

## 申請に対する処分の審査基準（行政手続法）

担当部署：都市整備部都市計画課 No.023

処 分 名	所得税法の特例に係る特定の民間再開発事業の認定
処 分 の 概 要	優良住宅地の造成等のために、土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の課税の特例として、第一種市街地再開発事業の施行者に対する土地等の譲渡で、当該譲渡に係る土地等が当該事業の用に供されるものと認められる事業について認定を行う。
根拠法令等・条項	租税特別措置法施行令（昭和三二年三月三十一日政令第四三号） 第二十条の二第十三項 租税特別措置法（昭和三十二年三月三十一日法律第二十六号） 第三十一条の二第二項
審 査 基 準	法令に条文において、基準等が明記されているため審査基準については設定しません。
標準処理期間	30日（関係機関との協議に要する期間を除きます）
設定年月日	平成28年4月1日
申請時期	随時
申請方法	本庁4階都市計画課窓口への提出 又は 郵送
備 考	ホームページのリンク先 （ある場合、アドレスを記載してください。）

■租税特別措置法施行令

第二十条の二

13 法第三十一条の二第二項第十一号に規定する中高層の耐火建築物の建築をする政令で定める事業は、地上階数四以上の中高層の耐火建築物の建築をすることを目的とする事業で、当該事業が法第三十七条第一項の表の第一号に規定する既成市街地等又は次項に規定する地区内において施行されるもの（同項第五号に掲げる区域内において施行される事業にあつては、同号に規定する認定集約都市開発事業計画に係る同号イに規定する集約都市開発事業に限る。）であること及び次に掲げる要件（当該事業が都市再開発法第二百二十九条の六に規定する認定再開発事業計画に係る同法第二百二十九条の二第一項に規定する再開発事業（第一号において「認定再開発事業」という。）である場合には、第一号及び第三号に掲げる要件）の全てを満たすものであることにつき、当該事業を行う者の申請に基づき都道府県知事が認定をしたものとする。

一 その事業の施行される土地の区域（以下この項において「施行地区」という。）の面積が千平方メートル以上（当該事業が認定再開発事業である場合には、五百平方メートル以上）であること。

二 その事業の施行地区内において都市施設（都市計画法第四条第六項に規定する都市計画施設又は同法第十二条の五第二項第一号に規定する地区施設をいう。）の用に供される土地（その事業の施行地区が次に掲げる区域内である場合には、当該都市計画施設又は当該区域の区分に応じそれぞれ次に定める施設の用に供される土地）又は建築基準法施行令（昭和二十五年政令第三百三十八号）第三百三十六条第一項に規定する空地が確保されていること。

イ 都市計画法第十二条の五第三項に規定する再開発等促進区又は同条第四項に規定する開発整備促進区 同条第二項第一号に規定する地区施設又は同条第五項第一号に規定する施設

ロ 都市計画法第十二条の四第一項第二号に掲げる防災衛区整備地区計画の区域 密集市街地における防災街区の整備に関する法律第三十二条第二項第一号に規定する地区防及施設又は同項第二号に規定する地区施設

ハ 都市計画法第十二条の四第一項第四号に掲げる沿道地区計画の区域 幹線道路の沿道の整備に関する法律第九条第二項第一号に規定する沿道地区施設（その事業の施行地区が同条第三項に規定する沿道再開発等促進区内である場合には、当該沿道地区施設又は同条第四項第一号に規定する施設）

三 その事業の施行地区内の土地の高度利用に寄与するものとして財務省令で定める要件

■租税特別措置法

（優良住宅地の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）

第三十一条の二 個人が、昭和六十二年十月一日から平成二十八年十二月三十一日までの間に、その有する土地等でその年一月一日において前条第二項に規定する所有期間が五年を超えるものの譲渡をした場合において、当該譲渡が優良住宅地等のための譲渡に該当するときは、当該譲渡（次条の規定の適用を受けるものを除く。以下この項において同じ。）による譲渡所得については、前条第一項前段の規定により当該譲渡に係る課税長期譲渡所得金額に対し課する所得税の額は、同項前段の規定にかかわらず、次の各号に掲げる場合の区分に応じ当該各号に定める金額に相当する額とする。

- 一 課税長期譲渡所得金額が二千万円以下である場合当該課税長期譲渡所得金額の百分の十に相当する金額
- 二 課税長期譲渡所得金額が二千万円を超える場合次に掲げる金額の合計額
  - イ 二百万円
  - ロ 当該課税長期譲渡所得金額から二千万円を控除した金額の百分の十五に相当する金額
- 2 前項に規定する優良住宅地等のための譲渡とは、次に掲げる土地等の譲渡に該当することにつき財務省令で定めるところにより証明がされたものをいう。
  - 一 国、地方公共団体その他これらに準ずる法人に対する土地等の譲渡で政令で定めるもの
  - 二 独立行政法人都市再生機構、土地開発公社その他これらに準ずる法人で宅地若しくは住宅の供給又は土地の先行取得の業務を行うことを目的とするものとして政令で定めるものに対する土地等の譲渡で、当該譲渡に係る土地等が当該業務を行うために直接必要であると認められるもの（土地開発公社に対する政令で定める土地等の譲渡に該当するものを除く。）
  - 三 土地等の譲渡で第三十三条の四第一項に規定する収用交換等によるもの（前二号に掲げる譲渡又は政令で定める土地等の譲渡に該当するものを除く。）
  - 四 都市再開発法（昭和四十四年法律第三十八号）による第一種市街地再開発事業の施行者に対する土地等の譲渡で、当該譲渡に係る土地等が当該事業の用に供されるもの（前三号に掲げる譲渡又は政令で定める土地等の譲渡に該当するものを除く。）
  - 五 密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律（平成九年法律第四十九号）による防災街区整備事業の施行者に対する土地等の譲渡で、当該譲渡に係る土地等が当該事業の用に供されるもの（第一号から第三号までに掲げる譲渡又は政令で定める土地等の譲渡に該当するものを除く。）
  - 六 密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律第三条第一項第一号に規定する防災再開発促進地区の区域内における同法第八条に規定する認定建替計画（当該認定建替計画に定められた新築する建築物の敷地面積の合計が五百平方メートル以上であることその他の政令で定める要件を満たすものに限る。）に係る建築物の建替えを行う事業の同法第七条第一項に規定する認定事業者に対する土地等の譲渡で、当該譲渡に係る土地等が当該事業の用に供されるもの（第二号から前号までに掲げる譲渡又は政令で定める土地等の譲渡に該当するものを除く。）
  - 七 都市再生特別措置法第二十五条に規定する認定計画に係る同条に規定する都市再生事業（当該認定計画に定められた建築物（その建築面積が財務省令で定める面積以上であるものに限る。）の建築がされること、その事業の施行される土地の区域の面積が一ヘクタール以上であることその他の政令で定める要件を満たすものに限る。）の同法第二十三条に規定する認定事業者（当該認定計画に定めるところにより当該認定事業者と当該区域内の土地等の取得に関する協定を締結した独立行政法人都市再生機構を含む。）に対する土地等の譲渡で、当該譲渡に係る土地等が当該都市再生事業の用に供されるもの（第二号から前号までに掲げる譲渡に該当するものを除く。）
  - 八 都市再生特別措置法第六十七条に規定する認定整備事業計画に係る同条に規定する都市再生整備事業（当該認定整備事業計画

に定められた建築物（その建築面積が財務省令で定める面積以上であるものに限る。）の建築がされること、その事業の施行される土地の区域の面積が〇・五ヘクタール以上であることその他の政令で定める要件を満たすものに限る。）の同法第六十五条に規定する認定整備事業者（当該認定整備事業計画に定めるところにより当該認定整備事業者と当該区域内の土地等の取得に関する協定を締結した独立行政法人都市再生機構を含む。）に対する土地等の譲渡で、当該譲渡に係る土地等が当該都市再生整備事業の用に供されるもの（第二号から前号までに掲げる譲渡に該当するものを除く。）

八の二 国家戦略特別区域法第十一条第一項 に規定する認定区域計画に定められている同法第二条第二項 に規定する特定事業又は当該特定事業の実施に伴い必要となる施設を整備する事業（これらの事業のうち、産業の国際競争力の強化又は国際的な経済活動の拠点の形成に特に資するものとして財務省令で定めるものに限る。）を行う者に対する土地等の譲渡で、当該譲渡に係る土地等がこれらの事業の用に供されるもの（第二号から前号までに掲げる譲渡に該当するものを除く。）

九 マンションの建替え等の円滑化に関する法律（平成十四年法律第七十八号）第十五条第一項 若しくは第六十四条第一項 若しくは第三項 の請求若しくは同法第五十六条第一項 の申出に基づくマンション建替事業（同法第二条第一項第四号 に規定するマンション建替事業をいい、良好な居住環境の確保に資するものとして政令で定めるものに限る。以下この号において同じ。）の施行者（同法第二条第一項第五号 に規定する施行者をいう。以下この号において同じ。）に対する土地等の譲渡又は同法第二条第一項第六号 に規定する施行マンションが政令で定める建築物に該当し、かつ、同項第七号 に規定する施行再建マンションの延べ面積が当該施行マンションの延べ面積以上であるマンション建替事業の施行者に対する土地等（同法第十一条第一項 に規定する隣接施行敷地に係るものに限る。）の譲渡で、これらの譲渡に係る土地等がこれらのマンション建替事業の用に供されるもの（第六号から前号までに掲げる譲渡に該当するものを除く。）