

北九州市優良宅地及び優良住宅認定制度について

1 目的

本制度は、優良な宅地又は住宅の供給に寄与する土地の譲渡について、租税特別措置法の優遇措置（所得税等の軽減税率の特例）を講ずることにより、良質な宅地の供給の促進と有効な土地利用を確保することを目的としている。当該審査事務に係る手数料は、北九州市手数料条例で定めている。

2 優良宅地及び優良住宅の基準

（１）優良宅地（宅地の造成を行う場合（住宅が建築される場合を含む。））

下記の宅地の造成を行う個人又は法人に対する土地の譲渡。

- 1) 1,000 ㎡未満のもので開発許可の技術基準に準じた宅地
- 2) 開発許可を要しない 1,000 ㎡以上の宅地

（２）優良住宅（宅地の造成を行わないが、以下の住宅が建築されている場合）

下記の住宅の建設を行う個人又は法人に対する土地の譲渡。

- 1) 一団の住宅（25 戸以上）又は中高層のマンション（15 戸以上）
- 2) 当該住宅又はマンションの建設について、都道府県知事（1,000 ㎡未満については、市町村長）から優良住宅の認定を受けたもの 等

3 手数料の金額

※金額は国が定めており、全国一律。

（宅地の場合）

区分（造成宅地の面積）	手数料（1 件）
0.1ha 以上 0.3ha 未満	130,000 円
0.3ha 以上 0.6ha 未満	190,000 円
0.6ha 以上 1ha 未満	260,000 円
1ha 以上 3ha 未満	390,000 円
3ha 以上 6ha 未満	510,000 円
6ha 以上 10ha 未満	660,000 円
10ha 以上	870,000 円
0.1ha 未満	86,000 円

（住宅の場合）

新築住宅の床面積の合計：S（㎡）	手数料（1 件）
$S \leq 100$	6,200 円
$100 < S \leq 500$	8,600 円
$500 < S \leq 2,000$	13,000 円
$2,000 < S \leq 10,000$	35,000 円
$10,000 < S \leq 50,000$	43,000 円
$50,000 < S$	58,000 円

優良宅地及び優良住宅認定制度

	所有期間が 5 年以内(短期)	所有期間が 5 年超(長期)
個人	所得税の適用除外規定 法第 28 条の4第3項第5号イ若しくは第7号イ 法第 28 条の4第3項第6号若しくは第7号ロ (R8.3.31 まで <u>重課税は停止中</u>)	所得税の適用除外規定 法第 31 条の2第 2 項第 14 号ハ 法第 31 条の2第 2 項第 15号二 (※1)
法人	法人税の適用除外規定 法第 63 条第3項第5号イ若しくは第7号イ 法第 63 条第3項第6号若しくは第7号ロ (R8.3.31 まで <u>重課税は停止中</u>)	法人税の適用除外規定 法第62条の3第 4 項第14号ハ 法第62条の3第 4 項第15号二 (R8.3.31 まで <u>重課税は停止中</u>)

※1 軽減税率の特例

個人が、下記の対象事業を行う事業者に対し、所有期間が5年を超える土地を譲渡した場合、所得税（譲渡所得）への課税について、以下の税率を適用する。

（令和7年12月31日まで）

	原則	→	軽減税率等
個人	課税譲渡所得 一律 15%分離課税 （+住民税 5%）	→	課税譲渡所得 2,000 万円以下の部分 10%分離課税（+住民税 4%） 課税譲渡所得 2,000 万円超の部分 15%分離課税（+住民税 5%）

対象事業（抜粋）

- ・開発許可を要しない住宅建設の用に供される宅地造成事業を行う者に対する譲渡については、造成開始前に市（開発指導課）の認定が必要。
- ・優良な住宅の供給（25戸以上の一団の住宅建設事業又は15戸以上若しくは床面積1,000m²以上のマンション建設事業）を行う者に対する土地の譲渡については、当該住宅の新築工事の完了後に市（建築審査課）の認定が必要。