

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の（1）又は（2）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（当該事業により造成される宅地の分譲を受けることを約して買い取られる場合を除くものとし、当該一団の宅地の造成が土地区画整理法（昭和29年法律第119号）による土地区画整理事業として行われるものである場合には一定の場合（4の（2）（注））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。

当該事業における都市計画法（昭和43年法律第100号）第29条第1項の許可（以下「開発許可」という。）又は土地区画整理法第4条第1項、第14条第1項、同条第3項若しくは第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の（1）又は（2）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

(1) 開発許可を受けて行われる一団の宅地の造成に関する事業の場合

（法第34条の2第2項第3号イ及びハ並びに第65条の4第1項第3号イ及びハ）

（令第22条の8第6項及び第7項並びに第39条の5第7項及び第8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都市計画区域内で、開発許可を受けて行われるものであり、かつ、その造成に係る一団の土地の面積が5ヘクタール以上のものであること。

ただし、当該造成される宅地のうち当該事業の用に供するために土地等が買い取られた者に対して分譲されるもの（以下「優先分譲宅地」という。）がある場合（造成に係る一団の土地の面積が20ヘクタール未満である場合に限る。）には、その一団の土地の面積のうち優先分譲宅地の合計面積の占める割合が10パーセント未満であり、かつ、その一団の土地の面積から優先分譲宅地の合計面積を控除した面積が5ヘクタール以上のものであること。

② 当該事業により造成され、かつ、住宅建設の用に供される土地（優先分譲宅地のうち住宅建設の用に供されるものが含まれる。）の面積が、当該一団の土地（優先分譲宅地が含まれる。）の面積から都市計画法第4条第14項に規定する公共施設（以下「公共施設」という。）の用に供される土地の面積を控除した面積の2分の1以上であること。

（注）公共施設とは、道路、公園、下水道、緑地、広場、河川、運河、水路及び消防の用

に供する貯水施設をいう。

- ③ 当該事業により造成され、かつ、公共施設の用に供される土地の面積が、当該一団の土地（優先分譲宅地が含まれる。）の面積の10分の3以上であること。
- ④ 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第2条第1項に規定す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。
- ⑤ 当該造成される宅地（優先分譲宅地がある場合には、優先分譲宅地以外のもの）の分譲が公募の方法により行われるものであること。

(2) 土地区画整理法による土地区画整理業として行われる一団の宅地の造成に関する事業の場合（一定の場合（注）に限る。）

（法第34条の2第2項第3号ロ及びハ並びに第65条の4第1項第3号ロ及びハ）

（令第22条の8第5項及び第8項並びに第39条の5第6項及び第9項）

（規則第17条の2第4項及び第22条の5第4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として行われるものであり、かつ、そ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。
- ② 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第2条第1項に規定す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。
- ③ 当該造成される宅地（優先分譲宅地がある場合には、優先分譲宅地以外のもの）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、①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。）

第二 認定審査について

国土交通大臣は、事業の区分に応じ、1に掲げる認定申請書（別記様式1及び2）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せないことについて、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) 開発許可を受けて行われる一団の宅地の造成に関する事業の場合

① 認定申請書（別記様式1）

② 別紙及び次に掲げるもの

(イ) 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》

(ロ) 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》

(ハ) 宅地建物取引業の免許証の写し（別紙Ⅰ-2-(2)参照）《別添3》

(ニ) 過去3か年の納税証明書（別紙Ⅰ-2-(5)参照）《別添4》

(ホ) 事業区域位置図（別紙Ⅱ-(1)参照）《別添5》

(ヘ) 事業区域図（別紙Ⅱ-(2)参照）《別添6》

③ 開発許可申請書の写し（設計説明書を添付したものに限り。）及び開発許可通知書の写し（許可前の申請の場合には、許可後速やかに提出する）《別添7》

④その他国土交通大臣が必要に応じて求めるもの

(注)申請時に開発許可通知書の写しの提出があった場合には、上記②(イ)及び(ニ)の書類の提出を省略することができるものとする。

(2) 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一団の宅地の造成に関する事業の場合

①認定申請書（別記様式2）

②別紙及び次に掲げるもの

(イ)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》

(ロ)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》

(ハ)宅地建物取引業の免許証の写し（別紙Ⅰ-2-(2)参照）《別添3》

(ニ)過去3か年の納税証明書（別紙Ⅰ-2-(5)参照）《別添4》

(ホ)事業区域位置図（別紙Ⅱ-(1)参照）《別添5》

(ヘ)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書の写し《別添7》

④その他国土交通大臣が必要に応じて求めるもの

(注)申請時に土地区画整理事業の認可書の写しの提出があった場合には、上記②(イ)及び(ニ)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。
(ハ)営業の沿革	継続的に事業を営んでいること。
(ニ)納税状況	申請時点において未納税がないこと。
③認定申請者の過去の事業実績に関すること	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。

(注)

- 1 認定申請者が既に開発許可を受けている場合には、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 認定申請者が既に土地区画整理事業の認可を受けている場合又は土地区画整理組合（以下「組合」という。）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。
- 3 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

(イ) 認定申請に係る事業が開発許可を受け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、宅地の造成に関する事業であり、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行われることが見込まれること。

(ロ) 認定申請に係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一団の宅地の造成に関する事業である場合には、当該事業が宅地の造成に関する事業であり、かつ、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)

- 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、開発許可通知書の写しの提出がないときには、当該宅地造成事業に係る許可の状況等を開発許可権者に照会し、確認するものとする。
- 2 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一団の宅地造成事業の場合、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

(イ) 認定申請に係る事業が開発許可を受けて行われる一団の宅地の造成に関する事業の場合、当該買取りをする者が当該事業のために既に取得している土地の面積（既に取得している土地のうち優先分譲宅地の造成に係る土地がある場合（当該造成に係る一団の土地の面積が20ヘクタール未満である場合に限る。）には、その既に取得している土地の面積から優先分譲宅地の造成に係る土地の面積を控除した面積）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。

(ロ) 認定申請に係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一団の宅地の造成に関する事業の場合、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 これらの要件は、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 買取りをする者が、自己の取得した土地と併せて、他の者から委託等を受け当該他の者の有する土地と一括して宅地を造成し、又はこれらの土地に住宅を建設する場合には、5ヘクタールの面積基準は、買取りをする者が取得している土地のみを基にして判定するものとする。
- 4 一団の宅地の造成に関する事業により公共施設又は公益的施設（教育施設、医療施設、官公庁施設、購買施設その他の施設で、居住者の共同の福祉又は利便のために必要なものをいう。）を設置する場合には、5ヘクタールの面積基準は当該公共

施設又は公益的施設に係る部分の土地の面積を含めたもので判定するものとする。

5 宅地の造成に関する事業により造成した宅地の分譲を開始した後に当初の計画を拡張変更した場合には、その拡張した部分に係る事業は、当初の計画に係る事業とは別個の事業として、5ヘクタールの面積基準を適用するものとする。

③ 公募要件

当該造成される宅地（優先分譲宅地がある場合には、優先分譲宅地以外のもの。）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) 造成される宅地（優先分譲宅地又は公共施設若しく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、賃貸等をするものとして行っている事業
 - (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 優先分譲宅地の割合

認定申請に係る事業が開発許可を受けて行われる一団の宅地の造成に関する事業で当該造成される宅地のうちに優先分譲宅地がある場合（造成に係る一団の土地の面積が20ヘクタール未満である場合に限る。）には、当該事業に係る面積のうちに優先分譲宅地の合計面積の占める割合が10パーセント未満であると見込まれること。

(注)

- 1 割合が10パーセント未満であるか否かの判定は、買取りをする者が将来取得する予定の土地を含めた一団の土地の面積全体に占める優先分譲宅地の合計面積の割合による。
- 2 開発許可を受けて行われる一団の宅地の造成に関する事業で、当該造成に係る一団の土地の面積が20ヘクタール以上である場合には、優先分譲宅地の割合についての制限がないことに留意する。なお、当該造成に係る一団の土地の面積が20ヘクタール以上であるか否かの判定は、買取りをする者が将来取得する予定の土地も含めた一団の土地の面積による。
- 3 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一団の宅地の造成に関する事業の場合には、第一の4及び第二の2（2）④の定めにかかわらず、優先分譲宅地の割合についての制限がないこと。

⑤ 住宅用地の割合

認定申請に係る事業が開発許可を受けて行われる一団の宅地の造成に関する事業の場合、当該事業により造成される住宅建設の用に供する土地（優先分譲宅地のうち住宅建設の用に供されるものが含まれる。）の面積が、当該造成に係る一団の土地（優先分譲宅地が含まれる。）の面積から当該事業により造成される都市計画法第4条第14項に規定する公共施設の用に供される土地の面積を控除した面積の2分の1以上であると見込まれること。

(注)

- 1 割合が2分の1以上であるか否かの判定は、買取りをする者が将来取得する予定の土地を含めた一団の土地の面積から公共施設の用に供される土地の面積を控除した面積のうち住宅建設の用に供する土地の面積が占める割合による。
- 2 公共施設の用に供される土地の面積とは、公共施設である道路、公園、下水道、

緑地、広場、河川、運河、水路及び消防の用に供する貯水施設の用に供される土地の合計面積による。

⑥ 公共施設用地の割合

認定申請に係る事業が開発許可を受けて行われる一団の宅地の造成に関する事業の場合、当該事業により造成される公共施設の用に供される土地の面積が当該造成に係る一団の土地（優先分譲宅地が含まれる。）の面積の10分の3以上であると見込まれること。

(注) 割合が10分の3以上であるか否かの判定は、買取りをする者が将来取得する予定の土地を含めた一団の土地の面積のうち公共施設の用に供される土地の面積の占める割合による。

⑦ 分譲される住宅用地の面積

認定申請に係る事業が開発許可を受けて行われる一団の宅地の造成に関する事業又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一団の宅地の造成に関する事業の場合、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、優先分譲宅地を除き、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

- (1) 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。
- (2) 宅地造成事業により造成した宅地の分譲を開始した後において、当該事業の計画を変更し、当該事業の施行地域を拡張した場合には、認定申請者は、その拡張した部分に係る事業について、その拡張前の計画に係る事業とは別個の事業として、特定宅地造成事業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及び2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、速やかに都市計画法第36条第2項の規定により交付された検査済証の写し、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3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、検査済証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、公募を行った時点を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、第4号及び第5号並びに第22条の5第1項第3号イ、第4号及び第5号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4号及び第22条の5第1項第4号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

別記様式 1

都市計画法第29条第1項の許可を受けて行われる
特定宅地造成事業認定申請書

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 _____

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一団の宅地の造成に関する事業は、都市計画法第29条第1項の許可を受け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		
一団の土地の面積等	①一団の土地の面積 m ²	(A)①のうち既に取得しているもの m ²
	②優先分譲宅地の合計面積 m ²	(B)②のうち既に取得しているもの m ²
	優先分譲宅地の割合（②／①） %	(C)既に取得している一団の土地の面積 （(A)-(B)） m ²
	③住宅建設の用に供する土地の面積 m ²	割合（③／（①-④）） %
	④公共施設の用に供する土地の面積 m ²	割合（④／①） %
造成宅地の区画面積	（ ）	
開発許可の状況		
備考		
*認定日及び認定番号	平成 年 月 日	第 号

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。

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 「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」、「優先分譲宅地の合計面積」、「住宅建設の用に供する土地の面積」及び「公共施設の用に供する土地の面積」の各欄には、この一団の宅地の造成に関する事業において、土地の買取りをする者が取得する予定の土地（以下「取得予定地」という。）を含めて記載すること。
- 4 「優先分譲宅地の合計面積」の欄には、造成に係る一団の土地の面積が20ヘクタール未満の場合に記載すること。
- 5 「造成宅地の区画面積」の欄には、取得予定地を含め区画面積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。
- 6 「開発許可の状況」の欄には、既に開発許可を受けている場合はその旨及び許可年月日を記入し、かつ、開発許可書の写しを添付し、未だ開発許可を受けていない場合は〇〇県（市）〇〇課と協議中である旨記入すること。
- 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、都市計画法第36条第2項の規定により交付された検査済証の写しを別記様式3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。

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

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 _____

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 ²
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	平成 年 月 日
備考	
*受付番号及び年月日	第 号 平成 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。

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 「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を添付すること。
- 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3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 3

<p>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;">平成 年 月 日</p> <p>国土交通大臣 殿</p> <p style="text-align: right;">住所（所在地） _____</p> <p style="text-align: right;">氏名（名称及び 代表者の氏名） _____ 印</p> <p style="text-align: right;">連絡担当者 _____</p> <p style="text-align: right;">電話番号 _____</p> <p>下記の事業につき平成 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	平成 年 月 日 第 号
2 一団の土地の所在	
3 事業の区分	
* 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 「事業の区分」欄には、「租税特別措置法第34条の2第2項第3号イ及び同法第65条の4第1項第3号イ」又は「租税特別措置法第34条の2第2項第3号ロ及び同法第65条の4第1項第3号ロ」と記入すること。
- 5 当該事業が都市計画法第29条第1項の許可を受けて行われる一団の宅地の造成に関する事業又は土地区画整理事業として行われる事業である場合は、都市計画法第36条第2項（同法附則第5項において準用する場合を含む。）に規定する検査済証若しく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添付すること。
- 6 当該造成される宅地（優先分譲宅地がある場合には、優先分譲宅地以外のもの。）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。
- 7 当該事業の完了とは5又は6に掲げる書類を提出することができるに至った時点を指す。

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（優先分譲宅地、優先分譲宅地以外の宅地、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（委託を受けて造成する部分等を含む。）の区分
- ④ 造成する宅地等の形状、及び優先分譲宅地以外の住宅の用に供される宅地の一区画ごとの面積

(3) 優先分譲宅地の面積割合等

	面 積		割 合
	m ²	内 m ²	
① 優先分譲宅地 [住宅用地]	m ²	内 m ²	%
② 優先分譲宅地 [業務施設等用地]	m ²	内 m ²	%
③ 公募宅地 [住宅用地]	m ²	内 m ²	%
④ 公募宅地 [業務施設等用地]	m ²	内 m ²	%
⑤ 公共施設用地	m ²	内 m ²	%
(イ) 道路用地	m ²	内 m ²	%
(ロ) 公園用地等	m ²	内 m ²	%
⑥ 公益的施設用地	m ²	内 m ²	%
⑦ 合 計	m ²	内 m ²	%

(注) 1 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の場合は、提出する必要がない。

2 「公園用地等」とは、公園、下水道、緑地、広場、河川、水路又は消防の用に供する貯水施設をいう。

3 「公益的施設用地」とは、教育施設、医療施設、官公庁施設、購買施設その他の施設で、居住者の共同の福祉又は利便のため必要なものをいう。

4 面積の欄の内書には、既に取得している土地に係る部分を記載すること。

(4) 処分計画及び区画面積・床面積要件等

事業の区分に応じて(イ)又は(ロ)のいずれかに記載すること。

(イ) 開発許可を受けて行われる一団の宅地の造成に関する事業の場合

① 宅地明細表（公共施設用地を除く。）

宅地番号	住宅用地・その他の別	優先分譲・公募の別	区画面積
1			m ²
2			m ²

(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170m²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。

- 3 当該事業により将来取得する予定の土地については、宅地明細表を区分して記載し、その旨も併せて記載すること。

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㎡のうち優先分譲宅地〇〇区画、〇〇㎡を除き、平成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。

(ロ) 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の場合

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	優先分譲・公募の別	区画の面積
1			㎡
2			㎡

(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170㎡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㎡のうち優先分譲宅地〇〇区画、〇〇㎡を除き、平成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。

(5) 証明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)	面積		買収済・買収未済の別及び買収年月日
	登記簿		住居表示		登記簿	実測	
	町又は字	地番					
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。

(6) 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)開発許可を受けて行われる一団の宅地の造成に関する事業又は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、既に開発許可若しく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項に規定する認可を取得している場合、開発許可書の写し又は土地区画整理事業の認可書の写しを提出することにより、本書類に代えることができる。

参考様式一

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
又は第65条の4第1項第3号に該当 }

譲渡者名	住所又は所在地			
	氏名又は名称			
土地等の種類	土地等の所在地	面積	買取り年月日	買取り価額
		m ²	年 月 日	円
<p>上記の土地等は { 租税特別措置法第34条の2第2項第3号 租税特別措置法第65条の4第1項第3号 } に規定する</p> <p>一団の宅地の造成に関する事業のために買い取ったものであり、土地等の買取りをした年の前年以前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い取ったものでないこと及び当該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。</p> <p style="text-align: center;">(証明年月日) 平成 年 月 日</p>				
(摘要)				
当該土地等の 買取りをする者	所在地			
	名称			

(記載要領)

- 1 土地等の所有者ごとに別紙とすること。
- 2 「住所又は所在地」欄には、この証明書を作成する日の現況による住所又は本店（主たる事務所）の所在地を記載すること。
- 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こと。
- 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こと。
- 5 証明欄中該当しない条文は抹消すること。
- 6 「摘要」欄には、土地等の買取りに際し、買取り対価とともにその買取りに伴う損失補償として各種の名義による交付金の支払いがなされている場合には、その支払いの総額及び交付金の内容ごとにその金額を記載すること。

参考様式二

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
事業に係る仮換地指定についての証明書

〔 租税特別措置法第34条の2第2項第3号ロ
又は第65条の4第1項第3号ロに該当 〕

土地区画整理事業の名称又は土地区画整理組合の名称	
土地区画整理事業の施行地区に含まれる地域の名称	
<p>上記の施行地区内の土地又は土地の上に存する権利につき土地区画整理法第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。）については、</p> <p>〔 当該指定がないこと 最初に行われる当該指定の効力発生の日が平成 年 月 日であること 〕</p> <p>を証明する。 (証明年月日) 平成 年 月 日</p>	
土地区画整理事業を 施行する者	住所又は所在地
	氏名又は名称

(記載要領)

- 「土地区画整理事業の名称又は土地区画整理組合の名称」欄及び「土地区画整理事業の施行地区に含まれる地域の名称」欄には、認可申請書の添付書類、規約又は定款の記載に準じて記載すること。
- 証明書中、該当しない項目は抹消すること。
- 「住所又は所在地」欄には、この証明書を作成する日の現況による住所又は本店（主たる事務所）の所在地を記載すること。