

# 租税特別措置法に基づく「優良宅地認定制度」について

令和8年4月 出雲市都市計画課

## 1. 「租税特別措置法って何?」: 目的

「租税特別措置法」とは、期限や条件付きで受けることができる、税金の軽減や免除等の措置について規定した法律です。

この法律で、優良宅地認定制度について規定しています。

## 2. 「土地の譲渡益に対する課税制度って?」: 土地税制の概要

土地の譲渡益に対する税制は、短期土地譲渡益重課制度、一般土地譲渡益重課制度、長期譲渡所得課税制度があり、土地の譲渡益については、重課等がなされる制度となっています。

ただし、優良な宅地等の供給に資する土地の譲渡については、これら重課の免除や税率の軽減を受けることができます。この優良な宅地の供給の一つに、優良宅地認定を受けた土地等の譲渡が含まれています。

なお、優良宅地認定事務以外の課税の軽減の手法や税制度に関することについては、所管の税務署等へお問い合わせ下さい。

### (1)短期土地譲渡益重課制度

法人又は個人事業者が、短期所有（5年以内）の土地を譲渡した場合、通常の法人税又は事業所得課税のほかに、土地譲渡益に対してさらに重課（個人事業者の場合は分離課税）する制度です。

#### 【関連する優良宅地認定制度】

##### ●優良宅地認定（法人/短期所有）

- ・（1,000平方メートル以上）：法第63条第3項第5号イ
- ・（1,000平方メートル未満）：法第63条第3項第7号イ

##### ●優良宅地認定（個人事業者/短期所有）

- ・（1,000平方メートル以上）：法第28条の4第3項第5号イ
- ・（1,000平方メートル未満）：法第28条の4第3項第7号イ

### (2)一般土地譲渡益重課制度

法人が、長期所有（5年超）の土地を譲渡した場合に、その通常の法人税のほかに、土地譲渡益に対してさらに追加課税する制度です。

#### 【関連する優良宅地認定制度】

##### ●優良宅地認定（法人/長期所有）

- ・（1,000平方メートル以上）：法第62条の3第4項第14号ハ

### (3)長期譲渡所得課税制度

個人の長期所有（5年超）の土地を譲渡した場合に、その譲渡所得に対して課税する制度です。

#### 【関連する優良宅地認定制度】

##### ●優良宅地認定（個人/長期所有）

- ・（1,000平方メートル以上）：法第31条の2第2項第14号ハ

### (4)優良な宅地等の供給に資する土地の譲渡

- 国、地方公共団体等に対する土地等の譲渡
- 収用交換等による土地等の譲渡
- 開発許可を受けて住宅建設の用に供される土地等の譲渡（用途地域内に限る）
- 優良宅地認定を受けた土地等の譲渡

## 3. 「優良宅地認定制度って何?」：目的

優良宅地認定制度は、優良な宅地の供給に資する土地の譲渡について税制上の優遇措置を講じることにより、一定の技術基準を満足した良質な宅地等の供給の促進と有効な宅地利用を確保することを目的としたものです。

つまり、税の軽減を受けるためには、優良宅地の認定を受ける必要があるということです。ここで、宅地造成が有る場合は優良宅地認定を、宅地造成が無い場合は優良住宅認定(市建築住宅課所管)を受けることとなります。

### (1)優良宅地認定事務概要

#### ● 1,000平方メートル以上の場合

まず、宅地造成の工事着手前に、優良宅地認定申請を市長に行い、設計が優良宅地認定基準に適合していることの認定を受けます。そして、工事完了後にその旨を市長に届け出て、認定を受けた設計どおりに造成がされていれば、適合証明書が交付されます。

#### ● 1,000平方メートル未満の場合

宅地造成の工事が完了した後に、優良宅地認定申請を市長に行い、優良宅地認定基準に適合していれば、認定証明書が交付されます。

#### 4. 「優良宅地認定の基準は？」：認定基準

##### (1)優良宅地認定基準（昭和 54 年建設省告示第 767 号）

以下の事項について、定められています。

- 宅地の用途に関する事項
- 宅地としての安全性に関する事項及び給水施設、排水施設その他宅地に必要な施設に関する事項
- その他優良な宅地の供給に関して必要な事項

なお、優良宅地認定については、それぞれの基準に適合すれば証明を受けることができますが、課税の軽減措置を受けようとする場合は、当該認定証明以外にも要件がありますので、ご注意下さい。内容については、お近くの税務署にお問い合わせ下さい。

##### (2)宅地の用途に関する事項

###### 1 短期土地譲渡益重課制度に係る認定の場合

- 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、厚生施設の建築及びこれらに関連して必要と認められる公共施設又は公益的施設の整備のためのものであること。

###### 2 一般土地譲渡益重課制度及び長期譲渡所得課税制度に係る認定の場合

- 住宅（別荘を除く）の建築及びこれらに関連して必要と認められる公共施設又は公益的施設の整備のためのものであること。

##### (3)宅地としての安全性に関する事項及び給水施設、排水施設その他宅地に必要な施設に関する事項

###### 1 一団の宅地の面積が 1, 0 0 0 平方メートル以上の場合

- 都市計画法の技術基準に適合すること（法第 33 条第 1 項第 2 号～10 号）
  - ・ 道路、公園、広場等の公共空地の確保
  - ・ 給排水施設の整備
  - ・ 地区計画が定められているときは、予定建築物の用途及び設計がそれに適合すること
  - ・ 公共施設、公益的施設の用途配分
  - ・ 地盤の改良、擁壁の設置等の安全上の措置
  - ・ 災害危険区域等の除外
  - ・ 樹木の保存、表土の保全等の環境保全の措置
  - ・ 緩衝帯の設置等の環境保全の措置

###### 2 一団の宅地の面積が 1, 0 0 0 平方メートル未満の場合

- 災害危険区域、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域の土地を含まな

いこと。

- 地盤の改良、擁壁の設置等の安全上必要な措置を講じること。
- 給水施設が整備されていること。
- 排水施設が適当に配置されていること。
- 適切な幅員の道路に接道すること及び道路の構造の安全上支障無いこと。

#### (4)その他優良な宅地の供給に関して必要な事項

- 宅地造成等規制法その他宅地の造成に関する法令について適法に行われたものであること。
- 長期譲渡所得課税制度に係る場合は、1区画の面積が100平方メートル以上である区画数が、全区画の80%以上であること。

### 5. 「この用語の意味は？」：関連用語

#### 短期土地譲渡益重課制度

法人又は個人事業者が、短期所有（5年以内）の土地を譲渡した場合、通常の方法法人税又は事業所得課税のほかに、土地譲渡益に対してさらに追加課税する制度です。

#### 一般土地譲渡益重課制度

法人が、長期所有（5年超）の土地を譲渡した場合に、その通常の方法法人税のほかに、土地譲渡益に対してさらに追加課税する制度です。

#### 長期譲渡所得課税制度

個人の長期所有（5年超）の土地を譲渡した場合に、その譲渡所得に対して課税する制度です。

#### 一団の宅地

一団の宅地とは、住宅の敷地だけでなく、当該一団の宅地を利用するための道路が有る場合は道路部分を含むほか、当該住宅に居住する者の生活条件等の整備上必要な施設の敷地等も含むこととなります。