産の取得価額等} \times \frac{\text{代替資産の取得価額（譲渡資産の取用等による譲渡により取得した補償金の額を超える場合には、その超える金額を控除した金額）}}{\text{補償金の額}}$$

- ② 上記(2)の課税の繰延べの特例の適用を受けた者が取得した変換取得資産の場合

旧資産の取得価額等のうち、その旧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、それぞれに定める金額とされています（旧措法33の6①、旧措令22の6②二）。

イ 権利変換により変換取得資産のみを取得した場合……旧資産の取得価額等

ロ 権利変換に際して、変換取得資産とともに都市再開発法第104条第1項の規定による清算金の交付を受けた場合……次の算式によって計算した金額

《算式》

$$\text{旧資産の取得価額等} \times \frac{\text{変換取得資産の価額}}{\text{変換取得資産の価額 + 清算金の額}}$$

ハ 権利変換に際して、都市再開発法第104条第1項の規定による清算金の支出をした場合……旧資産の取得価額等に清算金の額を加算した金額

(注) 上記の用語の意義は、次のとおりです。

1 市街地再開発事業……市街地の土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新とを図るため、建築物及び建築敷地の整備並びに公共施設の整備に関する事業並びにこれに附帯する事業をいい、第一種市街地再開発事業と第二種市街地再開発事業とに区分されます。

2 権利変換……第一種市街地再開発事業の施行地区内において多数の者が有している土地や建物等の所有権や借地権等の権利を、一定の期日において一斉に、建て替えられた共同の建物及びその敷地の共有持分等の権利に移行させる事業手法をいい、施行地区内に借地権又は建築物を有する者に対しては、施設建築物の一部等が与えられるように権利変換計画を定めなければならないこと等とされています（原則型の権利変換計画）（都市再開発法77①）。

ただし、施行者は、権利変換期日に生ずべき権利の変動その他権利変換の内容につき、施行地区内の土地又は物件に関し権利を有する者及び参加組合員又は特定事業参加者の全ての同意を得たときは、上記の原則型の権利変換計画と異なる内容の権利変換計画を定めることができることとされています（全員同意型の権利変換計画）（都市再開発法110①）。

3 施設建築物の一部……区分所有権の目的となる施設建築物（市街地再開発事業によって建築される建築物）の部分（都市再開発法28）

4 施設建築物の一部等……施設建築物の一部とその施設建築物の所有を目的とする地上権の共有持分（都市再開発法29）

2 改正の内容

(1) 都市再開発法の改正による個別利用区制度の創設の趣旨

都市再開発法による第一種市街地再開発事業は、土地の高度利用を実現するための手法とし

て原則施行地区内の建築物を一旦、全て除却した上で新たに施設建築物を建設し、権利変換を行うこととしていますが、建築物の耐火化・高層化の進展に伴い、必ずしも除却する必要のない建築物が存在するケースが見られるようになってきました。このような事情を踏まえ、個別利用区内の宅地への権利変換を可能とすること等を内容とする「都市再生特別措置法等の一部を改正する法律案」が、第190回通常国会に提出され、平成28年6月1日に成立し、同月7日に法律第72号として公布されています（公布の日から起算して3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。）。

(注) 上記の「個別利用区内の宅地」とは、第一種市街地再開発事業の施行地区内において、一定の要件を満たす者が、その申出により、権利変換計画に基づいて従前の敷地の所有権等に対応して与えられる宅地をいいます（都市再開発法7の11②等）。

(2) 創設された個別利用区制度の概要

第一種市街地再開発事業の事業計画においては、市街地再開発事業によって造成される施設建築敷地以外の建築物の敷地となるべき土地の区域（以下「個別利用区」といいます。）を定めることができるものとされています（都市再開発法7の11）。この事業計画において個別利用区が定められた場合には、施行地区内の宅地の所有者又は借地権者は、一定の要件に該当する建築物を個別利用区内に存置又は移転するため、その事業計画に係る認可の公告等があった日から起算して30日以内に、関係権利者の同意を得て、施行者に対し、権利変換計画においてその宅地の所有権又は借地権に対応して個別利用区内の宅地又はその借地権が与えられるように定めるべき旨を申し出ることができるものとし、施行者は、その宅地を権利変換計画においてその宅地に対応して個別利用区内の宅地が与えられるべき宅地として指定し、又はその申出に応じない旨を決定することとされています

（都市再開発法70の2）。

その権利変換計画においては、上記により指定された宅地（以下「指定宅地」といいます。）の所有者又はその使用収益権を有する者に対しては、それぞれ個別利用区内の宅地又はその使用収益権が与えられるように定めなければならないこととされています（都市再開発法77の2）。

（3）上記(2)の個別利用区制度の創設に伴う譲渡所得の特例の改正

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おいては、個別利用区制度が平成15年から導入され、平成16年度税制改正において税制上の措置が講じられています。今回の上記(2)の都市再開発法の改正による第一種市街地再開発事業における個別利用区制度についても、基本的に防災街区整備事業における個別利用区に対する税制上の措置と同様の措置を講じることとされ、具体的には、平成28年度税制改正において、下記(4)及び(5)の改正が行われました。

（4）上記1(1)の収用等に伴い代替資産を取得した場合の課税の特例の改正

① 上記(2)の個別利用区制度における権利変換も第一種市街地再開発事業における権利変換に該当することとなりますので、上記1(1)②ニと同様に、指定宅地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、個別利用区制度における権利変換により補償金の取得をした場合にも、本特例の適用を受けることができることとなります（措法33①三の二）。本特例の適用を受けることができる補償金の取得をした場合は、過小床のため施設建築物の一部等が与えられないように定められたこと等により支払われるもの及びやむを得ない事情により権利変換を希望しない旨の申出をしたと認められる場合に支払われるものに限られていますが、個別利用区制度における権利変換の場合の「や

むを得ない事情により権利変換を希望しない旨の申出をしたと認められる場合」は、上記1(1)②ニ（注）1の「従前の建築物が用途制限につき既存不適格である場合」に該当するときに定められました（措令22⑩）。

これは、個別利用区内の宅地又はその使用収益権への権利変換の申出をすることができる場合は、都市再開発法第70条の2第2項各号に掲げる要件に該当する場合に限られており、これらの要件を満たしている場合には、上記1(1)②ニ（注）2～5の場合に該当して施設建築物に入れない場合であっても、個別利用区内の宅地又はその使用収益権への権利変換の申出をすることにより、その第一種市街地再開発事業の施行地区内での権利変換が可能であることから、この上記1(1)②ニ（注）2～5の場合は「やむを得ない事情により権利変換を希望しない旨の申出をしたと認められる場合」に該当しないこととされました。

しかしながら、上記1(1)②ニ（注）1の「従前の建築物が用途制限につき既存不適格である場合」に該当するときについては、個別利用区内の宅地又はその使用収益権への権利変換の申出をしても曳家によって従前の建築物を使用することはできないことから、個別利用区内の宅地又はその使用収益権への権利変換の申出をする際の「やむを得ない事情により権利変換を希望しない旨の申出をしたと認められる場合」は「従前の建築物が用途制限につき既存不適格である場合」に該当するときに定められたところです。

② 上記(2)の個別利用区制度についても第一種市街地再開発事業に該当することとなりますので、上記1(1)②ヨと同様に、指定宅地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、個別利用区制度の対象となる者が損失補償金を取得するときも、一定の場合を除いて本特例の適用を受けることができることとなります。本特例の

適用を受けることができないこの一定の場合
は、上記1(1)②ヨの（注）のとおり、第一種
市街地再開発事業（その施行者が再開発会社
であるものに限り、）が施行された場合
において、「その再開発会社の株主又は社員
である者の有する資産の取壊し等をしなければ
ならなくなったその資産につき損失補償金
を取得するとき」とされていますが、その再
開発会社の株主又は社員である者から除かれ
る者として、改正前の「施行地区内に宅地又
は建築物等を有する者で権利変換により施設
建築物の一部等を与えられることとなるもの
」と同様に、「指定宅地又はその使用収益
権を有する者で権利変換により個別利用区内
の宅地又はその使用収益権を与えられること
となるもの」が追加されました（措令22②一）。

（5） 上記1(2)の換地処分等に伴い資産を取得した 場合の課税の特例の改正

① 上記(2)の個別利用区制度における権利変換
についても改正前の第一種市街地再開発事業
における権利変換と資産の権利変換という意
味では同様であると考えられることから、改
正前の「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
り施設建築物の一部を取得する権利等を取
得したとき」と同様、「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
権利変換により個別利用区内の宅地又はその
使用収益権を取得したとき」を本特例の適用
対象に追加することとされました（措法33の
3③）。

② 上記(2)の個別利用区制度の創設に伴い、都
市再開発法の改正により、権利変換計画の特
例として「指定宅地の権利者以外の権利者等
の全ての同意を得た場合の特例（都市再開発
法110の2①）」が創設されました。この新
たな特則型の権利変換計画による権利変換も改
正前の原則型及び全員同意型の権利変換計画
による権利変換と権利変換という意味では同

様であると考えられることから、この新たな
特則型の権利変換計画により取得する「施設
建築敷地に関する権利又は施設建築物に関す
る権利を取得する権利（都市再開発法第110
条の2②において準用する同法第110条②）」
を本特例の適用対象に追加することとされま
した（措法33の3②）。

また、この新たな特則型の権利変換計画は
一部の権利者のみの同意を取得するものであ
るため、改正前の全員同意型の権利変換計画
による権利変換と異なり、関係権利者の利害
の衡平を図る観点から差額清算が行われるこ
とから、都市再開発法第110条の2第6項の
規定により読み替えて適用される同法第104
条第1項の規定により交付を受ける清算金に
ついて、改正前の原則型の権利変換計画によ
る権利変換の場合の清算金と同様、上記1(2)
②のとおり、その清算金の額に対応するもの
として計算した部分について取用等による譲
渡があったものとみなされ、その譲渡があっ
たものとみなされる部分について、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）又は取用交換等の場合の5,000万円
特別控除の規定を適用することとされました
（措法33の3③）。

③ 上記①及び②の改正に伴い、権利変換によ
り取得した個別利用区内の宅地又はその使用
収益権についてその後に譲渡などがあつた場
合には、改正前の権利変換により取得した資
産についてその後に譲渡などがあつた場合と
同様に、上記1(2)①の旧資産のうち譲渡等が
あつたものとみなされる部分の計算及び上記
1(2)②の清算金の額に対応する部分の計算並
びに上記1(3)②の変換取得資産の取得価額の
計算の基礎となる資産の範囲に、権利変換に
より取得した個別利用区内の宅地又はその使
用収益権を追加する改正が行われています
（措法33の6①、措令22の3③④、22の6②
二）。

④ そのほか、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ついても所要の規定の整備が行われました（措法33の3④⑤、措令22⑭、22の3⑤～⑦、22の6②二）。

3 適用関係

- (1) 上記2(4)①の改正は、個人が都市再生特別措置法等の一部を改正する法律の施行の日以後に補償金を取得する場合について適用され、個人が同日前に補償金を取得した場合については、従前どおりとされています（改正措令附則8①）。
- (2) 上記2(4)②の改正は、個人が都市再生特別措置法等の一部を改正する法律の施行の日以後に補償金を取得する場合について適用され、個人が同日前に補償金を取得した場合については、

- 従前どおりとされています（改正措令附則8②）。
- (3) 上記2(5)①及び②の改正は、個人が都市再生特別措置法等の一部を改正する法律の施行の日以後に行う資産の譲渡について適用され、個人が同日前に行った資産の譲渡については、従前どおりとされています（改正法附則70②）。なお、上記2(5)③の改正は、上記2(5)①及び②の改正後の上記1(2)の特例の適用を受けた後に適用されることとなります。
 - (4) 上記2(5)④の改正は、個人が都市再生特別措置法等の一部を改正する法律の施行の日以後に行う資産の譲渡について適用され、個人が同日前に行った資産の譲渡については、従前どおりとされています（改正法附則70③）。

六 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27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日までに自己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、その取得をした年（以下「取得年」といいます。）から譲渡年の翌年12月31日までにその買換資産を自己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、当

該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、3,000万円特別控除又は後述の「七 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」若しくは「八 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認められています（旧措法36の2①）。

- ① 個人が居住の用に供している家屋（当該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ます。）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の家屋で当該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、当該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、上記(1)の期間内において譲渡資産の譲渡をした個人が、譲渡年の翌年中に買換資産を取得する見込みであり、かつ、その取得年の翌年12月31日までにその買換資産を自己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、当該譲渡をした日の属する年又はその年の前年若しくは前々年に、当該譲渡資産と一体として当該個人の居住の用に供されていた家屋又は土地等の譲渡（収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、当該前3年以内の譲渡に係る対価の額と当該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、当該譲渡をした日の属する年の翌年又は翌々年に、当該譲渡資産と一体として当該個人の居住の用に供されていた家屋又は土地等の譲渡（収用交換等による譲渡を除きます。）をした場合において、当該家屋又は土地等の譲渡に係る対価の額と当該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) なお、上記(1)の期間内における譲渡資産の譲渡・買換資産の取得という形態ではなく、「交換」の場合であっても同様に、一定の要件の下で、課税の繰延べの特例制度の適用を受けることができます（旧措法36の5）。

2 改正の内容

住宅・不動産の流動化を図るとともに、ライフステージに応じた住替えを引き続き支援する観点から、本特例の適用期限（平成27年12月31日）が平成29年12月31日まで2年延長されました（措法36の2①②、36の5）。

七 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、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、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、当該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、当該個人が、平成10年1月1日から平成27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、3,000万円特別控除若しくは前述の「六 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」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後述の「八 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の日の属する年の翌年12月31日までの間に、当該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「買換え資産」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え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日までの間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、当該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の家屋で当該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、当該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え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制度（措法41、

41の2の2）との併用が認められています。

2 改正の内容

資産の含み損を抱えている者も見込まれる中で、住宅・不動産の流動化を図るとともに、ライフステージに応じた住替えを引き続き支援する観点から、本特例の適用期限（平成27年12月31日）が平成29年12月31日まで2年延長されました（措法41の5⑦一）。

八 特定居住用財産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特定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、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、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5の2①）。ただし、当該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特定居住用財産の譲渡損失の金額以外の特定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5の2①ただし書）。
- (2) 上記(1)の「特定居住用財産の譲渡損失の金額」とは、当該個人が、平成16年1月1日から平成27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（当該個人が特定譲渡に係る契約を締結した日の前日においてその譲渡資産に係る住宅借入金等の金額を有する場合に限るものとし、当該個人が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、3,000万円特別控除若しくは前述の「六 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」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前述の「七 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、当該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（その特定譲渡に係る契約を締結した日の前日におけるその譲渡資産に係る住宅借入金等の金額の合計額からその譲渡資産の譲渡の対価の額を控除した残額を限度とします。）をいいます（旧措法41の5の2⑦一）。

- 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の家屋で当該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、当該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。）
- (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、その特定居住用財産の譲渡損失の金額に係るものとし

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、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。）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ず（措法41の5の2④⑦三）。

2 改正の内容

資産の含み損を抱えている者も見込まれる中で、住宅借入金等のある居住用財産を譲渡して、買換えをせずに借家等に住み替える等の場合に、その譲渡代金では住宅借入金等を返しきれないような者に対し、税負担を軽減し、再出発等を引き続き支援する観点から、本特例の適用期限（平成27年12月31日）が平成29年12月31日まで2年延長されました（措法41の5の2⑦一）。

九 一団地の津波防災拠点市街地形成施設の整備に準ずる事業のために買い取られる土地等に係る収用等証明書等の改正

1 改正前の制度の概要

収用等に伴い代替資産を取得した場合の課税の特例の概要については、前述の「五 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」の1(1)を参照してください。

- (1) 前述の「五 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」の1(1)で述べたとおり、土地等が収用等により譲渡された場合には、代替資産を取得して取得価額の引継ぎに

よる課税の繰延べの適用を受けるか、又は5,000万円の特別控除の適用を受けるか、いずれかの選択適用とされていますが、これらの特例制度の適用を受けるためには確定申告書に収用等の事由に該当して資産を譲渡したことを証する書類（以下「収用等証明書」といいます。）を添付しなければならないこととされています（措法33⑤、措規14⑤）。

この収用等証明書は、原則として、土地収用法等の規定に基づく収用事業としての認定（以

下「事業認定」といいます。)を受けていることを証する書類とされていますが、道路法による道路や地方公共団体の設置する小学校等の施設に関する事業などの一定の事業については、事業認定の確実性、地域の特定性あるいは事業の緊急性といった観点から、事業認定を受けなくても、その用地の買取り（使用を含みます。）をする施行者のその事業に必要な資産として買取る旨の証明書があれば足りることとされています。これを一般に簡易証明制度と呼んでいます（旧措規14⑤三）。

(2) 一団地の津波防災拠点市街地形成施設の整備に準ずる事業のために買い取られる土地及び土地の上に存する資産に係る取用等証明書

東日本大震災における被災地で住宅を失った被災者のための住宅整備を円滑かつ迅速に進めるため、住宅整備に必要な用地の確保に資する東日本大震災復興特別区域法第77条第1項に規定する復興交付金事業計画に定められた同条第2項第3号口に掲げる集団移転促進事業と一体で行われる一定の一団地の津波防災拠点市街地形成施設に関する事業に係る取用等証明書が定められています。

具体的には、特定被災区域内において都市計画事業に準ずる事業として行う一団地の津波防災拠点市街地形成施設の整備に関する事業（集団移転促進事業（その集団移転促進事業に関する事項が復興交付金事業計画に記載されているものに限ります。）と併せて行うものに限ります。以下「一団地の津波防災拠点市街地形成施設の整備に準ずる事業」といいます。）のために買い取られる土地及びその土地の上に存する資産に係る取用等証明書として、国土交通大臣（当該準ずる事業を施行する者が市町村である場合には、道県知事）のその一団地の津波防災拠点市街地形成施設の整備に準ずる事業が国土交通大臣の定める一団地の津波防災拠点市街地形成施設の整備に関する事業に係る基準に該当するこれに準ずる事業である旨を証する書類（その事業の施行者に代わり、地方公共団体又

は地方公共団体が財産を提供して設立した団体がその資産の買取りをする場合には、その証する書類でその買取りをする者の名称及び所在地の記載があるものに限ります。)が定められています（旧措規14⑤四の八）。

この一団地の津波防災拠点市街地形成施設の整備に準ずる事業は、特に東日本大震災における被災地の住宅整備のための緊急の課題に対応する事業であることに鑑み、事業区域については定めていないものの、被災地において行われている防災集団移転促進事業が早期実施を前提に平成27年度末の事業完了を目指していたことを踏まえ、平成28年3月31日まではその取用等証明書を発行することができることとされていました。

(参考) 東日本大震災復興特別区域法（平成23年法律第122号）

第1節 復興交付金事業計画の作成等

第77条 特定地方公共団体である市町村（以下この章において「特定市町村」という。）は単独で、又は、特定市町村と当該特定市町村の存する都道府県（次節において「特定都道府県」という。）は共同して、東日本大震災により、相当数の住宅、公共施設その他の施設の滅失又は損壊等の著しい被害を受けた地域の円滑かつ迅速な復興のために実施する必要がある事業に関する計画（以下この章において「復興交付金事業計画」という。）を作成することができる。

2 復興交付金事業計画には、次に掲げる事項を記載するものとする。

- 一 復興交付金事業計画の区域
- 二 復興交付金事業計画の目標
- 三 著しい被害を受けた地域の復興のために実施する必要がある事業であって次に掲げるものに関する事項
 - イ 土地区画整理事業
 - ロ 集団移転促進事業
 - ハ 道路法第2条第1項に規定する道路の新設又は改築に関する事業

- ニ 公営住宅法第2条第2号に規定する公営住宅の整備又は管理に関する事業
 - ホ 土地改良事業
 - ヘ 漁港漁場整備事業
 - ト その他内閣府令で定める事業
- 四 前号に掲げる事業と一体となってその効果を増大させるために必要な事業又は事務その他の著しい被害を受けた地域の復興のため同号に掲げる事業に関連して地域の特性に即して自主的かつ主体的に実施する事業又は事務に関する事項
- 五 計画期間
- 六 その他内閣府令で定める事項

2 改正の内容

- (1) 一団地の津波防災拠点市街地形成施設の整備に準ずる事業のために買い取られる土地及び土地の上に存する資産に係る収用等証明書について、①平成28年4月1日以後も引き続き、一団地の津波防災拠点市街地形成施設の整備に準ずる事業による用地取得の見込みがある地方公共団体が存在すること、②「原子力災害からの福島復興の加速に向けて」改訂（平成27年6月12日閣議決定）において住民帰還の期限が明示されたこと、③被災地の復興という緊急性がある中で本特例は復興事業の早期促進に効果があると考えられることから、引き続き収用等証明書を発行することができることとするともに、その収用等証明書は、その証明の日が平成31年3月31日以前であるものに限ることが租税特別措置法施行規則に規定されました（措規14⑤四の八）。

（参考）「原子力災害からの福島復興の加速に向けて」改訂（平成27年6月12日閣議決定）

1. (4)

（前略）事故から6年を超えて避難指示の継続

が見込まれる帰還困難区域以外の区域、すなわち避難指示解除準備区域・居住制限区域については、各市町村の復興計画等も踏まえ遅くとも事故から6年後（平成29年3月）までに避難指示を解除し、住民の方々の帰還を可能にしていけるよう、除染の十分な実施はもとより、インフラや生活に密着したサービスの復旧などの加速に取り組む。

- (2) 電気の小売業への参入の全面自由化を実施するため、一般の需要に応じ電気を供給する事業を営もうとする者に係る経済産業大臣の登録制度を創設すること等を内容とする「電気事業法等の一部を改正する法律案」が第186回通常国会に提出され、平成26年6月11日に可決、成立し、同月18日に法律第72号として公布され、平成28年4月1日から施行されています。

簡易証明制度のうち、電気事業者が設置する施設に係る部分について、電気の小売全面自由化に併せて既存の電気事業者に係る事業類型が見直されたことに伴い、風力又は太陽光による発電施設に係る措置を除外するとともに、送電施設又は変電施設を一般送配電事業又は送電事業の用に供するために設置される送電施設又は変電施設に限ることとされました（措規14⑤三イ）。

3 適用関係

上記2(2)の改正は、個人が平成28年4月1日以後に行う資産の譲渡について適用され、個人が同日前行った資産の譲渡については、従前どおりとされています（改正措規附則9③）。

なお、平成28年4月1日から平成33年3月31日までの間の適用に当たっては、特別小売供給を行う事業について所要の経過措置が設けられています（改正措規附則9④）。