

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.069

処 分 名	優良住宅の認定（個人・長期）
処 分 の 概 要	元地主（土地を5年超保有していた者）から土地の譲渡を受けた個人がその土地に優良住宅を建設した場合で、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31条の2第2項第15号二
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"> ① 床面積 50㎡～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。） ② 台所、水洗便所、洗面設備、浴室及び収納設備があること。 ③ 別荘でないこと。 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。 ⑤ 容積率10%以上 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 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 <p>(2) 法の要件</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 都市計画区域内において建設されるものであること。 ② 一団の住宅25戸以上 ③ 共同住宅 15戸（50～200㎡のもの）以上又は床面積1,000㎡以上 耐火建築物又は準耐火建築物 地上階数が3以上 専ら居住のように供する部分（廊下等の共用部分含む）が3/4以上
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

（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課税の特例）

第三十一条の二

2 前項に規定する優良住宅地等のための譲渡とは、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をいう。

十五 一団の住宅又は中高層の耐火共同住宅（それぞれ次に掲げる要件を満たすものに限る。）の建設を行う個人（当該建設を行う個人の死亡により当該建設に関する事業を承継した当該個人の相続人又は包括受遺者が当該建設を行う場合には、当該死亡した個人又は当該相続人若しくは包括受遺者。次号及び第五項において同じ。）又は法人（当該建設を行う法人の合併による消滅により当該建設に関する事業を引き継いだ当該合併に係る法人税法第二条第十二号に規定する合併法人が当該建設を行う場合には当該合併により消滅した法人又は当該合併法人とし、当該建設を行う法人の分割により当該建設に関する事業を引き継いだ当該分割に係る同条第十二号の三に規定する分割承継法人が当該建設を行う場合には当該分割をした法人又は当該分割承継法人とする。次号及び第五項において同じ。）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住宅又は中高層の耐火共同住宅の用に供されるもの（第六号から第九号まで又は前三号に掲げる譲渡に該当するものを除く。）

ニ 当該一団の住宅又は中高層の耐火共同住宅の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（当該中高層の耐火共同住宅でその用に供される土地の面積が千平方メートル未満のものにあつては、市町村長）の認定を受けたものであること。