

事務連絡  
平成20年6月30日

会 員 殿

(社)富山県宅地建物取引業協会  
事 務 局

優良住宅地の造成等のために土地を売却した場合の特例制度について

時下 益々ご清栄のこととお慶び申し上げます。

当協会では下記の1. 2の特例に係る証明申請の窓口(当協会から全宅連経由で国土交通省へ申請)となっておりますので、該当物件がありましたなら問い合わせ願います。

なお、租税特別措置法第31条の2第2項第14号・第15号・第16号・第17号に該当する場合の土地等の買取り証明書(別紙3)を参考として添付させていただきます。(3・4ページの⑭～⑰が該当します)

#### 記

1. 優良建築物建築事業証明申請(課税長期譲渡所得金額2,000万円までの部分が14%(うち住民税4%))

【国土交通大臣の事業要件を満たすものである旨を証する書類の写しと買取り証明書(別紙1)を添えて税務署に提出する必要があります】

特定の優良な建築物を建築する事業の用に供するための土地の譲渡で、次の要件を満たすもの

イ. その建築物の建築が、市街化区域内および非線引都市計画区域内で用途地域が定められている区域内において行われるものであること

ロ. 建築工事の施行地区面積が500㎡以上であること

ハ. 建築される建築物の面積が150㎡以上あること(建築物の用途は問われません)

二. 上記イ～ハに加え、さらに次のうちいずれかひとつの要件を満たすこと

・(1-建ぺい率)÷1/10以上の空地が確保されていること(つまり、通常より10%増しの空地の確保が必要だということです)

・2以上の土地所有者等の敷地統合であること

・都市計画施設用地等(都市計画決定された公園・道路など)が確保されていること

2. 特定住宅地造成事業等の場合の1,500万円特別控除(下記下線①③の申請窓口となっております)【国土交通大臣の事業要件を満たすものである旨を証する書類の写しと買取り証明書(別紙2)を添えて税務署に提出する必要があります】



次に掲げる譲渡について、優良住宅地の造成等のために土地を売った場合の特例が適用されます。

- ①国または地方公共団体等に対する土地の譲渡
  - ②都市基盤整備公団(都市再生機構)、土地開発公社等の行う住宅建設または宅地造成の用に供するための土地の譲渡
  - ③収用交換等による土地の譲渡
  - ④第1種市街地再開発事業の用に供するための土地の譲渡
  - ⑤密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律による防災街区整備事業の施行者に対する土地の譲渡で、当該譲渡に係る土地が当該事業の用に供されるもの
  - ⑥密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律に規定する防災再開発促進地区の区域内における一定規模以上の認定建替計画に係る建築物の建替えを行うための土地の譲渡
  - ⑦都市再生特別措置法の認定を受けて一定の要件を満たす都市再生事業を行う同法の認定事業者に対する土地の譲渡で当該事業の用に供されるもの
  - ⑧都市再生特別措置法に規定する認定整備事業に係る一定の要件を満たす都市再生整備事業の認定整備事業者又は独立行政法人都市再生機構に対する土地等の譲渡で当該譲渡に係る土地等が当該事業の用に供されるもの
  - ⑨マンションの建替えの円滑化等に関する法律に基づくマンション建替事業の施行者に対する土地の譲渡または、一定要件を満たすマンション建替事業の施行者に対する隣接施行敷地に係る土地の譲渡で当該譲渡に係る土地が当該事業の用に供されるもの
  - ⑩特定の優良な建築物を建築する事業の用に供するための土地の譲渡で、次の要件を満たすもの
    - イ. その建築物の建築が、市街化区域内および非線引都市計画区域内で用途地域が定められている区域内において行われるものであること
    - ロ. 建築工事の施行地区面積が 500 ㎡以上であること
    - ハ. 建築される建築物の面積が 150 ㎡以上あること(建築物の用途は問われません)
- 二. 上記イ～ハに加え、さらに次のうちいずれかひとつの要件を満たすこと
- ・(1 一建ぺい率) + 1/10 以上の空地が確保されていること(つまり、通常より 10%増しの空地の確保が必要だということです)
  - ・2 以上の土地所有者等の敷地統合であること
  - ・都市計画施設用地等(都市計画決定された公園・道路など)が確保されていること
- ⑪特定の民間再開発事業(地上階数 4 以上の中高層耐火建築物の建築をすることを目的とする事業で、その事業が既成市街地等・高度利用地区・再開発地区計画などの区域内で施行されることおよび施行地区の面積が、所定の規模以上であること等一定の要件を満たすもの)の用に供するための土地の譲渡
- ⑫一団の宅地造成事業の用に供するための土地の譲渡で、次の要件を満たすもの(業務用地を含む複合的宅地造成事業)
  - イ. 開発許可または土地地区画整理事業の認可を受けた事業であること

ロ. 施行地区面積が

- ・市街化区域内の場合 1,000 m<sup>2</sup>以上
- ・非線引都市計画区域内の場合 3,000 m<sup>2</sup>以上
- ・市街化調整区域内の場合 5ヘクタール以上であること

ハ. 都市計画施設または公共施設用地の比率が30%以上であること

⑬大都市地域における優良宅地開発の促進に関する緊急措置法の宅地開発事業計画の優良認定および都市計画法の開発許可を受けて行われる複合的宅地開発事業の用に供するための土地の譲渡

⑭都市計画法の開発許可を受けて行う一団の住宅地造成事業の用に供するための土地の譲渡

⑮都市計画法の開発許可を要しない一団の住宅地造成事業の用に供するための土地の譲渡で、次の要件を満たすもの

イ. その事業が都市計画区域内において行われるものであること

ロ. その一団の宅地の面積が1,000 m<sup>2</sup>以上(三大都市圏の特定市町村の区域内にあっては、500 m<sup>2</sup>以上)であること

ハ. その一団の宅地の造成が、優良な宅地の供給に寄与するものであることについて都道府県の認定(優良宅地認定)を受けており、その認定の内容に従って行われること

⑯都市計画区域内において行う一団の住宅または中高層耐火共同住宅の建設の用に供するための土地の譲渡で、次の要件を満たすもの

イ. その事業が都市計画区域内において行われるものであること

ロ. 一団の住宅の建設については、その住宅戸数が25戸以上であること

ハ. 中高層耐火共同住宅の建設については、住居の用に供される独立部分が15戸以上または住居部分の総延床面積が1,000 m<sup>2</sup>以上であり、かつ、住居の用に供される独立部分の床面積が50 m<sup>2</sup>以上200 m<sup>2</sup>以下であること等の要件を満たすものであること

ニ. その一団の住宅または中高層耐火共同住宅の建設が優良な住宅の供給に寄与するものであることにつき都道府県知事または市町村長の認定を受けたものであること

⑰土地区画整理事業の施行区域内の土地を仮換地指定後3年以内に住宅地として譲渡する場合で、一定の要件を満たす土地の譲渡

## 優良住宅地等のための土地等の買取り証明書

(租税特別措置法第31条の2第2項第10号該当)

譲渡者	住所			
	氏名			
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>		円
<p>上記の土地は、下記の { 1、 2 } に該当し、かつ、租税特別措置法第31条の2第2項第10号に規定する建築物の建築をする事業の用に供するものに該当するものであることを証明します。</p> <p style="text-align: center;">記</p> <p>1 都市計画法第7条第1項の市街化区域と定められた区域</p> <p>2 都市計画法第7条第1項の市街化区域及び市街化調整区域に関する都市計画が定められていない同法第4条2項に規定する用途区域が定められている区域</p>				
土地等の買取りをする者	住所 (所在地)			
	氏名 (名称)			

## 1 使用目的

この証明書は措置法第31条の2第2項第10号に掲げる土地等の譲渡に該当する旨を措規第13条の3第1項第10号の規定により証明するため使用するものである。

## 2 記載要領等

- (1) 本文中の { } 欄は、該当する文字を○で囲む。
- (2) 「土地等の種類」欄には、宅地、借地権、田、畑等に区分して具体的に記載する。
- (3) 「買い取り価額」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。

## 3 添付書類

国土交通大臣の当該建築物が建築面積要件に該当するものである旨及び優良な建築物の建築をする事業としての要件を満たすものである旨を証する書類の写し

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 3 号該当)

譲渡者	住所			
	氏名			
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>		円

上記の土地は、租税特別措置法第 34 条の 2 第 2 項第 3 号に規定する

{ 一団の宅地の造成に関する事業 } のために買取ったものであり、土地等の買取りをした年の前年以前  
 { 一団の住宅建設に関する事業 }

の年において譲渡者から本事業の用に供するために土地等を買取ったことがなく、かつ、譲渡者に

対し本事業により { 造成される宅地 } の分譲をすることを約して買取ったものでないこと及び当該  
 { 建設される宅地 }

土地等が既に有する土地と併せて一団の土地に該当することとなることを証明する。

(証明年月日) 平成 年 月 日

(摘要)

土地等の買取りをする者	住所 (所在地)	
	氏名 (名称)	

## 1 記載要領等

- (1) 土地等の所有者ごとに別紙とする。
- (2) 「住所」欄には、この証明書を作成する日の現況による住所を記載する。
- (3) 「土地等の種類」欄には、宅地、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) 証明欄中該当しない事業名は抹消する。
- (6) 事業が土地区画整理事業として行われる一団の宅地の造成に関する事業以外のものである場合には、証明欄の下線部は削除する。
- (7) 「摘要」欄には、土地等の買取に際し、買取り対価とともにその買取りにともなう損失補償として各種の名義による交付金の支払がなされている場合には、その支払の総額及び交付金の内容ごとにその金額を記載する。

## 2 添付書類

- (1) 開発許可を受けて行われる一団の宅地造成事業の場合  
国土交通大臣の当該事業に係る租税特別措置法施行令第 22 条の 8 第 4 項の規定による認定をした旨を証する書類の写し
- (2) 土地区画整理事業として行われる一団の宅地造成事業の場合  
イ 租税特別措置法第 22 条の 8 第 6 項の土地区画整理事業を施行する者の同項に規定する仮換地の指定がない旨又は最初に行われた当該指定の効力発生の日の年月日を証する書類  
ロ 国土交通大臣の当該一団の宅地造成に関する事業に係る租税特別措置法施行令第 22 条の 8 第 4 項の規定による認定をした旨を証する書類
- (3) 都市計画区域内において行われる一団の住宅建設事業の場合  
国土交通大臣の当該事業に係る租税特別措置法施行令第 22 条の 8 第 5 項の規定による認定をした旨を証する書類

## 優良住宅地等のための土地等の買取り証明書

(租税特別措置法第31条の2第2項〔第14号・第15号・第16号・第17号〕該当)

譲渡者	住所			
	氏名			
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>		円
上記の土地は、下記の〔1、2、3、4〕に該当するものであることを証明します。				
記				
1 租税特別措置法施行規則第13条の3第1項14号イに規定する通知に係る開発区域内に所在し、かつ、当該土地等を当該一団の宅地の用に供するもの（同法31条の2⑭）				
2 租税特別措置法施行規則第13条の3第1項15号イに規定する認定に係る同号イの区域内に所在し、かつ、当該土地等を当該一団の宅地の用に供するもの（同法31条の2⑮）				
3 租税特別措置法施行規則第13条の3第1項16号イに規定する認定に係る当該一団の住宅又は中高層の耐火共同住宅の建設を行う同号イの区域内に所在し、かつ、当該土地等を当該一団の住宅又は中高層の耐火共同住宅の用に供するもの（同法31条の2⑯）				
4 土地等につき租税特別措置法第31条の2第2項第17号に規定する仮換地の指定がされた土地等を同法施行規則第13条の3第1項第16号イに規定する確認の申請書に係る当該住宅又は中高層の耐火共同住宅の用に供するもの（同法31条の2⑰）				
土地等の買取りをする者	住所 (所在地)			
	氏名 (名称)			

## 1 使用目的

この証明書は、措法第31条の2第2項第14号、15号、16号又は17号に掲げる土地等の譲渡に該当する旨を措法第13条の3第1項第14号、15号、16号又は第17号の規定により証明するため使用するものである。

## 2 記載要領等

- (1) 本文中の { } 欄は、該当する文字を○で囲む。
- (2) 「土地等の種類」欄には、宅地、借地権、田、畑等に区分して具体的に記載する。
- (3) 「買い取り価額」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。

## 3 添付書類

### 14号：開発許可を受けて住宅建設の用に供される一団の宅地の造成を行う者に対する譲渡の場合

その土地等の買取りをする者から交付を受けた次に掲げる書類

- イ その一団の宅地の造成に係る開発許可申請書の写し（その造成に関する事業概要書及び設計説明書並びに、その一団の宅地の位置及び区域等を明らかにする地形図の添付があるものに限る。）及び開発許可通知書の写し
- ロ 土地等の買取りをする者のその土地等が、開発許可通知書に係る開発区域内に所在し、かつ、その土地等をその一団の宅地の用に供する旨を証する書類

### 15号：開発許可を要しない住宅建設の用に供される一団の宅地の造成を行う者に対する譲渡の場合

その土地等の買取りをする者から交付を受けた次に掲げる書類

- イ 土地等の買取りをする者が、都道府県知事に申請した優良宅地認定申請書の写し（その造成に関する事業概要書及び設計説明書並びに、その一団の宅地の位置及び区域等を明らかにする地形図の添付があるものに限る。）及び都道府県知事のその申請に基づきその認定したことを証する書類の写し
- ロ 土地等の買取りをする者のその譲渡を受けた土地等が、上記イの都道府県知事の認定に係る区域内に所在し、かつ、その土地等をその一団の宅地の用に供する旨を証する書類及び次に掲げる場合の区分に応じそれぞれ次に掲げる書類
  - (イ) 一団の宅地の造成に関する事業が土地区画整理法による土地区画整理事業として行われる場合
    - A その一団の宅地が土地区画整理事業の施行地区内に所在し、かつ、譲渡した土地等がその土地等の買取りをする者の有するその施行地区内の土地と併せて一団の宅地に該当することとなる旨を証する証明書
    - B 都道府県知事の土地区画整理法第4条第1項又は同法第14条第1項若しくは第3項に規定する認定をしたことを証する書類の写し
  - (ロ) 上記(イ)以外の場合  
都道府県知事のその一団の宅地の造成が上記イの認定の内容に適合して行われている旨を証する書類の写し

### 16号：一団の住宅や中高層の耐火共同住宅の建設を行う者に対する譲渡の場合

その土地等の買取りをする者から交付を受けた次に掲げる書類

- イ 一団の住宅又は中高層の耐火共同住宅の建設を行う者が、都道府県知事（又は市町村長）に申請した優良住宅認定申請書（その建設に関する事業概要書（中高層の耐火共同住宅にあっては、事業概要書及び各階平面図）及びその建設を行う場所及び区域等を明らかにする地形図の添付のあるものに限ります。）の写し及びその申請書に基づき都道府県知事（又は市町村長）の認定をしたことを証する書類の写し
- ロ 土地等の買取りをする者のその譲渡を受けた土地等が、上記イの優良住宅認定に係るその一団の住宅又は中高層の耐火共同住宅の建設を行う区域内に所在し、かつ、その土地等をその一団の住宅又は中高層の耐火共同住宅の用に供する旨を証する書類
- ハ その一団の住宅又は中高層の耐火共同住宅に係る建築基準法第7条第3項に規定する検査済証の写し

### 17号：住宅又は中高層の耐火共同住宅の建設を行う者に対する仮換地の指定がされた土地等の譲渡の場合

その土地等の買取りをする者から交付を受けた次に掲げる書類

- イ 住宅又は中高層の耐火共同住宅に係る建築確認申請書の写し（その建設に関する事業概要書及びその建設を行う場所及び区域等を明らかにする地形図の添付のあるものに限ります。）の写し
- ロ 土地等の買取りをする者の仮換地の指定がされた土地等を、上記イの住宅又は中高層の耐火共同住宅の用に供する旨を証する書類
- ハ 上記イの住宅又は中高層の耐火共同住宅に係る建築基準法第7条第3項に規定する検査済証の写し
- ニ その譲渡した土地等について、土地区画整理法第98条第4項又は第5項の規定による仮換地の指定の通知書（同法第99条第2項の規定による通知書を含みます。）の写し