

## 第十二章 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等の場合の課税の特例（措法37の5）

この課税の特例は、三大都市圏（首都圏、中部圏及び近畿圏）の既成市街地等内にある土地等の立体的有効利用を図るため、昭和55年度税制改正において創設されたものです。

その後、昭和58年度税制改正では、この特例の適用対象地域として、既成市街地等に隣接する市で人口集中地区に該当し、中高層住宅の建設が必要な区域として指定された市（526ページ参照）の市街化区域（以下「既成市街地等に準ずる区域」といいます。）が追加されました。

更に、昭和59年度の税制改正においては、既存の制度はそのまま存置した上で、新たに特定民間再開発事業のために土地等を譲渡し、その再開発事業により建築された中高層耐火建築物又はその敷地の共有持分を取得する場合にも買換えの特例が適用できることとされました。

この**特定民間再開発事業**の施行のための買換えの特例は、既存の制度と比べ、①買換資産となる中高層耐火建築物は、その床面積の2分の1以上が居住用でなければならないという条件が付されてなく、かつ、地上階数が4以上とされていること（既存の制度は3以上）、②制度の適用地域は、既成市街地等のほか、都市再開発方針においていわゆる2号地区として定められている地区や都市計画において高度利用地区として定められた地区などが含まれること（既存の制度では、都市名は告示指定）、③やむを得ない理由で買換資産を取得できない場合は、その年1月1日現在における所有期間10年以下の譲渡資産であっても、居住用財産を譲渡した場合の長期譲渡所得の課税の特例（措法31の3…第一章第三節（214ページ参照）ただし、3,000万円特別控除は不適用）、又は特定の事業用資産の買換えの特例（措法第37条第1項の表の第1号）が適用されることなどが異なります。

平成3年の改正では、上記の②の2号地区、高度利用地区、再開発地区計画の区域（既成市街地等以外の地域に限りません。）内で行われる特定民間再開発事業の用に供するために土地建物等を譲渡する場合においては、買換取得する中高層耐火建築物は譲渡した土地等の上に建築されるものに限定せず、その事業施行地区内で行われる別の特定民間再開発事業や第一種又は第二種市街地再開発事業等により建築される中高層の耐火建築物を買換取得してもこの特例を適用できることとされました。

本章に述べる課税の特例の概要は、既成市街地等又はこれに準ずる一定の適用対象地域にある土地等（土地及び土地の上に存する権利をいいます。以下同じ。）、建物又は構築物（その用途を問いません。）の譲渡をして、一定期間内にその譲渡をした土地等（又は譲渡した建物、構築物の敷地の用に供されていた土地等）の上に建築された中高層耐火建築物等又は事業施行区域内の他の中高層の耐火建築物の一部又は全部（その敷地の土地等を含みます。）を取得して、その取得の日から1年以内にこれを居住の用又は事業の用に供した場合には、次により課税の繰延べを認めるものです。

イ その譲渡資産の譲渡収入金額が買換資産の取得価額以下である場合には、その譲渡資産の譲渡はなかったものとし、

ロ その譲渡資産の譲渡収入金額が買換資産の取得価額を超える場合には、その超える部分の土地建物等についてのみ譲渡があったものとして、長期譲渡所得又は短期譲渡所得の課税の特例（措法31又は32）により譲渡所得の課税を行う。

譲渡資産の取得価額の買換資産への引継ぎ、買換資産への特別償却の不適用、交換の場合の特例の適用等については、前章の「特定事業用資産の買換え等の場合の課税の特例」に準じますが、次のような点については、従来の買換制度とは異なっていますので留意してください。

- ① 譲渡資産は、既成市街地等及びこれに準ずる一定の適用対象地域内にあるものに限られること。
- ② 譲渡、取得には、贈与によるものは除かれますが、代物弁済によるものは含まれること。
- ③ 買換資産の取得期限は、最長譲渡した年の翌年以後3年以内ですが、いわゆる「先行取得」は譲渡した年のみ認められること。
- ④ 収用交換等の課税の特例を受けるもののほか、居住用財産の譲渡所得の特別控除等その他の特別控除又は買換えの特例の適用を受ける譲渡には、この制度の適用がないこと。

## 第一節 特例の適用要件

### 1 特定民間再開発事業の場合の要件

特定民間再開発事業の施行のための買換えは、譲渡資産（個人の事業の用に供しているものを除きます。）と買換資産（個人の居住の用（その個人の親族の居住の用を含みます。）に供する場合に限られます。）がそれぞれ次の要件を満たすものでなければなりません。

譲 渡 資 産	買 換 資 産
<p>次の①～⑥に掲げる区域又は地区内にある土地等、建物（その附属設備を含みます。）又は構築物で、<b>特定民間再開発事業</b>（後述）の用に供するため譲渡されるもの（その事業の施行区域内にあるものに限るものとし、棚卸資産又は雑所得の基因となる土地等を除きます。）</p> <p>① 既成市街地等（2のイ及び495ページ参照）</p> <p>② 都市計画法第4条第1項に規定する都市計画に、都市再開発法第2条の3第1項第2号に掲げる地区として定められた地区</p> <p>③ 次に掲げる地区若しくは区域で都市計画法第4条第1項に規定する都市計画に定められたもの又は中心市街地の活性化に関する法律第16条第1項に規定する認定中心市街地の区域（措令25の4③、20の2④二）</p> <p>イ 都市計画法第8条第1項第3号に掲げる高度利用地区</p> <p>ロ 都市計画法第12条の4第1項第2号に掲げる防災街区整備地区計画の区域及び同項第4号に掲げる沿道地区計画の区域のうち、次に掲げる要件のいずれにも該当するもの</p> <p>（1） その防災街区整備地区計画又は沿道地区計画の区域について定められた次に掲げる計画において、当該計画の区分に応じそれぞれ次に定める制限が定められていること。</p> <p>（i） その防災街区整備地区計画の区域について定められた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32条第2項第2号に規定する特定建築物地区整備計画又は同項第3号に規定する防災街区整備地区整備計画……同条第3項又は第4項第2号に規定する建築物等の高</p>	<p>特定民間再開発事業の施行により、譲渡資産である土地等又は譲渡資産である建物又は構築物の敷地の用に供されていた土地等の上に建築された<b>中高層耐火建築物</b>（地上階数4以上の耐火建築物をいいます。）若しくはその特定民間再開発事業の施行される地区（その事業の施行される土地の区域が左欄の②から⑥までに掲げる地区のうちいずれか一の地区内に所在する場合のその土地の区域に係る地区をいいます。）内で行われる他の特定民間再開発事業又は下記のイ又はロに掲げる事業の施行によりその地区内に建築された<b>中高層の耐火建築物</b>（地上階数4以上の耐火建築物で建築後使用されたことの無いものに限ります。）（これらの建築物の敷地の用に供されている土地等の共有持分及びこれらの建築物に係る構築物を含みます。）（措令25の4④、措通37の5－2の2）</p> <p>イ 153ページの⑬に掲げる優良住宅地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税率の軽減の対象となる民間再開発事業（事業施行後の地権者は1人でもよい点が特定民間再開発事業と異なります。）</p> <p>ロ 都市再開発法による第一種市街</p>

<p>さの最低限度又は建築物の容積率の最低限度</p> <p>(ii) その沿道地区計画の区域について定められた幹線道路の沿道の整備に関する法律第9条第2項第2号に規定する沿道地区整備計画……同条第6項第2号に規定する建築物等の高さの最低限度又は建築物の容積率の最低限度</p> <p>(2) (1)(i)又は(ii)に掲げる計画の区域において建築基準法第68条の2第1項の規定により、条例で、これらの計画の内容として定められた(1)(i)又は(ii)に定める制限が同項の制限として定められていること。</p> <p>④ 都市再生特別措置法第2条第3項に規定する都市再生緊急整備地域（措令25の4③、20の2⑭三）</p> <p>⑤ 都市再生特別措置法第99条に規定する認定誘導事業計画の区域（措令25の4③、20の2⑭四）</p> <p>⑥ 都市の低炭素化の促進に関する法律第12条に規定する認定集約都市開発事業計画（その認定集約都市開発事業計画に次に掲げる事項が定められているものに限ります。）の区域（措令25の4③、20の2⑭五）</p> <p>イ その認定集約都市開発事業計画に係る都市の低炭素化の促進に関する法律第9条第1項に規定する集約都市開発事業（社会資本整備総合交付金（予算の目である社会資本整備総合交付金の経費の支出による給付金をいいます。）の交付を受けて行われるものに限ります。ロにおいて「集約都市開発事業」といいます。）の施行される土地の区域の面積が2,000㎡以上であること。</p> <p>ロ その認定集約都市開発事業計画に係る集約都市開発事業により都市の低炭素化の促進に関する法律第9条第1項に規定する特定公共施設の整備がされること。</p>	<p>地再開発事業又は第二種市街地再開発事業</p>
---	----------------------------

**特定民間再開発事業**とは、次のすべての要件を満たす事業をいいます(措令25の4②、措規18の6①)。

- ① 上表の左欄の①～⑥に掲げる区域又は地区内に**中高層耐火建築物**（地上階数4以上の中高層の耐火建築物をいいます。）の建築をすることを目的とする事業であること（⑥の区域内の事業については、⑥のイの集約都市開発事業に限ります。）
- ② その事業の施行される土地の区域（以下「施行地区」といいます。）の面積が1,000平方メートル以上であること。
- ③ その事業の施行地区内において都市施設（都市計画法第4条第6項の都市計画施設又は同法第12条の5第2項第1号に規定する地区施設をいいます。）の用に供される土地（その事業の施行地区が次に掲げる区域内である場合には、その都市計画施設又はその区域の区分に応じそれぞれ次に定める施設の用に供される土地）又は建築基準法施行令第136条第1項に規定する空地が確保されていること。
- イ 都市計画法第12条の5第3項に規定する再開発等促進区又は同条第4項に規定する開発整備促進区 同条第2項第1号に規定する地区施設又は同条第5項第1号に規定する施設

- ロ 都市計画法第12条の4第1項第2号に掲げる防災街区整備地区計画の区域 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32条第2項第1号に規定する地区防災施設又は同項第2号に規定する地区施設
- ハ 都市計画法第12条の4第1項第4号に掲げる沿道地区計画の区域 幹線道路の沿道の整備に関する法律第9条第2項第1号に規定する沿道地区施設（その事業の施行地区が同条第3項に規定する沿道再開発等促進区内である場合は、その沿道地区施設又は同条第4項第1号に規定する施設）
- ④ その事業の施行地区内の土地（借地権（建物又は構築物の所有を目的とする地上権又は賃借権をいいます。以下同じ。）の設定されている土地を除きます。）につき所有権を有する者又は施行地区内の土地につき借地権を有する者（区画された一の土地に係る所有権又は借地権が二以上の者により共有されている場合には、その二以上の共有者のうち、それぞれ一の者としします。）の数が二以上であり、かつ、事業施行後もその施行地区内の土地に係る所有権又は借地権がこれらの者又はこれらの者及び中高層耐火建築物の所有者となる者の二以上の者により共有されるものであること。
- ⑤ 上記①～④に該当する事業であることにつき、中高層耐火建築物の建築主の申請に基づき、都道府県知事（その事業が都市再生特別措置法に規定する認定計画に係る都市再生事業又は同法に規定する認定整備事業計画に係る都市再生整備事業に該当する場合は、国土交通大臣。第七節2の①及び3において同じ。）が認定したものであること。

## 2 中高層耐火共同住宅の建設の場合の要件

中高層耐火共同住宅の建設のための買換えは、譲渡資産と買換資産がそれぞれ次の要件を満たすものでなければなりません。

譲 渡 資 産	買 換 資 産
<p>次のイからハまでの区域内にある土地等、建物（その附属設備を含みます。）又は構築物で、右欄の中高層耐火共同住宅の建設をする事業の用に供するために譲渡をされるもの（その事業の施行区域内にあるものに限るものとし、1の譲渡資産欄に掲げる資産又は棚卸資産及び雑所得の基因となる土地又は借地権を除きます。）</p> <p>イ 既成市街地等</p> <p>次に掲げる区域を「既成市街地等」といいます（譲渡があった日の属する年の10年前の年の翌年1月1日以後に竣工認可のあった埋立地を除きます。）が、その地域の詳細は、495ページを参照してください。</p> <p>① 首都圏における既成市街地（東京都の特別区及び武蔵野市の区域、三鷹市、横浜市、川崎市、川口市の一定区域）</p> <p>② 近畿圏における既成都市区域（大阪市の区域及び京都市、守口市、東大阪市、堺市、神戸市、尼崎市、西宮市、芦屋市の一定区域）</p> <p>③ 中部圏における名古屋市の区域（499ページ参照）</p> <p>ロ 既成市街地等に準ずる区域</p> <p>首都圏整備法第2条第4項に規定する近郊整備地帯、近畿圏整備法第2条第4項に規定する近郊整備区域又は中部圏開発整備法第2条第3項に規定する都市整備区域〔上記③の名古屋市の区域を除きます。〕のうち、上記イ</p>	<p>譲渡資産である土地等又は譲渡資産である建物、構築物の敷地の用に供されていた土地等の上に建築された、次の各要件に該当する耐火共同住宅（その敷地の用に供される土地、借地権及びその耐火共同住宅に係る構築物を含みます。）で、譲渡資産である土地等、建物又は構築物を取得した者（取得した者が個人の場合には、その個人の死亡によりその建築物の建築に関する事業を承継したその個人の相続人又は包括受遺者を含み、取得した者が法人である場合には、その法人の合併又は分割によりその建築物の建築に関する事業を引き継いだ法人税法第2条第12号に規定する合併法人及び同条第12号の3に規定する分割承継法人を含みます。）が建築したもの又は譲渡資産の譲渡をした者が建築したもの（措令25の4⑤）</p> <p>イ 建築基準法第2条第9号の2に規定する耐火建築物又は同条第9号の3に規定する準耐火建築物に</p>

<p>の既成市街地等と接続して既に市街地を形成していると認められる市の区域のうち、都市計画法第7条第1項の市街化区域として定められている区域でその区域の相当部分が最近の国勢調査の結果による人口集中地区に該当し、かつ、都市計画その他の土地利用に関する計画に照らし中高層住宅の建設が必要である区域として国土交通大臣が財務大臣と協議して指定した区域（下表参照）をいいます（昭58. 3. 31国土庁・建設省告示第1号、平4. 3. 31国土庁・建設省告示第1号改正）。</p> <p>ハ 中心市街地共同住宅供給事業の区域</p> <p>中心市街地の活性化に関する法律第12条第1項に規定する認定基本計画に基づいて行われる同法第7条第6項の中心市街地共同住宅供給事業（同条第4項に規定する都市福利施設の整備を行う事業と一体的に行われるものに限ります。）の区域をいいます。</p>	<p>該当する地上階数3以上の建築物であること。</p> <p>ロ その建築物の床面積の2分の1以上が専ら居住の用（居住用部分に係る廊下、階段等の共用部分を含みます。）に供されるものであること。</p>
---	---

都道府県名	市 名
埼 玉 県	川口市、さいたま市、所沢市、岩槻市、春日部市、上尾市、草加市、越谷市、蕨市、戸田市、鳩ヶ谷市、朝霞市、志木市、和光市、新座市、八潮市、富士見市、三郷市
千 葉 県	千葉市、市川市、船橋市、松戸市、野田市、佐倉市、習志野市、柏市、流山市、八千代市、我孫子市、鎌ヶ谷市、浦安市、四街道市
東 京 都	八王子市、立川市、三鷹市、青梅市、府中市、昭島市、調布市、町田市、小金井市、小平市、日野市、東村山市、国分寺市、国立市、西東京市、福生市、狛江市、東大和市、清瀬市、東久留米市、武蔵村山市、多摩市、稲城市、羽村市
神 奈 川 県	横浜市、川崎市、横須賀市、平塚市、鎌倉市、藤沢市、茅ヶ崎市、逗子市、相模原市、厚木市、大和市、海老名市、座間市、綾瀬市
愛 知 県	名古屋市、春日井市、小牧市、尾張旭市、豊明市
京 都 府	京都市、宇治市、向日市、長岡京市、八幡市
大 阪 府	堺市、岸和田市、豊中市、池田市、吹田市、泉大津市、高槻市、貝塚市、守口市、枚方市、茨木市、八尾市、泉佐野市、富田林市、寝屋川市、河内長野市、松原市、大東市、和泉市、箕面市、柏原市、羽曳野市、門真市、摂津市、高石市、藤井寺市、東大阪市、四條畷市、交野市、大阪狭山市
兵 庫 県	神戸市、尼崎市、西宮市、芦屋市、伊丹市、宝塚市、川西市

### 3 譲渡資産及び買換資産の範囲に関する具体的取扱い

#### （1）不動産売買業者の有する土地建物等

不動産売買業者等が販売の目的で所有している土地や建物は、棚卸資産に該当しますから、この特例の対象資産とはなりません。しかし、これらの者が所有している土地建物等であっても、例えば、その個人が事業用の固定資産として使用しているもの、あるいは他に貸し付けているもの（販売の目的で所有しているもので一時的に使用し、又は貸し付けているものを除きます。）又は具体的な使用計画に基づいて使用する予定で相当の期間所有していることが明らかなものについては、棚卸資産には該当しませんのでこの特例の適用を受けられることになっています（措通37の5－10、37－2）。

## （２） 宅地造成等をした土地

個人がその所有する土地に区画形質の変更を加え若しくは水道その他の施設を設け又は建物を建設してその土地等を譲渡した場合には、その土地等は事業所得又は雑所得の基因となる棚卸資産又はこれに準ずる資産となり、この特例の適用対象となる譲渡資産にはならないのが原則ですが、その譲渡対価が所基通33－４又は33－５により譲渡所得の収入金額とされる次の場合に限り、それぞれに掲げる金額を「譲渡資産の譲渡収入金額」としてこの特例の適用を受けることができます（措通37の５－10、37－18）。

（イ） その区画形質の変更等が次のいずれかに該当する場合……その土地の譲渡収入金額の全部

- ① 区画形質の変更又は水道その他の施設の設置に係る土地の面積（土地の所有者が二以上いる場合には、その合計面積）が小規模（おおむね3,000㎡以下をいいます。）であるとき。
- ② 区画形質の変更又は水道その他の施設の設置が土地区画整理法、土地改良法等法律の規定に基づいて行われたものであるとき。

（ロ） その区画形質の変更等を加えた土地が極めて長期間（おおむね10年以上とされています。）引き続き所有されていたものであるとき……その土地の譲渡収入金額のうち、区画形質の変更等に着手する直前のその土地の価額に相当する部分の金額

## （３） 二以上の譲渡資産又は買換資産がある場合

その年中に二以上の譲渡資産を譲渡した場合又はその譲渡した年以後において二以上の買換資産を取得した場合（又は取得する見込みの場合）には、その譲渡資産又は買換資産ごとに、本章の買換えの特例の適用対象とすることが選択できます。納税者が買換特例の適用対象としたかどうかは、確定申告書に添付する「譲渡所得の内訳書（計算明細書）」においてこれらの資産を譲渡資産又は買換資産として記載したかどうかによります。

なお、一の譲渡資産又は一の買換資産の一部分のみを譲渡資産又は買換資産としてこの特例の適用を受けることはできません（措通37の５－10、37－19）。

## （４） 買換資産の取得の時期

買換資産は、譲渡資産を譲渡等した年の１月１日以後に取得したものでなければなりません（同日前に取得したいわゆる先行取得資産は買換資産とはされません。）が、同日以後に取得したものであれば、譲渡資産を譲渡等した日前に取得したものであっても買換資産とすることができます（措通37の５－４）。

## （５） 相続人が買換資産を取得した場合の取扱い

資産を譲渡した個人が買換資産を取得しないで死亡した場合であっても、その死亡前に買換資産の取得に関する売買契約又は請負契約を締結しているなど買換資産が具体的に確定しており、かつ、その相続人が法定期間内にその買換資産を取得し、居住の用（その譲渡をした者の親族の居住の用を含みます。）に供したときは、その死亡した者の資産の譲渡について、買換えの特例の適用ができることとされています（措通37の５－６）。

## （６） 地上階数４以上又は３以上かどうかの判定

買換資産である中高層耐火建築物等が「地上階数４以上」又は「地上階数３以上」であるかどうかの判定に当たっては、例えば特定民間再開発事業の施行により建築される中高層耐火建築物については、その建築物に地上階数４以上の部分と地上階数が４未満の部分とがある場合であっても、その建築物は地上階数４以上と判定することになっています。なお、「地上階数４以上」であるかどうかは建築基準法施行令第２条第１項第８号（（注）参照）に規定するところにより判定することになっています（措通37の５－２）。２の買換資産である中高層耐火共同住宅の地上階数が３以上であるかどうかの判定についても同様です。

（注） 階数、昇降機塔、装飾塔、物見塔その他これらに類する建築物の屋上部分又は地階の倉庫、機械室その他これらに類する建築物の部分で、水平投影面積の合計がそれぞれその建築物の建築面積の８分の１以下

のものは、その建築物の階数に算入しません。また、建築物の一部が吹抜きとなっている場合、建築物の敷地が斜面又は段地である場合その他建築物の部分によって階数を異にする場合においては、これらの階数のうち最大なものによります（建築基準法施行令2①八）。

#### 4 譲渡及び取得の範囲

譲渡資産の「譲渡」には売買のように資産を譲渡することにより金銭を受け取る場合のほか、借地権の設定その他の契約により土地等を他に長期間貸し付ける場合で、その対価が譲渡所得の収入金額とされるものも含まれます。

（注） 個人がその有する土地等について、建物若しくは構築物の所有を目的とする借地権又は特定の地役権の設定をし、若しくは転貸その他、他人にその土地等を長期間にわたり使用させることとなる場合において、その設定等の対価として受ける金額がその土地等の価額の2分の1を超えるものであれば、その設定等の対価は譲渡所得の収入金額となります。

なお、個人が他人の土地を使用していた場合において、その借地を地主に返還し、地主から立退料等の支払を受けたときは、その支払を受けた金額のうち借地権等の価額に相当する金額については、借地権等の譲渡の対価を取得したものとして、この特例の適用があることに取り扱われます（措通37の5-10、37-7）。

##### （1） 特例の適用のない譲渡及び取得

次に掲げる場合の譲渡は、この特例の適用対象から除かれています。

- ① 収用交換等の課税の特例（措法33～33の4）、譲渡所得の特別控除の特例（措法34～35の2）の適用を受ける譲渡（一の譲渡資産の一部についてこれらの特例の適用を受けた場合にも、その譲渡資産の全部について本章の特例は適用できません。）
- ② 特定の居住用財産の買換え又は交換の特例（措法36の2、36の5）、特定の事業用資産の買換え又は交換の特例（措法37、37の4）、被災市街地復興土地区画整理事業による換地処分に伴い代替住宅等を取得した場合の譲渡所得の課税の特例（震災特例法12）又は固定資産の交換の特例（所法58）の適用を受ける譲渡（措令25の4⑭）。また、この特例の適用を受ける譲渡には、措置法第31条の2（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）、措置法第31条の3（居住用財産に係る長期譲渡所得の税率の軽減）の特例は適用できません。
- ③ 贈与、交換若しくは出資による譲渡

買換資産の取得には、譲渡資産を譲渡した者の建設による取得も含まれますが、贈与、交換又は所有権移転外リース取引によるものも除かれます。

これに関連して低額譲渡又は低額譲受けの場合も、これらの取引のうち、贈与により譲渡又は取得した部分については、特例の対象とはなりません。

この場合、贈与により譲渡又は取得した部分の金額は、①譲渡資産にあつては、その資産の譲渡の日の時価から、譲渡対価を控除した金額、②取得資産にあつては、その資産の取得の日の時価から、取得対価を控除した金額になります（措通37の5-10、37-5）。

なお、代物弁済による譲渡や取得は、この特例の適用対象となります。また、上記②に該当する交換以外の交換による譲渡及び取得に対する特例の適用については、第六節を参照してください。

##### （2） 自己の建設に係る耐火建築物又は耐火共同住宅を分譲した場合

おおむね10年以上所有している土地等の上に自ら特例の対象となる耐火建築物又は耐火共同住宅を建設し、その建設した日から同日の属する年の12月31日までの間にその耐火建築物又は耐火共同住宅の一部とともにその土地等の一部の譲渡（譲渡所得の基となる不動産等の貸付けを含みます。以下同じ。）をした場合には、その譲渡をした土地等を譲渡資産とし、その建設した耐火建築物又は、耐火共同住宅（譲渡された部分を除きます。）を買換資産として特例の適用を受けることができます。この場合において、譲渡による収入金額は、所基通33-5によりその譲渡した土地等のその建設に着手す

る直前の価額を基として算定することになります（措通37の5－4の2）。

## 5 事業の用、居住の用の範囲

買換資産である中高層の耐火建築物又は耐火共同住宅は、その取得（又は建設）をした日から1年以内に、居住の用又は事業の用に供さなければなりません。この場合に、一度はこれらの用に供しても取得等をした日から1年以内にこれらの用に供さなくなった場合には、特例の適用が取り消されることになります。

上記の「居住の用」又は「事業の用」には、譲渡等をした者本人の居住の用又は事業の用のほか、その者の親族の居住の用又は事業の用に供する場合がありますが、親族が事業の用に供する場合には、その親族が譲渡等をした者と生計を一にする者でなければなりません（措通37の5－5）。

また「事業」には、事業と称するに至らない不動産又は船舶の貸付けその他これに類する行為で相当の対価を得て継続的に行うものが含まれます（措法37①、措令25②）。

この場合、「不動産又は船舶の貸付けその他これに類する行為」とは、不動産又は船舶の賃貸その他使用に関する権利の設定をいい、「相当の対価を得て継続的に行うもの」とは、相当の所得を得る目的で継続的に対価を得て貸付け等の行為を行うことをいいますが、これに該当するかどうかは、次により判定されます（措通37－3）。

- (イ) 相当の対価については、その貸付け等の用に供している資産の減価償却費の額、固定資産税その他の必要経費を回収した後において、なお相当の利益が生ずるような対価を得ているかどうかによって判断します。したがって、単に名目的な対価が支払われているにすぎないと認められる場合はこれに該当しません。
- (ロ) 貸付け等をした際一時にその対価を取得し、その後は一切対価を受けないような場合には、継続的に対価を得ていることにはなりません。
- (ハ) その貸付け等をした際に一時金を収受し、かつ、継続的に対価を得ている場合には、一時金の額と継続的に受けるべき対価の額とを総合して、(イ)でいう相当の対価であるかどうかを判定することになっています。
- (ニ) 継続的に貸付け等の行為を行っているかどうかについては、原則として、その貸付け等に係る契約の効力が発生した時の現況においてその貸付け等が相当期間継続して行われることが予定されているかどうかによって判定します。

## 6 譲渡した年の翌年以後に買換資産を取得する見込みの場合の特例の適用

買換資産の取得は、原則として、譲渡をした年中に取得しなければならないこととなっていますが、譲渡をした年の翌年中に買換資産を取得する場合にも、確定申告時にその取得価額の見積額等及び1及び2の表のいずれの買換資産かの別（1の表の買換資産については、同表右欄の中高層耐火建築物と中高層の耐火建築物とのいずれに該当するかの別）を記載した「買換(代替)資産の明細書」を納税地の所轄税務署長に提出したときは、その取得価額の見積額を取得価額とみなして、この特例を適用することができます（措法37の5②、37④）。

なお、中高層耐火建築物若しくは中高層の耐火建築物又は耐火共同住宅の建設に要する期間が通常1年を超えると認められる事情、その他取得資産についての次のような事情があるため、譲渡した年の翌年中に買換資産の取得をすることが困難な場合は、譲渡の年の翌年の12月31日後2年以内の範囲内で、税務署長の認定した日まで取得期間の延長が認められます（措令25の4⑦、措通37の5－10、37－27の2）。

- (イ) 法令の規制等によりその取得に関する計画の変更を余儀なくされたこと。
- (ロ) 売主その他の関係者との交渉が長引き容易にその取得ができないこと。
- (ハ) (イ)又は(ロ)に準ずる特別な事情があること。



取得期間の延長について、税務署長の承認を受けようとするときは、買換資産の取得予定年月日、その認定を受けようとする日及び通常の取得期間内に取得することが困難であることについてのやむを得ない事情等を申請書に記載して、原則として、確定申告書を提出する際に併せて申請しなければなりません（措令25の4⑧）。

## 第二節 譲渡所得の計算

第一節の買換えの特例の適用を受けた場合の譲渡所得金額は、それぞれの場合に応じ、次のように計算します。

### 1 通 則

#### （１） 譲渡による収入金額が買換資産の取得価額と同額か又は満たない場合

譲渡による収入金額が、買換資産の取得価額（又は取得価額の見積額）と同じであるか、又はそれより少ない場合には、その資産の譲渡がなかったものとされ、譲渡所得は課税されません。

#### （２） 譲渡による収入金額が買換資産の取得価額を超える場合

譲渡による収入金額が、買換資産の取得価額（又は取得価額の見積額）よりも多い場合には、収入金額と取得価額の差額に相当する部分についてだけ譲渡があったものとして、次の算式により譲渡所得を計算します（措令25の4①）。

$$\{(譲渡資産の収入金額(A)) - (買換資産の取得価額(B))\} - (譲渡資産の取得費 + 譲渡資産の譲渡経費) \times \frac{(A) - (B)}{(A)} = 譲渡があったものとされる部分の譲渡所得の金額$$

#### （３） 買換えの特例を適用した場合の特別控除等の不適用

買換えの特例を適用した場合には、その特例を適用した譲渡資産には既に説明した5,000万円控除（273ページ参照）、3,000万円控除（415ページ参照）、及び2,000万円（337ページ参照）、1,500万円（350ページ参照）、1,000万円（426ページ参照）、800万円（401ページ参照）の譲渡所得の特別控除は適用できません（措法37の5①）。また措置法第31条の2（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）、措置法第31条の3（居住用財産の長期譲渡所得の税率の軽減）の規定も適用できません。

### 2 特殊な場合の譲渡所得の計算

#### （１） 二以上の買換えがある場合の譲渡所得の計算

その年中に二以上の買換えがあった場合、つまり、二以上の譲渡資産を譲渡し、それぞれの譲渡資産に係る買換資産を取得した場合又は取得する見込みの場合（その二以上の買換えに係る第一節の1の表の左欄の特定民間再開発事業又は同節2の中高層耐火共同住宅の建設事業の施行される土地の区域がそれぞれ異なる場合に限ります。）には、それぞれの買換えごとに譲渡収入金額及び買換資産の取得価額等を区分し、その区分ごとに「譲渡がなかったもの」とされる部分の金額又は「譲渡があったもの」とされる部分の金額を、上記1の（1）又は（2）の算式により計算することになります。

この場合において、一の買換えにより譲渡した資産又は取得した資産が二以上あり、その二以上の資産を譲渡資産又は買換資産として買換えの特例の適用を受ける場合には、それぞれの譲渡資産の譲渡による収入金額の合計額又は、それぞれの買換資産の取得価額の合計額を基として、「譲渡がなかったもの」とされる部分の金額、又は「譲渡があったもの」とされる部分の金額を、上記1の（1）又は（2）の算式により計算することになります（措通37の5-3）。

#### （２） 短期保有資産と長期保有資産とがある場合の買換差金の区分

譲渡した資産のうちに短期譲渡所得の基因となるものと長期譲渡所得の基因となるものがあり、

かつ、買換えに伴い生じた買換差金（譲渡資産の収入金額が買換資産の取得価額を超える場合のその超過額をいいます。）があるときは、その買換差金の額を譲渡したそれぞれの資産の譲渡の時の価額（契約等によりそれぞれの資産の譲渡による収入金額が明らかであり、かつ、その額が適正であると認められる場合には、そのそれぞれの収入金額）の比によってあん分して計算した金額をそれぞれの資産についての買換差金として、譲渡所得の金額を計算することになります（措通37の5-10、37-25）。

### （３） 譲渡価額が定められていない場合の譲渡収入金額

譲渡資産の譲渡契約（交換契約を除きます。）において、譲渡価額を定めず、譲渡の対価として買換資産を取得することが約されている場合は、その買換資産の取得時の価額を譲渡収入金額としてこの特例を適用することとなります。ただし、譲渡に係る契約の効力発生の日の属する年の翌年以後に買換資産の取得が行われるためその価額が確定していない場合は譲渡資産の譲渡年分の所得税についてその譲渡資産の契約時の価額を譲渡収入金額として、この特例を適用することができます（その価額が譲渡の事情等に照らし合理的に算定されていると認められる場合に限りです。）。

なお、このただし書による場合の買換資産の取得価額は、譲渡資産の譲渡収入金額とされる価額によりますが、買換資産の取得に伴って、金銭その他の資産を取得したり交付する契約となっているときは、次により買換資産の取得価額を算定します（措通37の5-7）。

#### ① 金銭等を交付する場合

譲渡資産の譲渡収入金額＋交付する金銭等の額＝買換資産の取得価額

#### ② 金銭等を取得する場合

譲渡資産の譲渡収入金額－取得する金銭等の額＝買換資産の取得価額

## 第三節 この特例の適用を受けるための申告手続

買換えの特例の適用を受けるためには譲渡資産の譲渡をした年分の所得税の確定申告書に「この特例の適用を受けようとする旨」を記載するとともに、次に掲げる書類を添付して、納税地の所轄税務署長に提出しなければなりません（措法37の5②、37⑥⑧、措令25の4⑨、措規18の6）。

- ① 譲渡資産についての収入金額等の明細
- ② 買換資産についての取得価額等の明細又は取得価額の見積額に関する明細
- ③ 取得した買換資産についての登記事項証明書その他これらの資産を取得した旨を証する書類
- ④ 譲渡資産の次に掲げる区分に応じ、当該各号に掲げる書類（措規18の6②）

イ 第一節の1の表の左欄に掲げる資産 買換資産が第一節の1の表の右欄に掲げる中高層耐火建築物であるか中高層の耐火建築物であるかの区分に応じて、それぞれ次に掲げる書類

A 中高層耐火建築物又はその構築物を取得した場合……都道府県知事（中高層耐火建築物を建築する事業が都市再生特別措置法第25条に規定する認定計画に係る都市再生事業又は同法第99条に規定する認定誘導事業計画に係る誘導施設等整備事業に該当する場合は、国土交通大臣。Bにおいて同じ。）のその中高層の耐火建築物を建築する事業が特定民間再開発事業に該当する旨の認定をしたことを証する書類

B 中高層の耐火建築物又はその構築物を取得した場合……都道府県知事の譲渡資産に係る第一節の1の表の左欄の事業が特定民間再開発事業に該当する旨の認定をしたことを証する書類及び買換資産がその事業の施行地区内にある旨を証する書類並びに買換資産を建築する事業が次のイ～ハのいずれに該当するかの区分に応じ、都道府県知事のそれぞれに掲げる書類  
イ 事業施行地区内の他の特定民間再開発事業である場合……その事業が特定民間再開発事業に該当する旨の認定をしたことを証する書類

ロ 153ページの㊦の民間再開発事業の場合……同㊦の認定したことを証する書類

ハ 第一種市街地再開発事業又は第二種市街地再開発事業の場合……買換資産が当該事業に

より建築されたものである旨を証する書類

ロ 第一節の2の表の左欄に掲げる資産 買換資産に該当する中高層の耐火共同住宅に係る建築基準法第7条第5項に規定する検査済証の写し及びその中高層の耐火共同住宅に係る事業概要書又は各階平面図その他の書類でその中高層の耐火共同住宅が同表の右欄に掲げる要件に該当するものであることを明らかにする書類並びに次に掲げる場合の区分に応じそれぞれ次に定める書類

A その資産の所在地が同表の左欄のイ又はロに掲げる区域内である場合……その資産の所在地を管轄する市町村長のその資産の所在地がそのイ又はロの区域内である旨を証する書類（東京都の特別区の存する区域、武蔵野市の区域又は大阪市の区域内にあるものを除きます。）

B その資産の所在地が同表の左欄のハに掲げる区域内である場合……その資産の所在地を管轄する市町村長のその資産の所在地がそのハの区域内である旨並びに中心市街地の活性化に関する法律第23条の計画の認定をした旨及びその認定をした計画に係る同法第7条第6項に規定する中心市街地共同住宅供給事業が同条第4項に規定する都市福利施設の整備を行う事業と一体的に行われるものである旨を証する書類

なお譲渡資産の譲渡の年の翌年以後に買換えをする見込みである場合には、確定申告書等の提出日までに「買換(代替)資産の明細書」を、上記の書類のほかに確定申告書に添付のうえ提出しなければなりません。

この場合、中高層耐火建築物、中高層の耐火建築物又は中高層耐火共同住宅の建設に要する期間が通常1年を超える場合には、譲渡の年の翌年の12月31日後2年以内の範囲で取得期間の延長が認められることになっていますが、この取得期間の延長を申請する場合には、延長することについてやむを得ない事情があることを記載した書類を提出し、税務署長の承認を受けなければなりません。

(注) 買換資産を譲渡資産の譲渡の年の翌年以後に取得する見込みでこの特例の適用を受ける場合には、上記に掲げる書類のうち②及び③の書類（②の取得価額の見積額に関する明細を除きます。）は、買換資産を取得した日から4か月以内に提出することになっています（措令25の4⑨）。

このように買換えの特例は申告を要件として認められることになっています。したがって確定申告書に所要事項の記載及び必要な書類の添付がない場合には、原則としてこの特例の適用は受けられないことになっています。しかし、確定申告書を提出しなかったこと、又は、確定申告書に所要事項の記載若しくは必要な書類の添付がなかった場合でも、確定申告書を提出しなかったこと等について税務署長においてやむを得ない事情があると認められるときは、所定の事項を記載した書類の提出があれば、この特例の適用が受けられます（措法37の5②、37⑦）。

## 第四節 更正の請求と修正申告

買換えの特例の適用を受けたけれども、その適用の要件に該当しないこととなった場合や買換資産の取得価額が取得価額の見積額と違ったような場合には、この特例を適用して計算した譲渡所得の税額を修正する必要がある、その譲渡の日の属する年分の所得税について修正申告又は更正の請求をすることになります（措法37の5②、37の2）。

### 1 修正申告をしなければならない場合

次に掲げる場合には、それぞれに掲げる日から4か月以内に、資産の譲渡のあった年分の所得税について、修正申告書を提出し、修正により増加した所得税額を納付しなければなりません（措法37の5②、37の2、措通37の5-10、37の3-1の2）。

(1) 買換資産を取得した日から1年以内に事業の用(譲渡者と生計を一にする親族の事業の用及び

相当の対価を得て行う貸付けの用を含みます。)又は居住の用(親族の居住の用を含みます。)に供さなかったり、又は供さなくなった場合……買換資産を取得した日から1年を経過する日

(2) 譲渡の年の翌年以後に買換資産を取得する見込みで特例の適用を受けた場合において、翌年中若しくは税務署長の承認を受けた日(以下「取得期間」といいます。)までに買換資産を取得しなかった場合……買換資産の取得期間を経過する日

(3) 買換資産を取得する見込みで特例の適用を受けた場合において、実際の取得価額が取得価額の見積額より少なくなった場合……(2)に掲げた買換資産の取得期間を経過する日

この特例の適用要件として、買換資産の取得の日から1年以内に上記の事業の用又は居住の用に供し、その取得の日から1年間は継続して事業の用又は居住の用に供さなければなりません。

しかし、収用、災害その他その者の責めに帰せられないやむを得ない事情に基づいて事業の用又は居住の用に供さなくなった場合にはこの特例の適用が認められることとされています(措通37の5-10、37の2-1)。

なお、上記の場合のいずれかに該当して修正申告の必要があるにもかかわらず、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、国税通則法第24条又は第26条の規定により、その所得税の更正を行うこととされています(措法37の5②、37の2③)。

また、その提出期限内に提出があった修正申告書は期限内申告書とみなされ、過少申告加算税や延滞税は課税されないことになっています(措法37の5②、37の2④、33の5③)。

## 2 更正の請求ができる場合

買換資産を取得する見込みで特例の適用を受けた場合において、その取得価額が取得価額の見積額より多くなった場合には、その取得の日(買換資産が二以上ある場合のその取得の日は、そのいずれか最も遅い日)から4か月以内に、譲渡をした年分の所得税について更正の請求をすることができま

## 第五節 買換資産の譲渡の場合の取得価額の計算等

買換えの特例の適用を受けた場合には、その譲渡による収入金額のうち買換資産の取得価額に相当する部分については譲渡資産の譲渡がなかったものとされ、買換資産はその譲渡資産の取得価額を引き継ぐことになりますが、買換資産の取得の時期は、譲渡資産の取得の時期を引き継がないものとされます。したがって、その買換資産に係る償却費の額を計算するとき、又はその買換資産の譲渡等をした場合の譲渡所得を計算するときは、次に掲げる取得の時期及び取得価額を基として計算することになります(措法37の5③、措令25の4⑫⑬)。

### 1 買換資産の取得の時期

買換資産の取得の時期は、譲渡資産の取得の時期を引き継がないで、買換えにより実際に取得した日とされます。したがって、この特例の適用を受けた買換資産を譲渡等した場合は、当分の間はすべて短期譲渡所得として課税されることになります。

### 2 買換資産の取得価額

買換資産の取得価額は、実際の取得価額ではなく、次の各場合に応じ、それぞれに掲げる金額とされます(措法37の5③、措令25の4⑪~⑬、措通37の5-9)。

したがって、その買換資産の減価償却費又は減価の額を計算する場合の償却費又は減価の額の計算の基礎となる取得価額及び残存価額も買換資産の実際の取得価額によるのではなく、以下に掲げる算式により計算した取得価額及びその10%相当額によります(措通37の5-10、33-49)。

- (1) 譲渡資産の譲渡による収入金額が買換資産の取得価額を超える場合

$$\left\{ \left( \frac{\text{譲渡資産の取得費の合計額}}{\text{譲渡資産の譲渡による収入金額の合計額}} + \frac{\text{譲渡経費の合計額}}{\text{譲渡資産の譲渡による収入金額の合計額}} \right) \times \frac{\text{買換資産の取得価額の合計額}}{\text{買換資産の譲渡による収入金額の合計額}} \right\} \times \frac{\text{個々の買換資産の価額}}{\text{買換資産の価額の合計額}}$$

- (2) 譲渡資産の譲渡による収入金額が買換資産の取得価額に等しい場合

$$\left( \frac{\text{譲渡資産の取得費の合計額}}{\text{譲渡資産の譲渡による収入金額の合計額}} + \frac{\text{譲渡経費の合計額}}{\text{譲渡資産の譲渡による収入金額の合計額}} \right) \times \frac{\text{個々の買換資産の価額}}{\text{買換資産の価額の合計額}}$$

- (3) 譲渡資産の譲渡による収入金額が買換資産の取得価額に満たない場合

$$\left\{ \left( \frac{\text{譲渡資産の取得費の合計額}}{\text{譲渡資産の譲渡による収入金額の合計額}} + \frac{\text{譲渡経費の合計額}}{\text{譲渡資産の譲渡による収入金額の合計額}} \right) + \left( \frac{\text{買換資産の取得価額の合計額}}{\text{買換資産の譲渡による収入金額の合計額}} - \frac{\text{譲渡資産の譲渡による収入金額の合計額}}{\text{買換資産の譲渡による収入金額の合計額}} \right) \right\} \times \frac{\text{個々の買換資産の価額}}{\text{買換資産の価額の合計額}}$$

(注) 同一年中に二以上の買換取引があるときは、上記の計算もその買換取引ごとに行うことになります。

### 3 買換資産についての特別償却等の不適用

これについては、特定の事業用資産の買換えの場合の買換資産と全く同様の取扱いとなっていますので、475ページを参照してください（措法37の5②、37の3②）。

## 第六節 交換の場合の特例の適用

第一節から前節までの特例は、第一節に述べた譲渡資産と買換資産を交換した場合にも以下に述べる条件のもとに適用されることになります。

### 1 特例の適用を受けることができる場合

次に掲げる要件のすべてに該当する交換には、第一節から前節までの特例が適用できます。

#### (1) 交換譲渡資産及び交換取得資産の範囲

この特例が適用される交換によって譲渡する資産及び取得する資産の範囲は、第一節に述べた買換えの場合の課税の特例の適用を受けることができる譲渡資産及び買換資産の範囲と同じです。

#### (2) 交換の範囲

ここでいう交換には、交換に伴って交換差金を取得し、又は交換差金を支払った場合も含まれます。しかし、措置法第37条の4に規定する特定事業用資産の交換の特例又は所得税法第58条に規定する固定資産の交換の場合の課税の特例の適用を受ける交換は除かれています（措令25の4⑭）。

また、他資産との交換（第一節に述べた譲渡資産と同節に述べた買換資産以外の資産との交換で交換差金を取得するものをいいます。）の場合には、譲渡資産のうちその交換差金に対応する部分についてのみ、この特例の適用対象となる譲渡があったものとみなし、他の部分は特例の適用のない譲渡となります。したがって、交換差金によって別途買換資産を取得することにより、第一節から前節までの買換えの特例が適用されます（措法37の5④、措令25の4⑮）。

### 2 譲渡所得の計算

この特例の適用を受けた場合には、交換の日の交換譲渡資産の時価で、その交換譲渡資産を譲渡したものとし、交換の日の交換取得資産の時価でその交換取得資産を取得したものととして、買換えの場合と同じような方法により譲渡所得を計算することになります。したがって、

- (1) 交換差金の支払を受けない場合には、原則として交換譲渡資産の譲渡はなかったものとされ、譲渡所得は課税されません。

- (2) 交換差金を受けた場合は、交換取得資産の時価相当額と交換差金の額との合計額が交換譲渡資産の譲渡による収入金額とされますから、その交換差金に相当する部分だけ交換譲渡資産の譲渡があったものとして譲渡所得が計算されることになります。

### 3 交換により取得した資産の取得価額の計算等

譲渡資産の取得価額は引き継ぎますが取得時期は引き継ぎません。このことは交換により取得した資産の取得価額の計算等については第五節と同じ取扱いになるということです。したがって、この特例の適用を受けた交換取得資産を譲渡等した場合は、当分の間はすべて短期譲渡所得として課税されることになります。

### 4 この特例の適用を受けるための手続

この特例の適用を受けるための申告の手続や、交換により取得した資産に関する取得の事実を証明する登記事項証明書の提出等については、第三節に述べた買換えの場合の課税の特例の適用を受けるための手続と全く同様です。

なお、確定申告書等を提出しなかった場合等においても、そのことについて税務署長がやむを得ない事情があると認めるときは、所定の必要書類を提出すれば、この特例の適用を認めることとされています。

## 第七節 特定民間再開発事業の場合に買換資産の取得を困難とする特別な事情がある場合の特例

### 1 特例の内容

第一節の1に述べた特定民間再開発事業の施行に伴う買換えの場合において、その事業の施行により建設される同1の表の右欄に掲げる中高層耐火建築物（同右欄の後段に定める中高層の耐火建築物を除きます。）又は中高層耐火建築物に係る構築物を取得することが困難な事情（例えばその建物に居住用部分がないため、買換資産として取得してもこれを居住の用に供することができない場合など）があるため、買換資産の取得ができず、やむを得ずその事業の施行地区外で代替りの居住用財産を求めなければならない場合には、2で述べる一定の要件のもとに、その買換えについて居住用財産を譲渡した場合の長期譲渡所得の課税の特例（措法31の3。第一章第三節…214ページ参照）の適用条件を緩和する特例が設けられています（措法37の5⑤）。

#### 〈具体的な適用条件緩和の特例〉

譲渡した資産がその年の1月1日における所有期間が10年以下のもので居住用財産（214ページで述べた居住用財産を譲渡した場合の長期譲渡所得の課税の特例の適用対象となる資産をいいます。）に該当するものである場合には、その譲渡による譲渡所得は、第一章第三節《居住用財産を譲渡した場合の長期譲渡所得の課税の特例》の適用対象となるものとみなして同節の軽減税率を適用することができます（この特例により税率の軽減を受ける居住用部分の譲渡所得については併せて居住用財産に係る3,000万円特別控除は適用できません。）。

### 2 特例の適用要件

この特例の適用要件は次のとおりです（措令25の4⑯⑰、措規18の6③）。

- ① 特定民間再開発事業の施行のために、その施行地区内の土地等、建物又は構築物（第一節の1の表の譲渡資産に該当するもの）を譲渡した個人及びその施行地区内に中高層耐火建築物の建築をする建築主の申請に基づき、買換資産としてその中高層耐火建築物（第一節1の表の右欄の後段に掲

げる中高層の耐火建築物を除きます。以下2において同じ。)を取得することを困難とする次の事情があるものとして都道府県知事(又は国土交通大臣)が認定したものであること。

〈買換資産として取得することを困難とする事情〉

譲渡資産が譲渡者の居住の用に供されていた場合において、その譲渡者又はその者と同居を常況とする者の年齢、身体上の障害その他次のような事情があることにより、その者が中高層耐火建築物又はその中高層耐火建築物に係る構築物を取得して引き続き居住の用に供することが困難であると認められること。

(一) その中高層耐火建築物の用途が専ら業務の用に供する目的で設計されたものであること。

(二) その中高層耐火建築物が住宅の用に供するのに不適当な構造、配置及び利用状況にあると認められるものであること。

② 譲渡資産の譲渡が、特定民間再開発事業の施行により建築される中高層耐火建築物につき、建築基準法第6条第4項又は第6条の2第1項の規定による確認済証の交付(同法第18条第3項の確認済証の交付を含みます。)のあった日の翌日から同日以後6月を経過する日までの間に行われること(措令25の4⑭)。

③ 譲渡資産の一部につき、第一節及び第六節に述べた買換え又は交換の特例の適用を受けないこと(措令25の4⑭)。

### 3 特例の適用手続

本節の特例によって、居住用財産を譲渡した場合の長期譲渡所得の課税の特例の適用を受けようとする者は、その適用を受けようとする年分の確定申告書に、これらの特例の適用に必要な書類(譲渡所得の内訳書(確定申告書付表兼計算明細書)、住民票、譲渡資産に関する書類又は「買換(代替)資産の明細書」…措置法第37条関係など)を添付するほか、「措法37条の5第5項の規定により、措法31条の3(又は措法37条)の規定の適用を受ける旨」の申告書への記載と、前記2の①に述べた都道府県知事(又は国土交通大臣)の認定を証する書類の添付が必要です(措令25の4⑭)。