

## 申請に対する処分の審査基準（行政手続法）

担当部署：都市整備部建築課 No.068

処 分 名	優良住宅の認定（個人・短期）
処 分 の 概 要	個人が自らの土地に優良住宅を建設しその土地を譲渡した場合（土地の保有期間が5年以下のもの）で、重課の免除や税率の軽減を受けようとするときは、優良住宅認定を受けなければなりません。
根拠法令等・条項	租税特別措置法（昭和32年法律第26号）第28の4条第3項第6号、第7号ロ
審 査 基 準	<p>(1) 優良住宅認定基準（建設省告示）の要件</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 床面積 40㎡～200㎡ （共同住宅の場合、共用部分の床面積を各戸の専有部分の面積に応じて按分した面積も含む。）</li> <li>② 台所、水洗便所、洗面設備、浴室及び収納設備があること。</li> <li>③ 別荘でないこと。</li> <li>④ 共同住宅の場合、上記3点の要件に該当する各戸の床面積の合計が全体の床面積の1/2以上あること。</li> <li>⑤ 容積率10%以上</li> <li>⑥ 坪当たり建設費 非耐火建築物 — 95万円以下 耐火建築物 — 100万円以下</li> <li>⑦ 建築基準法、都市計画法、建設業法、建築士法、宅地建物取引業法に適法であること</li> </ul> <p>(2) 法の要件（優良住宅認定（短期）の際は確認しません。）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 土地の譲渡価格が施行令で定める金額以下であること。 （敷地面積 1,000㎡未満も必要）</li> <li>② 土地の譲渡が公募の方法により行われたものであること。 （敷地面積 1,000㎡未満のものは不要）</li> </ul>
標準処理期間	7日～10日
設定年月日	平成17年10月1日（最終改正：平成26年4月1日）
申請時期	随時
申請方法	本庁4階建築課窓口への提出
備 考	

【根拠法令】

■租税特別措置法

(土地の譲渡等に係る事業所得等の課税の特例)

第二十八条の四

3 第一項の規定は、次に掲げる土地等の譲渡に該当することにつき財務省令で定めるところにより証明がされたものについては、適用しない。

六 個人が自己の計算により新築した住宅又は政令で定める請負の方法により新築した住宅（その新築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に限る。）の敷地の用に供された一団の宅地（その面積が千平方メートル以上のものに限る。）の全部又は一部の当該個人による譲渡で、第四号イ及びハに掲げる要件に該当するもの（前二号に掲げる譲渡に該当するものを除く。）

七 次に掲げる一団の宅地（その面積が千平方メートル未満のものに限る。）の全部又は一部の当該個人による譲渡で、当該譲渡に係る対価の額が当該譲渡に係る適正な対価の額として政令で定める金額以下であるもの

ロ 一団の宅地で、当該個人が自己の計算により新築した住宅又は政令で定める請負の方法により新築した住宅（その新築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市町村長又は特別区の区長の認定を受けたものに限る。）の敷地の用に供されたもの（イに掲げる宅地に該当するものを除く。）