別記様式　１

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 確定優良住宅地等予定地に関する認定申請書  令和○年○○月○○日  国土交通大臣　殿  住所（所在地） 東京都千代田区霞が関○-□-○  氏名（名称及び かすみ不動産株式会社  代表者の氏名） 代表取締役社長 国土 太郎  連絡担当者 　　　　住田　宅郎  電話番号 ０３－(５２５３)－○○○○  下記の事業につき租税特別措置法施行規則第13条の３第８項第１号イ（3）（i）及び（ii）若しくは第２号ロ（1）及び（2）又は第21条の19第９項第１号イ（3）（i）及び（ii）若しくは第２号ロ（1）及び（2）に該当する旨を認定願いたく申請申し上げます。  記   |  |  |  |  |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | | 事  　業  の  概  要 | １　事業区域に含まれる地域の名称 | 東京都杉並区成田東○丁目○番○○、×番×× | | | | | | | | ２　事業区域の区分 | (※市街化区域、市街化調整区域、非線引用途区域、非線引白地区域) | | | | | | | | ３　事業の区分 | (※住宅建設の用に供される一団の宅地造成事業、一団の住宅の建設事業又は中高層耐火共同住宅の建設事業) | | | | | | | | ４　適用を予定する租税特別措置法の条項 | 租税特別措置法第(※31条の２第２項、62条の３第４項)第(※13、14、15)号 | | | | | | | | ５　事業区域の面積等 | 事業区域の面積 | ２５２１．５５㎡ | | | 住宅建設事業 | | ６０戸 | |  |  | | | | | | | |  | | | | | | | |  | | | | | | | | ６　工事着手予定年月日 | 令和○年○月○日 | | | ７　工事完了予定年月日 | | 令和○年○月○日 | | | ８　その他必要な事項  （中高層耐火建築物の建設事業のみ） | （※耐火構造、準耐火構造）  地上階数：　　　　　　　４階  総床面積：　５４８９．１２㎡  うち専ら居住の用に供される面積：　５４８９．１２㎡  専ら居住の用に供される面積が総床面積に占める割合：　１００％  寄宿舎その他の居住に係る独立部分の床面積：　０㎡ | | | | | | | | ＊受付番号及び年月日 第 号 年 月 日 | | | | ＊認定番号及び年月日 第 号 年 月 　日 | | | | | |   上記の事業は租税特別措置法施行規則第13条の３第８項第1号イ（3）（i）及び（ii）若しくは第２号ロ（1）及び（2）又は第21条の19 第９項第１号イ（3）（i）及び（ii）若しくは第２号ロ（1）及び（2）に該当すると認定したことを証する。  　　　　　　年　　月　　日  　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　国土交通大臣　 　　　印 |
| * 確定優良住宅地等予定地のための土地等の譲渡に係る課税の特例適用上の注意事項   確定優良住宅地等予定地のための土地等の譲渡に該当して課税の特例の適用を受けた者は、予定期間内に法令で定められた特定の証明書類を所轄税務署長に提出することにより課税の特例の適用が確定します。したがって、当該法定の証明書類が予定期間内に提出できない事情が生じた場合には課税の特例の適用は認められないことになりますので、個人の場合は予定期間経過後4月以内に所轄税務署長に修正申告書を提出して、法人の場合は予定期間の末日を含む事業年度の申告時に、不足分の税額を納付しなければなりません。どのような証明書類が必要であるかについては上記事業の施行者に御照会下さい。 |

(注)１　＊ のある欄には記載しないこと。

２　※のある欄においては、(　)内の該当する事項を○で囲むこと。

　　それぞれの事業区域の区分が指す区域は以下のとおり。

　　市街化区域　　：都市計画法第７条第1項の市街化区域

　　市街化調整区域：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

非線引用途区域：都市計画法第７条第1項に規定する区域区分に関する同法第４条第１項に規定する都市計画（以下「都市計画」という。）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（以下「都市計画区域」という。）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

非線引白地区域：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ない区域

　　　　なお、令和５年４月１日以降に、開発許可を受けて行われる一団の宅地造成事業の用に供するために土地等を譲渡した場合は（租税特別措置法第31条の２第２項13号、第62条の３第４項第13号に規定する事業）、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都市計画区域であって、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ない区域について、本特例の適用は認められない。

３　「事業区域に含まれる地域の名称」の記載に当たり、当該地域が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である場合には、その旨も併せて記載すること。

４　「事業の区分」欄には、「住宅建設の用に供される一団の宅地の造成事業」、「一団の住宅の建設事業」又は「中高層耐火共同住宅の建設事業」と記入すること。

５　「事業区域の面積等」の欄には事業区域の面積のほかに、住宅建設事業にあっては戸数（中高層耐火共同住宅の場合には住居の用に供する独立部分の数）を記入すること。

なお、当該事業が土地区画整理事業として行われる場合には、「事業区域の面積」の欄には、住宅建設の用に供される一団の宅地の造成に係る事業区域の面積を記入すること。

６　「その他必要な事項」の欄には、中高層耐火共同住宅の建設事業について、「耐火構造又は準耐火構造」の区分、「地上階数」、「建築物の床面積の合計、そのうち専ら居住の用に供される面積（居住の用に供される部分に係る廊下、階段及びその他その共用に供される部分を含む。）及び専ら居住の用に供される面積が建築物の床面積の合計に占める割合」及び「寄宿舎又はその他の住居に係る独立部分の床面積」を記入すること。

７　別紙Ⅰ・Ⅱの規定により作成された次の書類を添付すること。

（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Ⅰ1(2)参照)

（2）住民票又は商業登記簿謄本(別紙Ⅰ2(1) 参照)

（3）宅地建物取引業の免許証の写し(別紙Ⅰ2(2) 参照)

（4）過去３箇年の納税証明書(別紙Ⅰ2(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)

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、申請を行うこと。

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 | 4,800,000  　0  4,800,000 |
| 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　築　工　事　費  附　帯　工　事　費  事　務　費  借　入　金　利　息  そ　の　他　の　支　出  （　　　○○費　　　）  （　　　◎◎費　　　）  （　　　△△費　　　）  　　　　　　計 | 1,600,000  　2,000,000  （500,000）  （100,000）  （300,000）  （1,100,000）  50,000  5,000  38,000  100,000  （50,000）  （10,000）  （40,000）  3,793,000 |

(注)１　「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　土地区画整理事業の場合は、「金額」 欄を縦に２分し、左側に土地区画整理事業の資

金計画を、右側に証明申請者の宅地分譲に係る収支計画を、区分してそれぞれ記入すること。

（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 | 793,000  0  0  793,000 |
| 借　入　金 | 金融機関からの借入金  その他の借入金  　　　　　　計 | 3,000,000  0  3,000,000 |
| 合　　　　　　　　　　　計 | | 3,793,000 |

(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り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）住民票又は商業登記簿謄本

（2）宅地建物取引業の免許証の写し

（3）宅地建物取引業の経歴　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　 （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 |
| ２年４月１日  から  ３年３月31日  までの１年間 | 15 | 0 | 4,000 | | 80 | 0 | 25 | 0 | 0 | 0 |
| 6,300,000 | 0 | 200,000,000 | | 100,000,000 | 0 | 45,000,000 | 0 | 0 | 0 |
| ３年４月１日  から  ４年３月31日  までの１年間 | 10 | 0 | 4,000 | | 80 | 0 | 40 | 5 | 0 | 0 |
| 1,500,000 | 0 | 180,000,000 | | 120,000,000 | 0 | 30,000,000 | 900,000 | 0 | 0 |
| ４年４月１日  から  ５年３月31日  までの１年間 | 20 | 0 | 4,500 | | 90 | 0 | 40 | 3 | 0 | 0 |
| 9,000,000 | 0 | 220,000,000 | | 90,000,000 | 0 | 60,000,000 | 450,000 | 0 | 0 |
| 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 | | 昭和４０年　　　９月　　２３日 |
| 創　業　後　の　沿　革 | 増資　資本金２０億円 | ５５年　　１０月　　１５日 |
| 千代田区霞が関に本店を移転 | ６０年　　　６月　　　５日 |
| ビル事業に参入 | 平成　４年　　　４月　　　７日 |
| 東京証券取引所市場第一部上場 | １５年　　１０月　　　３日 |
| 現在に至る |  |
| （営業の休止、再開、賞罰は該当事項なし） |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |

(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　宅地造成事業又は住宅建設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  又は  戸数等 | 処分形態 | 着　工　年　月　日 | 総事業費 | 現　状 |
| 完成又は  完成予定年月 |
| 東京都世田谷区 | 中高層の耐火共同住宅の建設事業 | 70戸 | 建売住宅 | 平成30年　3月 | 6,000,000  千円 | 分譲  完了 |
| 平成31年 12月 |
| 東京都新宿区 | 中高層の耐火共同住宅の建設事業 | 100戸 | 建売分譲 | 平成31年　9月 | 7,000,000  千円 | 〃 |
| 令和２年 11月 |
| 東京都千代田区 | 中高層の耐火共同住宅の建設事業 | 300戸 | 建売分譲 | 令和２年　7月 | 20,000,000  千円 | 分譲中 |
| 令和４年　1月 |
| 東京都杉並区 | 中高層の耐火共同住宅の建設事業 | 50戸 | 建売住宅 | 令和３年　3月 | 4,000,000  千円 | 施行中 |
| 令和５年 12月 |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |

(注)１　この票には、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１つ以上記入すること。

２　「事業の区分」には「住宅建設の用に供される一団の宅地の造成事業」又は「一団の住宅の建設事業」若しくは「中高層耐火共同住宅の建設事業」のいずれかを記入すること。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　「面積又は戸数等」には、一団の宅地の造成事業にあっては面積を、その他の事業にあっては戸数又は独立部分の数を記入すること。

４　「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。

５　「現状」には「施工中」、「分譲中」、「分譲完了」等と記入すること。

６　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。

別紙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したもの（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（宅地用地、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）及び面積・形状。

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、土地の地番及び形状。

（注）土地区画整理事業の場合は、上記事業区域位置図及び事業区域図に土地区画整理事業の施行地区と証明申請者の宅地分譲地を区分して表示すること。

（3）事業説明書

（ｲ）認定申請に係る事業の区域の土地の状況

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 番  号 | 所　　　　　　在 | | | 所有者  （権利関係者） | 地　　　　目 | | 面　　　　積 | | 買収・買収未済の  別及び買収年月日 |
| 登　記　簿 | | 住居表示 |
| 町・字 | 地　番 | 登記簿 | 現　況 | 登記簿 | 実　測 |
| １ | 東京都杉並区成田東○丁目 | ○番  ○○ | 成田東○丁目○番□号 | 田中　一郎 | 宅地 | 宅地 | 1,009  ㎡ | 1,009.24㎡ | 買収済  令和４年○月○日 |
| ２ | 東京都杉並区成田東○丁目 | ×番  ×× | 成田東○丁目×番△号 | 田中　誠司 | 宅地 | 宅地 | 1,512  ㎡ | 1,512.31㎡ | 買収済  令和４年○月○日 |
| 計 |  |  |  |  |  |  | 2,521  　㎡ | 2,521.55㎡ |  |

(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　「地目」欄中「登記簿」の欄には登記簿上に記載されている田、畑、山林等の区分により記入すること。

４　「地目」欄中「現況」の欄には土地の主たる現況地目を上記区分に準じて記入すること。また、宅地にあっては当該土地の上に存する建築物の種類（住宅、工場、倉庫等）を記入すること。

５　「面積」欄中「実測」の欄には実測面積を記入すること。

６　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。

７　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。

（ﾛ）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

|  |
| --- |
| 都心まで約４０分の、住環境・利便性に優れた分譲マンションに適した立地であるため。 |

②地方公共団体との協議の状況

|  |
| --- |
| 杉並区役所と協議済み。 |

③地元住民との協議・合意形成状況

|  |
| --- |
| 数回の説明会を通じて、地元住民と協議済み。今後も継続的に、工事の進捗状況や計画について説明会や話し合いを行う予定。 |

④用地買収の進捗状況及び今後の見通し

|  |
| --- |
| 当事業に係るすべての用地を買収済み。 |

⑤造成（建設）する宅地（住宅）の概要

|  |
| --- |
| 構造：耐火構造（ＲＣ造）、６０戸、地上５階  令和６年○月○日着工予定(建築確認済証取得：令和５年○月○日)  令和７年○月○日竣工予定 |

（注）中高層耐火共同住宅の建設事業については、(ﾊ)の住宅明細表を添付すること。

(ﾊ)次に掲げる事業を行う場合には事業説明書に以下に掲げる資料を添付すること。

①開発許可を受けて一団の宅地を造成予定である場合には、開発許可に係る事前協議書類等

　　　②中高層耐火共同住宅の建設を行う予定である場合には、次の住宅明細表及び各戸の床面積を明らかにする書類

住宅明細表

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 住　居　番　号 | 住　　　　宅　　　　の　　　　床　　　　面　　　　積 | | | | | 備　考 |
| 専　有　部　分　の　床　面　積 | | 共　用　部　分　の　床　面　積 | | 計 |
| 居住の用に供する部分の床面積 | 居住の用に供する部分以外の部分の床面積 | 居住の用に供する部分の床面積 | 居住の用に供する部分以外の部分の床面積 |
| Ａ  Ｂ  Ｃ  Ｄ  Ｅ  Ｆ  Ｇ  Ｈ  Ｉ  Ｊ  Ｋ  Ｌ  Ｍ | 80.70㎡×３  =242.10㎡  70.20㎡×５  =351.00㎡  70.20㎡×６  =421.20㎡  70.20㎡×３  =210.60㎡  70.20㎡×５  =351.00㎡  65.34㎡×６=392.04㎡  70.23㎡×３  =210.69㎡  81.05㎡×５=405.25㎡  71.47㎡×６=428.82㎡  67.95㎡×３=203.85㎡  75.30㎡×５  =376.50㎡  75.30㎡×５=376.50㎡  85.20㎡×５  =426.00㎡ | ０㎡ | 19.22㎡×３  =57.66㎡  17.43㎡×５  =87.15㎡  17.43㎡×６  =104.58㎡  17.43㎡×３  =52.29㎡  17.43㎡×５  =87.15㎡  16.21㎡×６  =97.26㎡  17.45㎡×３  =52.35㎡  20.10㎡×５  =100.5㎡  18.63㎡×６=111.78㎡  16.85㎡×３=50.55㎡  18.56㎡×５  =92.80㎡  18.56㎡×５=92.80㎡  21.34㎡×５  =106.70㎡ | ０㎡ | 99.92㎡×３  =299.76㎡  87.63㎡×５  =438.15㎡  87.63.㎡×６  =525.78㎡  87.63㎡×３  =262.89㎡  87.63㎡×５  =438.15㎡  81.55㎡×６=489.3㎡  87.68㎡×３  =263.04㎡  101.15㎡×５=505.75㎡  90.10㎡×６=540.60㎡  84.80㎡×３=254.40㎡  93.86㎡×５  =469.30㎡  93.86㎡×５=469.30㎡  106.54㎡×５  =532.70㎡ |  |
| 計 | ①4395.55㎡ | ②　　　　０㎡ | ③1093.57㎡ | ④　　　　０㎡ | ⑤5489.12㎡ | 100％ |

(注)１　共用部分の床面積の居住の用に供する部分、居住の用に供する部分以外の部分の配分は、専有面積の割合により按分して記入すること。

２　備考の計の欄には（①＋③）/⑤の割合をパーセントで記入すること。

③土地区画整理事業として一団の宅地を造成予定である場合には土地区画整理準備組合等地権者組織との業務代行契約に関する協定書

(注)この協定書の添付は、土地区画整理組合が施行する土地区画整理事業の施行地区内で行われる事業の場合に限り必要であること。