

全住協 第95号  
平成26年7月8日

会 員 各 位

一般社団法人 全国住宅産業協会  
専務理事 田村 仁 人

来年度（平成27年度）土地関係税制改正に向けての  
国土交通省からの調査依頼について

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、国土交通省関係部局から来年度税制改正に向けて適用期限を迎える制度の存続に  
当たり、至急その適用見込みを幅広く把握する必要があるため標記の依頼がありました。

つきましては、下記の要領にて実施いたしますのでお忙しい中、大変恐縮ではございま  
すが、ご協力をお願い申し上げます。

なお、該当する事例がない場合は、ご回答の必要はありません。 敬 具

記

1. 調査対象

- (1) 特定市街化区域農地を転用して新築した貸家住宅等に係る固定資産税の軽減に係る  
調査（地方税法附則第15条の8第1、2項）
- (2) 特定住宅地造成事業のために土地等を譲渡した場合の譲渡所得の1,500万円の  
特別控除に係る調査（租特第34条の2第2項第3号イ、第65条の4第1項第3  
号イ）

2. 記載要領

別紙1、別紙2に記載をお願いします。

3. 提出先・方法

（一社）全国住宅産業協会 事務局宛FAX（03-3511-0616）にて送信を  
お願いします。

4. 提出期限

平成26年7月18日（金）

5. お問合せ先

（一社）全国住宅産業協会 事務局（TEL 03-3511-0611 担当 澁田、  
嘉屋本（かやもと））までお願いいたします。 以 上



(別紙2) 特定住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1,500万円の特別控除

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。

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26年中 ② 平成27年以降 (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
開発許可の有無	①取得済み ②今後取得予定
事業概要について (分かる範囲で可。未定の場合、その旨ご記入ください。)	事業区域面積 ( )ha 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。) 敷地面積 ( )ha 住宅建設用地 ( )ha 公共施設面積 ( )ha 最低区画面積 ( )㎡
事業予定地の地権者数	個人 : 人 法人 : 社
制度について自由記載 (制度へのご意見・ご要望や廃止された場合の事業へ与える影響等)	

# 特定市街化区域農地を転用して新築した貸家住宅等に係る固定資産税の軽減について(通称:アメ法)

(特定市街化区域農地の固定資産税の課税の適正化に伴う宅地化促進臨時措置法第8条)

農地から宅地に転用して貸家住宅を新築する場合に、下記要件を満たすと敷地と建物部分の両方で**固定資産税の減免**を受けることができます！！

## ◆固定資産税の減免内容◆

**敷地** 要件を満たす貸家住宅の敷地について、

➤ 固定資産税を**3年間 5/6**に減額

**建物** 地上3階建以上の中高層耐火建築物のうち100㎡までの部分で、

➤ 固定資産税を**当初3年間 1/3**に、**その後2年間 1/2**に減額

★固定資産税の減免を受けるためには、下記要件を満たす必要があります★

- 敷地** : ① 転用前の敷地が特定市街化区域農地(※)であること。  
② 新築される貸家住宅の1戸あたりの面積が50~200㎡であること。  
③ 貸家住宅の貸家居住部分が建物全体の1/2以上であること。

**建物** : 上記の①~③に加え、地上3階建以上の中高層耐火建築物であること。

※特定市街化区域農地とは、以下の①~③のいずれかに該当する区域の市街化区域内の農地をいう。

- ① 都の特別区の区域
- ② 首都圏、近畿圏又は中部圏内にある政令指定都市
- ③ ②以外の市でその区域の全部又は一部が三大都市圏の既成市街地、近郊整備地帯等の区域内にあるもの

特定市街化区域農地は宅地並みの課税(ムチ)となっており、一般農地に比べてより高い固定資産税が課されています。この制度(アメ)を利用することにより、**固定資産税を抑えて**農地から宅地に転用することができます。

年 度	制度適用実績(全国)
平成22年度	861件
平成23年度	598件
平成24年度	829件



**詳細な要件や手続きについてご質問等ございましたら、お気軽にお問い合わせ下さい！**

**担当:土地・建設産業局企画課 周東・神谷**

**電 話 03-5253-8290 (直通) F A X 03-5253-1558**

**E-mail kamiya-h282@mlit.go.jp**

# 特定住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1500万円の特別控除について

(租税特別措置法第34条の2第2項第3号イ、第65条の4第1項第3号イ)

以下のようなプロジェクトを行う事業者に対して、土地又は土地の上に存する権利を譲渡した場合、譲渡益から**1,500万円が控除**されます。**以下のようなプロジェクトをお考えではありませんか!?**

## ◆以下の①～④を満たす開発プロジェクトに適用されます◆

都市計画法に基づく開発許可を受け、

- ① プロジェクトの規模が5ha以上であること
- ② 住宅地を造成するプロジェクトであること
- ③ 住宅地の分譲が公募により行われること
- ④ 住宅地1区画あたりの敷地面積にゆとりがあること

## ■このような場面で活用されています!

エリア内に公園や幅の広い道路などが整備され、1区画あたりの敷地が170㎡以上とゆとりがあるような、**ファミリー向けの住宅地**を造成する事業に活用されています。



事業に土地を提供した地権者の譲渡所得から最大で**1,500万円控除**されるので、5年以上保有している土地を5ha以上集めて住宅地を造成した場合には、**地権者1人あたり最大300万円の所得税・住民税が軽減**され、**約1億円相当の事業費の圧縮**が可能になります。

※ 地権者が30人の場合を想定



**詳細な要件や手続きについてご質問等ございましたら、お気軽にお問い合わせ下さい!**

担当:土地・建設産業局参事官(土地市場担当)付 津田・運崎

電話 03-5253-8381 (直通) F A X 03-5253-1579 E-mail unzaki-s27y@mlit.go.jp