

全 住 協 第125号
平成28年7月21日

会 員 各 位

一般社団法人 全国住宅産業協会
政策委員長 花 沢 仁

国土交通省調査依頼へのご協力をお願い

拝啓 時下ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

さて、このたび国土交通省から別添のとおり「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」の調査依頼がありました。

同課税の特例措置につきましては、当協会の平成29年度税制改正要望項目として、特例の適用期限（平成28年12月31日）の延長要望を予定しております。

つきましては、ご繁忙のこととは存じますが、別紙アンケートにご回答くださいますようお願い申し上げます。 敬 具

記

1. 提出期限 平成28年8月19日（金）
2. 提出先 国土交通省土地建設産業局不動産市場整備課へ直接提出をお願いします。
3. 提出方法 FAX又はE-mailにてご提出ください。
FAX 03-5253-1579
E-mail takeuchi-t285@mlit.go.jp
Kobayashi-t2i6@mlit.go.jp
4. 問合せ先 一般社団法人 全国住宅産業協会 事務局
TEL 03-3511-0611 澁田、嘉屋本（かやもと）

以 上

平成28年7月20日

一般社団法人全国住宅産業協会 御中

国土交通省
土地・建設産業局不動産市場整備課

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に係る調査について
(依頼)

標記の件につきまして、租税特別措置の存続の是非について検討するため、その適用見込みを幅広く把握する必要がありますので、お忙しい中恐縮ですが、調査にご協力頂きますようよろしくお願い申し上げます。

記

1. 調査の目的・対象

「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（優良建築物の建築事業及び公共施設整備）」

(租税特別措置法第31条の2第2項第10号、12号～14号及び同法第62条の3第4項第10号、12号～14号)

※制度の概要につきましては、別添の参考資料をご参照ください。それぞれ、10号→パターン1、12号→パターン2、13号→パターン3、14号→パターン4に対応しています。

2. 調査の内容

貴団体加盟個人又は法人において、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、別紙の様式に把握出来る範囲でご記入の上、提出をお願いいたします。

3. 留意点等

本調査につきましては、可能な範囲で貴団体加盟個人及び法人への調査をお願いできればと存じます。

なお、お寄せいただいた調査結果については、調査の目的以外には使用いたしませんので、ご協力の程よろしくお願い申し上げます。

また、複数団体から同様の調査が来た場合には、いずれか一つご回答いただければと存じます。

4. 提出期限

平成28年8月19日（金）（FAX又はEメールにてご提出ください）

5. 提出先

国土交通省 土地・建設産業局
不動産市場整備課 担当 武内、小林

電 話	03-5253-8381（直通）
	03-5253-8111（内線 30-657）
F A X	03-5253-1579
E-mail	takeuchi-t285@mlit.go.jp
	kobayashi-t2i6@mlit.go.jp

(別紙)

会社名	
部署名	
ご氏名	
電話	
e-mail	

以下のフォーマットに分かる範囲でお答え下さい。

なお、複数の事業を予定されている場合、お手数ではございますが複製してご使用ください。

適用予定の特例について	10号・12号・13号・14号 (該当するものに○を付けてください。)
事業予定年度 (用地を取得する時期を基準にご記入下さい。)	① 平成28年中 ② 平成29年以降 (平成 年頃) (該当するものに○を付けて下さい。)
所在	都・道・府・県 市・町・村 番地等
事業予定地について	事業区域面積 ()m ² 区域区分及び用途地域 ① 市街化区域 用途地域 : ② 非線引き区域(用途地域設定有) 用途地域 : ③ 非線引き区域(用途地域設定無) ④ 市街化調整区域 (①~④については該当するものに○を付け、用途地域が設定されている場合には用途地域をご記入下さい。)
事業予定地の地権者数	個人 : 人 法人 : 社
事業の種類 (例: 共同住宅の建築、工業団地の開発等)	
(住宅地造成の場合) 予定戸数・平均延べ床面積(一戸あたり)	戸 m ²
従前の土地の利用状況	
(10号の場合のみ) 予定建築物の階数	階


本制度へのご意見・ご要望や、10号・12号～14号が廃止された場合に事業へ与える影響等ありましたらご記入ください。

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10号・第12号・13号・14号)

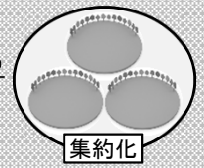
以下のようなプロジェクトを行う事業者に対して、所有期間が5年を超える土地又は土地の上に存する権利を譲渡した場合、譲渡益の2,000万円の以下の部分に対する税率が軽減(所得税15%→10%、個人住民税5%→4%)されます。

パターン1 優良建築物の建築事業 (10号)
 (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 公共施設整備を伴う宅地造成事業 (12号)
 (①・②のどちらかを満たすもの)
 →都市計画法に基づく開発許可(1,000㎡以上)を受け、
 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事業区域の30%以上が道路、公園、緑地等の公共施設の用に供される事業

造成される宅地の用途に制限がないので、商業用施設のための宅地造成の場合にも適用され、職住近接型の住宅地開発に活用されています。



パターン3 開発許可を受けて行う住宅地造成事業 (13号)
 →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4 開発許可を要しない住宅地造成事業 (14号)
 →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。

