

# 事前協議の手引



令和6年7月

仙台国税局・税務署

# 目 次

I	事前協議の流れ	2
II	事前協議の概要	3
1	事前協議の目的	3
2	事前協議の対象となる公共事業等	3
3	事前協議の時期	4
4	事前協議先	4
5	事前協議の申出	4
6	税務署等からの通知	5
7	事前協議後の注意事項	5
8	地権者への説明の際の注意事項	6
9	証明書の発行等	6
10	証明書等の発行において特に注意すべき事項	7
11	事業完了の連絡	9
III	事前協議における確認事項	10
1	事前協議前の事業内容の確認	10
2	事前協議時の確認事項	10
	【参考】説明書に添付する書類の具体例	13
IV	譲渡所得の概要	15
1	所得税法上の譲渡所得	15
2	譲渡所得の区分	15
V	収用等の場合の課税関係	16
1	課税の繰延べの特例の概要	16
2	収用交換等により代替資産等を取得した場合の特例（措法 33）	16
3	補償金の種類と課税上の取扱い	18
4	譲渡所得金額の計算	25
5	申告手続	26
6	更正の請求と修正申告	26
VI	収用等に係る特別控除の特例	27
1	収用交換等により資産を譲渡した場合の 5,000 万円の特別控除の特例（措法 33 の 4）	27
2	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 万円の特別控除の特例（措法 34）	28
3	特定住宅地造成事業等のために土地等を譲渡した場合の 1,500 万円の特別控除の特例（措法 34 の 2）	28
4	農地保有の合理化等のために農地等を譲渡した場合の 800 万円の特別控除の特例（措法 34 の 3）	29
VII	事前協議に係る様式等	30
	〈様式 1〉措置法施行規則に規定する書類の発行を予定している事業に関する説明書	30

〈様式2〉 公共用地等買収予定一覧表 .....	34
〈様式3〉 収用証明書 .....	35
〈様式4〉 公共事業用資産の買取り等の申出証明書（資産の所有者への交付用） .....	38
〈様式5〉 公共事業用資産の買取り等の申出証明書（税務署提出用） .....	40
〈様式6〉 公共事業用資産の買取り等の証明書 .....	41
〈様式7〉 公共用事業用資産の買取り等申出証明書（写し）の提出について .....	43
〈様式8〉 不動産等の譲受けの対価の支払調書 .....	44
〈様式9〉 不動産等の譲受けの対価の支払調書の合計表 .....	46
〈様式10〉 特定土地区画整理事業等のための土地等の買取り証明書 .....	49
〈様式11〉 特定住宅地造成事業等のための土地等の買取り証明書 .....	50
〈様式12〉 事前協議に関するチェックシート（5,000万円控除用） .....	51
〈様式13〉 事前協議に関するチェックシート（公拡法による公共用地取得事業用） .....	53
〈様式14〉 事前協議に係る事業の完了の連絡について .....	54

<b>Ⅷ 事前協議に係るFAQ</b> .....	55
【事例1】 収用証明書の発行の省略の可否 .....	55
【事例2】 引渡日を譲渡の日とすると6か月を超える場合 .....	55
【事例3】 「買取り等の申出のあった日」の判定 .....	56
【事例4】 買取りの申出を受けた者から収用対象資産を相続により取得した者の「買取りの申出のあった日」 .....	57
【事例5】 複数の建物の移転補償金のうち特定の建物に係る移転補償金のみを対価補償金とすることの可否 .....	58
【事例6】 使用貸借に係る土地の補償金の帰属 .....	58
【事例7】 一時所得の計算と代替資産の取得費 .....	59
【事例8】 事実上の耕作権の放棄の対価に係る収用特例の適用 .....	60
【事例9】 収用等の場合の特別控除と代替資産を取得した場合の課税の特例との関係 .....	60
【事例10】 同一事業の用地として2以上の年にわたって収用された場合 .....	61
【事例11】 代替資産を取得しなかった場合の特別控除の適用の有無 .....	61
【事例12】 自動車保管場所の補償金として支払われる建物移転補償金と収用等の特例 .....	62
【事例13】 不動産業者が所有する棚卸資産が収用され、その対価に充てるために買収した土地と措法第34の2の適用の可否 .....	63
【事例14】 同一事業の用地として2以上の年にわたって収用対償地の譲渡をした場合 .....	63
【事例15】 e-Tax 又は光ディスク等による支払調書の提出義務 .....	64

## ○はじめに

この手引では、仙台国税局管内（青森県、岩手県、宮城県、秋田県、山形県及び福島県）税務署との事前協議に当たって事業施行者の方に注意していただきたい事項等について、収用等の場合の課税の特例を中心に記載しております。

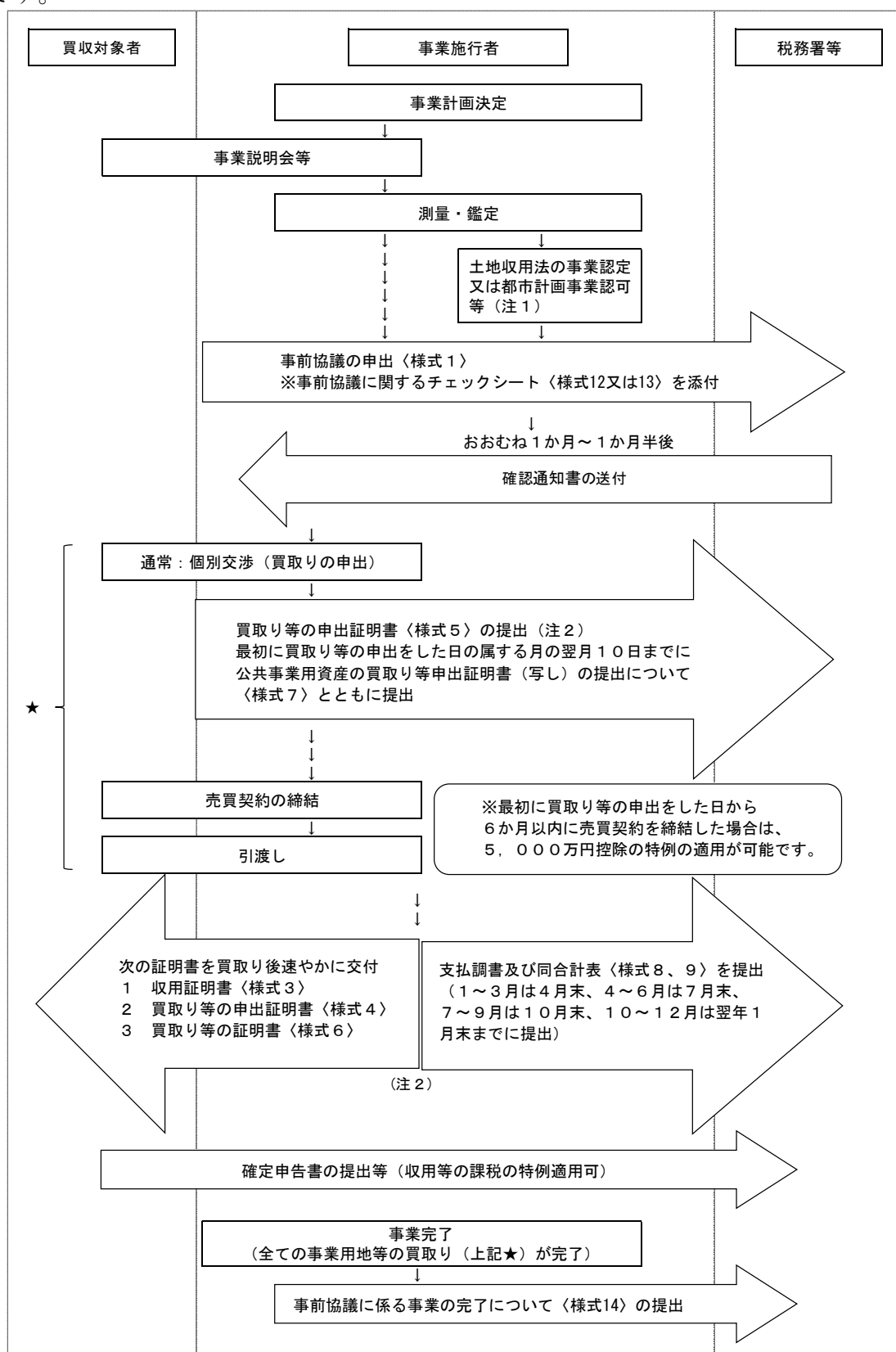
特に、①事前協議の申出に当たって提出すべき書類の確認や提出していただく書類の記載方法、②買取り後に税務署に提出又は納税者の方に交付する証明書等の種類や時期を確認していただき、書類の提出漏れがないようお願いいたします。

なお、事前協議の申出は、事前協議を行う税務署宛に事前協議書類を郵送等で送付することにより行うことができます。

また、税務署では、特定の日（曜日）を個別照会の相談日としています。税務署での相談を希望される場合は、「事前予約制」とさせていただいておりますので、あらかじめ事前協議を行う税務署に電話で面接日時を予約してください。

# I 事前協議の流れ

特掲事業又は事業認定を取得後、任意売買により事業用地を取得する場合の流れは以下のとおりです。



(注) 1 特掲事業（措法第14条第5項第3号イ）等に該当しない場合は、土地収用法の事業認定又は都市計画事業認可等を受ける必要がある。  
 2 事業施行者又は代行買収者は、買取りを了した者（★）について各種証明書を発行し、事業施行者等の所在地を管轄する税務署へ各種証明書を提出する。

## II 事前協議の概要

### 1 事前協議の目的

租税特別措置法（以下「措法」といいます。）には、収用等に伴い交付される各種補償金の課税に関する特例制度が設けられています。これらの特例制度は、公共事業の施行者等（以下「事業施行者等」といいます。）が発行する一定の証明書を基礎として適用される制度となっています。

事業施行者等が不適正な証明書を発行した場合、その証明書の交付を受けた納税者は、不適正な証明書の発行について直接の責任がないにもかかわらず、課税の特例を適用できないことになるため、大きなトラブルになりかねません。

したがって、事前協議は、このような問題の発生を未然に防止するために、事業施行者等と税務署が、買取り等に係る事業が課税の特例に該当する事業かなどをあらかじめ協議した上で、事業に係る買収等を進めてもらうことを目的としています。

### 2 事前協議の対象となる公共事業等

事前協議の対象となる公共事業等は、次のとおりです。

なお、事前協議の対象となる公共事業であっても、被買収者が受け取る補償金額の合計が最高額で 200 万円未満である事業については、事前協議を省略して差し支えありません。

※ 事前協議を省略した場合であっても、被買収者に対して証明書等を必ず作成・交付してください。

#### (1) 措法第 2 章第 4 節第 4 款（収用等の場合の譲渡所得の特別控除等）に規定する事業（法人税の課税の特例は、措法第 3 章第 6 節第 1 款）

	特例の制度	措法条文	根拠法令等
1	収用等に伴い代替資産を取得した場合の課税の特例	措法 33、64	土地収用法、都市計画法など
2	交換処分等に伴い資産を取得した場合の課税の特例	措法 33 の 2、65	土地改良法など
3	換地処分等に伴い資産を取得した場合の課税の特例	措法 33 の 3、65	土地区画整理法、都市再開発法など
4	収用交換等の場合の譲渡所得等の特別控除（5,000 万円控除）	措法 33 の 4、65 の 2	土地収用法、都市計画法など

#### (2) 措法第 2 章第 4 節第 5 款（特定事業の用地買収等の場合の譲渡所得の特別控除）に規定する事業（法人税の課税の特例は、措法第 3 章第 6 節第 2 款）

	特例の制度	措法条文	根拠法令等
1	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（2,000 万円控除）	措法 34、65 の 3	土地区画整理法、文化財保護法など
2	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（1,500 万円控除）	措法 34 の 2、65 の 4	収用の対償地、公有地の拡大の推進に関する法律など
3	農地保有の合理化等のために農地等を譲渡した場合の譲渡所得の特別控除（800 万円控除）	措法 34 の 3、65 の 5	農業振興地域の整備に関する法律など

### 3 事前協議の時期

事前協議は、課税上の問題の発生を未然に防止することを目的とする制度であるため、用地買収に着手する前に行う必要があります。

### 4 事前協議先

事前協議の申出先は、原則として事業施行地の所在地を所轄する税務署となります。

なお、事業内容により、国税庁又は国税局で事前協議を行う場合があります。

#### (1) 国税庁において事前協議を行うこととされている主な事業

- イ 首都圏の近郊整備地帯及び都市開発区域の整備に関する法律に規定する工業団地造成事業に該当することとなる事業
- ロ 近畿圏の近郊整備区域及び都市開発区域の整備及び開発に関する法律に規定する工業団地造成事業に該当することとなる事業
- ハ 流通業務市街地の整備に関する法律に規定する流通業務団地造成事業に該当することとなる事業

#### (2) 仙台国税局において事前協議を行うこととされている主な事業

- イ 事業施行区域が2以上の税務署管内にわたる事業
- ロ 都市計画事業に準ずる事業として行う一団の住宅施設に係る事業
- ハ 高速自動車道に関する事業・治水、利水の目的で設置されるダム事業
- ニ 国、地方公共団体等が行う50戸以上の一団地の住宅経営に係る事業
- ホ 漁業権の消滅に係る補償事業
- ヘ 都市再開発事業
- ト その他事業内容が複雑なもので国税局において処理することが適当と認められるもの

#### (3) 税務署において事前協議を行うこととされている事業

国税庁及び国税局で事前協議を行う事業以外の事業

### 5 事前協議の申出

#### (1) 事前協議の申出をする者

事前協議の申出は、公共事業の施行者（例 〇〇県知事）が行うものとされていますが、直接事業を施行する事務所等（例 〇〇県土木事務所長）の長が行っても差し支えありません。

※1 代行買収者は事前協議の申出者となることはできません。

- 2 国税庁、国税局において事前協議を行う場合又は事業施行地を所轄する税務署以外の税務署で事前協議を行う場合には、正本のほか関係する国税庁、国税局及び税務署の数に相当する副本を提出する必要があります。

#### (2) 事前協議の申出の方法

事前協議の申出は、様式1「租税特別措置法施行規則第\_\_条第\_\_項第\_\_号\_\_に規定する書類の発行を予定している事業に関する説明書」（以下「説明書」といいます。）の書面により行います。

なお、この説明書には、事業の内容を明らかにする次の書類を添付していただくとともに、後記「Ⅲ 事前協議における確認事項」で記載している各特例に対応した「事前協議に関するチェックシート」を事前に確認の上、提出してください。

添付書類の名称	
1	事業の施行を決定したことを明らかにする書類（内部決裁文書の写し等）
2	事業計画書（事業概要、買取等を行う土地等の面積・所在、補償金額）
3	事業施行地を表示する図面
4	事業計画を表示する図面
5	公共用地等買取予定一覧表（買取り等をする土地等の一筆ごとの明細、建物・工作物及びその他補償金等の明細）
6	事前協議に関するチェックシート（対象となる特例に対応したもの）
7	その他

※ 適用される特例が、東日本大震災の被災者等に係る国税関係法律の臨時特例に関する法律第11条の5第2項、第18条の9第2項及び第26条の9第2項の場合には、事業が東日本大震災復興特別区域法に規定する「復興整備計画」その他復興を図るために地方自治体が策定した一定の計画に記載のある事業に該当することを説明する資料等を添付してください。

おって、添付書類の具体例については、P13「【参考】説明書に添付する書類の具体例」を確認してください。

## 6 税務署等からの通知

事前協議の申出があった事業内容については、後記「Ⅲ 事前協議における確認事項」に基づき、各種法令に沿って検討します。

なお、検討結果は、「証明書が発行できる事業に該当する」旨又は「該当しない」旨の通知文書（以下「確認通知書」といいます。）により事業施行者に通知します。

おって、「証明書が発行できる事業に該当する」旨の通知であっても、次のような条件が付されている場合には、その条件を満たさない限り、証明書を発行することはできません。

- ① 土地収用法による事業の認定を受け、かつ、その事業の認定を受けた後において資産の買取り等を行うこと
- ② 公有水面埋立法による公有水面の埋立ての免許を受け、かつ、その免許を受けた後において漁業権の消滅に関する契約を締結すること

## 7 事前協議後の注意事項

事前協議に当たり、次の事項に注意してください。

- (1) 売買契約や登記は、必ず事業施行者名又は代行買収者名で行わなければならないこと
- (2) 計画変更があった場合には、当初事前協議を行った事業内容の分かる書類及び確認通知書の写しを添付の上、速やかに再度事前協議を行わなければならないこと
- (3) 確認通知書に条件が付されている場合には、その条件が満たされない限り特例の適用はないこと



## 8 地権者への説明の際の注意事項

地権者への説明に当たっては、次の事項について確実に説明していただき、収用等の特例に該当すれば全く税金等がかからないといった誤解が生じないように注意してください。

- (1) 事業所得や一時所得等、譲渡所得以外の所得となる補償金には、譲渡所得の特例は適用されないため、税負担が生じる場合があること。
  - (2) 所得控除（配偶者（特別）控除や寡婦控除、基礎控除など）には、その適用要件として所得金額（合計所得金額）の上限が規定されている控除があり、この場合の所得金額は、土地や建物に係る譲渡所得の特別控除前の金額を合計して判断するため、所得控除が減少する結果、通常の年より所得税や住民税が多くなる場合があること。
  - (3) 地権者が扶養控除や配偶者（特別）控除の対象となるか否かの判定においては、土地や建物に係る譲渡所得の特別控除前の所得金額で判定するため、当該所得金額が一定額を超えると扶養控除等の対象から外れるため、扶養者の所得税や住民税が通常の年より多くなる場合があること。
  - (4) 国民健康保険料や後期高齢者医療保険料への影響については、市区町村等の窓口にお問い合わせのこと。
  - (5) 贈与税、相続税の納税猶予が適用されている農地等を買取る場合、地権者は買取られた農地等に対応する猶予税額を利子税とともに、譲渡してから2か月以内に納付しなければならないこと。
- (注) 平成26年4月1日から令和8年3月31日までの間に収用交換等により譲渡したときは、利子税の額は「0（零）」となります。

## 9 証明書の発行等

### (1) 証明書等の種類

公共事業等のための土地等の買取りに当たっては、次の証明書等を作成・交付しなければなりません。

なお、特例の内容により証明書の様式が異なるため、該当する証明書を発行してください。

買取り等の別	発行証明書等
収用交換等 (5,000万円控除)	① 収用証明書
	② 公共事業用資産の買取り等の申出証明書
	③ 公共事業用資産の買取り等の証明書
	④ 不動産等の譲受けの対価の支払調書
特定土地区画整理事業等 (2,000万円控除)	① 特定土地区画整理事業等のための土地等の買取り証明書
	② 不動産等の譲受けの対価の支払調書
特定住宅地造成事業等 (1,500万円控除)	① 特定住宅地造成事業等のための土地等の買取り証明書
	② 不動産等の譲受けの対価の支払調書
農地保有合理化等 (800万円控除)	① 譲渡所得等の特別控除に係る土地等についての農業委員会のあっせん証明書など
	② 不動産等の譲受けの対価の支払調書

### (2) 納税者等への証明書等の交付

証明書等は、次の期限までに納税者に交付するとともに、税務署へ提出してください。

なお、証明書等の提出先は、事業施行者等の所在地等を所轄する税務署となります。  
(事前協議先の税務署と異なる場合があるので留意してください。)

種 類	作成内容	税務署へ提出		納税者 へ交付	発行者
		作成期間	提出期限		
買取り等の 申出証明書	最初に買取り 等の申出をした 事項の明細	<b>最初に買取り等の申 出をした日の属する月 の翌月 10 日まで</b>		確定申告 書の提出期 間の最初の 開始日の前 日 (2月15日) まで (注)	事業施行者 (代行買取者)
買取り等の 証明書	実際の買取り 等に係る明細	/			事業施行者 (代行買取者)
収用証明書	一定の法律に よる買取り等 であることの証明				/
不動産等の 譲受けの対価 の支払調書	実際の買取り 等に係る明細	1月～3月 4月～6月 7月～9月 10月～12月	4月末 7月末 10月末 翌1月末	事業施行者 (代行買取者)	

(注) 被買取者が法人の場合は、買取り等の後、速やかに各証明書類を納税者に交付する必要があります。

### (3) 証明書等の交付に当たっての注意事項

証明書における注意事項は次のとおりです。

- イ 事前協議を省略した場合であっても、特例制度が適用される事業においては、発行した証明書等を税務署へ提出するとともに納税者へ交付する必要があること。
- ロ 税務署と事前協議を行った事業に係る買取り等の申出証明書(写し)を提出する際は、様式7の「公共事業用資産の買取り等の申出証明書(写し)の提出について」を作成し、提出が必要となること。
- ハ 公共事業に係る支払調書には、金額による提出省略基準がないため、100万円以下の支払であっても提出する必要があること。
- ニ 前々年に提出すべきであった枚数が100枚以上であった法定調書については、e-Tax又は光ディスク等で提出する必要があるため、**「不動産の譲受け対価の支払調書」**についても、**前々年の提出枚数が100枚以上であった場合には、e-Tax又は光ディスクで提出する必要があること。**
- ホ 支払調書には、支払者及び支払を受ける者について、社会保障・税番号制度(いわゆる「マイナンバー」)における個人番号又は法人番号を記載する必要があること。
- ヘ 支払調書の合計表については、「〇〇事業事前協議済」の朱書表示は、不要であること。
- ト 事前協議の際に添付した「買取り等をする土地等の一筆ごとの明細」又は「買取り等をする資産(土地等を除きます。)の明細」に記載の金額等に変更等があった場合は、支払調書の提出時に「買取り等をする土地等の一筆ごとの明細(差替え分)」又は「買取り等をする資産(土地等を除きます。)の明細(差替え分)」を併せて提出する必要があること。

## 10 証明書等の発行において特に注意すべき事項

### (1) 「買取り等の申出のあった日」について

被買取者が譲渡所得等の申告の際に収用等の特例(5,000万円控除)の適用を受けるためには、最初去买取り等の申出のあった日から6か月を経過した日までに譲渡を行う必要があります。

なお、公共事業の一般的なケースにおける通常の用地買収においては、個別交渉等の場面で、事業施行者が、買取り資産を特定し、その資産の対価を明示してその買取り等の意思表示をしたことが、具体的に「買取り等の申出」を行ったことになり、この事実がいつあったかによって、「買取り等の申出のあった日」を判定することになります。

そして、「6か月を経過した日」の判断をする上で、「買取り等の申出のあった日」とは、法令上、「最初に買取り等の申出のあった日」とされていますので、注意が必要です。

**【参考事例】**

「最初に買取り等の申出のあった日」は、「買取り等の申出」に当たる事実がいつあったのかを個々に判定していくこととなりますが、次のような場合には、一般に、最初に買取り資産が甲土地であることを特定し、その対価を明示して、その買取り等の意思表示をしたX2年2月1日と判定されます。

(事実関係)

X2年2月1日	事業施行者Yは、被買収者Zとの個別交渉において、甲土地を特定し、損失補償協議書を提示して、補償金額〇〇〇円で買い取りたい旨の意思表示を行った。
〔事業施行者YのX1会計年度がX2年3月31日をもって終了し、新たにX2会計年度が開始した。〕 なお、X2会計年度から、資産の買取りの補償金額の算定に用いた単価が改定されることとなった。〕	
X2年6月7日	事業施行者Yは、被買収者Zに対し、再度、損失補償協議書を提示して、甲土地を補償金額△△△円で買い取りたい旨の意思表示を行った。
X2年9月6日	事業施行者Yは、被買収者Zとの間で甲土地に係る譲渡契約を締結した（補償金額△△△円）。
X2年11月5日	被買収者Zは、甲土地を事業施行者Yに引き渡した。

**(2) 「公共事業用資産の買取り等の証明書」等の記載方法**

事業施行地外の土地の上にある建物等の資産に係る移転補償金等については、原則として、譲渡所得等に係る収用等の特例（5,000万円控除等）の適用はありません。

したがって、「公共事業用資産の買取り等の証明書」の作成に当たり、建物等の資産に係る移転補償金等のうち、事業施行地外の土地の上にある資産（事業施行地内外にまたがっている場合を除きます。以下同じです。）に対する補償については、事業施行地内の土地の上にある資産に対する補償と区分して、「摘要」欄に「事業施行地外」であることを明示して記載してください。

なお、「収用証明書」及び「不動産等の譲受けの対価の支払調書」を作成する際は、次の記載例を参考にして記載してください。

【記載例】 公共事業用資産の買取り等の証明書

公共事業用資産の買取り等の証明書						
譲渡者等	住所（居所） 又は所在地	〇〇市××町1-2-3				
	氏名又は 名称	法人 個人	国税 太郎			
資産の所在地	資産の種類	数量	買取り等の区分	買取り等の年月日	買取り等の金額	
建物移転補償金（事業施行地外） 3,214,643						
公共事業 施行者	事業場の所在地	〇〇市××町1-2-3				
	事業場の名称	〇〇県〇〇土木事務所長 土木 二郎				
※ 取用等の5,000万円控除の特例の適用を受ける場合には、この証明書を確定申告書等に添付してください。						

## 11 事業完了の連絡

事業用地等の買取りが完了しましたら、「事前協議に係る事業の完了の連絡について」（様式14参照）に「**事業が完了した日\***」等を記入して、事前協議を行った税務署に提出してください。

※ 事業の目的となる施設等が完成した日ではなく、**全ての事業用地等の買取りが完了した日**をいいます。

## Ⅲ 事前協議における確認事項

### 1 事前協議前の事業内容の確認

国税局及び税務署では、事前協議時に後記2の内容について、様々な観点から検討していますので、提出していただいた書類により確認できない場合には、改めて事業施行者等に確認することになり、結果として通知までに時間を要することがあります。

つきましては、事前協議を行う前に、様式12又は13の「事前協議に関するチェックシート」に基づき、事前に「2 事前協議時の確認事項」の内容を検討のうえ、特例の該当性及び添付書類に不備（不足）がないかを確認してください。

なお、「事前協議に関するチェックシート」については、チェック漏れがないことを確認（該当がない項目については斜線で抹消）のうえ、説明書に添付してください。

また、事前に確認いただいた内容にご不明な点がありましたら、事前協議時に担当職員に確認してください。

### 2 事前協議時の確認事項

#### (1) 事業計画の具体性

##### イ 事業の認定の申請が行い得る状況にあるか

事前協議時までに事業の認定を受けていない場合には、施行者から事業の施行決定を明らかにした内部決裁文書等、事業計画書、事業施行地を表示する図面及び事業計画を表示する図面等の写しの提出をしていただき、事業施行地、事業の開始及び完成の時期、事業に要する経費及びその財源などが具体的に確定し、事業の認定の申請が行い得る状況にあるかを確認しています。

##### ロ 事業の施行に関する前提条件に支障はないか

事業の施行に関して行政機関の免許、許可又は認可等の処分を必要とする場合には、事前協議時までにこれらの処分があったことを証する書類又は当該行政機関の意見書を提出していただき、当該事業の施行に関する前提条件に支障がないかを確認しています。

#### (2) 事業の土地収用法上の適格性

事前協議時までに事業の認定を受けていない場合には、例えば、土地収用法に係る事業である場合、その事業が土地収用法第3条各号の一に該当するものに関する事業であるか、具体的には、事業施行者の人的要件、施設の物的要件及び事業施行地の地域的要件の各観点から確認しています。

##### イ 事業施行者の人的要件

事業施行者は、土地収用法第3条各号又は同条各号に引用されている法令において同条各号に掲げる施設を設置することができることとされている者でなければなりません。

この場合、行政機関の免許、許可等の処分がなければ事業施行者となり得ない者については、事前協議時までにこれらの処分があったことを証する書類又は当該行政機関の意見書の提出を求め、事業施行者の人的要件について支障がないかを確認してい

ます。

ロ 施設の物的要件

事業施行者の設置しようとしている施設は、土地収用法第3条各号に掲げる施設に該当するものでなければなりません。

同条各号のいずれに該当するか不明な場合には、事業施行者は、自身が事業の認定を受けるとした場合に窓口となる機関又は国土交通省総合政策局総務課土地収用管理室に照会を行い、事前協議時にその回答内容の分かる文書（土地収用法第3条の何号該当であるかに加え、照会先の担当者名、回答年月日の記載のある内部決裁書類の写し又は応接記録等）を提出する必要があります。

ハ 事業施行地の地域的要件

土地収用法第3条各号に掲げる施設のうち、法令によりその設置する場所について地域的制約の定められているものについては、事業施行地が地域的要件を満たしているかどうか確認できる書類の提出が必要です。

**(3) 事業の税法上の適格性**

土地収用法第3条各号に掲げる事業の判定を行った後、収用等の場合の課税の特例の対象となるかについては、次の事項等を満たす必要があります。

イ 事業の認定を受けている事業

事業の認定を受けている事実を証する書類として、官報又は都道府県の広報紙等の写しが添付されているかを確認しています。

なお、事業の認定については、次に掲げる期間満了の日の翌日から将来に向かってその効力を失うこととされているので、事業の認定を受けた事業であっても、現時点においてそれが有効か、又は近い将来失効するかについても確認しています。

(イ) 事業の認定の告示があった日から1年以内に収用委員会に収用又は使用の裁決の申請をしない場合

(ロ) 事業の認定の告示があった日から4年以内に収用委員会に明渡裁決の申立てをしない場合

ロ 特掲事業（措法施行規則第14条第5項第3号イ該当事業）

この事業に該当するかについては、「(2) 事業の土地収用法上の適格性」に準じてそれぞれの要件を満たす必要があります。

ハ 面積10ヘクタール以上の事業（措法施行規則第14条第5項第5号該当事業）

この事業については、①事業施行地が一団の土地と認められるか（拡張に関する事業にあっては、拡張前の土地と事業施行地とが一団の土地と認められるか）、②土地収用法第3条各号の一に該当するものと他の各号の一に該当するものとの合計面積で10ヘクタール以上の判定を行おうとする場合には、これらの施設が一組の施設として一の効用を有するものである必要があります。

**(4) 買取り等をする者の適格性（代行買収の適格性）**

資産の買取り等をする者が事業施行者以外の者である場合には、その資産の買取り等が次の代行買収の要件を満たす必要があります。

イ 代行買収に係る事業と代行買収者との関係

事業施行者以外の者が行う資産の買取り等で収用等の場合の課税の特例の対象とさ

れるものは、事業に応じて買取り等をする者が限定されていますので、この両者の関係を確認しています。

ロ 地方公共団体が設立した団体の人的要件

資産の買取り等をする者が、地方公共団体が財産を提供して設立した団体である場合には、その団体の定款、規約等を提出していただきます。

なお、その団体は地方公共団体が全額出資して設立した団体であることを確認しています。

ハ 代行買収契約等の存否

事業施行者と資産の買取り等をする者との間に、次の事項が契約書又は覚書により明確にされているか確認します。

(イ) 買取り等をした資産は、最終的に事業施行者に帰属すること

(ロ) 買取り等を拒む者がある場合には、事業施行者が収用すること

**(5) 買取り等をする資産の適格性**

事業施行者（代行買収者を含みます。）が買取り等をする資産のうち、収用等の場合の課税の特例の対象となる資産は、原則として、事業施行地内に所在するものでなければならぬため、買取り等をする資産が事業施行地内にあるかを確認しています。

なお、建物等に係る移転補償金についても、その資産を取壊し、又は除去した場合に収用等の場合の課税の特例を適用できるのは、事業施行地内に所在する土地の上にある資産に係るものに限られます。

また、買取り等をする資産に事業施行地外の土地等が含まれている場合には、その土地等の買取り等が残地買収に該当するかの判断が必要となりますが、その残地買収が特例の対象となるかについては、残地について、従来の利用に供することが著しく困難な事情があって買収されたかによりますので、その事情等について内容の分かる資料の添付が必要となります。

【参考】説明書に添付する書類の具体例

項番	添付書類の名称	具体的な添付書類の例・内容など
1	事業実施者が事業の施行を決定したことを明らかにする書類	<p>○土地収用法第3章に規定する事業認定を受けた事業</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・事業認定を通知する書面の写しなど</li> <li>・事業認定に係る申請書類の写し（申請書の表紙、事業区域を示す図及び事業の概略を示す書類など主要なものに限ります。）</li> </ul> <p>○都市計画法第59条に規定する都市計画事業の施行に係る認可若しくは承認を受けた事業</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・事業認可又は承認を通知する書面の写しなど</li> <li>・事業認可又は承認に係る申請書類の写し（申請書の表紙、事業区域を示す図及び事業の概略を示す書類など主要なものに限ります。）</li> </ul> <p>○特掲事業（措規14⑤三イ）に該当する事業など、上記以外の事業</p> <p>事業実施者が組織として事業の実施に係る意思決定を行っていることが確認できる内部決裁文書の写しなど（事業施行の前提となる事業用地の測量、予算要求、地権者等に対する説明会の開催に関するものなど）</p> <p>○事業実施者が社会福祉法人、学校法人等である場合</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・理事会及び評議員会の議事録の写し（事業施行に関する議案に係る主要な資料を含みます。）</li> <li>・予算措置がされていることを裏付ける資料（補助金内示書、貸付内定通知書などの写し）</li> <li>・自己資金のみによって事業用地の買取り等を行う場合は、法人に資金が留保されていることを示すものとして前年度末の貸借対照表など</li> </ul>
2	事業計画書	<p>実施する事業の概要、買取り等を行う土地等の面積、所在、補償金額、予算措置及び買取り等の予定時期などの事業計画をまとめた文書（予算要求の際の説明資料や地権者等に対する説明会の資料などでも差し支えありません。）など</p>
3	事業実施地を表示する図面	<p>事業実施地を明示した「測量図」又は「公図」等の図面</p> <p>○事業実施地外に所在する建物等の資産について補償金を予定している場合</p> <p>図面上に事業実施地の範囲及び補償対象とする資産の位置等を色分けして表示するなどして、補償対象の資産が事業実施地内外のいずれに所在するか明確にしてください。</p> <p>○残地買収を予定している場合</p> <p>図面上に事業実施地の範囲及び買収する残地を色分けするなどして、残地買収であることを明確にしてください。</p>
4	事業計画を表示する図面	<p>設置を予定する施設の配置を表示するもの（設置予定の道路区域図、建物等の施設の配置図又は土地区画整理事業に係る換地図など）</p>
5	公共用地等買収予定一覧表	<p>買取り等を行う被買収者ごとに、その被買収者が所有する買収予定地を一筆ずつ記載するほか、土地等以外の買取り等を行う資産やその他補償金がある場合は、その明細を記載してください。</p> <p>（注） 土地区画整理事業等による換地処分に伴う清算金の支払いに係る事前協議については清算金の交付対象となる土地（従前地）を一筆ずつ記載してください。</p> <p>○補償金等の額の一部又は全部が未定である場合</p> <p>補償予定があるものについて、「補償金等」の欄に「未定」と表示してください。</p> <p>（注） 事前協議時に提出した「公共用地等買収予定一覧表」等に記載した被買収者の住所、氏名、地積及び補償金等の額に変更等があった場合（変更協議が必要な場合を除きます。）には、事業実施者等の所在地を所轄する税務署に支払調書等を提出する際に、変更箇所を赤書きするなどして明示した差替え分の一覧表を提出してください。</p>
6	その他	<p>（1）事業実施の基礎となった根拠法令を明らかにする書類</p> <p>イ 特掲事業の場合</p>



		<p>設置する施設が土地収用法第3条各号に規定する施設に該当するか、同法が引用する法令を含め、明らかにするもの</p> <p>○道路を設置する場合</p> <p>①路線認定がされていること（路線認定調書の写し又は議会の承認決議書の写しなど）、②道路区域が決定又は変更されていること（区域決定調書の写し又は区域決定（変更）に係る公告の写しなど）が確認できる書類及び③道路網図の写しなど</p> <p>○河川施設を設置する場合</p> <p>①事業施行者がその河川の河川管理者であること、②その河川が河川法に規定する河川等に該当すること（一級、二級又は準用河川に指定されていることがわかるもの）が確認できる書類など</p> <p>○学校法人が学校又は幼保連携型認定こども園を設置する場合</p> <p>①学校法人の設立認可書の写し、②学校法人の登記事項証明書の写し及び③法人の寄附行為の写し</p> <p>（注）学校等の設置のために認可、届出等を要する場合には、当該施設の設置に係る認可書等（又は認可申請書など）の写しあるいは当該施設の設置に係る届出書等の写しなどを添付してください。</p> <p>○社会福祉法人が社会福祉施設を設置する場合</p> <p>①社会福祉法人の設立認可書の写し、②社会福祉法人の登記事項証明書の写し及び③法人の定款の写し</p> <p>（注）社会福祉施設の設置のために認可、届出等を要する場合には、当該施設の設置に係る認可書等（又は認可申請書など）の写しあるいは当該施設の設置に係る届出書等の写しなどを添付してください。</p> <p>また、事業施行者において、施設を設置する事業が特掲事業（措規 14⑤三イ）に該当するか否か、関係法令を確認してください。</p> <p>ロ 対償地買収事業（措法 34 の 2②二）の場合</p> <p>代替地希望申出書の写し及び買収に係る契約書（案）</p> <p>対償地提供者及び起業地に係る被買収者の双方の補償金等の額を記載した「公共用地等買収予定一覧表」など</p> <p>本体事業に係る「譲渡所得等の課税の特例の適用に関する確認について」（確認通知書）の写し（本体事業について事前協議を了している場合のみ）</p> <p>ハ 公拡法第6条第1項の規定に基づく買取りに係る事業（措規 34 の 2②五）の場合</p> <p>公拡法第4条に規定する「有償譲渡の届出書」又は同法第5条に規定する「買収希望申出書」の写し及び同法6条1項に規定する「買取り協議機関の指定通知書」の写し</p> <p>(2) 計画変更に伴う変更協議を要する場合</p> <p>①計画変更を行うに至った理由を記載した書類など（「事業計画書」に併せて記載しても構いません。）、②従前の事業施行地の範囲と変更後の事業施行地の範囲が分かるように色分けするなどして、計画変更に係る事業施行地を明確にした「事業施行地を表示する図面」、③変更箇所を赤書きするなど明示した「公共用地買収予定一覧表」など</p> <p>(3) その他</p> <p>設置する施設に係るパンフレット等を作成している場合には、参考資料として添付してください。</p> <p>事業用地が広範囲に及ぶ場合など事業完了（すべての事業用地等の買取り等の完了）までに長期間を要する場合などには、工程表等を添付してください。</p>
--	--	--

## IV 譲渡所得の概要

### 1 所得税法上の譲渡所得

所得税法では、臨時・偶発的に発生する譲渡所得を経常的・計画的に発生する事業所得等と区分して課税対象としています。また、譲渡所得とは、資産の譲渡による所得をいい、譲渡所得の課税対象となる資産は、棚卸資産や山林、金銭債権以外の一切の資産をいいます。

そして、譲渡所得の課税原因となる資産の譲渡とは、有償無償を問わず、所有資産を移転させる一切の行為をいい、収用は売買と同様に有償譲渡の一つに当たります。

### 2 譲渡所得の区分

譲渡所得は、譲渡資産の種類に応じ「分離課税」の対象となるものと「総合課税」の対象になるものとに区分され、更に、譲渡資産の所有期間に応じ「長期譲渡所得」と「短期譲渡所得」に区分されます。

#### (1) 分離課税と総合課税の区分

##### イ 分離課税

個人が有する土地若しくは土地の上に存する権利（以下「土地等」という。）又は建物及びその附属設備若しくは構築物（以下「建物等」という。）の譲渡による所得は、他の所得と区分し、一定の税率を適用して税額を計算します（措法 31①、32②）。

##### ロ 総合課税

個人が有する土地等及び建物等以外の資産（有価証券を除く。）の譲渡による所得は、他の所得と総合し、一般の累進税率を適用して税額を計算します。

#### (2) 長期譲渡所得と短期譲渡所得の区分

##### イ 分離課税の対象となる土地等及び建物等の譲渡（措法 31、32）

①長期譲渡所得…譲渡の年の1月1日において所有期間が5年を超えるもの

②短期譲渡所得…譲渡の年の1月1日において所有期間が5年以下のもの

##### ロ 総合課税の対象となる資産（土地等及び建物等以外の資産（有価証券を除く。））の譲渡（所法 33）

①長期譲渡所得…その取得の日以後、譲渡の日までの所有期間が5年を超えるもの

②短期譲渡所得…その取得の日以後、譲渡の日までの所有期間が5年以下のもの

## V 収用等の場合の課税関係

### 1 課税の繰延べの特例の概要

資産を収用交換等により譲渡し補償金等の交付を受け、その補償金等で代替資産を取得した場合や補償金の代わりに譲渡した資産と同種の資産の交付を受けた場合に、収用交換等により譲渡した資産の取得費を、代替資産や補償金等の代わりに交付を受けた資産の取得価額に引き継ぐことによって課税を繰延べることができます（譲渡益が非課税となるわけではありません。）。

この特例の適用を受けられる場合は、次のとおりです。

#### (1) 収用等に伴い代替資産を取得した場合の特例（措法 33）

土地収用法等に基づく収用又は収用権を背景とした売買契約などにより、土地建物等の資産が公共事業のために収用、買取り、消滅、取壊しなどをされて、補償金を取得し、その補償金で収用のあった年中に代替資産を取得した場合、又は収用のあった日から2年以内に代替資産を取得する見込みである場合

(注) 代替資産を取得する見込みである場合については、確定申告書に譲渡所得の金額の計算に関する明細書及び代替資産明細書等の書類を添付することにより、措法 33 条の規定を適用することができます。

#### (2) 交換処分等に伴い資産を取得した場合の課税の特例（措法 33 の 2）

(1) の収用により、対価補償金に代えて収用された資産と同種の資産を取得した場合

#### (3) 換地処分等に伴い資産を取得した場合の課税の特例（措法 33 の 3）

土地区画整理事業又は土地改良事業等による換地処分、市街地再開発事業による権利変換により土地建物等の一部を取得する権利を取得した場合

### 2 収用等に伴い代替資産等を取得した場合の特例（措法 33）

#### (1) 収用等による譲渡の範囲

この特例の適用が受けられる主な譲渡は、次のとおりです。

イ 資産が、土地収用法等の規定に基づいて収用されて補償金を取得する場合（措法 33 ①一）

ロ 土地等の買取り等の申出を拒むときは、土地収用法等の規定に基づいて収用されることが確実であると認められる場合に、その買取り等の申出に応じて買い取られ対価を取得した場合（措法 33 ①二）

ハ 国や地方公共団体等が行う公有水面の埋め立てなどに伴い、漁業権や入漁権その他水の利用に関する権利又は鉱業権の権利の消滅又は価値の減少により、補償金や対価を取得する場合（措法 33 ①七）

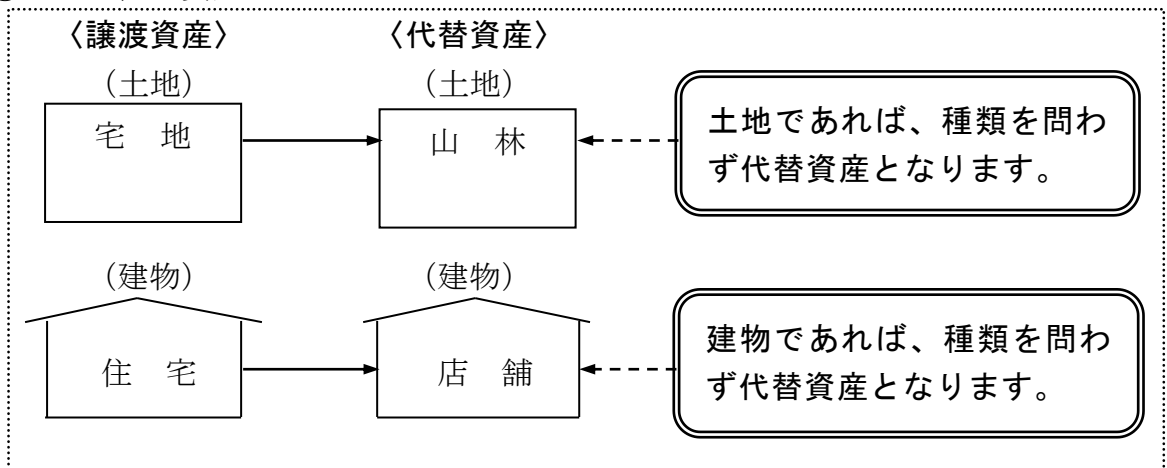
#### (2) 代替資産の範囲

##### イ 個別法

収用等により譲渡した資産と次の区分に応じて取得した同種の資産が代替資産となります（措令 22④、措規 14②）。

- ① 土地、土地の上に存する権利
- ② 建物、建物に附属する構築物

- ③ その他の構築物
- ④ 配偶者居住権（代替資産は、配偶者居住権を有していた者の居住の用に供する建物又は当該建物の賃借権に限ります。）
- ⑤ 配偶者居住権の目的となっている建物の敷地の用に供される土地又は当該土地の上に存する権利を当該配偶者居住権に基づき使用する権利（代替資産は、当該権利を有していた者の居住の用に供する建物の敷地の用に供される土地又は当該土地の上に存する権利に限ります。）
- ⑥ その他の資産

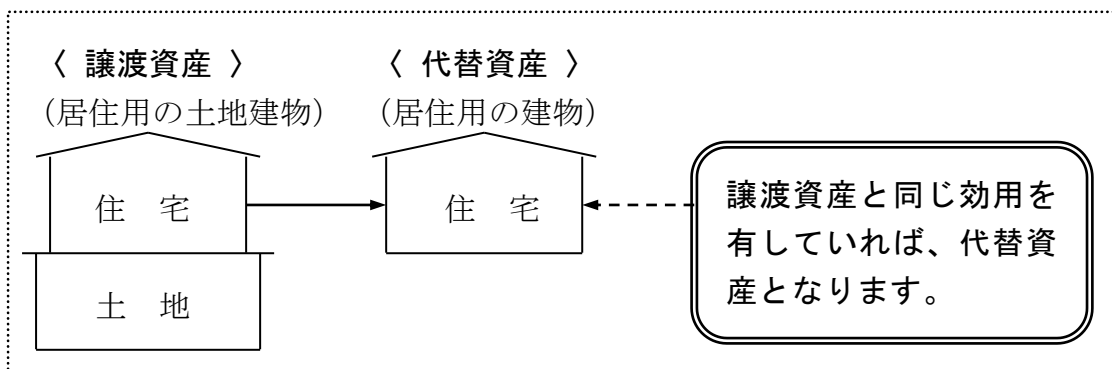


ロ 一組法

収用等された資産が、異なる2以上の資産で、一の効用を有している1組の資産となっている場合には、その効用と同じ効用を有する資産を代替資産とすることができます。

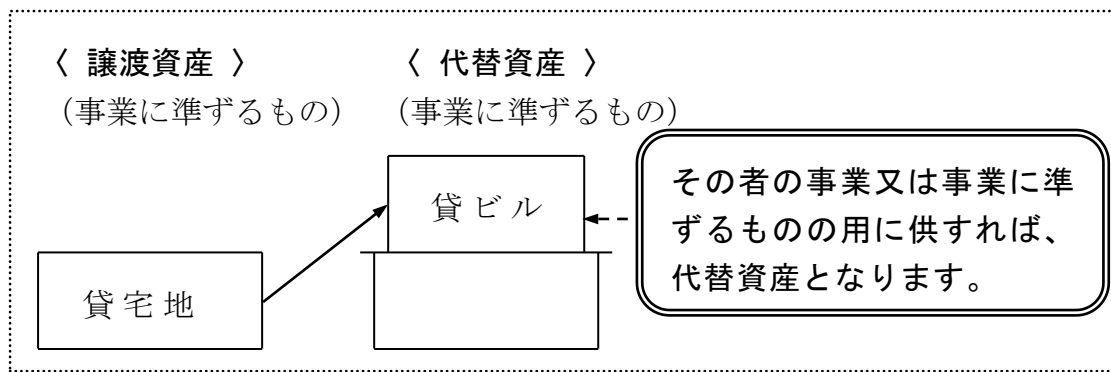
なお、この場合の1組の資産として適用できるのは、次の用途に供されているものに限られます（措令22⑤、措規14③）。

- ① 居住の用
- ② 店舗又は事務所の用
- ③ 工場、発電所又は変電所の用
- ④ 倉庫の用
- ⑤ 劇場の用、運動場の用、遊技場の用、その他これらの用の区分に類する用



ハ 事業継続法

収用等された資産が、その者の営む事業又は事業に準ずるものの用に供していた資産の場合には、その者の事業又は事業に準ずるものの用に供する土地等又は減価償却資産が代替資産となります（措令22⑥）。



### 3 補償金の種類と課税上の取扱い

#### (1) 補償金の種類

収用等に伴い取得する補償金には種々の名目の補償金があり、これらの補償金の課税関係を整理すると、次のようになります（措通 33-9）が、全ての補償金が譲渡所得の対象ではないことに注意が必要です。

補 償 金 の 種 類		課 税 上 の 取 扱 い
①	対 価 補 償 金	譲渡、山林所得の金額の計算上、収用等の場合の課税の特例の適用があります。
②	収 益 補 償 金	交付の基因となった事業の態様に応じて不動産、事業、雑所得の金額の計算上、総収入金額に算入します。 (注) 対価補償金として取り扱うことができる場合があります（措通 33-11）。
③	経 費 補 償 金	休廃業等により生ずる事業上の費用の補てんに充てるもの
	収用等による譲渡の目的となった資産以外の資産（棚卸資産を除く。）について実現した損失の補てんに充てるもの	交付の基因となった事業の態様に応じて不動産、事業、雑所得の金額の計算上、総収入金額に算入します。 (注) 対価補償金として取り扱うことができる場合があります（措通 33-13）。
④	移 転 補 償 金	各種所得の金額の計算上、総収入金額に算入しません（所法 44）。
	交付の目的に従って支出しなかった場合又は支出後残額が生じた場合	一時所得の金額の計算上、総収入金額に算入しません。
⑤	その他対価補償金の実質を有しない補償金	その実態に応じて、各種所得の金額の計算上、総収入金額に算入します。 ただし、所法第9条（非課税所得）第1項の規定に該当するものは、非課税となります。

(参考1) 収用等の補償金の区分と課税上の取扱い(1)

対価補償		収益補償	
種類	摘要	種類	摘要
土地の取得	土地の附加物を含みます。	建物等の使用	
土地の上の権利の消滅	借地権、耕作権等	漁業権等の制限	一時的な立入制限
建物の取得 取壊し		鉱業権等の制限	一時的な立入制限
配偶者居住権の消滅及び価値の減少	配偶者居住権の目的となっている建物の敷地の用に供される土地等をその配偶者居住権に基づいて使用する権利を含みます。	事業の休廃業	所得に対する補償(商品等の売却損補償を含む。)
立木等の伐採、除去	土地に定着する物件(立木、工作物等)	家賃減少	不動産所得の減少
漁業権等の消滅	入漁権等を含みます。	養殖物	移植に伴う減少、移植不可能な場合
鉱業権等の消滅	租鉱権等を含みます。	立毛	
温泉利用権等の消滅		借地権等の設定	時価の50%以下のとき
借地権等の設定	設定直前の時価の50%を超えるとき。	空間、地下の使用	時価の25%以下のとき
空間、地下の使用	送電線、高架施設、地下鉄等(時価の25%を超えるとき。)		
漁業権等の制限	工作物の設置で漁獲量の減少等(権利の価値の減少)		
鉱業権等の制限	一部について鉱業権行使不可能等(権利の価値の減少)		
残地	土地の一部を収用された残地の価値の低下		
借家人補償金	転居先の家屋賃借のための権利金等		
移転困難な機械等除去	事業の廃止等に伴い転用不能で処分する売却損を含みます。		
<p>原則として、収用等の特例の対象となりますが、収用等の対象が棚卸資産である場合には、収益補償となり、収用等の特例の対象となりません。 (譲渡所得、山林所得)</p>		<p>収用等の特例の対象となりません。 (事業所得、不動産所得、雑所得)</p>	

(参考1) 収用等の補償金の区分と課税上の取扱い(2)

移転補償		経費補償		精神補償	
種類	摘要	種類	摘要	種類	摘要
建物等 移転料		店 舗 移 転	移転に伴う広告費や通常 生ずる損失	祭し料	
動産移 転 料		公 課	休業等の場合の固定資産 税等	改葬料	遺体、遺骨の掘起 しや再埋葬
仮住居 費 用	仮住居の権利金、賃貸料	仮店舗 設 置	仮店舗意の設置に関する 費用の補償		
立木等の 移植費用		解 雇 手 当	従業員を解雇するため必 要な解雇手当相当額		
墳 墓 移 転	遺体の改装等の費用は精神 補償	休 業 手 当	転業準備期間中の従業員 の休業手当相当額		
養殖物	移植に要する経費				
<p>収用等の特例の対象となりません (交付の目的に従って支出した部分の 金額は総収入金額に算入しません。)</p> <p>※ 建物等移転料の対象となった資産 を取壊したときは、対価補償として 扱うことができ、その場合は収用等 の特例の適用を受けることができま す。</p> <p>(一時所得)</p>		<p>収用等の特例の対象となりません。 (事業所得、不動産所得、雑所得)</p>		<p>非課税</p>	

(注) その他の補償については、その補償の実体的内容に応じて課税関係を判断します。

(参考2) 主な補償金の区分と課税上の取扱いの具体例

補償項目	課 税 上 の 取 扱 い
土地等の買取り	<p>対価補償金であり、収用等の課税の特例の適用を受けることができる。【分離譲渡所得】</p> <p>※ 収用等の課税の特例とは、①収用等に伴い代替資産を取得した場合の課税の特例（措法33）、②収用交換等の場合の譲渡所得等の特別控除（5,000万円控除、措法33の4）をいう。</p>
残地補償	<p>土地等の一部について収用等があった場合において、土地収用法第74条（残地補償）の規定によりその残地の損失（価値の低下）について補償金の交付を受けたときは、当該補償金を当該収用等があった日の属する年分の土地等の対価補償金とみなして取り扱うことができる（措通33-16）。</p> <p>したがって、収用等の課税の特例の適用を受けることができる。【分離譲渡所得】</p>
建物移転補償	<p>① 原則</p> <p>移転補償金に該当し、<u>その交付目的</u>（新築等の資本的支出に充てた場合を除く。以下、移転補償の場合に同じ。）に従って<u>費用に充てた金額を除き、一時所得の金額の計算上、総収入金額に算入する。</u>【一時所得】</p> <p>② 取扱い（措通33-14）</p> <p>土地等の収用等に伴い、起業者から当該土地等の上にある建物又は構築物を引き家し又は移築するための費用として交付を受ける補償金であっても、その交付を受ける者が実際に当該建物又は構築物を取り壊したときは、当該補償金は、当該建物又は構築物の対価補償金として取り扱うことができる。</p> <p>したがって、<u>建物を取り壊したときは、収用等の課税の特例の適用を受けることができる。</u>【分離譲渡所得】</p>
工作物補償	<p>「建物移転補償」に準ずる。</p> <p>したがって、土地等の収用等に伴い、起業者から当該土地等の上にある工作物を移転するための費用として交付を受ける補償金であっても、その交付を受ける者が実際に当該工作物を取り壊したときは、建物移転補償金の取扱いに準じ、当該工作物の対価補償金として取り扱うことができる。</p> <p>これにより、<u>工作物を取り壊したときは、収用等の課税の特例の適用を受けることができる。</u>【分離譲渡所得】</p>
立竹木補償 (移植) 補償	<p>「建物移転補償」に準ずる。</p> <p>したがって、立竹木の掘起こし、運搬及び植付けなどの移植に通常要する費用として交付を受ける補償金であっても、その交付を受ける者が実際に当該立竹木を伐採した場合には、対価補償金として取り扱うことができる（ただし、棚卸資産に該当する立竹木を除く。）。</p> <p>これにより、<u>当該立竹木を伐採したときは、収用等の課税の特例（庭木等の場合は総合譲渡になる。）の適用を受けることができる。</u>【山林所得】【総合譲渡所得】</p>



補償項目	課 税 上 の 取 扱 い
家賃減収補償	<p>収益補償金に該当し、不動産所得として課税される。【不動産所得】</p> <p>※ 措通 33-11（収益補償金名義で交付を受ける補償金を対価補償金として取り扱うことができる場合）の取扱いにより、建物の対価補償金として交付を受けた金額が、当該建物の再取得価額に満たない場合には、その満たない金額に相当する金額を収益補償金から対価補償金に振り替えて計算できる。</p>
仮住居補償	<p>移転補償金に該当し、その<u>交付目的に従って費用に充てた金額を除き</u>、一時所得の金額の計算上、総収入金額に算入する。【一時所得】</p> <p>なお、他人の建物を使用している者が受ける借家人補償（転居先の建物の賃借に要する権利金に充てるものとして交付を受ける補償金）は、対価補償とみなして取り扱う（措通 33-30）。</p> <p>【総合譲渡所得】</p> <div style="border: 1px dashed black; padding: 10px;"> <p>仮住居補償による補償内容（交付の目的）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 仮住居建物の権利金等の一時金相当額と家賃相当額の合計額</li> <li>○ 仮住居に伴い、動産を他に一時保管するために通常必要な費用</li> <li>○ 仮住居期間が長期にわたるときの契約更新に必要と認められる一時金相当額</li> <li>○ 当該地域において仮住居を賃借することが著しく困難であると認められる場合においては、既設の建物を改造し、仮住居の用に供する仮設建物を新設し、又は仮設組立建物等の資材のリースに要する費用</li> </ul> <p style="text-align: center;">（損失補償基準第 32 条、同細則第 17 条）</p> </div>
動産移転補償	<p>移転補償金に該当し、その<u>交付目的に従って費用に充てた金額を除き</u>、一時所得の金額の計算上、総収入金額に算入する。【一時所得】</p> <div style="border: 1px dashed black; padding: 10px;"> <p>動産移転補償による補償内容（交付の目的）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 屋内動産（居住用家財、店頭商品、事務用什器、その他の動産で普通引越荷物として取り扱うことが適当なもの）及び一般動産（木材、庭石、鉄鋼、据付けをしていない機械器具又は金庫などの屋内動産以外の動産）の梱包、積み込み及び積卸しに要する労力費、貨物自動車運賃、荷造材料費並びにその他の雑費の合計額</li> </ul> <p style="text-align: center;">（損失補償基準第 31 条、同細則第 16 条）</p> </div>
改葬補償	<p>非課税扱いとなる。</p>

補償項目	課 税 上 の 取 扱 い
移転雑費補償	<p>移転補償金に該当し、その交付目的に従って費用に充てた金額を除き、一時所得の金額の計算上、総収入金額に算入する。【一時所得】</p> <p>ただし、就業不能損失補償については、その補償の実態は移転補償に当たらないため、雑所得として課税される。【雑所得】</p> <p>移転雑費の補償内容（交付の目的）</p> <p>土地等の取得又は使用に伴い建物等を移転する等の場合において、その移転に伴って次の費用を必要とするときは、通常これらに要する費用を補償することとされている。</p> <p>① 移転先又は代替地等の選定に要する費用</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 自ら選定する場合の交通費及び日当の合計額</li> <li>○ 宅地建物取引業者に依頼して選定する場合の交通費、日当及び報酬額の合計額</li> </ul> <p>② 法令上の手続費用</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 建築物確認申請手数料、同申請手続代行による報酬額、建築物の設計、工事監理等業務報酬額</li> <li>○ 建物の滅失登記、表示変更の登記、表示の登記及び保存登記に要する費用（登録免許税を含む。）</li> <li>○ 事業の用に供するため取得する土地等（移転先又は代替地を取得するために処分する必要がある残地に係る土地等が存する場合は、当該土地等を含む。）について権原の登記がされている場合は、当該権原が所有権のときは移転登記に、その他の権利のときは抹消及び設定の登記に要する費用（登録免許税を含む。）</li> <li>○ 建物等の移転等に伴い必要となる住民登録、印鑑証明、転出・転入証明等の官公署等に対する法令上の手続に要する費用</li> <li>○ それら法令上の手続のために必要な交通費及び日当</li> </ul> <p>③ 転居通知費用、移転旅費その他の雑費</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 書状による転居通知のための費用</li> <li>○ 当該地域の慣習による引越あいさつのための物品購入費用</li> <li>○ 建物の移転又は代替地等の確保のための契約に要する費用（印紙税を含む。）</li> <li>○ 転校を余儀なくされる場合の新規教材購入費等の費用</li> <li>○ 地鎮祭、上棟式、建築祝いのための費用</li> <li>○ 世帯人数に応じた移転のための交通費及び日当</li> </ul> <p>④ 就業不能損失補償</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 建物の所有者等が、移転先等選定、移転前後の動産の整理、移住、法令上の手続、移転工事監督その他の事由により就業できなくなる場合の損失額（当該地域の平均的な労働賃金に補償日数を乗じた金額）</li> </ul> <p style="text-align: center;">（損失補償基準第 37 条、同細則第 21 条）</p> <p>（注）「移転雑費」名目で交付される補償金は、その補償内容が多岐にわたるほか、他の補償項目（動産移転補償、仮住居補償等）も混在している場合があることから、一時所得等の金額の計算の必要上、その内容を明らかにする必要がある。</p>

## (2) 各補償金の課税延期

### イ 収益補償金

収用に伴い取得する収益補償金は、補償金の算定の基礎となった期間に関係なく、原則として、全て収用等があった年分の事業所得等の金額の計算上、総収入金額に算入されます。

しかし、土地等が収用された後においても、その土地等から立ち退くべき期限が到来するまでの間は、その土地等において事業を営むことができるので、引き続き事業等を継続している場合に収益補償金を収用等があった年分の総収入金額に算入すると、累進税率の関係から税負担が重くなることがあります。

このような場合において、収益補償金の税負担の緩和を図るため、書面による申出を要件として、収益補償金を収用等があった年分の事業所得等の総収入金額に算入しないで、収用等をされた土地等から立ち退くべき日（その前に立ち退いたときは、その立ち退いた日）の属する年分の事業所得等の総収入金額に算入しても差し支えありません（措通 33-32）。

### ロ 経費補償金・移転補償金

収用に伴い取得する経費補償金、移転補償金は、原則として、全て収用等があった年分の各種所得の金額の計算上、総収入金額に算入されます。

これらの補償金は、本来、実費弁償的な性格を有するものであり、その交付の目的に従って費用を支出されることとなりますが、その支出年分は、必ずしも収用等があった日の属する年分と一致するとは限りません。むしろ、収用等があった年の翌年以降に支出されることが多く見受けられます。

これらの補償金を収入として計上する年と、補償の目的のため支出した年が異なる場合は、費用収益の対応の観点から不合理な面が生ずることとなります。また、補償金を収入として計上した翌年以降に補償の目的のために支出した費用が生じた場合、その支出した都度、遡及して過年分の課税関係を是正することが必要となり、手数料がかかることとなります。

このため、書面による申出を要件として、補償金を収用等があった年分の各種所得の総収入金額に算入しないで、その交付の目的に従って費用を支出した日（収用等があった日以後2年を経過する日）の属する年分の各種所得の総収入金額に算入することができます（措通 33-33）。

## (3) 課税延期の申請

前記(2)イ又はロの各補償金の課税延期を申し出るときは「収益（経費・移転）補償金の課税延期承認申請書」を、収用等があった日の属する年分の確定申告を行う際に提出します。

## 4 譲渡所得金額の計算

補償金等の額が、代替資産の取得価額以下であるときは、その譲渡した資産の譲渡がなかったものとされ、その補償金等の額が、代替資産の取得価額を超えるときは、その超える部分に相当する部分の譲渡があったものとして、譲渡所得の計算をします。

(1) 対価補償金の全額で代替資産を取得又は代替資産を取得する見込みである場合、対価補償金に代えて収用された資産と同種の資産を受け取った場合

譲渡所得が課税されません。

(2) 対価補償金の一部で代替資産を取得又は代替資産を取得する見込みである場合

収入金額及び必要経費は、次のように計算します。

イ 収入金額 = 対価補償金の額 - 譲渡費用 - 代替資産の取得価額

ロ 必要経費 = 収用等された資産の取得費

$$\times \frac{\text{対価補償金の額} - \text{譲渡費用} - \text{代替資産の取得価額}}{\text{対価補償金の額} - \text{譲渡費用}}$$

(3) 対価補償金と収用された資産と同種の資産を受け取った場合

収入金額及び必要経費は、次のように計算します。

イ 収入金額 = 対価補償金の額

ロ 必要経費 = (収用等された資産の取得費 + 譲渡費用)

$$\times \frac{\text{対価補償金の額}}{\text{対価補償金の額} + \text{受け取った資産の時価}}$$

(注) この特例の適用を受けた資産の譲渡については、5,000万円の特別控除の特例(措法33の4)を適用することができません。

### 【設例】

県に道路用地として買い取られ、代替資産を取得した場合の譲渡所得の金額はいくらか。

◇ 土地の対価補償金 1億2,000万円

◆ 土地の取得費 3,000万円

◆ 譲渡費用 0円

◇ 代替資産の取得価額 8,000万円

《譲渡所得金額の計算》

①収入金額 1億2,000万円 - 8,000万円 = 4,000万円

②必要経費 3,000万円 ×  $\frac{1億2,000万円 - 8,000万円}{1億2,000万円}$  = 1,000万円

③譲渡所得金額 (①-②) 4,000万円 - 1,000万円 = 3,000万円

**【参考：代替資産の取得費】**

「収用等に伴い代替資産を取得した場合の特例」を受けて取得した代替資産の取得費は、次の算式により計算します。

- 1 対価補償金の全部又は一部で代替資産を取得した場合  

$$\left[ \begin{array}{l} \text{収用等により譲渡} \\ \text{した資産の取得費} \end{array} \right] \times \frac{\text{代替資産の実際}の取得価額}{\text{対価補償金の額} - \text{譲渡費用}}$$
- 2 対価補償金に手持資金等を追加して代替資産を取得した場合  

$$\left[ \begin{array}{l} \text{収用等により譲渡} \\ \text{した資産の取得費} \end{array} \right] + \left\{ \left[ \begin{array}{l} \text{代替資産の実際} \\ \text{の取得価額} \end{array} \right] - \left[ \begin{array}{l} \text{対価補償金の額} - \text{譲渡費用} \end{array} \right] \right\}$$

**5 申告手続**

この特例の適用を受けるためには、その年分の確定申告書の「特例適用条文」欄に適用条文を記載するとともに、次に掲げる書類を添付する必要があります（措法 33⑥、⑦、33 の 2③、④、措規 14⑥、⑦）。

**(1) 適用条文**

- イ 補償金の全部又は一部で代替資産を取得した場合・・・「措法 33 条」
- ロ 交換処分等により同種の資産を取得した場合・・・「措法 33 条の 2」
- ハ 交換処分等により同種の資産と補償金等を取得し、その補償金等で更に代替資産を取得した場合・・・「措法 33 条、33 条の 2」

**(2) 添付書類**

- イ 譲渡所得の内訳書（確定申告書付表兼計算明細書）
- ロ 公共事業施行者から交付された収用証明書
- ハ 代替資産の登記事項証明書
- ニ 代替資産の明細書等（代替資産を取得見込みである場合）

**6 更正の請求と修正申告**

収用等のあった年の翌年以降に代替資産を取得する見込みで「代替資産の明細書」等を提出し申告した後、代替資産の取得価額が見積額を超えた場合、見積額に満たない場合又は代替資産を取得しなかった場合には、収用等のあった年分の所得税について、更正の請求又は修正申告を行うことになります。

**(1) 見積額 < 代替資産の取得価額**

代替資産を取得した日から 4 か月以内に更正の請求を提出します。

**(2) 見積額 > 代替資産の取得価額又は取得しない場合**

代替資産を取得した日又は代替資産の取得期限を経過した日から 4 か月以内に修正申告書を提出します。

なお、修正申告書がこの提出期間内に提出された場合には、その修正申告書は、期限内申告書とみなされますので、過少申告加算税はかかりません。

また、その期間内に修正申告により納付すべき税額を納付した場合には、延滞税もかかりません（措法 33 の 5③）。

## VI 収用等に係る特別控除の特例

### 1 収用交換等により資産を譲渡した場合の 5,000 万円の特別控除の特例（措法 33 の 4）

収用交換等による土地建物等の譲渡が、その公共事業施行者から最初の買取り等の申出があった日から 6 か月を経過した日までに行われているなど、一定の要件の下、所有期間の長短に関係なくその収用交換等により譲渡した土地建物等の譲渡所得の金額から最高 5,000 万円の特別控除額を控除することができます。

この 5,000 万円の特別控除額は、①分離短期譲渡所得→②総合短期譲渡所得→③総合長期譲渡所得→④山林所得→⑤分離長期譲渡所得の順に控除します。

#### （1）一定の要件

次の全ての要件を満たしている場合に、特例を適用することができます。

イ 土地収用法等に基づく収用又は収用権を背景とした売買契約などにより、土地建物等の資産が公共事業のために収用、買取り、消滅、取壊しなどをされて、補償金を取得した場合

（注）土地区画整理事業や土地改良事業などの換地処分、市街地再開発事業の権利変換により代わりの土地や建物の一部を取得する権利などを取得した場合には、この特例の適用は受けられませんが、これらの処分により取得した清算金や補償金については、この特例の適用が受けられます。

ロ その年中に収用、買取り等をされた資産のいずれについても、収用等に伴い代替資産を取得した場合の課税の特例（措法 33）又は交換処分等に伴い資産を取得した場合の課税の特例（措法 33 の 2）の適用を受けない場合

（注）その年中に収用、買取りをされた土地等について、この特例の適用を受ける場合には軽減税率（措法 31 の 2）の適用を受けることはできません。

ハ 公共事業施行者から最初に買取り等の申出のあった日から 6 か月を経過した日までに資産の譲渡が行われた場合

ニ 公共事業施行者から最初に買取り等の申出を受けた者が譲渡した場合

（注）一の収用交換等の事業について、2 以上の年にわたって資産を譲渡した場合には、最初の年に譲渡した資産に限り、この特例を適用することができます。

#### （2）申告の手続

この特例の適用を受けるためには、その年分の確定申告書の「特例適用条文」欄に「措法 33 条の 4」と記載するとともに、次に掲げる書類を添付する必要があります（措法 33 の 4 ④）。

イ 譲渡所得の内訳書（確定申告書付表兼計算明細書）

ロ 公共事業施行者から交付された次の証明書

（イ）収用証明書

（ロ）公共事業用資産の買取り等の申出証明書

（ハ）公共事業用資産の買取り等の証明書

### 【設例】

令和●年5月1日に、道路用地として農地を6,000万円で国に買い取られた場合（代替資産は取得しない。）の譲渡所得に係る所得税はいくらか。

◇譲渡資産の取得時期 昭和29年7月7日

◇譲渡資産の取得費 不明につき譲渡価額の5%（6,000万×5%=300万）

#### 《譲渡所得の計算》

6,000万円（補償金）－300万円（取得費）＝5,700万円

5,700万円－5,000万円（特別控除額）＝700万円（長期譲渡所得金額）

700万円×15%（注）＝105万円（所得税）

（注）軽減税率を適用することはできません（措法31の2④）。

## 2 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2,000万円の特別控除の特例（措法34）

特定土地区画整理事業等のために土地等が買い取られる場合には、その譲渡所得の金額から最高2,000万円の特別控除額を控除することができます。

なお、「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、国、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や宅地の造成、共同住宅の建設、建築物・建築敷地の整備に関する事業のために、これらの者に土地等が買い取られる場合などをいいます。

（注）平成20年1月1日以後に行う譲渡について、同一事業の用地として二以上の年にわたって土地等を譲渡したときは、これらの譲渡のうち、最初の譲渡が行われた年以外の譲渡については、この特例の適用はありません。

## 3 特定住宅地造成事業等のために土地等を譲渡した場合の1,500万円の特別控除の特例（措法34の2）

特定住宅地造成事業等のために土地等が買い取られる場合には、その譲渡所得の金額から最高1,500万円の特別控除額を控除することができます。

なお、「特定住宅地造成事業等のために買い取られる場合」の主なものは次のとおりです。

イ 地方公共団体、独立行政法人中小企業基盤整備機構、独立行政法人都市再生機構、成田国際空港株式会社、地方住宅供給公社、日本勤労者住宅協会が行う住宅の建設又は宅地の造成を目的とする事業の用に供するためにこれらの者に土地等が買い取られる場合

ロ 収用の対償に充てるため買い取られる場合

ハ 土地等が一定の要件を満たす一団の宅地の造成に関する事業又は一団の住宅建設に関する事業の用に供するため買い取られる場合

ニ 公有地の拡大の推進に関する法律により都道府県知事に届出等をした土地が、都道府県知事の指定した地方公共団体等との協議に基づきその地方公共団体等に買い取ら

れる場合

(注) 原則として、一の事業について、土地等の買取りが2以上の年にわたる場合は、最初の年以外の買取りには、この特例が適用されません。

#### 4 農地保有の合理化等のために農地等を譲渡した場合の800万円の特別控除の特例（措法34の3）

農地保有の合理化等のために農地等を譲渡した場合には、その譲渡所得の金額から最高800万円の特別控除額を控除することができます。

なお、「農地保有の合理化等のために農地等を譲渡した場合」とは、農業振興地域整備計画によって農用地区域として定められた区域内の土地等を市町村長の勧告に係る協議、都道府県知事の調停、農業委員会のあっせんにより譲渡した場合などをいいます。



## Ⅶ 事前協議に係る様式等

〈様式1〉 措置法施行規則に規定する書類の発行を予定している事業に関する説明書

	(文書番号及び番号) 令和 年 月 日
税 務 署 長 殿	
	(事業所所在地) (事業施行者名)
	〔 担当部課係名 _____ 〕 〔 担当者名 _____ 電話 _____ 〕
租税特別措置法施行規則第 ____ 条 ____ 第 ____ 項第 ____ 号 ____ に 規定する書類の発行を予定している事業に関する説明書	
1 事業の名称	
2 事業施行地の所在	
3 事業施行の基礎となった根拠法令	
4 資産の買取り等を行う者	
5 資産の買取り等の申出の予定年月	
6 事業の規模	
(1) 事業施行地の面積	
(2) (1)のうち買収予定面積	
(3) 被買収者(見込)数                      名(個人 人、法人 社)	
(4) 買収価額等の総額	
(内訳) ① 買収予定価額	
② ①以外の補償金額	
<添付書類>	
①	
②	
③	
④	
⑤	
⑥	

## 〈様式1〉 記載要領

### 【記載要領】

- 1 事業に関する説明書（以下「説明書」という。）を提出する者は事業施行者であるが、直接事業を施行する事業所等の責任者が提出しても差し支えない。
- 2 説明書は事業の内容を検討するためのものであるため、具体的に記載し、事業認定（又は事業認可）のある場合であっても必ず提出する。
- 3 「事業施行者」欄は、例えば「〇〇県」、「〇〇県開発公社」などのようにその事業施行者名を具体的に記載する。
- 4 「担当部課係名」及び「担当者名」欄は、用地買収を担当する部課係及び連絡等する場合の担当者名を記載する。
- 5 「1 事業の名称」欄は、例えば「県道〇〇線△△地区拡幅改良事業」、「〇〇県営□□住宅団地建設事業」などのように、その事業名を具体的に記載する。
- 6 「2 事業施行地の所在」欄は、当該事業を施行する地域を町名（又は大字）まで記載する。
- 7 「4 資産の買取り等を行う者」欄は、通常は事業施行者名を記載するが、「事業の施行者」と「資産の買取り等を行う者」とが異なる場合（代行買収）は、代行買収者名を記載する。
- 8 「5 資産の買取り等の申出の予定年月」欄は、計画による買取り等申出の予定年月を記載する。
- 9 「(1) 事業施行地の面積」及び「(2) (1)のうち買収予定面積」欄は、当該事業を施行する予定地の面積及び当該地域のうち買収を予定している地域の面積を記載する。
- 10 「(3) 被買収者（見込）数」欄は、実人員を記載し、個人と法人の数を内訳欄に記載する。  
なお、実人員が不明のときは、延人員により記載しても差し支えないが、その場合にはその旨を表示する。
- 11 「(4) 買収価額等の総額」の内訳の「①買収予定価額」欄は、対価補償金の合計額（予定額）を記載し、「②①以外の補償金額」欄は、対価補償金以外の補償金の合計額（予定額）を記載する。
- 12 添付書類は、次に掲げるもののほか、事業の内容の検討上参考となるものをできる限り添付する。
  - (1) 事業施行者が事業の施行を決定したことを明らかにする書類（例えば、事業施行者の内部決裁文書の写しなど）
  - (2) 事業計画書
  - (3) 事業施行地を表示する図面
  - (4) 事業計画を表示する図面
  - (5) 買取り等をする土地等の一筆ごとの明細
  - (6) 買取り等をする資産（土地等を除く。）の明細
  - (7) 事業認定書又は事業認可書の写し
  - (8) 代行買収の場合は、代行買収者の定款及び当該事業の買収に使用する契約書並びに事業施行者と当該代行買収者とで、次のことについて取り交わした協定書、覚書など
    - イ 買取りをした資産は、最終的に事業の施行者に帰属するものであること
    - ロ 買取りをする者の買取りの申出を拒む者がある場合には、事業の施行者が収用するものであること

〈様式1〉記載例①（道路用地の取得）

〇〇〇第〇〇〇号  
令和〇〇年〇〇月〇〇日

〇〇 税 務 署 長 殿

（事業所所在地）〇〇市〇〇町〇丁目〇番〇号

（事業施行者名）〇〇県

〇〇県土木事務所長 〇〇 〇〇

〔担当部課係名 用地部 〇〇課  
担当者名〇〇 〇〇 電話〇〇〇-〇〇〇〇〕

租税特別措置法施行規則第14条第5項第3号イに規定する  
書類の発行を予定している事業に関する説明書

- |                   |                  |
|-------------------|------------------|
| 1 事業の名称           | 県道〇〇・〇〇線改良事業     |
| 2 事業施行地の所在        | 〇〇市〇〇町〇丁目 地内     |
| 3 事業施行の基礎となった根拠法令 | 道路法（土地収用法第3条第1号） |
| 4 資産の買取り等を行う者     | 〇〇県              |
| 5 資産の買取り等の申出の予定年月 | 令和〇〇年〇月          |
| 6 事業の規模           |                  |
| (1) 事業施行地の面積      | 〇〇〇〇.〇〇㎡         |
| (2) (1)のうち買収予定面積  | 〇〇〇〇.〇〇㎡         |
| (3) 被買収者（見込）数     | 〇〇名（個人〇〇人、法人 〇社） |
| (4) 買収価額等の総額      | 〇〇〇〇〇千円          |
| (内訳) ① 買収予定価額     | 〇〇〇〇〇千円          |
| ② ①以外の補償金額        | 〇〇〇〇千円           |

<添付書類>

- ① 事業計画理由書
- ② 道路区域決定に関する公示文書の写し
- ③ 令和〇年分一般会計予算（抜粋）
- ④ 事業計画を表示する図面（位置図、用地実測図）
- ⑤ 公共用地等買収予定一覧表
- ⑥ 契約書（案）
- ⑦ 事前協議に関するチェックシート

〈様式1〉記載例②（公拡法による公共用地取得）

〇〇〇第〇〇〇号  
令和〇〇年〇〇月〇〇日

〇〇 税 務 署 長 殿

（事業所所在地）〇〇市〇〇町〇丁目〇番〇号  
〇〇市  
〇〇市長            〇 〇 〇 〇

〔担当部課係名        〇〇局〇〇部〇〇課  
担当者名〇〇 〇〇 電話〇〇〇-〇〇〇〇〕

租税特別措置法施行規則第17条の2第1項第4号に規定する  
書類の発行を予定している事業に関する説明書

- |                   |                 |
|-------------------|-----------------|
| 1 事業の名称           | 〇〇地区計画用地取得事業    |
| 2 事業施行地の所在        | 〇〇市〇〇町〇丁目 地内    |
| 3 事業施行の基礎となった根拠法令 | 公有地の拡大の推進に関する法律 |
| 4 資産の買取り等を行う者     | 〇〇市             |
| 5 資産の買取り等の申出の予定年月 | 令和〇〇年〇月         |
| 6 事業の規模           |                 |
| (1) 事業施行地の面積      | 〇〇〇〇.〇〇㎡        |
| (2) (1)のうち買収予定面積  | 〇〇〇〇.〇〇㎡        |
| (3) 被買収者（見込）数     | 1名（個人1人）        |
| (4) 買収価額等の総額      | 〇〇〇〇千円          |
| （内訳）① 買収予定価額      | 〇〇〇〇千円          |
| ② ①以外の補償金額        | 〇千円             |

<添付書類>

- ① 事業計画の内容
- ② 事業施行地を表示する図面（案内図、位置図）
- ③ 登記事項証明書、公図、用地実測図
- ④ 公共用地等買収予定一覧表、予算書
- ⑤ 公有地の拡大の推進に関する法律に基づく土地買収希望申出書の写し
- ⑥ 公有地の拡大の推進に関する法律に基づく土地買収希望協議決定書の写し
- ⑦ 事前協議に関するチェックシート

〈様式2〉 公共用地等買収予定一覧表

公共用地等買収予定一覧表

事業名  
事業施行者

番号	被買収者		土地等の表示			補償金等				買収地の登記状況		納税猶予 有 無	買収り等の 申出の日	買収り等の 日			
	住所	氏名	市町村	町(大字)	丁目(字)	地番	現況 地目	地積(m <sup>2</sup> )	土地代金	建物移転料	工作物補償				立竹木	移転補償	合計
1																	
2																	
3																	
4																	
5																	
6																	
7																	
8																	
9																	
10																	
11																	
12																	
13																	
14																	
15																	
16																	
17																	
18																	
19																	
20																	
合 計																	

(注)1 共有物件の場合であっても、被買収者ごとに別々の番号を付けて記入してください。  
 2 地目の欄は、現況地目を記入してください。なお、公簿地目でも差し支えありません。  
 3 面積の欄は、実測する場合は、実測面積を記入し、実測しない場合は、公簿面積を記入してください。  
 4 納税猶予の欄については、贈与税・相続税の納税猶予の適用(該当)の有無を記入してください。  
 5 収用対償地取得事業の場合は、対償地のほか事業用地の明細も併記してください。

〈様式3〉 収用証明書

収 用 証 明 書

(文書記号及び番号)  
令和 年 月 日

(住所(居所)又は所在地)  
(氏名又は名称)

様

公共事業施行者

(事業所所在地)  
(公共事業施行者名)  
○ ○ ○ ○

(証明文)

記

1 買取り等に係る資産

(1) 資産の表示等

所在地	種類等	面積(㎡)	区分	買取り等年月日	買取り等の金額	備考

(2) 証明規定 租税特別措置法施行規則第14条第5項第 号

2 取り壊し又は除去をしなければならなくなった資産

(1) 資産の表示

所在地	種類	面積等	区分

(2) 買取り等の日 ○○ 年 月 日

(3) 補償金の明細

補償項目	補償金額	備考

(4) 証明規定 租税特別措置法施行規則第14条第5項第11号

3 代行買収の場合

代行買収者	所在地
	名称

## 〈様式3〉記載要領

### 【記載要領】

#### 1 証明文例

- (1) 土地収用法による事業の認定又は都市計画法による都市計画事業の認可を受けた事業の場合  
(事業施行者)が買取り(若しくは使用又は補償)をした下記1の資産に係る(事業名)は
- |                                       |
|---------------------------------------|
| 土地収用法第3章の規定による事業の認定(認定年月日及び告示番号)      |
| 都市計画法第59条の規定による都市計画事業の認可(認可年月日及び告示番号) |
- を受けたものであることを証明する。

また、(事業施行者)が補償した下記2の資産は当該資産の所在する土地の買取り(又は使用)に伴い、取壊し又は除去をしなければならなくなったものであること及びこれらに伴う移転料その他の損失に対する補償金が下記2の明細のとおりであることを証明する。

- (2) 事業の認定又は都市計画法による都市計画事業の認可を受けていない事業の場合(簡易証明の場合)

下記1の資産は、(事業施行者)が施行する(事業名)(根拠法令)の用に供するため買取り(若しくは使用又は補償)したものであることを証明する。

また、(事業施行者)が補償した下記2の資産は当該資産の所在する土地の買取り(又は使用)に伴い、取壊し又は除去をしなければならなくなったものであること及びこれらに伴う移転料その他の損失に対する補償金が下記2の明細のとおりであることを証明する。

(注) 事業の種別により上記証明文例に適合しない場合には適宜記載する。

#### 2 証明規定例

- (1) 上記1(1)の場合

租税特別措置法施行規則第14条第5項第2号又は第11号として記載する。

- (2) 上記1(2)の場合

租税特別措置法施行規則第14条第5項第3号イ又は第11号と記載する。

(注) 事業の種別により上記証明規定例に該当しない場合には該当する規定を記載する。

- (3) 代行買収

資産の買取り等が代行買収者により行われた場合に記載する。

〈様式3〉記載例

収 用 証 明 書

〇〇〇第〇〇〇号  
令和〇〇年〇〇月〇〇日

〇〇市〇〇町〇丁目〇番〇号  
〇 〇 〇 〇 様

公共事業施行者 〇〇市〇〇町〇丁目〇番〇号  
〇〇県土木事務所長  
〇〇 〇〇 (公印省略)

下記1の資産は、〇〇県が施行する県道〇〇・〇〇線改良事業（根拠法令 道路法第15条）の用に供するため買取りしたものであることを証明する。

また、〇〇県が補償した下記2の資産は当該資産のある土地の買取りに伴い、取壊し又は除去をしなければならなくなったものであること及びこれに伴う移転料その他の損失に対する補償金が下記2の明細のとおりであることを証明する。

記

1 買取り等に係る資産

(1) 資産の表示等

所在地	種類等	面積 (㎡)	区分	買取り等年月日	買取り等の金額	備考
〇〇市〇〇町〇-〇-〇	宅地	76.54	買収	〇年〇月〇日	11,481,000円	

(2) 証明規定 租税特別措置法施行規則第14条第5項第3号イ

2 取り壊し又は除去をしなければならなくなった資産

(1) 資産の表示

所在地	種類	面積等	区分
〇〇市〇〇町〇-〇-〇	木造瓦葺二階建専用住宅	1棟 (165.29) ㎡	移転

(2) 買取り等の日 〇年〇月〇日

(3) 補償金の明細

補償項目	補償金額	備考
建物移転補償金	20,000,000円	
仮住居補償金	600,000	
移転雑費	2,500,000	

(4) 証明規定 租税特別措置法施行規則第14条第5項第11号

3 代行買収の場合

代行買収者	所在地
	名称



〈様式4〉公共事業用資産の買取り等の申出証明書（資産の所有者への交付用）

公共事業用資産の買取り等の申出証明書						資産の所有者への 交付用
資産の 所有者	住所（居所） 又は所在地					
	氏名又は 名称	法人 個人				
事業名	買取り等の 申出年月日	買取り等の 区分	買取り等の申出をした資産			
			所在地	種類	数量	㎡
	. .					
摘要	( . . . ) ( . . . )					
公共事業 施行者	事業場の所在地					
	事業場の名称					

※ 取用等の5,000万円控除の特例の適用を受ける場合には、この証明書を確定申告書等に添付してください。

（記載要領等）

1 作成時期等

この証明書は、買取り等を必要とする資産につき公共事業施行者が最初に買取り等の申出を行った都度作成し、当該申出を受けた資産の所有者に交付する。

2 記載要領等

この証明書の各欄は、次により記載する。

- (1) 「資産の所有者」欄の「法人」・「個人」の文字は、該当する文字を○で囲む。
- (2) 「事業名」欄には、資産の買取り等を必要とする事業の名称を具体的に記載する。
- (3) 「買取り等の申出年月日」欄には、買取り等を必要とする資産について最初に買取り等の申出をした年月日を記載する。
- (4) 「買取り等の区分」欄には、買取り等の態様に応じ、「買取り」、「消滅」、「交換」、「取りこわし」、「除去」又は「使用」と記載する。
- (5) 「買取り等の申出をした資産」の各欄は、次により記載する。
  - イ 資産の種類ごとに、かつ、一筆、一棟又は一個ごとに別欄記載し、記載欄が不足する場合には、別紙を追加する。
  - ロ 「種類」欄には、土地にあつては宅地、田、畑、山林、原野等と、建物にあつては木造住宅、鉄筋コンクリート造店舗等と記載するなど、具体的に記載する。
- (6) 「摘要」欄には、資産の買取りを必要とする事業施行者に代わり、特定の者が当該資産について買取り等の申出をするときには、当該事業の施行者の名称を「事業施行者〇〇県」と記載する。

また、事業施行地外の土地の上にある建物等の資産に係る種々補償金がある場合には、その補償金が「事業施行地外」の資産に係るものであることを明示する。

おつて、仲裁判断等があつた場合には、次のイ～ニによる。

- イ 仲裁判断があつた場合には、カッコ欄に「仲裁の申請をした日」、「仲裁のあつた日」と記載し、併せてその日を記載する。
- ロ 補償金の支払請求があつた場合には、カッコ欄に「補償金の支払の請求をした日」を記載し、併せてその日を記載する。
- ハ 農地法の許可を受ける場合には、カッコ欄に「申請をした日」、「許可があつた日」と記載し、併せてその日を記載する。
- ニ 農地法の届出をする場合には、カッコ欄に「届出書を提出した日」、「受理した日」と記載し、併せてその日を記載する。

〈様式4〉 記載例

公共事業用資産の買取り等の申出証明書						資産の所有者への 交 付 用
資 産 の 所 有 者	住所（居所） 又は所在地	〇〇市〇〇町〇丁目〇番〇号				
	氏 名 又 は 名	法人 <span style="border: 1px solid black; padding: 1px;">個人</span>	〇〇 〇〇			
事 業 名	買取り等の 申出年月日	買取り等の 区 分	買 取 り 等 の 申 出 を し た 資 産			
			所 在 地	種 類	数 量	
県道〇〇・〇〇線改 良事業	〇・〇・〇	買取り	〇〇市〇〇町〇-〇-〇	宅地	76.54	㎡
摘 要	( ( . . ) ) ( ( . . ) )					
公 共 事 業 施 行 者	事業場の所在地	〇〇市〇〇町〇丁目〇番〇号				
	事業場の名称	〇〇県土木事務所長 〇〇 〇〇				

※ 取用等の5,000万円控除の特例の適用を受ける場合には、この証明書を確定申告書等に添付してください。

〈様式5〉 公共事業用資産の買取り等の申出証明書（税務署提出用）

署 受 務 付 税 印		公共事業用資産の買取り等の申出証明書（写し）			税 務 署 提 出 用	
資産の 所有者	住所(居所) 又は所在地					
	氏名又は 名 称	法人 個人				
事 業 名	買取り等の 申出年月日	買取り等の 区 分	買取り等の申出をした資産			
			所 在 地	種 類	数 量	
	. . .				㎡	
摘 要						
公 共 事 業 施 行 者	事業場の所在地					
	事業場の名称					

（記載要領等）

1 作成時期及び提出先等

この証明書（写し）は、買取り等を必要とする資産につき公共事業施行者が最初に行取り等の申出を行った日の属する月の翌月 10 日までに、事業場の所在地の所轄署長に提出する。

2 記載要領等

この証明書（写し）の各欄は、「公共事業用資産の買取り等の申出証明書（資産の所有者への交付用）」の記載要領に準じて記載する。

〈様式6〉 公共事業用資産の買取り等の証明書

公共事業用資産の買取り等の証明書							
譲渡者等	住所（居所） 又は所在地						
	氏名又は 名称	法人 個人					
資 産 の 所 在 地	資産の種類	数 量	買取り等の区分	買取り等の年月日	買 取 り 等 の 金 額		
		㎡		. .	百 万	千	円
				. .			
				. .			
				. .			
（ 摘 要 ）							
○ 事業名				○ 買取り等の申出年月日			
				○ [ ( . . ) ]			
				[ ( . . ) ]			
公 共 事 業 施 行 者	事業場の所在地						
	事業場の名称						
※ 収用等の5,000万円控除の特例の適用を受ける場合には、この証明書を確定申告書等に添付してください。							

（記載要領等）

1 作成時期等

この証明書は、公共事業施行者が資産の買取り等を行った都度作成し、当該資産の譲渡者等に交付する。

2 記載要領等

この証明書の各欄は、次により記載する。

- (1) 「譲渡者等」欄の「法人」・「個人」の文字は、該当する文字を○で囲むこと。
- (2) 「資産の所在地」から「買取り等の価額」までの各欄は、次により記載する。
  - イ 資産の種類ごとに、かつ、一筆、一棟又は一個ごとに別欄記載し、記載欄が不足する場合には、別紙を追加する。
  - ロ 「種類」欄には、土地にあつては宅地、田、畑、山林、原野等と、建物にあつては木造住宅、鉄筋コンクリート造店舗等と記載するなど、具体的に記載する。
  - ハ 「買取り等の区分」欄には、買取り等の態様に応じ、「買取り」、「消滅」、「交換」、「取りこわし」、「除去」又は「使用」と記載する。
  - ニ 「買取り等の金額」欄には、買取り等をした資産の対価として支払うべき金額を記載する。
- (3) 「摘要」欄には、次に掲げる事項を記載する。
  - イ 事業名（資産の買取り等を必要とする事業の具体的な名称）
  - ロ 買取り等の申出年月日（買取り等をした資産について最初に買取り等の申出をした年月日）
  - ハ 資産の買取り等の際し、当該資産の買取り等の対価以外に各種の損失補償として支払うべき金額がある場合には、当該対価及び当該対価以外の損失補償の支払総額並びに当該対価以外の損失補償の交付名義ごとの支払金額
  - ニ 資産の買取りを必要とする事業施行者に代わり、特定の者が当該資産について買取り等の申出をするときには、当該事業の施行者の名称
  - ホ 仲裁判断等があつた場合には、次の（イ）～（ニ）による。
    - （イ）仲裁判断があつた場合には、カッコ欄に「仲裁の申請をした日」、「仲裁のあつた日」と記載し、併せてその日を記載する。
    - （ロ）補償金の支払請求があつた場合には、カッコ欄に「補償金の支払の請求をした日」を記載し、併せてその日を記載する。
    - （ハ）農地法の許可を受ける場合には、カッコ欄に「申請をした日」、「許可があつた日」と記載し、併せてその日を記載する。
    - （ニ）農地法の届出をする場合には、カッコ欄に「届出書を提出した日」、「受理した日」と記載し、併せてその日を記載する。



〈様式7〉 公共事業用資産の買取り等の申出証明書（写し）の提出について

令和 年 月 日

\_\_\_\_\_ 税務署長

(事業施行者)

\_\_\_\_\_

公共事業用資産の買取り等の申出証明書（写し）の提出について

標題の件について、下記の事業に係る公共事業用資産の買取り等の申出証明書（写し）を提出します。

記

事業の名称	
事業施行地の所在	
事前協議の申出年月日	
資産の買取り等を行う者	
提出する買取り等の申出証明書（写し）の件数	令和 年 月 買取り等申出分 _____人
事前協議時における資産の買取り等の申出の予定年月日	令和 年 月 (頃) から 令和 年 月 (頃)
(摘要)	

- ※1 公共事業用資産の買取り等の申出証明書（写し）を提出する税務署と事前協議を行った税務署等が異なる場合は、事前協議を行った税務署等の名称を摘要欄に記載してください。
- 2 公共事業用資産の買取り等の申出証明書（写し）を提出する際は、この様式を併せて提出してください。  
なお、公共事業用資産の買取り等の申出証明書（写し）の提出期限は、最初に買取り等の申出をした日の属する月の翌月10日になります。

〈様式8〉不動産等の譲受けの対価の支払調書

令和 年分 不動産等の譲受けの対価の支払調書										
支払を受ける者	住所(居所)又は所在地									
	氏名又は名称	個人番号又は法人番号								
物件の種類	物件の所在地	細目	数量	取得年月日	支払金額					
				年 月 日 ・ ・	千 円					
				・ ・						
				・ ・						
(摘要)										
をあしつたせ者	住所(居所)又は所在地				支払確定年月日	あっせん手数料				
	氏名又は名称				年 月 日 ・ ・	千 円				
	個人番号又は法人番号									
支払者	住所(居所)又は所在地									
	氏名又は名称	個人番号又は法人番号								
(電話)										
整理欄		①						②		

○「個人番号又は法人番号」欄に個人番号(12桁)を記載する場合には、右詰で記載します。

- 1 この支払調書は、居住者及び内国法人に支払う所得税法第 225 条第 1 項第 9 号に規定する不動産等の譲渡（租税特別措置法第 33 条第 3 項第 2 号又は同法第 64 条第 2 項第 2 号の規定により譲渡とみなされるものその他これに準ずる土地の上にある資産の移転に伴い生じた資産の損失の補償を含む。以下この表において同じ。）の対価について使用する。
- 2 この支払調書の記載の要領は、次による。
  - (1) 「住所（居所）又は所在地」及び「個人番号又は法人番号」欄には、支払調書を作成する日の現況による住所若しくは居所又は本店若しくは主たる事務所の所在地及び行政手続における特定の個人を識別するための番号の利用等に関する法律第 2 条第 5 項に規定する個人番号又は同条第 15 項に規定する法人番号を記載する。
  - (2) 「物件の種類」の欄には、土地、借地権、建物、船舶のように記載する。
  - (3) 船舶又は航空機については、船籍又は航空機の登録をした機関の所在地を「物件の所在地」の項に記載する。
  - (4) 「細目」の項には、土地の地目、建物の構造等を記載する。
  - (5) 「数量」の項には、土地の面積、建物の戸数及び延べ面積等を記載する。
  - (6) 「取得年月日」の項には、資産の所有権その他の財産権の移転のあった日を記載する。
  - (7) 「支払金額」の項には、取得した資産の対価として支払うべき金額を記載する。
- 3 資産の譲渡に際し、譲渡の対価又は譲渡に伴う各種の損失の補償として各種の交付名義による支払がされている場合には、その支払総額及びその交付の内容の区分ごとにその金額を「摘要」の欄に記載する。
- 4 合計表をこの様式に準じて作成し、添付する。

〈様式8〉 記載例

令和 ○ 年分 不動産等の譲受けの対価の支払調書 <span style="float: right;">㊦</span>					
支払を受ける者	住所(居所)又は所在地	○○市○町○丁目○番○号			
	氏名又は名称	○○ ○○	個人番号又は法人番号		
				○○○	○○○
物件の種類	物件の所在地	細目	数量	取得年月日	支払金額
	支払総額			年 月 日 . .	34 581千 000円
土地	○○市○○町○-○-○	宅地	76.54㎡	○・○・○	11 481 000
				. .	
(摘要) 建物移転補償金 20,000,000円 仮住居補償金 600,000円 移転雑費 2,500,000円 事業名 県道○○・○○線改良事業					
を あ し つ た せ 者 ん	住所(居所)又は所在地			支払確定日	あつせん手数料
	氏名又は名称			年 月 日 . .	千 円
	個人番号又は法人番号				
支 払 者	住所(居所)又は所在地	○○市○○町○丁目○番○号			
	氏名又は名称	○○土木事務所長 ○○ ○○	個人番号又は法人番号		
		(電話)○○○-○○○○	○○○		
整 理 欄	①				②
					376

○「個人番号又は法人番号」欄に個人番号(12桁)を記載する場合には、右詰で記載します。



〈様式9〉不動産等の譲受けの対価の支払調書の合計表

※ 様式は変更される場合がありますので、国税庁ホームページをご確認ください。

FE0104

令和 〇〇 年 〇 月 〇 日 提出  
 給与所得の源泉徴収票等の法定調書合計表  
 (所得税法施行規則別表第5(8)、5(24)、5(25)、5(26)、6(1)及び6(2)関係)

税務署 受付印	令和 年 月 日 提出 税務署長 殿	事業種目	整理番号	署番号
住所又は 所在地 (フリガナ)	電話 ( - - )	調書の提出 区分 新規=1 追加=2 訂正=3 無効=4 (フリガナ)	1 給与 2 退職 3 報酬 4 使用 5 譲受 6 餘額	
氏名又は 個人番号 又は 法人番号	作成担当者	提出媒体	本店等 一括提出	翌年以降 送付
代表者 氏名	作成税理士 氏名	有 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/>	税理士番号	

提出用  
平成28年1月1日以後提出用

○提出媒体欄には、法定調書の種類別にコードを記載してください。(電)14 FD15 MO16 CD17 DVD18 書面130 その他199)

区分	人	員	支 払 金 額	源 泉 徴 収 税 額
(A) 給与、給与等 の総額				
(B) のうち、再就職 の日の属する者の 源泉徴収票を提出するもの				
(C) のうち、源泉徴収 法により徴収 猶予したものの 額				

区分	人	員	支 払 金 額	源 泉 徴 収 税 額
(A) 退職手当等 の総額				
(B) のうち、源泉徴収 法を提出するもの				

区分	人	員	支 払 金 額	源 泉 徴 収 税 額
原稿料、講演料等の 報酬又は料金(1号該当)				
介護士、税理士等の 報酬又は料金(2号該当)				
診療報酬(3号該当)				
職業野球選手、選手、外交員等の 報酬又は料金(4号該当)				
芸能等に係る出演、演出等の 報酬又は料金(5号該当)				
ホステス等の 報酬又は料金(6号該当)				
契約金(7号該当)				
賞金(8号該当)				
(A) 計				
(B) のうち、支払調書を提出するもの				
(C) のうち、所得税法第174条第10号 に規定する内国法人に対する賞金				
(D) のうち、源泉徴収 法により 徴収猶予したものの 額				

区分	人	員	支 払 金 額
(A) 使用料等の総額			
(B) のうち、支払調書を提出するもの			

区分	人	員	支 払 金 額
(A) あっせん手数料の総額			
(B) のうち、支払調書を提出するもの			

区分	人	員	支 払 金 額
(A) 譲受けの対価の総額			
(B) のうち、支払調書を提出するもの			

通付日付印	確認	提出年月日	身元確認
税務署 整理期		〇 〇 年 〇 月 〇 日	
		区 分	A B C D E F G H

## 〈様式 9〉 記載要領

(記載要領等)

当該合計表は事業ごとに作成し、各欄は次により記載する。

なお、公共事業に係る支払調書には金額による提出省略基準がないため、100万円以下の支払であっても提出が必要となる（租税特別措置法施行規則15条第4項、同法17条第2項、同法17条の2第22項）。

- 1 「④ 譲受けの対価の総額」及び「⑥ ④のうち、支払調書を提出するもの」欄には、平成〇年の四半期中に支払の確定した不動産等の譲受けの対価及び資産の移転に伴い生じた各種の損失の補償金の合計額を記載する。
- 2 「摘要」欄には、租税特別措置法第33条の4に規定する公共事業施行者、同法第34条に規定する特定土地区画整理事業等の事業施行者及び同法第34条の2に規定する特定住宅地造成事業のため買取りをする者が、法律の規定に基づいて行う買取り等の対価を支払う場合に提出するものについては、その「事業名又は工事名」を記載する。

〈様式9〉記載例

F E 0 1 0 4

令和 年分 給与所得の源泉徴収票等の法定調書合計表  
(所得税法施行規則別表第5(8)、5(24)、5(25)、5(26)、6(1)及び6(2)関係)

令和 <input type="text"/> 年 <input type="text"/> 月 <input type="text"/> 日提出 税務署長 殿	事業種目	整理番号	署番号 <input type="text"/>
住所又は所在地 <input type="text"/> 市 <input type="text"/> 町 <input type="text"/> 丁目 <input type="text"/> 番 <input type="text"/> 号 電話( <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> - <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> )	調書の提出区分 新規=1 追加=2 訂正=3 無効=4	提出媒体 <input type="text"/>	1 給与 <input type="text"/>
(フリガナ) <input type="text"/> ケン	(フリガナ) <input type="text"/> カ	2 退職 <input type="text"/>	3 報酬 <input type="text"/>
氏名又は名称 <input type="text"/> 県	作成担当者 用地部 <input type="text"/> 課 <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>	4 使用 <input type="text"/>	5 譲受 <input type="text"/>
個人番号又は法人番号 <input type="text"/>	作成税理士名	6 斡旋 <input type="text"/>	本店等一併提出 <input type="text"/>
代表者名 <input type="text"/> 土木事務所長 <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>	税理士番号	有 <input type="text"/>	否 <input type="text"/>
	氏名		

提出用

平成28年1月1日以後提出用  
 ○提出媒体欄には、法定調書の種類別にコードを記載してください。(電子14 FD15 MO16 CD17 DVD18 書面130 その他199)

1 給与所得の源泉徴収票合計表 (375)	
区分	支払金額
人 員	源泉徴収税額
左のうち、源泉徴収税額のない者	
① 新規に法定調書を提出する場合 「1」(新規)	
② 追加の法定調書を提出する場合 「2」(追加)	
③ 訂正分の法定調書を提出する場合 「3」(訂正)	
④ 無効の法定調書を提出する場合 「4」(無効)	

計表 (316)	
源泉徴収税額	(摘要)

4 不動産の使用料等の支払調書合計表 (313)	
区分	支払金額
人 員	源泉徴収税額
① 使用料等の総額	
② ①のうち、支払調書を提出するもの	
(摘要)	

6 不動産等の売買又は貸付けのあっせん手数料の支払調書合計表 (314)	
区分	支払金額
人 員	源泉徴収税額
① あっせん手数料の総額	
② ①のうち、支払調書を提出するもの	
(摘要)	

5 不動産等の譲受けの対価の支払調書合計表 (376)	
区分	支払金額
人 員	源泉徴収税額
① 譲受けの対価の総額	123,456,780
② ①のうち、支払調書を提出するもの	123,456,780
(摘要)	

通届日付印	確認	提出年月日	身元確認
		<input type="text"/> 年 <input type="text"/> 月 <input type="text"/> 日	<input type="text"/>
税務署 整理欄		区 分	
		A B C D E F G H	

法定調書の提出区分を記入してください。  
 1 新規に法定調書を提出する場合 「1」(新規)  
 2 追加の法定調書を提出する場合 「2」(追加)  
 3 訂正分の法定調書を提出する場合 「3」(訂正)  
 4 無効の法定調書を提出する場合 「4」(無効)  
 なお、同一税務署に、同一年分の当該合計表を複数枚提出する場合、初めに提出する1枚目のみ「1」(新規)と記入し、2枚目以降は「2」(追加)と記入してください。

〈様式 10〉 特定土地区画整理事業等のための土地等の買取り証明書

特定土地区画整理事業等のための土地等の買取り証明書				
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;">                     租税特別措置法施行規則第17条第1項第1号                      又は                      租税特別措置法施行規則第22条の4第1項第1号                 </div> <span style="float: right;">該当</span>				
2,000万円				
譲渡者	住所(居所)又は所在地			
	氏名又は名称			
土地等の種類	土地等の所在地	面積	買取年月日	買取価額
		㎡		円
上記の土地等は、租税特別措置法施行規則第17条第1項第1号(又は租税特別措置法施行規則第22条の4第1項第1号)に規定する事業の用に供するために買取ったものであることを証明する。				
(摘要)				
土地等の買取者	所在地			
	名称			
事業施行者	所在地			
	名称			

(記載要領)

- 1 土地等の所有者ごとに別紙とする。
- 2 「住所(居所)又は所在地」の欄には、この証明書を作成する日の現況による住所若しくは居所又は本店若しくは主たる事務所の所在地を記載する。
- 3 「土地等の種類」欄には、宅地、地上権、借地権、山林、田、畑等に区分して具体的に記載する。
- 4 「買取価額」欄には、取得した土地等の対価として支払うべき金額を記載する。
- 5 「摘要」欄には、土地等の買取りに際し、買取りの対価とともにその買取りに伴う損失補償として各種の名義による交付金の支払いがされている場合に、その支払総額及びその交付金の内容の区分ごとにその金額を記載する。
- 6 「土地等の買取者」欄には、事業施行者に代わり、租税特別措置法第34条第2項第1号又は第65条の3第1項第1号に規定する法人で当該事業の施行者でないものが同号の買取りをする場合に記載する。

〈様式 11〉 特定住宅地造成事業等のための土地等の買取り証明書

特定住宅地造成事業等のための土地等の買取り証明書						
〔租税特別措置法第34条の2第2項第1号又は 第65条の4第1項第1号に該当〕					1,500万円	
譲渡者	住所（居所） 又は所在地					
	氏名又は名称					
土地等の種類	土地等の所在地	数	量	買取り年月日	買取り価額	
			m <sup>2</sup>		千	円
上記の土地等は 事業のために買取ったものであることを証明する。						
（摘要）						
事業施行者	所在地					
	名称					

（記載要領）

- 1 土地等の所有者ごとに別紙とする。
- 2 「住所（居所）又は所在地」の欄には、この証明書を作成する日の現況による住所若しくは居所又は本店若しくは主たる事務所の所在地を記載する。
- 3 「土地等の種類」欄には、宅地、地上権、借地権、山林、田、畑等に区分して具体的に記載する。
- 4 「買取り価額」欄には、取得した土地等の対価として支払うべき金額を記載する。
- 5 「摘要」欄には、土地等の買取りに際し、買取りの対価とともにその買取りに伴う損失補償として各種の名義による交付金の支払いがされている場合に、その支払総額及びその交付金の内容の区分ごとにその金額を記載し、その事業施行者に代わり、その事業施行者でない者が買取りをした場合には、その買取りをした者の名称及び所在地を併せて記載する。

〈様式 12〉 事前協議に関するチェックシート (5,000 万円控除用)

事前協議に関するチェックシート(5,000万円控除用)  
《仙台区税局管内》

- 本チェックシートは、事前協議の事業内容が特例の要件に該当するかの確認を行っていただくためのものです。また、確認を行ったチェックシートは、事前協議説明書に添付の上、ご提出ください。
- 各欄の記載等に当たっては、内容を確認の上、該当箇所への記載及び□欄への「チェック」をしていただき、該当のないものについてはチェック欄を斜線で抹消してください。
- チェックに当たっては「事前協議の手引」をご確認いただくとともに、不明な点等がある場合には、事前協議を管轄する税務署の担当者にお尋ねください。

番号	事業内容等に係る事前確認事項等	チェック	税務署 整理欄
1	(1) 事業 施 行 者 名	<input type="checkbox"/> 記載済	
	(2) 事 業 の 名 称	<input type="checkbox"/> 記載済	
	(3) 事業の施行の基礎 となった根拠法令	<input type="checkbox"/> 記載済	
	(4) 上記法令による買い取りは租税特別措置法（以下「措置法」といいます。）に規定する、第33条、 第33条の2又は第33条の3のうちどの特例に該当しますか。 措置法 条の 項 号 該当	<input type="checkbox"/> 記載済	
2	(1) 事業認定の申請が行い得る状況にありますか	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
	<input type="checkbox"/> 事業施行者が地方公共団体である場合には議会の決議を受けていますか	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
	<input type="checkbox"/> 事業施行者が一般法人である場合には次の事項を全て満たしていますか	<input type="checkbox"/> 該当 <input type="checkbox"/> 否	
	① 事業の施行について法人として正式に意思決定されていること	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
	② 事業の施行に必要な財源の措置がされていること	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
	(2) 事業の施行に関して行政機関の免許、許認可等が必要ですか	<input type="checkbox"/> 要 <input type="checkbox"/> 不要	
(3) (2)の免許、許認可等が必要な場合、その書類が添付されていますか	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無		
3	(1) 事業施行者は根拠法令において施設を設置できる者に該当しますか	<input type="checkbox"/> 該当 <input type="checkbox"/> 否	
	(2) 設置する施設は土地収用法第3条各号に掲げる施設に該当しますか	<input type="checkbox"/> 該当 <input type="checkbox"/> 否	
	※ 自身が事業認定を受けるとした場合に窓口となる機関又は国土交通省総合政策局総務課への文書 照会の有無（有の場合はその回答文書の写しを添付して下さい）	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
(3) 設置する場所の地域的制約の有無（有の場合はその内容を示す書類等を添付して下さい）	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無		
4	<input type="checkbox"/> 事業認定を受けている事業 令和 年 月 日 告示第 号	<input type="checkbox"/> 確認済	
	① 事前協議時点において、その事業認定は有効ですか	<input type="checkbox"/> 有効 <input type="checkbox"/> 無効	
	② 近い将来事業認定が失効する可能性はありますか 期限:令和 年 月 日	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
	※ 官報又は都道府県等の広報等の写しが添付されていますか	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
	<input type="checkbox"/> 都市計画事業の認可又は承認を受けた事業 令和 年 月 日付 認可・承認	<input type="checkbox"/> 確認済	
	※ 認可又は承認を受けた事実を証する書類の添付がありますか	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
	<input type="checkbox"/> 特掲事業（措置法規則第14条5項3号イ）	<input type="checkbox"/> 確認済	
<input type="checkbox"/> 土地収用法第3条各号の一に該当するものに関する事業で一団地の面積(拡張事業にあつては拡張後の一団地の面積)が10ヘクタール以上の事業（措置法規則第14条5項5号）	<input type="checkbox"/> 確認済		
<input type="checkbox"/> その他の法令（ ）に基づく許認可等を受けた事業	<input type="checkbox"/> 確認済		
※ 認可承認を受けた事実を証する書類の添付がありますか	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無		
5	① 事業の施行を決定したことを明らかにする書類（内部決裁文書の写しなど）	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
	② 事業計画書（事業概要、買取等を行う土地等の面積・所在、補償金額）	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
	③ 予算に関する書類	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
	④ 事業施行地を表示する図面（「測量図」又は「公図」等の図面等）	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
	⑤ 事業計画を表示する図（設置する施設の配置などを表示するもの）	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
	⑥ 公共用地等買取予定一覧表（買取り等をする土地の一筆ごとの明細、建物・工作物及びその他補償金等の明細）	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	

番号	事業内容等に係る事前確認事項等	チェック	税務署 整理欄	
6 （ 代 行 買 取 の 場 合 ）	(1) 買取りをする資産は、最終的に事業の施行者に帰属しますか	<input type="checkbox"/> 該当 <input type="checkbox"/> 否		
	(2) 買取りの申出を拒む者がある場合には、事業の施行者が収用するものですか	<input type="checkbox"/> 該当 <input type="checkbox"/> 否		
	(3) 資産の買取り等の契約書には、代行買取者が、事業施行者の施行する事業の用に供するために買取りをするものである旨が明記されていますか	<input type="checkbox"/> 該当 <input type="checkbox"/> 否		
	(4) 事業の施行者と代行買取者との間の契約書又は覚書により(1)及び(2)の事項について、相互に明確に確認されていますか	<input type="checkbox"/> 該当 <input type="checkbox"/> 否		
	(5) 代行買取者は、地方公共団体が財産を提供（全額出資）して設立した団体ですか	<input type="checkbox"/> 該当 <input type="checkbox"/> 否		
	(6) 代行買取の認められている事業に該当しますか また、代行買取者は、事業の施行者及び事業の種類の違いに適合していますか	<input type="checkbox"/> 該当 <input type="checkbox"/> 否		
	添付書類	① 代行買取契約書（代行買取者が起業者の施行する_____事業のために買取りをするものである旨が明記されているもの）	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
	② 代行買取にかかる土地売買契約書（案）	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無		
	③ 代行買取者（買取をする者）の定款・規約の写し	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無		
7	(1) 買取り等を行う資産は、全て事業施行地内にありますか	<input type="checkbox"/> 該当 <input type="checkbox"/> 否		
	(2) 買取り等を行う資産が事業施行地外にある場合には次の内容を確認してください	<input type="checkbox"/> 確認済		
	① 事業施行地外の土地の上にある建物等の資産に係る移転補償金等の支払いはありますか（原則として、譲渡所得等に係る収用の特例の適用はありません）	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無		
	② 事業施行地外の土地を買取する場合、残地買取に該当しますか（収用法76条）	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無		
	③ 残地収用の請求権の対象となる事情が確認できる資料の添付はありますか	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無		
	④ 残地補償金の支払いはありますか	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無		
	(3) 収用等の目的となる資産の対価（対価補償金）以外の支払いはありますか	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無		
	※ 対価補償金とならない補償金（移転雑費等）については、5,000万円控除の対象とならず一時所得等の課税の対象と成り得ることを地権者等に説明しましたか	<input type="checkbox"/> 済 <input type="checkbox"/> 未済		
	(4) 地役権の設定の場合は、時価の1/2(又は1/4)を超えていますか	<input type="checkbox"/> 該当 <input type="checkbox"/> 否		
	(5) 今回の用地買取は、本体事業の事業用地に係るものだけを記載していますか（対償に充てるためのものは対象外です）	<input type="checkbox"/> 該当 <input type="checkbox"/> 否		
※ 対償地については別途事前協議（1,500万円）の対象となるかの検討を行いましたか	<input type="checkbox"/> 確認済			
8	(1) 同一人に係る資産について、2回以上に分けて買い取りを行うものがありますか	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無		
	(2) 2回目以上に分けて買い取りを行う場合、2年以上の年にわたる買取りに当たりますか	<input type="checkbox"/> 該当 <input type="checkbox"/> 否		
	※ 同一事業において、同一人からの資産の買取りが複数年にわたる場合、2年目以降の資産の買取りについては、5,000万円控除の適用はできないことを説明しましたか	<input type="checkbox"/> 済 <input type="checkbox"/> 未済		
	(3) 買取り等の申し出の方法は、口頭又は文書のどちらで行いますか	<input type="checkbox"/> 口頭 <input type="checkbox"/> 文書		
	(4) 買取り等の申し出予定時期	令和 年 月 ~ 令和 年 月	<input type="checkbox"/> 記載済	
	(5) 買取り等の契約の締結時期			
	① 事業認定を受けなければ収用等の課税の特例の適用がない事業の場合	<input type="checkbox"/> 記載済		
	<input type="checkbox"/> 事業認定を受けた後に契約を行う <input type="checkbox"/> 事業の認定を停止条件として契約を行う			
	② 事業認定を受けない場合でも収用等の課税の特例の適用がある事業の場合	<input type="checkbox"/> 記載済		
	<input type="checkbox"/> 事業の施行決定前に契約を行う <input type="checkbox"/> 事業の施行決定後に契約を行う			
	(6) 事業完了時期はいつ頃を予定していますか	令和 年 月頃完了見込み	<input type="checkbox"/> 記載済	
○その他連絡事項等記入欄				
.....				
.....				
担 部 課 係 名	当 名		※整理欄	
担 当 者 氏 名		連絡先		

〈様式 13〉 事前協議に関するチェックシート（公拡法による公共用地取得事業用）

事前協議に関するチェックシート(公拡法による公共用地取得事業用)  
《仙台区税局管内》

- 本チェックシートは、事前協議の事業内容が特例の要件に該当するかの確認を行っていただくためのものです。また、確認を行ったチェックシートは、事前協議説明書に添付の上、ご提出ください。
- 各欄の記載等に当たっては、内容を確認の上、該当箇所への記載及び□欄への「チェック」をしていただき、該当のないものについてはチェック欄を斜線で抹消してください。
- チェックに当たっては「事前協議の手引」をご確認いただくとともに、不明な点等がある場合には、事前協議を管轄する税務署の担当者にお尋ねください。

番号	事業内容等に係る事前確認事項等	チェック		税務署 整理欄	
1	(1) 事業 施 行 者 名	<input type="checkbox"/>	記載済		
	(2) 事 業 の 名 称	<input type="checkbox"/>	記載済		
	(3) 買 取 の 目 的	<input type="checkbox"/>	記載済		
	(4) 公拡法第4条に規定する有償譲渡の届出又は同法第5条の土地買取希望の申出の年月日 令和 年 月 日	<input type="checkbox"/> 4条 届出	<input type="checkbox"/> 5条 申出		<input type="checkbox"/> 記載済
	(5) 公拡法第6条に規定する県知事（市長）からの買取り協議機関の指定通知年月日 令和 年 月 日	<input type="checkbox"/> 記載済			
添 付 書 類	① 事業の施行を決定したことを明らかにする書類（内部決裁文書の写しなど）	<input type="checkbox"/>	有	<input type="checkbox"/>	無
	② 事業計画書（事業概要、買取等を行う土地等の面積・所在、補償金額、予算措置等）	<input type="checkbox"/>	有	<input type="checkbox"/>	無
	③ 事業施行地を表示する図面（「測量図」又は「公図」等の図面等）	<input type="checkbox"/>	有	<input type="checkbox"/>	無
	④ 事業計画を表示する図面（設置する施設の配置などを表示するもの）	<input type="checkbox"/>	有	<input type="checkbox"/>	無
	⑤ 公共用地等買収予定一覧表（買取り等をする土地の一筆ごとの明細、建物・工作物及びその他補償金等の明細）	<input type="checkbox"/>	有	<input type="checkbox"/>	無
	⑥ 公拡法第4条に規定する「有償譲渡の届出書」又は同法5条に規定する「土地買取希望申出書」の写し	<input type="checkbox"/>	有	<input type="checkbox"/>	無
	⑦ 公拡法第6条に規定する「買取り協議機関の指定通知書」の写し	<input type="checkbox"/>	有	<input type="checkbox"/>	無
3	(1) 資産の買取りをするのは、公拡法第6条第1項の協議機関として県知事（市長）から指定通知を受けた機関ですか	<input type="checkbox"/>	該当	<input type="checkbox"/>	否
	(2) 「有償譲渡の届出書」又は「土地買取希望申出書」に記載されている物件と、県知事（市長）からの「指定通知書」に記載されている物件とが一致していますか	<input type="checkbox"/>	一致	<input type="checkbox"/>	否
4	(1) 土地等以外の資産に対する補償金の支払いがありますか（※特例の適用はありません）	<input type="checkbox"/>	有	<input type="checkbox"/>	無
	(2) 買取り等を行う資産に棚卸資産がありますか（※特例の適用はありません）	<input type="checkbox"/>	有	<input type="checkbox"/>	無
	(3) 買取り等をする資産に相続税又は贈与税の納税猶予に係る特例対象農地等がありますか	<input type="checkbox"/>	有	<input type="checkbox"/>	無
	① 特例対象農地等がある場合、地権者に対し管轄税務署への相談の説明を行いましたか	<input type="checkbox"/>	済	<input type="checkbox"/>	未済
② 納税猶予を適用している地権者が分かる書類の添付はありますか	<input type="checkbox"/>	有	<input type="checkbox"/>	無	
(4) 事業完了時期はいつ頃を予定していますか	令和 年 月 頃完了見込み	<input type="checkbox"/>	記載済		
○その他連絡事項等記入欄					
担 部 氏	当 課 係 名			※整理欄	
担 氏	当 者 名	連絡先			



〈様式 14〉 事前協議に係る事業の完了の連絡について

令和 年 月 日

\_\_\_\_\_ 税務署長 殿  
(資産課税部門)

(事業施行者)

\_\_\_\_\_

事前協議に係る事業の完了の連絡について

年 月 日付 第 号通知の「譲渡所得等の課税の特例の適用に関する確認について」に係る下記の事業については、年 月 日に事業が完了しましたので連絡します。

記

1 事業の名称	
2 事業施行地	
3 事前協議申出年月日	年 月 日付 第 号

## Ⅷ 事前協議に係るFAQ

### 【事例1】収用証明書の発行の省略の可否

収用等の課税の特例を適用することができる事業について、「公共事業用資産の買取り等の申出証明書」と「公共事業用資産の買取り等の証明書」を発行するので、「収用証明書」の発行は省略してもよいか。

### 【回答要旨】

措法第33条の規定の適用に当たっては、同条第6項（措規14⑤）により、「収用証明書」を確定申告書に添付しない場合には適用はしないこととされています。

また、措法第33条の4の規定の適用においても、同条第4項（措規15②）により、「公共事業用資産の買取り等の申出証明書」、「公共事業用資産の買取り等の証明書」及び「収用証明書」を確定申告書に添付しない場合には適用はしないこととされています。

したがって、いずれの特例を受ける場合にも「収用証明書」の添付が要件とされていますので「収用証明書」の発行を省略することはできません。

また、事業施行者にあつては、納税者が措法第33条あるいは同法第33条の4のどちらを選択適用するのか分からないため、どちらを選択適用しても申告できるように「公共事業用資産の買取り等の申出証明書」、「公共事業用資産の買取り等の証明書」及び「収用証明書」の3つの証明書を発行する必要があります。

### 【関係法令通達】

措法33⑥、33の4④

### 【事例2】引渡日を譲渡の日とすると6か月を超える場合

個人甲は、県から県道拡張のために居住用資産の買取りの申出を受け、その申出の日から6か月以内に譲渡契約を締結したが、その引渡しは契約年の翌年とされており、甲は、資産の引渡しの日を譲渡の日として申告することを考えている。

この場合、その譲渡が買取りの申出のあった日から6か月を経過した日までに譲渡契約を締結している場合には、措法33条の4の適用があるものと解してよいか。

### 【回答要旨】

資産の譲渡の日を原則どおり引渡しの日とした場合において、その買取りの申出があった日から6か月を経過した日までに譲渡契約を締結しているときは、措法33条の4第3項第1号の要件を満たしているものとして取り扱われます。

### 【関係法令通達】

措法33の4③一

### 【事例3】「買取り等の申出のあった日」の判定

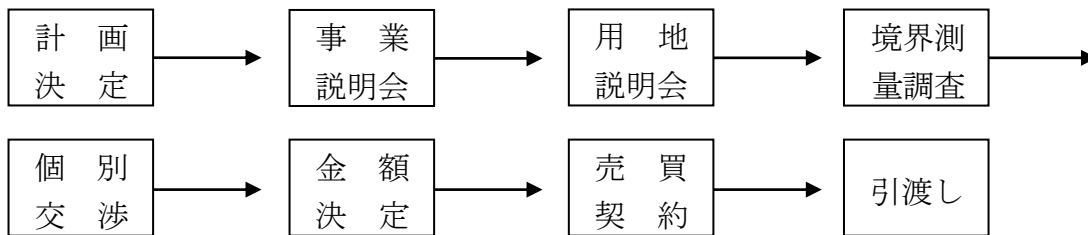
収用交換等の場合の5,000万円の特別控除の特例は、収用交換等による譲渡が最初  
に買取り等の申出のあった日から6か月以内にされなかった場合には、適用でき  
ないこととされている（措法33の4③一）が、ここでいう「買取り等の申出のあ  
った日」とは、公共事業の一般的なケースにおいて、具体的にどのような事実  
があった日がこれに当たるのか。

例えば、用地説明会等において、地権者に対し事業用地として買収したい旨を  
説明した場合、その説明した日が「買取り等の申出のあった日」となるのか。

(参考)

ダムや空港建設事業などの大規模事業を除き、公共事業の一般的なケースに  
おいては、その用地買収は、通常、次のような流れで行われている。

[公共事業の一般的なケースにおける用地買収の流れ]



### 【回答要旨】

収用交換等の場合の5,000万円の特別控除の特例制度において、最初  
に買取り等の申出のあった日から6か月以内に譲渡されなかった場合の適用除外規定が設けられて  
いるのは、ごね得を防止し、公共事業の円滑な施行を期する見地によるものとされていま  
すが、「買取り等の申出のあった日」の判定については、法令上特段の基準は設けられて  
いません。

したがって、「買取り等の申出」は、純然たる事実行為ですから、その行為がいつ行  
われたかによって、「買取り等の申出のあった日」がいつになるかを個々に判定してい  
く必要があります。公共事業の一般的なケースにおける通常の用地買収においては、個  
別交渉等の場面で、事業施行者が、買取り資産を特定し、当該資産の対価を明示してそ  
の買取り等の意思表示をしたことが、具体的に「買取り等の申出」を行ったことになり、  
この事実がいつあったかによって、「買取り等の申出のあった日」を判定することにな  
ります。

### 【関係法令通達】

措法33の4③一

**【事例4】 買取り等の申出を受けた者から収用対象資産を相続により取得した者の「買取り等の申出のあった日」**

事業施行者から土地の買取り等の申出を受けた甲が、当該申出に応じないまま申出のあった日から6か月経過後に死亡した。その後、当該申出に係る土地を相続により取得した乙（相続人）が、当該土地を事業施行者に譲渡した。

この場合、乙の当該譲渡に係る措法33条の4第3項第1号に規定する「当該資産につき最初に当該申出（買取り等の申出）のあった日」は、甲に対して最初に買取り等の申出がなされた日をいい、乙の当該譲渡については、当該資産につき最初に買取り等の申出があった日から6か月を経過した日までになされたものではないから、5,000万円の特別控除は適用できないこととなると解されるがどうか。

**【回答要旨】**

事例意見のとおり、甲が最初に申出を受けた日が「買取り等の申出のあった日」となります。

措法33条の4第3項第1号は、「・・・当該資産につき最初に当該申出のあった日から6か月・・・」と規定しており、当該資産につき一旦買取り等の申出がなされた後においては、その所有者に異動があっても、その買取り等の申出の日の判定に影響するものではありません。

なお、甲に対して買取り等の申出があった後に乙が贈与により甲から取得している場合には、買取り等の申出があった日から譲渡の日までの期間に関係なく、同項第3号により、5,000万円の特別控除の適用はないことに留意してください。

**【関係法令通達】**

措法33の4③

**【事例5】複数の建物の移転補償金のうち特定の建物に係る移転補償金のみを対価補償金とすることの可否**

国道改良事業のために土地を買収された甲に対して、その土地の上にある4棟の建物について移転補償金が支払われた。甲は、その4棟全部を取り壊す予定であるが、この場合、そのうちの1棟の建物に係る移転補償金のみ対価補償金として収用等の課税の特例を適用し、他の3棟の建物に係る移転補償金については一時所得として申告したいと考えているが、このような申告は認められるか。

**【回答要旨】**

建物の移転補償金は、個々の建物ごとに算定され、かつ、その建物が取り壊されたかどうかも個々の建物ごとに判定しますので、取り壊した建物の移転補償金を対価補償金として取り扱うかは、納税者が個々の建物ごとに選択して差し支えありません。

したがって、甲の申告は認められます。

**【関係法令通達】**

所法 44

所基通 34-1 (9)

措通 33-14

**【事例6】使用貸借に係る土地の補償金の帰属**

使用貸借により使用借人（子）が使用している親所有の土地が収用事業のため買い取られ、補償金は親へ支払われたが、当該補償金の一部は、使用借権に対する補償金として親から子へ支払われた。この場合、使用借人が収受した補償金の課税関係はどうなるか。

**【回答要旨】**

使用貸借の土地の買収があった場合、その買収代金は、全額土地所有者に帰属すべきものと取り扱いますので、補償金の全額が親の譲渡所得の対象となり、5,000万円控除の特例は、親に対してのみ適用されます。

また、子が親から支払を受けた補償金は、贈与税の対象になります。

**【関係法令通達】**

措法 33 の 4、相法 9

### 【事例7】一時所得の計算と代替資産の取得費

甲は乙鉄道会社より高架線用地の買収に伴い、次の各種補償金の支払を受け、代替資産の取得等のため次の費用を支出した。

(各種補償金額)

1	対価補償金	8,000万円	→	代替資産取得	7,000万円
2	移転補償金	2,000万円			
	内訳				
	建物移転補償金	1,200万円	→		
	移転先選定費用	400万円	→	仲介手数料	300万円
	土地等登記費用	300万円	→	登記費用	200万円
	その他	100万円	→	地鎮祭費用等	60万円

この場合、移転先選定費用以下の補償金（計800万円）を交付の目的に従って支出したので、次のとおり一時所得の金額の計算をしてよいか。

$$(800万円 - 560万円) - 50万円（特別控除） = 190万円$$

また、収用等に伴い代替資産を取得した場合の課税の特例の計算上、代替資産の取得価額を7,560万円としてよいか。

### 【回答要旨】

一時所得の金額は、その年中の一時所得に係る総収入金額から、その収入を得るために支出した金額を控除し、その残額から一時所得の特別控除額を控除した金額となります。

また、移転補償金をその交付の目的に従って資産の移転等の費用に充てられたときは、その費用に充てられた金額については、各種所得の金額の計算上、必要経費に算入され又は譲渡に要した費用とされる部分の金額に相当する金額を除き、各種所得金額の総収入金額に算入しないこととされています。

したがって、事例の場合、納税者の選択により次の①又は②として申告することになります。

① 一時所得の金額を190万円（(800万円 - 560万円) - 50万円（特別控除））とし、代替資産の取得価額を7,000万円とします。

② 一時所得の金額を750万円（800万円 - 50万円（特別控除））とし、代替資産の取得価額を7,560万円（7,000万円 + 560万円）とします。

### 【関係法令通達】

所法44

措通33-9

### 【事例 8】事実上の耕作権の放棄の対価に係る収用特例の適用

甲が乙に賃貸している農地が収用事業のために買収され、甲は対価補償金を取得した。甲、乙間の当該農地に係る賃貸借は農地法上の許可を受けたものではなく、乙の権利はいわゆる事実上の権利である。

ところで、甲は、上記買収による対価補償金の一部を、乙の賃借権放棄の対価として乙に支払った。

この乙の受け取った賃借権放棄の対価については、土地の上に存する権利の譲渡対価として分離課税の対象となる譲渡所得としてよいか。また、譲渡所得とした場合、収用等の課税の特例を適用することができるか。

### 【回答要旨】

事実上の耕作権の放棄の対価は、課税上は分離課税の譲渡所得として差し支えありません。

しかし、その場合であっても、農地法上の許可を受けていない事実上の耕作権は、土地収用法上の収用の対象となる権利には該当しませんので、収用等の課税の特例を適用することはできません。

### 【関係法令通達】

措通 33-31 の 2、土地収用法 5 ①一

### 【事例 9】収用等の場合の特別控除と代替資産を取得した場合の課税の特例との関係

Aは、昨年 9 月に甲土地を、本年 2 月に乙土地を、いずれも道路用地として県に買い取られ、さらに本年 4 月に丙土地を中学校用地として買い取られた。

甲土地の譲渡については、収用等の場合の特別控除の特例適用を受け申告を済ませた。

乙土地は、甲土地と同一の収用事業のために買い取られたものであることから、特別控除の特例の適用を受けることができないので、代替資産の特例の適用を受ける予定であるが、丙土地については、同一の収用事業のために買い取られた訳ではないので、特別控除の特例の適用を受けることができるか。

### 【回答要旨】

乙土地の譲渡について代替資産の特例の適用を受ける場合には、丙土地の譲渡についての特別控除の特例の適用を受けることはできません。

### 【関係法令通達】

措法 33 の 4 ①、③

### 【事例 10】 同一事業の用地として 2 以上の年にわたって収用された場合

甲は、昨年に市立小学校の建設用地として a 土地が市に収用され、特別控除の特例を適用して申告したが、本年になり、同じ小学校の建設用地として更に b 土地が収用された。この場合、b 土地の譲渡についても特別控除の特例の適用を受けることができるか。

#### 【回答要旨】

同一事業のための用地の買取りが 2 年にわたって 2 回行われた場合、最初の年の譲渡についてのみ特別控除の特例の適用が受けられ、2 年目以降の譲渡については特別控除の特例の適用を受けることができません。

ただし、事業の施行地について計画変更があり、その変更に伴い拡張された部分の地域について事業を施行する場合や、事業が 1 期工事、2 期工事と地域を区分して計画されており、その計画に従ってその地域ごとに時期を異にして事業を施行する場合で、その事業の施行につき合理的と認められる事情があるときは、それぞれ別個の事業として取り扱うことができます。

何が合理的事情であるかは、事業の内容により異なりますが、例えば、単なる予算上の理由から 2 以上の年にわたって土地を買収するというような事情は、これに該当しません。

#### 【関係法令通達】

措法 33 の 4 ③二、措通 33 の 4 - 4

### 【事例 11】 代替資産を取得しなかった場合の特別控除の適用の有無

甲は、道路用地として収用された土地の補償金で別の土地を取得する予定で代替資産明細書を税務署に提出して、収用等の場合の課税の繰延べの特例の適用を受けていたが、都合により代替資産を取得できなかった。この場合、修正申告書を提出する際に特別控除の特例の適用を受けることができるか。

#### 【回答要旨】

特別控除の適用要件を満たしていれば、一定の手続を要件として、修正申告でその適用を受けることができます。

#### 【関係法令通達】

措法 33 の 5 ①二、33 の 4 ①



## 【事例 12】自動車保管場所の補償金として支払われる建物移転補償金と収用等の特例

一団の土地（居住用建物又は業務用建物及び自動車保管場所が機能的に一体利用されている画地）内に存する自動車の保管場所の一部又は全部が土地収用法の規定に基づき収用等される場合において、残地内の建物の移転等を伴わなければ従来利用していた駐車場の用に供することが著しく困難となるときには、順次、次の方法により、起業者からこれに要する補償がされる。

- 1 残地内の建物を移転することなく、物置その他の工作物及び立竹木を再配置することにより、保管場所を含む現状機能を確保する。
- 2 近隣に保管場所とする土地を確保する。
- 3 近隣の貸駐車場を借り上げる。
- 4 残地内に立体駐車場を設置する。
- 5 残地内の建物の全部又は一部を残地内で移転することにより、保管場所を含む現状機能を維持する。
- 6 残地内の建物の全部又は一部を残地外へ移転することにより、保管場所を含む現状機能を確保する。

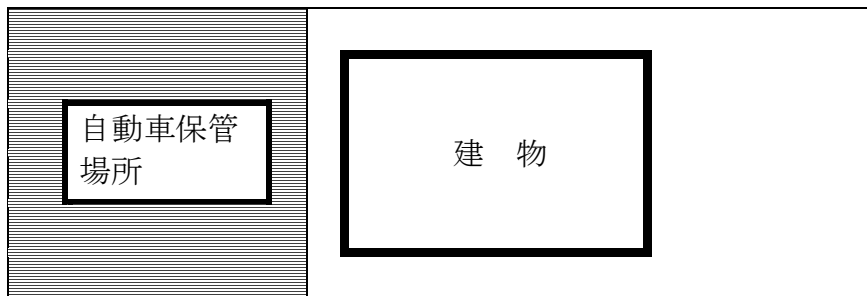
このうち、5又は6の方法により建物の移転料が支払われるが、その支払いを受けた者が当該建物を取り壊したときには、当該建物移転料を対価補償金として収用等の特例を適用することができるか。

### 【回答要旨】

収用等の対象外である土地の上にある建物等について、原則、移転補償金が支払われることはないが、【問】の事例（5又は6の方法）のように、例外的に収用等の対象外である土地の上にある建物等に対して移転補償金が支払われる場合がある。

この場合、建物移転料に係る建物を取り壊した場合には、支払われた建物移転料は当該建物の対価として譲渡所得の収入金額として差し支えないが、その補償の対象となる建物は収用等される土地の上にあるものではないから、「収用等の場合の課税の特例」を適用することはできない。

買取部分



### 【関係法令通達】

措法 33④二、措通 33-14

**【事例 13】 不動産業者が所有する棚卸資産が収用され、その対償に充てるために買収した土地と措法第 34 の 2 の適用の可否**

措法 33 条第 1 項第 2 号の買取りを行う者が、収用事業のために不動産業者の土地（棚卸資産）を買い取った。その不動産業者が代替地の交付を要求してきたので、事業施行者は、その買取りの対償に充てるため、第三者から土地を買収した。

このように、棚卸資産である土地の買取りがあり、その対償に充てるために行われた土地の買取りについては、措法 34 条の 2 第 2 項第 2 号に規定する買取りに該当し、1,500 万円控除の対象となるか。

**【回答要旨】**

棚卸資産の買取りについては、措法 33 条の規定は適用できませんが、その棚卸資産の収用等に伴う対償地買収については、その買収が措法第 34 条の 2 第 2 項第 2 号に規定する買取りに該当するものである限り、1,500 万円控除の特例の適用対象となります。

**【関係法令通達】**

措法 34 の 2 ②二

**【事例 14】 同一事業の用地として 2 以上の年にわたって収用対償地の譲渡をした場合**

甲は、収用事業により土地を買収される A と B に対する収用対償地として、a 土地と b 土地を当該収用事業者に譲渡した。

a 土地は昨年、b 土地は本年に譲渡したが、本年分の b 土地の譲渡についても 1,500 万円の特別控除（措法 34 条の 2）を適用することができるか。

**【回答要旨】**

昨年分及び本年分の譲渡について、それぞれ 1,500 万円の特別控除を適用することができます。

**【関係法令通達】**

措通 34 の 2 - 23

## 【事例 15】 e-Tax 又は光ディスク等による支払調書の提出義務

令和 2 年に提出した「不動産の譲受け対価の支払調書」の枚数が 100 枚以上であった場合には、令和 4 年に提出する「不動産の譲受け対価の支払調書」は、e-Tax 又は光ディスク等により提出する必要があるか。

### 【回答要旨】

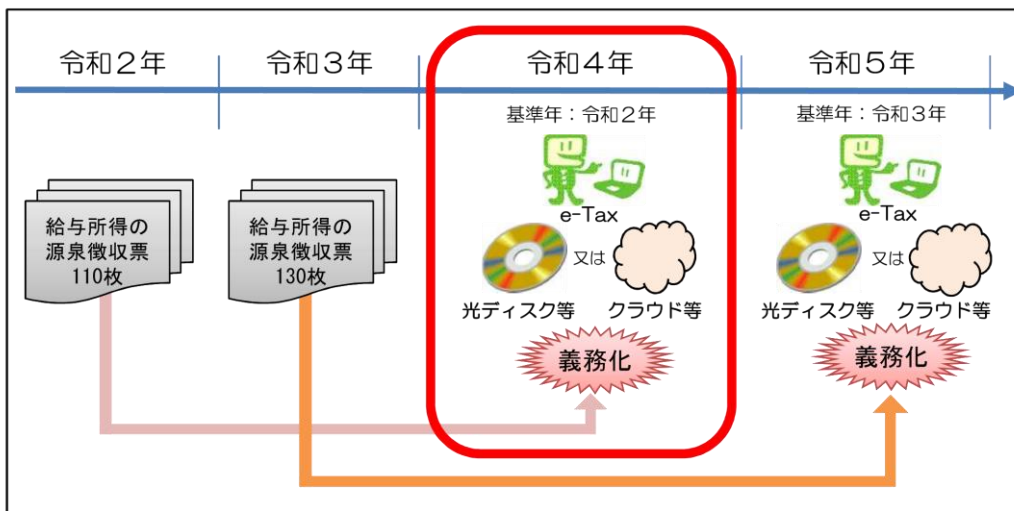
前々年（令和 2 年）の提出すべきであった「不動産の譲受け対価の支払調書」の枚数が 100 枚以上であった場合には、令和 4 年に提出する「不動産の譲受け対価の支払調書」は、e-Tax 又は光ディスク等により提出する義務があります。

### e-Tax、光ディスク等又はクラウド等による提出義務基準について

法定調書の種類ごとに、前々年の提出すべきであった当該法定調書の枚数が**100枚以上**である法定調書については、e-Tax、光ディスク等又はクラウド等（以下「e-Tax等」といいます。）による提出が必要です。

例えば、令和 2 年に提出した「給与所得の源泉徴収票」の枚数が「100枚以上」であった場合には、令和 4 年に提出する「給与所得の源泉徴収票」は、e-Tax 等により提出する必要があります。

なお、提出義務の判定は法定調書の種類ごとに行いますのでご注意ください。



### 留意事項

- e-Tax等による法定調書の提出が義務付けられていない方が光ディスク等により法定調書を提出する場合には、税務署への事前の申請と税務署からの承認が必要です。
- 給与所得（及び公的年金等）の源泉徴収票のe-Tax等による提出が義務付けられた年分については、市区町村に提出する給与支払報告書（及び公的年金等支払報告書）についてもeLTAX（地方税ポータルシステム）又は光ディスク等による提出が義務化されています。

詳しくは、e-Taxホームページの「法定調書のe-Tax等による提出義務化の概要について」（[https://www.e-tax.nta.go.jp/hoteichosho/hoteichosho\\_gimuka.htm](https://www.e-tax.nta.go.jp/hoteichosho/hoteichosho_gimuka.htm)）をご覧ください。

e-Tax

検索