

開発許可制度事務ハンドブック

9

9 優良宅地及び優良住宅認定制度

県土整備部

建築開発課

9 優良宅地及び優良住宅認定制度

9-1	概要	9-1
9-2	関係法令等	9-2
9-3	参考	9-3
9-3-1	認定事務手続きフロー図	9-3
9-3-2	優良宅地及び優良住宅認定申請に必要な書類	9-5

9-1 概要

土地の投機的取引に対処するため、法人等が短期所有の土地の譲渡等をした場合にその譲渡益に対して重課する次のような制度が設けられている。 (注意：必要に応じて税務署等でご確認ください。)

		法人	個人事業者	個人
所有期間	5年以下	①短期所有土地譲渡益重課制度(10%追加課税) ※特例1	③短期譲渡所得の分離課税 52%分離課税〔所得税40%+住民税12%〕又は110%総合課税 ※特例1	短期譲渡所得の分離課税 39%追加課税〔所得税30%+住民税9%〕
	5年超	②一般土地譲渡益重課制度(5%追加課税) ※特例1	通常の事業所得として総合課税	④長期譲渡所得の分離課税 20%追加課税〔所得税15%+住民税5%〕 ※特例2

①～④部分の法人・個人事業者の土地譲渡益重課に対し、また個人の長期譲渡所得に対して優良住宅地の造成等のために土地譲渡した場合について軽減措置がある。

※特例1

土地譲渡益重課については、平成10年1月1日から令和8年3月31日までの間に行う土地の譲渡等については適用されない。

この期間の個人事業者の優良宅地認定・優良住宅認定及び法人の優良宅地認定・優良住宅認定については、原則として行う必要がない。

※特例2

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特例については、平成9年1月1日以後に行う土地等の譲渡について適用される。

この特例は、その年の1月1日において所有期間が5年を超える土地等で、昭和62年10月1日から令和7年12月31日までの間に行われる一定の条件の土地等の譲渡に該当するものについて軽減税率が適用される。

特定長期譲渡所得課税制度(平成16年1月1日以後に行う譲渡についての個人の軽減税率)

2,000万円以下の部分 14%(所得税10%+住民税4%)

2,000万円を超える部分 20%(所得税15%+住民税5%)

ただし、居住用財産にかかる3,000万円の特別控除、取用交換により代替資産を取得した場合の5,000万円特別控除などの特例制度を適用した場合には、軽減税率は適用されない。

9 優良宅地及び優良住宅認定制度

9-2 関係法令等

租税特別措置法との関連

			法人	個人事業者	個人	
所有期間	短期 (5年以下)	優良宅地の認定	63条第3項第5号イ (63条第3項第7号イ 市町村長の認定※1)	28条の4第3項第5号イ (28条の4第3項第7号イ 市町村長の認定※1)	/	
		優良住宅の認定	63条第3項第6号 (63条第3項第7号ロ 市町村長の認定)	28条の4第3項第6号 (28条の4第3項第7号ロ 市町村長の認定)		
	長期 (5年超)	優良宅地の認定	62条の3第4項 第14号ハ	/		31条の2第2項 第14号ハ
		優良住宅の認定	62条の3第4項 第15号ニ			31条の2第2項 第15号ニ

※ 平成10年1月1日から令和8年3月31日までの間にした土地の譲渡等については、土地譲渡益重課制度(28条の4、62条の3、63条)は適用されない。したがって、優良宅地・優良住宅の認定を受けなくても問題は無い。

※ 個人の長期譲渡所得課税について、軽減税率の適用を受けるためには優良宅地・優良住宅の認定を受ける必要がある。

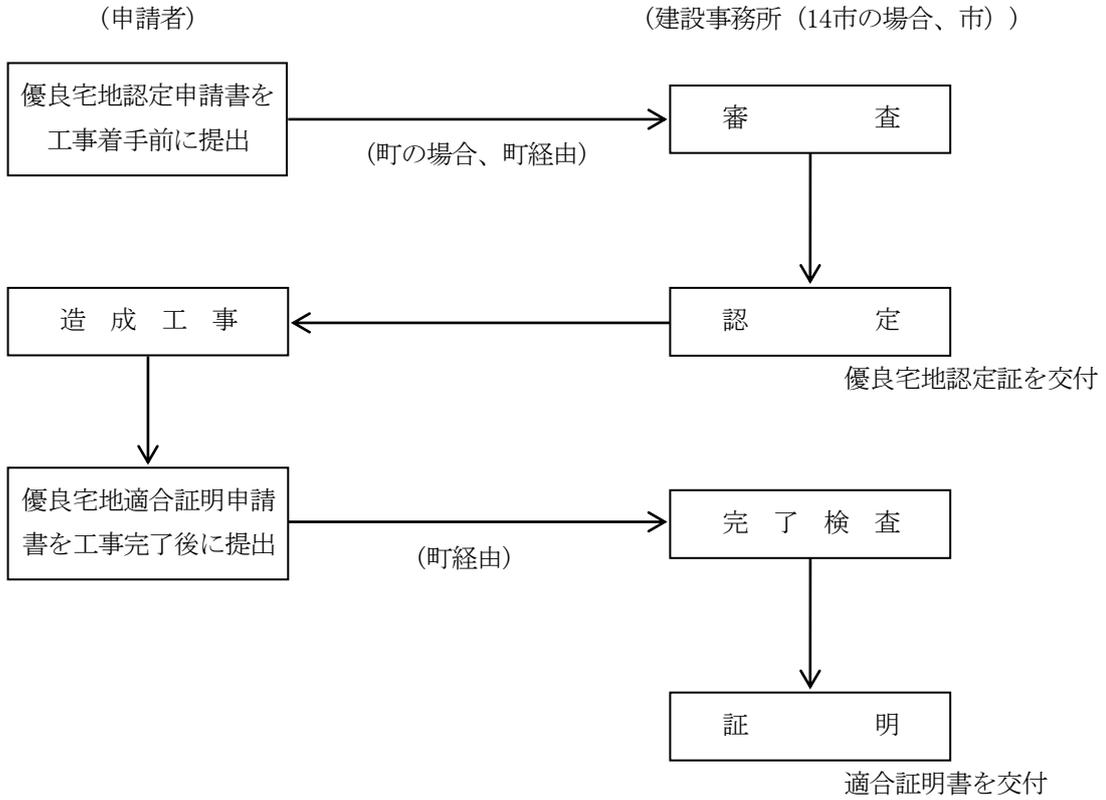
※1 開発許可を受けた土地にあつては、開発許可権者。

9-3 参考

9-3-1 認定事務手続フロー図

(1) 優良宅地認定(開発許可のいない造成)

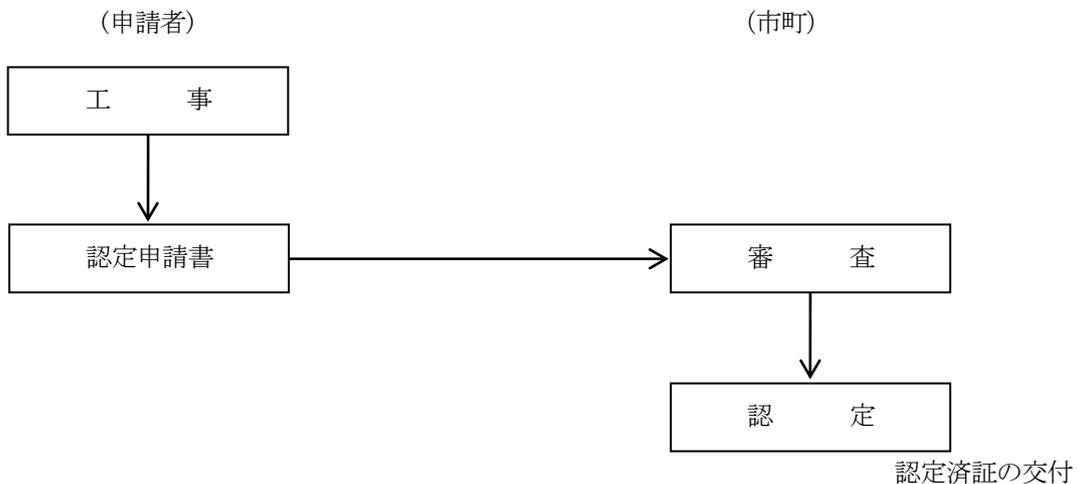
①知事認定分(短期保有(1,000㎡以上)の場合又は長期保有(1,000㎡(但し、都市計画法施行令第19条第2項の中部圏都市整備区域は500㎡)以上)の場合)



※優良宅地認定(知事認定分)の事務について、14市に権限が移譲されている。

② 市町村長認定分

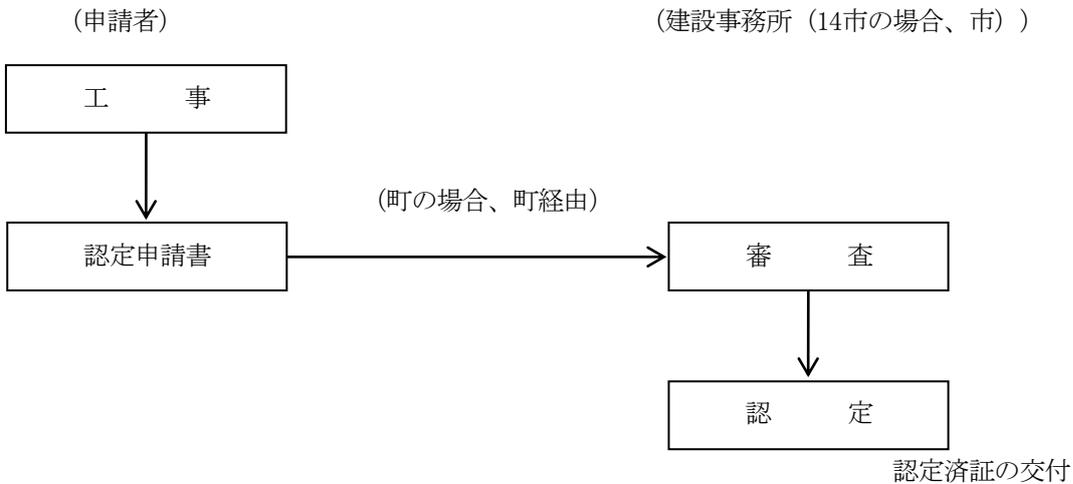
(短期保有(1,000㎡未満)の場合(開発許可を受けた土地を除く))



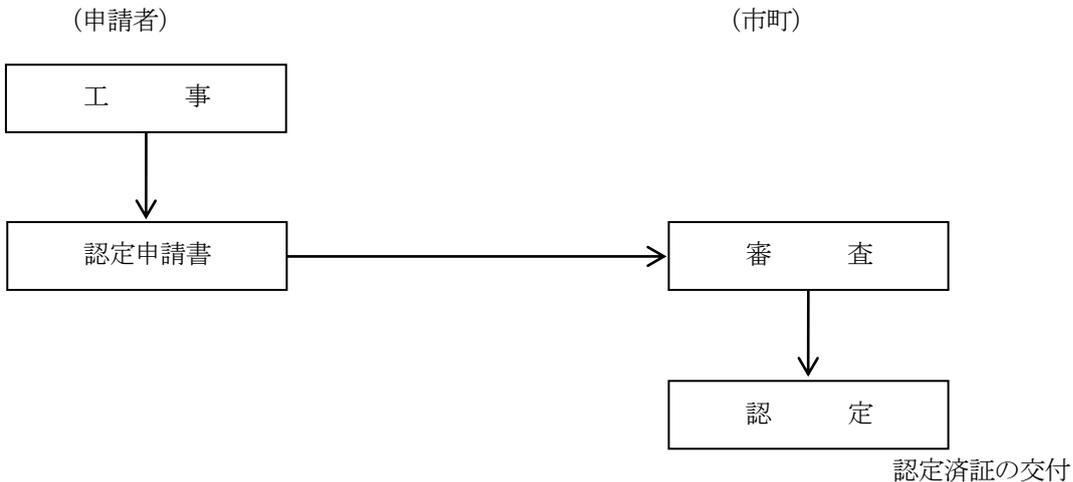
9 優良宅地及び優良住宅認定制度

(2) 優良住宅認定

①知事認定分〔短期保有（1,000㎡以上）の場合又は長期保有（一団の住宅（面積を問わず）or中高層の耐火共同住宅（1,000㎡以上）の場合〕



② 市町村長認定分〔短期保有（1,000㎡未満）の場合又は長期保有（中高層の耐火共同住宅（1,000㎡未満）の場合〕



(3) 優良宅地、優良住宅の関係

優良宅地認定の対象となる事業と優良住宅認定の対象となる事業とは、開発許可を要しない場合に当該事業を行う者が宅地の造成又は住宅の新築を行うか否かにより、下の表の区分に従って区別される。

		宅地の造成	
		有	無
住宅の新築	有	優良宅地認定	優良住宅認定
	無	優良宅地認定	認定対象外

(4) 開発許可との関係

開発許可（宅地開発条例の確認は含まない）を受ければ優良宅地認定を併せて受ける必要はない。

但し、1,000㎡未満の造成土地を短期保有後譲渡した場合（土地の譲渡価格が租税特別措置法施行令で定める金額以下の場合に限る。）は併せて必要であり、この場合、重複して手数料は徴収しない（但し、当該規定についても令和7年12月31日までは適用停止中であるので、現時点では不要）。

また、優良宅地認定はあくまで「開発許可を要しない」場合に限られるので、開発許可検査済証を提出することによっては税制優遇を受けられない場合に優良宅地認定を受けられるわけではない。

9-3-2 優良宅地及び優良住宅認定申請に必要な書類

(1) 優良宅地認定申請に必要な書類

- ① 優良宅地認定申請書
- ② 認定申請手数料
- ③ 設計説明書
- ④ 造成区域位置図、造成区域区域図
- ⑤ 造成区域の土地の登記事項証明書
- ⑥ 造成区域内の公図の写し
- ⑦ 現況図
- ⑧ 土地利用計画図
- ⑨ 造成計画平面図、造成計画断面図
- ⑩ 排水施設計画平面図
- ⑪ 給水施設計画平面図
- ⑫ がけの断面図、擁壁の断面図
- ⑬ 排水関係の流量計算書
- ⑭ 擁壁の安定計算書

(2) 優良宅地適合証明申請に必要な書類

- ① 優良宅地適合証明申請書
- ② 造成区域位置図
- ③ 地積測量図
- ④ 土地利用計画図
- ⑤ 工事経過のわかる写真
- ⑥ 工事完了写真

(3) 優良住宅認定申請に必要な書類

- ① 優良住宅認定申請書
- ② 認定申請手数料
- ③ 一団の宅地に係る土地の登記事項証明書
- ④ 各戸の確認通知書の写し
- ⑤ 各戸の建築検査済証の写し
- ⑥ 宅地建物取引業者免許証の写し
- ⑦ 建設業の許可証の写し
- ⑧ 建築士免許証の写し
- ⑨ 請負契約書(請負契約のある場合)の写し
- ⑩ 建築費計算書(1坪当たりの建築費も記入すること。)
- ⑪ 一団の宅地の面積計算書
- ⑫ 各戸の床面積計算書
- ⑬ 各戸の敷地面積計算書
- ⑭ 建築物整備説明書及び図面
台所、水洗便所、浴室、洗面設備、収納設備
(寄宿舎にあっては、共同の食堂、水洗便所、浴室、洗面設備)
- ⑮ 一団の宅地の付近見取図
- ⑯ 配置図、各階平面図

9 優良宅地及び優良住宅認定制度

.