

事業用地適正化計画制度のご案内

土地を集約した都市開発事業を行う際、事業用地適正化計画の認定を受けると、事業用地を譲渡する地権者の皆様の税負担が軽減されます！

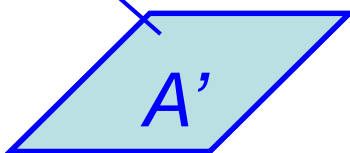
「事業用地適正化計画」とは

- ① 事業者が所有権・借地権を有する土地が、「虫食い地」、「面積が小さい」などの理由で、都市開発事業を行うことが困難であるとき、
- ② 隣接地の所有権の取得などにより、都市開発事業を行えるように**事業用地の形状、面積などを整える**計画のことです。

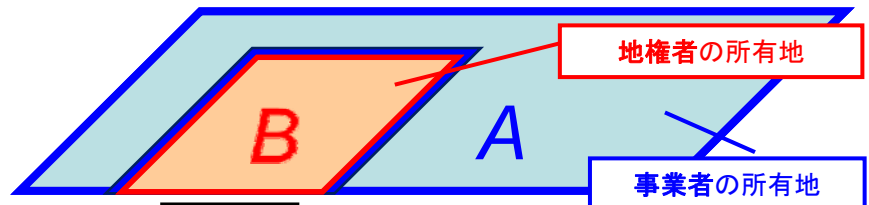
制度活用のイメージ

制度活用前

事業用地外で事業者が所有する土地

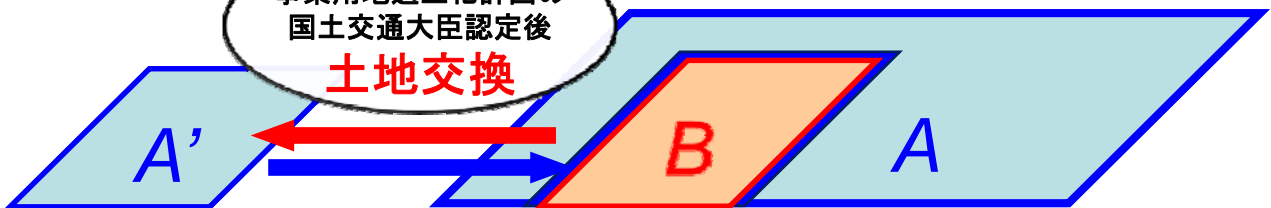


虫食い状態で不整形のため、事業者の所有地のみでは高度利用困難



交換

事業用地適正化計画の国土交通大臣認定後
土地交換



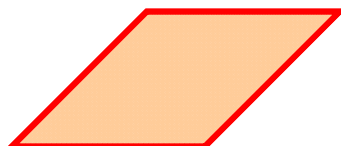
制度活用後

土地交換した地権者の税負担軽減
所得税・法人税の100%課税繰延
不動産取得税の課税標準1/10控除

事業用地の集約化により
都市開発事業が可能に



道路・広場など
公共施設



所得税、法人税の課税繰延、不動産取得税の軽減

地権者が持っている土地Bと、事業者が持っている土地A'を交換した場合、譲渡がなかったものとされ、**譲渡益課税を100%繰延**。法人の場合には、**圧縮記帳の方法により、100%損金算入**。

また、計画に従って取得した土地の**不動産取得税の課税標準を1/10控除**。

適用実績

31の事業用地適正化計画が認定を受け、54件の土地交換が実現。(平成21年3月31日現在)

適用実例

事業者が、都市開発事業を行うにあたり、事業用地適正化計画の認定を受け、事業者の所有地A'と地権者の所有地B 約200㎡を交換

⇒ 地権者の譲渡所得に対する **約1,200万円** の課税を繰延

※ 上記の適用額は推計であり、実際の適用額と完全に一致するものではありません。

認定に関する主な要件

■ 以下の地域の市街化区域内の土地であること。

- a 首都圏の近郊整備地帯・都市開発区域
- b 近畿圏の近郊整備区域・都市開発区域
- c 中部圏の都市開発区域
- d 道府県庁所在の市
- e 人口10万以上の市
- f 中心市街地の活性化に関する法律に規定する認定中心市街地の区域

■ 事業用地の面積が500㎡以上であること。

■ 整備される建築物の延べ面積が1000㎡以上であること。 など

制度の詳細に関するお問合せ、認定に関するご相談は、

国土交通省 都市・地域整備局 まちづくり推進課 (TEL03-5253-8127)

又は所轄の地方整備局建政部、北海道開発局、沖縄総合事務局まで。

(ご注意ください)

※この制度による特例は、隣接土地の所有者等に適用されるものであり、認定事業者には適用されません。

※特例を適用するには、土地の交換の前に事業用地適正化計画の認定を受ける必要があります。

※申請に当たっては、事業用地適正化計画について関係権利者(区域内の土地所有者や建物権利者等)の同意を得る必要があります。

認定に関するご相談はお早めに!