優良住宅認定の手引き

＜*優良住宅とは*＞

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）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す。

＜*優良住宅認定の基準*＞

認定を受けるためには、以下の基準をすべて満足することが必要です。

（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日第932号）

1．建築基準法その他住宅の建築に関する法令の遵守
　建築基準法、都市計画法、建設業法、建築士法、宅地建物取引業法並びに住宅の建築に関する条例

2．住宅の用に供する部分の床面積が40㎡（特定長期譲渡所得課税の場合は50㎡）以上200㎡以下
ただし寄宿舎にあっては18㎡以上200㎡以下
　床面積は建築基準法施行令第２条第１項第３号に定める方法により算定
　住宅と一体として利用する物置、車庫等の附属建築物を含み、共同住宅にあっては共用部分も含む

3．台所、水洗便所、洗面設備及び浴室（寄宿舎にあっては共同の食堂、水洗便所、洗面設備及び浴室）並びに収納設備を備えた住宅であること

4．別荘でないこと

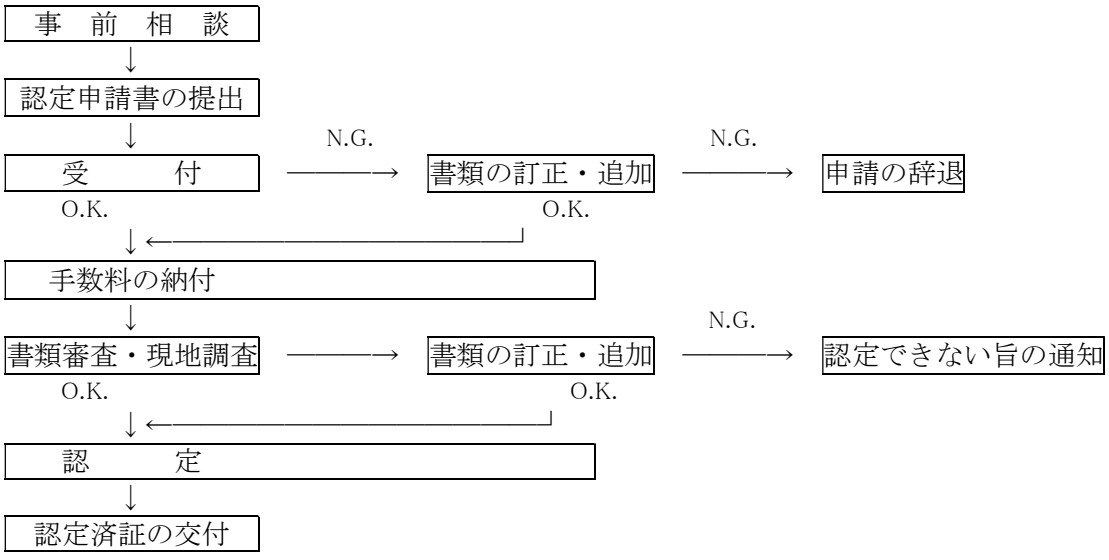
5．容積率10％以上
　敷地面積は建築基準法施行令第２条第１項第１号に定める方法により算定

6．住宅の建設費が 3.3 ㎡当たり95万円（耐火構造を有する住宅にあっては160万円）以下
　建築費には附属設備のうち電燈・給排水・衛生・ガス設備に係る費用を含み、発電・冷暖房・給湯・換気・昇降機・避雷・消火・排煙・警報設備等にかかる費用を含まない
　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

7．併用住宅は、住宅の用に供する部分の床面積が延べ床面積の２分の１以上であること

※特定長期譲渡所得課税の場合は次のいずれかをも満足すること。
- 一団の住宅　～　住宅戸数２５戸以上
- 中高層共同住宅　～　都市計画区域内で住宅戸数１５戸以上又は床面積 1,000 ㎡以上
　耐火・準耐火構造で地上階数３以上、床面積の４分の３以上が居住用

＜*申請手続き*＞



＜申請書作成＞

下記書類をそろえて正副各１部を提出してください。（Ａ４版縦・左綴じ製本）

1. 優良住宅認定申請書
2. 床面積表
3. 確認通知書（及び確認申請書第１～５面）の写し
4. 検査済証の写し
5. 申請者の宅地建物取引業者免許証の写し
6. 工事施工者の建設業法による許可証の写し
7. 設計者及び工事監理者の建築士事務所登録の写し
8. 土地の登記簿謄本（申請前２週間以内のもの、副本添付分にはその写しでも可）
9. 敷地面積求積図及び計算書
10. 請負契約書の写し又は直営工事証明書
11. 建築費計算書（総建築費及びその細目、請負契約書等との関連説明並びに 3.3 ㎡当たりの建築費に関する事項を記載したもの）
12. 附近見取図・配置図（方位、道路、目標となる地物、敷地の境界線、敷地内における家屋及び附属家屋の位置を記載したもの）
13. 各階平面図（方位、間取り、各室の用途、壁の位置及び種類、台所等の設備並びに床面積計算上必要な事項を記載したもの）
14. 仕上げ表
15. 便所構造図（水洗便所は不要）

※１　法人申請において、申請者と建築主又は土地所有者の代表者が異なる場合には、それぞれが宅地建物取引業法施行令第２条の２による使用人であることを証する書類を添付すること。

※２　申請者が土地を所有する前に申請がなされた場合には、売買契約書等により申請者が近日中に土地の所有者となる旨を明らかにする書類を添付すること。

※３　当該敷地の実測面積が、登記簿の地積と±５％以上相違するときは、理由書及び測量図（土地家屋調査士、測量士等測量に関する有資格者が作製したもの）を添付すること。

＜申請手数料＞

新築住宅の床面積の合計：S（㎡）	認定単位	手数料（円）
S ≦ １００	１件当たり	６，２００
１００ ＜ S ≦ ５００	〃	８，６００
５００ ＜ S ≦ ２，０００	〃	１３，０００
２，０００ ＜ S ≦ １０，０００	〃	３５，０００
１０，０００ ＜ S ≦ ５０，０００	〃	４３，０００
５０，０００ ＜ S	〃	５８，０００

認定の相談・申請は　…　北九州市都市戦略局指導部建築審査課調整係まで
（電話：０９３－５８２－２５３５）