

平成 26 年版 最新宅建六法  
【法改正・正誤のお知らせ】

平成 26 年 8 月 22 日  
(株)住宅新報社  
出版・企画グループ  
TEL. 03-6403-7806

【法改正】 上記書籍に、以下のような法改正による修正が生じたので、お知らせいたします。

第一編 権利及び権利の変動

条数・ページ	改正後条文
民法	
900 条 (P112)	(法定相続分) 第九〇〇条 (一～三号省略) 四 子、直系尊属又は兄弟姉妹が数人あるときは、各自の相続分は、相等しいものとする。 ただし、父母の一方のみを同じくする兄弟姉妹の相続分は、父母の双方を同じくする兄弟姉妹の相続分の二分の一とする。

第二編 法令上の制限

条数・ページ	改正後条文
国土利用計画法施行令	
6 条 (P215)	(土地に関する権利の移転等の許可を要しない場合) 第六条 (一、二号省略) 三 預金保険法(昭和四十六年法律第三十四号)第五章 <b>若しくは第七章の二</b> 、農水産業協同組合貯金保険法(昭和四十八年法律第五十三号)第六章、保険業法(平成七年法律第百五号)第二編第十章第二節、金融機関等の更生手続の特例等に関する法律(平成八年法律第九十五号)、金融機能の再生のための緊急措置に関する法律(平成十年法律第百三十二号)、民事再生法(平成十一年法律第二百二十五号)、農水産業協同組合の再生手続の特例等に関する法律(平成十二年法律第九十五号)、外国倒産処理手続の承認援助に関する法律(平成十二年法律第百二十九号)、会社更生法(平成十四年法律第百五十四号)、破産法(平成十六年法律第七十五号)又は会社法(平成十七年法律第八十六号)第二編第九章 若しくは第三編第八章の規定に基づく手続において裁判所の許可を得て行われる場合 (四～十二号省略)
17 条の 2 (P218)	(注視区域における土地に関する権利の移転等の届出を要しない場合) 第十七条の二 (①項一～四号省略) 五 国土交通省令で定めるところによりその予定対価の額が法第二十七条の五第一項第一号に該当しない旨の都道府県知事の確認を受けて不動産特定共同事業法(平成六年法律第七十七号)第二条第三項に規定する不動産特定共同事業契約に基づく出資、賃貸、賃貸の委任その他国土交通省令で定める行為の目的となる土地に関する権利の移転又は設定を行う場合(都道府県知事はその予定対価の額が同号に該当しないと認められる期

	<p>間を定めて確認した場合にあつては、当該期間内に土地に関する権利の移転又は設定を行う場合に限る。)であつて、当該土地に関する権利が当該不動産特定共同事業契約に係る同条第五項に規定する不動産特定共同事業者若しくは同条第七項に規定する特例事業者又は同条第八項に規定する事業参加者の共有となるものである場合(当該土地に関する権利の移転又は設定が当該土地を含む周辺の地域の適正かつ合理的な土地利用を図るために著しい支障がある場合として国土交通省令で定める場合を除く。)</p> <p>(六、七号省略)</p>
<p>国土利用計画法施行規則</p>	
<p>21 条 (P221)</p>	<p>(確認) 第二一条 (①項一～七号省略) 八 事業契約の当事者である事業法第二条第五項に規定する不動産特定共同事業者<b>又は同条第七項に規定する特例事業者</b>(以下単に「事業者」という。)以外の者が申請者である場合にあつては、事業者の名称、住所及び代表者の氏名 九 事業者の許可番号(事業法<b>第二条第七項に規定する特例事業者にあつては、事業法第四十条の二第二項の規定による届出の受理番号、事業法</b>第四十六条第一項に規定する特定信託会社等にあつては、同条第三項の規定による届出の受理番号)、事業契約に係る同法第二条第二項に規定する不動産取引の内容及び事業契約の契約期間 (②項省略)</p>
<p>農地法</p>	
<p>3 条 (P408～410)</p>	<p>(農地又は採草放牧地の権利移転の制限) 第三条 (①項一、二号省略) 三 第三十七条から第四十条までの規定によつて<b>農地中間管理権(農地中間管理事業の推進に関する法律第二条第五項に規定する農地中間管理権をいう。以下同じ。)</b>が設定される場合 四 第四十三条の規定によつて同条第一項に規定する<b>利用権</b>が設定される場合 (五～七号省略) <b>七の二 農地中間管理事業の推進に関する法律第十八条第五項の規定による公告があつた農用地利用配分計画の定めるところによつて賃借権又は使用貸借による権利が設定され、又は移転される場合</b> (八、九号省略) <b>九の二 農林漁業の健全な発展と調和のとれた再生可能エネルギー電気の発電の促進に関する法律(平成二十五年法律第八十一号)第十七条の規定による公告があつた所有権移転等促進計画の定めるところによつて同法第五条第四項の権利が設定され、又は移転される場合</b> (十～十二号省略) 十三 農地利用集積円滑化団体(農業経営基盤強化促進法<b>第十一条の十四に規定する農地利用集積円滑化団体をいう。以下同じ。)</b>又は<b>農地中間管理機構</b>が、農林水産省令で定めるところによりあらかじめ農業委員会に届け出て、農地売買等事業(同法<b>第四条第三項第一号口に掲げる事業をいう。以下同じ。)</b>又は同法<b>第七条第一号に掲げる事業</b>の実施によりこれらの権利を取得する場合 十四 農業協同組合法第十条第三項の信託の引受けの事業又は<b>農業経営基盤強化促進法<b>第七条第二号</b></b>に掲げる事業(以下これらを「信託事業」という。)を行う農業協同組合又は<b>農地中間管理機構</b>が信託事業による信託の引受けにより所有権を取得する場合及び当該信託の終了によりその委託者又はその一般承継人が所有権を取得する場合 <b>十四の二 農地中間管理機構が、農林水産省令で定めるところによりあらかじめ農業委</b></p>

	<p><b>員会に届け出て、農地中間管理事業（農地中間管理事業の推進に関する法律第二条第三項に規定する農地中間管理事業をいう。以下同じ。）の実施により農地中間管理権を取得する場合</b></p> <p><b>十四の三 農地中間管理機構が引き受けた農地貸付信託（農地中間管理事業の推進に関する法律第二条第五項第二号に規定する農地貸付信託をいう。）の終了によりその委託者又はその一般承継人が所有権を取得する場合</b></p> <p>（十五、十六号、②項一～五号省略）</p> <p>六 農地又は採草放牧地につき所有権以外の権原に基づいて耕作又は養畜の事業を行う者がその土地を貸し付け、又は質入れしようとする場合（当該事業を行う者又はその世帯員等の死亡又は第二条第二項に掲げる事由によりその土地について耕作、採草又は家畜の放牧をすることができないため一時貸し付けようとする場合、当該事業を行う者がその土地をその世帯員等に貸し付けようとする場合、農地利用集積円滑化団体がその土地を農地売買等事業の実施により貸し付けようとする場合、その土地を水田裏作（田において稲を通常栽培する期間以外の期間稲以外の作物を栽培することをいう。以下同じ。）の目的に供するため貸し付けようとする場合及び農業生産法人の常時従事者たる構成員がその土地をその法人に貸し付けようとする場合を除く。）</p> <p>（七号、③～⑦項省略）</p>
<p>3 条の 3 (P411)</p>	<p>（農地又は採草放牧地についての権利取得の届出）</p> <p>第三条の三 農地又は採草放牧地について第三条第一項本文に掲げる権利を取得した者は、同項の許可を受けてこれらの権利を取得した場合、同項各号（第十二号及び第十六号を除く。）のいずれかに該当する場合その他農林水産省令で定める場合を除き、遅滞なく、農林水産省令で定めるところにより、その農地又は採草放牧地の存する市町村の農業委員会にその旨を届け出なければならない。</p> <p><b>②項 削除</b></p>
<p>18 条 (P415、416)</p>	<p>（農地又は採草放牧地の賃貸借の解約等の制限）</p> <p>第一八条</p> <p>（①項一～四号省略）</p> <p><b>五号 削除</b></p> <p><b>六号を五号に変更</b></p> <p><b>六 農地中間管理機構が農地中間管理事業の推進に関する法律第二条第三項第一号に掲げる業務の実施により借り受け、又は同項第二号に掲げる業務の実施により貸し付けた農地又は採草放牧地に係る賃貸借の解除が、同法第二十条又は第二十一条第二項の規定により都道府県知事の承認を受けて行われる場合</b></p> <p>（②項一～三号省略）</p> <p><b>四 その農地について賃借人が第三十六条第一項の規定による勧告を受けた場合</b></p> <p><b>四号を五号に変更</b></p> <p><b>五号を六号に変更</b></p> <p>（③～⑦項省略）</p> <p>⑧ 農地又は採草放牧地の賃貸借に付けた解除条件（第三条第三項第一号、<b>農業経営基盤強化促進法第十八条第二項第六号及び農地中間管理事業の推進に関する法律第十八条第二項第五号</b>に規定する条件を除く。）又は不確定期限は、<b>付けないものとみなす。</b></p>

第五編 宅地建物取引業法及び同法の関係法令

条数・ページ	改正後条文						
宅地建物取引業法施行令							
3条① (P607、608)	<p>(法第三十五条第一項第二号の法令に基づく制限)</p> <p>第三条① (一～十二号の五省略)</p> <p>十三 港湾法第三十七条第一項第四号、<u>第四十条第一項及び第五十条の十三</u> (十四～三十四号省略)</p> <p><b><u>三十五 災害対策基本法(昭和三十六年法律第二百二十三号)第四十九条の五(同法第四十九条の七第二項において準用する場合を含む。)</u></b> <b><u>三十五号を三十六号に変更</u></b> <b><u>三十六号を三十七号に変更</u></b></p>						
宅地建物取引業者が宅地又は建物の売買等に関して受けることができる報酬の額							
第2 (P677)	<p>(第二の文章省略)</p> <p>第二の表</p> <table border="1" data-bbox="368 792 580 1339"> <tr> <td data-bbox="368 792 448 1111">四 百 万 円 を 超 え る 金 額</td> <td data-bbox="448 792 528 1111">二 百 万 円 を 超 え る 金 額</td> <td data-bbox="528 792 580 1111">二 百 万 円 以 下 の 金 額</td> </tr> <tr> <td data-bbox="368 1122 448 1339">百 分 の 三 ・ <b>二 四</b></td> <td data-bbox="448 1122 528 1339">百 分 の 四 ・ <b>三 三</b></td> <td data-bbox="528 1122 580 1339">百 分 の 五 ・ <b>四 四</b></td> </tr> </table>	四 百 万 円 を 超 え る 金 額	二 百 万 円 を 超 え る 金 額	二 百 万 円 以 下 の 金 額	百 分 の 三 ・ <b>二 四</b>	百 分 の 四 ・ <b>三 三</b>	百 分 の 五 ・ <b>四 四</b>
四 百 万 円 を 超 え る 金 額	二 百 万 円 を 超 え る 金 額	二 百 万 円 以 下 の 金 額					
百 分 の 三 ・ <b>二 四</b>	百 分 の 四 ・ <b>三 三</b>	百 分 の 五 ・ <b>四 四</b>					
第4 (P677)	<p>第四 貸借の媒介に関する報酬の額</p> <p>宅地建物取引業者が宅地又は建物の貸借の媒介に関して依頼者の双方から受けることのできる報酬の額(当該媒介に係る消費税等相当額を含む。以下この規定において同じ。)の合計額は、当該宅地又は建物の借賃(当該貸借に係る消費税等相当額を含まないものとし、当該媒介が使用貸借に係るものである場合においては、当該宅地又は建物の通常の借賃をいう。以下同じ。)の一月分の<b><u>一・〇八</u></b>倍に相当する金額以内とする。この場合において、居住の用に供する建物の賃貸借の媒介に関して依頼者の一方から受けることのできる報酬の額は、当該媒介の依頼を受けるに当たって当該依頼者の承諾を得ている場合を除き、借賃の一月分の<b><u>〇・五四</u></b>倍に相当する金額以内とする。</p>						
第5 (P677)	<p>第五 貸借の代理に関する報酬の額</p> <p>宅地建物取引業者が宅地又は建物の貸借の代理に関して依頼者から受けることのできる報酬の額(当該代理に係る消費税等相当額を含む。以下この規定において同じ。)は、当該宅地又は建物の借賃の一月分の<b><u>一・〇八</u></b>倍に相当する金額以内とする。ただし、宅地建物取引業者が当該貸借の相手方から報酬を受ける場合においては、その報酬の額と代理の依頼者から受ける報酬の額の合計額が借賃の一月分の<b><u>一・〇八</u></b>倍に相当する金額を超えてはならない。</p>						

第7 (P678)	<p>第七 第二から第六までの規定によらない報酬の受領の禁止</p> <p>(1) 省略</p> <p>(2) 消費税法第九条第一項本文の規定により消費税を納める義務を免除される宅地建物取引業者が、宅地又は建物の売買、交換又は貸借の代理又は媒介に関し受けることができる報酬の額は、第二から第六までの規定に準じて算出した額に<b>百八分の百</b>を乗じて得た額、当該代理又は媒介における仕入れに係る消費税等相当額及び(1)ただし書に規定する額を合計した金額以内とする。</p>
--------------	--

宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方

46条1項 (P707、708)	<p>第四十六条第一項関係</p> <p>1 告示の運用について（昭和四十五年建設省告示第千五百五十二号関係）</p> <p>((1)、(2) および①の文章を省略)</p> <p>①の表</p> <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td style="text-align: center;">四 百 万 円 を 超 え る 金 額</td> <td style="text-align: center;">二 百 万 円 の 金 額 を 超 え る 金 額</td> <td style="text-align: center;">二 百 万 円 以 下 の 金 額</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">百 分 の 六 ・ 四 八</td> <td style="text-align: center;">百 分 の 八 ・ 六 四</td> <td style="text-align: center;">百 分 の 十 ・ 八</td> </tr> </table> <p>(2) ②、(3) ①～④省略</p> <p>⑤ 「当該媒介の依頼を受けるに当たって当該依頼者の承諾を得ている場合」とは、当該媒介の依頼を受けるに当たって、依頼者から借賃の一月分の<b>〇・五四</b>倍に相当する金額以上の報酬を受けることについての承諾を得ている場合を指すものであり、その場合においては、依頼者から受ける報酬の合計額が借賃の一月分の<b>一・〇八</b>倍に相当する金額を超えない限り、当該承諾に係る依頼者から受ける報酬の額、割合等については特段の規制はない。</p> <p>なお、この依頼者の承諾は、宅地建物取引業者が媒介の依頼を受けるに当たって得おくことが必要であり、依頼後に承諾を得ても後段に規定する承諾とはいえず、後段の規制を受けるものである。</p> <p>(4) 告示第五（宅地建物取引業者が貸借の代理に関して受けることのできる報酬の額）関係</p> <p>「当該貸借の相手方から報酬を受ける場合」とは、代理行為とあわせて媒介的行為が行われる場合に代理の依頼者のほか貸借の相手方からも報酬を受ける場合を指すものであり、その場合においては、代理の依頼者から受ける報酬の額と、貸借の相手方から受ける報酬の額の合計額が、借賃の一月分の<b>一・〇八</b>倍に相当する金額を超えてはならない。</p> <p>((5)、(6) 省略)</p>	四 百 万 円 を 超 え る 金 額	二 百 万 円 の 金 額 を 超 え る 金 額	二 百 万 円 以 下 の 金 額	百 分 の 六 ・ 四 八	百 分 の 八 ・ 六 四	百 分 の 十 ・ 八
四 百 万 円 を 超 え る 金 額	二 百 万 円 の 金 額 を 超 え る 金 額	二 百 万 円 以 下 の 金 額					
百 分 の 六 ・ 四 八	百 分 の 八 ・ 六 四	百 分 の 十 ・ 八					

## 第七編 宅地及び建物に関する税

条数・ページ	改正後条文
印紙税法	
課税物件表 17 下から 1 段目 (P771)	1 記載された受取金額が <b>五万円</b> 未満の受取書
登録免許税法	
(P781)	別表第一 課税範囲、課税標準及び税率の表（第二条、第五条、第九条、第十条、第十三条、第十五条—第十七条、第十七条の三—第十九条、第二十三条、第二十四条、第三十四条— <b>第三十四条の四</b> 関係）
登録免許税法施行令	
29 条 (P784)	（印紙納付ができる場合） 第二九条 法第二十二條（法第二十四條の二第三項及び第三十五條第四項の規定により読み替えて適用する場合を含む。）に規定する政令で定める場合は、次に掲げる場合とする。 一 登記所の近傍に収納機関が存在しないため当該登記所においてつかさどる登記又は登録に係る登録免許税を法第二十一條（法第二十四條の二第三項の規定により読み替えて適用する場合を含む。）の規定により納付することが困難であると法務局又は地方法務局の長が認めてその旨を当該登記所に公示した場合 （二、三号省略）
地方税法	
72 条の 83 (P787)	（地方消費税の税率） 第七二条の八三 地方消費税の税率は、 <b>六十三分の十七</b> とする。
73 条の 14 (P789)	（不動産取得税の課税標準の特例） 第七三条の一四 （①、②項省略） ③ 個人が自己の居住の用に供する <b>耐震基準適合既存住宅</b> （既存住宅（新築された住宅でまだ人の居住の用に供されたことのないもの以外の住宅で政令で定めるものをいう。第七十三條の二十七の二第一項において同じ。）の <b>うち地震に対する安全性に係る基準として政令で定める基準</b> （同項において「 <b>耐震基準</b> 」という。）に適合するものとして政令で定め <b>るものをいう。第七十三條の二十四第二項及び第七十三條の二十七の二第一項において同じ。</b> ）を取得した場合における当該住宅の取得に対して課する不動産取得税の課税標準の算定については、一戸につき、当該住宅が新築された時において施行されていた地方税法第七十三條の十四第一項の規定により控除するものとされていた額を価格から控除するものとする。 （④、⑤項省略）
73 条の 24 (P791)	（住宅の用に供する土地の取得に対する不動産取得税の減額） 第七三条の二四 （①項省略） ② 道府県は、次の各号のいずれかに該当する場合には、当該土地の取得に対して課する不動産取得税については、当該税額から百五十万円（当該土地に係る不動産取得税の課税標準となるべき価格を当該土地の面積の平方メートルで表した数値で除して得た額に当該土地の上にある <b>耐震基準適合</b> 既存住宅等（ <b>耐震基準適合</b> 既存住宅及び新築された特例適用住宅でまだ人の居住の用に供されたことのないものうち当該特例適用住宅に係る土地について前項の規定の適用を受けるもの以外のものをいう。以下この項において同

	<p>じ。)一戸についてその床面積の二倍の面積の平方メートルで表した数値(当該数値が二百を超える場合においては、二百とする。)を乗じて得た金額が百五十万円を超えるときは、当該乗じて得た金額)に税率を乗じて得た額を減額するものとする。</p> <p>一 土地を取得した者が当該土地を取得した日から一年以内に当該土地の上にある自己の居住の用に供する<b>耐震基準適合</b>既存住宅等を取得した場合</p> <p>二 土地を取得した者が当該土地を取得した日前一年の期間内に当該土地の上にある自己の居住の用に供する<b>耐震基準適合</b>既存住宅等を取得していた場合</p> <p>(③、④項省略)</p>
702条の2 (P799)	<p>(都市計画税の非課税の範囲)</p> <p>第七〇二条の二① 市町村は、国、非課税独立行政法人、国立大学法人等及び日本年金機構並びに都道府県、市町村、特別区、これらの組合、財産区、合併特例区<b>及び</b>地方独立行政法人に対しては、都市計画税を課することができない。</p> <p>(②項省略)</p>
附則 10条の2 (P799、800)	<p>(不動産取得税の新築家屋の取得の日等に係る特例)</p> <p>第一〇条の二① 独立行政法人都市再生機構、地方住宅供給公社又は家屋を新築して譲渡することを業とする者で政令で定めるものが売り渡す新築の住宅に係る第七十三条の二第二項ただし書の規定の適用については、当該住宅の新築が平成十年十月一日から平成<b>二十八年</b>三月三十一日までの間に行われたときに限り、同項ただし書中「六月」とあるのは、「一年」とする。</p> <p>② 土地が取得され、かつ、当該土地の上に第七十三条の二十四第一項に規定する特例適用住宅が新築された場合における同項第一号及び第七十三条の二十五第一項の規定の適用については、当該土地の取得が平成十六年四月一日から平成<b>二十八年</b>三月三十一日までの間に行われたときに限り、第七十三条の二十四第一項第一号中「二年」とあるのは「三年(土地の取得の日から三年以内に特例適用住宅が新築されることが困難である場合として政令で定める場合においては、四年)」と、第七十三条の二十五第一項中「二年」とあるのは「三年(当該取得の日から三年以内に同条第一項に規定する特例適用住宅が新築されることが困難である場合として政令で定める場合においては、四年)」とする。</p>
附則 11条の2 (P800)	<p>(住宅の取得及び土地の取得に対する不動産取得税の税率の特例)</p> <p>第一条の二</p> <p>(①項省略)</p> <p>② 前項に規定する住宅又は土地の取得が第七十三条の二十四第一項若しくは第二項、第七十三条の二十七の二第一項、<b>第七十三条の二十七の三第一項</b>又は附則第十一条の四第一項の規定に該当する場合におけるこれらの規定の適用については、これらの規定中「税率」とあるのは、「当該税額の算定に用いられた税率」とする。</p>
附則 15条の6 (P800、801)	<p>(新築された住宅に対する固定資産税の減額)</p> <p>第一五条の六① 市町村は、昭和三十八年一月二日から平成<b>二十八年</b>三月三十一日までの間に新築された住宅(区分所有に係る家屋にあつては人の居住の用に供する専有部分のうち政令で定める専有部分を有する家屋をいい、区分所有に係る家屋以外の家屋にあつては人の居住の用に供する家屋のうち政令で定める家屋をいう。以下この条、次条、附則第十五条の八第三項及び附則第十五条の九第一項において同じ。)で政令で定めるものに対して課する固定資産税については、次項、次条第一項若しくは第二項又は附則第十五条の八第一項若しくは第三項から第五項までの規定の適用がある場合を除き、当該住宅に対して新たに固定資産税が課されることとなつた年度から三年度分の固定資産税に限り、当該住宅に係る固定資産税額(区分所有に係る住宅にあつてはこの項の規定の適用を受ける部分に係る税額として各区分所有者ごとに政令で定めるところにより算定した額の合算額とし、区分所有に係る住宅以外の住宅(人の居住の用に供する部分以外の部分を有する住宅その他の政令で定める住宅に限る。)にあつてはこの項の規定の適用を受ける</p>

	<p>部分に係る税額として政令で定めるところにより算定した額とする。)の二分の一に相当する額を当該住宅に係る固定資産税額から減額するものとする。</p> <p>② 市町村は、昭和三十九年一月二日から平成<b>二十八年</b>三月三十一日までの間に新築された中高層耐火建築物(主要構造部を耐火構造とした建築物又は建築基準法第二条第九号の三イ若しくはロのいずれかに該当する建築物で、地上階数(政令で定めるところにより計算した地上階数をいう。)三以上を有するものをいう。次条第二項及び附則第十五条の八第一項において同じ。)である住宅で政令で定めるものに対して課する固定資産税については、次条第一項若しくは第二項又は附則第十五条の八第一項若しくは第三項から第五項までの規定の適用がある場合を除き、当該住宅に対して新たに固定資産税が課されることとなつた年度から五年度分の固定資産税に限り、当該住宅に係る固定資産税額(区分所有に係る住宅にあつてはこの項の規定の適用を受ける部分に係る税額として各区分所有者ごとに政令で定めるところにより算定した額の合算額とし、区分所有に係る住宅以外の住宅(人の居住の用に供する部分以外の部分を有する住宅その他の政令で定める住宅に限る。)にあつてはこの項の規定の適用を受ける部分に係る税額として政令で定めるところにより算定した額とする。)の二分の一に相当する額を当該住宅に係る固定資産税額から減額するものとする。</p>
<p>附則 15条の9 (P801)</p>	<p>(耐震改修が行われた住宅等に対する固定資産税の減額)</p> <p>第十五条の九① 市町村は、昭和五十七年一月一日以前から所在する住宅のうち平成十八年一月一日から平成二十七年十二月三十一日までの間に政令で定める耐震改修(地震に対する安全性の向上を目的とした増築、改築、修繕又は模様替をいう。以下この項及び次項並びに次条第一項及び第二項において同じ。)が行われたもので<b>地震に対する安全性に係る基準として政令で定める基準(同条第一項において「耐震基準」という。)</b>に適合することにつき総務省令で定めるところにより証明がされたもの(以下この項から第三項までにおいて「耐震基準適合住宅」という。)に対して課する固定資産税については、当該耐震改修が平成十八年一月一日から平成二十一年十二月三十一日までの間に完了した場合にあつては当該耐震改修が完了した日の属する年の翌年の一月一日(当該耐震改修が完了した日が一月一日である場合には、同日。以下この項において同じ。)を賦課期日とする年度から三年度分、当該耐震改修が平成二十二年一月一日から平成二十四年十二月三十一日までの間に完了した場合にあつては当該耐震改修が完了した日の属する年の翌年の一月一日を賦課期日とする年度から二年度分、当該耐震改修が平成二十五年一月一日から平成二十七年十二月三十一日までの間に完了した場合にあつては当該耐震改修が完了した日の属する年の翌年の一月一日を賦課期日とする年度分<b>(当該耐震基準適合住宅が当該耐震改修が完了する直前に建築物の耐震改修の促進に関する法律第七条第二号又は第三号に掲げる通行障害既存耐震不適格建築物であつた場合にあつては、当該耐震改修が完了した日の属する年の翌年の一月一日を賦課期日とする年度から二年度分)</b>の固定資産税に限り、当該耐震基準適合住宅に係る固定資産税額(区分所有に係る耐震基準適合住宅にあつてはこの項の規定の適用を受ける部分に係る税額として各区分所有者ごとに政令で定めるところにより算定した額の合算額とし、区分所有に係る耐震基準適合住宅以外の耐震基準適合住宅(人の居住の用に供する部分以外の部分を有する耐震基準適合住宅その他の政令で定める耐震基準適合住宅に限る。)にあつてはこの項の規定の適用を受ける部分に係る税額として政令で定めるところにより算定した額とする。)の二分の一に相当する額を当該耐震基準適合住宅に係る固定資産税額から減額するものとする。</p> <p>(②～⑫項省略)</p>



地方税法施行令	
37条の18 (P805、806)	<p>(法第七十三条の十四第三項の住宅等)</p> <p>第三十七条の一八① 法第七十三条の十四第三項に規定する新築された住宅でまだ人の居住の用に供されたことのないもの以外の住宅で政令で定めるものは、<b>新築された住宅でまだ人の居住の用に供されたことのないもの以外の住宅のうち</b>その床面積が五十平方メートル以上二百四十平方メートル以下のものとする。</p> <p>② <b>法第七十三条の十四第三項に規定する地震に対する安全性に係る基準として政令で定める基準は、建築基準法施行令（昭和二十五年政令第三百三十八号）第三章及び第五章の四に規定する基準又は国土交通大臣が総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する。</b></p> <p>③ <b>法第七十三条の十四第三項に規定する既存住宅のうち耐震基準に適合するものとして政令で定めるものは、既存住宅のうち次の各号に掲げる要件のいずれかに該当するものとする。</b></p> <p>一 <b>当該住宅の取得の日前二十年（登記簿に記録された当該住宅の構造が鉄骨造、鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造その他の総務省令で定めるものである住宅にあつては、二十五年）の期間内に新築されたものであること。</b></p> <p>二 <b>昭和五十七年一月一日以後に新築されたものであること。</b></p> <p>三 <b>前項の基準に適合することにつき総務省令で定めるところにより証明がされたものであること。</b></p>
附則 12条 (P807、808)	<p>(固定資産税の減額に関する特例の適用を受ける新築住宅等の範囲)</p> <p>第一二条</p> <p>(①～④項、⑤項一、二号省略)</p> <p>三 共同住宅等である耐震基準適合住宅にあつては、一の独立区画部分（人の居住の用に供するために独立的に区画された部分として総務省令で定める部分をいう。<b>以下この条</b>において同じ。）の床面積が百二十平方メートルを超えるもの</p>
租税特別措置法	
28条の4 (P810、811)	<p>(土地譲渡等に係る事業所得等の課税の特例)</p> <p>第二八条の四</p> <p>(①～③項省略)</p> <p>⑥ 第一項の規定は、個人が平成十年一月一日から平成<b>二十九年三月</b>三十一日までの間にした土地の譲渡等については、適用しない。</p>
31条の2 (P813)	<p>(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)</p> <p>第三一条の二</p> <p>(①、②項省略)</p> <p>③ 第一項の規定は、個人が、昭和六十二年十月一日から平成<b>二十八年</b>十二月三十一日までの間に、その有する土地等でその年一月一日において前条第二項に規定する所有期間が五年を超えるものの譲渡をした場合において、当該譲渡が確定優良住宅地等予定地のための譲渡（その譲渡の日から同日以後二年を経過する日の属する年の十二月三十一日までの期間（住宅建設の用に供される宅地の造成に要する期間が通常二年を超えることその他の政令で定めるやむを得ない事情がある場合には、その譲渡の日から政令で定める日までの期間）内に前項第十二号から第十六号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財務省令で定めるところにより証明がされたものをいう。第七項において同じ。）に該当するときについて準用する。この場合において、第一項中「優良住宅地等のための譲渡」とあるのは、「第三項に規定する確</p>

	<p>定優良住宅地等予定地のための譲渡」と読み替えるものとする。  (④項省略)</p>
<p>36 条の 2  (P821、822)</p>	<p>(特定の居住用財産の買換えの場合の長期譲渡所得の課税の特例)  第三十六条の二① 個人が、平成五年四月一日から平成<b>二十七年</b>十二月三十一日までの間に、その有する家屋又は土地若しくは土地の上に存する権利で、その年一月一日において第三十一条第二項に規定する所有期間が十年を超えるもののうち次に掲げるもの（以下この条及び次条において「譲渡資産」という。）の譲渡（譲渡所得の基因となる不動産等の貸付けを含むものとし、当該譲渡資産の譲渡に係る対価の額が<b>一億円</b>を超えるもの、当該個人の配偶者その他の当該個人と政令で定める特別の関係がある者に対してするもの、第三十三条から第三十三条の四まで、第三十七条、第三十七条の四、第三十七条の七、第三十七条の九の四又は第三十七条の九の五の規定の適用を受けるもの及び贈与、交換又は出資によるものその他政令で定めるものを除く。以下この条及び次条において同じ。）をした場合において、平成五年四月一日（当該譲渡の日が平成七年一月一日以後であるときは、当該譲渡の日の属する年の前年一月一日）から当該譲渡の日の属する年の十二月三十一日までの間に、当該個人の居住の用に供する家屋又は当該家屋の敷地の用に供する土地若しくは当該土地の上に存する権利で、政令で定めるもののうち国内にあるもの（以下この条及び次条において「買換資産」という。）の取得（建設を含むものとし、贈与又は交換によるものその他政令で定めるものを除く。以下この条において同じ。）をし、かつ、当該取得の日から当該譲渡の日の属する年の翌年十二月三十一日までの間に当該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は、当該個人がその年又はその年の前年若しくは前々年において第三十一条の三第一項、第三十五条第一項、第四十一条の五又は第四十一条の五の二の規定の適用を受けている場合を除き、当該譲渡資産の譲渡による収入金額が当該買換資産の取得価額以下である場合にあつては当該譲渡資産の譲渡がなかつたものとし、当該収入金額が当該取得価額を超える場合にあつては当該譲渡資産のうちその超える金額に相当するものとして政令で定める部分の譲渡があつたものとして、第三十一条の規定を適用する。  (一～四号省略)  ② 前項の規定は、平成五年四月一日から平成<b>二十七年</b>十二月三十一日までの間に譲渡資産の譲渡をした個人が、当該譲渡をした日の属する年の翌年中に買換資産の取得をする見込みであり、かつ、当該取得の日の属する年の翌年十二月三十一日までに当該取得をした買換資産を当該個人の居住の用に供する見込みであるときについて準用する。この場合において、同項中「譲渡の日の属する年の十二月三十一日」とあるのは「譲渡の日の属する年の翌年十二月三十一日」と、「翌年十二月三十一日」とあるのは「翌々年十二月三十一日」と、「取得価額以下」とあるのは「取得価額とその取得価額の見積額との合計額以下」と、「当該取得価額」とあるのは「当該合計額」と読み替えるものとする。  (③項省略)  ④ 第一項の規定は、譲渡資産の譲渡をした個人が、当該譲渡をした日の属する年の翌年又は翌々年に、当該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若しくは土地の上に存する権利の譲渡（収用交換等による譲渡を除く。）をした場合において、当該家屋又は土地若しくは土地の上に存する権利の譲渡に係る対価の額と当該譲渡資産の譲渡に係る対価の額（前三年以内の譲渡がある場合には、前項の合計額）との合計額が<b>一億円</b>を超えることとなつたときは、適用しない。  (⑤～⑧項省略)</p>
<p>36 条の 5  (P823)</p>	<p>(特定の居住用財産を交換した場合の長期譲渡所得の課税の特例)  第三十六条の五 個人が、平成五年四月一日から平成<b>二十七年</b>十二月三十一日までの間に、その有する家屋若しくは土地若しくは土地の上に存する権利で第三十六条の二第一項に規定する譲渡資産に該当するもの（以下この条において「交換譲渡資産」という。）と当該</p>

	<p>個人の居住の用に供する家屋若しくは当該家屋の敷地の用に供する土地若しくは当該土地の上に存する権利で同項に規定する買換資産に該当するもの（以下この条において「交換取得資産」という。）との交換（第三十三条の二第一項第二号に規定する交換その他政令で定める交換を除く。以下この条において同じ。）をした場合（当該交換に伴い交換差金（交換により取得した資産の価額と交換により譲渡した資産の価額との差額を補うための金銭をいう。以下この条において同じ。）を取得し、又は支払った場合を含む。）又は交換譲渡資産と交換取得資産以外の資産との交換をし、かつ、交換差金を取得した場合（以下この条において「他資産との交換の場合」という。）における前三条の規定の適用については、次に定めるところによる。</p> <p>(一、二号省略)</p>
<p>37 条 ( P823 ～ 825)</p>	<p>(特定の事業用資産の買換えの場合の譲渡所得の課税の特例)</p> <p>第三十七条① 個人が、昭和四十五年一月一日から平成<b>二十九年</b>十二月三十一日 <b>(次の表の第九号の上欄に掲げる資産にあつては、平成二十六年十二月三十一日)</b>までの間に、その有する資産（所得税法第二条第一項第十六号に規定する棚卸資産その他これに準ずる資産で政令で定めるものを除く。以下この条、第三十七条の四及び第三十七条の五において同じ。）で次の表の各号の上欄に掲げるもののうち事業（事業に準ずるものとして政令で定めるものを含む。以下第三十七条の五まで及び第三十七条の九の五において同じ。）の用に供しているものの譲渡（譲渡所得の基因となる不動産等の貸付けを含むものとし、第三十三条から第三十三条の三までの規定に該当するもの及び贈与、交換又は出資によるものその他政令で定めるものを除く。以下この条において同じ。）をした場合において、当該譲渡の日の属する年の十二月三十一日までに、当該各号の下欄に掲げる資産の取得（建設及び製作を含むものとし、<b>贈与、交換又は法人税法第二条第十二号の六に規定する現物分配</b>によるもの、所有権移転外リース取引によるものその他政令で定めるものを除く。同表の第一号、<b>第三号</b>及び第九号の上欄を除き、以下第三十七条の三までにおいて同じ。）をし、かつ、当該取得の日から一年以内に、当該取得をした資産（以下第三十七条の三までにおいて「買換資産」という。）を当該各号の下欄に規定する地域内にある当該個人の事業の用に供したとき（同表の第十号の下欄に掲げる船舶については、その個人の事業の用に供したときを除く。）に供したとき（当該期間内に当該事業の用に供しなくなつたときを除く。）、又は供する見込みであるときは、当該譲渡による収入金額が当該買換資産の取得価額以下である場合にあつては当該譲渡に係る資産のうち当該収入金額の百分の八十に相当する金額を超える金額に相当するものとして政令で定める部分の譲渡があつたものとし、当該収入金額が当該取得価額を超える場合にあつては当該譲渡に係る資産のうち当該取得価額の百分の八十に相当する金額を超える金額に相当するものとして政令で定める部分の譲渡があつたものとして、第三十一条若しくは第三十二条又は所得税法第三十三条の規定を適用する。</p> <p>(②項省略)</p> <p>③ 前二項の規定は、昭和四十五年一月一日から平成<b>二十九年</b>十二月三十一日 <b>(第一項の表の第九号の上欄に掲げる資産にあつては、平成二十六年十二月三十一日)</b>までの間に第一項の表の各号の上欄に掲げる資産で事業の用に供しているものの譲渡をした個人が、当該譲渡をした日の属する年の前年中（工場等の建設に要する期間が通常一年を超えることその他の政令で定めるやむを得ない事情がある場合には、政令で定める期間内）に当該各号の下欄に掲げる資産の取得をし、かつ、当該取得の日から一年以内に、当該取得をした資産（政令で定めるところにより納税地の所轄税務署長にこの項の規定の適用を受ける旨の届出をしたものに限る。）を当該各号の下欄に規定する地域内にある当該個人の事業の用に供した場合（当該取得の日から一年以内に当該事業の用に供しなくなつた場合を除く。）について準用する。この場合において、第一項中「供する見込みであるときは」とあるのは、「供する見込みであるときは、政令で定めるところにより」と読み</p>

	<p>替えるものとする。</p> <p>④ 第一項及び第二項の規定は、昭和四十五年一月一日から平成<b>二十九年</b>十二月三十一日<b>(第一項の表の第九号の上欄に掲げる資産にあつては、平成二十六年十二月三十一日)</b>までの間に第一項の表の各号の上欄に掲げる資産で事業の用に供しているものの譲渡をした個人が、当該譲渡をした日の属する年の翌年中（前項に規定する政令で定めるやむを得ない事情があるため、当該翌年中に当該各号の下欄に掲げる資産の取得をすることが困難である場合において、政令で定めるところにより税務署長の承認を受けたときは、当該資産の取得をすることができるものとして、当該翌年の十二月三十一日後二年以内において当該税務署長が認定した日までの期間内。次条第二項第二号において同じ。）に当該各号の下欄に掲げる資産の取得をする見込みであり、かつ、当該取得の日から一年以内に当該取得をした資産を当該各号の下欄に規定する地域内にある当該個人の事業の用に供する見込みであるときについて準用する。この場合において、第一項中「取得価額」とあるのは、「取得価額の見積額」と読み替えるものとする。</p> <p>(⑤、⑥項省略)</p> <p>⑩ 第五項の規定は、個人が平成十年一月一日から平成<b>二十九年三月</b>三十一日までの間にした土地等の譲渡については、適用しない。</p>
<p>37 条の 4 (P825、826)</p>	<p>(特定の事業用資産を交換した場合の譲渡所得の課税の特例)</p> <p>第三十七条の四 個人が、昭和四十五年一月一日から平成<b>二十九年</b>十二月三十一日<b>(第三十七条第一項の表の第九号の上欄に掲げる資産にあつては、平成二十六年十二月三十一日)</b>までの間に、その有する資産で第三十七条第一項の表の各号の上欄に掲げるもののうち事業の用に供しているもの（以下この条において「交換譲渡資産」という。）と当該各号の下欄に掲げる資産（以下この条において「交換取得資産」という。）との交換（第三十三条の二第一項第二号に規定する交換その他政令で定める交換を除く。以下この条において同じ。）をした場合（当該交換に伴い交換差金（交換により取得した資産の価額と交換により譲渡した資産の価額との差額を補うための金銭をいう。以下この条、次条、第三十七条の七、第三十七条の九及び第三十七条の九の四において同じ。）を取得し、又は支払った場合を含む。）又は交換譲渡資産と交換取得資産以外の資産との交換をし、かつ、交換差金を取得した場合（以下この条において「他資産との交換の場合」という。）における前三条の規定の適用については、次に定めるところによる。</p> <p>(一、二号省略)</p>
<p>40 条 (P828、829)</p>	<p>(国等に対して財産を寄附した場合の譲渡所得等の非課税)</p> <p>第四〇条① 国又は地方公共団体に対し財産の贈与又は遺贈があつた場合には、所得税法第五十九条第一項第一号の規定の適用については、当該財産の贈与又は遺贈がなかつたものとみなす。公益社団法人、公益財団法人、特定一般法人（法人税法 別表第二に掲げる一般社団法人及び一般財団法人で、同法第二条第九号の二イに掲げるものをいう。）その他の公益を目的とする事業（以下この項から第三項まで及び第五項において「公益目的事業」という。）を行う法人（外国法人に該当するものを除く。以下この条において「公益法人等」という。）に対する財産（国外にある土地その他の政令で定めるものを除く。以下この条において同じ。）の贈与又は遺贈（当該公益法人等を設立するためにする財産の提供を含む。以下この条において同じ。）で、当該贈与又は遺贈が教育又は科学の振興、文化の向上、社会福祉への貢献その他公益の増進に著しく寄与すること、当該贈与又は遺贈に係る財産（当該財産につき第三十三条第一項に規定する収用等があつたことその他の政令で定める理由により当該財産の譲渡をした場合において、当該譲渡による収入金額の全部に相当する金額をもつて取得した当該財産に代わるべき資産として政令で定めるものを取得したときは、当該資産（次項、<b>第三項及び第十六項</b>において「代替資産」という。))が、当該贈与又は遺贈があつた日から二年を経過する日までの期間（当該期間内に当該公益法人等の当該公益目的事業の用に直接供することが困難である場合として政令で定め</p>

	<p>る事情があるときは、政令で定める期間。次項において同じ。) 内に、当該公益法人等の当該公益目的事業の用に直接供され、又は供される見込みであることその他の政令で定める要件を満たすものとして国税庁長官の承認を受けたものについても、また同様とする。 (②～④項省略)</p>
<p>41 条 ( P830 ～ 834)</p>	<p>(住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除)</p> <p>第四十一条① 居住者が、国内において、住宅の用に供する家屋で政令で定めるもの(以下この項から<b>第二十一項</b>までにおいて「居住用家屋」という。)の新築若しくは居住用家屋で建築後使用されたことのないもの若しくは建築後使用されたことのある家屋(<b>耐震基準(地震に対する安全性に係る規定又は基準として政令で定めるものをいう。第二十四項において同じ。)</b>又は<b>経過年数基準(家屋の構造に応じた建築後の経過年数の基準として政令で定めるものをいう。同項において同じ。)</b>に適合するものに限る。)で政令で定めるもの(以下この項から<b>第二十一項</b>まで及び<b>第二十四項</b>において「既存住宅」という。)の取得(配偶者その他その者と特別の関係がある者からの取得で政令で定めるもの及び贈与によるものを除く。以下この項、<b>第十項</b>及び<b>第二十四項</b>において同じ。)又はその者の居住の用に供する家屋で政令で定めるものの増改築等(以下この項、第三項、<b>第五項</b>、<b>第六項</b>、<b>第九項</b>、<b>第十一項</b>、<b>第二十一項</b>及び次条において「住宅の取得等」という。)をして、これらの家屋(当該増改築等をした家屋については、当該増改築等に係る部分。以下この項、<b>第六項</b>及び<b>第九項</b>において同じ。)を平成十一年一月一日から平成<b>二十九年</b>十二月三十一日までの間にその者の居住の用に供した場合(これらの家屋をその新築の日若しくはその取得の日又はその増改築等の日から六月以内にその者の居住の用に供した場合に限る。)において、その者が当該住宅の取得等に係る次に掲げる借入金又は債務(利息に対応するものを除く。次項から<b>第十項</b>まで、<b>第十四項</b>及び次条において「住宅借入金等」という。)の金額を有するときは、当該居住の用に供した日の属する年(<b>第三項</b>及び<b>第四項並びに</b>次条において「居住年」という。)以後十年間(同日(以下この項<b>及び第四項</b>において「居住日」という。)の属する年が平成十一年若しくは平成十二年である場合又は居住日が平成十三年一月一日から同年六月三十日までの期間(<b>第四項</b>及び次条<b>第三項第一号</b>において「平成十三年前期」という。)内の日である場合には、十五年間)の各年(当該居住日以後その年の十二月三十一日(その者が死亡した日の属する年又はこれらの家屋が災害により居住の用に供することができなくなった日の属する年にあつては、これらの日。次項、<b>第六項</b>、<b>第十項</b>及び次条<b>第一項</b>において同じ。)まで引き続きその居住の用に供している年に限る。<b>第四項</b>において「適用年」という。)のうち、その者のその年分の所得税に係るその年の所得税法第二条第一項第三十号の合計所得金額が三千万円以下である年については、その年分の所得税の額から、住宅借入金等特別税額控除額を控除する。 (一～四号省略)</p> <p>② 前項に規定する住宅借入金等特別税額控除額は、<b>その年十二月三十一日における住宅借入金等の金額の合計額(当該合計額が借入限度額を超える場合には、当該借入限度額)に控除率を乗じて計算した金額(当該金額に百円未満の端数があるときは、これを切り捨てる。)</b>とする。</p> <p>③ 前項に規定する借入限度額は、次の各号に掲げる場合の区分に応じ当該各号に定める金額とする。</p> <p>一 居住年が平成十二年から平成十六年までの各年、平成二十一年又は平成二十二年である場合 <b>五千万円</b></p> <p>二 居住年が平成十七年、平成二十三年又は平成二十六年から平成二十九年までの各年である場合(居住年が平成二十六年から平成二十九年までの各年である場合には、その居住に係る住宅の取得等が特定取得に該当するものであるときに限る。) <b>四千万円</b></p> <p>三 居住年が平成十八年又は平成二十四年である場合 <b>三千万円</b></p> <p>四 居住年が平成十九年である場合 <b>二千五百万円</b></p>

五 居住年が平成二十年又は平成二十五年から平成二十九年までの各年である場合（居住年が平成二十六年から平成二十九年までの各年である場合には、その居住に係る住宅の取得等が特定取得に該当するもの以外のものであるときに限る。） 二千万円

④ 第二項に規定する控除率は、次の各号に掲げる場合の区分に応じ当該各号に定める割合とする。

一 居住年が平成十二年又は平成十三年である場合（居住年が平成十三年である場合には、その居住日が平成十三年前期内の日である場合に限る。） 次に掲げる場合の区分に応じ、それぞれ次に定める割合

イ 適用年が居住年又は居住年の翌年以後五年以内の各年である場合 一パーセント

ロ 適用年が居住年から六年目に該当する年以後居住年から十年目に該当する年までの各年である場合 〇・七五パーセント

ハ 適用年が居住年から十一年目に該当する年以後の各年である場合 〇・五パーセント

二 居住年が平成十三年から平成十六年までの各年又は平成二十一年から平成二十九年までの各年である場合（居住年が平成十三年である場合には、その居住日が平成十三年七月一日から同年十二月三十一日までの期間（次条第三項第一号において「平成十三年後期」という。）内の日である場合に限る。） 一パーセント

三 居住年が平成十七年である場合 次に掲げる場合の区分に応じ、それぞれ次に定める割合

イ 適用年が居住年又は居住年の翌年以後七年以内の各年である場合 一パーセント

ロ 適用年が居住年から八年目又は九年目に該当する年である場合 〇・五パーセント

四 居住年が平成十八年である場合 次に掲げる場合の区分に応じ、それぞれ次に定める割合

イ 適用年が居住年又は居住年の翌年以後六年以内の各年である場合 一パーセント

ロ 適用年が居住年から七年目に該当する年以後の各年である場合 〇・五パーセント

五 居住年が平成十九年又は平成二十年である場合 次に掲げる場合の区分に応じ、それぞれ次に定める割合

イ 適用年が居住年又は居住年の翌年以後五年以内の各年である場合 一パーセント

ロ 適用年が居住年から六年目に該当する年以後の各年である場合 〇・五パーセント

⑤ 第三項に規定する特定取得とは、居住者の住宅の取得等に係る対価の額又は費用の額に含まれる消費税額及び地方消費税額の合計額に相当する額が、当該住宅の取得等に係る消費税法第二条第一項第九号に規定する課税資産の譲渡等（第四十一条の三の二第十五項、第四十一条の十九の二第二項第一号、第四十一条の十九の三第二項第一号及び第四項第一号イ並びに第四十一条の十九の四第二項第一号において「課税資産の譲渡等」という。）につき社会保障の安定財源の確保等を図る税制の抜本的な改革を行うための消費税法の一部を改正する等の法律（平成二十四年法律第六十八号）第二条又は第三条の規定による改正後の消費税法（第四十一条の三の二第十五項、第四十一条の十九の二第二項第一号、第四十一条の十九の三第二項第一号及び第四項第一号イ並びに第四十一条の十九の四第二項第一号において「新消費税法」という。）第二十九条に規定する税率により課されるべき消費税額及び当該消費税額を課税標準として課されるべき地方消費税額の合計額に相当する額である場合における当該住宅の取得等をいう。

⑥ 居住者が、住宅の取得等をし、かつ、当該住宅の取得等をした居住用家屋若しくは既存住宅又は第一項の増改築等をした家屋を平成十九年一月一日から平成二十年十二月三十一日までの間に同項の定めるところによりその者の居住の用に供した場合において、当該居住の用に供した日の属する年（次項及び第八項において「居住年」という。）以後十五年間の各年（同日以後その年の十二月三十一日まで引き続きその居住の用に供している年に限る。以下この項、第八項及び次条第一項において「特例適用年」という。）において

当該住宅の取得等に係る住宅借入金等（以下この項において「特例住宅借入金等」という。）の金額を有するときは、その者の選択により、当該特例適用年における第一項に規定する住宅借入金等特別税額控除額は、第二項の規定にかかわらず、その年十二月三十一日における特例住宅借入金等の金額の合計額（当該合計額が特例借入限度額を超える場合には、当該特例借入限度額）に特例控除率を乗じて計算した金額（当該金額に百円未満の端数があるときは、これを切り捨てる。）として、この条、次条及び第四十一条の二の二の規定を適用することができる。この場合において、第一項中「十年間（同日（以下この項及び第四項において「居住日」という。）の属する年が平成十一年若しくは平成十二年である場合又は居住日が平成十三年一月一日から同年六月三十日までの期間（第四項及び次条第三項第一号において「平成十三年前期」という。）内の日である場合には、十五年間）の各年（当該居住日）とあるのは「十五年間の各年（同日）と、第十五項中「第一項に規定する十年間」とあるのは「十五年間」と、第十六項中「第一項に規定する十年間」とあるのは「十五年間」と、「同項」とあるのは「第一項」と、第十八項及び第二十一項中「十年間（同項に規定する十年間をいう。）」とあるのは「十五年間」とする。

⑦ 前項に規定する特例借入限度額は、居住年が平成十九年である場合には二千五百万円とし、居住年が平成二十年である場合には二千万円とする。

⑧ 第六項に規定する特例控除率は、特例適用年が居住年又は居住年の翌年以後九年以内の各年である場合には〇・六パーセントとし、特例適用年が居住年から十年目に該当する年以後の各年である場合には〇・四パーセントとする。

⑨ 第六項に規定する居住者が、二以上の住宅の取得等をし、かつ、これらの住宅の取得等をした同項の居住用家屋若しくは既存住宅又は増改築等をした家屋を同一の年中に第一項の定めるところによりその者の居住の用に供した場合には、第六項に規定する選択は、これらの住宅の取得等に係る住宅借入金等の金額の全てについてしなければならないものとする。

⑩ 居住者が、国内において、認定長期優良住宅（住宅の用に供する長期優良住宅の普及の促進に関する法律（平成二十年法律第八十七号）第十条第二号に規定する認定長期優良住宅に該当する家屋で政令で定めるものをいう。）若しくは認定低炭素住宅（住宅の用に供する都市の低炭素化の促進に関する法律第二条第三項に規定する低炭素建築物に該当する家屋で政令で定めるもの又は同法第十六条の規定により低炭素建築物とみなされる同法第九条第一項に規定する特定建築物に該当する家屋で政令で定めるものをいう。以下この項において同じ。）（以下この項及び第十五項から第十八項までにおいて「認定住宅」と総称する。）の新築又は認定住宅で建築後使用されたことのないものの取得（以下この項及び第二十一項において「認定住宅の新築等」という。）をして、当該認定住宅を平成二十一年六月四日から平成二十九年十二月三十一日までの間（認定低炭素住宅にあつては、同法の施行の日から平成二十九年十二月三十一日までの間）に第一項の定めるところによりその者の居住の用に供した場合において、当該居住の用に供した日の属する年（次項及び第十二項において「居住年」という。）以後十年間の各年（同日以後その年の十二月三十一日まで引き続きその居住の用に供している年に限る。以下この項及び次条第一項において「認定住宅特例適用年」という。）において当該認定住宅の新築等に係る住宅借入金等（以下この項において「認定住宅借入金等」という。）の金額を有するときは、その者の選択により、当該認定住宅特例適用年における第一項に規定する住宅借入金等特別税額控除額は、第二項の規定にかかわらず、その年十二月三十一日における認定住宅借入金等の金額の合計額（当該合計額が認定住宅借入限度額を超える場合には、当該認定住宅借入限度額）に認定住宅控除率を乗じて計算した金額（当該金額に百円未満の端数があるときは、これを切り捨てる。）として、この条、次条及び第四十一条の二の二の規定を適用することができる。

⑪ 前項に規定する認定住宅借入限度額は、次の各号に掲げる場合の区分に応じ当該各号に

定める金額とする。

一 居住年が平成二十一年から平成二十三年までの各年又は平成二十六年から平成二十九年までの各年である場合（居住年が平成二十六年から平成二十九年までの各年である場合には、その居住に係る住宅の取得等が特定取得（第五項に規定する特定取得をいう。第三号において同じ。）に該当するものであるときに限る。） 五千万円

二 居住年が平成二十四年である場合 四千万円

三 居住年が平成二十五年から平成二十九年までの各年である場合（居住年が平成二十六年から平成二十九年までの各年である場合には、その居住に係る住宅の取得等が特定取得に該当するもの以外のものであるときに限る。） 三千万円

⑫ 第十項に規定する認定住宅控除率は、居住年が平成二十一年から平成二十三年までの各年である場合には一・二パーセントとし、居住年が平成二十四年から平成二十九年までの各年である場合には一パーセントとする。

⑬ 第一項に規定する増改築等とは、当該居住者が所有している家屋につき行う増築、改築その他の政令で定める工事（当該工事と併せて行う当該家屋と一体となつて効用を果たす設備の取替え又は取付けに係る工事を含む。）で当該工事に要した費用の額（当該工事に要した費用に補助金等（国又は地方公共団体から交付される補助金又は給付金その他これらに準ずるものをいう。以下この項において同じ。）の交付を受ける場合には、当該工事に要した費用の額から当該補助金等の額を控除した金額）が百万円を超えるものであることその他の政令で定める要件を満たすもの（第四十一条の十九の三第一項又は第三項の規定の適用を受けるものを除く。）をいう。

⑭ 住宅借入金等には、当該住宅借入金等が無利息又は著しく低い金利による利息であるものとなる場合として政令で定める場合における当該住宅借入金等を含まないものとする。

⑮ 第一項の規定は、居住者が、同項の居住用家屋若しくは既存住宅若しくは増改築等をした家屋の当該増改築等に係る部分又は第十項の認定住宅をその居住の用に供した日の属する年分の所得税について第三十一条の三、第三十五条、第三十六条の二、第三十六条の五若しくは第三十七条の五の規定の適用を受ける場合又はその居住の用に供した日の属する年の前年分若しくは前々年分の所得税についてこれらの規定の適用を受けている場合には、当該居住者の第一項に規定する十年間の各年分の所得税については、適用しない。

⑯ 第一項の居住用家屋若しくは既存住宅若しくは増改築等をした家屋の当該増改築等に係る部分又は第十項の認定住宅をその居住の用に供した居住者が、当該居住の用に供した日の属する年の翌年又は翌々年中に当該居住の用に供した当該居住用家屋及び既存住宅並びに当該増改築等をした家屋並びに当該居住の用に供した当該認定住宅並びにこれらの家屋の敷地の用に供されている土地（当該土地の上に存する権利を含む。）以外の資産（第三十一条の三第二項に規定する居住用財産、第三十五条第一項に規定する資産又は第三十六条の二第一項に規定する譲渡資産に該当するものに限る。）の譲渡をした場合において、その者が当該譲渡につき第三十一条の三、第三十五条、第三十六条の二、第三十六条の五又は第三十七条の五の規定の適用を受けるときは、当該居住者の第一項に規定する十年間の各年分の所得税については、同項の規定は、適用しない。

⑰ 第一項及び第十項の規定は、居住者が、第一項の居住用家屋若しくは既存住宅又は第十項の認定住宅をその居住の用に供した日の属する年分又はその翌年分の所得税について第四十一条の十九の四第一項又は第三項の規定の適用を受ける場合には、当該居住者の第一項に規定する十年間の各年分の所得税については、適用しない。

⑱ 第一項の規定の適用を受けていた居住者が、その者に係る所得税法第二十八条第一項に規定する給与等の支払をする者（第二十一項において「給与等の支払者」という。）からの転任の命令に伴う転居その他これに準ずるやむを得ない事由に基因してその適用に係る第一項の居住用家屋若しくは既存住宅若しくは増改築等をした家屋（当該増改築等に係る部分に限る。）又は第十項の認定住宅をその者の居住の用に供しなくなつたこ



とにより第一項の規定の適用を受けられなくなつた後、これらの家屋（当該増改築等をした家屋については、当該増改築等に係る部分。以下この項において同じ。）を再びその者の居住の用に供した場合における第一項の規定の適用については、同項に規定する居住年以後十年間（同項に規定する十年間をいう。）の各年のうち、その者がこれらの家屋を再び居住の用に供した日の属する年（その年において、これらの家屋を賃貸の用に供していた場合には、その年の翌年）以後の各年（同日以後その年の十二月三十一日（その者が死亡した日の属する年又はこれらの家屋が災害により居住の用に供することができなくなつた日の属する年にあつては、これらの日）まで引き続きその居住の用に供している年に限る。）は、同項に規定する適用年とみなす。

⑲ 前項の規定は、同項の居住者が、同項の家屋をその居住の用に供しなくなる日までに同項に規定する事由その他の財務省令で定める事項を記載した届出書（第四十一条の二の二第五項の規定により同項の証明書（これに類するものとして財務省令で定める書類を含む。）の交付を受けている場合には、当該証明書のうち同日の属する年以後の各年分に係るものの添付があるものに限る。）を当該家屋の所在地の所轄税務署長に提出しており、かつ、前項の規定の適用を受ける最初の年分の確定申告書に当該家屋を再びその居住の用に供したことを証する書類その他の財務省令で定める書類（次項において「再居住に関する証明書類」という。）の添付がある場合に限り、適用する。

⑳ 税務署長は、前項の届出書の提出がなかつた場合又は再居住に関する証明書類の添付がない確定申告書の提出があつた場合においても、その提出又は添付がなかつたことについてやむを得ない事情があると認めるときは、当該届出書及び再居住に関する証明書類の提出があつた場合に限り、第十八項の規定を適用することができる。同項の規定の適用を受ける者が確定申告書を提出しなかつた場合において、税務署長がその提出がなかつたことについてやむを得ない事情があると認めるときも、同様とする。

㉑ 居住者が、住宅の取得等又は認定住宅の新築等をし、かつ、当該住宅の取得等をした第一項の居住用家屋若しくは既存住宅若しくは増改築等をした家屋（当該増改築等に係る部分に限る。）又は当該認定住宅の新築等をした家屋を同項の定めるところによりその者の居住の用に供した場合において、当該居住の用に供した日以後その年の十二月三十一日までの間に、その者に係る給与等の支払者からの転任の命令に伴う転居その他これに準ずるやむを得ない事由（次項において「特定事由」という。）に基因してこれらの家屋（当該増改築等をした家屋については、当該増改築等に係る部分。以下この項において同じ。）をその者の居住の用に供しなくなつた後、これらの家屋を再びその者の居住の用に供したときは、第一項に規定する居住年以後十年間（同項に規定する十年間をいう。）の各年のうち、その者がこれらの家屋を再び居住の用に供した日の属する年（その年において、これらの家屋を賃貸の用に供していた場合には、その年の翌年）以後の各年（同日以後その年の十二月三十一日（その者が死亡した日の属する年又はこれらの家屋が災害により居住の用に供することができなくなつた日の属する年にあつては、これらの日）まで引き続きその居住の用に供している年に限る。）は、同項に規定する適用年とみなして、同項の規定を適用することができる。

㉒ 前項の規定は、同項の居住者が、同項の規定の適用を受ける最初の年分の確定申告書に、同項の規定により第一項の規定の適用による控除を受ける金額についてのその控除に関する記載があり、かつ、当該金額の計算に関する明細書、前項の家屋を特定事由が生ずる前において居住の用に供していたことを証する書類、当該家屋を再びその居住の用に供したことを証する書類、登記事項証明書その他の財務省令で定める書類（次項において「再居住等に関する証明書類」という。）の添付がある場合に限り、適用する。

㉓ 税務署長は、確定申告書の提出がなかつた場合又は前項の記載若しくは再居住等に関する証明書類の添付がない確定申告書の提出があつた場合においても、その提出又は記載若しくは添付がなかつたことについてやむを得ない事情があると認めるときは、当該記載を

	<p>した書類及び再居住等に関する証明書類の提出があつた場合に限り、第二十一項の規定を適用することができる。</p> <p>⑳ 居住者が、建築後使用されたことのある家屋（耐震基準又は経過年数基準に適合するもの以外のものに限る。）で政令で定めるもの（以下この項において「要耐震改修住宅」という。）の取得をした場合において、当該要耐震改修住宅の取得の日までに同日以後当該要耐震改修住宅の耐震改修（地震に対する安全性の向上を目的とした増築、改築、修繕又は模様替をいう。以下この項において同じ。）を行うことにつき建築物の耐震改修の促進に関する法律第十七条第一項の申請その他財務省令で定める手続をし、かつ、当該要耐震改修住宅をその者の居住の用に供する日（当該取得の日から六月以内の日に限る。）までに当該耐震改修（第四十一条の十九の二第一項の規定の適用を受けるものを除く。）により当該要耐震改修住宅が耐震基準に適合することとなつたことにつき財務省令で定めるところにより証明がされたときは、当該要耐震改修住宅の取得は既存住宅の取得と、当該要耐震改修住宅は既存住宅とそれぞれみなして、第一項及び第二十一項の規定を適用することができる。</p> <p>㉑ 第一項の規定は、確定申告書に、同項の規定による控除を受ける金額についてのその控除に関する記載があり、かつ、財務省令で定めるところにより、当該金額の計算に関する明細書、登記事項証明書その他の書類の添付がある場合に限り、適用する。</p> <p>㉒ 税務署長は、確定申告書の提出がなかつた場合又は前項の記載若しくは添付がない確定申告書の提出があつた場合においても、その提出又は記載若しくは添付がなかつたことについてやむを得ない事情があると認めるときは、当該記載をした書類並びに同項の明細書及び登記事項証明書その他の書類の提出があつた場合に限り、第一項の規定を適用することができる。</p> <p>㉓ 所得税法第九十二条第二項の規定は、第一項の規定による控除をすべき金額について準用する。この場合において、同条第二項中「前項の規定による控除」とあるのは「前項及び租税特別措置法第四十一条第一項（住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除）の規定による控除」と、「当該控除をすべき金額」とあるのは「これらの控除をすべき金額の合計額」と読み替えるものとする。</p> <p>㉔ その年分の所得税について第一項の規定の適用を受ける場合における所得税法第二百十條第一項第三号に掲げる所得税の額の計算については、同号中「第三章（税額の計算）」とあるのは、「第三章（税額の計算）及び租税特別措置法第四十一条第一項（住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除）」とする。</p> <p>㉕ 第六項から前項までに定めるもののほか、第一項の規定の適用に関し必要な事項は、政令で定める。</p>
<p>41 条の 2 ( P834 ~ 840)</p>	<p>第四十一条の二① 居住者が、前条第一項に規定する適用年（特例適用年又は認定住宅特例適用年を含む。以下この条において同じ。）において、二以上の住宅の取得等に係る住宅借入金等の金額を有する場合には、当該適用年における同項の住宅借入金等特別税額控除額は、前条第二項、第六項及び第十項の規定にかかわらず、当該適用年の十二月三十一日における住宅借入金等の金額につき異なる住宅の取得等ごとに区分をし、当該区分をした住宅の取得等に係る住宅借入金等の金額の次の各号に掲げる区分に応じ当該各号に定める金額（当該金額に百円未満の端数があるときは、これを切り捨てる。）の合計額とする。ただし、当該合計額が控除限度額を超えるときは、当該適用年における同条第一項の住宅借入金等特別税額控除額は、当該控除限度額とする。</p> <p>一 前条第六項に規定する特例住宅借入金等の金額（同項の規定により同条又は次条の規定の適用を受けるものに限る。以下この条において同じ。）当該特例住宅借入金等の金額につき同項前段の規定に準じて計算した金額</p> <p>二 前条第十項に規定する認定住宅借入金等の金額（同項の規定により同条又は次条の規定の適用を受けるものに限る。以下この条において同じ。）当該認定住宅借入金等</p>

の金額につき同項の規定に準じて計算した金額

三 前二号に掲げる住宅借入金等の金額以外の住宅借入金等の金額（以下この条において「他の住宅借入金等の金額」という。） 当該他の住宅借入金等の金額につき前条第二項の規定に準じて計算した金額

② 前項ただし書の控除限度額は、居住者が適用年において有する住宅借入金等の金額の次の各号に掲げる区分に応じ当該各号に定める金額に相当する金額のうち最も多い金額とする。

一 特例住宅借入金等の金額 特例住宅借入金等の金額に係る居住年につき前条第七項の規定により定められた特例借入限度額に同条第八項の規定により当該適用年につき定められた特例控除率を乗じて計算した金額（二以上の住宅の取得等に係る特例住宅借入金等の金額を有する場合には、これらの特例住宅借入金等の金額ごとに、これらの特例住宅借入金等の金額に係る居住年につき同条第七項の規定により定められた特例借入限度額に同条第八項の規定により当該適用年につき定められた特例控除率を乗じてそれぞれ計算した金額のうち最も多い金額）

二 認定住宅借入金等の金額 認定住宅借入金等の金額に係る居住年につき前条第十一項の規定により定められた認定住宅借入限度額に同条第十二項の規定により当該適用年につき定められた認定住宅控除率を乗じて計算した金額（二以上の住宅の取得等に係る認定住宅借入金等の金額を有する場合には、これらの認定住宅借入金等の金額ごとに、これらの認定住宅借入金等の金額に係る居住年につき同条第十一項の規定により定められた認定住宅借入限度額に同条第十二項の規定により当該適用年につき定められた認定住宅控除率を乗じてそれぞれ計算した金額のうち最も多い金額）

三 他の住宅借入金等の金額 他の住宅借入金等の金額に係る居住年につき前条第三項の規定により定められた借入限度額に同条第四項の規定により当該適用年につき定められた控除率を乗じて計算した金額（二以上の住宅の取得等に係る他の住宅借入金等の金額を有する場合には、これらの他の住宅借入金等の金額ごとに、これらの他の住宅借入金等の金額に係る居住年につき同条第三項の規定により定められた借入限度額に同条第四項の規定により当該適用年につき定められた控除率を乗じてそれぞれ計算した金額のうち最も多い金額）

③ 二以上の住宅の取得等をし、かつ、これらの住宅の取得等をした前条第一項に規定する居住用家屋、既存住宅若しくは増改築等をした家屋又は同条第十項に規定する認定住宅を同条第一項の定めるところによりその者の居住の用に供した日（以下この項において「居住日」という。）が同一の年に属するものがある場合には、当該居住日が同一の年に属する住宅の取得等を一の住宅の取得等（次の各号に掲げる場合には、当該各号に定める区分をした住宅の取得等ごとにそれぞれ一の住宅の取得等）として、同条又は前二項の規定を適用する。

一 当該居住日の属する年が平成十三年である場合において、当該二以上の住宅の取得等のうちに、当該住宅の取得等に係る居住日が平成十三年前期中の日であるものと平成十三年後期中の日であるものとき 居住日が平成十三年前期中の日である住宅の取得等と居住日が平成十三年後期中の日である住宅の取得等とに区分をした住宅の取得等

二 当該居住日の属する年が平成二十一年から平成二十五年までの各年である場合において、当該二以上の住宅の取得等のうちに、認定住宅借入金等の金額に係るものと他の住宅借入金等の金額に係るものとき 認定住宅借入金等の金額に係る住宅の取得等と他の住宅借入金等の金額に係る住宅の取得等とに区分をした住宅の取得等

三 当該居住日の属する年が平成二十六年から平成二十九年までの各年である場合において、当該二以上の住宅の取得等のうちに、前条第五項に規定する特定取得（以下この号において「特定取得」という。）に該当するものと特定取得に該当するもの以外のもの

	<p><b><u>のとがあるとき 特定取得に該当する住宅の取得等と特定取得に該当するもの以外の住宅の取得等とに区分をした住宅の取得等（当該区分をした住宅の取得等のうちに認定住宅借入金等の金額に係るものと他の住宅借入金等の金額に係るものとがあるときは、当該区分をした住宅の取得等を認定住宅借入金等の金額に係る住宅の取得等と他の住宅借入金等の金額に係る住宅の取得等とに区分をした住宅の取得等）</u></b></p>
<p>41 条の 3 の 2 (P840)</p>	<p>(特定の増改築等に係る住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除の控除額に係る特例)</p> <p>第四一条の三の二① 居住者で、年齢五十歳以上である者、介護保険法第十九条第一項に規定する要介護認定（以下この項において「要介護認定」という。）を受けている者、同条第二項に規定する要支援認定（以下この項において「要支援認定」という。）を受けている者、所得税法第二条第一項第二十八号に規定する障害者（以下この項において「障害者」という。）に該当する者又は当該居住者の親族（当該親族が、年齢六十五歳以上である者、要介護認定を受けている者、要支援認定を受けている者又は障害者に該当する者（次項及び<b>第九項</b>において「高齢者等」という。）である場合に限る。）と同居を常況としている者（以下この項及び次項において「特定居住者」という。）が、当該特定居住者の居住の用に供する家屋で政令で定めるもの（<b>第五項及び第十四項</b>において「居住用の家屋」という。）の増改築等（以下この項、第三項及び<b>第四項</b>において「住宅の増改築等」という。）をして、当該家屋（当該住宅の増改築等に係る部分に限る。以下この項において同じ。）を平成十九年四月一日から平成<b>二十九年</b>十二月三十一日までの間に第四十一条第一項に定めるところによりその者の居住の用に供した場合において、当該居住の用に供した日の属する年（<b>第四項、第九項及び第十一項第一号</b>において「居住年」という。）以後五年間の各年（同日以後その年の十二月三十一日（その者が死亡した日の属する年又は当該住宅の増改築等をした家屋が災害により居住の用に供することができなくなつた日の属する年にあつては、これらの日。以下この項、<b>第五項</b>及び<b>第十項</b>から<b>第十二項</b>までにおいて同じ。）まで引き続きその居住の用に供している年に限る。以下この項において「増改築等特例適用年」という。）において当該住宅の増改築等に係る増改築等住宅借入金等の金額を有するときは、その者の選択により、当該増改築等特例適用年における同条第一項に規定する住宅借入金等特別税額控除額は、<b>第五項</b>、同条第二項及び<b>第六項</b>並びに第四十一条の二の規定にかかわらず、<b>その年十二月三十一日における特定増改築等住宅借入金等の金額の合計額（当該合計額が特定増改築等限度額を超える場合には、当該特定増改築等限度額。以下この項において同じ。）の二パーセントに相当する金額とその年十二月三十一日における増改築等住宅借入金等の金額の合計額（当該合計額が千万円を超える場合には、千万円）から当該特定増改築等住宅借入金等の金額の合計額を控除した残額の二パーセントに相当する金額との合計額（当該合計額に百円未満の端数があるときは、これを切り捨てる。）</b>として、第四十一条及び第四十一条の二の二の規定を適用することができる。</p>
<p>41 条の 5 (P841、842)</p>	<p>(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)</p> <p>第四一条の五 (①～⑥項省略)</p> <p>⑦ この条において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。</p> <p>一 居住用財産の譲渡損失の金額 当該個人が、平成十年一月一日から平成<b>二十七年</b>十二月三十一日までの期間（次項において「適用期間」という。）内に、その有する家屋又は土地若しくは土地の上に存する権利で、その年一月一日において第三十一条第二項に規定する所有期間が五年を超えるものうち次に掲げるもの（以下この項及び次項において「譲渡資産」という。）の譲渡（第三十三条第三項第一号に規定する譲渡所得の基因となる不動産等の貸付けを含むものとし、当該個人の配偶者その他の当該個人と政令で定める特別の関係がある者に対してするものその他政令で定めるものを除く。以下</p>

	<p>この号、次項及び第十三項において「特定譲渡」という。)をした場合(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第三十一条の三第一項、第三十五条第一項、第三十六条の二若しくは第三十六条の五の規定の適用を受けている場合又は当該個人がその年若しくはその年の前年以前三年内における資産の譲渡につき次条第一項の規定の適用を受け、若しくは受けている場合を除く。)において、平成十年一月一日(当該特定譲渡の日が平成十二年一月一日以後であるときは、当該特定譲渡の日の属する年の前年一月一日)から当該特定譲渡の日の属する年の翌年十二月三十一日までの間に、当該個人の居住の用に供する家屋で政令で定めるもの又は当該家屋の敷地の用に供する土地若しくは当該土地の上に存する権利で、国内にあるもの(第十三項及び第十四項において「買換資産」という。)の取得(建設を含むものとし、贈与によるものその他政令で定めるものを除く。以下この項、第十三項及び第十四項において同じ。)をして当該取得をした日の属する年の十二月三十一日において当該買換資産に係る住宅借入金等の金額を有し、かつ、当該取得の日から当該取得の日の属する年の翌年十二月三十一日までの間に当該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当該譲渡資産の特定譲渡(その年において当該特定譲渡が二以上ある場合には、当該個人が政令で定めるところにより選定した一の特定譲渡に限る。)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、当該特定譲渡をした日の属する年分の第三十一条第一項に規定する長期譲渡所得の金額及び第三十二条第一項に規定する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政令で定めるところにより計算した金額をいう。</p> <p>(イ～ニ、二～四号、⑧～⑮項省略)</p>
<p>41条の5の 2 (P845)</p>	<p>(特定居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除)      第四条の五の二      (①～⑥項省略)      ⑦ この条において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。</p> <p>一 特定居住用財産の譲渡損失の金額 当該個人が、平成十六年一月一日から平成<b>二十七年</b>十二月三十一日までの期間(次項において「適用期間」という。)内に、その有する家屋又は土地若しくは土地の上に存する権利で、その年一月一日において第三十一条第二項に規定する所有期間が五年を超えるものうち次に掲げるもの(以下この号及び次項において「譲渡資産」という。)の譲渡(第三十三条第三項第一号に規定する譲渡所得の基因となる不動産等の貸付けを含むものとし、当該個人の配偶者その他の当該個人と政令で定める特別の関係がある者に対してするものその他政令で定めるものを除く。以下この号及び次項において「特定譲渡」という。)をした場合(当該個人が当該特定譲渡に係る契約を締結した日の前日において当該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第三十一条の三第一項、第三十五条第一項、第三十六条の二若しくは第三十六条の五の規定の適用を受けている場合又は当該個人がその年若しくはその年の前年以前三年内における資産の譲渡につき前条第一項の規定の適用を受け、若しくは受けている場合を除く。)において、当該譲渡資産の特定譲渡(その年において当該特定譲渡が二以上ある場合には、当該個人が政令で定めるところにより選定した一の特定譲渡に限る。)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、当該特定譲渡をした日の属する年分の第三十一条第一項に規定する長期譲渡所得の金額及び第三十二条第一項に規定する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政令で定めるところにより計算した金額(当該特定譲渡に係る契約を締結した日の前日における当該譲渡資産に係る住宅借入金等の金額の合計額から当該譲渡資産の譲渡の対価の額を控除した残額を限度とする。)をいう。</p> <p>(イ～ニ、二～四号、⑧～⑫項省略)</p>

<p>41 条の 19 の 2 (P847)</p>	<p>(既存住宅の耐震改修をした場合の所得税額の特別控除)</p> <p>第四十一条の一九の二① 居住者が、平成<b>二十六年</b>四月一日から平成<b>二十九年</b>十二月三十一日までの間に、その者の居住の用に供する家屋（昭和五十六年五月三十一日以前に建築されたもので政令で定めるものに限る。<b>第三項において「居住用の家屋」という。</b>）の耐震改修（地震に対する安全性の向上を目的とした増築、改築、修繕又は模様替をいう。）として財務省令で定めるところにより証明がされたもの（以下この項から<b>第三項まで</b>において「住宅耐震改修」という。）をした場合には、その者のその年分の所得税の額から、<b>当該住宅耐震改修に係る耐震工事の標準的な費用の額として政令で定める金額（当該住宅耐震改修の費用に關し補助金等（国又は地方公共団体から交付される補助金又は給付金その他これらに準ずるものをいう。以下この項並びに次条第一項及び第三項において同じ。）の交付を受ける場合には当該金額から当該補助金等の額を控除した金額（以下この項において「標準的費用額」という。）とし、当該標準的費用額が耐震改修工事限度額を超える場合には当該耐震改修工事限度額）</b>の十パーセントに相当する金額（当該金額に百円未満の端数があるときはこれを切り捨てる。）を控除する。</p> <p><b>②項を③項に変更</b></p> <p><b>③ 第一項</b>の規定は、確定申告書に、同項の規定による控除を受ける金額についてのその控除に関する記載があり、かつ、当該金額の計算に関する明細書<b>及び同項に規定する家屋の所在地</b>の地方公共団体の長その他財務省令で定める者の<b>居住用の家屋が</b>同項の住宅耐震改修をした家屋である旨<b>その他の財務省令で定める事項を証する書類</b>その他財務省令で定める書類（次項において「<b>耐震改修証明書</b>」という。）の添付がある場合に限り、適用する。</p> <p><b>⑥項を⑦項に変更</b></p> <p><b>⑦ 第三項</b>から前項までに定めるもののほか、第一項の規定の適用に関し必要な事項は、政令で定める。</p>
<p>62 条の 3 (P847)</p>	<p>(土地の譲渡等がある場合の特別税率)</p> <p>第六十二条の三① 法人が土地の譲渡等をした場合には、当該法人に対して課する各事業年度の所得に対する法人税の額は、法人税法第六十六条第一項から第三項まで並びに第百四十三条第一項 及び第二項並びに第四十二条の四第十一項、第四十二条の五第五項、第四十二条の六<b>第十二項</b>、第四十二条の九第四項、<b>第四十二条の十第五項</b>、第四十二条の十一第五項、第四十二条の十二の三第五項、第六十二条第一項、第八項、次条第一項、第六十七条の二第一項及び第六十八条第一項その他法人税に関する法令の規定にかかわらず、これらの規定により計算した法人税の額に、当該土地の譲渡等（次条第一項の規定の適用があるものを除く。）に係る譲渡利益金額の合計額に百分の五の割合を乗じて計算した金額を加算した金額とする。</p> <p>(②項省略)</p>
<p>63 条 (P848)</p>	<p>(短期所有に係る土地の譲渡等がある場合の特別税率)</p> <p>第六十三条① 法人が短期所有に係る土地の譲渡等をした場合には、当該法人に対して課する各事業年度の所得に対する法人税の額は、法人税法第六十六条第一項 から第三項 まで並びに第百四十三条第一項 及び第二項 並びに第四十二条の四第十一項 、第四十二条の五第五項、第四十二条の六<b>第十二項</b>、第四十二条の九第四項、<b>第四十二条の十第五項</b>、第四十二条の十一第五項、第四十二条の十二の三第五項、第六十二条第一項、前条第一項及び第八項、第六十七条の二第一項並びに第六十八条第一項その他法人税に関する法令の規定にかかわらず、これらの規定により計算した法人税の額に、当該短期所有に係る土地の譲渡等に係る譲渡利益金額の合計額に百分の十の割合を乗じて計算した金額を加算した金額とする。</p> <p>(②、③項省略)</p>
<p>69 条の 4</p>	<p>(小規模宅地等についての相続税の課税価格の計算の特例)</p>

<p>(P851、852)</p>	<p>第六九条の四① 個人が相続又は遺贈により取得した財産のうちに、当該相続の開始の直前において、当該相続若しくは遺贈に係る被相続人又は当該被相続人と生計を一にしていた当該被相続人の親族（第三項において「被相続人等」という。）の事業（事業に準ずるものとして政令で定めるものを含む。同項において同じ。）の用又は居住の用（<b>居住の用に供することができない事由として政令で定める事由により相続の開始の直前において当該被相続人の居住の用に供されていなかった場合（政令で定める用途に供されている場合を除く。）における当該事由により居住の用に供されなくなる直前の当該被相続人の居住の用を含む。同項第二号において同じ。）</b>）に供されていた宅地等（土地又は土地の上に存する権利をいう。同項及び次条第五項において同じ。）で財務省令で定める建物又は構築物の敷地の用に供されているもの<b>のうち</b>政令で定めるもの（特定事業用宅地等、特定居住用宅地等、特定同族会社事業用宅地等及び貸付事業用宅地等に限る。以下この条において「特例対象宅地等」という。）がある場合には、当該相続又は遺贈により財産を取得した者に係る全ての特例対象宅地等のうち、当該個人が取得をした特例対象宅地等又はその一部でこの項の規定の適用を受けるものとして政令で定めるところにより選択をしたもの（以下この項及び次項において「選択特例対象宅地等」という。）については、限度面積要件を満たす場合の当該選択特例対象宅地等（以下この項において「小規模宅地等」という。）に限り、相続税法第十一条の二に規定する相続税の課税価格に算入すべき価額は、当該小規模宅地等の価額に次の各号に掲げる小規模宅地等の区分に応じ当該各号に定める割合を乗じて計算した金額とする。</p> <p>(一、二号、②項、③項一省略)</p> <p>二 特定居住用宅地等 被相続人等の居住の用に供されていた宅地等（当該宅地等が二以上ある場合には、政令で定める宅地等に限る。）で、当該被相続人の配偶者又は次に掲げる要件のいずれかを満たす当該被相続人の親族（当該被相続人の配偶者を除く。以下この号において同じ。）が相続又は遺贈により取得したもの（政令で定める部分に限る。）をいう。</p> <p>イ 当該親族が相続開始の直前において当該宅地等の上に存する当該被相続人の居住の用に供されていた<b>一棟の建物（当該被相続人、当該被相続人の配偶者又は当該親族の居住の用に供されていた部分として政令で定める部分に限る。）</b>に居住していた者であつて、相続開始時から申告期限まで引き続き当該宅地等を有し、かつ、当該<b>建物</b>に居住していること。</p> <p>ロ 当該親族（当該被相続人の居住の用に供されていた宅地等を取得した者に限る。）が相続開始前三年以内に相続税法の施行地内にあるその者又はその者の配偶者の所有する家屋（当該相続開始の直前において当該被相続人の居住の用に供されていた家屋を除く。）に居住したことがない者（財務省令で定める者を除く。）であり、かつ、相続開始時から申告期限まで引き続き当該宅地等を有していること（当該被相続人の配偶者又は相続開始の直前において<b>当該被相続人の居住の用に供されていた家屋</b>に居住していた親族で政令で定める者がいない場合に限る。）。</p> <p>(ハ、三、四号、④～⑥項、⑨項省略)</p>
<p>70条の3 (P856、857)</p>	<p>(特定の贈与者から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の相続時精算課税の特例)</p> <p>第七〇条の三</p> <p>(①、②項、③項一、二号省略)</p> <p>三 既存住宅用家屋 建築後使用されたことのある住宅用家屋（<b>耐震基準（地震に対する安全性に係る規定又は基準として政令で定めるものをいう。第七項において同じ。）又は経過年数基準（住宅用家屋の構造に応じた建築後の経過年数の基準として政令で定めるものをいう。同項において同じ。）に適合するものに限る。）</b>）で政令で定めるものをいう。</p> <p>(四、五号、④項省略)</p>

	<p><b>⑦項を⑧項に変更</b></p> <p><b>⑧</b> 第一項の規定は、同項の規定の適用を受けようとする者の相続税法第二十八条の規定による申告書に同項の規定の適用を受けようとする旨を記載し、同項の規定による計算の明細書その他の財務省令で定める書類の添付がある場合に限り、適用する。</p> <p><b>⑧項を⑨項に変更</b></p> <p><b>⑨</b> 第四項又は前二項に定めるもののほか、第一項の規定の適用に関し必要な事項は、政令で定める。</p>
<p>70 条の 4 (P857、858)</p>	<p>(農地等を贈与した場合の贈与税の納税猶予)</p> <p>第七〇条の四① 農業を営む個人で政令で定める者（以下第七十条の五までにおいて「贈与者」という。）が、その農業の用に供している農地（特定市街化区域農地等に該当するもの及び<b>利用意向調査（農地法第三十二条第一項又は第三十三条第一項の規定による同法第三十二条第一項に規定する利用意向調査をいう。第一号において同じ。）に係るもののうち政令で定めるものを除く。</b>次項を除き、以下第七十条の五までにおいて同じ。）の全部及び当該用に供している採草放牧地（特定市街化区域農地等に該当するものを除く。同項を除き、以下第七十条の五までにおいて同じ。）のうち政令で定める部分並びに当該農地及び採草放牧地とともに農業振興地域の整備に関する法律第八条第二項第一号に規定する農用地区域として定められている区域内にある土地で農地又は採草放牧地に準ずるものとして政令で定めるもの（以下この条において「準農地」という。）のうち政令で定める部分を当該贈与者の推定相続人で政令で定める者のうちの一人の者に贈与した場合（当該贈与者が既にこの条の規定その他これに類するものとして政令で定める規定の適用に係る贈与をしている場合を除く。）には、当該農地及び採草放牧地並びに準農地（以下第七十条の五までにおいて「農地等」という。）の贈与を受けた者（以下第七十条の五までにおいて「受贈者」という。）の当該贈与の日の属する年分の相続税法第二十八条第一項の規定による申告書（当該申告書の提出期限前に提出するものに限る。以下この条において「贈与税の申告書」という。）の提出により納付すべき贈与税の額のうち、当該農地等の価額に対応する部分の金額として政令で定めるところにより計算した金額（以下この条において「納税猶予分の贈与税額」という。）に相当する贈与税については、当該年分の贈与税の申告書の提出期限までに当該納税猶予分の贈与税額に相当する担保を提供した場合に限り、同法第三十三条の規定にかかわらず、当該贈与者の死亡の日まで、その納税を猶予する。ただし、当該受贈者が、当該贈与者の死亡の前において第一号から第三号までに掲げる場合のいずれかに該当することとなつた場合にはこれらの号に定める日から二月を経過する日（その該当することとなつた後同日以前に当該受贈者が死亡した場合には、当該受贈者の相続人（包括受遺者を含む。以下この条において同じ。）が当該受贈者の死亡による相続の開始があつたことを知つた日の翌日から六月を経過する日）まで、当該贈与者の死亡の前において第四号に掲げる場合に該当することとなつた場合には同号に定める日まで、それぞれ当該納税を猶予する。</p> <p>一 当該贈与により取得したこの項本文の規定の適用を受ける農地等の譲渡、贈与若しくは転用（採草放牧地の農地への転用、準農地の採草放牧地又は農地への転用その他政令で定める転用を除く。）をし、当該農地等につき地上権、永小作権、使用貸借による権利若しくは賃借権の設定をし、若しくは当該農地等につき耕作の放棄（農地について<b>農地法第三十六条第一項の規定による勧告（当該農地が農地中間管理事業の推進に関する法律（平成二十五年法律第百一号）第二条第三項に規定する農地中間管理事業の事業実施地域外に所在する場合には、農業委員会その他の政令で定める者が、政令で定めるところにより、当該農地の所在地の所轄税務署長に対し、当該農地が利用意向調査に係るものであつて農地法第三十六条第一項各号に該当する旨の通知をするときにおける当該通知。第十項第二号において同じ。）があつたことをいう。</b>以下この条において同じ。）をし、又は当該取得に係るこの項本文の規定の適用を受けるこれらの</p>



	<p>権利の消滅（これらの権利に係る農地又は採草放牧地の所有権の取得に伴う消滅を除く。）があつた場合（第三十三条の四第一項に規定する収用交換等による譲渡その他政令で定める譲渡又は設定があつた場合を除く。）において、当該譲渡、贈与、転用、設定若しくは耕作の放棄又は消滅（以下第七十条の五までにおいて「譲渡等」という。）があつた当該農地等に係る土地の面積（当該譲渡等の時前にこの項本文の規定の適用を受ける農地等につき譲渡等（第三十三条の四第一項に規定する収用交換等による譲渡その他政令で定める譲渡又は設定を除く。）があつた場合には、当該譲渡等に係る土地の面積を加算した面積）が、当該受贈者のその時の直前におけるこの項本文の規定の適用を受ける農地等に係る耕作又は養畜の用に供する土地（当該受贈者が当該贈与により取得した農地等のうち準農地で農地又は採草放牧地への転用がされたもの以外のものに係る土地を含む。）の面積（その時前にこの項本文の規定の適用を受ける農地等のうち農地又は採草放牧地につき譲渡等があつた場合には、当該譲渡等に係る土地の面積を加算した面積）の百分の二十を超えるとき その事実が生じた日</p> <p>（二、三号省略）</p> <p>四 当該受贈者がこの項の規定の適用を受けることをやめようとする場合において、<b>第三十五項</b>第一号に規定する贈与税及び当該贈与税に係る同項に規定する利子税を納付してその旨を記載した届出書を納税地の所轄税務署長に提出したとき 当該届出書の提出があつた日</p>
<p>73 条 (P859)</p>	<p>（住宅用家屋の所有権の移転登記の税率の軽減）</p> <p>第七三条 個人が、昭和五十九年四月一日から平成二十七年三月三十一日までの間に建築後使用されたことのない住宅用家屋又は建築後使用されたことのある住宅用家屋のうち政令で定めるものの取得（売買その他の政令で定める原因によるものに限る。次条第二項、第七十四条の二第二項<b>及び第七十四条の三第一項</b>において同じ。）をし、当該個人の居住の用に供した場合には、これらの住宅用家屋の所有権の移転の登記に係る登録免許税の税率は、財務省令で定めるところによりこれらの住宅用家屋の取得後一年以内（一年以内に登記ができないことにつき政令で定めるやむを得ない事情がある場合には、政令で定める期間内。次条第二項、第七十四条の二第二項及び第七十五条において同じ。）に登記を受けるもの限り、登録免許税法第九条の規定にかかわらず、千分の三とする。</p>
<p>租税特別措置法施行令</p>	
<p>19 条 (P864)</p>	<p>（土地の譲渡等に係る事業所得等の課税の特例）</p> <p>第一九条 （①～⑧項省略）</p> <p>⑨ 法第二十八条の四第三項第二号に規定する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法人として政令で定めるものは次に掲げる法人とし、同号に規定する政令で定める法人は第二号に掲げる法人とし、同項第二号に規定する政令で定める土地等の譲渡は、公有地の拡大の推進に関する法律（昭和四十七年法律第六十六号）第十七条第一項第一号ニに掲げる土地の譲渡とする。</p> <p>一 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、地方住宅供給公社及び日本勤労者住宅協会</p> <p>（二号、⑩～⑫項、⑳、㉑項省略）</p>
<p>20 条の 2 (P866)</p>	<p>（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）</p> <p>第二〇条の二 （①項省略）</p> <p>② 法第三十一条の二第二項第二号に規定する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法人として政令で定めるものは、次に掲げる法人とし、同号に規定する政令で定める土地等の譲渡は、公有地の拡大の推進に関する法律第十七条第一項第一号ニに掲げる土地の譲渡とする。</p>

	<p>一 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、地方住宅供給公社及び日本勤労者住宅協会 (二～六号、③～⑩項省略)</p>
<p>25 条 (P872)</p>	<p>(特定の事業用資産の買換えの場合の譲渡所得の課税の特例) 第二五条 (①～⑤項省略) <b>⑮項を⑩項に変更</b></p>
<p>26 条 ( P872 ～ 880)</p>	<p>(住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除) 第二六条 (①項省略) ② 法第四十一条第一項に規定する<u>地震に対する安全性に係る規定又は基準として政令で定めるものは、建築基準法施行令第三章及び第五章の四の規定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とし、同項に規定する家屋の構造に応じた建築後の経過年数の基準として政令で定めるものは、家屋が建築された日からその取得の日（同項に規定する取得の日をいう。）までの期間が二十年（当該家屋が耐火建築物（登記簿に記録された当該家屋の構造が鉄骨造、鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造その他の財務省令で定めるものである建物をいう。）である場合には、二十五年）以下であることとし、同項に規定する建築後使用されたことのある家屋で政令で定めるものは、個人がその居住の用に供する家屋（その床面積の二分の一以上に相当する部分が専ら当該居住の用に供されるものに限る。）で、前項各号のいずれかに該当するものであること及び同条第一項に規定する耐震基準又は経過年数基準に適合するものであること</u>につき財務省令で定めるところにより証明がされたもののうち建築後使用されたことのあるものとし、その者がその居住の用に供する家屋を二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すると認められる一の家屋に限るものとする。 ③ 法第四十一条第一項に規定する政令で定める取得は、同項に規定する既存住宅<b>若しくは同条第二十四項に規定する要耐震改修住宅又は同条第一項</b>に規定する住宅の取得等とともにする当該住宅の取得等に係る家屋の敷地の用に供される土地若しくは当該土地の上に存する権利（以下この条において「土地等」という。）の取得で次に掲げる者（その取得の時に居住者と生計を一にしており、その取得後も引き続き当該居住者と生計を一にする者に限る。）からの取得とする。 (一～四号、④項省略) ⑤ 法第四十一条第一項の居住者の住宅借入金等（同項に規定する住宅借入金等をいう。以下この条及び第二六条の三において同じ。）の金額の合計額が、同項に規定する住宅の取得等（当該住宅借入金等に当該住宅の取得等とともにする当該住宅の取得等に係る家屋の敷地の用に供される土地等の取得に係る住宅借入金等が含まれる場合には、当該土地等の取得を含む。以下この項において同じ。）に係る対価の額又は費用の額（当該住宅の取得等に関し、補助金等（国又は地方公共団体から交付される補助金又は給付金その他これらに準ずるものをいう。以下この項及び第二十三項において同じ。）の交付を受ける場合又は住宅取得等資金（法第七十条の二第二項第五号又は第七十条の三第三項第五号に規定する住宅取得等資金をいう。以下この項及び第二十三項において同じ。）の贈与を受けた場合には、当該住宅の取得等に係る対価の額又は費用の額から当該補助金等の額又は当該住宅取得等資金の額（法第七十条の二第一項の規定又は相続税法第二十一条の十二第一項の規定の適用を受けた部分の金額に限る。第二十三項において同じ。）を控除した金額。以下この項において同じ。）を超える場合における法第四十一条第一項の規定の適用については、当該住宅借入金等の金額の合計額は、当該対価の額又は費用の額に達するまでの金額とする。</p>

(⑥、⑦項省略)

⑧ 法第四十一条第一項第一号に規定する政令で定める借入金は、次に掲げる借入金とする。

一 法第四十一条第一項に規定する居住用家屋で建築後使用されたことのないもの若しくは同項に規定する既存住宅又は同条**第十項**に規定する認定住宅で建築後使用されたことのないものとともにこれらの家屋の敷地の用に供されていた土地等の取得をした場合における当該取得に要する資金に充てるために、法第八条第一項に規定する金融機関（以下この項及び次項第六号において「金融機関」という。）、独立行政法人住宅金融支援機構、地方公共団体又は前項に規定する者から借り入れた借入金のうち当該土地等の取得に要する資金に係る部分

二 その新築をした法第四十一条第一項に規定する居住用家屋又は同条**第十項**に規定する認定住宅の敷地の用に供する土地等をその新築の日前に取得した場合における当該居住用家屋又は当該認定住宅の新築及び当該土地等の取得に要する資金に充てるために、独立行政法人住宅金融支援機構、沖縄振興開発金融公庫、独立行政法人福祉医療機構その他財務省令で定めるものから借り入れた借入金（借入金の受領が当該新築の工事の着工の日後にされたものに限る。次号において同じ。）のうち当該土地等の取得に要する資金に係る部分

三 その新築をした法第四十一条第一項に規定する居住用家屋又は同条**第十項**に規定する認定住宅の敷地の用に供する土地等をその新築の日前に取得した場合における当該居住用家屋又は当該認定住宅の新築及び当該土地等の取得に要する資金に充てるために、国家公務員共済組合その他財務省令で定めるもの（以下この号において「国家公務員共済組合等」という。）から借り入れた借入金で当該国家公務員共済組合等が勤労者財産形成促進法第十五条第二項の規定により行う同項の住宅資金の貸付けに係るもののうち当該土地等の取得に要する資金に係る部分

四 その新築をした法第四十一条第一項に規定する居住用家屋又は同条**第十項**に規定する認定住宅の敷地の用に供する土地等を、地方公共団体、独立行政法人都市再生機構、地方住宅供給公社又は土地開発公社（以下この号において「地方公共団体等」という。）との間で締結された住宅建設の用に供する宅地の分譲に係る契約（次に掲げる事項の全てが定められているものに限る。）に従つて、当該地方公共団体等からその新築の日前に取得した場合における当該土地等の取得に要する資金に充てるために、金融機関、地方公共団体、前項に規定する貸金業を行う法人、国家公務員共済組合その他財務省令で定めるものから借り入れた借入金（前号に掲げる借入金に該当するものを除く。）

(イ、ロ省略)

五 その新築をした法第四十一条第一項に規定する居住用家屋又は同条**第十項**に規定する認定住宅の敷地の用に供する土地等を、宅地建物取引業法第二条第三号に規定する宅地建物取引業者（以下この条において「宅地建物取引業者」という。）との間で締結された住宅建設の用に供する宅地の分譲に係る契約（次に掲げる事項の全てが定められているものに限る。）に従つて、当該宅地建物取引業者からその新築の日前に取得した場合（イに掲げる事項に従つて当該居住用家屋又は当該認定住宅の新築の工事の請負契約が成立している場合に限る。）における当該土地等の取得に要する資金に充てるために、金融機関、地方公共団体、前項に規定する貸金業を行う法人、国家公務員共済組合その他財務省令で定めるものから借り入れた借入金（第三号に掲げる借入金に該当するものを除く。）

(イ、ロ省略)

六 その新築をした法第四十一条第一項に規定する居住用家屋又は同条**第十項**に規定する認定住宅の敷地の用に供する土地等をその新築の日前二年以内に取得した場合における当該土地等の取得に要する資金に充てるために、次のイ又はロに掲げる者から借り

入れた借入金で当該イ又はロに掲げる者の区分に応じそれぞれイ又はロに定める要件を満たすもの（前三号に掲げる借入金に該当するものを除く。）

（イ、ロ省略）

- ⑨ 法第四十一条第一項第一号に規定する政令で定める債務は、次に掲げる債務とする。
- 一 法第四十一条第一項に規定する住宅の取得等又は同条**第十項**に規定する認定住宅の新築等の工事を建設業法（昭和二十四年法律第百号）第二条第三項に規定する建設業者（以下この項において「建設業者」という。）に請け負わせた居住者が、当該住宅の取得等又は当該認定住宅の新築等の工事を請け負わせた建設業者から当該住宅の取得等又は当該認定住宅の新築等の工事の請負代金の全部又は一部に充てるために借り入れた借入金
  - 二 法第四十一条第一項に規定する居住用家屋で建築後使用されたことのないもの若しくは同項に規定する既存住宅又は同条**第十項**に規定する認定住宅で建築後使用されたことのないものを宅地建物取引業者から取得した居住者が、当該居住用家屋若しくは当該既存住宅又は当該認定住宅の譲渡をした当該宅地建物取引業者から当該居住用家屋若しくは当該既存住宅又は当該認定住宅の取得（当該居住用家屋若しくは当該既存住宅又は当該認定住宅の取得とともにした当該宅地建物取引業者からの当該居住用家屋若しくは当該既存住宅又は当該認定住宅の敷地の用に供されていた土地等の取得を含む。）の対価の全部又は一部に充てるために借り入れた借入金
  - 三 法第四十一条第一項に規定する居住用家屋若しくは同条**第十項**に規定する認定住宅の新築をし又は当該居住用家屋若しくは当該認定住宅で建築後使用されたことのないものの取得をした居住者が、第七項に規定する貸金業を行う法人又は宅地建物取引業者である法人で住宅の用に供する家屋の新築の工事の請負代金又は取得（当該家屋の取得とともにする当該家屋の敷地の用に供されていた土地等の取得を含む。）の対価の全部又は一部を当該家屋の新築をし又は取得をした者に代わつて当該家屋の新築の工事を請け負った建設業者又は当該家屋の譲渡（当該家屋の譲渡とともにする当該家屋の敷地の用に供されていた土地等の譲渡を含む。）をした者に支払をすることを業とするものから、当該居住者が新築をし又は取得をした当該居住用家屋又は当該認定住宅の新築の工事の請負代金又は取得（当該居住用家屋又は当該認定住宅の取得とともにした当該居住用家屋又は当該認定住宅の譲渡をした者からの当該居住用家屋又は当該認定住宅の敷地の用に供されていた土地等の取得を含む。）の対価の全部又は一部の支払を受けたことにより当該法人に対して負担する債務
  - 四 次に掲げる資金に充てるために勤労者財産形成促進法第九条第一項に規定する事業主団体又は福利厚生会社から借り入れた借入金（ロに掲げる資金に係るものについては、当該借入金の受領がロの新築の工事の着工の日後にされたものに限る。）で、当該事業主団体又は福利厚生会社が独立行政法人勤労者退職金共済機構から貸付けを受けた同項の資金に係るもの
    - イ 法第四十一条第一項に規定する居住用家屋又は同条**第十項**に規定する認定住宅の新築に要する資金（ロに掲げる資金を除く。）
    - ロ その新築をした法第四十一条第一項に規定する居住用家屋又は同条**第十項**に規定する認定住宅の敷地の用に供する土地等をその新築の日前に取得した場合における当該居住用家屋又は当該認定住宅の新築及び当該土地等の取得に要する資金
    - ハ 法第四十一条第一項に規定する居住用家屋で建築後使用されたことのないもの若しくは同項に規定する既存住宅又は同条**第十項**に規定する認定住宅で建築後使用されたことのないものの取得をした場合（これらの家屋とともにこれらの家屋の敷地の用に供されていた土地等の取得をした場合を含む。）におけるこれらの取得に要する資金

（二、五号省略）

六 法第四十一条第一項 に規定する住宅の取得等又は同条**第十項**に規定する認定住宅の新築等に要する資金に充てるために居住者が金融機関、独立行政法人住宅金融支援機構又は第七項に規定する貸金業を行う法人（以下この号において「当初借入先」という。）から借り入れた同条第一項第一号に規定する借入金又は当該当初借入先に対して負担する第三号に掲げる債務に係る債権の譲渡があつた場合において、当該居住者が、当該当初借入先から当該債権の譲渡（財務省令で定める要件を満たすものに限る。）を受けた特定債権者（当該当初借入先との間で当該債権の管理及び回収に係る業務の委託に関する契約（財務省令で定めるものに限る。）を締結し、かつ、当該契約に従つて当該当初借入先に対して当該債権の管理及び回収に係る業務の委託をしている法人をいう。）に対して有する当該債権に係る借入金又は債務

（⑩項省略）

⑪ 法第四十一条第一項第二号に規定する政令で定める土地等の取得は、次に掲げる土地等の取得とする。

一 宅地建物取引業者、独立行政法人都市再生機構、地方住宅供給公社又は前項に規定する者から法第四十一条第一項に規定する居住用家屋で建築後使用されたことのないもの若しくは同項に規定する既存住宅又は同条**第十項**に規定する認定住宅で建築後使用されたことのないものとともにこれらの家屋の敷地の用に供されていた土地等の取得をした場合における当該土地等の取得

二 その新築をした法第四十一条第一項に規定する居住用家屋又は同条**第十項**に規定する認定住宅の敷地の用に供する土地等を、独立行政法人都市再生機構、地方住宅供給公社又は地方公共団体（以下この号において「独立行政法人都市再生機構等」という。）との間で締結された住宅建設の用に供する宅地の分譲に係る契約（次に掲げる事項の全てが定められているものに限る。）に従つて、当該独立行政法人都市再生機構等からその新築の前日に取得した場合における当該土地等の取得

（イ、ロ、⑬、⑮項省略）

⑫ 法第四十一条第一項第四号に規定する政令で定める借入金は、次に掲げる借入金とする。

一 法第四十一条第一項に規定する居住用家屋で建築後使用されたことのないもの若しくは同項に規定する既存住宅又は同条**第十項**に規定する認定住宅で建築後使用されたことのないものとともにこれらの家屋の敷地の用に供されていた土地等の取得をした場合における当該取得に要する資金に充てるために、使用者から借り入れた借入金のうち当該土地等の取得に要する資金に係る部分

二 その新築をした法第四十一条第一項に規定する居住用家屋又は同条**第十項**に規定する認定住宅の敷地の用に供する土地等をその新築の前日に取得した場合における当該居住用家屋又は当該認定住宅の新築及び当該土地等の取得に要する資金に充てるために、使用者から借り入れた借入金（借入金の受領が当該新築の工事の着工の日後にされたものに限る。）で当該使用者が独立行政法人勤労者退職金共済機構又は独立行政法人福祉医療機構から貸付けを受けた勤労者財産形成促進法第九条第一項の資金又は旧年金福祉事業団業務承継法第十二条第二項第二号イの資金に係るもののうち、当該土地等の取得に要する資金に係る部分

三 その新築をした法第四十一条第一項に規定する居住用家屋又は同条**第十項**に規定する認定住宅の敷地の用に供する土地等を、地方公共団体、独立行政法人都市再生機構、地方住宅供給公社又は土地開発公社（以下この号において「地方公共団体等」という。）との間で締結された第八項第四号の契約に従つて、当該地方公共団体等からその新築の前日に取得した場合における当該土地等の取得に要する資金に充てるために、使用者から借り入れた借入金（前号に掲げる借入金に該当するものを除く。）

四 その新築をした法第四十一条第一項に規定する居住用家屋又は同条**第十項**に規定す

る認定住宅の敷地の用に供する土地等を、宅地建物取引業者との間で締結された第八項第五号の契約に従って、当該宅地建物取引業者からその新築の日前に取得した場合（同号イに掲げる事項に従って当該居住用家屋又は当該認定住宅の新築の工事の請負契約が成立している場合に限る。）における当該土地等の取得に要する資金に充てるために、使用者から借り入れた借入金（第二号に掲げる借入金に該当するものを除く。）

五 その新築をした法第四十一条第一項に規定する居住用家屋又は同条**第十項**に規定する認定住宅の敷地の用に供する土地等をその新築の日前二年以内に取得した場合における当該土地等の取得に要する資金に充てるために、使用者から借り入れた借入金でイ又はロに掲げる要件を満たすもの（前三号に掲げる借入金に該当するものを除く。）

（イ、ロ省略）

⑰ 法第四十一条第一項第四号に規定する政令で定める土地等の取得は、次に掲げる土地等の取得とする。

一 使用者から法第四十一条第一項に規定する居住用家屋で建築後使用されたことのないもの若しくは同項に規定する既存住宅又は同条**第十項**に規定する認定住宅で建築後使用されたことのないものとともにこれらの家屋の敷地の用に供されていた土地等の取得をした場合における当該土地等の取得

二 その新築をした法第四十一条第一項に規定する居住用家屋又は同条**第十項**に規定する認定住宅の敷地の用に供する土地等を、使用者からその新築の日前二年以内に取得した場合（イ又はロに掲げる要件を満たす場合に限る。）における当該土地等の取得

（イ、ロ省略）

⑱ 法第四十一条第一項第四号に規定する政令で定める債務は、同項に規定する住宅の取得等又は同条**第十項**に規定する認定住宅の新築等をした居住者が、使用者に代わって当該住宅の取得等又は当該認定住宅の新築等に要する資金の貸付けを行っていると認められる一般社団法人又は一般財団法人で国土交通大臣が財務大臣と協議して指定した者から借り入れた次に掲げる借入金とする。

一 法第四十一条第一項に規定する居住用家屋又は同条**第十項**に規定する認定住宅の新築に要する資金に充てるための借入金

二 その新築をした法第四十一条第一項に規定する居住用家屋又は同条**第十項**に規定する認定住宅の敷地の用に供する土地等を、地方公共団体、独立行政法人都市再生機構、地方住宅供給公社又は土地開発公社（以下この号において「地方公共団体等」という。）との間で締結された第八項第四号の契約に従って、当該地方公共団体等からその新築の日前に取得した場合における当該土地等の取得に要する資金に充てるための借入金

三 その新築をした法第四十一条第一項に規定する居住用家屋又は同条**第十項**に規定する認定住宅の敷地の用に供する土地等を、宅地建物取引業者との間で締結された第八項第五号の契約に従って、当該宅地建物取引業者からその新築の日前に取得した場合（同号イに掲げる事項に従って当該居住用家屋又は当該認定住宅の新築の工事の請負契約が成立している場合に限る。）における当該土地等の取得に要する資金に充てるための借入金

四 その新築をした法第四十一条第一項に規定する居住用家屋又は同条**第十項**に規定する認定住宅の敷地の用に供する土地等をその新築の日前二年以内に取得した場合における当該土地等の取得に要する資金に充てるための借入金でイ又はロに掲げる要件を満たすもの（前二号に掲げる借入金に該当するものを除く。）

（イ、ロ省略）

五 法第四十一条第一項に規定する居住用家屋で建築後使用されたことのないもの若しくは同項に規定する既存住宅又は同条**第十項**に規定する認定住宅で建築後使用されたことのないものの取得をした場合（これらの家屋とともにこれらの家屋の敷地の用に供されていた土地等の取得をした場合を含む。）におけるこれらの取得に要する資金に充

	<p>てるための借入金 (六号省略)</p> <p>⑱ 法第四十一条第一項に規定する居住者が、同項に規定する適用年の十二月三十一日（その者が死亡した日の属する年又は同項に規定する居住用家屋若しくは既存住宅若しくは増改築等をした家屋の当該増改築等に係る部分若しくは同条<b>第十項</b>に規定する認定住宅を災害により居住の用に供することができなくなつた日の属する年にあつては、これらの日。以下この項において同じ。）において、第八項第四号から第六号までに掲げる借入金、第十一項第二号に掲げる土地等の取得の対価に係る債務、第十二項第三号に掲げる債務、第十六項第三号から第五号までに掲げる借入金、第十七項第二号に掲げる土地等の取得の対価に係る債務又は前項に規定する借入金（同項第二号から第四号までに掲げる借入金に係るものに限る。）に係る住宅借入金等の金額（以下この項において「土地等の取得に係る住宅借入金等の金額」という。）を有する場合であつて、これらの借入金又は債務に係る第八項第四号から第六号まで、第十一項第二号、第十二項第三号、第十六項第三号から第五号まで、第十七項第二号又は前項第二号から第四号までに規定する土地等の上にその者が新築をしたこれらの規定に規定する居住用家屋又は認定住宅の当該新築に係る住宅借入金等の金額を有しない場合には、当該適用年の十二月三十一日における当該土地等の取得に係る住宅借入金等の金額は有していないものとみなして、同条第一項の規定を適用する。</p> <p>⑳ 法第四十一条<b>第十三項</b>に規定する政令で定める工事は、次に掲げる工事で当該工事に該当するものであることにつき財務省令で定めるところにより証明がされたものとする。 (一、二号省略)</p>
<p>40 条の 2 (P883)</p>	<p>(小規模宅地等についての相続税の課税価格の計算の特例)</p> <p>第四〇条の二① 法第六十九条の四第一項に規定する事業に準ずるものとして政令で定めるものは、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うもの (<b>第六項</b>において「準事業」という。) とする。</p>
<p>40 条の 5 ( P883 ～ 885)</p>	<p>(特定の贈与者から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の相続時精算課税の特例の対象となる住宅用の家屋の要件等)</p> <p>第四〇条の五 (①項省略)</p> <p>② 法第七十条の三第三項第三号に規定する<b>地震に対する安全性に係る規定又は基準として政令で定めるものは、建築基準法施行令第三章及び第五章の四の規定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とし、同号に規定する住宅用家屋の構造に応じた建築後の経過年数の基準として政令で定めるものは、同項第二号に規定する住宅用家屋が建築された日からその取得の日までの期間が二十年（当該住宅用家屋が耐火建築物（登記簿に記録された当該住宅用家屋の構造が鉄骨造、鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造その他の財務省令で定めるものである建物をいう。）である場合には、二十五年）以下であることとする。</b></p> <p>③ <b>法第七十条の三第三項第三号に規定する建築後使用されたことのある住宅用家屋で政令で定めるものは、特定受贈者がその居住の用に供する家屋（その家屋の床面積の二分の一以上に相当する部分が専ら当該居住の用に供されるものに限る。）で相続税法の施行地にあるもののうち、次に掲げる要件の全てに該当するものであることにつき財務省令で定めるところにより証明がされたもので建築後使用されたことのあるものとし、その者の居住の用に供する家屋が二以上ある場合には、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すると認められる一の家屋に限るものとする。</b></p> <p><b>一 当該家屋が第一項各号のいずれかに該当するものであること。</b></p> <p><b>二 当該家屋が前項に規定する規定又は基準のいずれかに適合するものであること。</b></p> <p><b>③頁を④頁に変更</b> <b>④頁を⑤頁に変更</b></p>

	<b>⑤頁削除</b>
42条の2の 2 (P886)	(抵当権の設定登記の税率が軽減される建築後使用されたことのある住宅用家屋の範囲) <b>第四二条の二の二を第四二条の二の三に変更</b>

(3604)

**平成 26 年版 最新宅建六法**

【正誤のお知らせ】

平成 26 年 8 月 22 日  
 (株)住宅新報社  
 出版・企画グループ部  
 TEL. 03-6403-7806

【正誤】 上記書籍に、以下のような正誤が見つかりましたので、ご訂正ください。誤りにつきまして、  
 謹んでお詫び申し上げます。

ページ・位置	誤	正
P 83 中段の 14 行目	対坑	<b>對抗</b>
P 610 中段の 1 行目	第三項	第 <b>四</b> 項
P 770 課税物件表 上から 1 段目の 2 列目 番号欄	空欄	<b>二</b>
P803 下段 の 12 行目	当該期間内の	当該期間内 <b>に</b>