

申請に対する処分の審査基準・標準処理期間 個票

都市建設部 建築指導課

| | | |
|----------------|--|---|
| 許認可等の内容 | | 優良住宅の認定 |
| 根拠法令等及び条項 | | 租税特別措置法第28条の4第3項第6号、第28条の4第3項第7号口、第31条の2第2項第15号二、第62条の3第4項第15号二、第63条第3項第6号、第63条第3項第7号口 |
| 標準 処理 期間 | 根拠条項 | 未設定 |
| | 設定等年月日 | 平成 年 月 日設定 平成 年 月 日最終変更 |
| | 標準処理期間 | 日 |
| 審査 基準 | 根拠条項 | 租税特別措置法第28条の4第3項第6号、第28条の4第3項第7号口、第31条の2第2項第15号二、第62条の3第4項第15号二、第63条第3項第6号、第63条第3項第7号口、第68条の69第3項第6号、第68条の69第3項第7号口 |
| | 参考事項 | |
| | 設定等年月日 | 平成 年 月 日設定 平成 年 月 日最終変更 |
| | <p>【 基 準 】</p> <p>租税特別措置法 第28条の4第3項第6・7号口</p> <p>個人が、他の者（当該個人が非居住者である場合の所得税法第百六十一条第一項第一号に規定する事業場等を含む。）から取得をした土地（国内にあるものに限る。以下この条において同じ。）又は土地の上に存する権利（以下この条において「土地等」という。）で事業所得又は雑所得の基因となるもののうち、その年一月一日において所有期間が五年以下であるもの（その年中に取得をした土地等で政令で定めるものを含む。）の譲渡（地上権又は賃借権の設定その他契約により他人（当該個人が非居住者である場合の同号に規定する事業場等を含む。）に土地を長期間使用させる行為で政令で定めるもの（次項及び第三項第一号において「賃借権の設定等」という。）及び土地等の売買又は交換の代理又は媒介に関し報酬を受ける行為その他の行為で土地等の譲渡に準ずるものとして政令で定めるものを含む。以下この条において「土地の譲渡等」という。）をした場合には、当該土地の譲渡等による事業所得及び雑所得については、同法第二十二条及び第八十九条並びに第百六十五条の規定にかかわらず、他の所得と区分し、その年中の当該土地の譲渡等に係る事業所得の金額及び雑所得の金額として政令で定めるところにより計算した金額（以下この条において「土地等に係る事業所得等の金額」という。）に対し、次に掲げる金額のうちいずれか多い金額に相当する所得税を課する。</p> | |

3 第1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。

(6) 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1,000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4号イ及びハに掲げる要件に該当するもの（前2号に掲げる譲渡に該当するものを除く。）

(7) 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。）

第31条の2第2項第15号ニ

個人が、昭和62年10月1日から令和7年12月31日までの間に、その有する土地等でその年1月1日において前条第2項に規定する所有期間が5年を超えるものの譲渡をした場合において、当該譲渡が優良住宅地等のための譲渡に該当するときは、当該譲渡（次条の規定の適用を受けるものを除く。以下この項において同じ。）による譲渡所得については、前条第1項前段の規定により当該譲渡に係る課税長期譲渡所得金額に対し課する所得税の額は、同項前段の規定にかかわらず、次の各号に掲げる場合の区分に応じ当該各号に定める金額に相当する額とする。

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。

(15) 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5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2条第12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12号の3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5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6号から第9号まで又は前3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1,000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。

第62条の3第4項第15号ニ

法人が土地の譲渡等をした場合には、当該法人に対して課する各事業年度の所得に対する法人税の額は、法人税法第66条第1項 から第3項 まで並びに第143条第1項及び第2項並びに第42条の4第11項、第42条の5第5項、第42条の6第12項、第42条の9第4項、第42条の10第5項、第42条の11第5項、第42条の12の3第5項、第62条第1項、第8項、次条第1項、第67条の2第1項及び第68条第1項その他法人税に関する法令の規定にかかわらず、これらの規定により計算した法人税の額に、当該土地の譲渡等（次条第1項の規定の適用があるものを除く。）に係る譲渡利益金額の合計額に100分の5の割合を乗じて計算した金額を加算した金額とする。

4 第一項の規定は、法人が、平成4年1月1日から令和7年12月31日までの間に、その有する土地等（棚卸資産に該当するものを除く。以下第8項まで及び第10項において同じ。）の譲渡をした場合において、当該土地等の譲渡が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ときは、適用しない。

(15) 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7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7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6号から第9号まで又は前3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1,000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。

第63条第3項第6・第7号ロ

法人が短期所有に係る土地の譲渡等をした場合には、当該法人に対して課する各事業年度の所得に対する法人税の額は、法人税法第66条第1項から第3項まで並びに第143条第1項及び第2項、第42条の5第5項、第42条の6第12項、第42条の9第4項、第42条の10第5項、第42条の11第5項、第42条の12の3

第5項、第62条第1項、前条第1項及び第8項、第67条の2第1項並びに第68条第1項その他法人税に関する法令の規定にかかわらず、これらの規定により計算した法人税の額に、当該短期所有に係る土地の譲渡等に係る譲渡利益金額の合計額に100分の10の割合を乗じて計算した金額を加算した金額とする。

3 第1項の規定は、短期所有に係る土地の譲渡等のうち、土地等の譲渡で次に掲げるもの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。

(6) 法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1,000平方メートル以上のものに限る。）の全部又は一部の当該法人による譲渡で、第4号イ及びハに掲げる要件に該当するもの（前2号に掲げる譲渡に該当するものを除く。）

(7) 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法人による譲渡で、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、当該法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。）