

# 民間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に関する特定宅地造成事業等の認定に係る審査基準

## 第一 審査事務について

- 1 個人又は法人の有する土地等が、一団の宅地の造成に関する事業（4に掲げる要件を満たすものであることにつき国土交通大臣の認定（以下「特定宅地造成事業認定」という。）を受けたものに限る。）の用に供するために、買い取られる場合（4（注）の場合に限る。）、当該土地等の譲渡についていわゆる譲渡所得の特別控除（1,500万円。以下「特別控除」という。）が行われることとされている。
- 2 国土交通大臣は、租税特別措置法（昭和32年法律第26号。以下「法」という。）第34条の2第2項第3号及び租税特別措置法施行令（昭和32年政令第43号。以下「令」という。）第22条の8第4項又は法第65条の4第1項第3号及び令第39条の5第5項に規定するところにより、租税特別措置法施行規則（昭和32年大蔵省令第15号。以下「規則」という。）第17条の2第2項及び第22条の5第2項の規定に基づき告示（平成6年建設省告示第1126号。以下「告示」という。）に定められた手続によって審査するものとする。

## 3 審査事項

### (1) 事業の実施可能性

特定宅地造成事業認定を受けようとする者（以下「認定申請者」という。）の資力、信用、過去の事業実績等からみて、一団の宅地の造成に関する事業が完成すると認められること。

当該事業における土地区画整理法（昭和29年法律第119号）第4条第1項、第14条第1項若しくは第3項又は第51条の2第1項に規定する認可（以下「土地区画整理事業施行等認可」という。）を取得している場合には、そのことを証する書類の提出をもって代えることができる。ただし、国土交通大臣が特に求める場合は、この限りではない。

### (2) 事業の適格可能性

(1)に掲げる事業が、4に掲げる要件を満たすこととなると見込まれること。

## 4 該当要件（一定の場合（注）に限る）

（法第34条の2第2項第3号及び第65条の4第1項第3号）

（令第22条の8第5項及び第6項並びに第39条の5第6項及び第7項）

（規則第17条の2第3項及び第22条の5第3項）

- (1) 当該一団の宅地の造成が土地区画整理法による土地区画整理事業（当該土地区画整理事業の施行地区の全部が都市計画法（昭和43年法律第100号）第7条第1項の市街化区域と定められた区域に含まれるものに限る。）として行われるものであること。
- (2) 当該一団の宅地の造成に係る一団の土地（当該土地区画整理事業の施行地区内において当該土地等の買取りをする個人又は法人の有する一団の土地に限る。）の面積が5ヘクタール以上であること。
- (3) 公募の方法により分譲される一の住宅の建設の用に供される土地（建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号）第2条第1項の区分所有権の目的となる建物の建設の用に供される土地を除く。）の面積が170平方メートル（地形の状況その他の特別の事情によりやむを得ない場合にあっては150平方メートル）以上であること。
- (4) 当該造成される宅地の分譲が公募の方法により行われるものであること。

（注）個人又は法人の有する土地等が、土地区画整理事業施行等認可の申請があった日の属する年の1月1日以後（当該土地区画整理事業の土地区画整理法第2条第4項に規定する施行地区内の土地又は土地の上に存する権利につき同法第98条第1項の規定による仮換地の指定（仮に使用又は収益をすることができる権利の目的となるべき土地又はその部分の指定を含む。）が行われた場合には、同日以後その最初に行われた当該指定の効力発生の日の前日までの間）に、(2)に掲げる個人又は法人に買い取られる場合（当該土地等が当該施行地区内において買取りをする者が取得している土

地と併せて一団の土地に該当することとなる場合に限るものとし、当該土地区画整理事業（その施行者が同法第51条の9第5項に規定する区画整理会社であるものに限る。）の施行に伴い、当該区画整理会社の株主又は社員である者の有する土地等が当該区画整理会社に買い取られる場合を除くものとする。）

## 第二 認定審査について

国土交通大臣は、1に掲げる認定申請書（別記様式1）その他の添付資料に基づいて、当該事業が審査事項に該当するか否かを2に掲げる審査基準により審査し、2に掲げる審査基準をすべて満たすものについて認定を行うものとする。ただし、当該審査基準を満たさないことについて、国土交通大臣が合理的な理由があると認める場合には、この限りではない。

### 1 申請書類

(1) 認定申請書（別記様式1）

(2) 別紙及び次に掲げるもの

① 預金残高証明書、融資証明書等の資金調達方法を証明する書類（別紙Ⅰ-1-(2)参照）《別添1》

② 住民票又は会社・法人の登記事項証明書（別紙Ⅰ-2-(1)参照）《別添2》

③ 宅地建物取引業の免許証の写し（別紙Ⅰ-2-(2)参照）《別添3》

④ 過去3か年の納税証明書（別紙Ⅰ-2-(5)参照）《別添4》

⑤ 事業区域位置図（別紙Ⅱ-(1)参照）《別添5》

⑥ 事業区域図（別紙Ⅱ-(2)参照）《別添6》

(3) 土地区画整理事業の認可申請書の写し《別添7》

(4) 土地区画整理事業施行等認可がなされている場合には、認可書の写し《別添8》

(5) 施行地区の全部が市街化区域に含まれることを明らかにした書類《別添9》

(6) 土地区画整理組合（以下「組合」という。）施行の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である場合には、認定申請者が組合に代わって土地区画整理事業の施行に関する業務を行う旨を約する契約書（業務代行契約書又は業務代行契約の締結に関する協定書）の写し《別添10》

(7) その他国土交通大臣が必要に応じて求めるもの

（注）申請時に（4）の認可書の写しの提出があった場合には、上記（2）①及び④の書類提出を省略することができるものとする。

### 2 審査基準

(1) 事業の実施可能性に関すること

審査項目	審査基準
① 認定申請者の資力に関すること	収支計画において、支出以上の収入が見込まれていること。 支出に係る資金の調達が確実に担保されていること。
② 認定申請者の信用に関すること (イ) 主体	添付書類（この場合、個人にあっては住民票をいい、法人にあっては登記事項証明書をいう。）から、認定申請者であることが確認できること。
(ロ) 宅地建物取引業の経歴	宅地建物取引業の免許を有していること。 申請日前3年以内に宅地建物取引業の免許の取消を受けていないこと。 申請日前3年間の売却、購入等に係る宅地建物取引業の経歴があること。 継続的に事業を営んでいること。

(ハ) 営業の沿革	申請時点において未納税がないこと。
(ニ) 納税状況	過去3年以内に申請内容と同種の事業を施行した実績があること。
③ 認定申請者の過去の事業実績に関すること	

(注)

- 1 認定申請者が既に土地区画整理事業の認可を受けている場合又は組合と業務代行に関する契約を締結している場合は、そのことを証する書類をもって①から③までの審査に代えることができる。
- 2 認定申請者が既に同一年度において認定申請を行っている場合には、国土交通大臣は特段の事情のない限り、「認定申請者の信用に関すること」及び「認定申請者の過去の事業実績に関すること」について改めて別紙に定める添付書類の提出を求めないことができる。

(2) 事業の適格可能性に関すること

① 事業の内容

当該事業が宅地の造成に関する事業であり、かつ、当該事業に係る宅地の造成が、個人施行者、組合又は区画整理会社施行の土地区画整理事業（施行地区の全部が市街化区域に含まれる場合に限る。）として行われることが見込まれること。

なお、当該土地区画整理事業を組合が施行する場合には、認定申請者は、当該組合又は土地区画整理準備組合等地権者組織との契約（業務代行契約又は業務代行契約の締結に関する協定）に基づき、組合に代わって土地区画整理事業の施行に関する業務を行う者に限られること。

(注) 土地区画整理事業の認可書の写しの提出がないときには、当該事業の遂行の可能性について、当該土地区画整理事業に係る施行又は組合設立の認可の状況等を、土地区画整理事業の認可権者に照会し、確認するものとする。

② 事業の規模

当該土地区画整理事業の施行地区内において買取りをする者が既に取得している土地の面積が5ヘクタール以上あり、かつ、その取得している土地は、その土地において一団の宅地の造成を行うことができる程度にまとまっていること。

(注)

- 1 この要件は、買取りをする者が当該認定申請を行うときにおいて、既に取得している土地のみで判定し、将来取得する予定の土地は含めないものとする。
- 2 5ヘクタールの面積基準は、買取りをする者ごとに判定するものとする。  
したがって、例えば、2以上の買取りをする者が隣接して宅地の造成を行う場合には、その全体の面積で判定するのではなく、個々の買取りをする者ごとに判定するものとする。

③ 公募要件

当該造成される宅地の分譲が公募の方法により行われると見込まれること。

(注)

- 1 公募とは、一般的には、新聞、インターネット、テレビ、看板、チラシ等の方法により広く一般に広告して譲受人を募集し、これに応募した者の中から公正な方法によって譲受人を決定することであると解されるので、当該造成される宅地の処分方法が公募の方法により譲渡するものであるかどうかの判定は、その方法を明らかにした書面により具体的事情に即して判定をするものとする。
- 2 当該事業が次のいずれかに該当する場合には、当該事業は、この公募要件に該当しない。

- (1) 造成された宅地（公共施設又は公益的施設の敷地に供される部分の土地を除く。）の全部又は一部の分譲を行わず、賃貸等を行うこととしている事業
- (2) 造成された宅地の全部又は一部を、従業員、子会社その他特定の者に譲渡することを約して行う事業

④ 分譲される住宅用地の面積

公募の方法により分譲される一の住宅の建設の用に供する造成宅地の規模が、170平方メートル以上（地形の状況その他特別な事情によりやむを得ない場合にあっては、150平方メートル以上）であると見込まれること。

（注）

- 1 地形の状況その他特別な事情によりやむを得ない場合とは、地形が急峻であること等により区画規模を確保することが困難である場合に限られる。
- 2 当該事業により造成される住宅建設の用に供される宅地は、その全部が上記面積要件を満たさなければならない。

3 認定の効力

認定は、認定申請の日以前に行われた土地等の譲渡（認定申請の日の属する年中の譲渡に限る。）に係る特別控除を受けるために用いられる場合に、その効力を有するものであることから、特別控除を受けるためには、確定申告書等に写しを添付する告示第2条に規定する認定証が土地等の譲渡が行われた日以後に申請された認定に係るものでなければならない。したがって、認定申請の日の翌日以後に土地等の譲渡が行われ、当該土地等の譲渡について特別控除を受けようとする場合には、認定申請者は、当該土地等の譲渡が行われた日以後に再度認定の申請をし、認定を受けなければならない。

第三 認定申請者の留意すべき事項について

- 1 国土交通大臣から認定証の交付を受けた認定申請者は、速やかに特別控除の適用を受けようとする者に当該認定証の写しを交付しなくてはならない。
- 2 認定申請者は、認定証の交付を受けるに当たり、その写しの交付先名簿を国土交通大臣へ提出しなければならない。
- 3 認定申請者は、国土交通大臣が認定した事業について、当該認定に係る認定申請の日の翌日以降に土地等の買収を行い、当該土地等について特別控除の適用を受けようとする場合には、再度認定申請を行わなければならない。
- 4 国土交通大臣は、認定申請を受けた内容と実際に施行された事業の内容が異なるに至った場合（認定申請者と事業の施行者が異なることとなった場合を含む。）には、当該認定を取り消すものとする。
- 5 認定申請者は、国土交通大臣が認定した事業について、当該事業により造成した宅地の分譲の開始前に添付資料等の記載内容及びほかに変更があった場合は、申請時に提出した別記様式1の該当する認定申請書の備考欄に、既に認定を受けた事業の変更申請である旨を当該認定日とともに書き添え、既に交付されている認定証を添付して変更申請を行わなくてはならない。
- 6 認定申請者は認定を受けた事業が完了した場合には、速やかに土地区画整理法第13条第4項、第45条第5項又は第51条の13第4項に規定する土地区画整理事業の終了等の公告の写し、及び公募を行ったことを証する書類を別記様式2に添付し、国土交通大臣に提出しなくてはならない。ただし、土地区画整理事業の終了等の公告の写しを取得した時点において、別紙Ⅱ（4）に記載した時期が到来していない場合には、公募を行った時点当該事業の完了とみなす。
- 7 認定申請者は審査に当たり、国土交通大臣が必要に応じて行う事情聴取に協力するとともに国土交通大臣が求める必要な資料の提出を行わなくてはならない。
- 8 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、おおむね2か月の期間を要することに留意し、申請を行わなくてはならない。

第四 その他

規則第17条の2第1項第3号イ及び第22条の5第1項第3号イの規定により買取りをする者が発行すべき証明書の様式は、参考様式一によるものとし、規則第17条の2第1項第3号ロ及び第22条の5第1項第3号ロの規定により土地区画整理事業を施行する者が発行すべき証明書の様式は参考様式二による。

(注) この場合、土地区画整理事業を施行する者とは次に掲げる者である。

- 1 土地区画整理事業施行等認可の前においては、当該認可の申請者
- 2 土地区画整理事業施行等認可の後においては、当該土地区画整理事業を施行する個人施行者、組合又は区画整理会社

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  
 特定宅地造成事業認定申請書

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） \_\_\_\_\_  
 連絡担当者 \_\_\_\_\_  
 電話番号 \_\_\_\_\_

租税特別措置法施行規則第17条の2第2項及び第22条の5第2項の規定により、下記の土地において行われる宅地造成事業は、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特定宅地造成事業であることの認定を願いたく申請します。

記

一団の土地の所在	
一団の土地の面積	m <sup>2</sup>
造成宅地の区画面積	( )
土地区画整理事業の認可の申請書の受理年月日	年 月 日
備考	
*受付番号及び年月日	第 号 年 月 日

上記のとおり相違ないことを認定する。なお、この認定は、申請受理年月日以前の土地等の譲渡に係る場合について、効力を有する。

また、記載内容と実際に施行された事業の内容が異なるに至った場合、当該認定は取消しとなり、租税特別措置法第34条の2第2項第3号又は第65条の4第1項第3号の規定が適用されなくなる場合がある。

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 「一団の土地の所在」の欄には、事業全体の計画が明らかになるよう町名、字名等により記載すること。
- 3 「一団の土地の面積」の欄には、既に取得している土地の面積を記載すること。
- 4 「造成宅地の区画面積」の欄には、区画面積170㎡以上の公募分譲宅地の数を記載すること。なお、区画面積170㎡未満の公募分譲宅地がある場合には、その区画面積及び区画数を（ ）内に記載すること。
- 5 「土地区画整理事業の認可の申請書の受理年月日」の欄には、土地区画整理法第4条第1項、第14条第1項又は第51条の2第1項に規定する認可の申請書が受理された年月日を記入し、受理された申請書の写し《別添7》を添付すること。なお、当該土地区画整理事業の施行地区の全部が市街化区域に含まれるかどうかの判定は、申請者の提出する「施行地区の全部が市街化区域に含まれることを証する書類《別添9》」により行うものとする。
- 6 土地区画整理組合施行の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である場合には、認定申請者が土地区画整理組合に代わって土地区画整理事業の施行に関する業務を行う旨を約する契約書（業務代行契約書又は業務代行契約の締結に関する協定書）の写し《別添10》を添付すること。
- 7 「備考」の欄には、既に認定を受けた事業について当該認定の申請日の翌日以後の土地等の譲渡のために再度認定申請する場合に、その旨及び前回の認定年月日を記載すること。
- 8 事業が完了した場合には、土地区画整理法第13条第4項、第45条第5項又は第51条の13第4項に規定する土地区画整理事業の終了等の公告の写しを別記様式2に添付し、国土交通大臣に提出すること。
- 9 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、おおむね2か月の期間を要することに留意し、申請を行うこと。

別記様式 2

<p style="margin: 0;">特定宅地造成事業等の認定事業完了報告書</p> <p style="text-align: right; margin: 0;">年 月 日</p> <p style="margin: 0;">国土交通大臣 殿</p> <p style="margin: 0;">住所（所在地） _____</p> <p style="margin: 0;">氏名（名称及び 代表者の氏名） _____</p> <p style="margin: 0;">連絡担当者 _____</p> <p style="margin: 0;">電話番号 _____</p> <p style="margin: 0;">下記の事業につき 年 月 日事業を完了したことを報告します。</p>	
1 認定日及び認定番号	年 月 日 第 号
2 一団の土地の所在	
* 受理年月日	年 月 日

- (注) 1 この報告書は、事業完了後速やかに国土交通大臣に提出すること。
- 2 \* のある欄には記載しないこと。
- 3 「認定時の認定番号及び年月日」欄には租税特別措置法施行規則第17条の2第2項及び第22条の5第2項に規定する認定申請時の認定番号及び認定年月日を記載すること。
- 4 土地区画整理法第13条第4項、第45条第5項又は第51条の13第4項に規定する土地区画整理事業の終了等の公告の写しを添付すること。
- 5 当該造成される宅地の分譲が公募の方法により行われたことを証する書類を添付すること。
- 6 当該事業の完了とは、4に掲げる書類を提出することができるに至った時点又は5に掲げる書類を提出することができるに至った時点のいずれか遅い時点を指す。

別紙

I 事業の実施可能性に関すること

1 資力に関すること

(1) 収支計画

(単位：千円)

項 目		金 額
収 入	処 分 収 入	
	そ の 他 収 入	
	( )	
	( )	
	( )	
	計	
支 出	用 地 費	
	工 事 費	
	整 地 工 事 費	
	道 路 工 事 費	
	給排水施設工事費	
	住 宅 建 設 工 事 費	
	附 帯 工 事 費	
	事 務 費	
	借 入 金 利 息	
	そ の 他 の 支 出	
( )		
( )		
( )		
	計	

(注) 「その他の収入」及び「その他の支出」欄については、項目を記入すること。

(2) 資金調達方法

(単位：千円)

項 目		金 額
自 己 資 金	内 部 留 保	
	増 資	
	そ の 他	
	計	
借 入 金	金融機関からの借入金	
	そ の 他 の 借 入 金	
	計	
合 計		

(注) 1 (1) の収支計画の支出について資金調達方法を記入すること。

2 「金融機関からの借入金」には、借入金残高証明書又は融資証明書を添付すること。

3 「内部留保」及び「その他」については、その存在を証明するに足る預金残高証明書を添付すること。

2 信用に関すること

- (1) 住民票又は会社・法人の登記事項証明書
- (2) 宅地建物取引業の免許証の写し
- (3) 宅地建物取引業経歴書

(単位：件、千円)

種 類 期 間	売 却			購 入			交 換		
	宅 地	建 物	宅地及 び住宅	宅 地	建 物	宅地及 び住宅	宅 地	建 物	宅地及 び住宅
	件数及 び価格	件数及 び価格	件数及 び価格	件数及 び価格	件数及 び価格	件数及 び価格	件数及 び価格	件数及 び価格	件数及 び価格
年 月 日 から 年 月 日 までの1年間									
年 月 日 から 年 月 日 までの1年間									
年 月 日 から 年 月 日 までの1年間									
過去3年間における宅地建物取引 業法第66条による免許取消の有無			有 ・ 無	(有の場合その理由)					

(注)申請日前に終了した暦年又は事業年度を含む過去3年間について記入すること。

(4) 営業の沿革

創 業		年	月	日
創 業 後 の 沿 革		年	月	日
		年	月	日
		年	月	日
		年	月	日
		年	月	日
		年	月	日
		年	月	日
		年	月	日

(注) 1 「創業後の沿革」欄には商号又は名称の変更、組織の変更、合併又は分割、資本金額の変更、営業の休止、営業の再開、賞罰（行政処分等を含む。）等を記載すること。

2 宅地造成事業以外の事業を行っているときはその事業についての沿革を含むこと。

3 業種の分類については法人企業統計調査（財務総合政策研究所）の業種分類表によること。

(5) 納税状況（申請日前に終了した暦年又は事業年度を含む過去3年間の所得税額又は法人税額の納税証明書（その1））

3 過去の事業実績に関すること

工事場所のある 都道府県 市町村名	事業 の 区分	面積	処分形 態	着 工 年 月	総事業費	現 状
				完成年月又は 完成予定年月		
				年 月	千円	
				年 月		
				年 月	千円	
				年 月		
				年 月	千円	
				年 月		
				年 月	千円	
				年 月		
				年 月	千円	
				年 月		

(注) 1 この表には、申請日前3年間の主な完成工事及び申請日前3年間に着工した主な未完成工事を記入すること。

2 「事業の区分」には「一団の宅地の造成事業」と記入すること。なお、業務代行方式による土地区画整理事業の場合はその旨記入すること。

3 「処分形態」には「更地分譲」、「建売分譲」、「更地分譲・建売分譲」等と記入すること。

4 「現状」には「施工中」、「分譲中」、「分譲完了」等と記入すること。

5 上記の事業について、必要に応じ現状を示す写真及び事業地付近の地図を添付すること。

II 事業の適格可能性に関すること

(1) 事業区域位置図

縮尺5万分の1以上の地形図で、当該事業の区域位置を明らかにするもの（都市計画図を用いることが望ましい。）。

(2) 事業区域図

縮尺2千5百分の1以上の地形図で、次の事項を明らかにしたもの。

- ① 当該事業区域の利用用途（宅地、公共施設用地（道路予定地、公園用地等）、公益的施設用地、その他の土地）
- ② 事業区域を明らかにするのに必要な範囲内における都道府県界、市町村界、市町村の区域内の町又は字の境界、都市計画区域界、地域地区並びに土地の地番及び形状
- ③ 買取りをする者が既に取得している土地等、買取りをする者が将来取得する予定の土地等、その他の土地等の区分
- ④ 造成する宅地等の形状、及び住宅の用に供される宅地の一区画ごとの面積

(3) 処分計画及び区画面積・床面積要件等

① 宅地明細書（公共施設用地を除く。）

宅地番号	住宅用地・その他の別	区画の面積
1		m <sup>2</sup>
2		m <sup>2</sup>

(注) 1 住宅用地以外の宅地は、「住宅用地・その他の別」の欄に「その他」と記入すること。

2 公募宅地の区画面積が170m<sup>2</sup>未満のものについては別行に記載し、その理由及び地形の状況等を明らかにした図面等を添付すること。

② 公募の方法（具体的な方法、時期等を記入すること。）

(注) 「宅地〇〇区画、〇〇m<sup>2</sup>を、〇年〇月にすべて新聞（テレビ、インターネット等）広告の方法により分譲する。」等と記入し、公募の実施後速やかに当該資料を提出すること。

(4) 証明申請に係る事業の区域の土地の状況

番号	所在		住居表示	所有者 (権利関係者)	面積		買収済・買収未済の別及び買収年月日
	登記簿 町又は字	地番			登記簿	実測	
1							
2							
計							

(注) 1 一筆ごとに記入すること。

2 「所有者」の欄には地上権者等関係権利者がある場合には、関係権利者も記入すること。

3 「面積」欄中「実測」の欄には実測面積を記入すること。

4 買収済の土地については、所在、所有者等について記載された他の書類がある場合には、その書類をもって、本資料の提出に代えることができる。

5 買収未済の土地については、「所有者」の欄の記入を省略することができる。

(5) 事業の進捗状況及び今後の見通し等

①当該地区の選定理由

②地方公共団体との協議の状況

③地元住民との協議、合意形成の進捗状況

④用地買収の進捗状況及び今後の見通し

⑤造成する宅地の概要

(注)既に土地区画整理法第4条第1項、第14条第1項又は第51条の2第1項に規定する認可を取得している場合、土地区画整理事業の認可書の写し《別添8》を提出することにより、本書類（(5)事業の進捗状況及び今後の見通し等）に代えることができる。



