

申請に基づく処分に係る審査基準及び標準処理期間

番号	条例又は規則名及び条項	処分の概要	担当課名
1	租税特別措置法の規定による 優良住宅新築認定規則（昭和 56年規則第3号）	優良な住宅の新築の認定	建築指導課

1 審査基準は、別添の短期所有土地譲渡益重課制度の適用除外、長期譲渡所得の課税の特例及び一般土地譲渡益重課制度の適用除外に係る優良住宅認定実務の実施について（平成4年9月14日付け建設省住民発第35号建設省住宅局長通達）記の第1に定める基準を審査基準とする。

2 標準審査基準は、15日とする。

備考 条例又は規則に規定されている条文やその解釈に関する文書を閲覧したい方は、申し出てください。



岩手県

知事 殿

建設省住宅局長



短期所有土地譲渡益重課制度の適用除外、長期譲渡所得の課税の特例及び
一般土地譲渡益重課制度の適用除外に係る優良住宅認定事務の実施について

今般、租税特別措置法（昭和32年法律第26号。以下「法」という。）、租税特別措置法施行令（昭和32年政令第43号。以下「令」という。）及び租税特別措置法施行規則（昭和32年大蔵省令第15号。以下「規則」という。）の一部改正が行われ、法人が優良な住宅地の造成等のために土地等の譲渡をした場合については、法第62条の3に規定する土地の譲渡等がある場合の特別税率制度（以下「一般土地譲渡益重課制度」という。）の適用を除外する規定が設けられた。

本適用除外のうち、都市計画区域内において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して土地等の譲渡をした場合に適用除外を受けるに当たっては、当該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都道府県知事又は市町村長（都の特別区にあっては特別区長。以下同じ。）の認定（以下「一般土地譲渡益重課適用除外認定」という。）を受けることが必要であり、この認定は建設大臣の定める基準（以下「認定基準」という。）に適合している場合に行うものとされている（法第62条の3第4項第9号ニ、令第38条の4第18項）。

（注）建設大臣の定める基準

一般土地譲渡益重課適用除外認定の建設大臣の定める基準は、法第28条の4に規定する土地の譲渡等に係る事業所得等の課税の特例制度若しくは法第63条に規定する短期所有に係る土地の譲渡等がある場合の特別税率制度（以下「短期所有土地譲渡益重課制度」という。）の適用除外を受けるための優良な住宅に関する認定（法第28条の4第4項第6号若しくは第7号ロの規定又は第63条第3項第6号若しくは第7号ロの規定に基づく認定をいう。以下「短期所有土地譲渡益重課適用除外認定」という。）又は法第31条の2に規定する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制度（以下「長期譲渡所得の課税の特例」という。）の適用を受けるための優良な住宅に関する認定（法第31条の2第2項第9号ニの規定に基づく認定をいう。以下「特定長期譲渡所得課税適用認定」という。）の基準と同一の基準として、昭和54年3月31日建設省告示第768号（最終改正平成4年3月31日建設省告示第932号）をもって告示されている。

そこで、この優良住宅認定の認定基準の運用及び認定事務の実施に当たっては、下記事項に留意され、その執行について遺憾なきを期せられるとともに、貴管下の市町村長に対しても貴職より本通達の趣旨を周知徹底させ、認定事務を円滑に実施するよう指導されたい。

さらに、本制度の実施に関連して、今後は、特に次の事項に配慮されたい。

- ① 優良住宅認定（短期所有土地譲渡益重課適用除外認定、特定長期譲渡所得課税適用認定及び一般土地譲渡益重課適用除外認定をいう。以下同じ。）は、優良な住宅の供給の促進を図るため個人の長期譲渡所得に対する課税を軽減し、また、法人等の土地譲渡益に対する重課の適用を除外するためのものであり、この認定制度が所期の効果を上げるためには建築基準法をはじめとする住宅の新築に関する諸法令の遵守に待つところ大である。この

ため、今後ともこれら諸法令の適正な執行を図ること。

- ② 優良な住宅の供給は、国民の居住水準向上のための重要な課題であり、優良住宅認定制度にとどまることなく住宅に関し各般の施策を実施するに際しては、地域の実情、施策の内容等に応じ更に優良な住宅の供給促進を図るよう努めること。

なお、本通達の施行に伴い、「土地譲渡益重課税制度及び長期譲渡所得課税の特例措置に係る優良住宅認定事務の実施について」（昭和54年12月1日付け住民発第60号）は廃止する。また、本通達については関係省庁とも協議済みである。

また、各都道府県における事務処理の参考とするため、別記のとおり、「短期所有土地譲渡益重課税制度の適用除外、長期譲渡所得の課税の特例及び一般土地譲渡益重課税制度の適用除外に係る優良住宅認定事務施行細則（案）」を作成したので、これを参考として、認定事務の円滑な実施を図られたい。

記

第一 認定基準について

1 第一（建築基準法その他住宅の建築に関する法令の遵守に関する事項）について

- (1) 建築基準法（昭和25年法律第201号）第6条第1項の規定による確認を受けなければならない場合にあっては、同条第3項の規定による確認通知書又はその写し及び第7条第3項の規定による検査済証又はその写しを提出させることにより判断するものとする。同法第6条第1項の規定による確認を要しない場合にあっては、第9条第13項の規定による公示の有無について確認するものとする。
- (2) 住宅の建築に関する法令とは、建設業法（昭和24年法律第100号）、建築士法（昭和25年法律第202号）及び宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）並びに住宅の建築に関する条例をいう。

2 第二（住宅の床面積に関する事項）について

- (1) 住宅とは、人の居住の用に供する家屋又は一棟の家屋でその構造上区分された数個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分（以下「一棟の家屋の一部分」という。）で人の居住の用に供するために独立に区画された一部をいう。また、住宅と一体として利用される離れ、物置等の付属家屋は、当該住宅に含むものとする。
- (2) 床面積は、建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第2条第1項第3号に定める方法により算定するものとする。（建築基準法施行規則別記第一号様式の副本に規定する高床式住宅にあっては、床下部分以外の部分の面積を床面積として算定するものとする。）
- (3) 住宅が一棟の家屋の一部分である場合にあっては、床面積は専有部分の床面積のほか、共用部分の床面積を各戸の専有部分の床面積に応じて按分した面積を含むものとする。
- (4) 併用住宅（一戸の住宅うちに、店舗、事務所等の人の居住の用以外の用に供する部分を有するものをいう。以下同じ。）にあっては、人の居住の用に供する部分の床面積が当該住宅の床面積の2分の1以上であるものは、住宅に該当するものとして取り扱うものとする。
- (5) 併用住宅における人の居住の用に供する部分の床面積とは、併用住宅の床面積から店舗等の人の居住の用に供する部分以外の部分の床面積を控除した面積をいう。
ただし、併用住宅において共用部分がある場合には、当該共用部分の床面積を当該併用住宅に占める人の居住の用に供する部分の割合に応じて按分した面積も人の居住の用に供する部分の面積に含めるものとする。
- (6) 住宅の床面積については、登記簿謄本、設計図書等又はこれらの写しにより判断するものとする。（建築基準法施行規則別記第一号様式の副本に規定する高床式住宅については、建築確認通知書又は特定行政庁の当該家屋が当該高床式住宅に該当するものである旨を証する書類で床面積の記載があるものにより判断するものとする。）

3 第三（その他優良な住宅の供給に関し必要な事項）について

(1) 第一号について

- ① 水洗便所とは、便器が水、薬品等により浄化される構造のもので、浄化槽に関する事項、放流方法に関する事項その他の処理方法に関する事項等が建築基準法その他の法令に適合しているものをいう。
- ② 住宅の設備については、設計図書その他の書類で、当該住宅に台所等の設備が備えられていることを明らかにするものにより判断するものとする。

(2) 第二号について

- ① 別荘とは、通常自己及び自己と生計を一にする親族が居住の用に供さない家屋又は一棟の家屋の一部で主として保養の用に供する目的で所有するもの及び他の者（自己と生計を一にする親族を除く。）に対して主としてその者の保養の用に供するため貸し付ける目的で所有するものをいう。
- ② 主として別荘の用に供されるものとして販売される一団の住宅は、別荘として取り扱うものとする。

(3) 第三号について

敷地面積は、建築基準法施行令第2条第1項第1号に定める方法により算定するものとする。

(4) 第四号について

- ① 住宅の建築費の範囲は、次によるものとする。。

イ 当該住宅に係る附属設備のうち、電燈設備、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、避難設備、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、ピア基礎、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 住宅の建築に伴って撤去する必要がある地下埋設物の撤去費用を含まないものとする。

- ② 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、ピロティ等の部分の面積を含むものとする。

- ③ 申請者が新築工事の全部を建設業者に請け負わせた場合における建築費は、新築工事の請負代金をいい、申請者が新築工事の全部を自ら行った場合における建築費は、新築工事を行うのに要した原価（申請者の利益を含まない。以下同じ。）をいうものとする。また、申請者が新築工事の一部を建設業者に請け負わせた場合における建築費は、請負代金と自ら新築工事の一部を行うのに要した原価を合算した額をいうものとする。

- ④ 3. 3㎡当たりの建築費を算定する場合の建築費に係る消費税については、申請者が消費税の額と当該消費税に係る取引の対価の額とを区分して申請を行う場合には住宅の建築費に消費税を含まないものとし、申請者が消費税の額と当該消費税に係る取引の対価の額とを区分しないで申請を行う場合には住宅の建築費に消費税を含めるものとする。3. 3㎡当たりの建築費が建築費基準以下であるかどうかについては、消費税抜又は消費税込それぞれの方法により算定された建築費により判定するものとする。

- ⑤ 住宅の建築費については、新築工事の請負契約書その他の書類又はその写しにより判断するものとする。

(5) 第五号について

床面積の算定は、2の(2)及び(3)と同様に行うものとする。