

# 確定優良住宅地等予定地のための譲渡に関する認定に係る審査基準

## 第一 認定事務の内容について

1 租税特別措置法（昭和32年法律第26号。以下「法」という。）第31条の2第3項又は第62条の3第5項に規定する確定優良住宅地等予定地のための土地等の譲渡に該当するためには、法施行規則（昭和32年大蔵省令第15号。以下「規則」という。）第13条の3第8項第1号若しくは第2号又は第21条の19第9項第1号若しくは第2号に掲げる書類として、国土交通大臣の認定した認定書類の写しを土地等の買取りをする者から交付を受けて、確定申告書に添付することを次の(1)又は(2)の場合の要件とする。この場合において、「土地等の買取りをする者」には、土地区画整理法（昭和29年法律第119号）第2条第3項に規定する施行者及び同法第25条第1項に規定する組合員である個人又は法人のほか、これらになることが確実に認められる者も含むものとする。

(1) 当該土地等の譲渡が、国土利用計画法（昭和49年法律第92号）第14条第1項に規定する許可を要しない場合で、かつ、同法第27条の4第1項（同法第27条の7第1項において準用する場合を含む。）に規定する届出を要しない場合

(2) 当該土地等の譲渡が、法第31条の2第2項第14号又は第62条の3第4項第14号に掲げる土地等の譲渡のうち、一団の宅地の造成を土地区画整理法による土地区画整理事業として行う同号の規定に規定する個人又は法人に対するものである場合

2 国土交通大臣の認定する事項（以下「認定事項」という。）は次のとおりとする。

### (1) 事業の実施可能性

土地等の買取りをする者の資力、信用、過去の事業実績等からみて当該土地等の買取りをする者の行う住宅建設の用に供される一団の宅地の造成又は一団の住宅若しくは中高層の耐火共同住宅の建設が完成すると認められること。

### (2) 事業の適格可能性

(1) の住宅建設の用に供される一団の宅地の造成又は一団の住宅若しくは中高層の耐火共同住宅の建設が次表に掲げる要件を具備した法第31条の2第2項第13号若しくは第14号若しくは第62条の3第4項第13号若しくは第14号の住宅建設の用に供される一団の宅地の造成又は第31条の2第2項第15号若しくは第62条の3第4項第15号の一団の住宅若しくは中高層の耐火共同住宅の建設に該当することとなることと見込まれること。

区 分	該 当 要 件	根 拠 条 項
住宅建設の用に供される一団の宅地の造成	<p>1 当該一団の宅地の面積が1,000平方メートル（開発許可を要する面積が1,000平方メートル未満である区域内の当該一団の宅地の面積にあっては、都市計画法施行令（昭和44年政令第158号）第19条第2項の規定により読み替えて適用される同条第1項本文の規定の適用がある場合には、500平方メートルとし、同項ただし書（同条第2項の規定により読み替えて適用する場合を含む。）の規定により同条第1項ただし書の都道府県が都道府県の条例を定めている場合には、当該条例で定める規模に相当する面積とする。）以上のものであること。</p> <p>2 当該一団の宅地の造成が開発許可の内容に適合して行われると認められるものであること。</p> <p>3 令和5年4月1日以降に譲渡された土地等については、以下のいずれかの区域において行われたものであること。</p> <p>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</p> <p>ロ 都市計画法第7条第1項の市街化調整区域と定められた区域</p> <p>ハ 都市計画法第7条第1項に規定する区域区</p>	<p>法第31条の2第2項13号、第62条の3第4項第13号</p> <p>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20条の2第15項及び第16項、第38条の4第25項及び第26項</p>

		分に関する同法第4条第1項に規定する都市計画が定められていない同条第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	
	開発許可を要しない場合	<p>1 当該一団の宅地の面積が1,000平方メートル（都市計画法施行令第19条第2項の規定の適用を受ける区域内の当該一団の宅地の面積にあっては500平方メートル）以上のものであること。</p> <p>2 都市計画法第4条第2項に規定する都市計画区域内において造成されるものであること。</p> <p>3 当該一団の宅地の造成が、住宅建設の用に供される優良な宅地の供給に寄与するものであることについて、都道府県知事の認定を受けて行われ、かつ、当該認定の内容に適合して行われると認められるものであること。</p>	<p>法第31条の2第2項第14号、第62条の3第4項第14号</p> <p>令第20条の2第18項及び第19項、第38条の4第28項及び第29項</p> <p>昭和54年建設省告示第767号</p>
住宅の建設	一団の住宅の建設の場合	<p>1 当該一団の住宅の戸数が25戸以上のものであること。</p> <p>2 都市計画法第4条第2項に規定する都市計画区域内において建設されるものであること。</p> <p>3 当該一団の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いて都道府県知事の認定を受けたものであること。</p>	<p>法第31条の2第2項第15号、第62条の3第4項第15号</p> <p>令第20条の2第21項、第38条の4第31項</p> <p>昭和54年建設省告示第768号</p>
	中高層の耐火共同住宅の建設の場合	<p>1 当該中高層の耐火共同住宅の住居の用途に供する独立部分が15以上のものであること又は当該中高層の耐火共同住宅の床面積が1,000平方メートル以上のものであることその他次の要件を満たすものであること</p> <p>イ 耐火構造又は準耐火構造を有する建築物であること。</p> <p>ロ 地上階数3以上の建築物であること。</p> <p>ハ 当該建築物の床面積の4分の3以上に相当する部分が専ら居住の用（当該居住の用に供される部分に係る廊下、階段その他その共用に供されるべき部分を含む。）に供されるものであること。</p> <p>ニ 住居の用途に供する独立部分の床面積が200平方メートル以下で、かつ、50平方メートル以上（寄宿舍にあっては、18平方メートル以上）のものであること。</p> <p>2 都市計画法第4条第2項に規定する都市計画区域内において建設されるものであること。</p> <p>3 当該中高層の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いて、都道府県知事（当該中高層の耐火共同住宅の用に供される土地の面積が1,000平方メートル未満のものにあっては市町村長）の認定を受けたものであること。</p>	<p>法第31条の2第2項第15号、第62条の3第4項第15号</p> <p>令第20条の2第20項及び第21項、第38条の4第30項及び第31項</p> <p>規則第13条の3第7項、第21条の19第8項</p> <p>昭和54年建設省告示第768号</p>

(注)当該事業が「住宅建設の用に供される一団の宅地の造成のうち開発許可を要しない場合」であって、土地区画整理法により土地区画整理組合（以下「組合」という。）が施行する土地区画整理事業の施行地区内で行われるものであるときは、当該事業の認定申請者は、組合との契約（以下「業務代行契約」という。）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るものとする。

第二 認定申請書の審査要領について

1 審査手続

(1) 土地等の買取りをする個人又は法人（以下「認定申請者」という。）は別記様式 1 による認定申請書に別紙Ⅰ、別紙Ⅱ及び以下の書類を添付して提出する。

- 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)
- ② 住民票又は商業登記簿謄本(別紙Ⅰ 2(1)参照)
- ③ 宅地建物取引業の免許証の写し(別紙Ⅰ 2(2)参照)
- ④ 過去 3 箇年の納税証明書(別紙Ⅰ 2(5)参照)
- ⑤ 事業区域位置図(別紙Ⅱ (1)参照)
- ⑥ 事業区域図(別紙Ⅱ (2)参照)
- ⑦ 事業説明書(別紙Ⅱ (3)参照)

(イ) 開発許可を受けて住宅建設の用に供する一団の宅地の造成を行う場合

事業設計書(別紙Ⅱ (3)(ハ)①)

(ロ) 一団の住宅又は中高層耐火住宅建設を行う場合

事業設計書(別紙Ⅱ (3)(ハ)②)

(ハ) 土地区画整理事業として一団の宅地造成を行う場合

組合等地権者組織との業務代行契約に関する協定書(別紙Ⅱ (3)(ハ)③)

(2) (1)の申請書類の記載事項が当該事業の認定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、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、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であると認める場合にはこの限りでない。

(3) 審査に当たっては、必要に応じ、認定申請者等からの事情聴取、現地調査等を行い、また、資料の提出を求めて審査を行うものとする。

2 審査基準

審査項目	審査基準
<p>I 事業の実施可能性に関すること</p>	
<p>(1) 認定申請者の資力に関すること</p>	<p>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。</p>
<p>(2) 認定申請者の信用に関すること</p>	
<p>(イ) 主体</p>	<p>添付書類（この場合、個人にあつては住民票をいい、法人にあつては商業登記簿謄本をいう。）から、認定申請者であることが確認できること。</p>
<p>(ロ) 宅地建物取引業の経歴</p>	<p>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。</p>
<p>(ハ) 営業の沿革</p>	<p>継続的に事業を営んでいること。</p>
<p>(ニ) 納税状況</p>	<p>申請時点において未納税がないこと。</p>
<p>(3) 認定申請者の過去の事業実績に関すること</p>	<p>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。</p>

<p>Ⅱ 事業の適格可能性に関すること</p>	<p>認定申請に係る事業が、住宅建設の用に供される一団の宅地造成又は一団住宅若しくは中高層耐火共同住宅の建設の事業の該当要件を満たすと見込まれること。</p>
-------------------------	---

(注) 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Ⅰに定める添付書類の提出を求めないものとする。

### 第三 認定を受けた事業の確定報告について

- 1 認定申請者は施行する事業の内容が認定を受けた内容に適合することが確定した後、速やかに別記様式2による事業確定報告書（以下「事業確定報告書」という。）を作成し、国土交通大臣に提出するものとする。
- 2 開発許可を受けて行われる事業である場合は、事業確定報告書に、都市計画法第35条第2項に規定する開発許可通知書の写しを添付するものとする。
- 3 一団の住宅又は中高層の耐火共同住宅の建設の事業である場合には、事業確定報告書に、規則第13条の3第1項第15号イ又は第21条の19第2項第15号イに規定する優良な住宅の供給に寄与するものであることについての都道府県知事の認定書の写しを添付するものとする。
- 4 開発許可を受けずに行われる一団の宅地造成事業（土地区画整理事業として行われる事業を含む）である場合には、事業確定報告書に規則第13条の3第1項第14号イ又は第21条の19第2項第14号イに規定する優良な宅地の供給に寄与するものであることについての都道府県知事の認定書の写しを添付するものとする。