

租税特別措置法に基づく適正価格要件の認定事務処理要領

(平成12年3月30日付け11川財土第773号局長専決)

(目的)

第1 この要領は、川崎市における租税特別措置法(昭和32年法律第26号。以下「法」という。)に規定する事務処理について必要な事項を定め、法の円滑な施行を図ることを目的とする。

(申出に係る事務処理について)

第2 譲渡予定額の審査の申出に係る事務処理にあたっては、次の事項に留意する。

1 申出の手続き等は、国土利用計画法(昭和49年法律第92号)の価格審査における事前確認の手続き等に準じている。

2 申出書の記載事項、記載要領及び提出部数等について

(1) 譲渡予定価額の審査の申出は、別記様式第1による申出書により行うこととし、申出書の記載事項は、国土庁告示(平成10年8月31日国土庁告示第7号。以下「告示」という。)の第1第1項に掲げる事項であり、その記載要領は、別紙1「申出書記載要領」による。

(2) 申出書は、原則として正本及び副本2部を提出するものとする。

3 添付図書について

(1) 告示第1第2項に掲げる図書については、国土利用計画法施行規則(昭和49年総理府令第72号)第5条第2項第2号及び第4号に掲げる図書に準ずるもの。

(2) 告示第1第2項に定めるもののほか、必要に応じ、所要の図書等の提出を求めることは差し支えない。

4 価格審査について

譲渡予定価額説明書による土地の譲渡に係る譲渡予定価額が適正である旨の説明は、鑑定評価書、原価資料、住宅地の価格の簡便算定法に準拠した価格算定明細書等により行う。この場合の価格算定明細書の様式は別記様式第2によることが適当である。なお、この添付は申出の要件ではないが、十分活用すること。

また、価格算定明細書の記載要領は、別紙2「価格算定明細書記載要領」による。

5 意見について

意見がある場合には、別紙3の意見書により通知するものとする。

また、意見がない旨の通知は、別紙4の通知書により行うものとし、これにはすでに提出されている申出書（譲渡予定価額説明書を除く。）の写しを添付する。

附 則

この要領は、平成12年4月1日から施行する。

附 則

この要領は、平成19年2月23日から施行する。

附 則

この要領は、令和元年5月1日から施行する。

附 則

この要領は、令和3年4月1日から施行する。

別紙 1

申出書記載要領

1 申出書

(1) 通則及び表題部

- ア *印のある欄には記載しないこと。
- イ 「土地の譲渡の契約締結予定日」の欄には、分譲の開始予定日を記載すること。
- ウ 開発許可を受けた日、優良住宅の認定を受けた日、優良住宅の認定の申請をした日及び良質住宅の認定の申請をした日の各欄には、当該申出に対応した欄のみに記載すること。
- エ 「氏名」の欄には、法人にあってはその名称及び代表者の氏名を記載すること。
- オ 標題部のうち、移転又は設定に係る土地に関する権利の種類及び移転又は設定の別は該当するものを○で囲むこと。

(2) 土地に関する権利の移転又は設定に係る土地に関する事項

- ア 「地番」の欄には、原則として権利の移転又は設定に係る土地の代表的な地番を記載すること。なお、地番が連続する場合には、〇〇番から〇〇番まで等の記載方法をとって差し支えないものであること。また、画地ごとに分筆を了しているときは、「〇〇番等(詳細別紙明細書)」と記載し、別紙明細書に画地ごとの地番を記載するものとする。
- イ 「共同住宅等建付地計」の欄には、いわゆるマンション、テラスハウス等の敷地の面積の合計及び当該共同住宅等の存する土地の区画数の合計を記載すること。

(3) 土地に関する権利の移転又は設定に係る土地を含む一団の土地に関する事項

ア 本事項に係る欄には、土地の分譲を1期、2期等に分けて行う場合に、今回の申請により権利の移転または設定をしようとする土地を含め、当該土地に接続し、申出者が今回の販売計画と一連の事業計画のもとに、過去に販売し、又は現に保有し、若しくは将来保有し販売しようとする土地の全体に係るものについて記載すること。

イ 「総面積」の欄には、道路等の公共公益施設用地等を含めた事業計画に係る全体面積を記載すること。

ウ 「販売予定総面積」及び「販売予定総区画数」の欄には、それぞれ今回の申出により権利の移転又は設定を予定するものを含め、今後販売を予定する面積及び区画数の合計を記載すること。

(4) 土地に関する権利の移転又は設定に係る土地に存する工作物等に関する事項

ア 「種類及び概要」の欄には、住宅、庭園等の別を記載のうえ、庭園にあっては、植栽された木竹の樹種等を記載すること。
また、いわゆるマンション等の場合のように、分譲されるものが建物の区分所有権である場合には、棟数並びに建物全体の種類及び構造を記載すること。

イ 「戸数計」の欄には、いわゆるマンション等の場合にあつては、室数の合計を記載すること。

2 別紙明細書

(1) 本書面には、契約を予定している画地ごとに(いわゆるマンシ

ョン等の敷地等の場合は、個々に分譲される共有持分ごとに)記載すること。1枚の用紙に書ききれない場合には、複数の用紙を用いるものとし、「合計(平均)」の欄は末尾の用紙に記載すること。

(2) 「番号」の欄には、複数の用紙を用いる場合に、1、2……の番号を附すること。

(3) 「区画番号若しくは地番又は室番号」の見出し部分において、そのいずれかに○印を附し、そのいずれにより記載しているのかを明らかにすること。

(4) 土地に関する権利の移転又は設定に係る土地に関する事項の「面積」の欄には、通常の宅地の分譲等にあつては、宅地部分の面積を記載し、宅地部分に併せて私道等の共有持分に係るもの(又は専有に係るもの)がある場合には、共有となる土地の面積に持分割合を乗じて得た面積(又は専有面積)を()内に併記すること。

(5) 土地に関する権利の移転又は設定に係る土地に関する事項の「平方メートル当たり単価」の欄には、「対価として予定している価額(A)」(総額)を宅地部分の面積で除して得た値を記載すること。

(6) に関する権利の移転又は設定に係る土地に関する事項の「対価として予定している価額(A)」の欄には、宅地部分等(私道等の共有持分に係るもの等を含む)の販売総額を記載するものとし、土地と新築の建物を一括譲渡する場合にあつては、土地の対価を区分して記載するものとする。

なお、賃借権等の場合には、権利金その他の一時金相当額を記載すること。

(7) 工作物等に関する事項の「種類及び概要」の欄には、一戸建住宅、共同住宅の別及び庭園等を記載のうえ、住宅等にあつてはその階数を、庭園にあつては、植栽された木竹の樹種、樹齢及び本数等を記載すること。

(8) 土地に関する権利の移転又は設定に係る土地に存する工作物等に関する事項(以下「工作物等に関する事項」という。)の「建築原価」の欄には、基礎工事、本工事等の直接工事費及び仮設、現場管理等に必要とされる間接工事費等の費用の総額を記載すること。

(9) 工作物等に関する事項の「建築原価と対価として予定している価額の比率(B)分の(C)」の欄には、一戸建住宅については各画地ごとに記載し、マンションについては合計欄にのみ記載すること。

(10) 「特記事項」の欄には、次の事項を記載すること。

ア 土地に関する権利の移転又は設定と併せて権利の移転又は設定をする工作物等に関する権利の種別及び内容。

ただし、工作物等に関する権利の種別及び内容が所有権の移転である場合は記載を要しない。

イ 画地ごとに m^2 当たり単価が著しく異なる場合はその理由。

ウ 申出に係る土地のうち、 m^2 当たり単価が最高価格又は標準価格となる画地についてはその旨の表示。

3 譲渡予定価額説明書

(1) マンションの敷地以外の場合

ア 「標準価格となる画地」とは、当該申出に係る一団の土地の中で位置、形状等が標準的な画地をいう。

イ 「最寄駅までのバス乗車時間」の欄には、標準的な乗車時間に通勤時間帯における標準的な待時間を加えた時間を記載すること。

ウ 「最寄商店街までの距離」の欄における最寄商店街とは、原則として、日常生活の需要を満たすに足りる店舗等が連たんしている街区等をいう。

ただし、連たんしていない場合にあっても、一定の範囲内にそれらの店舗等が相当数散在している場合は、最寄商店街に準じて取扱うことができるものとする。

この場合の判断基準は、各店舗等の配置の状況等を総合的に考慮して判定するものとする。

エ 「幼稚園、小学校、病院、官公署までの距離」の欄には、標準価格となる画地から各施設までのそれぞれの距離を記載すること。

オ 「住宅環境」の欄には、標準価格となる画地の周辺に公園、工場等住宅環境に影響を与える施設がある場合に当該施設及び当該施設までの距離を記載すること。

カ 「上水道」、「下水道」、「都市ガス」及び「宅地仕上げの程度(擁壁の材料)」の各欄については、該当するものを○で囲むこと。

キ 「将来の動向」の欄には、当該申出に係る一団の土地の周辺に学校、病院等公共公益施設が設置される予定がある場合等について記載すること。

ク 「危険施設、嫌悪施設の有無」の欄には、危険施設、嫌悪施設の有無について記載すること。なお、危険施設、嫌悪施設が

あめ場合は、当該施設の種類及び当該施設までの距離を記載すること。

ケ 「標準価格となる画地の譲渡予定価額が適正である旨の説明」には、当該譲渡予定価額を決定した根拠を価格算定明細書、原価資料、鑑定評価書等により説明し、当該根拠とした書類を添付すること。

(2) マンションの敷地の場合

ア 「最寄駅までのバス乗車時間」の欄には、実際に乗車している時間に、通勤時間帯における標準的な待時間を加算した時間を記載すること。

イ 「最寄商店街までの距離」の比較項目における最寄商店街とは、原則として、日常生活の需要を満たすに足りる店舗等が連たんしている街区等をいう。

ただし、連たんしていない場合にあっても、一定の範囲内にそれらの店舗等が相当数散在している場合は、最寄商店街に準じて取扱うことができるものとする。

この場合の判断基準は、各店舗等の配置の状況等を総合的に考慮して判定するものとする。

ウ 「幼稚園、小学校、病院、官公署までの距離」の欄には、対象地から各施設までのそれぞれの距離を記載すること。

エ 「日照、通風等」の欄には、日照、通風等の障害の有無について記載すること。なお、障害がある場合は、障害する原因となっている施設等の概要を記載すること。

オ 「地勢、地質、地盤等」の欄には、対象地が傾斜地の場合は、その角度及び方向を記載し、かつ、対象地の地質の種類等を

記載すること。

カ 「社会的環境の良否」の欄には、対象地の周囲の利用状況等について記載すること。

キ 「危険施設、嫌悪施設の有無」の欄には、危険施設、嫌悪施設の有無について記載すること。なお、危険施設、嫌悪施設がある場合は、当該施設の種類及び当該施設までの距離を記載すること。

ク 「騒音、大気汚染等の程度」の欄には、騒音、大気汚染等の有無について記載すること。なお、騒音、大気汚染等がある場合は、その原因となっている施設等の概要を記載すること。

ケ 「公法上の規制の程度」の欄には、用途地域、建ぺい率、容積率、斜線制限の有無並びに斜線制限がある場合はその種類及び程度等について記載すること。

コ 「将来の動向」の欄には、対象地の周辺に学校、病院等公共公益施設が設置される予定がある場合等について記載すること。

サ 「間口狭小、奥行短小」の欄には、対象地の間口又は奥行のいずれか短い方を記載すること。

シ 「形状(不整形地、三角地等)」の欄には、対象地の形状について、正方形、長方形、不整形、三角形等を記載すること。

ス 「方位」の欄には、対象地の画地の間口又は奥行が、南北方向に比較し東西方向が長い場合は、東西軸と、また、東西方向に比較し南北方向が長い場合は南北軸と、また、東西軸と南北軸の中間に位置する場合は中間軸とそれぞれ記載すること。

なお、正方形及びこれに準ずる場合は記載不要とする。

セ 「譲渡予定価額が適正である旨の説明」には、当該譲渡予定
価額を決定した根拠を価格算定明細書、原価資料、鑑定評価書
等により説明し、当該根拠とした書類を添付すること。

別紙 2

価格算定明細書記載要領

第 1 マンションの敷地以外の場合

- 1 本価格算定明細書においては、地価公示標準地、都道府県地価調査基準地又は事前確認先例地（国土利用計画法施行令第17条の2第1項第3号による確認を受けた一団の土地の中の標準的な画地（標準価格となる画地）。）のいずれかを基準地とし、当該申出に係る一団の土地の中の標準的な画地（標準価格となる画地）を対象地として作成すること。
- 2 表題部のうち、既成宅地又は造成宅地の別は○で囲むこと。この場合既成宅地とは、対象地が造成された宅地等であっても対象地の周辺が市街地を形成している地域内にある宅地をいう。造成宅地とは、対象地に造成工事が施行され、かつ、対象地の周辺が市街地を形成するに至っていない地域又は対象地の周辺が比較的新しい造成住宅地域内にある宅地をいう。
- 3 基準地は、対象地と同じ駅を利用するか又は同じバス路線を利用する地域内から選定すること。ただし、造成宅地については、利用する駅又はバス路線を異にする場合であっても交通体系の面からきわめて類似性が高いと認められる他の駅勢圏又はバス路線にある地域から基準地を選定することができる。

また、基準地を事前確認先例地から選定する場合には、当該先例地の面積が対象地の面積とおおむね同程度のもの又は宅地開発規模をほぼ同じくすることにより公共公益施設負担等がおおむね同程度であるものから選定すること。
- 4 所在、地番には、基準地が事前確認先例地の場合は、区画番号を

記入すること。

5 公示地若しくは基準地の番号又は譲渡者の名称には、基準地が地価公示標準地の場合は当該標準地番号を、都道府県地価調査基準地の場合は当該基準地番号を、また、事前確認先例地の場合は当該先例地を譲渡し、又は譲渡しようとしている者の氏名又は名称を記入すること。

6 基準日には、基準地が地価公示標準地又は都道府県地価調査基準地の場合はそれぞれの価格判定の基準日を記入し、基準地が事前確認先例地の場合で、当該先例地がすでに販売済みであり、販売価格を基準価格としているときは販売日とし、その他のときは確認を受けた日とする。

なお、地価公示標準地の価格判定の基準日は毎年1月1日であり、都道府県地価調査基準地の価格判定の基準日は毎年7月1日である。

7 時点修正については、毎年度半期ごとに国土庁が発表する最近の地価動向のうち、東京圏、大阪圏等の当該対象地が属する圏域の住宅地の地価変動率を用いて、基準日を百とした場合における基準日から申出年月日までの期間に対応する修正率（基準日以降に発表されている変動率から算定される変動率に直近の半期の変動率から推定される変動率を乗じて得た変動率又は直近の半期の変動率から推定される変動率）を算定すること。

第2 マンションの敷地の場合

1 本価格算定明細書においては、対象地と同程度の規模の事前確認先例地（国土利用計画法施行令第17条の2第1項第4号による確認を受けたマンションの敷地）を基準地とし、当該申出に係るマンシ

ヨンの敷地を対象地として価格算定を行うこと。

- 2 基準値は、対象地と同一の駅勢圏又は同一のバス路線にある地域から選定すること。

ただし、駅勢圏又はバス路線を異にする場合であっても交通体系の面からきわめて類似性が高いと認められる他の駅勢圏又はバス路線にある地域から基準地を選定できるものとする。

- 3 基準地の価格については、確認先例に係るマンションの敷地の全体の平均単価を記入すること。

- 4 時点修正については、毎年度半期ごとに国土庁が発表する最近の地価動向のうち、東京圏、大阪圏等の当該対象地が属する圏域の住宅地の地価変動率を用いて、基準日を百とした場合における基準日から申出年月日までの期間に対応する修正率（基準日以降に発表されている変動率から算定される変動率に直近の半期の変動率から推定される変動率を乗じて得た変動率又は直近の半期の変動率から推定される変動率）を算定すること。

【 参 考 】

土地の譲渡予定価額の申出の手続き及び譲渡 予定価額についての意見等について定める件

平成10年8月31日国土庁告示第7号

租税特別措置法施行令（昭和32年政令第43号）第18条の5第4号及び第38条の5第9項第4号の規定により、土地の譲渡予定価額の申出の
手続及び譲渡予定価額についての意見等について、次のように定める。

第1 土地の譲渡予定価額の申出の手続

1 租税特別措置法施行令（以下「令」という。）第18条の5第11項第4号又は第38条の5第9項第4号の規定による都道府県知事（地方自治法（昭和22年法律第67号）第252条の19第1項の指定都市にあっては、指定都市の長。以下同じ。）に対する申出は、これらの規定に規定する土地の譲渡（以下「土地の譲渡」という。）に係る契約（予約を含む。以下同じ。）を締結しようとする日前6週間までに、次の事項を記載した書面（以下「申出書」という。）を提出してするものとする。

一 申出者の氏名又は名称及び住所並びに法人にあっては、その代表者の氏名

二 土地の譲渡に係る土地の所在、面積及び区画数

三 土地の譲渡に係る土地に関する権利（国土利用計画法（昭和49年法律第92号）第14条第1項に規定する土地に関する権利をいう。以下同じ。）の種別及び内容

四 土地の譲渡に係る対価の額として予定している価額

五 土地の譲渡に係る土地の地目及び利用の現況（租税特別措置法（

昭和32年法律第26号。以下「法」という。) 第28条の4第3項第2号及び第3号並びに第63条第3項第2号及び第3号に掲げる土地等の譲渡の場合に限る。)

六 土地の譲渡に係る契約を締結しようとする年月日

七 土地の譲渡に係る土地に、土地に関する権利の移転又は設定と併せて権利の移転又は設定をする工作物等(国土利用計画法施行規則(昭和49年総理府令第72号) 第4条第3号に規定する工作物等をいう。以下同じ。) が存するときは、次に掲げる事項

イ 工作物等の種類及び概要

ロ 移転又は設定に係る工作物等に関する権利の種別及び内容

ハ 工作物等に関する権利の移転又は設定の対価として予定している価額

八 次に掲げる場合の区分に応じ、それぞれ次に掲げる年月日

イ 法第28条の4第3項第5号又は第63条第3項第5号の開発許可を受けた場合、当該開発許可を受けた年月日

ロ 法第28条の4第3項第5号又は第63条第3項第6号の都道府県知事の認定を受けた場合、当該認定を受けた年月日

ハ 法第28条の4第3項第6号又は第63条第3項第6号の都道府県知事の認定を受けるための申請をした場合、当該申請をした年月日

2 前項の申請書には、次に掲げる図書を添付するものとする。

一 土地の譲渡に係る土地の位置を明らかにした縮尺5万分の1以上の地形図

二 土地の譲渡に係る土地の形状を明らかにした縮尺2千5百分の1以上の図面

第2 譲渡予定価額についての意見等

- 1 令第18条の5第11項第4号又は第38条の5第9項第4号に規定する譲渡予定価額(以下「譲渡予定価額」という。)につき意見がある場合は、国土利用計画法第27条の5第1項第1号中「届出」とあるのを「申出」と、「予定対価の額」とあるのを「譲渡予定価額」と読み替えた同号の規定に該当する場合とする。
- 2 第1第1項の申出を受けた都道府県知事は、当該申出に係る譲渡予定価額につき意見がある場合には、その旨を当該申出のあった日から起算して6週間以内に、通知するものとする。