

優良宅地・優良住宅の認定基準

1 認定に係る租税特別措置法

(1) 優良宅地

個人の不動産業者等の短期土地譲渡等に係る事業所得等の課税特例

- ・租税特別措置法第28条の4第3項第5号イ（市長委任）
- ・租税特別措置法第28条の4第3項第7号イ

法人の短期土地譲渡等に係る特別税率

- ・租税特別措置法第63条第3項第5号イ（市長委任）
- ・租税特別措置法第63条第3項第7号イ

個人の特定期間譲渡所得課税適用認定

- ・租税特別措置法第31条の2第2項第14号八（市長委任）

法人の土地譲渡等に係る特別税率（短期譲渡以外）

- ・租税特別措置法第62条の3第4項第14号八（市長委任）

(2) 優良住宅

個人の不動産業者等の短期土地譲渡等に係る事業所得等の課税特例

- ・租税特別措置法第28条の4第3項第6号（市長委任）
- ・租税特別措置法第28条の4第3項第7号ロ

法人の短期土地譲渡等に係る特別税率

- ・租税特別措置法第63条第3項第6号（市長委任）
- ・租税特別措置法第63条第3項第7号ロ

個人の特定期間譲渡所得課税適用認定

- ・租税特別措置法第31条の2第2項第15号二（市長委任）

法人の土地譲渡等に係る特別税率（短期譲渡以外）

- ・租税特別措置法第62条の3第4項第15号二（市長委任）

2 優良宅地認定と優良住宅認定の区分

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、次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

「宅地の造成」とは、都市計画法にいう「開発行為」と同様のものと考えられる。

(1) 優良宅地

- ・ 地目 田・畑・山林等
- ・ 造成行為があること（造成のめやすは、盛土がおおむね30cm以上）
- ・ 道路指定など、開発行為のあるもの。

(2) 優良住宅

- ・ 地目 宅地

* 造成行為を伴う場合で、その造成主が優良住宅認定を受けることはできない。

3 優良宅地の認定基準

(1) 宅地の用途に関する事項

(イ) 次に掲げる建築物の建築又は工作物の建設及びこれらに関連して必要と認められる公共施設又は公益的施設の用に供されるものであること。

住宅(別荘を除く。)

工場

流通業務施設

事務所

研究施設

研修施設

厚生施設

(ロ) 租税特別措置法31条の2第2項第14号八に規定する宅地の造成にあつては、住宅(別荘を除く)及びこれに関連して必要と認められる公共施設または公益的施設の整備の用に供されるものであること。

(2) 宅地としての安全性に関する事項及び給水施設、排水施設その他宅地(租税特別措置法31条の2第2項第14号八に規定する宅地の造成にあつては、住宅建設の用に供される宅地)に必要な施設に関する事項

(一団の宅地の面積が1,000㎡以上のもの)

(イ) 宅地の造成については、都市計画法第33条第1項第2号から第10号までに規定する基準に適合するように設計が定められていること。

(一団の宅地の面積が1,000㎡未満のもの)

(ロ) 宅地の造成区域内に災害危険区域、地すべり防止区域又は急傾斜地崩壊危険区域内の土地を含まないこと。ただし、宅地の造成区域及びその周辺の地域の状況等により支障がないと認められるときは、この限りでない。

(ハ) 宅地の造成にあつては、浜松市開発許可指導基準を準用する。

(ニ) 宅地の造成区域内の土地が地盤の軟弱な土地、崖崩れ又は出水の恐れが多い土地その他これらに類する土地であるときは、地盤の改良、擁壁の設置等安全上必要な措置が講ぜられていること。

(ホ) 一区画の敷地面積は、140㎡以上とすること。

- (ヘ) 水道その他の給水施設が整備されていること。また、水道管は各宅地内に引き込まれていること。
- (ト) 排水路その他の排水施設が、当該地域における降水量、宅地の造成区域の周辺の状況放流先の状況等を勘案して、宅地の造成区域内の下水を有効に排出するとともに、その排出によって宅地の造成区域及びその周辺の地域に溢水等による被害を生じないような構造及び能力で適当に配置されていること。
- (チ) 6 m (宅地の造成区域及びその周辺の地域の状況等により通行上支障がない場合は 4 m) 以上の幅員の道路が、宅地の造成区域に予定される建築物の敷地に接するように配置され、かつ、道路の構造が通行の安全上支障のないものであること。また、路地上敷地については認められないものとする。
- (3) その他優良な宅地の供給に関し必要な事項
宅地の造成が、宅地造成等規制法その他宅地の造成に関する法令に照らし適法に行われたものであること。
- (4) 宅地の用途について
- (イ) 当該地域につき都市計画法の用途地域が定められている場合には当該用途地域に適合していることが前提となる。
- (ロ) 住宅が一戸の家屋の一部である場合にあっては、その家屋が主として住宅の用に供されるものである場合は、それを住宅として取り扱って差し支えない。
- (5) 認定の時期
土地譲渡益重課適用除外認定のうち、一団の宅地の面積が 1,000 m²未満のものは、当該宅地の造成後、原則としてその譲渡前に行うものとする。
- (6) その他
- (イ) 優良宅地認定の申請地における造成区域内外の表示について
- ・官民境については、現場打ちとすること。
 - ・民民境については、開発指導と同様とする。
 - ・一団の造成地のうち、一部の区域について認定申請する場合にあっては、当該申請地とその他の部分との境界は前記 2 と同様のものとする。
- (ロ) 前記(2)(ヘ)に係る水道の引き込みについて
- ・確認申請の受付を済ませ、受付済申請書の写しを給水工事の申し込み時に水道部へ提出する。
 - ・認定済証の交付については水道工事完了検査の後とする。
- (ハ) 区画整理施行区域内における取扱い
施行区域内に土地を有していた法人で、かつ換地処分により造成された土地を換地として取得したものは、自ら当該土地を造成したものとみなし、優良宅地の認定申請とする。(第1号様式その2)
施行後も現状田畑であり、これを取得し造成したものについては、通常の優良

宅地の認定申請となる。(第1号様式その1)

現状宅地で地目が田畑の場合、優良住宅の認定申請となる。

前記の場合、ここに造成行為(道路指定・盛土他)があれば、優良宅地の認定申請となる。(第1号様式その1)

4. 優良住宅の認定基準

(特定長期譲渡所得課税認定に係る優良住宅認定については別に定める)

(1) 住宅の新築が、建築基準法、都市計画法その他住宅の建築に関する法令に照らし、適法に行われたものであること。(建築士法・建設業法・宅地建物取引業法など)

(2) 住宅の人の居住の用に供する部分の床面積が40㎡以上(寄宿舍にあっては18㎡以上)200㎡以下であること。

* 特定長期譲渡所得課税に係わる認定の場合は、50㎡以上200㎡以下

(3) 台所・水洗便所・洗面設備・浴室(寄宿舍にあっては共同の食堂・水洗便所・洗面設備及び浴室)並びに収納設備を備えた住宅であること。

(4) 別荘の用に供される住宅でないこと。

(5) 住宅(当該住宅が一むねの家屋で、その構造上区分された数戸の部分を独立して人の居住の用その他の用に供することができるものの一部である場合にあっては、当該家屋をいう。)の床面積の敷地面積に対する割合が、10分の1未満でないこと。

(6) 住宅の建築費は、3.3㎡当たり95万円(耐火構造の住宅にあっては100万円)以下であること。

(7) 住宅が一むねの家屋の一部である場合にあっては、当該家屋の前記(2)(3)並びに(4)の要件に該当する住宅の床面積の合計が当該家屋の床面積に占める割合が2分の1以上であること。

(8) 住宅の敷地面積は100㎡以上とすること。

(9) 優良住宅認定に係る敷地の接道については下記による。

・建築基準法上認められるものであれば認定は可能である。しかし、道路境界の後退を要求される場合にあっては、その後退部分に現場打ちにて境界を明示し施工する。

(10) 雑排水は、地先側溝に放流する。(ただし、下水道法第2条第8号に規定する処理区域内を除く。)

(11) 住宅と一体として利用される離れ・物置等の附属家屋は、当該住宅に含むものとする。

(12) 敷地面積・床面積及び延べ床面積の算定にあっては、建築基準法施行令に定める方法にならって算定するものとする。従って、登記簿に表示された専有部分又は共有部分の床面積と若干の差異のある場合があることに留意する。

(13) 住宅の建築費に関する事項

(イ) 当該住宅に係る附属設備のうち、電灯設備・給排水設備・衛生設備及びガス設備に係る費用を含み、内燃力発電設備・蓄電池電源設備・冷暖房設備・給湯設備・

換気設備昇降機設備・避雷設備・消火設備・排煙設備・警報設備等に係る費用を含まないものとする。

(ロ) 特殊基礎工事に係る費用(住宅の新築に伴って必要となる杭打基礎・ケーソン基礎その他の特殊な基礎の工事に要する費用をいう。)を含まないものとする。

(ハ) 家具・什器類に係る費用を含まないものとする。ただし作り付けの本棚のように、家具類であっても住宅に固着しており、住宅から分離するとその効用が著しく損なわれるものは、住宅の一部であるからこれに係る費用を含むものとする。

(ニ) 門・へい・庭石・樹木等に係る費用を含まないものとする。

(ホ) 3.3㎡当たりの建築費を算定する場合の面積は、建築物と一体となって建築されたバルコニー・開放廊下・ピロティー等の部分の面積を含むものとする。

(14) 認定の時期

住宅の新築後、原則としてその引渡し前に行わなければならない。

(特定長期譲渡所得課税認定については別に定める。)

(15) 優良住宅認定の申請及び認定は、家屋一棟ごとに行う。

(16) 申請にかかる宅地の所有権に関する事項

新築された住宅の販売とあわせて敷地の用に供された一団の宅地の全部又は一部も一緒に販売されるものであること。

* 優良住宅認定制度の目的とする点は、あくまでも土地の譲渡益に対する重課を軽減することにあるので、住宅と一緒にその敷地の用に供された宅地も販売する場合に限定されるのであり、敷地については、借地権を設定する等により販売の対象とはせず、住宅のみを販売の対象とするような場合は、優良住宅の対象とはならない。

5. 長期譲渡所得課税及び一般土地譲渡益重課の特例

(1) 租税特別措置法第31条の2第2項第15号二及び62条の3第4項第15号二(優良住宅)

一団の住宅又は中高層の耐火共同住宅の建設を行う個人又は法人に対する土地等の譲渡で、当該譲渡に係る土地等が、(イ)当該一団の住宅又は(ロ)中高層の耐火共同住宅の用に供されるもの。

(イ) 一団の住宅の場合

建設される住宅の戸数が25戸以上のものであること。

(ロ) 中高層の耐火共同住宅の場合

住宅の用途に供する独立部分が15以上のものであること。又は、当該住宅の床面積が1,000㎡以上であること。

(ハ) 1戸の床面積は、50㎡以上200㎡以下であること。

(ニ) 前記(イ)(ロ)については、都市計画区域内であること。

(ホ) 前記(イ)(ロ)について、建設が優良な住宅の供給に寄与するものであることについて政令で定めるところにより都道府県知事の認定を受けたもの。

(土地の面積が1,000㎡未満のものは、市町村長の認定)

* 土地の面積が1,000㎡以上のものについても、浜松市長に認定の事務が委任されている。

(へ) 認定の時期は、工事着手後で、かつ認定が可能な程度に工事が進捗している場合にあっては、工事完了前においても行うことができる。

(ト) 工事完了前に、すでに前記(へ)の認定を受けた者が、同法28条の4第3項第6号又は同法第63条第3項第6号の認定を受けようとするものは、工事完了後に認定を受けるものとする。

(チ) 前記(へ)(ホ)について同時に認定を受けようとする者は、工事完了後に申請するものとする。

(リ) 前記(ホ)の申請にあたっては下記図書を添付する。

建築基準法第7条第3項の規定による検査済証又はその写し

租税特別措置法第31条の2第2項第15号二又は62条の3第4項第15号二の規定に基づく認定を受けた後の設計上の変更事項等に関する書類

に掲げるもののほか必要と認められる書類

(2) 租税特別措置法第31条の2第2項第14号八及び62条の3第4項第14号八(優良宅地認定)

宅地の造成につき開発許可を要しない場合において住宅建設の用に供される一団の宅地の造成を行う個人又は法人に対する土地等の譲渡で当該譲渡に係る土地等が当該一団の宅地の用に供されるもの。

(イ) 当該一団の宅地の面積が1,000㎡以上のものであること。

(ロ) 都市計画法第4条第2項に規定する都市計画区域内において造成されるものであること。

* 3.3㎡あたりの建築費の算定方法

$$\frac{\text{住宅の建築費}}{\text{ア}} \div \frac{\text{住宅の延べ面積}}{\text{イ}} \times 3.3 = 3.3 \text{㎡あたりの建築費}$$

ア 住宅の建築費に含まれる附属設備

電灯・給排水・衛生及びガス設備に係る費用のみ

(内燃力発電設備、蓄電池電源設備、冷暖房設備、給湯設備、換気設備、昇降機設備、避雷設備、消火設備、排煙設備、警報設備等に係る費用は含まない。又、特殊基礎工事に係る費用、家具、什器、門、塀、庭石、樹木等に係る費用及び住宅の建築に伴って撤去する必要のある地下埋設物の撤去費用も含まない。)

イ 住宅の延べ面積に算入できる部分

建築物と一体となって建築されたバルコニー・開放廊下・屋外階段・ピロティー等。

(別棟で住宅と一体として利用される倉庫・車庫等は、申請面積には算入されるが3.3㎡あたりの建築費の算定には含まない。)

優良宅地申請添付図書

- 1 設計説明書
- 2 位置図
- 3 造成区域図
- 4 公図写し
- 5 土地利用計画図
- 6 造成計画断面図
- 7 排水施設計画平面図
- 8 給水施設計画平面図
- 9 がけの断面図
- 10 擁壁の断面図
- 11 造成区域内の土地の登記簿謄本
- 12 上記以外で市長が必要があると認める書類

優良住宅申請添付図書

- 1 案内図
- 2 土地の登記簿謄本
- 3 確認通知書の写し
- 4 検査済証の写し
- 5 宅地建物取引業免許証の写し
- 6 建築士事務所登録証の写し
- 7 建設業許可証明書の写し
- 8 敷地及び床面積の求積
- 9 配置図・各階平面図
- 10 設備（台所・便所・洗面・浴室・収納）メーカー型式等
- 11 建築費証明
- 12 単価建築費計算書

別表第1(規則第2条関係)

[優良宅地]

図書の種類		明示すべき事項	縮尺	備考
1	設計説明書	設計の方針，造成区域（造成区域を工区に分けた場合は，造成区域及び工区）内の土地の現況，土地利用計画及び公共施設の整備計画		
2	位置図	方位及び造成区域の位置	5万分の1以上	
3	造成区域図	方位，造成区域（造成区域を工区に分けた場合は，造成区域及び工区），市町村界，市町村の区域内の町又は字の境界，都市計画区域並びに土地の地番及び形状	2,500分の1以上	等高線は，2メートルの標高差を示すものであること。
4	公図写し	方位及び造成区域の境界	600分の1以上	彩色すること。
5 設計図	土地利用計画図	方位，造成区域の境界，工区界，公共施設の位置及び形状，予定建築物の敷地の形状敷地に係る予定建築物の用途並びに公共施設の位置	1,000分の1以上	
	造成計画平面図	方位，造成区域の境界，工区界，切土又は盛土をする土地の部分，がけ（地表面が水平面に対し30度を超える角度をなす土地で硬岩盤（風化の著しいものを除く。）以外のものをいう。以下同じ。）又は擁壁の位置，地盤高並びに道路の位置，形状，幅員及びこう配	1,000分の1以上	
	造成計画断面図	切土又は盛土をする前後の地盤面	1,000分の1以上	高低差の著しい箇所について作成すること。
	排水施設計画平面図	方位，排水区域の区域界並びに排水施設の位置種類，材料，形状，内のり寸法，こう配流水方向，吐口の位置及び放流先の名称	600分の1以上	
	給水施設計画平面図	方位，給水施設の位置，形状，内のり寸法及び取水方法並びに消火栓の位置		排水施設計画平面図にまとめて図示してもよい。

	が け の 断 面 図	がけの高さ，こう配及び土質（土質の種類が2以上あるときは，それぞれの土質及び地層の厚さ），切土又は盛土をする前の地盤面並びにがけ面の保護の方法	50分の1以上	1 切土をした土地の部分に生ずる高さが2メートルを超えるがけ，盛土をした土地の部分に生ずる高さが1メートルを超えるがけ又は切土及び盛土を同時にした土地に生ずる高さが2メートルを超えるがけについて作成すること。 2 擁壁で覆われるがけ面については，土質に関する事項は，示すことを要しない。
	擁 壁 の 断 面 図	擁壁の寸法及びこう配，擁壁の材料の種類及び寸法，裏込めコンクリートの寸法，透水層の位置及び寸法，擁壁を設置する前後の地盤面，基礎地盤の土質並びに基礎ぐいの位置，材料及び寸法	50分の1以上	
6 造成区域内の土地の登記簿謄本				
7 上記以外で市長が必要があると認める書類				

別表第2（規則第7条関係）

図書の種類	明示すべき事項	縮尺	備考
1 位置図		5万分の1以上	
2 公図写し	方位及び造成区域の境界	600分の1以上	彩色すること。
3 造成区域内の土地の登記簿謄本			
4 上記以外で市長が必要であると認める書類			

別表第 3 (規則第 8 条関係)

[優良住宅]

図書の種類	明示すべき事項	縮尺	備考
1 面積計算書			新築された住宅の敷地の用に供された一団の宅地(以下「一団の宅地」という。)の面積を計算したものの
2 一団の宅地の付近見取図	方位, 道路, 目標となる地物, 各敷地の区分各家屋の位置及び一団の宅地の面積計算する上で必要な事項	1,000 分の 1 以上	
3 確認通知書の写し及び検査済証の写し(建築基準法(昭和 25 年法律第 201 号)第 6 条第 1 項の確認を受けなければならない場合に限る)			建築基準法第 6 条第 3 項の規定による確認通知書の写し及び同法第 7 条第 3 項の規定による検査済証の写し(住宅の新築の工事完了前に法第 31 条の 2 第 2 項第 15 号二の規定に基づく認定を受けようとする場合にあっては確認通知書の写し)
4 申請者, 設計者及び工事監理者並びに工事施工者の資格を証する書面	申請者の宅地建物取引業法(昭和 27 年法律第 176 号)に基づく資格, 設計者及び工事監理者の建築士法(昭和 25 年法律第 202 号)に基づく資格並びに工事施工者の建設業法(昭和 24 年法律第 100 号)に基づく資格		宅地建物取引業免許証の写し, 建築士事務所登録証の写し及び建設業許可証の写し

5 床面積計算書	延べ面積，各階ごとの床面積，共用部分が家屋の延べ面積に占める比率その他住宅の居住の用に供する部分の面積を計算する上で必要な事項		居住の用に供する部分及び居住の用に供する部分以外の部分，専有部分及び共用部分並びに住宅部分及び非住宅部分の面積を各戸及び各階ごとに記入すること。
6 各階平面図	方位，間取り，各室の用途，壁の位置及び種類、台所等の設備並びに床面積を計算する上で必要な事項	100 分の 1 以上	
7 台所，水洗便所，洗面設備浴室及び収納設備に関する説明書及び図面			
8 配置図	方位，敷地の境界線，敷地内における家屋及び附属家屋の位置並びに敷地面積を計算する上で必要な事項	300 分の 1 以上	
9 敷地面積計算書			
10 住宅の建築費の証明となる書面			請負契約書，請書等の写し
11 建築費計算書	総建築費及びその細目（本体工事，特殊基礎工事及び各附属設備工事ごとに，昭和 54 年建設省告示第 7 6 8 号第 3 の 4 に規定する建築費に含まれる費用及び含まれない費用に区分して記載したものをいう。），住宅の建築費の証明となる書面との関連の説明並びに 3.3 平方メートル当たりの建築費に関する事項		
12 一団の宅地に係る土地の登記簿謄本			
13 上記以外で市長が必要があると認める書類			

優良宅地認定における道路幅員の取扱いについて

6 m（宅地の造成区域及びその周辺の地域の状況等により通行上支障がない場合は4 m）以上の幅員の道路が、宅地の造成区域に予定される建築物の敷地に接するように配置され、かつ、道路の構造が通行の安全上支障のないものであること。

上記（ ）内の取扱いについては、有効道路幅員Wが下記の基準に適合するものであること。



