

第3章 優良宅地認定(平成23年度改訂版)

《この章の略記説明》
法……租税特別措置法
要領…市の認定事務要領
必携…優良宅地認定事務必携

1 優良宅地認定制度の趣旨

租税特別措置法(昭和32年法律第26号)は、当面の産業政策的要請や財源不足を補う等の目的で、国税について期間を限定して税率を増減すること等の特例を規定した法律です。この中では土地の投機的取引を抑制する目的で、土地の譲渡益に対する重課税制度等が規定されましたが、一方では優良な宅地の供給に資する土地の譲渡までも抑制することのないよう、重課を避ける措置がとられました。

優良宅地認定の趣旨は、上記重課税制度の適用除外もしくは特例制度の適用を判断する際の一要件となるもので、都市計画法上の開発許可を受けていない宅地造成(都市計画区域外を含む)等について、一定の水準(優良宅地基準(昭和54年建設省告示第767号))を満たすことにつき都道府県知事または市町村長の認定を受け、その他の要件をも満たすことで上記のような優遇措置の適用を受けられるとするものです。

2 優良な宅地の譲渡と扱われるもの

1. 短期土地譲渡益重課制度における主なもの

(法第28条の4第3項、第63条3項、第68条の69第3項を参照)

- (1) 国・地方公共団体その他これらに準ずる法人への土地等の譲渡
- (2) 都市再生機構、土地開発公社その他これらに準ずる法人への土地等の譲渡
- (3) 収用換地等によるもの
- (4) 開発許可を受け造成した一団の宅地(1,000㎡以上)の全部又は一部の当該造成者による譲渡
- (5) 開発許可を要さず造成した一団の宅地の全部又は一部の当該法人による譲渡(優良宅地の認定を受けるなどの要件を満たすもの)

2. 長期譲渡所得課税制度・一般土地譲渡益重課制度における主なもの

(法第31条の2第2項および法第62条の3第4項を参照)

- (1)～(3)上記1同様
- (4) 都市再開発法、密集市街地整備促進法等に基づく施行者等への土地等の譲渡
- (5) 開発許可又は土地区画整理事業の認可を受けて行われる1,000㎡以上の宅地造成事業を行う者への土地等の譲渡
- (6) 開発許可を受けて住宅建設の用に供される一団の土地(1,000㎡以上)の造成者への譲渡
- (7) 開発許可を要しない場合において、都市計画区域内で住宅建設の用に供される一団の土地の造成者への譲渡(優良宅地の認定を受けるなどの要件を満たすもの)

3 優良宅地認定に関する根拠条項等

- 法律により知事の事務とされているが、事務移譲により函館市が事務を行うもの（造成面積 1,000 m²以上）※1

制度名 (所有期間)	制度対象	法の根拠条項	特別措置の内容
短期土地譲渡 益重課制度 (5年以内) ※2	個人	第28条の4第3項 第5号イ	事業所得の40%比例課税若しくは総合課税の上積み税額×110%のいずれか多い額の課税について適用除外 譲渡利益の10%追加課税の適用除外
	法人	第63条第3項 第5号イ	
	連結法人	第68条の69第3項 第5号イ	
長期譲渡所得 課税制度 (5年超)	個人	第31条の2第2項 第14号ハ	譲渡所得の軽減措置 「200万円以下」 15%→10% ほか 「200万円以上」 200万+(譲渡所得-200万) を控除した金額の15%
一般土地譲渡 益重課制度 (5年超) ※2	法人	第62条の3第4項 第14号ハ	譲渡利益の5%追加課税の適用除外

線引き市である本市においては、1,000 m²以上の宅地造成については開発許可の手続を要するケースが大部分を占める。この場合、優良宅地認定がなくとも優遇措置の対象となるため、実際の認定申請は稀である。

- 法律により市町村長の事務とされているもの（造成面積 1,000 m²未満）

制度名 (所有期間)	制度対象	法の根拠条項	特別措置の概要
短期土地譲渡 益重課制度 (5年以内) ※2	個人	第28条の4第3項 第7号イ	事業所得の40%比例課税若しくは総合課税の上積み税額×110%のいずれか多い額の課税について適用除外 譲渡利益の10%追加課税の適用除外
	法人	第63条第3項 第7号イ	
	連結法人	第68条の69第3項 第7号イ	

- ※1 北海道においては、地方自治法第252条の17の2第1項の規定に基づく「北海道建設部の事務処理の特例に関する条例（平成12年北海道条例第24号）」および、「市町村が処理する事務の範囲を定める規則（平成12年北海道規則第93号）」により、函館市の区域における宅地造成に係る優良宅地認定事務については、平成23年4月1日から函館市長が行うこととなりました。

なお、事務移譲市以外の事務については知事から（総合）振興局長に委任されています。

- ※2 短期土地譲渡益課税制度および一般土地譲渡益課税制度については、平成10年1月1日以来適用停止の措置が続いており、現行の租税特別措置法の規定では平成25年12月31日まで適用停止とされています。

函館市の区域の外にまたがるものについては、従来どおり北海道の事務となる。

4 優良宅地認定の手続について

1. 認定申請を行う者

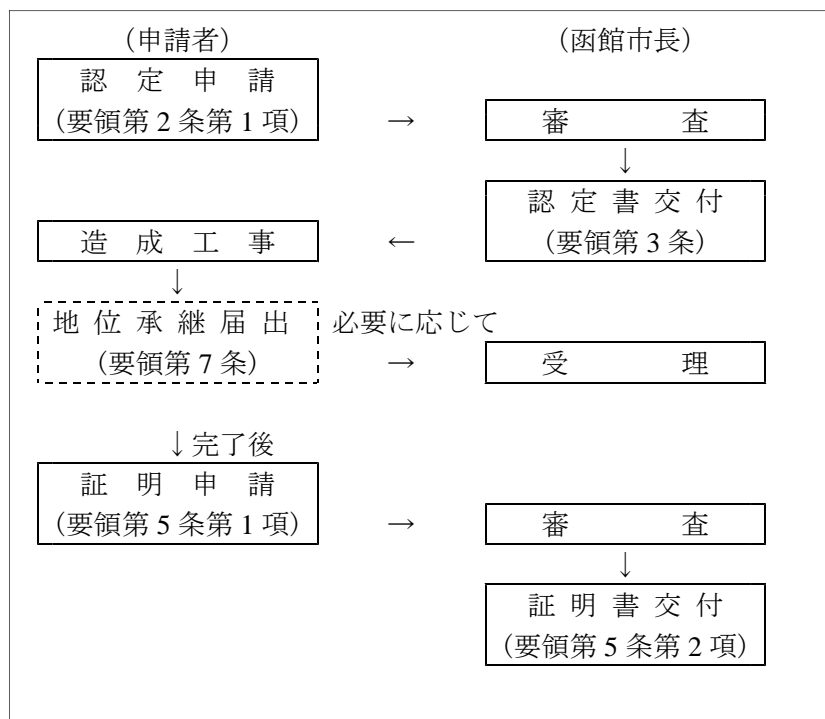
優良宅地認定を受ける場合は、実際に宅地造成を行う（または行った）者が申請することとなっています。このため、長期譲渡所得課税制度および一般土地譲渡益課税制度において優良宅地認定を受けようとする場合、土地の譲渡を行った者は自ら優良宅地認定申請を行うのではなく、譲渡の相手方である宅地造成を行う者が受けた認定書の写しを交付される立場となります。

参考：必携 p71

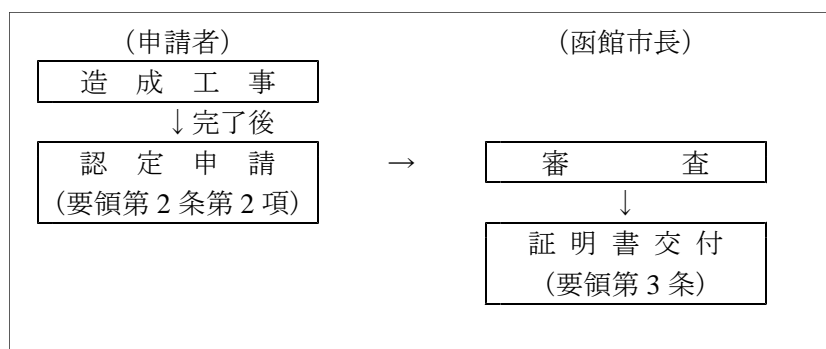
また、長期譲渡所得課税制度および一般土地譲渡益課税制度と、短期土地譲渡益重課制度の両方について、認定申請を同時に行うような場合においても、申請を行うのは実際に宅地造成を行う者となります。

2. 手続の流れについて

(1) 造成面積が 1,000 m²以上の場合



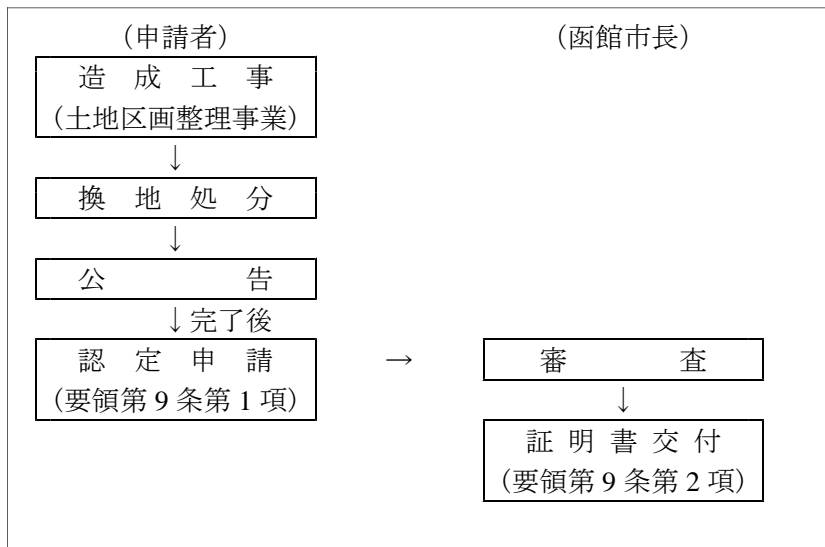
(2) 造成面積が 1,000 m²未満の場合



(3) 土地区画整理事業による宅地造成の場合（法第 31 条の 2 第 2 項第 14 号ハおよび法第 62 条の 3 第 4 項第 14 号ハによるものを除く）

土地区画整理事業による宅地造成については、都市計画法の開発許可が不要とされているため、短期土地譲渡益重課制度においては優良宅地認定を受ける必要があります。

しかしこの場合、土地区画整合法第 103 条の換地処分がなされるまでの間は、土地の権利関係が定かではなく、宅地の造成前の認定も事実上困難であること、さらに土地区画整合法の定めるところにより、宅地の造成も一定の水準に従って適切に行われることから、換地処分後において優良宅地基準に適合するか否かについての認定にとどめる特例手続によります。（要領第 9 条）



上記の場合、優良宅地認定を受けることができるのは、土地区画整理事業により造成された土地を換地として取得した者に限られます。

なお、手続の流れについては上記を原則としますが、仮換地の指定の段階にある土地であっても、既に造成を完了し、そのまま換地処分に至ることが確実と認められるものについては、認定を受けることができます。（要領第 9 条第 3 項）

3. 優良宅地認定申請手数料について

要領第 2 条・第 9 条による認定申請手数料は以下のとおりです。

造成宅地の面積が 1,000 m ² 未満	86,000 円
造成宅地の面積が 0.1ha 以上 0.3ha 未満	130,000 円
0.3 " 0.6 "	190,000 円
0.6 " 1 "	260,000 円
1 " 3 "	390,000 円
3 " 6 "	510,000 円
6 " 10 "	660,000 円
10ha 以上	870,000 円

なお、要領第 5 条による証明申請の際は手数料不要です。

函館市手数料条例
別表第 4

4. 申請に係る図書について

要領第2条

	明示すべき事項	1,000 ㎡以上	1,000 ㎡未満	備考
優良宅地 認定申請書		要	要	
設計説明書		要	要	
造成区域 位置図	造成区域の位置を表示した地形図	要	要	S=1/50,000 以上
造成区域 区域図	造成区域(工区分けしたときは工区), 市・町等の境界, 都市計画区域及び土地の地番および形状	要	要	S=1/2,500 以上
土地の登記 事項証明書		要	要	
公図の写し		要	要	
設計図	地形, 造成区域の境界ならびに造成区域内および造成区域の周辺の公共施設	要	不要	S=1/2,500 以上 等高線は, 2 m 間隔で表示
現況図				
土地利用 計画図	造成区域の境界, 公共施設の位置および形状, 予定建築物の敷地の形状, 敷地に係る予定建築物の用途ならびに公益施設の位置	要	不要	S=1/1,000 以上
造成計画 平面図	造成区域の境界, 切土また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。)または擁壁の位置ならびに道路の位置, 形状, 幅員および勾配	要	要	S=1/1,000 以上
造成計画 断面図	切土または盛土をする前後の地盤面	要	要	S=1/1,000 以上 高低差著しい箇所について作成
排水施設 計画平面 図	排水区域の区域界ならびに排水施設の位置, 種類, 材料, 形状内のり寸法, 勾配, 水の流れの方向, 吐口の位置および放流先の名称	要	要	S=1/500 以上
給水施設 計画平面 図	給水施設の位置, 形状, 内のり寸法および取水方法ならびに消火栓の位置	要	要	S=1/500 以上 排水施設計画平面図にまとめてよい
がけの 断面図	がけの高さ, 勾配および土質(土質の種類が2以上であるときは, それぞれの土質およびその地層の厚さ), 切土または盛土をする前の地盤面ならびにがけ面の保護の方法	要	要	S=1/50 以上 切土で2 m超の がけ, 盛土で1 m超のがけ又は 切盛土で2 m超 のがけについて 作成 擁壁で覆われる がけ面では, 土 質に関する事項 は明示不要
擁壁の 断面図	擁壁の寸法および勾配, 擁壁の材料の種類および寸法, 裏込めコンクリートの寸法, 透水層の位置および寸法, 擁壁を設置する前後の地盤面, 基礎地盤の土質ならびに基礎ぐいの位置, 材料および寸法	要	要	S=1/50 以上
その他市長が必要と認める図書				

別記第1・2号様式
または10号様式
別記第3号様式

5. 優良宅地基準について

旧建設大臣が定める「優良宅地基準」に適合していることが認定の条件となります。

優良宅地基準（昭和54年建設省告示第767号，最終改正：平成6年建設省告示第1127号）のあらまし

第1 宅地の用途に関する事項

- (1) 短期土地譲渡益重課制度においては，住宅（別荘を除く），工場，流通業務施設，事務所，研究施設，研修施設および厚生施設ならびに，これらに関連して必要と認められる公共施設または公益施設の整備の用に供されること。
- (2) 長期譲渡所得課税制度および一般土地譲渡益重課制度においては，住宅（別荘を除く）およ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施設の整備の用に供されること。

第2 宅地としての安全性および給排水施設等に関する事項

- (1) 1,000 m²以上の宅地造成にあつては，都市計画法第33条第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されていること。
- (2) 1,000 m²未満の宅地造成にあつては，
 - イ 災害危険区域等の区域を含まないこと。
 - ロ 軟弱地盤等であるときは，地盤改良等安全上必要な措置が講じられていること。
 - ハ 水道等が整備されていること。
 - ニ 都市計画法第33条第3項の規定に適合する排水施設が整備されていること。
 - ホ 幅員6m（状況により4m）以上の道路に接道し，かつ道路構造が通行安全上も支障ないこと。

第3 その他必要な事項

- (1) 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。
- (2) 長期譲渡所得課税制度および一般土地譲渡益重課制度においては，1区画当たりの宅地面積が100 m²以上である区画数が，全区画数の80%以上であること

6. 地位の承継について

相続等の理由により1,000 m²以上の優良宅地認定を受けた者から当該造成区域内の土地を引き継いだ場合，引き継いだ者に再び認定申請させるのではなく，要領第5条第1項の証明申請をするまでの間であれば，届出によりその地位の承継を認めるとするものです。

7. 1,000㎡未満で開発許可を受けた宅地の造成に関する認定の取扱い (短期土地譲渡益重課制度のみ)

法では開発許可を受けた 1,000 ㎡以上の宅地造成については優良宅地認定と同等に扱われるよう規定されていますが、1,000 ㎡未満の場合はこのような規定がないため優良宅地認定を申請するケースが考えられます。

このようなケースにおいては、開発許可上の基準に沿って宅地の水準が確保されているため、下記のとおり特例的な扱いとします。

- ・申請においては、申請書以外の添付図書は不要(手数料も徴収しない)
- ・証明書の交付においては、開発許可の検査済証の写しに、優良宅地認定の証明書である旨の記載を行い交付する

参考：必携 p87

5 優良住宅認定との関係について

優良住宅認定とは、優良宅地認定制度と同様に、優良な宅地や住宅の供給に資する土地の譲渡については税制上の優遇措置を講じようとするもので、宅地造成を伴わない場合に利用される制度です。

建築指導課の所管事務となっている

根拠条文：法第 28 条の 4 第 3 項第 6 号もしくは第 7 号ロ
第 31 条の 2 項第 2 項第 16 号ニ
第 62 条の 3 第 4 項第 16 号ニ
第 63 条第 3 項第 6 号もしくは第 7 号ロ
第 68 条の 69 第 3 項第 6 号もしくは第 7 号ロ

認定を受けるための主な基準として、関係法令の遵守に関する事項、住宅の床面積に関する事項、その他優良な住宅の供給に関し必要とされる事項に合致することが求められています。

なお、本市における認定事務については、一団の宅地面積が 1,000 ㎡以上のものを含め市長が認定することとなっています。

6 優良宅地認定に要する標準処理期間

造成宅地の面積が 1,000 ㎡以上の場合における認定	135 日
〃 が 1,000 ㎡未満の場合における認定	30 日

7 法令・規則および参考図書

- ・租税特別措置法，同法施行令，同法施行規則，優良宅地基準
- ・土地譲渡益重課制度等に係る優良宅地認定及び優良住宅認定の事務の実施について（H12.12.28 付建設省経宅発第 171 号・住民発第 60 号）
- ・[改訂 4 版]優良宅地認定事務必携（大成出版社）
- ・北海道建設部の事務処理の特例に関する条例
- ・道事務処理特例条例に基づき市町村が処理する事務の範囲を定める規則
- ・道租税特別措置法の規定に基づく優良宅地の認定事務に関する規則
- ・都市計画法による開発許可制度の手引き 第 12 章優良宅地認定制度（北海道建設部まちづくり局都市計画課作成）