

租 税 特 別 措 置 法 に 基 づ く
優 良 住 宅 認 定 申 請 の 手 引

令 和 5 年 4 月

東 京 都

はじめに

一般に、土地を譲渡した場合の土地譲渡利益に対しては、土地の投機的取引を抑制するため、租税特別措置法（昭和32年法律第26号。以下「法」といいます。）の規定により、所得税や法人税について一定の重課がなされています。他方、優良な住宅の供給など、投機的な取引に当たらない譲渡については、例外措置が設けられています。その一つとして、優良住宅認定制度があります。

優良住宅認定制度とは、昭和48年、個人又は法人（通常は建設業者等）が建設した住宅について優良住宅である旨の認定を受け、その敷地とともに譲渡した場合における一定の要件に該当する土地の譲渡利益金額に係る課税を軽減する制度として始まりしました。その後、個人又は法人（いわゆる元地主）が当該建設を行う者に対して土地を譲渡した場合における一定の要件に該当する譲渡益に係る課税も軽減することとなりました[※]。

この手引では、1において優良住宅認定制度を概観し、2において国土交通大臣（旧建設大臣）の定める優良住宅認定基準を掲げ、3において認定基準を解説し、4において認定基準以外の一定の要件について概説し、5において優良住宅の認定手続を解説し、認定申請及び認定事務の便宜を図っています。

なお、この手引でいう優良住宅と長期優良住宅の普及の促進に関する法律（平成20年法律第87号）に規定する長期優良住宅とは異なりますので、ご注意ください。

※ 本文1の(1)の短期所有土地譲渡益重課制度及び(3)の一般土地譲渡益重課制度は、平成10年1月1日から令和8年3月31日までの間にした土地の譲渡等については適用がありませんので（法28-4⑥、63⑧又は62-3⑮）、当該期間の譲渡等については優良住宅認定の実益はありません。

目 次

1	租税特別措置法に基づく優良住宅認定制度	1
(1)	短期所有土地譲渡益重課税制度の適用除外に係る優良住宅認定制度	1
(2)	個人の特定長期譲渡所得課税適用認定に係る優良住宅認定制度	1
(3)	法人の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制度	1
(4)	優良住宅認定のフロー図	3
(5)	優良住宅認定を受けるための要件	4
2	優良住宅認定基準	6
3	優良住宅認定基準の解説	8
4	優良住宅認定基準以外に必要な要件	13
(1)	優良住宅認定（短期）の場合	13
(2)	優良住宅認定（長期）の場合	14
5	優良住宅認定申請手続きの解説	15
(1)	申請先（認定権者）	15
(2)	申請方法	15
(3)	申請者	17
(4)	申請時期	17
(5)	申請書の添付図書	18
(6)	申請手数料	21
(7)	申請書等の提出部数	22
(8)	不服申立て	22

凡 例

法・・・租税特別措置法（昭和32年法律第26号）

令・・・租税特別措置法施行令（昭和32年政令第43号）

規・・・租税特別措置法施行規則（昭和32年大蔵省令第15号）

通達・・・土地譲渡益重課制度等に係る優良宅地認定及び優良住宅認定の事務の実施
について（平成12年12月28日建設省経宅発第171号建設省住民発第60号）

条項番号の略記方法

条：アラビア数字 項：丸囲み数字又は()囲み数字 号：漢数字 枝番：-

(表記例 1-2③四 → 第1条の2第3項第4号)

1 優良住宅認定制度の概要

優良住宅認定制度は、その適用を受けるものが個人か法人か、また、住宅の建設業者等か、住宅用地の提供者である元地主かにより、次の(1)から(3)のとおり、大きく3種類に分かれます。

(1) 短期所有土地譲渡益重課税制度の適用除外に係る優良住宅認定制度

その年の1月1日において、所有期間が5年以下の土地等を譲渡した場合の個人の事業所得及び雑所得並びに法人の譲渡利益金額には、租税特別措置法の規定に基づき、一定の重課（個人については分離課税又は税額の割増、法人については特別税率）がなされます（法28-4①又は63①。短期所有土地譲渡益重課制度）。法では短期所有土地譲渡益重課制度の適用が除外される場合を規定しており（法28-4③又は63③、その一つとして「優良住宅認定」を受けた住宅の敷地の用に供された一定の宅地の譲渡があります。

（以下「優良住宅認定（短期）」といいます。）

(2) 個人の特定長期譲渡所得課税適用認定に係る優良住宅認定制度

その年の1月1日において、個人が、所有期間が5年を超える土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得は、他の所得と分離して一定の課税が行われます（法31①。長期譲渡所得の課税の特例）。法は長期譲渡所得の課税の特例について軽減する場合を規定しており（法31-2①）、その一つとして「優良住宅認定」を受けた住宅等の建設を行う個人又は法人に対する一定の土地等の譲渡等があります（特定長期譲渡所得課税）。

(3) 法人の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制度

平成4年1月1日から、法人が長期保有土地等の譲渡をした場合の譲渡利益金額に対する特別税率制度が施行されました（法62-3①。一般土地譲渡益重課制度）。法は、この一般土地譲渡益重課制度の適用対象から除外される場合を規定しており（法62-3④）、その一つとして「優良住宅認定」を受けた住宅等の建設を行う個人又は法人に対する一定の土地等の譲渡等があり、平成4年4月1日から施行されています。

（(2)と(3)を合わせて以下「優良住宅認定（長期）」といいます。）

上記(1)から(3)までの制度をまとめると、次のページの表のとおりとなります。

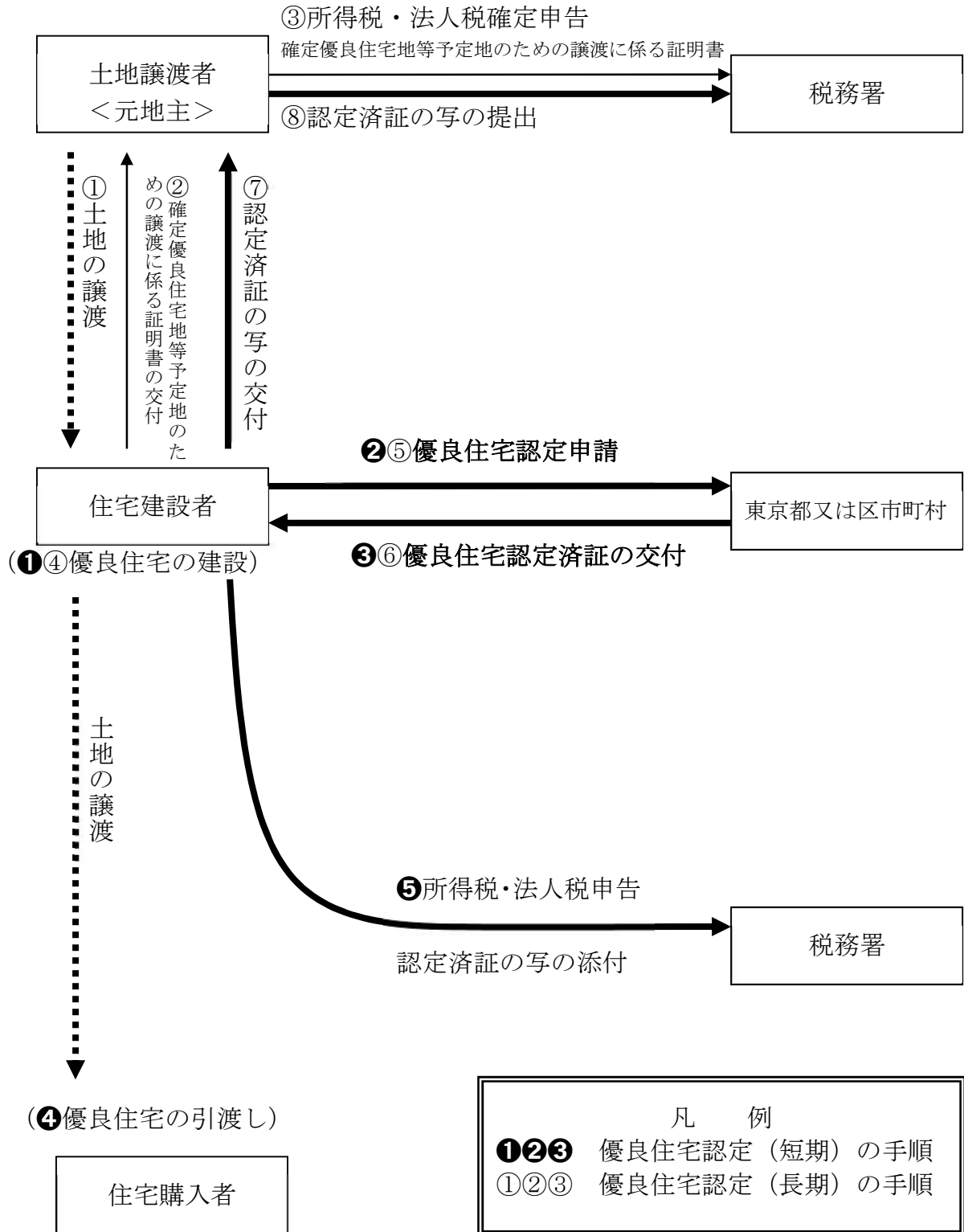
土地譲渡に係る事業所得、雑所得及び譲渡所得の基本課税と優良住宅認定による特例

区分		優良住宅を新築してその敷地を譲渡した場合	優良住宅の建設を行う者に譲渡した場合
保有期間		保有期間5年以下	保有期間5年超
個人	基本課税	<p>【事業所得・雑所得に対する課税】</p> <p>次のいずれか多い額(租税特別措置法 第28条の4第1項)</p> <p>①40%比例課税の金額</p> <p>②総合課税(5%~45%)の方法により算出される金額の110%の額</p> <p>ただし、H10.1.1~R8.3.31の間の譲渡については、<u>租税特別措置法第28条の4第6項により同条第1項の適用対象外のため総合課税(5%~45%)の方法により算出される所得税の額となる。</u>(所得税法 第89条)</p>	<p>【譲渡所得に対する課税】</p> <p>譲渡所得金額の15%の比例課税(租税特別措置法 第31条第1項)</p>
	優良住宅認定	<p>租税特別措置法第28条の4第3項第6号及び第7号ロにより同条第1項の適用対象外となるため、総合課税(5%~45%)の方法により算出される所得税の金額となる。(所得税法 第89条)</p>	<p>譲渡所得金額に応じて以下のとおり(租税特別措置法 第31条の2)</p> <p>①譲渡所得金額 2,000万円以下の部分 譲渡所得金額の10%</p> <p>②譲渡所得金額2,000万円を超える部分 イ 200万円 ロ 課税長期譲渡所得金額から2000万円を控除した金額の15%</p> <p>※S62.10.1~R7.12.31の間の譲渡に限る。</p>
法人	基本課税	<p>23.2%[*]比例課税の金額+10%特別課税の金額(租税特別措置法第63条第1項)</p> <p>ただしH10.1.1~R8.3.31までの間の譲渡については、<u>租税特別措置法第63条第8項により同条第1項の適用対象外のため23.2%[*]の比例課税の金額となる。</u>(法人税法第66条第1項から第3項まで)</p>	<p>23.2%[*]比例課税の金額+5%特別課税の金額(租税特別措置法 第62条の3第1項)</p> <p>ただしH10.1.1~R8.3.31までの間の譲渡については、<u>租税特別措置法第62条の3第15項により同条第1項の適用対象外のため23.2%[*]の比例課税の金額となる。</u>(法人税法第66条第1項から第3項まで)</p>
	優良住宅認定	<p>租税特別措置法第63条第3項第6号及び第7号ロにより同条第1項の適用対象外となるため、23.2%[*]比例課税の金額となる。(法人税法 第66条第1項から第3項まで)</p>	<p>租税特別措置法第62条の3第4項第15号ニにより同条第1項の適用対象外となるため、23.2%[*]比例課税の金額となる。(法人税法 第66条第1項から第3項まで)</p> <p>※H4.1.1~R7.12.31の間の譲渡に限る。</p>

※①普通法人で資本金1億円以下の法人もしくは一般社団法人等又は人格のない社団等の各事業年度の所得金額のうち年800万円以下の金額については19%

②公益法人、協同組合については19%

(4) 優良住宅認定のフロー図



(5) 優良住宅認定を受けるための要件

令和5年4月1日現在

優良住宅認定（短期）			
<p>個人又は法人が自らの短期所有の土地に優良住宅を建設し、その土地を譲渡した場合において当該譲渡益に対して重課税の適用除外を受ける場合 ※平成10年1月1日から令和8年3月31日までの間に行った譲渡には重課税の適用なし</p>			
<p>土地の保有期間 5年以下</p>			
<p>【根拠条項】</p> <ul style="list-style-type: none"> ●個人の場合 法第28条の4第3項第6号（都区）、同項第7号ロ（区市町村） ●法人の場合 法第63条第3項第6号（都区）、同項第7号ロ（区市町村） 			
<p>【要件】</p> <p>1 優良住宅認定基準（建設省告示）の要件</p> <ul style="list-style-type: none"> ・床面積 40㎡～200㎡（一戸あたり） （共同住宅の場合、共用部分の床面積を各戸の専有部分の面積に応じて按分した面積も含む。寄宿舍の場合は下限は18㎡とし、一室あたりの専有部分に相当する面積のほか、共用部分及び食堂等の共同施設部分の面積に応じて按分した面積を含む。） ・台所、水洗便所、洗面設備、浴室（寄宿舍にあっては、共同の食堂、水洗便所、洗面設備及び浴室）及び収納設備があること。 ・別荘でないこと。 ・共同住宅の場合、上記3点の要件に該当する各戸の床面積の合計が全体の床面積の1/2以上あること。 ・容積率10%以上 ・坪当たり建設費 非耐火建築物 － 95万円以下 耐火建築物 － 100万円以下 ・建築基準法、都市計画法、建設業法、建築士法、宅地建物取引業法に適法であること。 <p>2 法の要件（優良住宅認定（短期）の際は確認しません。）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・土地の譲渡価格が施行令で定める金額以下であること。 （敷地面積 1,000㎡未満も必要） ・土地の譲渡が公募の方法により行われたものであること。 （敷地面積 1,000㎡未満のものは不要） 			
申請先	建築物所在地	敷地面積 1,000㎡以上	敷地面積 1,000㎡未満
	2 3 区	各区役所の窓口	各区役所の窓口
	市 町 村	東京都の窓口	各市町村の窓口

(注) 詳細については、租税特別措置法、同法施行令、同法施行規則（省令）を参照してください。

優良住宅認定（長期）				
<p>元地主（土地を5年超保有していた個人又は法人）から土地の譲渡を受けたものがその土地に優良住宅を建設した場合において、元地主が譲渡した土地の当該譲渡益に対して軽減措置を受け、又は重課制度の適用除外を受ける場合</p> <p>※元地主が法人で平成10年1月1日から令和8年3月31日に行った譲渡には重課制度の適用なし</p>				
土地の保有期間		5年超		
<p>【根拠条項】</p> <ul style="list-style-type: none"> ●元地主が個人の場合 法第31条の2第2項第15号ニ ●元地主が法人の場合 法第62条の3第4項第15号ニ 				
<p>【要件】</p> <p>1 優良住宅認定基準（建設省告示）の要件</p> <ul style="list-style-type: none"> ・床面積 50㎡～200㎡（一戸あたり） （共同住宅の場合、共用部分の床面積を各戸の専有部分の面積に応じて按分した面積も含む。寄宿舎の場合は下限は18㎡とし、一室あたりの専有部分に相当する面積のほか、共用部分及び食堂等の共同施設部分の面積に応じて按分した面積を含む。） ・台所、水洗便所、洗面設備、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）及び収納設備があること。 ・別荘でないこと。 ・共同住宅の場合、上記3点の要件に該当する各戸の床面積の合計が全体の床面積の1/2以上あること。 ・容積率10%以上 ・坪当たり建設費 非耐火建築物 － 95万円以下 耐火建築物 － 100万円以下 ・建築基準法、都市計画法、建設業法、建築士法、宅地建物取引業法に適法であること。 <p>2 法の要件（優良住宅認定（長期）の際は確認します。）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・都市計画区域内において建設されるものであること。 ・一団の住宅 25戸以上 ・共同住宅 15戸（50～200㎡のもの）以上又は床面積1,000㎡以上 耐火建築物又は準耐火建築物 地上階数が3以上 専ら居住の用に供する部分（廊下等の共用部分を含む。）が3/4以上 				
申請先	建築物所在地	一団の住宅	中高層の耐火共同住宅	
			敷地面積1,000㎡以上	敷地面積1,000㎡未満
	2 3 区	各区役所の窓口	各区役所の窓口	各区役所の窓口
市 町 村	東京都の窓口	東京都の窓口	各市町村の窓口	

(注) 元地主とは、5年超保有していた土地を譲渡した個人又は法人の地主をいいます。

2 優良住宅認定基準

○租税特別措置法施行令第19条第15項等の規定に基づく国土交通大臣の定める基準

条数並びに条文中の条項号数、割合、金額及び面積はアラビア数字に改めた。

制定 昭和54年3月31日建設省告示第768号
改正 昭和56年3月31日建設省告示第815号
昭和62年3月31日建設省告示第901号
昭和63年3月31日建設省告示第1043号
平成2年3月31日建設省告示第894号
平成3年3月30日建設省告示第972号
平成4年3月31日建設省告示第932号

租税特別措置法施行令（昭和32年政令第43号）第18条の5第15項（同条第17項において準用する場合を含む。）〔現行=第19条第15項（同条第17項において準用する場合を含む。）〕、第20条の2第8項〔現行=第21項〕、第38条の4第18項〔現行=第30項〕及び第38条の5第12項（同条第14項において準用する場合を含む。）〔現行=第13項（同条第15項において準用する場合を含む。）〕の規定に基づき、建設大臣の定める基準を次のように定めたので、告示する。

租税特別措置法施行令（昭和32年政令第43号）第18条の5第15項（同条第17項において準用する場合を含む。）、第20条の2第8項、第38条の4第18項及び第38条の5第12項（同条第14項において準用する場合を含む。）に規定する建設大臣の定める基準は、次のとおりとする。

第1 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

住宅の新築が、建築基準法（昭和25年法律第201号）、都市計画法（昭和43年法律100号）その他住宅の建築に関する法令に照らし、適法に行われたものであること。

第2 住宅の床面積に関する事項

住宅の人の居住の用に供する部分の床面積（建築基準法施行規則（昭和25年建設省令第40号）別記第1号様式の副本に規定する高床式住宅にあつては、床下部分以外の部分の面積）が、40平方メートル以上（寄宿舍にあつては18平方メートル以上、租税特別措置法施行令第20条の2第8項又は第38条の4第18項の規定による認定に係る寄宿舍以外の住宅にあつては50平方メー

トル以上) 200平方メートル以下であること。

第3 その他優良な住宅の供給に関し必要な事項

- 1 台所、水洗便所、洗面設備及び浴室（寄宿舎にあつては、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。
- 2 別荘の用に供される住宅でないこと。
- 3 住宅（当該住宅が、1むね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「1むねの家屋の一部分」という。）である場合にあつては、当該家屋をいう。次号において同じ。）の床面積の敷地面積に対する割合が、10分の1未満でないこと。
- 4 住宅の建築費が3.3平方メートル当たり95万円（耐火構造（建築基準法第2条第7号に規定する耐火構造をいう。）を有する住宅にあつては、100万円）以下であること。
- 5 住宅が1むねの家屋の一部分である場合にあつては、当該家屋の第2並びに第3第1号及び第2号の要件に該当する住宅の床面積の合計の当該家屋の床面積に占める割合が、2分の1以上であること。

附 則

- 1 この告示は、昭和54年4月1日から適用する。
- 2 昭和48年11月28日建設省告示第2347号は、廃止する。
- 3 昭和54年3月31日以前に、新築の工事に着手した住宅に係る租税特別措置法施行令第18条の5第15項（同条第17項において準用する場合を含む。）又は第38条の4第16項（同条第18項において準用する場合を含む。）に基づく認定に対する第2の規定の適用については、「40平方メートル」とあるのは「35平方メートル」とする。
- 4 平成3年3月31日以前に譲渡された土地又は土地の上に存する権利の上に新築する住宅に係る租税特別措置法施行令第20条の2第7項に基づく認定に対する第2の規定の適用については、「50平方メートル」とあるのは「40平方メートル」とする。

3 優良住宅認定基準の解説

第1 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

住宅の新築が、建築基準法（昭和25年法律第201号）、都市計画法（昭和43年法律第100号）その他住宅の建築に関する法令に照らし、適法に行われたものであること。

「その他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います（通達Ⅱ第1の1(2)）。

第2 住宅の床面積に関する事項

住宅の人の居住の用に供する部分の床面積（建築基準法施行規則（昭和25年建設省令第40号）別記第1号様式の副本に規定する高床式住宅にあつては、床下部分以外の部分の面積）が、40平方メートル以上（寄宿舍にあつては18平方メートル以上、租税特別措置法施行令第20条の2第8項又は第38条の4第18項の規定による認定に係る寄宿舍以外の住宅にあつては50平方メートル以上）200平方メートル以下であること。

(1) 優良住宅認定（短期）（租税特別措置法施行令第19条第15項又は第38条の5第13項）に係る住宅の床面積は、40㎡以上（寄宿舍にあつては18㎡以上）200㎡以下であることが必要です。

優良住宅認定（長期）（租税特別措置法施行令第20条の2第21項又は第38条の4第30項）に係る住宅の床面積は、50㎡以上（寄宿舍にあつては18㎡以上）200㎡以下であることが必要です。

(2) 住宅が1棟の家屋の一部である場合の住宅の床面積は、専有部分の床面積のほか、共用部分の床面積（寄宿舍は食堂等の共同施設部分の床面積も含まれます。）を各戸の専有部分の床面積に応じて按分した面積も含まれます（通達Ⅱ第1の2(4)）。

(3) 床面積の算定については、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（壁その他の区画の中心線で囲まれた部分の水平投影面積による。）にならって算定してください（通達Ⅱ第1の2(3)）。登記簿に表示された専有部分及び共用部分の床面積と若干の差が生じることがあります。

なお、倉庫・車庫等が住宅と一体で利用される場合には、家屋の一部をなしている場合はもとより、別むねとなっている場合でも床面積に含まれます（通達Ⅱ第1の2(1)）。ただし、倉庫・車庫等が業務の用に供されている場合には床面積に含めません。

(4)「住宅」とは、人の居住の用に供する家屋、又は1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「1棟の家屋の一部分」という。）で人の居住の用に供されるために独立に区画された一部をいいます。

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します（通達Ⅱ第1の2(1)）。

(5)「寄宿舍」とは、事業主がその事業に従事する独身の従業員等を居住させる目的で建設した共同宿舍のことで、共同の食堂、水洗便所、洗面設備及び浴室を備えたものをいいます（通達Ⅱ第1の2(2)）。

(6)併用住宅（1戸の住宅のうちに、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。）にあつては、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ます（通達Ⅱ第1の2(5)）。

(7)「併用住宅における住宅の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います（通達Ⅱ第1の2(6)本文）。

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居住の用に供する部分の面積に含めるものとします（通達Ⅱ第1の2(6)ただし書き）。

第3 その他優良な住宅の供給に関し必要な事項

- 1 台所、水洗便所、洗面設備及び浴室（寄宿舍にあつては、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。
- 2 別荘の用に供される住宅でないこと。
- 3 住宅（当該住宅が、1むねの家屋でその構造上区分された数個の部分具有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「1むねの家屋の一部分」という。）である場合にあつては、当該家屋をいう。次号において同じ。）の床面積の敷地面積に対する割合が、10分の1未満でないこと。
- 4 住宅の建築費が3.3平方メートル当たり95万円（耐火構造（建築基準法第2条第7号に規定する耐火構造をいう。）を有する住宅にあつては、100万円）以下であること。
- 5 住宅が1むねの家屋の一部分である場合にあつては、当該家屋の第2並びに第3第1号及び第2号の要件に該当する住宅の床面積の合計の当該家屋の床面積に占める割合が、2分の1以上であること。

(1) 第1号の「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います（通達Ⅱ第1の3(1)①）。

（注1）水洗便所、洗面設備及び浴室が1つのユニットになっている構造のもの（いわゆるユニットバス）であっても構いません。

（注2）収納設備は、専用のトランクルーム又は物置でも構いません。

(2) 第1号の寄宿舍の共同の食堂等の施設については、居住棟とは別の棟に設けられている場合でも、これらの施設が居住棟と一体として利用できるように、居住棟に接近して設置されているときは、これらの施設は居住棟に含まれるものとします（通達Ⅱ第1の3(1)②）。

(3) 第2号の「別荘」とは、通常自己又は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1棟の家屋の一部分で、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います（通達Ⅱ第1の3(2)①）。

なお、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、別荘とします（通達Ⅱ第1の3(2)②）。

(4) 第3号の「10分の1未満でないこと。」とは、住宅部分の容積率が10%未満でないことです。

(5) 第4号の建築費は、建築主が新築工事の全部又は一部を建設業者に請け負わせた場合にあっては、請負代金をいいます。

また、建築主が新築工事の全部又は一部を自ら行った場合にあっては、新築工事の全部又は一部を行うのに要した原価をいい、建築主の利益は含みません（通達Ⅱ第1の3(4)③前段）。

(6) 第4号の建築費を算出する当たって、当該住宅に係る附属設備等に係る費用は、次の表に従って区分します。

建築費に含まれるもの	建築費に含まれないもの
<ul style="list-style-type: none"> ・電燈設備、給排水設備、衛生設備及びガス設備に係る費用（通達Ⅱ第1の3(4)①イ前段） ・作り付けの本棚のような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なわれる造作に係る費用（通達Ⅱ第1の3(4)①ハただし書き） 	<ul style="list-style-type: none"> ・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、避雷設備、消火設備、排煙設備、警報設備等に係る費用（通達Ⅱ第1の3(4)①イ後段） ・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。）（通達Ⅱ第1の3(4)①ロ） ・家具・什器類に係る費用（通達Ⅱ第1の3(4)①ハ本文） ・門、へい、庭石、樹木等の工事（通達Ⅱ第1の3(4)①ニ） ・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（通達Ⅱ第1の3(4)①ホ）

(注) 排煙設備とは、防煙壁、排煙風道、排煙口、煙感知器、排煙機等の設備をいいます。

(7) 第4号の3.3㎡当たりの建築費を算定する場合の床面積には、建築物と一体となって建築されたバルコニー（ルーフバルコニーは除きます。）、開放廊下、屋外階段、ピロティ一等の部分の床面積も含みます（通達Ⅱ第1の3(4)②）。

(8) 第4号の建築費に、設計費用は含みません。

また、モデルルーム（当該建築物の一部となるものを除きます。）の建築費用、解体工

事の費用及び店舗にするために特別に要した費用（明確に区分けできるものに限る。）は建築費に含まないものとします。

- (9) 共同住宅にあつては、住宅1戸ごとに床面積の制限、台所、水洗便所、洗面設備、浴室及び収納設備の有無並びに別荘の用に供さないことの要件を満たすかどうかを判断します。

この場合の床面積の算定については、第2住宅の床面積に関する事項の解説(2)及び(3)によります(通達Ⅱ第1の3(5))。その上で、これらの要件を満たす住宅の床面積(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も含みます。)の合計が当該家屋の2分の1以上であれば、他の一部の住宅が要件を満たさないものであつても、当該家屋1棟全体を認定することができます。

4 優良住宅認定基準以外に必要な要件

(1) 優良住宅認定（短期）の場合

ア 個人又は法人が自己の計算により新築した住宅の敷地の用に供された一団の宅地の当該個人又は法人による譲渡であること。すなわち、土地を取得した者が自ら建築主となって住宅を新築し、その住宅の販売と併せて土地の譲渡を行おうとする場合でなければなりません。（法第28条の4第3項第6号、同項第7号ロ、法第63条第3項第6号、同項第7号ロ）

（注1）土地の譲渡を行う者で、当該譲渡の相手方との工事請負契約により当該土地の上に住宅を建築し、その住宅を当該相手方に引き渡す場合、すなわち、個人又は法人が土地を譲渡することを約し、かつ、当該土地の上に住宅を請負の方法により新築する場合（いわゆる「売建方式」による住宅）については、具体的には所轄の税務署の相談してください。

（注2）住宅の販売を行う個人又は法人は、宅地建物取引業法第6条の免許証が必要です。

イ 土地等の譲渡の対価の額が適正な対価の額として租税特別措置法施行令（第19条第12項、同条第16項、第38条の5第10項、同条第14項）で定める金額以下であること。（法第28条の4第3項第6号、同項第7号ロ、法第63条第3項第6号、同項第7号ロ）。

ウ 土地等の譲渡は公募の方法（新聞、チラシ等により広告して譲受人を募集し、応募のうちから公正な方法で譲受人を決定する方法）により行われたものであること。（法第28条の4第3項第6号、法第63条第3項第6号）。ただし、敷地面積1,000㎡未満にかかるものは必要ありません。

（注）●上記イ、ウについて、具体的には所轄の税務署に相談をしてください。

(2) 優良住宅認定（長期）の場合

次の要件は、優良住宅認定（長期）の際、該当するかどうか確認いたします（通達Ⅱ第2の3(2)）。

ア 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する土地等の譲渡であること。すなわち、もと地主が土地等を譲渡した相手方と当該住宅の建設を行った者（建築主）とは同一でなければなりません。（法第31条の2第2項第15号、法第62条の3第4項第15号）。

なお、当該住宅は建築されればよく、譲渡の有無は関係ありません。

イ 都市計画法第4条第2項に規定する都市計画区域内において建設されるものであること（法第31条の2第2項15号ハ、法第62条の3第4項第15号ハ）。

ウ 一団の住宅にあつては、その建設される住宅の戸数が25戸以上のものであること（法第31条の2第2項第15号イ、法第62条の3第4項第15号イ）。

エ 共同住宅にあつては、次の要件を備えるものであること（法第31条の2第2項15号ロ、法第62条の3第4項第15号ロ）。

- ・住居の用途に供する独立部分が15戸以上又は共同住宅の床面積が1,000㎡以上であること（15戸はそれぞれすべて50㎡以上200㎡以下であることが必要です。）
- ・耐火建築物又は準耐火建築物であること。
- ・地上階数3以上であること。
- ・共同住宅の床面積の4分の3以上が専ら居住の用（居住の用に供される廊下、階段等の共用部分を含む。）に供されるものであること。

5 優良住宅認定の申請手続

(1) 申請先（認定権者）

優良住宅認定（短期・長期）の申請先は、住宅の敷地の用に供される一団の土地等の所在地及び面積により、次のとおりとなります（通達Ⅱ第2の2(1)）。

優良住宅認定	住宅	一団の土地等の面積	一団の土地等の所在地	
			23特別区の区域内	市町村の区域内
短期	すべて	1,000㎡以上	区長	都知事
		1,000㎡未満	区長	市町村長
長期	一団の住宅	すべて	区長	都知事
	中高層の耐火共同住宅	1,000㎡以上	区長	都知事
		1,000㎡未満	区長	市町村長

(注1) 一団の宅地には、新築された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部分がある場合における当該道路部分の面積を含むほか、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の用に供される土地等を含みます（通達Ⅱ第2の2(2)）。

(注2) 23特別区の区域内に所在する1,000㎡以上（長期の一団の住宅に係るものはすべて）の一団の土地等に係る優良住宅認定（短期・長期）の事務は、特別区における東京都の事務処理の特例に関する条例（平成11年東京都条例第106号）第2条第12の2により、平成14年度より各特別区が処理することとされております。

(2) 申請方法

ア 優良住宅認定と優良宅地認定との関係

優良住宅認定の対象となる事業と優良宅地認定の対象となる事業とは、当該事業を行う者が、宅地の造成又は住宅の新築を行うか否かにより、次の表に従って区分されます（通達Ⅱ第2の1）。

なお、宅地の造成の有無については、優良宅地認定部局（都知事の認定に係るものは、都市整備局市街地整備部区画整理課）と十分調整してください。

		宅地の造成	
		有	無
住宅の新築	有	優良宅地認定	優良住宅認定
	無		認定対象外

(注1) 宅地の造成をして住宅を新築する場合には、優良宅地認定の申請をすることとなります。この場合、その認定書(優良宅地認定書)により、優良住宅認定と同様の税の軽減が受けられますので、優良住宅認定の申請はできません。

(注2) 宅地の造成を行った者が、その宅地の譲渡につき譲渡益重課税の適用除外を受けようとする場合で、優良宅地の認定を受けられなかった場合には、その宅地に住宅を新築しても優良住宅の認定を受けることはできません。ただし、優良宅地認定基準に適合しない宅地を譲り受けた者が、その宅地に住宅を建築した場合には、優良住宅の認定を受けることができます。

イ 優良住宅認定(短期)と優良住宅認定(長期)との関係

優良住宅認定(短期)と優良住宅認定(長期)の双方に該当する場合には、住宅の新築後に併せて申請し、認定を受けることができます(通達Ⅱ第2の8(1))。

また、住宅の新築工事完了前に優良住宅認定(長期)を受け、その後、優良住宅認定(短期)を受ける場合には、建築基準法第7条第5項若しくは同法第7条の2第5項の規定による検査済証又はその写しを添付して行うことができます。この場合、優良住宅認定(長期)を受けた後に、認定基準に係る事項について変更があったときは、当該変更事項に関する書類を添付することが必要です(通達Ⅱ第2の8(2))。

ウ 優良住宅認定(長期)の場合において、譲渡の日から同日以後2年を経過する日の属する年の12月31日までの期間内に優良住宅地等のための譲渡に該当することが確実である場合の譲渡の場合は、「確定優良住宅地等予定地のための譲渡」を証明する書類を提出することにより、上記期間内に優良住宅地等のための譲渡に該当することを条件に、優良住宅認定(長期)があったのと同様に課税される制度があります(法31-2③、62-3⑤、規13-3⑧、21-19⑨)。

なお、確定優良住宅地等予定地に関する証明書の提出により、特例課税された場合には、当該住宅の新築後、特定長期譲渡所得課税適用の優良住宅認定を受ける必要があります(法31-2⑤、62-3⑦)。

具体的には所轄の税務署に相談してください。

(3) 申請者

ア 優良住宅認定(短期)の場合

自己の計算により住宅の建築を行い、その住宅の販売と併せて当該敷地の用に供された土地の譲渡を行おうとする者

イ 優良住宅認定(長期)の場合

元地主から直接土地等の譲渡を受けた個人又は法人で、当該土地に一団の住宅又は中高層の耐火共同住宅の建設を行う者

(4) 申請時期

ア 優良住宅認定（短期）の場合

住宅の新築後で、かつ、原則として新築住宅の譲渡前（通達Ⅱ第2の6(1)）

(注1) 当該住宅の譲渡の有無は、引き渡しの有無により判断するものとし、当該住宅の売買契約書等により確認します（通達Ⅱ第2の6(1)）。

(注2) 共同住宅の譲渡時期は、原則として当該建築物の譲渡済住宅の床面積の合計が、延べ面積の過半になっているかどうかで判断します。

(注3) 検査済証の交付を受けたときは、買主に当該建築物を引き渡す前に速やかに認定を受けるようにしてください。

イ 優良住宅認定（長期）の場合

原則として住宅の新築後。ただし、住宅の新築工事着手後で、かつ、認定が可能な程度に工事が進ちょくしている場合には、工事完了前においても行うことができます（通達Ⅱ第2の6(2)）。

(注) 当該住宅の新築工事が、所轄税務署への確定申告時期以前に基礎工事を完了していても、躯体工事に着手していないものについては、優良住宅認定（長期）は受けられませんので、所轄の税務署に「確定優良住宅地等予定地のための譲渡」の手続をしてください。（施行規則第13条の3第8項）

(5) 申請書の添付図書

●：必要 ▲：他の書類で代用可能（説明欄参照） -：不要

符号	短期	長期	名称	説明・根拠条文等
ア	●	●	床面積計算書	<ul style="list-style-type: none"> 各戸及び各階ごとに、居住の用に供する部分とそれ以外の部分との別、専用部分と共用部分との別、住宅部分と非住宅部分との別、延べ床面積、各階ごとの床面積、共用部分が家屋の延べ床面積に占める割合、その他居住の用に供する部分を算定するために必要な事項を記したものを。
イ	●	▲	検査済証若しくはその写し 又は 仮使用承認通知書若しくはその写し	<ul style="list-style-type: none"> 建築基準法第7条第5項若しくは同法第7条の2第5項の規定による検査済証。 建築基準法施行規則第4条の16第4項の規定による仮使用承認通知書。 優良住宅認定（長期）の申請を工事完了前に行う場合は添付する必要はありません。ただし、（注2）を参照してください。
ウ	●	●	確認済証又はその写し	<ul style="list-style-type: none"> 建築基準法第6条第4項若しくは同法第6条の2第1項の規定によるもの 確認済証の記載内容に変更があった場合には、確認事項の変更手続をしたことを証する書類の添付が必要です。
エ	▲	●	一団の宅地に係る土地の登記事項証明書	<ul style="list-style-type: none"> 優良住宅認定（短期）の場合には売買契約書の写しに代えることができます。
オ	●	-	新築された住宅に係る売買契約書の写し	<ul style="list-style-type: none"> 共同住宅の場合には標準タイプの住戸のものを1部添付すれば足ります。なお、売買契約締結の前の場合には、売買契約の締結から引渡しまでの予定表を添付してください。 優良住宅認定（長期）申請の場合は添付する必要はありません。

符号	短期	長期	名称	説明・根拠条文等
カ	●	—	申請者の宅地建物取引業法第6条による免許証の写し	<ul style="list-style-type: none"> ・免許証の有効期間切れのため更新の申請中 の場合には、従前の免許証、更新の免許申請書及び宅地建物取引業者免許申請受付票の写しの添付が必要です。 ・優良住宅認定（長期）申請の場合は添付する必要はありません。
キ	●	●	設計者及び工事監理者の建築士法第5条による免許証の写し	
ク	●	●	設計者及び工事監理者の建築士法第23条の3による建築士事務所登録通知書の写し又は建築士事務所登録証明書の写し	
ケ	●	●	工事施工者の建設業法第3条による許可証明書の写し	
コ	▲	▲	一団の宅地の付近見取図	<ul style="list-style-type: none"> ・方位、道路、目標となる地物及び一団の宅地の面積計算上必要な事項、各敷地の区分、各家屋の位置を記載した図面 ・原則として確認申請の際に使用したもの（確認事項の変更手続きをした場合は変更後のもの）の写しを添付してください。 ・テの販売用パンフレット一式に詳細に記載されていれば省略することができます。
サ	●	●	新築された住宅の敷地の用に供された一団の宅地の面積計算書	<ul style="list-style-type: none"> ・一団の宅地に2棟以上新築した場合にのみ必要です。
シ	●	●	敷地面積計算書	<ul style="list-style-type: none"> ・原則として確認申請の際に使用したもの（確認事項の変更手続きをした場合は変更後のもの）の写しを添付してください。

符号	短期	長期	名称	説明・根拠条文等
ス	▲	▲	配置図	<ul style="list-style-type: none"> 方位、敷地の境界線、敷地内における家屋及び附属家屋の位置並びに敷地面積計算に必要な事項を記載した図面 原則として確認申請の際に使用したもの（確認事項の変更手続きをした場合は変更後のもの）の写しを添付してください。 テの販売用パンフレット一式に詳細に記載されていれば省略することができます。
セ	●	●	各階平面図	<ul style="list-style-type: none"> 方位、間取、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に必要な事項を記載した図面 原則として確認申請の際に使用したもの（確認事項の変更手続きをした場合は変更後のもの）の写しを添付してください。
ソ	▲	▲	台所、水洗便所、洗面設備、浴室及び収納設備に関する説明書並びに図面	<ul style="list-style-type: none"> 原則として確認申請の際に使用したもの（確認事項の変更手続きをした場合は変更後のもの）の写しを添付してください。 テの販売用パンフレット一式に詳細に記載されていれば省略することができます。
タ	●	●	施工延べ床面積計算書	<ul style="list-style-type: none"> 後に掲げた記載例を参照して作成してください。
チ	●	●	建築費計算書	<ul style="list-style-type: none"> 総建築費及びその細目（本体工事、特殊基礎工事及び各附属設備工事ごとに、建築費に含まれる費用と含まれない費用との区分に従って記載する。）並びに請負契約書その他の書類との関連に関する説明並びに3.3平方メートル当たりの建築費に関する事項を記載したもの。 後に掲げた記載例を参照して作成してください。
ツ	●	●	請負契約書その他の書類又はその写しで、住宅の建築費の証明となるもの。	<ul style="list-style-type: none"> チの建築費計算書の内容を審査できるものであることが必要です。

符号	短期	長期	名称	説明・根拠条文等
テ	●	●	その他知事が必要と認める書類	・公募を要件とする場合には、参考資料として住宅販売用パンフレット等を添付してください。

(注1) 上記の添付図書については、優良住宅認定の迅速化のために、優良住宅認定申請書及びアからテまでの必要添付図書を順に綴りインデックスを付けてください。
また、表紙の裏側部分に添付図書の目次を貼付してください。

(注2) 住宅の新築工事完了前に、優良住宅認定（長期）申請をする場合には、工程一覧表、現場写真等の工事の進ちょく状況を証する書類を添付することが必要です。

(注3) 住宅の新築工事完了前に、優良住宅認定（長期）を受けた者が、優良住宅認定（短期）の申請をする場合には、イ、テ及び認定を受けた後の設計上の変更事項に関する書類等を添付することになります。

(6) 申請手数料

新築した建築物の延べ面積により手数料を算定します。

1棟の建築物のうちの認定基準に適合しない部分を除外して、残りの認定基準に適合する部分のみの申請はできません。 1棟全体として認定されますので、申請手数料も1棟全体として納入することになります。

申請手数料は、東京都都市整備局関係手数料条例（平成12年条例第77号）別表第3の部2の規定に基づき、次の金額により、申請時に徴収します。

新築した建築物の延べ面積		手数料額
100 m ² 以下のとき		6,200 円
100 m ² を超え	500 m ² 以下のとき	8,600 円
500 m ² を超え	2,000 m ² 以下のとき	13,000 円
2,000 m ² を超え	10,000 m ² 以下のとき	35,000 円
10,000 m ² を超え	50,000 m ² 以下のとき	43,000 円
50,000 m ² を超えるとき		58,000 円

(7) 申請書等の提出部数

優良住宅認定申請書及びその添付図書は、それぞれ正本及び副本各1部を提出してください。

(8) 不服申立て

認定の申請の却下処分又は認定の拒否処分については、申請者は行政不服審査（平成26年法律第68号）により、都知事の処分については国土交通大臣、区市町村長の処分については都知事に対する審査請求をすることができます（法98条、地方自治法255条の2）。

また、23特別区の区域内の土地に所在する1,000㎡以上の一団の土地等に係る優良住宅認定（短期・長期）に係る特別区長の処分については、審査請求に係る裁決に不服がある場合は国土交通大臣に対して再審査請求をすることができます（地方自治法252条の17の4第3項）。