

特例適用審査表(措法37の5①表2号：中高層耐火共同住宅の建設のための買換えの特例)

名簿番号	
------	--

- | | | |
|--|--------------------------|--------------------------|
| 1 整理・点検 | あり | なし |
| (1) 確定申告書への特例適用の記載 | ☐ | ☐ |
| (2) 譲渡所得の内訳書(確定申告書付表兼計算明細書)の記載・提出 | ☐ | ☐ |
| (3) 添付書類(法定添付書類) | | |
| イ 譲渡資産に関するもの | | |
| (イ) 資産の所在地が既成市街地等又は既成市街地等に準ずる区域内の場合
当該資産の所在地を管轄する市町村長の当該資産の所在地が既成市街地等又は既成市街地等に準ずる区域内である旨を証する書類
※ 資産の所在地が東京都の特別区、武蔵野市、大阪市の区域内にあるものは、不要であることを注意! | ☐ | ☐ |
| (ロ) 資産の所在地が中心市街地共同住宅供給事業の区域内の場合
当該資産の所在地を管轄する市町村長の当該資産の所在地が中心市街地共同住宅供給事業の区域内である旨、中心市街地共同住宅供給事業の実施に関する計画の認定をした旨及び当該認定をした計画に係る中心市街地共同住宅供給事業が都市福祉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 | ☐ | ☐ |
| ロ 買換資産に関するもの | | |
| (イ) 買換資産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
※ 不動産番号等の提供がある場合は、登記事項証明書は添付不要 | ☐ | ☐ |
| (ロ) 検査済証の写し(建築基準法7条5項) | ☐ | ☐ |
| (ハ) 中高層耐火建築物の事業概要書又は各階の平面図 | ☐ | ☐ |
| ハ 買換え予定の場合
買換(代替)資産の明細書 | ☐ | ☐ |

根拠条文等	措法37の5・措令25の4・措規18の6・措通37の5-1~10
-------	----------------------------------

2 審査

A 譲渡資産に関する検討

審査項目	適	否	審査上の留意事項・審査実績
① 固定資産か?			◆ (棚卸資産又は棚卸資産に準ずる資産の場合は、特例適用不可(措法37①、措令25①)) ◆ 譲渡資産の所有期間、用途(居住用、事業用、その他(未利用等))を問わない。
② 既成市街地等若しくはこれらに準ずる区域として指定された区域又は中心市街地の活性化に関する法律に規定する認定基本計画に基づいて行われる中心市街地共同住宅供給事業の区域内にあるか?			◆ 譲渡物件が東京都の特別区、武蔵野市、大阪市の区域に所在している場合は、全域が既成市街地等の区域に該当するので、これに関する証明書は不要 a) 【既成市街地等】東京都の特別区、武蔵野市及び大阪市の全域並びに三鷹市、横浜市、川崎市、川口市、京都市、守口市、東大阪市、堺市、神戸市、尼崎市、西宮市、芦屋市及び名古屋市の一部の区域 b) 【既成市街地等に準ずる区域として指定された区域】 次に掲げる市の区域(近郊整備地帯、近郊整備区域、都市整備区域内の区域に限る。)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に限る《東京局管内分のみを列記》 〔東京都〕八王子市、立川市、三鷹市、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、青梅市、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 〔千葉県〕千葉市、市川市、船橋市、松戸市、習志野市、柏市、流山市、八千代市、我孫子市、鎌ヶ谷市、浦安市、野田市、佐倉市、四街道市 (昭58.3.31 国土庁・建設省告示第1号)
③ 売買等による譲渡か?			◆ 『否』となる譲渡 ⇒ 贈与、交換、出資
④ 他の特例と重複適用していないか?			◆ 重複不可の特例 ⇒ 措法31の2、33~33の4、34~35の3、36の2、37
⑤ 譲渡価額が定められていない場合の譲渡収入金額			◆ 原則、買換資産の取得時の価額に相当する金額であるが、譲渡資産の契約時における価額に相当する金額を収入金額とできる。 ⇒ 措通37の5-7

B 買換(交換)取得資産に関する検討

審査項目	適	否	審査上の留意事項・審査実績						
⑥ 次のイからホに該当する資産を取得しているか？			【概要】 買換資産は、その譲渡した土地等の上に建築された地上階数3以上の中高層の耐火共同住宅(その敷地を含む)かを確認						
イ 譲渡者又は譲受人が中高層耐火共同住宅を建設したか？(措令25の4⑤)			☐ 検査済証 ☐ 建築確認申請書 ☐ 建築請負契約書 ☐ その他()						
ロ 中高層耐火共同住宅は譲渡資産の上に建築されているか？			◆ 土地の所在地と建物の所在地が一致しているか？ ☐ 一致 ☐ 不一致 ☐ 建物の登記事項証明書 ☐ 検査済証 ☐ 売買契約書等 ☐ その他()						
ハ 地上階数3以上か？			◆ 部分的に2階となる場合でも、他の部分が3階以上であれば、地上階数3以上の建物として取り扱うことが可能 ⇒ 措通37の5-2 ☐ 検査済証 ☐ 事業概要書 ☐ 各階平面図 ☐ その他()						
ニ 中高層耐火共同住宅はその床面積の1/2以上が専ら居住の用(譲渡者以外の居住用部分も含む)に供されるか？(措令25の4⑤二)			◆ 建物の構造が居住の用(台所・風呂・トイレ等の設備がある)であれば、借主等の都合により事務所として使用していたとしても可 ☐ 事業概要書 ☐ 各階平面図 ☐ その他()						
ホ 耐火建築物又は準耐火建築物か？(措令25の4⑤一)			☐ 建物の登記事項証明書 ☐ その他()						
⑦ 適用除外となる取得ではないか？			『否』となる取得 ⇒ 贈与、交換、所有権移転外リース取引						
⑧ 取得の時期			※ 譲渡のあった年の1月1日前の先行取得の制度はない！						
イ 同年中の取得か？(令和5年中の取得)			◆ 同年中の先行取得は可 ⇒ 措通37の5-4						
ロ 取得指定期間内の取得か？									
翌年中の取得予定か？(令和6年中の取得)			◆ 確定申告書を提出する際に「買換(代替)資産の明細書」の提出があるかを確認 ☐ 売買契約書等 ☐ 請負契約書 ☐ 建築工事進行(予定)表 ☐ その他						
譲渡のあった年以後税務署長が承認した日までに取得予定か？(最長令和8年12月31日まで)			◆ 建築に1年を超える等やむを得ない事情(措令25の4⑦)がある場合 ⇒ 税務署長の承認を受け、取得期限を延長可！ ◆ やむを得ない事情(措通37の5-10、37-27の2) ◆ 承認に係る申請事項(措令25の4⑧)						
ハ 特定非常災害により取得指定期間内の取得が困難となった場合			◆ 上記ロの取得指定期間の末日後2年以内で税務署長が承認した日までに取得予定か？ ◆ 特定非常災害に基因するやむを得ない事情により、取得指定期間内の取得が困難となった場合⇒取得指定期間の末日後2年以内に取得見込みで、税務署長が承認の際に認定をした日まで延長可(措法37の5②、37⑧、措令25②、措規18の5⑥⑦、措通37の5-10、37-30)						
⑨ 相続人が買換資産を取得した場合			◆ 買換資産が具体的に確定している等一定の場合には認められる。 ⇒ 措通37の5-6						
⑩ 取得後1年以内に事業の用又は居住の用に供しているか又は供することが可能か？			<table border="1"> <thead> <tr> <th>〔原則〕</th><th>〔例外〕</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>☐本人の事業(準事業も含む)の用</td><td>☐本人の生計一親族の事業(準事業も含む)の用 ⇒ 措通37の5-5</td></tr> <tr> <td>☐本人の居住の用</td><td>☐本人の親族の居住の用</td></tr> </tbody> </table> ☐ 住民票 ☐ 源泉徴収票 ☐ 不動産収支内訳書 ☐ 戸籍の附票 ☐ 借地契約書 ☐ その他() ◆ 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 ⇒ 措通37の5-4の2	〔原則〕	〔例外〕	☐ 本人の事業(準事業も含む)の用	☐ 本人の生計一親族の事業(準事業も含む)の用 ⇒ 措通37の5-5	☐ 本人の居住の用	☐ 本人の親族の居住の用
〔原則〕	〔例外〕								
☐ 本人の事業(準事業も含む)の用	☐ 本人の生計一親族の事業(準事業も含む)の用 ⇒ 措通37の5-5								
☐ 本人の居住の用	☐ 本人の親族の居住の用								

【参考：措法37の5①表1号】

措法37の5①表1号は、「特定民間再開発事業」の施行地内における土地建物等から中高層耐火建築物への買換特例である。建物は地上階数4以上で、都道府県知事の認定を受けた特定民間再開発事業であることが必要である。

判 定		
適	要 解 明	否

【判定が「適」でB⑧ロ(買換(交換)資産を譲渡の年の翌年以降に取得する予定)の場合は、確認調査対象事案へ】

取得価額引 継整理票の 作成	済	未済 ⇒ 済 (確認者:)
----------------------	---	-------------------