

令和4年4月7日

各 位

国 土 交 通 省
不 動 産 ・ 建 設 経 済 局

「優良住宅地造成等のために土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の課税の特例」
及び「長期保有土地等に係る事業用資産の買換特例」に係る調査について

日頃より国土交通行政につきまして、格別の御支援・御協力を賜りまして、誠にありがとうございます。

「優良住宅地造成等のために土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の課税の特例」は令和4年12月末に、「長期保有土地等に係る事業用資産の買換特例」は令和5年3月末において適用期限を迎えることから、本制度の存続の是非について、詳細な適用実態及び効果等に基づいて検討する必要があります。

つきましては、各特例の適用実態等について把握するため、下記のとおり調査を実施させていただきたく、お忙しい中恐縮ではございますが、本調査へのご協力をお願いいたします。

なお、ご提出頂きましたデータにつきましては、特例の政策効果等を検証するためのデータとして集計した上で公表させていただく可能性はありますが、個別データを公表するものではありません。

なお、アンケートの回答内容につきまして、後日、国土交通省の担当者等から問合せさせていただきます場合もございますので、ご了承ください。

記

1. 調査の目的

「優良住宅地造成等のために土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の課税の特例」（租税特別措置法第31条の2第2項第11号・13号及び14号）及び「長期保有土地等に係る事業用資産の買換特例」（租税特別措置法第65条の7第1項第4号）の適用実績及び適用見込み等に関する調査を行うことを目的とします。

2. 調査の対象

公益社団法人 全日本不動産協会 会員企業（他団体経由で同様のアンケートに既に回答している場合は、改めてご回答いただく必要はございません。）

3. 調査方法及び様式

別紙の質問票をご覧ください、回答をE-mailにて下記の担当までご提出願います。
（上記の方法によるのが難しい場合、下記問合せ先まで個別にご連絡下さい。）

4. 提出期限 令和4年5月13日（金）中

5. 提出先・問合せ先

国土交通省不動産・建設経済局不動産市場整備課 土田
〒100-8918 東京都千代田区霞が関2-1-3 中央合同庁舎3号館
TEL：03-5253-8375
E-mail：hqt-fushikayuryo@gxb.mlit.go.jp

アンケート質問票

<優良軽減>

1. 「優良住宅地造成等のために土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の課税の特例」(長期譲渡所得のうち2,000万円以下の部分について、税率を所得税15%→10%、個人住民税5%→4%に軽減するもの)のうち、以下の3パターンについて、制度自体を知っていますか。

(特例のイメージは別添参考資料1参照。)

(対象)租税特別措置法第31条の2第2項のうち、

- ① 優良建築物の建築事業(施行区域面積500㎡以上、建築面積150㎡以上等)のための土地等の譲渡(第11号)(参考資料1のパターン1)
- ② 開発許可を受けて行う住宅地造成事業(住宅地面積1,000㎡以上等)のための土地等の譲渡(第13号)(参考資料1のパターン2)
- ③ 開発許可を要しない住宅地造成事業(都道府県知事の優良宅地認定を受けたもの)(住宅地面積1,000㎡以上等)のための土地等の譲渡(第14号)(参考資料1のパターン3)

イ. 知っている

ロ. 知らない

2. (1. で「イ. 知っている」を選択された方にお伺いします。)今後、上記の特例を適用する見込みはありますか。「イ. ある」とお答えの場合、上記の特例の活用が見込まれる事業(営業中で未合意の案件を含む)の内容について、回答票(別紙)に把握出来る範囲でご記入下さい。

回答票(別紙)については、ワード又はエクセルの使いやすい方の様式をご利用下さい。

イ. ある

ロ. ない

3. (1. で「イ. 知っている」を選択された方にお伺いします。)上記の特例のうち、パターン1「優良建築物の建築事業」(施行区域面積500㎡以上、建築面積150㎡以上の他、従前の地権者2人以上等の要件)について、本特例を適用したかったができなかった事例を把握していますか。把握している場合、適用できなかった理由(要件等)は何だったでしょうか。

イ. 把握している (適用できなかった理由: _____)

ロ. 把握していない

4. (1. で「イ. 知っている」を選択された方にお伺いします。)本制度へのご意見・ご要望や、①～③が廃止された場合に事業へ与える影響等ありましたら回答票にご記入ください。

優良住宅地等の造成のために土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の課税の特例

(租税特別措置法第31条の2第2項第11号・13号・14号)

参考資料1

以下のようなプロジェクトを行う事業者に対して、所有期間が5年を超える土地又は土地の上に存する権利を譲渡した場合、譲渡益の2,000万円の以下の部分に対する税率が軽減(所得税15%→10%、個人住民税5%→4%)されます。

パターン1 優良建築物の建築事業

(①～③のいずれかを満たすもの)

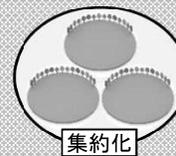
→施行区域500㎡以上、建築面積150㎡以上であって、

- ①都市計画に定められた道路、公園、学校、病院等の敷地が確保されている事業
- ②敷地に一定の広さやゆとりを持って行われる事業
(基準建坪率-10%)
- ③従前の地権者が2人以上の土地を集約化して行われる事業

建築する建築物の用途に制限がないので、住宅に限らず、商業施設や福祉施設を建築する場合にも活用されています。



従前地権者が2人以上の場合であれば適用されるので、遺産分割により、複数の相続人が保有している土地をまとめて、新たに建築物を建築する事業に活用されています。



パターン2 開発許可を受けて行う住宅地造成事業

→都市計画法に基づく開発許可(1,000㎡以上)を受けた、住宅地の造成事業

開発許可を受けた住宅地造成事業であれば適用されるため、一般的な住宅地の造成事業において広く活用されています。



パターン3 開発許可を要しない住宅地造成事業

→都道府県知事の優良宅地認定(1,000㎡以上)を受けた、住宅地の造成事業

主に非線引き都市計画区域において、1,000㎡以上でも開発許可不要な場合に、都道府県知事の優良宅地認定を受けることで、特例が適用されます。



<買換特例>

1. 長期保有土地等に係る事業用資産の買換特例(10年超保有する事業用資産を譲渡し、新たに事業用資産を取得した場合に、譲渡した事業用資産の譲渡益の80%等について課税繰延を認める制度)について、制度自体を知っていますか。(特例のイメージは別添参考資料2参照。)

イ. 知っている

ロ. 知らない

2. (1. で「イ. 知っている」を選択された方にお伺いします。)平成31年4月以降に、本特例の適用を受けた又は受ける見込みのある事例を把握していますか。(自社で特例を適用する場合、仲介業務における顧客が特例を適用する場合のどちらも対象です。)また、把握している場合、何件ありましたか。

イ. 把握している(件数: 件)

ロ. 把握していない

3. (1. で「イ. 知っている」を選択された方にお伺いします。)平成24年度税制改正において、本特例の要件について、取得する資産が土地の場合、300㎡以上という要件が追加されました。この要件が追加されたことにより、本特例が適用できなくなった等の支障があった事例を把握していますか。また、把握している場合、それはどのような支障でしたか。

イ. 把握している(支障内容:)

ロ. 把握していない

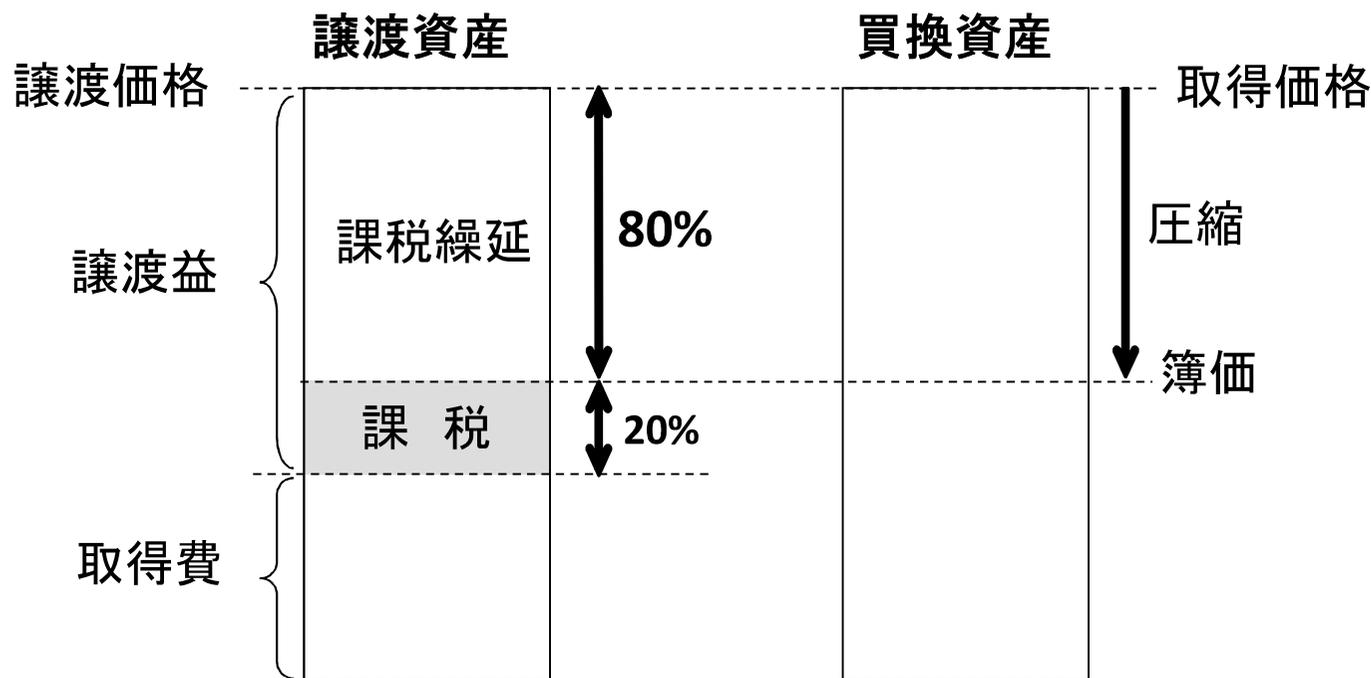
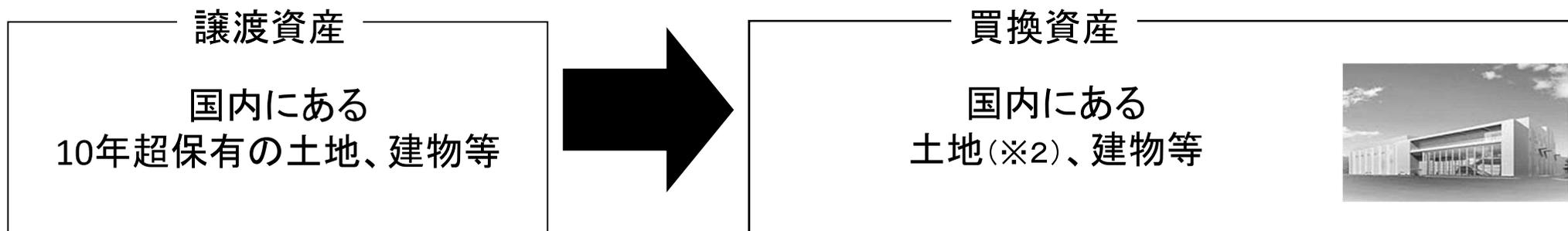
4. (1. で「イ. 知っている」を選択された方にお伺いします。)本制度へのご意見・ご要望や廃止された場合に事業へ与える影響等ありましたら回答表にご記入ください。

(本アンケートのご提出後、令和4年8月までに、新たに適用事例を把握された場合には、随時ご報告をお願いいたします。)

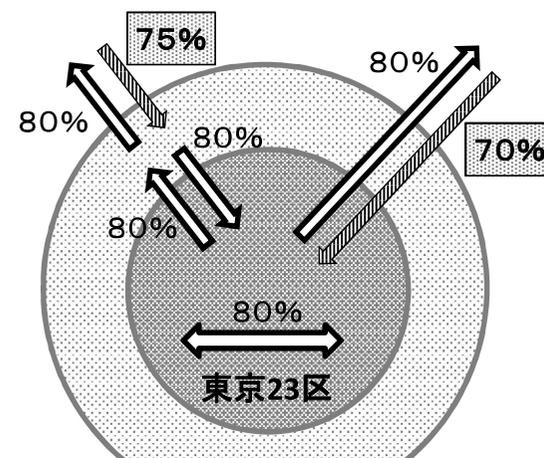
長期保有土地等に係る事業用資産の買換特例

参考資料2

10年超保有する事業用資産を譲渡し、新たに事業用資産を取得した場合、譲渡した事業用資産の譲渡益の80%（一部75%・70%※1）について、課税繰延を認める制度。



※1 繰延率について



首都圏既成市街地(23区除く)
+ 首都圏近郊整備地帯
+ 近畿圏既成都市区域
+ 名古屋市の一部

※2 買換資産が土地の場合には以下の要件を満たすもの:

- ・ 面積が300㎡以上のもの
- ・ 事務所、工場、作業場、研究所、営業所、店舗、倉庫、住宅その他これらに類する施設(福利厚生施設を除く。)の敷地の用に供されるもの(駐車場は、建築許可中である等の手続きが進行中であるなどの理由で建物の敷地の用に供せないものに限定)