

## 優良建築物の建築事業に関する国土交通大臣の証明に係る審査基準(案)

### 第一 審査の内容について

- 1 長期所有の土地等の譲渡者は優良建築物の建築事業の用に供するために当該長期所有の土地等を譲渡した場合において、この特例の適用を受けるために、当該事業が租税特別措置法（以下「法」という。）、租税特別措置法施行令（以下「令」という。）及び租税特別措置法施行規則（以下「規則」という。）に定める優良建築物の建築事業の要件を満たしていることについて国土交通大臣の証明（以下「大臣証明」という。）を受けなければならない。
- 2 長期所有の土地等の譲渡者が、当該譲渡に係る所得税又は法人税の計算に当たり法第31条の2第2項第10号又は第62条の3第4項第10号の規定の適用を受けるためには、規則第13条の3第1項第10号又は第21条の19第2項第10号に掲げる書類として、当該土地等の買取りをする者から交付された大臣証明書の写しを確定申告書等に添付しなければならない。
- 3 大臣証明は、申請に係る建築物が法第31条の2第2項第10号又は第62条の3第4項第10号に規定する建築物に該当するものとして及び当該建築物を建築する事業が令第20条の2第10項から第12項又は第38条の4第20項及び第21項の要件を満たすものとして次の要件を満たしているか審査するものとする。
  - (1) 当該建築物の建築面積が150㎡以上であること（令第20条の2第10項、第38条の4第20項）
  - (2) 当該事業の施行される土地の区域（以下「施行地区」という。）の面積が500㎡以上であること（令第20条の2第11項第1号、第38条の4第20項第1号）
  - (3) 次の要件のいずれかを満たしていること（令第20条の2第11項第2号、第38条の4第20項第2号）。
    - イ 当該事業の施行地区内において都市施設（都市計画法第4条第6項に規定する都市計画施設又は同法第12条の5第2項に規定する地区施設をいう。）の用に供される土地（当該事業の施行地区が、同条第3項に規定する再開発等促進区内又は同条第4項に規定する開発整備促進区内である場合には当該都市施設又は同条第5項第2号に規定する施設の用に供される土地とし、幹線道路の沿道の整備に関する法律第9条第3項に規定する沿道再開発等促進区内である場合には当該都市計画施設、同条第2項第2号に規定する沿道地区施設又は同条第4項第2号に規定する地区施設の用に供される土地とする。）が確保されていること。

#### [参考]

- 1 都市計画法第4条第6項に規定する都市計画施設とは、都市計画において定められた次に掲げる施設をいう。
  - ① 道路、都市高速鉄道、駐車場、自動車ターミナルその他の交通施設
  - ② 公園、緑地、広場、墓園その他の公共空地
  - ③ 水道、電気供給施設、ガス供給施設、下水道、汚物処理場、ごみ焼却場その他の供給施設又は処理施設
  - ④ 河川、運河その他の水路
  - ⑤ 学校、図書館、研究施設その他の教育文化施設
  - ⑥ 病院、保育所その他の医療施設又は社会福祉施設
  - ⑦ 市場、と畜場又は火葬場
  - ⑧ 一団地の住宅施設（一団地における50戸以上の集団住宅及びこれらに附帯する通路その他の施設をいう。）
  - ⑨ 一団地の官公庁施設（一団地の国家機関又は地方公共団体の建築物及びこれらに附帯する通路その他の施設をいう。）
  - ⑩ 流通業務団地
  - ⑪ 電気通信事業の用に供する施設
  - ⑫ 防風、防火、防水、防雪、防砂若しくは防潮の施設
- 2 都市計画法第12条の5第2項に規定する地区施設とは、主として街区内の居住者等の利用に供される都市計画施設以外の道路又は公園、緑地、広場その他の公共空地をいう。
- 3 都市計画法第12条の5第5項第2号に規定する施設とは、都市計画施設及び地区施設を除いた道路又は公園、緑地、広場その他の公共空地をいう。
- 4 沿道地区施設とは、緑地その他の緩衝空地及び主として当該区域内の居住者等の利用に供される道路及び都市計画施設を除いた公園、緑地、広場その他の公共空地又は道を行い、幹線道路の沿道の整備に関する法律第9条第4項第2号に規定する施設とは、都市計画施設及び沿道地区施設を除いた道路若しくは道又は公園、緑地、広場その他の公

共空地をいう。

- ロ 当該建築物に係る建築面積の敷地面積に対する割合（以下「建ぺい率」という。）が、建築基準法第53条第1項各号に掲げる建築物の区分に応じ同項に定める数値（同条第2項又は同条第3項（同条第6項の規定により適用される場合を含む。）の規定の適用がある場合には、これらの規定を適用した後の数値とする。）から10分の1を減じた数値（同条第5項（同条第6項の規定により適用される場合を含む。）の規定の適用がある場合には、10分の9とする。）以下であること。

すなわち、次の算式により計算した空地率以上の空地が確保されていること。

$$\text{空地率} = (1.0 - \text{建築基準法第53条に規定する建ぺい率}) + 0.1$$

- ハ 当該事業の施行地区内の土地（建物又は構築物の所有を目的とする地上権又は賃借権（以下「借地権」という。）の設定されている土地を除く。）につき所有権を有する者又は当該施行地区内の土地につき借地権を有する者（区画された一の土地の所有権又は借地権が二以上の者により共有されている場合には、当該所有権又は当該借地権を有する二以上の者のうち、それぞれ一の者とする。）の数が二以上であること（規則第13条の3第4項、第21条の19第5項）。

- (4) 当該事業が次の区域内で施行されるものであること（令第20条の2第12項、第38条の4第21項）。
- イ 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
- ロ 都市計画法第7条第1項に規定する区域区分に関する都市計画が定められていない同法第4条第2項に規定する都市計画区域のうち、同法第8条第1項第1号に規定する用途地域が定められている区域。

## 第二 証明申請書の審査要領について

### 1 審査手続

- (1) 別記様式1による証明申請書（次に掲げる書類が添付されているものに限る。）に基づいて、優良建築物の建築事業が第一の3の該当要件を満たしているかどうかを2に掲げる審査基準及び審査方法により審査するものとする。
- ① 当該事業の施行地区の付近見取図（縮尺2500分の1以上で、方位、道路及び目標となる地物を明示したもの）
  - ② 当該事業に係る建築物の配置計画図（縮尺500分の1以上で、方位、敷地境界線、敷地内における建築物の位置、施行地区内の都市施設の位置並びに敷地に接する道路の位置及び幅員を明示したもので、かつ、土地の利用状況を記載したもの。）
  - ③ 建築基準法第6条第1項の建築確認申請書（建築主事に受理されたものに限る。）の写し又は建築確認通知書の写し
  - ④ 令第20条の2第11項第2号イ又は第38条の4第20項第2号イに規定する要件に該当する場合には、当該事業の地区内にある当該事業の施行地区内にある都市計画施設又は地区施設等に関する都市計画法第14条第1項に規定する計画図の写し（縮尺2500分の1以上で、当該事業の施行地区を明示したもの）。
  - ⑤ 当該事業の施行地区内の土地の所有者又は借地権者の当該事業に対する同意書（土地の所有者又は借地権者の署名押印があるものに限る。）
  - ⑥ 当該事業の施行地区に係る土地の登記簿謄本（借地権について登記がされていない場合においては、借地契約書等で借地権が存することを証する書面）
- (2) 審査は、必要に応じ、証明申請者等から事情聴取及び現地調査等を行い、また、必要な資料の提出を求め、行うものとする。

### 2 審査基準及び審査方法

- (1) 第一の3の(1)に掲げる建築物の建築面積要件について

当該建築物の建築面積が150㎡以上であるかどうかの判定は、建築確認申請書又は建築確認通知書の写しに基づき、建築される一の建築物の建築面積により行う。従って、隣接して二以上の建築物が建築される場合には、別個の事業としてそれぞれの建築物ごと（建築基準法施行令第2条第1項第2号に規定する建築面積をいう。）に建築面積要件の判定を行うものとする。

なお、主たる建築物とともに附属建築物が建築される場合には、主たる建築物の建築面積のみで建築面積要件の判定を行うものとする。

- (2) 第一の3の(2)に掲げる施行地区の面積要件について

当該建築物の建築事業の施行地区の面積が500㎡以上であるかどうかの判定は、建築される一

の建築物の敷地の用に供される土地等の面積により行う。従って、隣接して二以上の建築物が建築される場合には、別個の事業としてそれぞれの建築物ごとに施行地区の面積要件の判定を行うものとする。

その際、建築物の敷地の用に供される土地等に該当するかどうかは、建築物の配置計画図による敷地内における建築物の位置及び敷地内に配置される設備の状況等に照らし合わせて、当該建築物と一体として利用される土地であるかどうかにより判断するものとする。

なお、当該事業の施行地区の面積の算定に当たっては、当該施行地区に接する道路その他の公有地の面積は含まれないが、当該施行地区内にある公有地以外の土地で都市計画決定された道路その他の公共施設の用に供することとなるものの面積は算入するものとする。

(3) 第一の3の(3)に掲げる都市施設等の用地の確保要件等について

① イの都市施設等の用地確保要件について

当該建築物の建築事業の施行地区内に都市計画施設又は地区施設等の用に供される土地が確保されているかどうかの判定は、都市計画図の写しにより行うものとする。

② ロの空地率要件について

当該建築物の建築事業の施行地区内の空地率要件を満たしているかどうかの判定は、当該建築物の配置計画図、建築確認申請書又は建築確認通知書の写しにより行うものとする。

なお、建ぺい率を求める場合における建築面積は、主たる建築面積と附属建築物の建築面積の合計により、敷地面積は建築基準法施行令第2条第1項第1号に規定する敷地面積によるものとする。

③ ハの高度化要件について

従前の土地の所有者及び借地権者の人数の算定に当たっては、当該建築物の建築事業の施行地区内の土地等が借地権である場合には、当該借地権が設定されている土地の所有者（いわゆる底地権者）は、土地の所有者の数に算入されないこと及び当該事業の施行地区内の区画された一の土地等が二以上の土地の所有者又は借地権者の共有である場合には、当該土地の所有者又は借地権者は、それぞれ1人の土地所有者又は借地権者として数を算定するものとする。

(4) 第一の3の(4)に掲げる施行地区要件について

当該建築物の建築事業の施行地区が第一の3の(4)に掲げる区域内にあるかどうかの判定は、建築確認申請書又は建築確認通知書の写しにより行うものとする。

第三 認定申請者が留意すべき事項について

- 1 大臣証明を受けた事業に変更があった場合には、当該事業についての先の証明申請に係る証明書を返還した上で、再度認定申請を行わなくてはならない。
- 2 大臣証明の基礎となった事項について虚偽の申請があったことが判明した場合、国土交通大臣は、当該大臣証明を取り消すものとする。
- 3 大臣証明を受けた事業について、認定申請者は建築基準法第7条第3項に規定する検査済証の写しを提出することにより事業の完了を報告しなくてはならない。

平成 年 月 日

国土交通大臣 殿

住所（所在地） \_\_\_\_\_

氏名（名称及び

代表者の氏名） \_\_\_\_\_ 印

連絡担当者 \_\_\_\_\_

電話番号 \_\_\_\_\_

下記の建築物及び当該建築物を建築する事業について、租税特別措置法第31条の2第2項第10号又は第62条の3第4項第10号に規定する建築物に該当すること及び当該建築物を建築する事業は租税特別措置法施行令第20条の2第11項第1号、第2号（ ）又は第38条の4第20項第1号、第14項第2号（ ）に掲げる要件を満たすことにつき、租税特別措置法施行規則第13条の3第1項第10号イ又は第21条の19第2項第10号イに規定する証明を願いたく申請いたします。

施行地区	1 所在地								
	2 都市計画区域の区分 イ 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 ロ 都市計画法第7条第1項に規定する区域区分に関する都市計画が定められていない同法第4条第2項に規定する都市計画区域のうち、同法第8条第1項第1号に規定する用途地域が定められている区域。								
	3 面積	登記	m <sup>2</sup>	実測	m <sup>2</sup>				
建築物の概要	1 所在地の用途地域								
	2 建築基準法第53条第1項の建ぺい率							%	
	3 主たる用途								
	4 敷地面積							m <sup>2</sup>	
	5 建築面積							m <sup>2</sup>	
	6 建ぺい率								%
	7 建築確認の状況 第 号 平成 年 月 日 ( 年 月 日 県(市) 課に申請中)								
	8 建築工事着工予定日 平成 年 月 日								
都市計画施設等の状況	1 名称								
	2 面積								
従前の権利者及び権利状況	権 利 者		土 地			借 地 権			備考
	氏 名 (名 称)	住 所	所 在 地	面積 m <sup>2</sup> ①	①のうち 施行地区 内の面積 m <sup>2</sup>	所 在 地	面積 m <sup>2</sup> ②	②のうち施 行地区内の 面積 m <sup>2</sup>	
	1								
	2 3								
* 受付番号及び年月日 第 号 平成 年 月 日									

上記の建築物は、租税特別措置法第31条の2第2項第10号又は第62条の3第4項第10号に規定する建築物に該当すること及び当該建築物を建築する事業は、租税特別措置法施行令第20条の2第11項第1号、第2号（ ）又は第38条の4第20項第1号、第2号（ ）に掲げる要件を満たすことを証する。

平成 年 月 日

国土交通大臣 印

(注) 1 \*のある欄には記載しないこと。

- 2 租税特別措置法施行令第20条の2第11項第2号( )又は第38条の4第20項第2号( )の( )欄には、当該各号のイからハまでのいずれに該当するものであるかを記入すること。
- 3 「申請者」については、本事業を行う者の住所、氏名を記載すること。申請者が法人である場合においては、「住所」には当該法人の主たる所在地を、「氏名」には当該法人の名称及び代表者の氏名をそれぞれ記載すること。
- 4 「施行地区」の欄中「都市計画区域の区分」については、施行地区が都市計画法第7条第1項の市街化区域と定められた区域又は都市計画法第7条第1項に規定する区域区分に関する都市計画が定められていない同法第4条第2項に規定する都市計画区域のうち、同法第8条第1項第1号に規定する用途地域が定められている区域のいずれかに存するかに応じ該当するものに○で囲むこと。
- 5 「面積」の欄には、土地登記簿の地積及び実測の地積を記載すること。
- 6 「建築基準法第53条第1項の建ぺい率」の欄には、当該建築物に係る建築基準法第53条第1項各号に掲げる建築物の区分に応じ同項に定める数値(同条第2項又は第3項(同条第6項の規定により適用される場合を含む。))の規定の適用がある場合には、これらの規定を適用した後の数値とし、同条第5項(同条第6項の規定により適用される場合を含む。))の規定の適用がある場合には、100%とする。)を記載すること。
- 7 「建築確認の状況」の欄には、建築確認通知を受けている場合は、その旨並びに建築確認通知年月日及び番号を、未だ建築確認通知を受けていない場合には、平成 年 月 日に\_\_\_\_\_県(市) \_\_\_\_\_課に申請中である旨を記載すること。
- 8 「都市計画施設等の状況」の欄には、施行地区内において計画されている都市計画施設又は地区施設等の名称及びこれらの施設の用に供することとなる施行地区内の土地の面接を記載すること。
- 9 「従前の権利者及び権利状況」の欄中「施行地区内の面積」の欄については、従前の土地のうち事業の施行地区に含まれることとなる面積を記載すること。
- 10 「借地権の面積」の欄には、借地権が一筆の土地の全部である場合は、その面積を記載し、借地権が一筆の土地の一部である場合は、その一筆の土地の一部の面積を記載すること。
- 11 「従前の権利者及び権利の状況」の欄には、従前の権利者が多数であるときは、当該欄の記載に代えて同一様式により別紙を作成して記載すること。  
なお、当該土地に係る所有権又は借地権が二以上の者により共有されている場合には、その旨と共有者の氏名(名称)を備考欄に記載すること。
- 12 登記簿上の権利者と真の権利者が異なる場合には必要に応じ真の権利を証する書面を添付すること。
- 13 大臣証明を受けた事業に変更があった場合には、速やかに別記様式1の証明申請書に既に証明を受けた事業についての変更申請である旨を記載するとともに、既に受けている証明書を添付して証明申請を行うこと。
- 14 事業が完了した場合には、建築基準法第7条第5項の規定により交付された検査済証の写しを国土交通大臣に提出すること。  
なお、証明申請書に添付した建築確認申請書の写し又は建築確認通知書の写しに記載された建築主と検査済証の写しに記載された建築主とが異なる場合には、租税特別措置法第31条の2第2項第10号又は第62条の3第4項第10号の規定が適用されなくなるので十分留意すること。
- 15 大臣証明の基礎となった事項について虚偽の申請があった場合には、当該大臣証明は取り消されることとなるので十分留意すること。
- 16 認定申請の審査には原則として、必要な審査資料の提出後、概ね2か月の時間を要することに留意し、申請を行うこと。