

租税特別措置法（所得税関係の住宅・土地税制）の改正

目 次	
一 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	148
二 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.....	152
三 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.....	155
四 給与所得者等が住宅資金の貸付け等を受けた場合の課税の特例の廃止.....	157
五 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.....	159
六 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の改正.....	161
七 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の改正.....	162
八 承継業務の事業計画の施行区域内にある土地等の交換の場合の譲渡所得の課税の特例の廃止.....	165
九 土地の譲渡等に係る事業所得等の課税の特例の改正.....	166
十 短期譲渡所得の課税の特例の改正.....	167

一 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21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（土地又は土地の上に存する権利をいいます。）のうち次に掲げるもの（以下「譲渡資産」といいます。）を譲渡（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、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。）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。）を取得し、かつ、取得した年（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二・三の譲渡損失の損益通算・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で国内にあるもの（当該個人において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。）

② 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 ①・②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) 本特例の適用については、当該個人の譲渡資産の譲渡年の年分の確定申告書に、本特例の適用を受けようとする旨の記載があり、かつ、その譲渡資産の譲渡価額及び買換資産の取得価額（上記(2)の取得見込みの場合は、買換資産の取得予定年月日及び取得価額の見積額）に関する明細書の他に、次の書類を添付することとされています（旧措法36の2③、旧措規18の4③）。

① 譲渡資産に係る登記事項証明書その他これに類する書類で、その譲渡資産の所有期間が10年を超えるものであることを明らかにするもの

② 譲渡資産の所在地を管轄する市町村長又は特別区若しくは指定都市の区の区長（以下「市町村長等」といいます。）から交付を受けた当該個人の住民票の写し（その譲渡をした日から2ヶ月を経過した日後に市町村長等から交付を受けたものに限り）、戸籍の附票の写しその他これらに類する書類で、その譲渡資産を居住の用に供していた期間が10年以上であることを明らかにするもの

(4) 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

I 改正の趣旨等

(1) 今回の税制改正の議論では租税特別措置の見直しが大きなテーマとなり、税制調査会においては、適用期限の定めのある措置については、見直しの指針（①背景にある政策に今日的な「合理性」が認められるか、②政策目的に向けた手段としての「有効性」が認められるか、③補助金等他の政策手段と比して「相当性」が認められるか）による検証を行うこととし、これらが明確に認められる措置に限り、その内容の厳格な絞込みを前提に、原則として3年以下の期限を付して存続するといった基本方針が示されました（平成21年11月17日 税制調査会・租税特別措置及び非課税等特別措置の見直しのための論点整理に関するプロジェクトチーム報告「租税特別措置の見直しに関する基本方針」）。

本特例についてもその見直しの指針に従って議論が行われ、個人がその居住の用に供している家屋を譲渡した場合において、譲渡益が生じる者の多くが3,000万円特別控除を適用している中、本特例の課税の繰延べを選択する者の多くは譲渡益が3,000万円を超える者であることが想定されることから、高額の譲渡益が生じるケースについてまで課税を行わない（課税を繰延べる）ことは税負担の公平性の観点から問題ではないかといった指摘がある一方で、現下の深刻な経済情勢の下、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促進するための税制上の支援措置が必要であるといった意見も見られました。これらの議論を踏まえ、今回の改正においては、本特例について、譲渡資産の譲渡に係る対価の額が2億円以下であることの要件（譲渡価額要件）を追加した上で、その適用期限が平成23年12月31日まで2年延長されました（措法36の2①④、

36の5、措令24の2⑧⑨)。

(2) 本特例は、住宅の住替えによる居住水準の向上を支援するという住宅政策上の観点から、昭和63年に廃止された買換え特例制度を復活する形で平成5年度税制改正において創設されましたが、当時は、再び地価高騰を招かないようにするための手当として「譲渡資産の譲渡価額が1億円以下のものであること」等の要件が設けられ、その翌年の平成6年度税制改正では、総合経済対策の一環として、住替えによる居住水準の向上を一層促進するとともに、住宅市場の活性化を図る等の観点から、この譲渡価額要件が2億円に引き上げられました。その後、平成10年度税制改正においては、地価対策上の要請から設けられた要件を緩和したとしても、直ちに地価に悪影響を及ぼすおそれはないと考えられ、また、住宅を巡る諸状況に配慮するとともに、ライフサイクルに応じた住替えを促進する観点から、この2億円の譲渡価額要件が廃止されてこれまでに至っていました。今回の改正による2億円の譲渡価額要件の復活については、上記(1)で述べたような指摘を受けて課税の公平性の観点から設けられたものであり、平成5年の創設当時の地価対策上の要請から設けられたものとはその趣旨は異なりますが、譲渡価額要件の2億円の判定等の適用関係については、基本的に当時と同様の内容となっています。

II 譲渡価額要件の2億円の判定

(1) 今回の改正で設けられた譲渡価額要件の2億円は、いわゆる分割譲渡によりその要件を満たして本特例の適用を受けるといった尻抜けを防ぐため、次のように金額の判定を行うこととされています(措法36の2③④)。

① 譲渡資産の譲渡をした個人が、譲渡年又はその前年若しくは前々年に、その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(取用交換等による譲渡その他一定の譲渡を除きます。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、その前3年以内の譲渡に係る対価の額とその譲渡資産の譲渡に係る対価の額との合計額が2億円を超えることとなるときは、本特例は適用されません。

② 譲渡資産の譲渡をした個人が、譲渡年の翌年又は翌々年に、その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(取用交換等による譲渡その他一定の譲渡を除きます。)をした場合において、その家屋又は土地等の譲渡に係る対価の額とその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、①の合計額)との合計額が2億円を超えることとなったときは、本特例は適用されません。

(注) 上記①及び②の括弧書きの「取用交換等による譲渡その他一定の譲渡」とは、次に掲げる譲渡とされています(措令24の2⑧)。

① 租税特別措置法第33条の4第1項(取用交換等の場合の譲渡所得等の5,000万円特別控除)に規定する取用交換等による譲渡

② 租税特別措置法第34条第1項(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2,000万円特別控除)又は第34条の2第1項(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)の規定の適用を受ける譲渡

(2) また、譲渡資産の譲渡をした個人が、譲渡年、その前年若しくは前々年又は譲渡年の翌年若しくは翌々年にその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をした場合において、その譲渡が贈与(著しく低い価額の対価による譲渡で一定のものを含みます。)によるものである場合における上記(1)①及び②の譲渡価額の判定については、その贈与の時における価額に相当する金額をもって譲渡に係る対価の額とすることとされています(措令24の2⑨)。

(注) 上記括弧書きの「著しく低い価額の対価による譲渡で一定のもの」とは、当該家屋又は

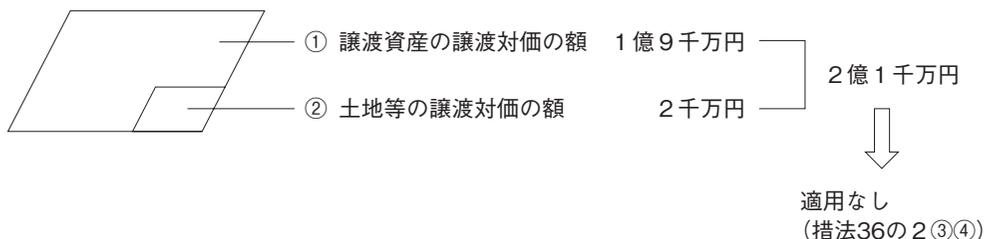
土地等の譲渡の時における価額の2分の1に
相当する金額に満たない金額による譲渡とさ
れています（措規18の4③）。

（参考）譲渡価額要件である2億円の判定

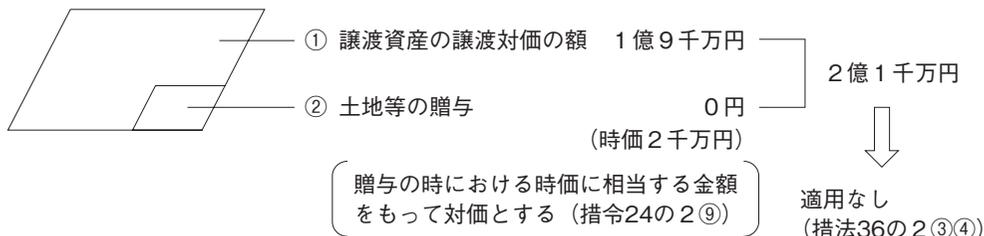
○ 本特例の適用を受ける譲渡資産は、譲渡に係る対価の額が2億円以下であることが要件とされる。

（例）

1 譲渡資産と一体として居住の用に供されていた土地等を売却した場合



2 譲渡資産と一体として居住の用に供されていた土地等を贈与した場合



Ⅲ 確定申告書に添付する書類

今回の改正において譲渡価額要件が設けられたことに伴い、本特例の適用を受ける際に確定申告書に添付する書類についても改正が行われ、上記1(3)の書類に、新たに「譲渡資産に係る売買契約書その他の書類で、その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、その合計額）が2億円以下であることを明らかにするもの」が追加されました（措規18の4④三）。

Ⅳ 義務的修正申告・更正

(1) 譲渡資産の譲渡につき本特例の適用を受けている者が、上記Ⅱ(1)②のように譲渡年の翌年又は翌々年に、その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を譲渡したことにより、譲渡資産の譲渡に係る対価の額の合計額が2億円を超えることとなった

場合には、その該当することとなった譲渡をした日から4月を経過する日までにその譲渡資産の譲渡年の年分の所得税についての修正申告書を提出し、かつ、その期限内に税額を納付しなければならないこととされました（措法36の3③）。

（注）上記(1)の期限内に提出された修正申告書については、期限内申告書とみなすこととされています（措法36の3⑤、33の5③）。

(2) なお、上記(1)に該当する場合において、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国税通則法の規定による更正を行うこととなります（措法36の3④）。

3 適用関係

上記2の改正は、個人が平成22年1月1日以後

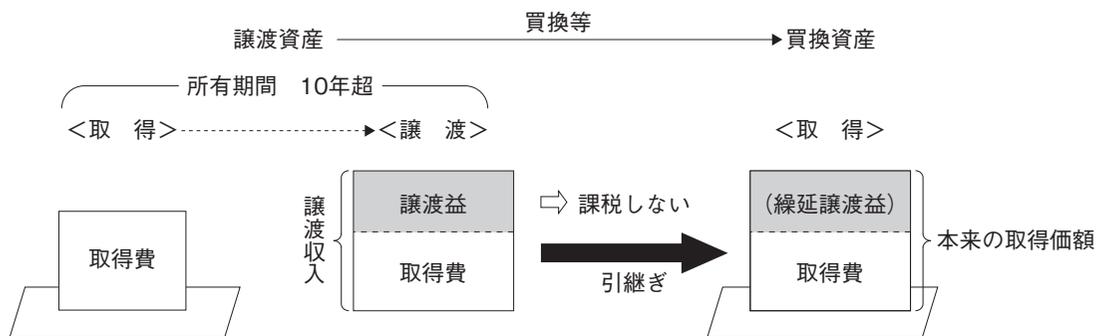
に行う譲渡資産の譲渡について適用し、個人が同日前に行った譲渡資産の譲渡については、従前どおりの適用となります（改正法附則59③）。

このように、新たに追加された譲渡資産の2億円の譲渡価額要件は平成22年1月1日以後の譲渡について適用されますが、前述のとおり、その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や土地等の一部を譲渡年の前年又は前々年に譲渡しているケースでは、それらの譲渡価額を加算した上で2億円の判定をする必要があります。具体例として、平成22年中に譲渡資産の

譲渡をした個人が、平成20年又は21年にその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（上記2Ⅱ(1)（注）で述べた取用交換等による譲渡その他一定の譲渡を除きます。）をしている場合には、平成20年又は21年に行われたその家屋等又は土地等の譲渡に係る対価の額を加算して、平成22年に行われた譲渡資産の譲渡に係る対価の額との合計額により譲渡価額が2億円を超えるかどうかの判定を行うこととなります。

（参考資料1）

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（措法36の2）



○譲渡資産の要件

- イ 所有期間が10年超の居住用家屋及びその敷地等
- ロ 平成5年4月1日から平成21年12月31日までの間の譲渡⇒【改正後】平成23年12月31日まで（2年延長）

【改正後】

譲渡価額が2億円以下のものに限定

○買換え資産の要件

- イ 居住用家屋（床面積50㎡以上）及びその敷地（面積500㎡以下）
（注）既存住宅である場合には、一定の耐火建築物に限る。
- ロ 譲渡日の前年の1月1日から譲渡年の12月31日までの間に取得をして、取得日から譲渡日の翌年12月31日までに間に自己の居住の用に供すること又は供する見込みであること

二 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を除きます（措法41の5①但書き）。

(2) ここでいう「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21年12月31日までの期間内に、その有する家屋又は土地等（土地又は土地の上に存する権利をいいます。）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一の買換え・交換の課税繰延べ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三の譲渡損失の損益通算・繰越控除の特例の適用を受け、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をした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 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 ①・②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かれます。）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られます。）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

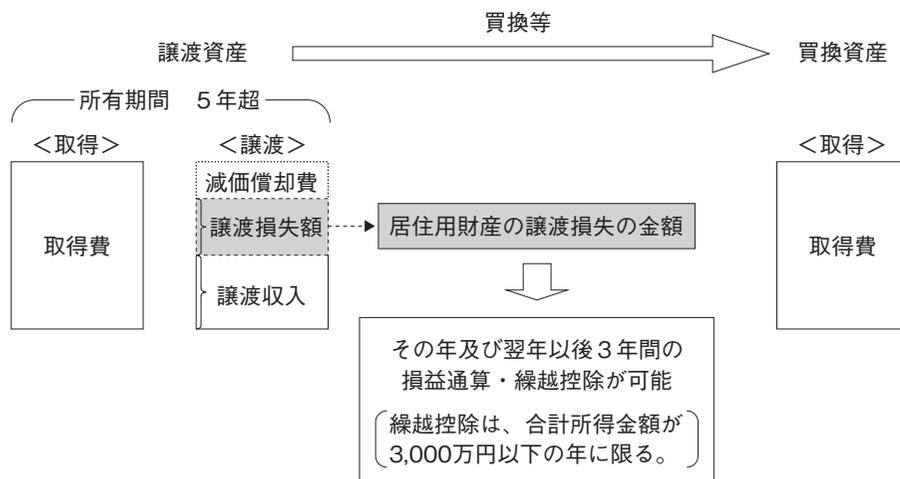
繰越控除の特例が適用されます（措法41の5④、⑦三）。
 (4) なお、居住者が、この特例の適用を受けた場合においてもその適用に係る買換資産の取得については、住宅ローン税額控除制度（措法41、41の2の2）との併用が認められています。

2 改正の内容

現下の深刻な経済情勢の下、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等を引き続き支援する観点から、本特例の適用期限が平成23年12月31日まで2年延長されました（措法41の5⑦一）。

(参考資料2)

居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の損益通算・繰越控除の改正（措法41の5）



○譲渡資産の要件

- イ 所有期間が5年超の居住用家屋及びその敷地等
 (注) 500㎡超の敷地に対応する部分の譲渡損失の金額は繰越損失の対象とならない。
- ロ 平成10年1月1日から平成21年12月31日までの間の譲渡⇒【改正後】平成23年12月31日まで（2年延長）

○買換資産の要件

- イ 居住用家屋（床面積50㎡以上）及びその敷地
- ロ 譲渡日の前年の1月1日から譲渡日の翌年12月31日までの間に取得をして、取得日からその翌年12月31日までの間に自己の居住の用に供すること又は供する見込みであること
- ハ 繰越控除の適用年の年末において買換資産の取得に係る一定の住宅借入金等があること
- ※ 買換資産について住宅ローン控除の適用可能

三 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を除きます（措法41の5の2①但書き）。
- (2) ここでいう「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21年12月31日までの期間内に、その有する家屋又は土地等（土地又は土地の上に存する権利をいいます。）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一の買換え・交換の課税繰延べ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

つき前述二の譲渡損失の損益通算・繰越控除の特例の適用を受け、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 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 ①・②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られます。）の長

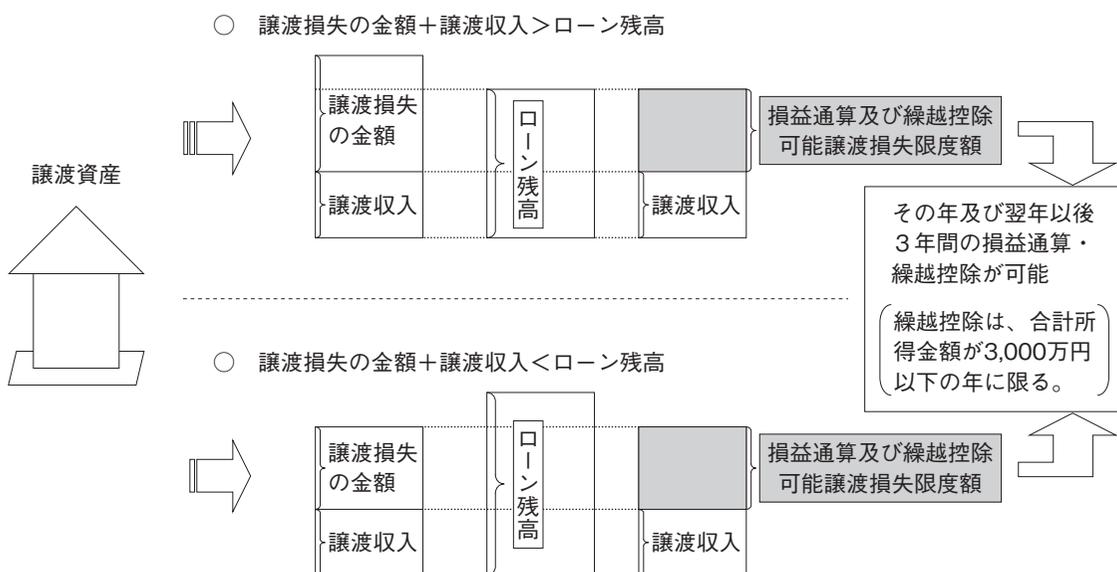
期譲渡所得の金額、短期譲渡所得の金額、総所得金額、退職所得金額又は山林所得金額の計算上一定の方法により繰越控除の特例が適用されます（措法41の5の2④、⑦三）。

2 改正の内容

現下の深刻な経済情勢の下、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、買い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、本特例の適用期限が平成23年12月31日まで2年延長されました（措法41の5の2⑦一）。

（参考資料3）

特定居住用財産の譲渡損失の損益通算・繰越控除の改正（措法41の5の2）



○譲渡資産の要件

イ 所有期間が5年超の居住用家屋及びその敷地等

ロ 譲渡に係る契約を締結した日の前日において譲渡資産の取得に係る一定の住宅借入金等があること

ハ 平成16年1月1日から平成21年12月31日までの間の譲渡⇒【改正後】平成23年12月31日まで（2年延長）

四 給与所得者等が住宅資金の貸付け等を受けた場合の課税の特例の廃止

1 廃止前の制度の概要

- (1) 給与等又は退職手当等の支払を受ける居住者で、その使用者である法人の役員等に該当しないもの（以下「給与所得者等」といいます。）が、自己の居住の用に供する住宅等（土地若しくは土地の上に存する権利又は家屋で国内にあるものをいいます。）の取得に要する資金に充てるため、使用者から資金の貸付けを使用人である地位に基づき無利息又は低金利による利息で受けた場合における経済的利益（使用人である地位に基づき通常受ける経済的利益を著しく超える場合には、その著しく超える部分に相当する金額（下記の（注）を参照）を除きます。）で、平成22年12月31日までに係るものについては、所得税が非課税とされています（旧措法29①）。

（注） ①無利息による貸付けを受けている場合には基準利率（具体的には年1%）の金利による利子相当額、②基準利率未満の金利による貸付けを受けている場合には実際の貸付け金利による利子相当額と基準利率の金利による利子相当額との差額は、課税対象となります（旧措令19の2②、旧措規11の2①）。

- (2) また、給与所得者等が、自己の居住の用に供する住宅等の取得に要する資金を金融機関等から借り受けた場合（勤労者財産形成促進法の福利厚生会社から借り受けた場合を含みます。）において、その利子で平成22年12月31日までに支払うべきものに充てるためその全部又は一部に相当する金額をその使用者から使用人である地位に基づいて支払を受けたときは、そのいわゆる利子補給金額（使用人である地位に基づきその利子に充てるため通常支払いを受ける金額を著しく超える場合には、その著しく超える部分に相当する金額（下記の（注）を参照）を除きます。）については、所得税が非課税とされ

ています（旧措法29②）。

（注） ①利子補給金額と従業員が本来負担するべき利子とが同額である場合には基準利率（具体的には年1%）の金利による利子相当額、②従業員が本来負担するべき利子から利子補給金額を控除した残額が基準利率の金利による利子相当額に満たない場合には基準利率の金利による利子相当額からその残額を控除した金額に相当する部分は、課税対象となります（旧措令19の2③～⑤⑦、旧措規11の2②）。

- (3) さらに、給与所得者等が、自己の居住の用に供する住宅等の取得につき、使用者又はその使用者が構成員である勤労者財産形成促進法の事業主団体の講ずる勤労者の負担を軽減するために必要な措置（いわゆる財形持家融資制度による負担軽減措置）により受ける経済的利益又はこれらの措置により支払を受ける金額で平成22年12月31日までに係るもの（上記(1)又は(2)の適用を受けるものは除きます。）については、所得税が非課税とされています（旧措法29③）。

（注） 上記(1)又は(2)の（注）に相当する部分があれば、その部分は課税対象となります（旧措令19の2⑥、旧措規11の2③）。

- (4) なお、上記(1)から(3)までの経済的利益又は支払を受けた金額が給与所得者等に通常支給すべきであったと認められる給与等又は退職手当等に代えて支払われたと認められる場合には、課税対象となります（旧措法29④）。

2 改正の内容

(1) 制度の廃止

平成22年度税制改正の大きなテーマである租税特別措置の見直しの議論において、税制調査会の「租税特別措置の見直しに関する基本方針」で示された指針に従って本特例についても検証が行われ、制度創設から長期間（43年間）が経

過して社内融資制度・利子補給金制度を実施している企業数が減少していることや本特例の対象となる低利融資について住宅ローン控除制度を併せて適用することが可能であるといった指摘がなされ、これらの議論を踏まえ、租税特別措置の整理合理化の一環として、本特例の適用期限（平成22年12月31日）の到来をもって、制度を廃止することとされました（旧措法29、旧措令19の2）。

(2) 平成22年12月31日以前に使用者等から住宅資金の貸付け等を受けている者に係る経過措置

平成22年12月31日以前に使用者等から住宅資金の貸付け等を受けている者に対しては廃止前の上記1(1)から(3)までの特例を適用するための所要の経過措置が講じられています（改正法附則58）。

具体的な内容は次のとおりです。

① 給与所得者等が、自己の居住の用に供する住宅等の取得に要する資金に充てるため、平成23年1月1日以前に使用者から当該資金の貸付けを使用人である地位に基づき無利息又は低い金利による利息で受けた場合における経済的利益で同日以後の期間に係るものについては、所得税が非課税とされます（改正法附則58②）。

(注) 上記1(1)の(注)と同様に、①無利息による融資を受けている場合には基準利率（具体的には年1%）の金利による利子相当額、②基準利率未満の金利による融資を受けている場合には実際の貸付け金利による利子相当額と基準利率の金利による利子相当額との差額は、課税対象となります（改正措令附則14①）。

② 給与所得者等が、平成23年1月1日以前に自己の居住の用に供する住宅等の取得に要する資金を金融機関等から借り受けた場合において、その利子に充てるためその利子の全部又は一部に相当する金額をその使用者から使用人である地位に基づいて支払を受けたときは、

そのいわゆる利子補給金額については、所得税が非課税とされます（改正法附則58④）。

(注) 上記1(2)の(注)と同様に、①利子補給金額と従業員が本来負担すべき利子とが同額である場合には基準利率（具体的には年1%）の金利による利子相当額、②従業員が本来負担すべき利子から利子補給金額を控除した残額が基準利率の金利による利子相当額に満たない場合には基準利率の金利による利子相当額からその残額を控除した金額に相当する部分は、課税対象となります（改正措令附則14④）。

③ 給与所得者等が、自己の居住の用に供する住宅等の取得につき、平成23年1月1日以前に勤労者財産形成促進法第9条第1項に規定する住宅資金の貸付けを受けた場合において、その給与所得者等が受ける勤労者財産形成促進法第9条第2項第2号に規定する勤労者の負担を軽減するために必要な措置若しくは同法第10条第3項に規定する当該措置に準ずる措置により受ける経済的利益又はこれらの措置により支払を受ける金額（以下「経済的利益等」といいます。）のうち同日以後の期間に係るもの（上記①又は②の適用を受けるものを除きます。）については、所得税が非課税とされます（改正法附則58⑥）。

(注) 上記1(3)の(注)と同様に、上記①又は②の(注)に相当する部分があれば、その部分は課税対象となります（改正法附則58⑤⑥、旧措法29③、旧措令19の2⑥）。

④ なお、上記①から③までの経済的利益、支払を受けた金額又は経済的利益等が給与所得者等に通常支給すべきであったと認められる給与等又は退職手当等に代えて支払われたと認められる場合には、課税対象となります（改正法附則58⑦）。

3 適用関係

(1) 上記1(1)の経済的利益で平成23年1月1日以前の期間に係るものについては、従前どおり非課

税となります（改正法附則58①）。

- (2) 上記1(2)の利子補給金で平成23年1月1日前に支払うべきものに充てるために支払を受けた金額については、従前どおり非課税となります

（改正法附則58③）。

- (3) 上記1(3)の経済的利益等で平成23年1月1日前の期間に係るものについては、従前どおり非課税となります（改正法附則58⑤）。

五 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25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、その譲渡所得に対しては、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2段階の税率の適用により所得税が軽減されています（措法31の2①）。

- (2) 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%）となります。

- (3) 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とされています（措法31の2②）。

- ① 国又は地方公共団体に対する土地等の譲渡

- ② 国・地方公共団体に準ずる法人（地方道路公社等）が行う土地収用法等に基づく収用の対償に充てられる土地等の譲渡

- ③ 独立行政法人都市再生機構、土地開発公社その他これらに準ずる法人で宅地若しくは住宅の供給又は土地の先行取得の業務を行うことを目的とするものに対する土地等の譲渡で、当該譲渡に係る土地等が当該業務を行うために直接必要であると認められるもの（土地開発公社に対する一定の土地等の譲渡に該当するものを除きます。）

(注) 上記のその他これらに準ずる法人は、独立行政法人環境再生保全機構、成田国際空港株式会社、独立行政法人中小企業基盤整備機構、地方住宅供給公社、独立行政法人空港周辺整備機構及び日本勤労者住宅協会とされていました（旧措令20の2②一）。

- ④ 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

- ⑤ 第一種市街地再開発事業の施行者に対する土地等の譲渡

- ⑥ 防災街区整備事業の施行者に対する土地等の譲渡

- ⑦ 防災再開発促進地区の区域内における認定建替計画に従って建築物の建替えの事業を行う認定事業者に対する土地等の譲渡

- ⑧ 都市再生特別措置法による都市再生事業計画の認定を受けた一定の要件を満たす都市再生事業の認定事業者に対する土地等の譲渡

- ⑨ 都市再生特別措置法による都市再生整備事業計画の認定を受けた一定の要件を満たす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
 - ⑩ マンションの建替えの円滑化等に関する法律の売渡し請求、買取り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要件を満たすマンション建替事業の施行者に対する隣接施行敷地に係る土地等の譲渡
 - ⑪ 優良な建築物の建築をする事業を行う者に対する土地等の譲渡
 - ⑫ 特定の民間再開発事業の施行者に対する土地等の譲渡
 - ⑬ 一団の宅地の造成を行う者に対する土地等の譲渡
 - ⑭ 開発許可を受けて行う一団の住宅地造成の用に供するための土地等の譲渡
 - ⑮ 都市計画区域内の宅地の造成で開発許可を要しない場合において、面積1,000㎡以上の一団の住宅地造成の用に供するための土地等の譲渡
 - ⑯ 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1,000㎡以上の中高層耐火共同住宅の建設の用に供するための土地等の譲渡
 - ⑰ 土地区画整理事業の施行地区内の土地等の譲渡で仮換地指定日から3年を経過する日の属する年中までに一定の住宅又は中高層耐火共同住宅の建設の用に供するための土地等の譲渡
- (4) また、個人が、昭和62年10月1日から平成25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(3)の⑬から⑰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）。

2 改正の内容

宅地若しくは住宅の供給又は土地の先行取得の業務を行うことを目的とする上記1(3)③の法人に対する土地等の譲渡で、その譲渡を受けた土地等が法人の業務に直接必要であると認められるものについては、その法人が用地の確保をスムーズに行うことができるように配慮し、その土地等を譲渡した者の譲渡所得に対してこの軽減税率が適用されています。平成22年度税制改正の大きなテーマである租税特別措置の見直しの議論においては、税制調査会の「租税特別措置の見直しに関する基本方針」で示された指針に従って本特例についても検証が行われ、これらの法人のうち、独立行政法人空港周辺整備機構については、今後、騒音斉合施設（航空機の騒音によりその機能が害されるおそれの少ない倉庫などの施設）の用に供する土地の先行取得を行う予定がないことから、本特例の対象となる上記1(3)③の法人から除外されました（措令20の2②一）。

3 適用関係

個人が平成22年4月1日以前に行った独立行政法人空港周辺整備機構に対する優良住宅地等のための譲渡については、従前どおりの適用となります（改正措令附則15②）。

六 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の改正

1 改正前の制度の概要

- (1) 個人の有する土地又は土地の上に存する権利（以下「土地等」といいます。）が「特定土地区画整理事業等のために買い取られる場合」に該当することとなった場合には、一定の要件の下で、譲渡所得の金額の計算上2,000万円の特別控除の適用が認められています（措法34①）。
- (2) この特別控除の適用対象とされる「特定土地区画整理事業等のために買い取られる場合」とは、次の場合をいいます（旧措法34②）。
 - ① 国、地方公共団体、独立行政法人都市再生機構又は地方住宅供給公社が土地区画整理事業、住宅街区整備事業、第一種市街地再開発事業又は防災街区整備事業として行う公共施設の整備改善、宅地の造成、共同住宅の建設又は建築物及び建築敷地の整備に関する事業の用に供するために土地等がこれらの者に買い取られる場合
 - ② 第一種市街地再開発事業の事業予定地内の土地等が、都市計画法第56条第1項の規定に基づいて事業認可前に設立された市街地再開発組合に買い取られる場合
 - ③ 防災街区整備事業の事業予定地内の土地等が、都市計画法第56条第1項の規定に基づいて事業認可前に設立された防災街区整備事業組合に買い取られる場合
 - ④ 古都における歴史的風土の保存に関する特別措置法や都市緑地法等に規定する買取請求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 重要文化財として指定された土地、史跡、名勝若しくは天然記念物として指定された土地、国立公園及び国定公園の特別地域として指定された区域内の土地又は自然環境保全地域の特別地区として指定された区域内の土地

が国又は地方公共団体に買い取られる場合（重要文化財として指定された土地又は史跡、名勝若しくは天然記念物として指定された土地が独立行政法人国立文化財機構又は独立行政法人国立科学博物館に買い取られる場合を含みます。）

- ⑥ 保安林等として指定された区域内の土地等が保安施設事業のために国又は地方公共団体に買い取られる場合
- ⑦ 防災のための集団移転促進事業に係る国の財政上の特別措置等に関する法律に基づく集団移転促進事業計画に定められた移転促進区域内の農地等が同計画に基づき地方公共団体に買い取られる場合

2 改正の内容

- (1) 昨年の通常国会において自然公園法及び自然環境保全法の一部を改正する法律（平成21年法律第47号。以下「自然公園法等改正法」といいます。）が成立し、本年4月1日から施行されていますが、この法律の改正は、生物多様性の保全に対する社会的要請を受けて行われたものであり、国立公園、自然環境保全地域等における自然環境の保全対策の強化等を図るため、国立公園の特別地域等における動植物の放出・竹木の損傷を制限する新たな規制の強化、海域における保護施策の充実、生態系の維持又は回復を図るための事業の創設等がその内容とされています。
- (2) 上記1(2)⑤の国立公園及び国定公園の特別地域として指定された区域内又は自然環境保全地域の特別地区として指定された区域内における工作物の新增改築、木竹の伐採、土地の形状の変更等の行為については、所有者が環境大臣又は都道府県知事の許可を受ける必要がありますが、このような権利制限が課されているが故に

土地を自由に使用することが出来ずに手放すといった事情に配慮し、これらの区域内の土地が国又は地方公共団体等買い取られる場合は、その譲渡所得に対して2,000万円の特別控除が適用されています。

- (3) 昨年の自然公園法等改正法においては、これらの区域内の権利制限が更に強化される内容の改正が行われたものであることから、新たな規制の対象となる行為の追加がされた後の国立公園及び国定公園の特別地域として指定された区域内又は自然環境保全地域の特別地区として指

定された区域内の土地が国又は地方公共団体に買い取られる場合についても、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2,000万円特別控除を引き続き適用するための所要の整備が行われました（措法34②四）。

3 適用関係

この改正は、自然公園法等改正法の施行の日（平成22年4月1日）から施行されます（改正法附則1十）。

七 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の改正

1 改正前の制度の概要

- (1) 個人の有する土地又は土地の上に存する権利（以下「土地等」といいます。）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、一定の要件の下で、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」とは、次の場合をいいます（旧措法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 収用の対償地に充てるために土地等が買い取られる場合
 - ③ 住宅地区改良法の改良住宅建設のため改良地区外の土地等が買い取られる場合
 - ④ 公営住宅法の公営住宅の買取りにより土地等が地方公共団体に買い取られる場合
 - ⑤ 平成6年1月1日から平成23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
 - ⑥ 公有地の拡大の推進に関する法律第6条第1項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

- ⑦ 特定空港周辺航空機騒音対策特別措置法に規定する航空機騒音障害防止特別地区内にある土地が特定空港の設置者に同法第9条第2項の規定に基づき買い取られる場合
- ⑧ 公共用飛行場周辺における航空機騒音による障害の防止等に関する法律の空港周辺整備計画が定められた第一種区域内にある土地等が、その空港周辺整備計画に係る事業の用に供するために地方公共団体に買い取られる場合
- ⑨ 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
- ⑩ 地方公共団体又は防災街区整備推進機構が防災街区としての整備のために行う一定の事業の用に供するために特定防災街区整備地区又は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
- ⑪ 地方公共団体又は中心市街地整備推進機構が認定中心市街地の整備のために行う一定の事業の用に供するために認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

- ⑫ 地方公共団体又は景観整備機構が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
- ⑬ 地方公共団体又は都市再生整備推進法人が行う都市再生整備計画に記載された公共施設の整備に関する事業の用に供するために都市再生整備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
- ⑭ 地方公共団体又は歴史的風致維持向上支援法人が行う認定重点区域における認定歴史的風致維持向上計画に記載された公共施設又は公用施設の整備に関する事業の用に供するために当該認定重点区域内にある土地等がこれらの者に買い取られる場合
- ⑮ 地方公共団体又は国若しくは地方公共団体の出資に係る一定の法人が国又は都道府県が作成した総合的な地域開発に関する計画に基づいて行う工業用地等の造成事業のために土地等が買い取られる場合
- ⑯ 商店街の活性化のための地域住民の需要に応じた事業活動の促進に関する法律の認定商店街活性化事業計画に基づく商店街活性化事業又は認定商店街活性化支援事業計画に基づく商店街活性化支援事業の用に供する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
- ⑰ 中心市街地の活性化に関する法律の認定特定民間中心市街地活性化事業計画に基づく一定の中小小売商業高度化事業の用に供する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
- ⑱ 食品流通構造改善促進法による認定を受けた計画に基づく食品商業集積施設整備事業の用に供する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
- ⑲ 農業協同組合が行う宅地等供給事業で一定の要件を満たすものために農地等が買い取られる場合
- ⑳ 独立行政法人中小企業基盤整備機構の中小企業活性化資金の融資を受けて造成する商業団地で一定の要件を満たすものために土地等が買い取られる場合
- ㉑ 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による整備計画の認定を受けて行われる特定施設の整備事業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
- ㉒ 広域臨海環境整備センター法による基本計画の認可を受けて行う廃棄物の搬入施設の整備事業の用に供するために広域臨海環境整備センターに土地等が買い取られる場合
- ㉓ 生産緑地地区内の土地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
- ㉔ 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等に買い取られる場合
- ㉕ 国土利用計画法の土地利用基本計画に定められた学園都市計画等の地域の開発保全整備計画に係る事業のために地方公共団体等に土地等が買い取られる場合
- ㉖ 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
- ㉗ 一定の土地区画整理事業による公営住宅等の用地のため又は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
- ㉘ 土地区画整理事業の施行に伴い、一定の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ため清算金を取得する場合
- ㉙ マンション建替事業が施行された場合において、やむを得ない事情により、その土地等に係る権利変換により補償金を取得する場合又は売渡し請求等により買い取られた場合
- ㉚ 絶滅のおそれのある野生動植物の種の保存に関する法律による管理地区内の土地が国若しくは地方公共団体に買い取られる場合又は鳥獣保護区の特別保護地区内の土地のうち天然記念物である鳥獣の生息地等が国若しくは

地方公共団体に買い取られる場合

- ⑳ 自然公園法の都道府県立自然公園の区域内のうち条例により特別地域として指定された地域で、その地域内における行為が同法の行為規制と同等の規制が行われている地域として環境大臣が認定した地域内の土地又は自然環境保全法の都道府県立自然環境保全地域のうち条例により特別地区として指定された地区で、その地区内における行為が同法の行為規制と同等の規制が行われている地区として環境大臣が認定した地区内の土地が地方公共団体に買い取られる場合
- ㉑ 農業経営基盤強化促進法第13条の2第2項の買取り協議に基づき農用地域内にある農用地が農地保有合理化法人又は農地利用集積円滑化団体に買い取られる場合

2 改正の内容

(1) 適用対象から空港周辺整備計画に係る事業の用に供するために土地等を譲渡した場合の除外

公共用飛行場周辺における航空機騒音による障害の防止等に関する法律では、航空機騒音による障害の発生の防止を図り、生活環境の改善を図るための計画的な整備を行う必要があると認められる特定飛行場について、都道府県知事が空港設置者と協議のうえ国土交通大臣の承認を受けて空港周辺整備計画を策定することとしており、この空港周辺整備計画に基づき、地方公共団体又は独立行政法人空港周辺整備機構は、航空機騒音により生ずる障害が著しいと認めた国土交通大臣が指定する特定飛行場の周辺の区域（以下「第一種区域」といいます。）において、航空機騒音があってもその機能が損なわれることが少ない工場、下水道処理施設、流通業務施設（例えば倉庫）等の用に供する土地を整備するとともに、第一種区域内から移転する者のための住宅用の土地の造成等を行うこととされています。

今回の改正の議論において、本特例についても税制調査会の「租税特別措置の見直しに関す

る基本方針」で示された指針に従って検証を行ったところ、1,500万円特別控除の対象である上記1(2)⑧の空港周辺整備計画に係る事業の用に供するための土地等の譲渡については、特定飛行場の空港周辺の整備も相当進み、今後は地方公共団体等による買い取りも予定されていないこと等から、本特例の適用対象となる譲渡から除外されました（旧措法34の2②六）。

(2) 自然公園法及び自然環境保全法の一部を改正する法律の成立に伴う見直し

自然公園法の国立公園・国定公園の特別地域として指定された区域内又は自然環境保全法の自然環境保全地域の特別地区として指定された区域内において課せられている行為規制と同等の規制が行われている上記1(2)⑩の都道府県立自然公園の区域内のうち条例により特別地域として指定された地域内又は都道府県立自然環境保全地域のうち条例により特別地区として指定された地区内の土地が地方公共団体に買い取られる場合は、その譲渡所得に対して1,500万円特別控除が適用されていますが、前述「六 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の改正」の「2 改正の内容」で述べたとおり、昨年自然公園法及び自然環境保全法の一部を改正する法律において、自然公園法の国立公園・国定公園の特別地域として指定された区域内又は自然環境保全法の自然環境保全地域の特別地区として指定された区域内では動植物の放出等に係る規制等の土地等の所有者の権利制限を強化する内容の改正が行われたことに伴い、都道府県立自然公園の特別地域として指定された地域内又は都道府県立自然環境保全地域の特別地区として指定された地区内での行為規制が各都道府県の条例において新たに定められることになることから、2,000万円特別控除と同様、本特例を引き続き適用するための所要の整備が行われました（措法34の2②二十四）。

3 適用関係

- (1) 上記2(1)の改正について、個人が平成22年4月1日以前に行った空港周辺整備計画に係る事業の用に供するための土地等の譲渡については、その譲渡所得に対して従前どおり1,500万円特別控除が適用されます（改正法附則59①）。
- (2) 上記2(2)の改正について、個人が自然公園法及び自然環境保全法の一部を改正する法律の施行の日（平成22年4月1日）以後に認定がされた地域内の土地の同日以後に行う譲渡について

適用され、同日前に認定がされた地域内の土地の同日以前に行った譲渡については、その譲渡所得に対して従前どおり1,500万円特別控除が適用されます（改正法附則59②）。

(注) 平成22年4月1日以前に認定がされた地域内の土地（同日以後に認定がされた地域内の土地を除きます。）の同日以後の譲渡については、1,500万円特別控除の適用はありません（1,500万円特別控除の適用は、同日以後改めて認定を受けた上で譲渡することになります。）。

八 承継業務の事業計画の施行区域内にある土地等の交換の場合の譲渡所得の課税の特例の廃止

1 廃止前の制度の概要

- (1) 平成13年に制定された特殊法人等改革基本法（平成13年法律第58号）に基づき特殊法人等の廃止、民営化等を定める「特殊法人等整理合理化計画」（平成13年12月19日閣議決定）の実施の一環として、独立行政法人都市再生機構法（平成15年法律第100号）の制定により都市基盤整備公団及び地域振興整備公団が平成16年7月1日に廃止され、その業務を承継する独立行政法人都市再生機構（以下「機構」といいます。）が設立されました。機構は、新規の宅地分譲事業は行わないこととされており、都市基盤整備公団（以下「公団」といいます。）から承継した土地の処分等を早急に進めることとされていましたが、この土地の処分にあたっては、計画的な地域整備に与える影響を最小限に抑える必要があり、そのため、機構が公団から承継した土地と宅地開発事業により整備されるはずであった都市計画施設（道路等）の施行区域内の土地等とを交換することにより、その施行区域内に土地を集約化し、その上で機構が関係地方公共団体にその集約化した土地を売却することを内容とする業務を行うこととされています。

税制においてもこの交換を効果的に進め公団

からの承継業務を支援するため、平成16年度改正において、機構が公団から承継した業務のうち国土交通大臣の認可を受けた計画（以下「認可計画」といいます。）に係る業務が施行される場合において、認可計画の施行区域内の都市計画施設の用に供される土地等を有する個人が、その認可計画に従って、その土地等と機構の認可計画の施行区域内にある用地との交換をしたときは、その交換をした土地については譲渡がなかったものとして、取得価額の引継ぎによる課税の繰延べを認める措置が講じられました。

- (2) 具体的には、個人の有する土地等につき独立行政法人都市再生機構法附則の認可を受けた計画に係る業務が施行される場合において、その個人が、平成16年7月1日から平成21年6月30日までの間に、その土地等のうち認可計画の施行区域内の都市計画施設の用に供される土地等と機構がその施行区域内に有する用地との交換をしたときは、その交換をした土地等（その用地とともに交換差金を取得した場合には、その土地等のうちその交換差金に相当する部分を除きます。）の交換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（措法31、32）を行うという内容であり、この特例の適用がある場合には、①土地等と用地との交換の際

に交換差金を取得しないときは、その土地等の交換がなかったものとされ、その交換の段階での課税関係は生じないことになり、②土地等と用地との交換の際に交換差金を取得したときは、その交換差金として取得した金銭に相当する部分について交換があったものとして、譲渡所得課税が行われるというものです（旧措法37の9

の3①）。

2 改正の内容

本特例は、平成21年6月30日の適用期限が既に到来しており、租税特別措置の整理合理化の一環として、制度が廃止されました（旧措法37の9の3）。

九 土地の譲渡等に係る事業所得等の課税の特例の改正

1 改正前の制度の概要

- (1) 個人が、他の者から取得した土地等で事業所得又は雑所得の基因となるもののうち、その年1月1日において所有期間が5年以下であるもの（その年中に他の者から取得した土地等を含みます。）の譲渡（賃借権の設定等、特定目的信託の設定及び土地等の譲渡に準ずる一定の行為を含みます。）をした場合には、その土地等の譲渡による事業所得又は雑所得については、他の所得と区分し、土地等に係る課税事業所得等の金額に対し、次のいずれか多い金額での課税により所得税が重課されています（措法28の4①）。

- ① 土地等に係る課税事業所得等の金額の40%相当額
- ② 土地等に係る課税事業所得等の金額につき総合課税をした場合の上積税額の110%相当額

- (2) ただし、その土地等の譲渡が、次に掲げるものに該当し、確定申告書に証明書の添付がされた場合には、この分離課税制度による重課課税は適用されず、事業所得又は雑所得として所得税法本則の課税（総合課税）が行われることとされています（措法28の4③）。

- ① 国又は地方公共団体に対する譲渡
- ② 独立行政法人都市再生機構、土地開発公社その他これらに準ずる法人で宅地若しくは住宅の供給又は土地の先行取得の業務を行うことを目的とするものに対する土地等の譲渡で、

当該譲渡に係る土地等が当該業務を行うために直接必要であると認められるもの（土地開発公社に対する一定の土地等の譲渡に該当するものを除きます。）

※ 上記のその他これらに準ずる法人は、独立行政法人環境再生保全機構、成田国際空港株式会社、独立行政法人中小企業基盤整備機構、地方住宅供給公社、独立行政法人空港周辺整備機構及び日本勤労者住宅協会とされています（旧措令19⑨一）。

- ③ 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 都市計画法の開発許可を受けて行う1,000㎡以上の宅地造成事業で、譲渡価額が適正であること、公募の方法により販売されること等の要件に該当するもの
- ⑤ 開発許可を要しない場合における1,000㎡以上の宅地造成事業で、都道府県知事の認定を受けていることその他④に準ずるもの
- ⑥ 都道府県知事の認定を受けた新築住宅の販売とあわせて行うその敷地の販売で1,000㎡以上のもののうち④に準ずるもの
- ⑦ 市町村長等の認定を受けた1,000㎡未満の小規模な宅地の譲渡で、譲渡価額が適正であるもの
- ⑧ 宅地建物取引業者の行う特定の宅地の譲渡で、土地等の売買の代理又は媒介に関し報酬

を受ける行為に類するもの

- (3) なお、上記(1)の課税は、個人が平成10年1月1日から平成25年12月31日までの間にした土地等の譲渡については、適用しないこととされています（措法28の4⑥）。

2 改正の内容

本特例は、土地投機（仮需要）の抑制等の観点から不動産業者等の土地譲渡益に対する重課制度として導入されたものですが、宅地若しくは住宅の供給又は土地の先行取得の業務を行うことを目的とする上記1(2)②の法人に対する土地等の譲渡で、その譲渡をした土地等が法人の業務に直接必要であると認められるものについては、その法人が用地の確保をスムーズに行うことができるように配慮し、その土地等を譲渡した者の事業所得等に対する重課課税の適用除外措置が設けられています。平成22年度税制改正の大きなテーマである

租税特別措置の見直しの議論においては、税制調査会の「租税特別措置の見直しに関する基本方針」で示された指針に従って本特例についても検証が行われ、これらの法人のうち、独立行政法人空港周辺整備機構については、今後、騒音斉合施設（航空機の騒音によりその機能が害されるおそれの少ない倉庫などの施設）の用に供する土地の先行取得を行う予定がないことから、本特例の重課課税が適用されない土地等の譲渡先である上記1(2)②の法人から除外されました（措令19⑨一）。

3 適用関係

上記1(3)のとおり、個人が平成10年1月1日から平成25年12月31日までの間にした土地等の譲渡については、上記1(1)の重課課税は適用されませんので、今回の改正による適用関係に変更はありません。

十 短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) 個人がその有する土地等又は建物等でその年1月1日において所有期間が5年以下であるものの譲渡をした場合の譲渡所得については、その譲渡による収入金額からその土地等又は建物等の取得費とその譲渡に要した費用の合計額を控除して計算した課税短期譲渡所得の金額に対し、他の所得とは分離して、30%（住民税を含めた税率は39%）の税率での課税により所得税が重課されています（措法32①）。
- (2) ただし、次に掲げる土地等の譲渡については、所有期間が5年以下であっても、上記(1)の重課課税による税率ではなく、課税短期譲渡所得金額の15%（住民税を含めた税率は20%）の税率により計算した金額に相当する所得税を課することとされています（措法32③、28の4③一～三）。
- ① 国又は地方公共団体に対する譲渡

- ② 独立行政法人都市再生機構、土地開発公社その他これらに準ずる法人で宅地若しくは住宅の供給又は土地の先行取得の業務を行うことを目的とするものに対する土地等の譲渡で、当該譲渡に係る土地等が当該業務を行うために直接必要であると認められるもの（土地開発公社に対する一定の土地等の譲渡に該当するものを除きます。）
- (注) 上記のその他これらに準ずる法人は、独立行政法人環境再生保全機構、成田国際空港株式会社、独立行政法人中小企業基盤整備機構、地方住宅供給公社、独立行政法人空港周辺整備機構及び日本勤労者住宅協会とされていました（旧措令19⑨一）。
- ③ 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

2 改正の内容

本特例は、短期所有の土地の譲渡所得に対して、高い税率による重課課税を行うことにより土地投機（仮需要）の抑制を図る等の観点から導入されたものですが、宅地若しくは住宅の供給又は土地の先行取得の業務を行うことを目的とする上記1(2)②の法人に対する土地等の譲渡で、その譲渡をした土地等が法人の業務に直接必要であると認められるものについては、その法人が用地の確保をスムーズに行うことができるように配慮し、その土地等を譲渡した者の短期の譲渡所得に対する重課課税の適用除外措置が設けられています。平成22年度税制改正の大きなテーマである租税特別措置の見直しの議論においては、税制調査会の「租

税特別措置の見直しに関する基本方針」で示された指針に従って本特例についても検証が行われ、これらの法人のうち、独立行政法人空港周辺整備機構については、今後、騒音斉合施設（航空機の騒音によりその機能が害されるおそれの少ない倉庫などの施設）の用に供する土地の先行取得を行う予定がないことから、本特例の重課課税が適用されない土地等の譲渡先である上記1(2)②の法人から除外されました（措令19⑨一）。

3 適用関係

平成22年4月1日に行った独立行政法人空港周辺整備機構に対する土地等の譲渡については、従前どおりの適用となります（改正措令附則15①）。