

特例適用審査表(措法37①表日1号：特定の事業用資産の買換え特例)

名簿番号	
------	--

【注】令和5年度税制改正により、措法37①表日1号は「特定の事業用資産の買換えの場合」から除外されましたが、令和5年3月31日以前に行われた土地等の譲渡については、従前どおりこの特例の適用を受けることができます。

		あり	なし
1 整理・点検			
(1) 確定申告書への特例適用の記載		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(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		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(3) 添付書類(法定添付書類)			
イ 譲渡資産に関するもの			
次に掲げる譲渡資産の所在地の区分に応じて、それぞれに定める書類			
※ 譲渡資産が、東京都の特別区(大田区を除く。)又は武蔵野市に所在していた場合は、不要			
(イ) 三鷹市、川口市、京都市、守口市、東大阪市、芦屋市又は名古屋市の区域内 その所在地が既成市街地等内(注1)であることを証する市長の証明書		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(ロ) 横浜市、川崎市、堺市、神戸市、尼崎市又は西宮市の区域内 その所在地が、工場、作業場その他これらに類する施設が相当程度集積している区域として国土交通大臣が指定する区域(以下「国土交通大臣が指定する区域」という。)(注2)以外の既成市街地等内であることを証する市長の証明書		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(ハ) 大田区又は大阪市の区域内 その所在地が、国土交通大臣が指定する区域以外の地域内であることを証する区長又は市長の証明書		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ロ 買換え資産に関するもの			
(イ) 買換え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		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(ロ) 次に掲げる場合の区分に応じて、それぞれに定める書類			
i 買換え資産が農業又は林業の用に供されるものである場合 その所在地が市街化区域外であることを証する市町村長の証明書		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ii 買換え資産が農業及び林業の用以外の用に供されるものである場合 その所在地が市街化区域のうち都市計画法7条1項ただし書の規定により区域区分を定めるものとされている区域内又は都市開発区域等(市街化調整区域を除く。)内にあることを証する市町村長の証明書 ※ 買換え資産が上記イ(イ)又は(ロ)に掲げる区域内に所在する場合には、上記i又はiiの証明事項に、「買替資産の所在地が既成市街地等以外であること」が加えられる。		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ハ 先行取得の場合(取得した年の翌年3月15日までの提出が要件) 先行取得資産に係る買換えの特例の適用に関する届出書		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ニ 買換え予定の場合 買換え(代替)資産の明細書		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

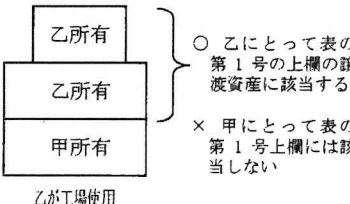
注1 「既成市街地等」とは、東京都特別区・武蔵野市全域・三鷹市、横浜市、川崎市、川口市の特定区域・大阪市全域・守口市、東大阪市、堺市、京都市、神戸市、尼崎市、西宮市、芦屋市及び名古屋市の特定区域をいう(措法37①一、首都圏整備法2③、首都圏整備法施行令2別表、近畿圏整備法2③、近畿圏整備法施行令1別表、首都圏、近畿圏及び中部圏の近郊整備地帯等の整備のための国の財政上の特別措置に関する法律施行令別表)。ただし、譲渡資産の譲渡があった日の属する年の10年前の年の翌年1月1日以後に公有水面埋立法の規定による竣功認可のあった埋立地の区域を除く(措令25⑥)。

2 「国土交通大臣が指定する区域」とは、大田区、横浜市、川崎市、大阪市、堺市、神戸市、尼崎市及び西宮市の一部の区域をいう。(措令25⑦、令和2年3月国土交通省告示第491号)

根拠条文等 措法37・措令25・措規18の5・措通37-1~30

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	確認資料
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、適用不可(措法37①、措令25①))	
② 既成市街地等内にある資産で、国土交通大臣が指定する区域外にあるものか？ ★ 令和2年度税制改正により、令和2年4月1日以後に譲渡をし、かつ、同日以後に買換資産を取得する場合⇒譲渡資産から国土交通大臣が指定する区域内にある事業所として使用されている建物(その附属設備を含む。)及びその敷地の用に供されている土地等が除外されている。			◆ 譲渡物件が東京都の特別区(大田区を除く。)、武蔵野市の区域に所在していた場合は、全域が既成市街地等の区域に該当し、かつ、国土交通大臣が指定する区域に該当しないため、これに関する証明書は不要 ◆ 地域判定は、譲渡時の現況による ⇒ 措通37-8	<input type="checkbox"/> 既成市街地等内である旨の証明書 <input type="checkbox"/> (大田区の場合)国土交通大臣の指定する区域外であることの証明
③ 譲渡資産は事業又は事業に準ずるものに供されている資産か？ ※ 生計一親族が事業等を営んでいる場合も特例適用可(措通37-22、33-43) ★ 平成29年度税制改正により、平成29年4月1日以後に譲渡をし、かつ、同日以後に買換資産を取得する場合⇒譲渡資産から事務所として使用されている建物(その附属設備を含む。)及びその敷地の用に供されている土地等が除外されている。			★ 工場、作業場、研究所、営業所、倉庫その他これらに類する施設(福利厚生施設を除く)として使用されている建物(その附属設備を含む。)又はその敷地の用に供されている土地等(措法37①、措令25⑦) ◆ 工場等として使用されている建物の判定 ⇒ 措通37-11の7 ◆ 工場等として使用されている建物の敷地の用に供されている土地等の判定 ⇒ 措通37-11の8 ⇒ 土地等については、その敷地(土地等)上の工場等として使用されている建物所有者でない場合は特例不可!  ◆ 事業に準ずるもの 事業と称するに至らない不動産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われるものをいう(措令25②、措通37-3)店舗や住宅としての貸付けは特例不可(措法37①一、措令25⑦)!	◆ 左の図で甲と乙が生計一の親族である場合には、甲の所有に係る土地(底地)について特例適用可!(措通37-22、33-43)
④ 所有期間は10年を超えているか？			◆ 平成24年12月31日以前の取得か？ ◆ 平成25年1月1日以後の次の取得も含まれる(措通37-11の10)次の特例の適用を受けて取得した資産(譲渡者等が平成24年12月31日以前に取得したものに限る。) A 所法58条(固定資産の交換の特例) B 措法33~33の3(取用等の課税の特例) C 措法37の6(交換分合) D 所法60①に該当する贈与、相続、遺贈又は譲渡による取得資産 ◆ 建物が平成25年1月1日以後に建築されている場合土地のみ適用可 ⇒ 措通37-11の9	
⑤ 売買等による譲渡か？			◆ 『否』となる譲渡 ⇒ 贈与、交換、現物出資、代物弁済(金銭債務の弁済に代えてするものに限る。)(措法37①、措令25③)	
⑥ 他の特例と重複適用していないか？			◆ 重複不可の特例 ⇒ 取用、交換処分、換地処分に該当する場合には、「取用等の課税の特例(措法33~33の4)」の適用を受けない場合であっても、本特例を受けることはできない! ⇒ 措法37①、措通37-1	

B 買換資産に関する検討

審査項目	適	否	審査上の留意事項・審査実績	確認資料
⑦ 買換資産は既成市街地等以外の地域内（国内）にある資産か？			<ul style="list-style-type: none"> ◆ 買換資産 ⇒ 土地等、建物、構築物又は機械及び装置 ◆ 農業・林業の場合 ⇒ 市街化区域外のものに限られる ◆ 農業・林業以外の場合 ⇒ 市街化区域のうち、都市計画法7条1項ただし書の規定により区域区分を定めるものとされている区域内にあるもの又は都市開発区域等（市街化調整区域を除く）内にあるものに限る！ ※ 立地適正化計画を作成した市町村のその立地適正化計画に記載された都市機能誘導区域以外の地域内にある誘導施設に係る土地等、建物及び構築物は除く（平成29年4月1日以後の譲渡の場合に適用） ◆ 建物等が買換資産に該当するかどうかの判定 ⇒ 措通37-9 ◆ 国内に限る 	□上記1(3)ロの証明書
⑧ 取得の時期				
a 譲渡のあった年以後	イ 同年中の取得か？		◆ 令和5年中の取得（措法37①）	
	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？	
	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）		<ul style="list-style-type: none"> ◆ 工場等の敷地の造成、建設移転に要する期間が1年を超える等やむを得ない事情（措令25⑮）がある場合には、税務署長の承認を受け、認定した日まで取得期限を延長可⇒承認に係る申請事項（措令25⑱） ◆ やむを得ない事情 ⇒ 措通37-27の2 ◆ 取得期限の延長 ⇒ 措通37-27 	
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			<ul style="list-style-type: none"> ◆ 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37⑧、措令25⑲、措規18の5⑥⑦、措通37-30） 	
b 譲渡のあった年以前	イ 譲渡のあった日の属する年の前年中の取得か？ （令和4年中の取得）		<ul style="list-style-type: none"> ◆ 「先行取得資産に係る買換えの特例の適用に関する届出書」が取得した年の翌年3月15日までに納税地の所轄税務署長に提出されているか？（措法37③、措令25⑱） ※ 提出がない場合の宥恕規定がないことに注意！ ◆ 届出に係る申請事項（措令25⑱） 	
	ロ 譲渡のあった日の属する年の前年以前2年以内の取得か？ （令和3年中の取得）		<ul style="list-style-type: none"> ◆ 「先行取得資産に係る買換えの特例の適用に関する届出書」が取得した年の翌年3月15日までに納税地の所轄税務署長に提出されているか？（措法37③、措令25⑱） ※ 提出がない場合の宥恕規定がないことに注意！ ◆ 工場等の敷地の造成、建設移転に要する期間が1年を超える等やむを得ない事情（措令25⑮）がある場合には事前に税務署長へ上記届出書を提出することにより、ロの先行取得が認められる ◆ やむを得ない事情 ⇒ 措通37-26の2 	
⑨ 取得した土地の面積は、譲渡した土地の5倍以内か？ ☆ 共有地の場合には、譲渡又は取得した土地の面積に共有持分の割合を乗じて算出した面積で判定する ⇒ 措通37-11の4			<ul style="list-style-type: none"> ◆ 取得した土地の面積は、譲渡資産の土地等の面積の5倍を超えるときは、超える部分の面積に対応する部分は、買換資産に該当しない（措法37②、措令25⑱） ⇒ 譲渡資産が建物のみの場合、土地を買換資産にできない。 ◆ 買換資産が2以上ある場合の面積制限の適用 ⇒ 措通37-10 ◆ 譲渡対価を区分した場合の面積制限 ⇒ 措通37-11 ◆ 造成費、仮換地、借地権等に係る面積制限 ⇒ 措通37-11の3、5、6 	
⑩ 適用対象外となる取得ではないか？			<ul style="list-style-type: none"> ◆ 【適用対象外となる取得】 贈与、代物弁済（金銭債務の弁済に代えてするものに限る。）、交換、所有権移転外リース取引、現物分配（措法37①、措令25⑳） 既に有する資産に行った改良、改造 ⇒ 措通37-15 	
⑪ 取得後1年以内に事業の用（固定資産）に供することが可能か？（取得後1年以内に事業の用に供さない場合は特例適用不可）			<ul style="list-style-type: none"> ◆ 【原則】 本人の事業の用 ◆ 【例外】 譲渡者の生計一親族の事業の用 ⇒ 措通37-22、33-43 ◆ 買換資産を事業の用に供した時期の判定 ⇒ 措通37-23 ◆ 買換資産を当該個人の事業の用に供したことの意義 ⇒ 措通37-21 ◆ 相続人が買換資産を取得して事業の用に供した場合 ⇒ 措通37-24 	

判定		
適	要 説明	否

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

【判定が「適」でB⑧aロハ（買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】