

租税特別措置法等（所得税の住宅・土地税制関係）の改正

目	次
一 住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除制度の改正……………92	六 農地保有の合理化等のために農地等を譲渡した場合の800万円特別控除制度の改正……………107
二 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…97	七 既成市街地等内にある土地等の中高層耐火建築物等の建設のための買換え及び交換の場合の譲渡所得の課税の特例の改正……………109
三 優良住宅地の造成等のために土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の課税の特例の改正……………97	八 認定事業用地適正化計画の事業用地の区域内にある土地等の交換等の場合の譲渡所得の課税の特例の改正……………110
四 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……………102	
五 特定住宅地造成事業等のために土地等を譲渡した場合の1,500万円特別控除制度の改正……………104	

一 住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除制度の改正

1 改正前の制度の概要

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増改築等（以下「住宅の取得等」といいます。）をして平成9年1月1日から平成20年12月31日までの間にこれらの家屋をその者の居住の用に供した場合

（住宅の取得等の日から6ヶ月以内に居住の用に供した場合に限ります。）において、その者がその住宅の取得等のための一定の借入金等を有するときは、居住年以後一定の期間、居住年に応じた控除期間と控除率との組み合わせにより計算した金額をその者の所得税額から控除することとされています（下図参照）（措法41）。

居住年	控除期間	住宅借入金等の年末残高	控除率
平成9年、10年	6年間	1,000万円以下の部分	1～3年目 2.0%
			4～6年目 1.0%
		2,000万円以下の部分	全期間 1.0%
		3,000万円以下の部分	全期間 0.5%
平成11年、12年、13年前期	15年間	5,000万円以下の部分	1～6年目 1.0%
			7～11年目 0.75%
			12～15年目 0.5%
平成13年後期、平成14～16年	10年間	5,000万円以下の部分	全期間 1.0%

平成17年	10年間	4,000万円以下の部分	1～8年目 1.0% 9～10年目 0.5%
平成18年	10年間	3,000万円以下の部分	1～7年目 1.0% 8～10年目 0.5%
平成19年	10年間	2,500万円以下の部分	1～6年目 1.0% 7～10年目 0.5%
平成20年	10年間	2,000万円以下の部分	1～6年目 1.0% 7～10年目 0.5%

なお、一定の要件とは、以下のとおりです。

- (1) 控除対象借入金等 償還期間等が10年以上の住宅借入金等（住宅の取得とともにするその住宅の敷地の用に供される土地等の取得に係る一定の借入金等を含みます。）
- (2) 所得要件 合計所得金額が3,000万円以下
- (3) 対象住宅等
 - ① 住宅の新築及び新築住宅は、床面積が50㎡以上であるもの
 - ② 既存住宅は、床面積が50㎡以上で、築後経過年数が、
イ マンション等の耐火建築物である場合には25年以内
ロ 木造等の非耐火建築物である場合には20年以内
- (4) 対象増改築等
 - ① 増築、改築、建築基準法上の大規模修繕又は模様替
 - ② 一定のマンションリフォーム
 - ③ 一定の住宅改良工事
 - ④ 地震に対する一定の安全基準に適合させるための工事で、工事後の床面積が50㎡以上で工事費用が100万円以上であるもの

2 改正の内容

国民の持家ニーズは各年代とも約80%と高く、40代、50代の持家率が65%、75%と高まっていることを踏まえると、今後、30代世帯でも、その多くが持家を取得すると考えられます。

しかしながら、近年、例えば、65歳以上の単身及び夫婦は比較的広い住宅に居住する一方で、4人以上世帯の家族が狭い住宅に居住するなど、ラ

イフステージ（家族構成等）に応じた個々の居住ニーズと住宅ストックのミスマッチが指摘されているところです。さらに、子供を持つ世帯の割合が高い30代の平均年収は全体の平均と比べて低く、所得に関しては今後も急激な伸びが期待できないことから、取得する持家に関しては、居住面積と交通の便が反比例し、郊外の広い住居か交通の便は良いが小さい住居になるものと想定されます。

住宅市場における中古住宅に対するニーズは変化してきており、個々人が、そのライフスタイルにあった住宅を幅広い選択肢の中から選べる環境を構築するためには、多様な立地を有し、価格も安い良質な中古住宅の流通を促進していく必要があります。とりわけ、若年層の子育て世代の持家ニーズに応え、その居住水準の向上を図ることは重要な課題となっています。

今回の税制改正ではこのような中古住宅の流通量を増大させるという住宅政策を支援するため、既存住宅の範囲を拡大し、従来の床面積と築後経過年数に着目した既存住宅の選別ではなく、経過年数が従来の要件を超えている住宅であっても、耐震性に優れた住宅であれば住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除制度をはじめとして住宅政策を支援する各種の税制上の特例の対象とすることとされました。

具体的には、この制度の対象となる既存住宅として、従来の建築後経過年数要件（耐火建築物25年、非耐火建築物20年）を満たす一定の既存住宅に加え、以下2つの基準のいずれかに適合する既存住宅で一定の証明がされたものが追加されました（措令26②二ハ）。なお、床面積の要件（50㎡以上）については、改正はありません。

(1) 建築基準法施行令第3章及び第5章の4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

(2) 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

この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は、以下の2つです（平成17年国土交通省告示393号）。

① 平成7年建設省告示2090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

この基準は、建築物の耐震改修の促進に関する法律3条に基づく平成7年建設省告示2089号（特定建築物の耐震診断及び耐震改修に関する指針）第1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。

② 平成13年国土交通省告示1347号 第5の1の

1—1(4)イ及びロに規定する基準

この基準は、住宅の品質確保の促進等に関する法律の住宅性能評価の方法について耐震性に関する診断基準を定めたものです。

なお、上記(1)又は(2)の耐震性の要件を満たすことについて次のイ又はロの書類を確定申告書に添付することにより証明することとされています（措規18の21①二、平成17年国土交通省告示394号）。

イ 上記(1)又は(2)の基準に適合するものである旨を次のいずれかの者が次の様式により証明した証明書

i 建築士

ii 建築基準法に規定する指定確認検査機関

iii 住宅の品質確保の促進等に関する法律に規定する指定住宅性能評価機関

証明書の様式は次頁のとおりです。

耐 震 基 準 適 合 証 明 書

証明申請者	住 所	
	氏 名	
家屋番号及び所在地		
家 屋 調 査 日	平成 年 月 日	
適合する耐震基準	1 建築基準法施行令第3章及び第5章の4の規定 2 地震に対する安全性に係る基準	

上記の家屋が租税特別措置法施行令

$$\left\{ \begin{array}{l} \text{(イ) 第24条の5第1項第1号} \\ \text{(ロ) 第26条第2項第2号} \\ \text{(ハ) 第40条の5第2項第2号} \end{array} \right\}$$
 に定める基準に適合することを証明します。

平成 年 月 日

証明を行った建築士、指定確認検査機関又は指定住宅性能評価機関	氏名又は名称				(印)	
	住 所					
	一級建築士、二級建築士又は木造建築士の別		登 録 番 号			
			登録を受けた都道府県名 (二級建築士又は木造建築士の場合)			
	指定確認検査機関又は指定住宅性能評価機関の場合	指定年月日及び指定番号				
建築士が証明を行った場合の当該建築士の属する建築士事務所	名 称					
	所 在 地					
	一級建築士事務所、二級建築士事務所又は木造建築士事務所の別					
	登録年月日及び登録番号					
指定確認検査機関が証明を行った場合の調査を行った建築士又は建築基準適合判定資格者	氏 名					
	住 所					
	建築士の場合	一級建築士、二級建築士又は木造建築士の別		登 録 番 号		
				登録を受けた都道府県名(二級建築士又は木造建築士の場合)		
建築基準適合判定資格者の場合		登 録 番 号				
		登録を受けた地方整備局等名				
指定住宅性能評価機関が証明を行った場合の調査を行った建築士又は建築基準適合判定資格者 検定合格者	氏 名					
	住 所					
	建築士の場合	一級建築士、二級建築士又は木造建築士の別		登 録 番 号		
				登録を受けた都道府県名(二級建築士又は木造建築士の場合)		
建築基準適合判定資格者検定合格者の場合		合格通知日付又は合格証書日付				
		合格通知番号又は合格証書番号				

(用紙 日本工業規格 A4)

- ロ 住宅の品質確保の促進等に関する法律5条1項に規定する住宅性能評価書の写し（その家屋の取得前2年以内に評価されたもので、平成13年国土交通省告示1346号別表2－1の1－1耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）に係る評価が等級1、等級2又は等級3であるものに限りま

す。）。具体的には以下のとおりです。

別表2－1（既存住宅に係る表示すべき事項等）（抄）

		(い)	(ろ)	(は)	(に)	(ほ)
		表示すべき事項等	適用範囲	表示の方法	説明する事項	説明に用いる文字
個別性能に 関する こと	1 構造 の 安 定 に 関 す る こ と	1-1 耐震等級 (構造躯体 の倒壊等防 止)	一戸 建 て の 住 宅 又 は 共 同 住 宅	等級(0,1, 2又は3) による。こ の場合にお いて、等級 0によると きは、その 理由を併せ て明示する。	耐震等級(構 造躯体の倒壊 等防止)	地震に対する構造躯体の倒壊、崩壊 等のしにくさ
					等級3	構造耐力に大きく影響すると見込ま れる劣化事象等が認められず、かつ、 きわめて稀に(数百年に一度程度) 発生する地震による力(建築基準法 施行令第88条第3項に定めるもの) の1.5倍の力に対して倒壊、崩壊等 しない程度
					等級2	構造耐力に大きく影響すると見込ま れる劣化事象等が認められず、かつ、 きわめて稀に(数百年に一度程度) 発生する地震による力(建築基準法 施行令第88条第3項に定めるもの) の1.25倍の力に対して倒壊、崩壊等 しない程度
					等級1	構造耐力に大きく影響すると見込ま れる劣化事象等が認められず、かつ、 きわめて稀に(数百年に一度程度) 発生する地震による力(建築基準法 施行令第88条第3項に定めるもの) に対して倒壊、崩壊等しない程度
					等級0	その他

3 適用関係

この改正は、居住者が平成17年4月1日以後に取得をする既存住宅について適用し、平成17年3月31日までに取得した既存住宅については従前どおりとされています（改正措令附則12）。

二 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

平成5年4月1日から平成18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その敷地を譲渡し、譲渡の日の属する年の前年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敷地を取得し、かつ、取得の年から譲渡年の翌年12月31日までに買換資産を自己の居住の用に供する場合で、次の要件等を満たしているときには、3,000万円特別控除との選択により、取得価額の引継ぎによる課税の繰延べが認められます（措法36の6）。

- ① 譲渡者の居住期間が10年以上であること
- ② 買換資産のうち、建物については、その床面積が50㎡以上280㎡以下のものであり、かつ、土地については、その面積が500㎡以下のものであること。また、既存住宅である中高層耐火共同住宅については、新築後の経過年数が25年以内のものであること

なお、譲渡資産を譲渡した年の翌年に買換資産を取得する見込みであり、かつ、その取得し

た年の翌年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場合についても、この特例を適用できます。

2 改正の内容

この特例の対象となる家屋として、従来の建築後経過年数要件（耐火建築物25年）を満たす一定の家屋に加え、建築基準法施行令第3章及び第5章の4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する家屋で一定の証明がされたものが追加されました（措令24の5①一）。改正の内容については上記一2をご参照ください。

3 適用関係

この改正は、個人が平成17年1月1日以後に譲渡資産を譲渡し、平成17年4月1日以後に当該譲渡資産に係る買換資産を取得する場合について適用され、平成17年3月31日以前に取得した買換資産については従前どおりとされています（改正措令附則9⑦）。

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

1 改正前の制度の概要

- (1) 個人が、昭和62年10月1日から平成20年12月31日までの間に、その年1月1日において所有期間が5年を超える土地等の譲渡をした場合において、その譲渡が「優良住宅地等のための譲渡」に該当するときは、その譲渡所得については、一般の土地等の長期譲渡所得に対する課税（課税長期譲渡所得金額に対し一律15%（住民税を含めた税負担は20%））に代えて、課税長

期譲渡所得金額2,000万円以下の部分は10%、課税長期譲渡所得金額2,000万円超の部分は15%の二段階の税率により所得税を課することとされています（措法31の2①）。

この具体的な所得税額の計算方法は、次の算式のとおりです。

- ① 課税長期譲渡所得金額が2,000万円以下の場合
課税長期譲渡所得金額×10%
- ② 課税長期譲渡所得金額が2,000万円を超え

る場合

200万円＋（課税長期譲渡所得金額－2,000万円）×15%

（注）住民税を含めた税負担は、課税長期譲渡所得金額が2,000万円以下の部分は14%（うち住民税4%）、2,000万円超の部分は20%（うち住民税5%）とされます。

（2）この軽減税率の特例の適用対象とされる「優良住宅地等のための譲渡」とは、次に掲げる土地等の譲渡で一定の証明がされたものをいうこととされています（措法31の2②）。

- ① 国若しくは地方公共団体に対する土地等の譲渡、日本郵政公社に対する郵便業務等の用に供されるための土地等の譲渡又は日本道路公団等の国若しくは地方公共団体に準ずる法人に対する収用対償地に充てるための土地等の譲渡
- ② 宅地若しくは住宅の供給又は土地等の先行取得の業務を行うことを目的とする独立行政法人都市再生機構、土地開発公社等に対する土地等の譲渡でその譲渡した土地等がその業務を行うために直接必要であると認められるもの
- ③ 資産の収用交換等（土地収用法、都市計画法、都市再開発法その他の法律の規定による収用、買取り、換地処分、権利変換、買収、消滅、使用又は交換をいいます。）による土地等の譲渡
- ④ 都市再開発法による第一種市街地再開発事業の用に供するためにその施行者に対して行う土地等の譲渡
- ⑤ 密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律による防災街区整備事業の用に供するためにその施行者に対して行う土地等の譲渡
- ⑥ 都市再生特別措置法の認定を受けた都市再生事業（建築面積が1,500㎡以上の建築物の建築がされること等一定の要件を満たすものに限られます。）の用に供するためにその都市再生事業の認定事業者に対して行う土地等

の譲渡

- ⑦ マンションの建替えの円滑化等に関する法律による売渡請求若しくは買取請求若しくは権利変換を希望しない旨の申出に基づくマンション建替事業の施行者に対する土地等の譲渡又は一定のマンション建替事業の施行者に対する土地等（隣接施行敷地に係るものに限られます。）の譲渡でこれらのマンション建替事業の用に供されるもの
- ⑧ 建築面積150㎡以上の建築物の建築事業（施行地区の面積が500㎡以上であること等一定の要件を満たすものに限られます。）の用に供するための事業者に対する土地等の譲渡
- ⑨ 特定の民間再開発事業の用に供するための事業者に対する土地等の譲渡
- ⑩ 開発許可又は土地区画整理事業の認可を受けて、1,000㎡以上の一団の宅地の造成が行われる一定の宅地造成事業の用に供するための事業者に対する土地等の譲渡
- ⑪ 大都市地域における優良宅地開発の促進に関する緊急措置法の認定及び都市計画法の開発許可を受けて一団の宅地の造成が行われる一定の宅地開発事業の用に供するための事業者に対する土地等の譲渡
- ⑫ 都市計画法の開発許可を受けて住宅建設の用に供される一団の宅地の造成が行われる一定の住宅地造成事業の用に供するための事業者に対する土地等の譲渡
- ⑬ 都市計画区域内の宅地の造成につき開発許可を要しない場合において住宅建設の用に供される1,000㎡以上の一団の宅地の造成（優良宅地の認定を受けたものに限られます。）の行われる一定の住宅地造成事業の用に供するための事業者に対する土地等の譲渡
- ⑭ 都市計画区域内において25戸以上の一団の住宅又は15戸以上若しくは床面積1,000㎡以上の中高層耐火共同住宅（優良住宅の認定を受けたものに限られます。）の建設が行われる一定の住宅建設事業の用に供するための事

業者に対する土地等の譲渡

- ⑮ 住宅又は中高層の耐火共同住宅の建設を行う個人又は法人に対する土地等（仮換地の指定がされたものに限られます。）の譲渡のうち、その譲渡がその指定の効力発生の日から3年を経過する日の属する年の12月31日までの間に行われるもので、一定の住宅又は中高層の耐火共同住宅の用に供するための土地等の譲渡
- (3) 個人が、昭和62年10月1日から平成20年12月31日までの間に、その年1月1日において所有期間が5年を超える土地等の譲渡をした場合において、その譲渡が「確定優良住宅地等予定地のための譲渡」（その譲渡の日から一定期間内に上記(2)の⑩から⑮までに掲げる土地等の譲渡に該当することとなることが確実であると認められることにつき一定の証明がされた土地等の譲渡をいいます。）に該当するときにも、この軽減税率の特例の適用が認められています（措法31の2③）。
- (4) 個人が、その有する土地等につき、租税特別措置法第33条から第33条の4まで（収用交換等により代替資産等を取得した場合の課税の特例等の課税の繰延べ措置）、第34条から第35条まで（収用交換等の5,000万円特別控除等の譲渡所得の特別控除）、第36条の2、第36条の5から第37条まで、第37条の4から第37条の7まで、第37条の9の2又は第37条の9の3（居住用財産・事業用資産の買換え等の場合の課税の特例等の課税の繰延べ措置）の規定の適用を受けるときは、その土地等の譲渡は、優良住宅地等のための譲渡又は確定優良住宅地等予定地のための譲渡に該当しないものとみなされます（措法31の2④）。

2 改正の内容

(1) 都市再生特別措置法の認定整備事業計画に基づく土地等の譲渡の追加

平成16年4月に地域の歴史・文化・自然環境等の特性を活かした地域主導の個性あふれるまちづ

くりを実施し、全国の都市の再生を効率的に推進することにより、地域住民の生活の質の向上と地域経済・社会の活性化を図るための「まちづくり交付金」制度が創設されました。

今国会において「民間事業者の能力を活用した市街地の整備を推進するための都市再生特別措置法等の一部を改正する法律」（平成17年法律第34号）が成立し、民間事業者の能力を活用した市街地の整備を推進するための民間都市再生整備事業計画の国土交通大臣の認定制度及び当該計画に係る都市開発事業に対する支援措置が創設されることとなりました。

この措置は、上述のまちづくり交付金が交付される都市再生整備計画の区域内において都市再生整備計画に記載された事業と一体的に一定の都市開発事業を施行しようとする民間事業者は、民間都市再生整備事業計画を作成し、その計画が都市の再生に著しく貢献するものとして国土交通大臣の認定を受けた場合には、民間都市開発推進機構からの出資等の支援を受けることができるということです。

ところで、都市再生に関しては、既に平成15年度税制改正において都市再生特別措置法の認定を受けた一定の都市再生事業の用に供するためにその都市再生事業の認定事業者に対して行う土地等の譲渡について軽減税率の特例の対象とされています（上記1(2)⑥）。

今般の都市再生特別措置法の一部改正により創設される民間都市再生整備事業についても、地域の特性を生かした民間主導の都市再生の支援、地域再生の重要性等に鑑み、既存の認定事業者が行う都市再生事業に対する税制上の支援と同様の措置を講ずることとされました。

具体的には、認定整備事業計画に係る都市再生整備事業の認定整備事業者に対する土地等の譲渡で当該譲渡に係る土地等が当該都市再生整備事業の用に供されるものが本特例の対象に追加されました。

(注) 「認定整備事業計画」とは、都市再生特別措置法第67条に規定する認定整備事業計画（国土交

通大臣の認定を受けた民間都市再生整備事業計画をいい、認定整備事業計画の変更があった場合にはその変更後のもの）をいいます。

「都市再生整備事業」とは、都市再生整備計画の区域内における都市開発事業であってその区域の面積が0.5ha以上のものをいい、税制上の特例の対象となるためには以下の要件を満たす必要があります（措法31の2②七、措令20の2⑥、措規13の3③）。

- イ 認定整備事業計画に定められた建築面積1,500㎡以上の建築物の建築がされること
- ロ その事業の施行される土地の区域の面積が0.5ha以上であること
- ハ 都市再生特別措置法第2条第2項に規定する公共施設の整備がされること

「認定整備事業者」とは、民間都市再生整備事業計画の認定を受けた民間事業者をいいます。なお、本特例の対象となる認定整備事業者には、認定整備事業計画の定めるところにより当該認定整備事業者と当該計画の区域内の土地等の取得に関する協定を締結した独立行政法人都市再生機構が含まれます。

なお、この軽減税率の特例は、その土地等の買取りをする認定整備事業者から交付を受けた次の書類を確定申告書に添付することにより適用を受けることができることとされています（措規13の3①七）。

- イ 国土交通大臣が発行する書類でその土地等の買取りをする都市再生整備事業が認定整備事業である旨及び上記(注)のイからハまでの要件を満たす旨を証するものの写し
- ロ その土地等の買取りをする者が発行する書類でその土地等を都市再生整備事業の用に供するために買い取った旨を証するもの（都市再生機構が買い取る場合には、認定整備事業者との協定に基づいて買い取ったものである旨を証する書類も併せて提出する必要があります。）

(2) 土地区画整理事業の施行者に区画整理会社が追加されたことに伴う改正

わが国の現下の課題である地域再生の実現のためには、中心市街地の活性化など各都市の課題を解決するための重要な手法となっている土地区画整理事業の活用が求められており、その際、民間の資金やノウハウを活用して進めていくことが求められています。

土地区画整理法に基づく土地区画整理事業は、宅地について所有権若しくは借地権を有する者又は宅地について所有権若しくは借地権を有する者の同意を得た者（個人施行者）、土地区画整理組合、地方公共団体、国土交通大臣、独立行政法人都市再生機構及び地方住宅供給公社が施行することができることとされていました。

しかしながら、現行の施行主体のうち個人施行の場合には、事業の各段階において全員同意が必要であり迅速な事業実施には向かないこと、組合施行では、地権者全員がリスクを負担しなければならないといった問題が指摘されていました。

このような問題に対応し、民間の資金及びノウハウを活用するため、事業参加意欲を有する地権者と高いノウハウ、資力・信用を有する民間事業者がそれぞれリスクを負担しつつ連携して迅速な事業実施ができるよう、民間事業者の能力を活用した市街地の整備を推進するための都市再生特別措置法等の一部を改正する法律（平成17年法律第34号）により土地区画整理法が改正され、土地区画整理事業の施行者に地権者と民間事業者が共同で設立する株式会社又は有限会社（以下「区画整理会社」といいます。）を追加することとされました。

今回、土地区画整理事業の施行者に区画整理会社が追加されたことに伴い、平成17年度の税制改正において各種の税制上の特例について必要な整備が図られることとなりました。

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に関しては、開発許可又は土地区画整理事業の認可を受けて、1,000㎡以上の一団の宅地の造成が行われる一定

の宅地造成事業の用に供するための事業者に対する土地等の譲渡について軽減税率の対象とされていたところですが（上記 1 (2)⑩）、この土地区画整理事業の認可に、区画整理会社が施行する場合の認可が含まれることとされました（措法31の 2 ②十一ロ）。なお、区画整理会社の株主又は社員が有する土地等の譲渡については対象から除かれます（措令20の 2 ⑫）。

また、都市計画区域内の宅地の造成につき開発許可を要しない場合において住宅建設の用に供される1,000㎡以上の一団の宅地の造成（優良宅地の認定を受けたものに限られます。）の行われる一定の住宅地造成事業の用に供するための事業者に対する土地等の譲渡についても、区画整理会社の株主又は社員が有する土地等の譲渡が行われた場合にはその対象とならないこととされました（措令20の 2 ⑫）。

(3) 道路関係四公団等改革に伴う改正

国若しくは地方公共団体又は国若しくは地方公共団体に準ずる法人に対する収用対償地に充てるための土地等の譲渡については、本特例の対象とされています（上記 1 (2)①）。昨年、いわゆる道路関係四公団改革の関連法律が成立したことを受け、国に準ずる法人とされている道路関係四公団を「高速道路株式会社法」に規定する高速道路株式会社（東日本高速道路株式会社、首都高速道路株式会社、中日本高速道路株式会社、西日本高速道路株式会社、阪神高速道路株式会社及び本州四国連絡高速道路株式会社）に改正する規定の整備が図られました（措令20の 2 ①三）。

(4) その他の所要の規定の整備

- ① 民間都市開発推進機構が行う土地取得譲渡業務が終了したことに伴い、宅地若しくは住宅の供給又は土地等の先行取得の業務を行うことを目的とする法人（上記 1 (2)②）から、同機構が除外されました（旧措令20の 2 ②三）。
- ② マンションの建替えの円滑化等に関する法律による売渡請求若しくは買取請求若しくは権利

変換を希望しない旨の申出に基づくマンション建替事業の施行者に対する土地等の譲渡又は一定のマンション建替事業の施行者に対する土地等（隣接施行敷地に係るものに限られます。）の譲渡で一定のもの（上記 1 (2)⑦）について、建築基準法の改正により公共事業に係る収用等により敷地面積に関する規定に適合しなくなる場合を既存不適格建築物として扱うこととされたことに伴い、このような場合も本特例の対象とする規定の整備が行われました（措令20の 2 ⑦）。

3 適用関係

上記 2 (1)の改正は、個人が民間事業者の能力を活用した市街地の整備を推進するための都市再生特別措置法等の一部を改正する法律附則第 1 条ただし書に規定する日（平成17年 4 月27日）以後に行う優良住宅地等のための譲渡に該当する譲渡について適用することとされています（改正法附則 21①）。

上記 2 (2)の改正は、個人が民間事業者の能力を活用した市街地の整備を推進するための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優良住宅地等のための譲渡に該当する譲渡又は確定優良住宅地等予定地のための譲渡に該当する譲渡について適用することとされ、個人が同日前に行った優良住宅地等のための譲渡に該当する譲渡又は確定優良住宅地等予定地のための譲渡については、従前どおりとされています（改正法附則21②、改正措令附則 9 ④）。上記 2 (3)の改正は、個人が日本道路公団等民営化関係法施行法の施行の日以後に行う優良住宅地等のための譲渡に該当する譲渡について適用することとされ、個人が同日前に行った優良住宅地等のための譲渡に該当する譲渡については、従前どおりとされています（改正措令附則 9 ①）。

上記 2 (4)①の改正は、個人が平成17年 4 月 1 日以前に行った優良住宅地等のための譲渡に該当する譲渡については、従前どおりとされています（改正措令附則 9 ②）。

上記 2 (4)②の改正は、個人が建築物の安全性及び市街地の防災機能の確保等を図るための建築基準法等の一部を改正する法律の施行の日以後に行う優良住宅地等のための譲渡に該当する譲渡につ

いて適用することとされ、個人が同日前に行った優良住宅地等のための譲渡に該当する譲渡については、従前どおりとされています（改正措令附則 9 ③）。

四 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 改正前の制度の概要

(1) 個人の有する資産（棚卸資産を除きます。）

が、土地収用法その他の法律の規定によって収用権が認められている事業等のために収用等がされた場合において、その補償金、対価又は清算金（以下「補償金等」といいます。）の額の全部又は一部に相当する金額をもって、その収用等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（製作及び建設を含みます。）をしたときは、一定の要件の下で、収用交換等の場合の譲渡所得等の5,000万円特別控除（措法33の4）の適用との選択により、

- ① その収用等により取得した補償金等の額がその代替資産の取得価額以下であるときは、その譲渡した資産の譲渡がなかったものとし、
- ② 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) 代替資産を取得した場合の課税の特例が適用されるのは、個人の有する資産が、次の①から⑯まで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とされています（措法33①③）。

- ① 資産が土地収用法、都市計画法、都市再開発法その他の法律（以下「土地収用法等」といいます。）の規定に基づいて収用され補償金を取得する場合（一定の場合を除きます。）

- ② 資産について買取りの申出を拒むときは土地収用法等の規定に基づいて収用されることが確実であると認められる場合に、その資産が買取りの申出に応じて買い取られ対価を取得するとき（一定の場合を除きます。）。

- ③ 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清算金（一定のものを除きます。）を取得するとき。

- ④ 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同法第91条の規定による補償金（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一定の場合に支払われるものに限ります。）を取得するとき（一定の場合を除きます。）。

- ⑤ 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同法第226条の規定による補償金（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一定の場合等に支払われるものに限ります。）を取得するとき（一定の場合を除きます。）。

- ⑥ 土地等が都市計画法第52条の4第1項（同法第57条の5において準用する場合を含みます。）又は第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

- ⑦ 土地区画整理法による土地区画整理事業で

同法第109条第1項に規定する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。

- ⑧ 国、地方公共団体等が、自ら居住するため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
- ⑨ 土地等その他の資産が農地法の規定に基づいて買収され、対価を取得する場合
- ⑩ 資産が土地収用法等の規定により収用された場合（②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（一定の場合を除きます。）。)
- ⑪ 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、同法第87条の規定により消滅し、同法第91条の規定による補償金を取得する場合（一定の場合を除きます。)
- ⑫ 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
- ⑬ 国又は地方公共団体が行う公有水面の埋立て等に伴い、漁業権や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
- ⑭ 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や消滅等によって、補償金又は対価を取得する場合
- ⑮ 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事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るものとし、一定の場合を除きます。))。

- ⑯ 土地等が①から⑤まで又は⑮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）が収用されたり、取壊しや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。))。
- (3) 個人の有する資産が上記(2)の①から⑯までに該当する場合において、その者が補償金等の全部又は一部に相当する金額をもって、原則として収用等のあった年の翌年1月1日から収用等のあった日以後2年以内に代替資産を取得する見込みであるときにも、(1)の特例の適用を受けることができることとされています（措法33②、措規14④）。

2 改正の内容

民間事業者の能力を活用した市街地の整備を推進するための都市再生特別措置法等の一部を改正する法律により土地区画整理法が改正され、土地区画整理事業の施行者に区画整理会社を追加することとされました（区画整理会社を追加する背景・趣旨に関しては、上記三 2(2)をご参照ください。))。

この改正に伴い、本特例に関して以下のとおり改正が行われることとなりました。

- ① 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清算金（一定のものを除きます。))を取得するときに課税の特例の対象とされていたところですが（上記 1(2)③）、同じ土地区画整理事業に関するものであっても、区画整理会社の株主又は社員である者が有する土地等についての換地処分により土地区画整理法第94条の清算金（同法第95条第6項

の規定により換地を定められなかったことにより取得するものに限り。）を取得する場合は、適用対象外とされました（措法33①三、措令22⑩）。

なお、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ついても本特例の対象とされています（上記1(2)⑦）が、土地区画整理法上、区画整理会社施行の場合には減価補償金は交付されません。

- ② 土地等が上記1(2)①から⑤まで又は⑮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）が収用されたり、取壊しや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は、本特例の対象とされています（上記1(2)⑯）が、区画整理会社が施行者となる区画整理事業においては、その事業において

区画整理会社の株主又は社員（換地処分により土地等又は土地区画整理法第93条第4項若しくは第5項に規定する建築物及びその建築物の存する土地の共有持分を取得することにより地区内に残留する者のその部分を除きます。）が、その資産を取壊し又は除去することに伴い取得する補償金は、この特例の対象から除かれます（措令22⑫二）。

3 適用関係

上記の改正は、個人が民間事業者の能力を活用した市街地の整備を推進するための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土地等の譲渡又は補償金の取得について適用することとされ、個人が同日前に行った土地等の譲渡又は補償金の取得については、従前どおりとされています（改正法附則21③、改正措令附則9⑤）。

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

1 改正前の制度の概要

- (1) 個人の有する土地等が「特定住宅地造成事業等のために買い取られる場合」に該当することとなった場合には、譲渡所得の金額の計算上1,500万円の特別控除の適用が認められています（措法34の2①）。
- (2) この特別控除の適用対象とされる「特定住宅地造成事業等のために買い取られる場合」の主なものには、次のようなものがあります（措法34の2②）。
- ① 地方公共団体等が行う住宅建設又は宅地造成事業のために土地等が買い取られる場合
- ② 土地収用法、都市計画法、都市再開発法その他の法律の規定による収用（買取り及び使用を含みます。）を行う者等によってその対償地に充てるために土地等が買い取られる場合等

- ③ 平成6年1月1日から平成18年12月31日までの間に特定の民間宅地造成事業等のために土地等が買い取られる場合
- ④ 公有地の拡大の推進に関する法律の買取り協議に基づき、地方公共団体等に土地等が買い取られる場合
- ⑤ 特定空港周辺航空機騒音対策特別措置法第9条第2項の規定により航空機騒音障害防止特別地区にある土地が買い取られる場合
- ⑥ 空港周辺整備計画に係る事業のために土地等が地方公共団体又は成田国際空港株式会社に買い取られる場合
- ⑦ 地方公共団体又は沿道整備推進機構が沿道整備道路の沿道の整備のために行う一定の事業の用に供するために、沿道地区計画の区域内にある土地等がこれらの者に買い取られる場合
- ⑧ 地方公共団体又は防災街区整備推進機構が

防災街区の整備のために行う一定の事業の用に供するために、防災街区整備地区計画の区域内にある土地等がこれらの者に買い取られる場合

- ⑨ 地方公共団体又は中心市街地整備推進機構が中心市街地整備改善活性化法の基本計画の内容に即して行う一定の事業の用に供するために、特定中心市街地の区域内にある土地等がこれらの者に買い取られる場合

- ⑩ 総合的な地域開発計画による工業用地のために買い取られる場合

- ⑪ 中小小売商業振興法の認定を受けた高度化事業計画に基づいて行う高度化事業等のために、地方公共団体の出資に係る法人等に土地等が買い取られる場合

- ⑫ 農業協同組合等が行う一定の宅地等供給事業、独立行政法人中小企業基盤整備機構の融資を受けて行う連携等若しくは中小企業の集積の活性化に寄与する事業の用に供する土地の造成に関する事業で、都市計画等に従って行われるものとして都道府県知事が指定したものの用に供されるために土地等が買い取られる場合

- ⑬ 地方公共団体の出資に係る法人等（特定法人）が行う産業廃棄物の処理に係る特定施設の整備の促進に関する法律の特定施設の整備事業の用に供するために地方公共団体又はその特定法人に土地等が買い取られる場合

- ⑭ 生産緑地法に規定する生産緑地地区内にある土地等が買取申出等に基づき地方公共団体等に買い取られる場合

- ⑮ 国土利用計画法による規制区域内の土地等が地方公共団体に買い取られる場合

- ⑯ 日本道路公団法第19条第1項第5号に規定するトラックターミナル等の施設の用に供するために同法の規定により買い取られる場合

- ⑰ 道路予定地が民間都市開発推進機構に買い取られる場合

- ⑱ 土地区画整理促進区域等内の土地等が買取申出に基づき地方公共団体等に買い取られる

場合又は拠点業務市街地整備土地区画整理促進区域内の土地等が買取申出に基づき地方公共団体等に買い取られる場合

- ⑲ 中心市街地整備改善活性化法の基本計画に定められた土地区画整理事業による住民等の福祉・利便施設の用地に充てるため、大都市地域住宅等供給促進法の特定土地区画整理事業による公営住宅等の用地に充てるため又は地方拠点都市地域整備及び産業業務施設の再配置の促進に関する法律の拠点整備土地区画整理事業による公益的施設の用地に充てるための保留地とするために換地を取得しないで換地処分により土地等を譲渡した場合

- ⑳ 土地区画整理事業の施行に伴い、既存不適格建築物の敷地について換地を定めることが困難な場合等において、申出又は同意により交付される清算金を取得するとき。

- (3) なお、一の事業で特定の買取りに係るものの用に供するために二以上の年にわたって土地等を譲渡したときは、これらの譲渡のうち、最初の譲渡が行われた年以外の年の譲渡については1,500万円特別控除は適用しないこととされています。この連年適用の排除措置の対象となる買取りは、上記(2)の中では①～③、⑥～⑬、⑰及び⑱の買取りとされています（措法34の2③）。

2 改正の内容

- (1) **土地区画整理事業の施行者に区画整理会社が追加されたことに伴う改正**

民間事業者の能力を活用した市街地の整備を推進するための都市再生特別措置法等の一部を改正する法律により土地区画整理法が改正され、土地区画整理事業の施行者に区画整理会社を追加することとされました（区画整理会社を追加する背景・趣旨に関しては、上記三2(2)をご参照ください。）。)

この改正に伴い、本特例に関しても以下のとおり改正が行われることとなりました。

- ① 上記1(2)③の特定の民間宅地造成事業等のた

めに土地等が買い取られる場合には、一団の宅地の造成が土地区画整理事業として行われる場合で、その面積が5 ha以上であること、土地区画整理事業の認可の申請をした日の属する年の1月1日以後に土地区画整理事業の買取りをする個人又は法人に買い取られること等の要件を満たすものがその対象に含まれますが、この土地区画整理事業の認可の中に、区画整理会社が施行する場合の認可も含まれることとされました。なお、当該認可を受けた区画整理会社が施行する土地区画整理事業が行われる場合において、当該区画整理会社の株主又は社員が有する土地等が、当該区画整理会社に買い取られるときは、この特例の対象から除かれます（措令22の8⑥）。

- ② 土地区画整理事業の施行に伴い、既存不適格建築物の敷地について換地を定めることが困難な場合等において、申出又は同意により交付される清算金を取得するときは1,500万円特別控除の対象とされていますが（上記1(2)⑳）、土地区画整理事業が区画整理会社の施行により行われる場合で、その会社の株主又は社員がその有する土地等が換地を定められなかったことに伴い取得する土地区画整理法第94条の規定による清算金は、この特例の対象外とされました（措法34の2②二十、措令22の8㉑）。

(2) 景観整備機構等に土地等を買取られる場合の追加

都市、農山漁村等における良好な景観の形成を促進するため、景観計画の策定その他の施策を総合的に講ずることにより、美しく風格のある国土の形成、潤いのある豊かな生活環境の創造及び個性的で活力ある地域社会の実現を図るため、平成16年6月に景観法が制定されました。良好な景観形成を促進していくための税制上のインセンティブとして景観行政団体（政令指定都市、中核市、都道府県の同意を得た市町村、都道府県をいいます。）又は一定の景観整備機構に対する土地等の譲渡について、本特例の対象とすることとされま

した。

具体的には、地方公共団体又は景観法に規定する一定の景観整備機構が景観計画に定められた景観重要公共施設の整備に関する事業の用に供するために、景観計画の区域内にある土地等がこれらの者に買い取られる場合は1,500万円特別控除の対象となります（措法34の2②十）。

（注）「景観整備機構」とは、景観形成に取り組む公益法人、NPOのうち景観行政団体が指定する団体をいいますが、税制上の特例の対象となる景観整備機構は、民法34条法人で設立当初において拠出をされた金額の2分の1以上の金額が地方公共団体により拠出をされ、かつ、その寄付行為又は定款においてその法人が解散した場合にその残余財産が地方公共団体又は当該法人と類似の目的を持つ他の公益を目的とする事業を行う法人に帰属する旨の定めのあるものに限られます（措令22の8⑫）。

「景観計画」とは、都市、農山漁村その他市街地又は集落を形成している地域及びこれと一体となって景観を形成している地域における現にある良好な景観を保全する必要があると認められる土地の区域又は地域の自然、歴史、文化等からみて、地域の特性にふさわしい良好な景観を形成する必要があると認められる土地の区域等について、景観行政団体が定める良好な景観の形成に関する計画をいいます。

「景観重要公共施設」とは、道路、河川、都市公園、海岸、港湾、漁港自然公園法による公園事業に係る施設その他の一定の公共施設で、良好な景観の形成に重要なものをいいます。

なお、この特例の適用を受けるには、土地等を買取った者が発行する土地等の買取りがあったことを証する書類、地方公共団体の長が発行するその買取りをする事業が景観重要公共施設の整備に関する事業である旨を証する書類及び次の書類を確定申告書に添付する必要があります（措法34の2④、措規17の2①十二）。

イ 地方公共団体が買取取の場合には、地方公共団体の長が発行する書類でその土地等を景観重

要公共施設の整備に関する事業の用に供するために買い取ったものである旨を証するもの

ロ 景観整備機構が買い取る場合には、その景観整備機構を指定した景観行政団体の長が発行する次の書類

(イ) その土地等を景観重要公共施設の整備に関する事業の用に供するために買い取ったものである旨を証する書類（その土地等が景観法施行令第29条各号のいずれに該当するかの別の記載があるものに限り。）

(ロ) その土地等の買取りをする者が税制上の特例の対象となる景観整備機構である旨を証する書類

(3) その他の改正

① 地方公共団体が住宅又は生活関連施設の整備改善を図るために行う地域改善対策特定事業に係る国の財政上の特別措置に関する法律附則第1条第6項に規定する経過措置対象事業の用に供するために土地等を買収される場合が、同事業の終了後一定期間を経たことからこの特例の対象から除外されました（旧措法34の2②二、旧措令22の8③）。

② 日本道路公団法第19条第1項第5号に規定す

るトラックターミナル等の施設の用に供するために同法の規定により買収される場合が、この特例の対象から除外されました（旧措法34の2②十七）。

③ 道路予定地が民間都市開発推進機構に買収される場合が、買取事業の終了に伴いこの特例の対象から除外されました（旧措法34の2②十八、旧措令22の8⑤）。

3 適用関係

(1) 上記2(1)の改正は、個人が民間事業者の能力を活用した市街地の整備を推進するための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土地等の譲渡について適用することとされ、個人が同日前に行った土地等の譲渡については、従前どおりとされています（改正法附則21⑧、改正措令附則9⑥）。

(2) 上記2(2)の改正は、個人が平成17年4月1日以後に行う土地等の譲渡について適用されます（改正法附則21⑤）。

(3) 上記2(3)の改正は、個人が平成17年3月31日以前に行った土地等の譲渡については、従前どおりとされています（改正法附則21④⑥⑦）。

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

1 改正前の制度の概要

(1) 個人の有する土地等が「農地保有の合理化等のために譲渡した場合」に該当することとなった場合には、譲渡所得の金額の計算上800万円の特別控除の適用が認められています（措法34の3①）。

(2) この特別控除の適用対象とされる「農地保有の合理化等のために譲渡した場合」の主なものには、次のようなものがあります（措法34の3②）。

① 農業振興地域の整備に関する法律に規定す

る勧告に係る協議、調停、あっせんに基づき土地等を譲渡した場合

② 農地保有の合理化に資するため、農地保有合理化法人又は農業者年金基金に土地等を譲渡した場合

③ 農業経営基盤強化促進法の規定による公告があった農用地利用集積計画の定めるところにより農用地区域内の農地等を譲渡した場合

④ 特定農山村農林業等活性化促進法の規定による公告があった所有権移転等促進計画の定めるところにより土地等を譲渡した場合

⑤ 農村地域工業等導入促進法の規定による工

業等導入地区内の土地等を工場用地等のために譲渡した場合

- ⑥ 土地改良法の土地改良事業による創設換地により清算金を取得した場合
- ⑦ 独立行政法人緑資源機構法の事業による創設農用地換地又は創設非農用地換地により清算金を取得した場合
- ⑧ 林業経営の規模の拡大等に資するため、森林組合法の森林組合等に委託して一定の山林に係る土地を譲渡した場合
- ⑨ 林業経営基盤の強化等の促進のための資金の融通等に関する暫定措置法の規定による都道府県知事のあっせんにより、同法の林業経営改善計画の認定を受けた者に一定の山林に係る土地の譲渡をした場合
- ⑩ 農業振興地域の整備に関する法律の規定による交換分合で、同意又は申出により取得すべき土地を定めずに清算金を取得する場合
- ⑪ 集落地域整備法に規定する交換分合により土地等を取得しなかったことに伴い清算金を取得する場合

2 改正の内容

農家数の減少や高齢化の進行等を背景として遊休農地が増加し、それがその農地を含む周辺の地域における農用地の農業上の効率かつ総合的な利用の障害となっており、遊休農地の発生防止と解消を図ることが農政上の課題とされています。

(注)「遊休農地」とは、現に耕作の目的に供されておらず、かつ、引き続き耕作の目的に供されないと見込まれる農地をいいます。

このような状況のもと、従来の農地保有合理化事業等の政策に加えて、今般、農業経営基盤強化促進法を改正し、一定の遊休農地等を要活用農地と規定し、要活用農地を、認定農業者たる特定農業法人等に移転することにより農地保有の合理化を図る制度が創設されました。

(注)「要活用農地」とは、遊休農地及び遊休農地となるおそれがある農地並びにこれらの農地のうち農業上の利用の増進を図る必要があるものを

いいます（農業経営基盤強化促進法6②五イ）。

「特定農業法人」とは、農業経営基盤強化促進法の規定により農用地利用規程で農用地利用改善団体の構成員から農用地についての利用権の設定等を受けて農用地の利用を集積することを定められた農業生産法人をいいます（農業経営基盤強化促進法27の3②）。

農地の有効利用、集積に関しては従来から農業振興地域の整備に関する法律による農業委員会のあっせんや農業経営基盤強化促進法による農用地利用集積計画の活用など各種の制度が整備され、税制上も譲渡所得の800万円特別控除等の特例措置を講じることによりこれらの政策を支援してきました。

今回、農業経営基盤強化促進法の改正により創設される制度についても、遊休農地を解消し農地の有効利用に資する観点から、税制上の特例措置を講ずることとされました。

具体的には、市町村長から活用すべき農地としての通知を受けた農用地区域内にある農地を農業経営基盤強化促進法に規定する市町村長の勧告に係る協議により特定農業法人に譲渡した場合を、農地保有の合理化等のために農地等を譲渡した場合の800万円特別控除の適用対象に加えることとされました（措法34の3②三）。

この特例の適用を受けるには、市町村長が発行する書類でその土地等が農用地区域内にあるものである旨、その土地等について勧告を行った旨、その勧告に係る協議を行う者として特定農業法人を定めた旨及びその土地等の譲渡がこの特例の対象となる譲渡である旨を証するものを確定申告書に添付する必要があります（措法34の3③、措規18④七）。

なお、市町村長の勧告に係る協議が不調の場合には、都道府県知事による調停が行われることとなっていますが、800万円特別控除の対象とされているのは、市町村長の勧告に係る協議に限られており、この協議が不調に終わった場合の都道府県知事による調停の段階に至った農地については800万円特別控除の対象とはされていません。こ

れは市町村長の勧告に係る協議による売買の成立を図ることにより、より早い段階での農地の有効活用を促進することが好ましいと考えられること及びいたずらに協議を引き延ばすことにより価格を引き上げるなどの農地の有効活用に対して利益を得ようとする農地所有者を税制上利することを防止する観点から限定しているものです。

3 適用関係

上記の改正は、個人が農業経営基盤強化促進法等の一部を改正する法律の施行の日以後に行う土地等の譲渡について適用することとされています（改正法附則21⑨）。

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

1 改正前の制度の概要

- (1) 個人が、次の買換え等をした場合において、その譲渡資産の譲渡の日の属する年の12月31日までに、次の買換え資産の取得をし、かつ、取得日から1年以内に事業の用若しくは居住の用に供したとき又は供する見込みであるときは、①その譲渡資産の収入金額が買換え資産の取得価額以下である場合には、その譲渡資産の譲渡がなかったものとし、②その譲渡資産の収入金額が買換え資産の取得価額を超える場合には、その超える部分に相当する譲渡資産のみの譲渡があったものとして、いわゆる取得価額の引継ぎによる課税の繰延べが認められています（措法37の5①）。

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

② 既成市街地等又はこれに準ずる地域内で行われる地上階数3以上の中高層の耐火共同住宅の建築をする事業の施行される土地の区域内にある土地等又は建物等からその事業の施行により建築された耐火共同住宅等への買換え等

- (2) この特例は、譲渡資産の譲渡をした個人が、

その譲渡をした日の属する年の翌年中に買換え資産の取得をする見込みである場合にも適用されます（措法37の5②）。

2 改正の内容

今国会で都市再生特別措置法の一部改正が行われ、民間都市再生整備事業に関する制度が創設されました。地域の特性を生かした民間主導の都市再生の支援、地域再生の重要性等に鑑み、税制上も支援措置を講ずることとされました（改正の背景・趣旨の詳細については、上記三2(1)をご参照ください）。

具体的には、特定民間再開発事業の施行される地区として都市再生特別措置法の認定整備事業計画の区域が追加されました（措令25の4③）。

また、特定民間再開発事業が認定整備事業計画に係る都市再生整備事業として行われる場合には、その事業が既成市街地等又は都市再開発法第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で行われることの証明、都市再生整備事業が特定民間再開発事業に該当する旨の認定及び当該都市再生整備事業の施行区域外にやむを得ない事情により転出する旨の認定は、国土交通大臣が行うこととされています（措令25の4②）。

(注)「認定整備事業計画」とは、都市再生特別措置法第67条に規定する認定整備事業計画（国土交通大臣の認定を受けた民間都市再生整備事業計画をいい、認定整備事業計画の変更があった場合にはその変更後のもの）をいいます。

「都市再生整備事業」とは、都市再生整備計画の区域内における都市開発事業であってその区域の面積が0.5ha以上のものをいいます。

3 適用関係

上記の改正は、個人が民間事業者の能力を活用

した市街地の整備を推進するための都市再生特別措置法等の一部を改正する法律附則第1条ただし書に規定する日（平成17年4月27日）以後に行う譲渡資産の譲渡について適用され、同日前に行った譲渡資産の譲渡については従前どおりとされています（改正措令附則9⑧）。

八 認定事業用地適正化計画の事業用地の区域内にある土地等の交換等の場合の譲渡所得の課税の特例の改正

1 改正前の制度の概要

- (1) 個人が、民間都市開発の推進に関する特別措置法の規定による国土交通大臣の認定がされた一定の事業用地適正化計画（以下「認定計画」といいます。）に係る認定の日から平成17年3月31日までに、その認定計画に定められた事業用地（以下「認定事業用地」といいます。）の区域内にある所有隣接土地等の次に掲げる交換又は譲渡（その認定計画に従ってするものに限ります。）をしたときは、その所有隣接土地等（次の①の土地建物等とともに交換差金を取得し、又は①の譲渡による収入金額が②の土地建物等の取得価額を超える場合には、その所有隣接土地等のうちその交換差金又はその超える金額に相当する部分は除かれます。）のその交換又は譲渡がなかったものとして、長期譲渡所得又は短期譲渡所得の課税を行うこととされていました（措法37の9の2①）。

- ① 所有隣接土地等とその認定計画に係る認定事業者の有する土地建物等でその認定計画に

係る認定事業用地の区域以外の地域内にあるものとの交換

- ② その認定計画に係る認定事業者に所有隣接土地等の譲渡をし、かつ、その譲渡をした年の12月31日までに民間都市開発推進機構からその有する土地建物等でその認定計画に係る認定事業用地の区域以外の地域内にあるものを一定の方法により譲り受けた場合のその譲渡
- (2) この特例は、上記(1)②の認定事業者に所有隣接土地等の譲渡をした個人が、その譲渡をした日の属する年の翌年中に上記(1)②の土地建物等の譲受けをする見込みである場合に適用できることとされています（措法37の9の2②）。

2 改正の内容

都市部における低未利用地は減少傾向にあるものの、引き続きそれらの更なる解消を推進する必要があることから、その適用期限が平成19年3月31日まで2年間延長されました（措法37の9の2①）。