

住宅リフォームの減税制度の手引き

- 通達 編 -

令和 7 年 12 月



一般社団法人
住宅リフォーム推進協議会

目次

耐震	バリアフリー	省エネ	同居対応	長期優良	子育て対応	増改築	所得税	(建築士等が発行する場合)	
「増改築等工事証明書」についての通達 (R 6.4.1 付)									P. 2
(国住経法第 37 号 / 国住生第 380 号 / 国住指第 435 号)									
耐震	省エネ	長期優良	固定資産税	(建築士等が発行する場合)					
「増改築等工事証明書」についての通達 (R 4.4.1 付)									P.80
(地方税法施行規則附則第 7 条第 7 項、第 10 項第 2 号、第 11 項第 2 号及び第 12 項第 3 号の 規定に基づく国土交通大臣が総務大臣と協議して定める書類 (増改築等工事証明書) について)									
(国住政第 7 号 / 国住生第 7 号 / 国住指第 6 号)									
耐震	所得税	(地方公共団体の長が発行する場合)							
「住宅耐震改修証明書」についての通達 (H 29.4.7 付)									P.93
(租税特別措置法施行規則第 19 条の 11 の 2 第 1 項の規定に基づく住宅耐震改修証明書について)									
(国住政第 4 号 / 国住生第 22 号 / 国住指第 30 号)									
耐震	固定資産税	(地方公共団体の長が発行する場合)							
「住宅耐震改修証明書」についての通達 (H 29.4.7 付)									P.100
(地方税法施行規則附則第 7 条第 7 項の規定に基づく住宅耐震改修証明書について)									
(国住政第 3 号 / 国住生第 23 号 / 国住指第 31 号)									
※ 建築士等が発行する場合とは、建築士、指定確認検査機関、登録住宅性能評価機関、 住宅瑕疵担保責任保険法人の場合を指す									
既存住宅の取得	所得税	贈与税							
「建築士等の行う証明」についての通達 (H 17.4.1 付)									P.107
(国住備第 2 号 / 国住生第 1 号 / 国住指第 4 号)									
所得税	贈与税								
「住宅省エネルギー性能証明書の発行」についての通達 (R4.5.20 付)									P.116
(国住政第 29 号 / 国住生第 79 号 / 国住指第 131 号)									
贈与税									
「住宅性能証明書」「増改築等工事証明書 (住宅取得等資金の贈与の特例用)」についての通達 (R6.4.12 付)									P.126
(直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の贈与税の非課税措置に係る令和 6 年度税制改正について)									
(国住経法第 2 号)									
登録免許税									
「住宅用家屋証明書」についての通達 (S 59.5.22 付)									P.139
(建設省住民発 32 号)									
登録免許税									
「建築士等の証明事務の実施」についての通達 (H 26.4.1 付)									P.173
(国住政第 167 号)									
不動産取得税									
「適用にあたっての要件の確認事項」についての通達 (H 27.4.1 付)									P.189
(国住政第 115 号)									
不動産取得税									
「建築士等の証明事務の実施」についての通達 (H 27.4.1 付)									P.200
(国住政第 116 号)									
大規模修繕	固定資産税								
「大規模の修繕等証明書」についての通達 (R 7.11.28 付)									P.216
(国住参マ第 171 号)									
大規模修繕	固定資産税								
「助言・指導内容実施等証明書」についての通達 (R 7.11.28 付)									P.229
(国住参マ第 172 号)									

本通達編では、国土交通大臣が財務大臣と協議して定める書類 (増改築等の工事に係る証明) について定められた通達を掲載しています。建築士等が証明書の発行手続きをする際には、各通達の内容を確認してください。なお、今後税制に係る法令等が一部改正された際は、通達の内容に変更が生じる場合がありますので、国土交通省ホームページ等でご確認ください。

国住経法第 37 号
国住生第 380 号
国住指第 435 号
令和 6 年 4 月 1 日
改正 令和 6 年 8 月 5 日
改正 令和 7 年 4 月 1 日

公益社団法人 日本建築士会連合会会長 殿
一般社団法人 日本建築士事務所協会連合会会長 殿
公益社団法人 日本建築家協会会長 殿

国土交通省住宅局住宅経済・法制課長
(公印省略)

住宅生産課長
(公印省略)

建築指導課長
(公印省略)

住宅の増改築等の工事又は買取再販住宅の取得を行った場合の所得税額の特別控除制度に係る租税特別措置法施行規則第 18 条の 21 第 18 項及び第 19 項並びに第 19 条の 11 の 3 第 1 項から第 8 項までの規定に基づき国土交通大臣が財務大臣と協議して定める書類並びに既存住宅の耐震改修を行った場合の所得税額の特別控除制度に係る同規則第 19 条の 11 の 2 第 1 項の規定に基づき同条第 2 項各号に掲げる者の国土交通大臣が財務大臣と協議して定める書類に係る証明について

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。）等が改正された。これにより、住宅の増改築等の工事を行った場合の所得税額の特別控除のうち、法第 41 条の 19 の 3 に規定する「既存住宅に係る特定の改修工事をした場合の所得税額の特別控除制度」において、新たに、法第 41 条第 13 項に規定する特例対象個人が所有している家屋につき行う子育てに係る特例対象個人の負担を軽減するための増築、改築、修繕又は模様替（以下「子育て対応改修工事」という。）に係る所得税の税額控除制度が創設されたところである。

子育て対応改修工事については、令第 26 条の 28 の 5 第 27 項の規定に基づき令和 6 年国土交通省告示第 305 号を、令第 26 条の 28 の 5 第 14 項の規定に基づき令和 6 年国土交通省告示第 304 号を、それぞれ制定したところであり、これらの告示の制定と併せて、令和 6 年国土交通省告示第 306 号により昭和 63 年建設省告示第 1274 号の一部を改正したところである。

また、このほか、法第 41 条の 19 の 3 第 2 項に規定する「一般断熱改修工事等をした場合の所得税額の特別控除制度」について、平成 25 年経済産業省・国土交通省告示第 5 号の一部が改正され、一般断熱改修工事等と併せて行う設備の取替え又は設置に係る工事のうち、エアコンディショナーに係る基準が省エネルギー基準達成率 107%（改正前：114%）に改正されたところである。

これらを踏まえ、本通知を定めることとしたので、改正後の昭和 63 年建設省告示第 1274 号に規定する増改築等の工事に係る証明に関して下記事項に十分留意するよう配意願いたい（本通知中の法、令及び規則については、令和 6 年 4 月 1 日現在の条文で掲載している。）。また、今般の昭和 63 年建設省告示第 1274 号の改正を機に、住宅の増改築等の工事を行った場合の所得税額の特別控除制度に係る標準的な費用額の算定のための簡易計算ツールを作成し、国土交通省ホームページにおいて公開することとしたので、併せて参考にされたい。

なお、住宅の増改築等を行い、令和 6 年 1 月 1 日前に居住の用に供する場合の増改築等工事証明書の証明事務の取扱いについては、「住宅の増改築等の工事又は買取再販住宅の取得を行った場合の所得税額の特別控除制度に係る租税特別措置法施行規則第 18 条の 21 第 18 項及び第 19 項並びに第 19 条の 11 の 3 第 1 項から第 7 項までの規定に基づき国土交通大臣が財務大臣と協議して定める書類並びに既存住宅の耐震改修を行った場合の所得税額の特別控除制度に係る同規則第 19 条の 11 の 2 第 1 項の規定に基づき同条第 2 項各号に掲げる者の国土交通大臣が財務大臣と協議して定める書類に係る証明について（令和 4 年 5 月 20 日付け国住政第 19 号・国住生第 75 号・国住指第 127 号。最終改正：令和 5 年 11 月 1 日付け国住経法第 8 号・国住生第 187 号・国住指第 225 号）」を参照されたい。

貴職におかれては、貴団体会員の建築士に対しても本通知を周知願いたい。

なお、本通知の内容については関係省庁とも協議済であるので、念のため申し添える。

記

1. 住宅ローン控除制度の適用対象となる増改築等の工事について

（1）住宅の増改築等に係る住宅ローン控除制度の適用対象となる工事について

住宅の新築、取得又は増改築等を住宅ローンを利用して行った場合の特別控除制度（以下「住宅ローン控除制度」という。）のうち、住宅の増改築等に係る同制度の適用対象となる増改築等の工事は、国内で行われるもので、次に掲げるもの（当該工事と併せて行う当該家屋と一体となって効用を果たす設備の取替え又は取付けに係る工事を含む。）であることにつき規則で定めるところにより証明がされたものである（当該証明については、24. 以降を参照のこと。）。

① 第1号工事

令第26条第33項第1号に規定する増築、改築、建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第14号に規定する大規模の修繕又は同条第15号に規定する大規模の模様替（以下「住宅ローン控除制度（増改築等）に係る第1号工事」という。）

② 第2号工事

令第26条第33項第2号に規定する一棟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住居その他の用途に供することができるもののうちその者が区分所有する部分について行う次に掲げるいずれかの修繕又は模様替（①に掲げる工事に該当するものを除く。以下「住宅ローン控除制度（増改築等）に係る第2号工事」という。）

(i) 令第26条第33項第2号イに規定するその区分所有する部分の床（建築基準法第2条第5号に規定する主要構造部（以下「主要構造部」という。）である床及び最下階の床をいう。）の過半について行う修繕又は模様替（以下「床の過半の修繕又は模様替」という。）

(ii) 令第26条第33項第2号イに規定するその区分所有する部分の主要構造部である階段の過半について行う修繕又は模様替（以下「階段の過半の修繕又は模様替」という。）

(iii) 令第26条第33項第2号ロに規定するその区分所有する部分の間仕切壁（主要構造部である間仕切壁及び建築物の構造上重要でない間仕切壁をいう。以下同じ。）の室内に面する部分の過半について行う修繕又は模様替（その間仕切壁の一部について位置の変更を伴うものに限る。以下「間仕切の過半の修繕又は模様替」という。）

(iv) 令第26条第33項第2号ハに規定するその区分所有する部分の主要構造部である壁の室内に面する部分の過半について行う修繕又は模様替（当該修繕又は模様替に係る壁の過半について遮音又は熱の損失の防止のための性能を向上させるものに限る。以下「壁の過半の修繕又は模様替」という。）

③ 第3号工事

令第26条第33項第3号に規定する家屋（②の家屋にあつては、その者が区分所有する部分に限る。）のうち居室、調理室、浴室、便所その他の室で国土交通大臣が財務大臣と協議して定めるものの一室の床又は壁の全部について行う修繕又は模様替（①又は②に掲げる工事に該当するものを除く。以下「住宅ローン控除制度（増改築等）に係る第3号工事」という。）

④ 第4号工事

令第26条第33項第4号に規定する家屋について行う建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第3章及び第5章の4の規定又は国土交通大臣が財務大臣と協議して定める地震に対する安全性に係る基準に適合させるための修繕又は模様替（①～③に掲げる工事に該当するものを除く。以下「住宅ローン控除制度（増改築等）に係る第4号工事」という。）

⑤ 第 5 号工事

令第 26 条第 33 項第 5 号に規定する家屋について行う国土交通大臣が財務大臣と協議して定める高齢者等が自立した日常生活を営むのに必要な構造及び設備の基準に適合させるための修繕又は模様替（①～④に掲げる工事に該当するものを除く。以下「住宅ローン控除制度（増改築等）に係る第 5 号工事」という。）

⑥ 第 6 号工事

令第 26 条第 33 項第 6 号に規定する家屋について行う国土交通大臣が財務大臣と協議して定めるエネルギーの使用の合理化に著しく資する修繕若しくは模様替又はエネルギーの使用の合理化に相当程度資する修繕若しくは模様替（①～⑤に掲げる工事に該当するものを除く。以下「住宅ローン控除制度（増改築等）に係る第 6 号工事」という。）

（2）買取再販住宅の取得に係る住宅ローン控除制度の適用対象となる宅地建物取引業者が行う工事について

法第 41 条第 1 項に規定する買取再販住宅の取得に係る住宅ローン控除制度の適用にあたっては、取得された住宅が宅地建物取引業法（昭和 27 年法律第 176 号）第 2 条第 3 号に規定する宅地建物取引業者（以下単に「宅地建物取引業者」という。）により、法第 41 条第 22 項に規定する特定増改築等（以下単に「特定増改築等」という。）が行われたものである必要がある。この特定増改築等の工事は、次に掲げるもの（当該工事と併せて行う当該家屋と一体となって効用を果たす設備の取替え又は取付けに係る工事を含む。）であること等につき規則で定めるところにより証明がされたものである（当該証明については、24. 以降を参照のこと。）。

① 第 1 号工事

令第 42 条の 2 の 2 第 2 項第 1 号に規定する増築、改築、建築基準法第 2 条第 14 号に規定する大規模の修繕又は同条第 15 号に規定する大規模の模様替（以下「住宅ローン控除制度（買取再販住宅の取得）に係る第 1 号工事」といい、（1）①の住宅ローン控除制度（増改築等）に係る第 1 号工事と合わせて単に「第 1 号工事」という。）

② 第 2 号工事

令第 42 条の 2 の 2 第 2 項第 2 号に規定する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住居その他の用途に供することができるもののうちその者が区分所有する部分について行う次に掲げるいずれかの修繕又は模様替（①に掲げる工事に該当するものを除く。以下「住宅ローン控除制度（買取再販住宅の取得）に係る第 2 号工事」といい、（1）②の住宅ローン控除制度（増改築等）に係る第 2 号工事と合わせて単に「第 2 号工事」という。）

- （i）床の過半の修繕又は模様替
- （ii）階段の過半の修繕又は模様替
- （iii）間仕切の過半の修繕又は模様替
- （iv）壁の過半の修繕又は模様替

③ 第3号工事

令第42条の2の2第2項第3号に規定する家屋（②の家屋にあっては、その者が区分所有する部分に限る。）のうち居室、調理室、浴室、便所その他の室で国土交通大臣が財務大臣と協議して定めるものの一室の床又は壁の全部について行う修繕又は模様替（①又は②に掲げる工事に該当するものを除く。以下「住宅ローン控除制度（買取再販住宅の取得）に係る第3号工事」といい、（1）③の住宅ローン控除制度（増改築等）に係る第3号工事と合わせて単に「第3号工事」という。）

④ 第4号工事

令第42条の2の2第2項第4号に規定する家屋について行う建築基準法施行令第3章及び第5章の4の規定又は国土交通大臣が財務大臣と協議して定める地震に対する安全性に係る基準に適合させるための修繕又は模様替（①～③に掲げる工事に該当するものを除く。以下「住宅ローン控除制度（買取再販住宅の取得）に係る第4号工事」といい、（1）④の住宅ローン控除制度（増改築等）に係る第4号工事と合わせて単に「第4号工事」という。）

⑤ 第5号工事

令第42条の2の2第2項第5号に規定する家屋について行う国土交通大臣が財務大臣と協議して定める高齢者等が自立した日常生活を営むのに必要な構造及び設備の基準に適合させるための修繕又は模様替（①～④に掲げる工事に該当するものを除く。以下「住宅ローン控除制度（買取再販住宅の取得）に係る第5号工事」といい、（1）⑤の住宅ローン控除制度（増改築等）に係る第5号工事と合わせて単に「第5号工事」という。）

⑥ 第6号工事

令第42条の2の2第2項第6号に規定する家屋について行う国土交通大臣が財務大臣と協議して定めるエネルギーの使用の合理化に資する修繕若しくは模様替（①～⑤に掲げる工事に該当するものを除く。以下「住宅ローン控除制度（買取再販住宅の取得）に係る第6号工事」といい、（1）⑥の住宅ローン控除制度（増改築等）に係る第6号工事と合わせて単に「第6号工事」という。）

⑦ 第7号工事

令第42条の2の2第2項第7号に規定する家屋について行う給水管、排水管又は雨水の浸入を防止する部分（住宅の品質確保の促進等に関する法律施行令（平成12年政令第64号）第5条第2項に規定する雨水の浸入を防止する部分をいう。）に係る修繕又は模様替（当該家屋の瑕疵（住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成11年法律第81号）第2条第5項に規定する瑕疵をいう。以下同じ。）を担保すべき責任の履行に関する保証保険契約が締結されているものに限り、①～⑥に掲げる工事に該当するものを除く。以下「第7号工事」という。）

2. 耐震改修に係る特別控除制度の適用対象となる既存住宅及び工事について

(1) 耐震改修特別控除制度の適用対象となる既存住宅

法第 41 条の 19 の 2 第 1 項に規定する住宅耐震改修（以下「住宅耐震改修」という。）をした場合の所得税額の特別控除（以下「耐震改修特別控除制度」という。）の適用対象となる既存住宅は、以下の要件を満たすものである。

- ① 耐震改修特別控除制度の適用を受けようとする者が自ら居住の用に供していること。
- ② 昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築されたものであること。
- ③ 現行の耐震基準（建築基準法施行令第 3 章及び第 5 章の 4 に規定する基準又は建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成 7 年法律第 123 号）第 8 条第 3 項第 1 号に基づき国土交通大臣が定める基準（平成 18 年国土交通省告示第 185 号「地震に対する安全上耐震関係規定に準ずるものとして国土交通大臣が定める基準」）をいう。以下同じ。）に適合しないものであること。

(2) 耐震改修特別控除制度の適用対象となる工事

耐震改修特別控除制度の適用対象となる住宅耐震改修は、現行の耐震基準に適合させるための住宅耐震改修であることにつき規則で定めるところにより証明がされたものである（当該証明については、24. 以降を参照のこと。）。

なお、住宅耐震改修が 3. の高齢者等居住改修工事等、4. の一般断熱改修工事等、5. の多世帯同居改修工事等又は 7. の子育て対応改修工事等と同時に実施される場合は、耐震改修特別控除制度は、3. のバリアフリー特定改修工事特別控除制度、4. の省エネ特定改修工事特別控除制度、5. の同居特定改修工事特別控除制度又は 7. の子育て対応特定改修工事特別控除制度と併せて適用することが可能であるが、同一の工事をこれら複数の特別控除の対象として取り扱うことは許されない。また、住宅耐震改修が 6. の耐久性向上改修工事等と同時に実施される場合は、耐震改修特別控除制度は、6. の耐久性向上特定改修工事特別控除制度と併せて適用することはできないが、当該住宅耐震改修が 6. の対象住宅耐震改修に該当する場合にあっては、耐久性向上特定改修工事特別控除制度の控除の対象となる費用の額に、所定の限度額の範囲内で、当該対象住宅耐震改修に係る標準的な費用の額を含めることとされている（対象住宅耐震改修については、工事費要件、家屋に係る自己所有要件及び面積要件並びに所得要件の有無が住宅耐震改修と異なることに留意する。）。ただし、同一の工事をこれら複数の標準的な費用の額の対象として取り扱うことは許されない。さらに、住宅耐震改修が令第 26 条の 28 の 5 第 17 項に規定する工事（住宅ローン控除制度（増改築等）に係る第 1 号工事～第 6 号工事。以下「その他の工事」という。）と同時に実施される場合は、法第 41 条の 19 の 3 第 8 項に規定する所得税額の特別控除（以下「その他工事等特別税額控除制度」という。）と併せて適用することが可能であるが、同一の工事をこれら複数の費用の額の対象として取り扱うことは許されない。

3. バリアフリー特定改修工事特別控除制度の適用対象となる工事について

バリアフリー改修工事に係る特定の改修工事をした場合の所得税額の特別控除（以下「バリアフリー特定改修工事特別控除制度」という。）の適用対象となる改修工事は、令第26条の28の5第18項に規定する家屋について行う国土交通大臣が財務大臣と協議して定める高齢者等が自立した日常生活を営むのに必要な構造及び設備の基準に適合させるための増築、改築、修繕又は模様替（以下「高齢者等居住改修工事等」という。）であることにつき規則で定めるところにより証明がされたものである（当該証明については、24. 以降を参照のこと。）。

なお、高齢者等居住改修工事等が住宅耐震改修、4. の一般断熱改修工事等、5. の多世帯同居改修工事等、6. の耐久性向上改修工事等又は7. の子育て対応改修工事等と同時に実施される場合は、バリアフリー特定改修工事特別控除制度は、耐震改修特別控除制度、4. の省エネ特定改修工事特別控除制度、5. の同居特定改修工事特別控除制度、6. の耐久性向上特定改修工事特別控除制度又は7. の子育て対応特定改修工事特別控除制度と併せて適用することが可能であるが、同一の工事をこれら複数の特別控除の対象として取り扱うことは許されない。また、高齢者等居住改修工事等がその他の工事と同時に実施される場合は、その他工事等特別税額控除制度と併せて適用することが可能であるが、同一の工事をこれら複数の費用の額の対象として取り扱うことは許されない。

4. 省エネ特定改修工事特別控除制度の適用対象となる工事について

省エネ改修工事に係る特定の改修工事をした場合の所得税額の特別控除（以下「省エネ特定改修工事特別控除制度」という。）の適用対象となる改修工事は、以下のとおりである（当該証明については、24. 以降を参照のこと。）。

- ① 令第26条の28の5第19項に規定する家屋について行う国土交通大臣が財務大臣と協議して定めるエネルギーの使用の合理化に資する増築、改築、修繕又は模様替（以下「一般断熱改修工事等」という。）であることにつき規則で定めるところにより証明がされたものであること。
- ② 令第26条の28の5第21項に規定する法第41条の19の3第11項第1号に掲げる工事が行われる構造又は設備と一体となって効用を果たすエネルギーの使用の合理化に著しく資する設備として国土交通大臣及び経済産業大臣が財務大臣と協議して指定する設備の取替え又は取付けに係る工事（以下「エネルギー使用合理化設備設置工事」という。）であることにつき規則で定めるところにより証明がされたものであること。
- ③ 令第26条の28の5第23項に規定する法第41条の19の3第11項第1号に掲げる工事が行われた家屋と一体となって効用を果たす太陽光を電気に変換する設備として経済産業大臣が財務大臣と協議して指定する設備の取替え又は取付けに係る工事（以下「太陽光発電設備設置工事」という。）であることにつき規則で定めるところにより証明がされたものであること。

なお、一般断熱改修工事等が住宅耐震改修、高齢者等居住改修工事等、5. の多世帯同居改修工事等又は7. の子育て対応改修工事等と同時に実施される場合は、

省エネ特定改修工事特別控除制度は、耐震改修特別控除制度、バリアフリー特定改修工事特別控除制度、5. の同居特定改修工事特別控除制度又は7. の子育て対応特定改修工事特別控除制度と併せて適用することが可能であるが、同一の工事をこれら複数の特別控除の対象として取り扱うことは許されない。また、一般断熱改修工事等が6. の耐久性向上改修工事等と同時に実施される場合、省エネ特定改修工事特別控除制度は、6. の耐久性向上特定改修工事特別控除制度と併せて適用することはできず、耐久性向上特定改修工事特別控除制度の控除の対象となる標準的な費用の額に、所定の限度額の範囲内で、当該一般断熱改修工事等に係る標準的な費用の額を含めることとされている。ただし、同一の工事をこれら複数の標準的な費用の額の対象として取り扱うことは許されない。さらに、一般断熱改修工事等がその他の工事と同時に実施される場合は、その他工事等特別税額控除制度と併せて適用することが可能であるが、同一の工事をこれら複数の費用の額の対象として取り扱うことは許されない。

5. 同居特定改修工事特別控除制度の適用対象となる工事について

同居改修工事に係る特定の改修工事をした場合の所得税額の特別控除（以下「同居特定改修工事特別控除制度」という。）の適用対象となる改修工事は、令第26条の28の5第25項に規定する家屋について行う他の世帯との同居をするのに必要な設備の数を増加させるための増築、改築、修繕又は模様替（以下「多世帯同居改修工事等」という。）であることにつき規則で定めるところにより証明がされたものである（当該証明については、24. 以降を参照のこと。）。

なお、多世帯同居改修工事等が住宅耐震改修、高齢者等居住改修工事等、一般断熱改修工事等、6. の耐久性向上改修工事等又は7. の子育て対応改修工事等と同時に実施される場合は、同居特定改修工事特別控除制度は、耐震改修特別控除制度、バリアフリー特定改修工事特別控除制度、省エネ特定改修工事特別控除制度、6. の耐久性向上特定改修工事特別控除制度又は7. の子育て対応特定改修工事特別控除制度と併せて適用することが可能であるが、同一の工事をこれら複数の特別控除の対象として取り扱うことは許されない。また、多世帯同居改修工事等がその他の工事と同時に実施される場合は、その他工事等特別税額控除制度と併せて適用することが可能であるが、同一の工事をこれら複数の費用の額の対象として取り扱うことは許されない。

6. 耐久性向上特定改修工事特別控除制度の適用対象となる工事について

耐久性向上改修工事に係る特定の改修工事をした場合の所得税額の特別控除（以下「耐久性向上特定改修工事特別控除制度」という。）の適用対象となる改修工事は、令第26条の28の5第26項に規定する家屋について行う構造の腐食、腐朽及び摩損を防止し、又は維持保全を容易にするための増築、改築、修繕又は模様替（以下「耐久性向上改修工事等」という。）であることにつき規則で定めるところにより証明がされたものである（当該証明については、24. 以降を参照のこと。）。

また、耐久性向上改修工事等に該当するためには、当該増築、改築、修繕又は模様替が、①（i）対象住宅耐震改修（法第41条の19の3第4項に規定する「対象住宅耐震改修」をいう。以下同じ。）、（ii）対象一般断熱改修工事等（法第41条の19の3第2項に規定する「対象一般断熱改修工事等」をいう。以下同じ。）、又は（iii）対象住宅耐震改修及び対象一般断熱改修工事等と併せて行われること、及び②認定長期優良住宅建築等計画（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）第9条第1項に規定する認定長期優良住宅建築等計画をいう。以下同じ。）に基づくものであることの要件を全て満たす必要がある。ここで、対象住宅耐震改修については、工事費要件、家屋に係る自己所有要件及び面積要件並びに所得要件の有無が住宅耐震改修と異なることに留意する。

なお、上記①（i）～（iii）の要件との関係上、耐久性向上改修工事等は対象住宅耐震改修又は対象一般断熱改修工事等と必ず併せて行われることとなるが、耐久性向上特定改修工事特別控除制度は耐震改修特別控除制度又は省エネ特定改修工事特別控除制度と併せて適用することはできず、耐久性向上特定改修工事特別控除制度の控除の対象となる標準的な費用の額に、所定の限度額の範囲内で、当該対象住宅耐震改修又は当該対象一般断熱改修工事等に係る標準的な費用の額を含めることとされている。ただし、同一の工事をこれら複数の標準的な費用の額の対象として取り扱うことは許されない。また、耐久性向上改修工事等が高齢者等居住改修工事等、多世帯同居改修工事等又は7. の子育て対応改修工事等と同時に実施される場合は、耐久性向上特定改修工事特別控除制度はバリアフリー特定改修工事特別控除制度、同居特定改修工事特別控除制度又は7. の子育て対応特定改修工事特別控除制度と併せて適用することが可能であるが、同一の工事をこれら複数の特別控除の対象として取り扱うことは許されない。さらに、耐久性向上改修工事等がその他の工事と同時に実施される場合は、その他工事等特別税額控除制度と併せて適用することが可能であるが、同一の工事をこれら複数の費用の額の対象として取り扱うことは許されない。

7. 子育て対応特定改修工事特別控除制度の適用対象となる工事について

子育て対応改修工事に係る特定の改修工事をした場合の所得税額の特別控除（以下「子育て対応特定改修工事特別控除制度」という。）の適用対象となる改修工事は、令第26条の28の5第27項に規定する家屋について行う子育てに係る特例対象個人の負担の軽減を図るための増築、改築、修繕又は模様替（以下「子育て対応改修工事等」という。）であることにつき規則で定めるところにより証明がされたものである（当該証明については、24. 以降を参照のこと。）。

なお、子育て対応改修工事等が住宅耐震改修、高齢者等居住改修工事等、一般断熱改修工事等、多世代同居改修工事等又は耐久性向上改修工事等と同時に実施される場合は、子育て対応特定改修工事特別控除制度は、耐震改修特別控除制度、バリアフリー特定改修工事特別控除制度、省エネ特定改修工事特別控除制度、同居特定改修工事特別控除制度又は耐久性向上特定改修工事特別控除制度と併せて適用することが可能であるが、同一の工事をこれら複数の特別控除の対象として取り扱うこ

とは許されない。また、子育て対応改修工事等がその他の工事と同時に実施される場合は、その他工事等特別税額控除制度と併せて適用することが可能であるが、同一の工事をこれら複数の費用の額の対象として取り扱うことは許されない。

8. 第1号工事のうち増築に該当するか否かの判断基準について

別棟の建築物について、増築に該当するか否かは次の判断基準に基づいて判断するものとする。

増築に該当する別棟の建築物とは、既存の建築物と一体でなければ生活を営めず、単独では住宅としての機能を有しない建築物をいう。

9. 第2号工事に該当するか否かの判断基準について

当該工事に該当するか否かは、それぞれ次の判断基準に基づいて判断するものとする。

(1) 床の過半の修繕又は模様替

床の過半について行う修繕又は模様替とは、個人又は宅地建物取引業者が行う修繕又は模様替に係る床面積が、一棟の家屋のうちその者の区分所有する部分の床の全床面積の過半であることをいう。

(2) 階段の過半の修繕又は模様替

階段の過半について行う修繕又は模様替とは、個人又は宅地建物取引業者が行う修繕又は模様替に係る水平投影面積が、一棟の家屋のうちその者の区分所有する部分の階段の全水平投影面積の過半であることをいう。

(3) 間仕切壁の室内に面する部分の過半について行う修繕又は模様替

① 間仕切壁の室内に面する部分の過半について行う修繕又は模様替とは、個人又は宅地建物取引業者が行う修繕又は模様替に係る壁の室内に面する部分の壁面の水平投影長さが、一棟の家屋のうちその者の区分所有する部分の間仕切壁の室内に面する部分の壁面の全水平投影長さの過半であることをいう。

② 遮音のための性能を向上させるものとは、新規に次の遮音性能を有する材料を使用し、かつ、そのための適切な施工がなされているものをいう。

イ 石膏ボード	チ 木質セメント板
ロ グラスウール	リ 木片セメント板
ハ 遮音シート	ヌ 吹き付けロックウール
ニ 鉛遮音板	ル 軟質繊維板
ホ 遮音気密防音パッキング	ヲ その他イからルまでに規定する材料
ヘ ロックウール	と同等の遮音性能を有する材料
ト ロックウール吸音板	

- ③ 熱の損失の防止のための性能を向上させるものとは、熱伝達抵抗 R_t を修繕又は模様替の前後についてそれぞれ次式により算定し、従後の値が従前の値に比して高くなるものをいう。

〔算 式〕

$$R_t = R_o + \Sigma (l_n / \lambda_n) + R_{i n}$$

R_t ：熱伝達抵抗 [$\text{m}^2 \cdot \text{h} \cdot ^\circ\text{C} / \text{kcal}$]

R_o ：外気側表面熱伝達抵抗 [$\text{m}^2 \cdot \text{h} \cdot ^\circ\text{C} / \text{kcal}$]

R_i ：室内側表面熱伝達抵抗 [$\text{m}^2 \cdot \text{h} \cdot ^\circ\text{C} / \text{kcal}$]

l_n ：壁の各材料の層の厚さ [m]

λ_n ：壁の各材料の熱伝導率 [$\text{kcal} / \text{m} \cdot \text{h} \cdot ^\circ\text{C}$]

10. 第3号工事に該当するか否かの判断基準について

当該工事に該当するか否かは、それぞれ次の判断基準に基づいて判断するものとする。

- (1) 一室とは、原則として、壁又は建具等により囲まれた区画をいうものとするが、当該区画において、以下のいずれかに該当する空間がある場合は、当該空間は異なる室として取り扱うものとする。
 - ① 設計図書等から判断される目的及び床の仕上げが異なる空間
 - ② 設計図書等から判断される目的及び壁の仕上げが異なる空間
- (2) 押入等の収納部分については、建具等を介して接する室に含まれるものとする。
- (3) 居室とは、建築基準法第2条第4号に規定する居住のために継続的に使用する室をいうものであり、具体的には、居間、食事室、居間兼食事室、食事室兼調理室、居間兼食事室兼調理室、寝室、応接室、書斎その他これに類するものをいう。
- (4) 床又は壁の「全部」とは、原則として、床にあっては、一室の床の全床面積又は壁の室内に面する壁面の全水平投影長さをいうものとするが、例えば、押入、出窓、床の間等についてのみ修繕又は模様替が行われない場合については、当該一室の床又は壁の全部について修繕又は模様替が行われるものとみなして差し支えない。

11. 第4号工事又は住宅耐震改修に該当するか否かの判断基準について

当該工事に該当するか否かは、現行の耐震基準に適合させるためのものであるか否かに基づいて判断するものとする。

現行の耐震基準に適合させるためのものであるか否かの判断に関しては、例えば、当該工事が行われた結果、

- ・ 木造住宅にあっては、(一財)日本建築防災協会による「木造住宅の耐震診断と補強方法」に定める一般診断法による上部構造評点が1.0以上であり、地盤及び基礎

が安全であること又は精密診断法（時刻歴応答計算による方法を除く。）による上部構造耐力の評点が 1.0 以上であり、地盤及び基礎が安全であること

- ・マンション等にあつては、（一財）日本建築防災協会による「既存鉄骨造建築物の耐震診断指針」、「既存鉄筋コンクリート造建築物の耐震診断基準」若しくは「既存鉄骨鉄筋コンクリート造建築物の耐震診断基準」に定める第 2 次診断法若しくは第 3 次診断法により計算される各階の構造耐震指標が 0.6 以上であること又は（一財）日本建築防災協会による「既存壁式プレキャスト鉄筋コンクリート造建築物の耐震診断指針」により構造耐力上主要な部分の地震に対する安全性を評価した結果、地震の震動及び衝撃に対して倒壊若しくは崩壊する危険性が低いと判断されること

が確認されれば、現行の耐震基準に適合させるための住宅耐震改修が行われたものとして差し支えない。

また、耐震改修が行われた後に、住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく建設住宅性能評価書（以下「建設住宅性能評価書」という。）の交付を受け、当該建設住宅性能評価書における耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）に係る評価が等級 1、等級 2 又は等級 3 である場合には、現行の耐震基準に適合させるための住宅耐震改修が行われたものとして差し支えない。

なお、共同住宅については、住戸単位ではなく、棟全体で現行の耐震基準に適合させることが必要となる。

12. 第 5 号工事又は高齢者等居住改修工事等に該当するか否かの判断基準について

平成 19 年国土交通省告示第 407 号（以下 12. 及び 19.（2）において「平成 19 年告示」という。）及び平成 26 年国土交通省告示第 434 号（以下 12. において「バリアフリー告示」と総称する。）において、第 5 号工事及び高齢者等居住改修工事等に該当する改修工事について規定されている。

第 5 号工事に該当する工事を行った場合は、住宅ローン控除制度の適用を受けることができる。また、高齢者等居住改修工事等を行った場合は、バリアフリー特定改修工事特別控除制度の適用を受けることができる。

これらの工事に該当するか否かは、バリアフリー告示に従い、それぞれ以下の判断基準に基づいて判断するものとする。

なお、第 5 号工事については、平成 19 年告示には掲げられていない工事であっても、平成 19 年告示に規定する工事（以下 12. において「本体工事」という。）が行われる構造又は設備と一体となって効用を果たす設備の取替え又は取付けに係る改修工事（以下 12. において「一体工事」という。）を含むこととされており、浴槽の取替えに伴って行う給排水設備の移設、玄関の内側の階段の勾配の緩和や段差解消と併せて行う玄関の外側の手すりの取付けやスロープの設置など、本体工事と一体のものとしてバリアフリー化の効用を果たす設備の取替え又は取付けに係る改修工事で、本体工事と同時に行われるもの（ただし、昇降機の設置その他の単独で行われることも通常想定される工事で、本体工事と併せて行うことが必ずしも必要ではないものを除く。）を一体工事として取り扱うものとする。

(1) 介助用の車いすで容易に移動するために通路又は出入口の幅を拡張する工事

通路又は出入口（以下「通路等」という。）の幅を拡張する工事であって、工事後の通路等（当該工事が行われたものに限る。）の幅が、おおむね 750mm 以上（浴室の出入口にあつてはおおむね 600mm 以上）であるものをいい、具体的には、壁、柱、ドア、床材等の撤去や取替え等の工事が想定される。

第5号工事にあつては、通路等の幅を拡張する工事と併せて行う幅木の設置、柱の面取りや、通路等の幅を拡張する工事に伴って取替えが必要となった壁の断熱材入りの壁への取替え等の工事は一体工事として含まれる。

(2) 階段の設置（既存の階段の撤去を伴うものに限る。）又は改良によりその勾配を緩和する工事

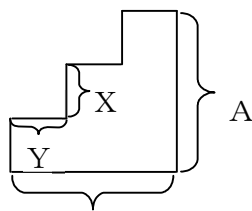
以下のような方法により、従前の階段の勾配が従後の階段の勾配に比して緩和されたことが確認できる工事をいい、第5号工事にあつては、階段の勾配を緩和する工事に伴って行う電気スイッチ、コンセントの移設等の工事は一体工事として含まれる。

① 改修工事前後の立面断面図で比較する場合

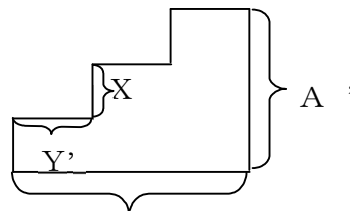
$$X/Y > X'/Y' \quad \text{又は} \quad A/B > A'/B'$$

（注）X、X'：踏面の寸法、Y、Y'：けあげの寸法

A、A'：階段の高さ、B、B'：階段の長さ



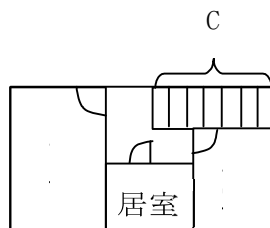
（改修工事前）



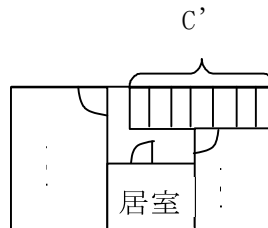
（改修工事後）

② 改修工事前後の平面図で比較する場合

$$C < C'$$



（改修工事前）



（改修工事後）

(3) 浴室を改良する工事であって、次のいずれかに該当するもの

① 入浴又はその介助を容易に行うために浴室の床面積を増加させる工事

浴室の床面積を増加させる工事であって、工事後の床面積がおおむね1.8㎡以上及び短辺の内法寸法がおおむね1,200mm以上であるものをいい、具体的には、壁、柱、ドア、床材等の撤去、取替えや、第5号工事にあつては、一体工事としてそれらに伴って行う給排水設備の移設等の工事が想定される。

浴室の床面積を増加させるための浴室の位置の移動や、第5号工事にあつては、一体工事として浴室の床面積を増加させる工事に伴って行う仮浴室の設置、浴室の床面積を増加させる工事と併せて行う脱衣室の床面積を増加させる工事等の工事は含まれる。

② 浴槽をまたぎ高さの低いものに取り替える工事

第5号工事にあつては、浴槽をまたぎ高さの低いものに取り替える工事に伴って行う給排水設備の移設等の工事は一体工事として含まれる。

③ 固定式の移乗台、踏み台その他の高齢者等の浴槽の出入りを容易にする設備を設置する工事

設置に際し工事を伴わない福祉用具（バスリフト等）やすのこの等の設備の設置は含まれないが、第5号工事にあつては、一体工事として固定式の移乗台等を設置する工事に伴って行う蛇口の移設等の工事は含まれる。

④ 高齢者等の身体の洗浄を容易にする水栓器具を設置し又は同器具に取り替える工事

蛇口の移設、レバー式蛇口やワンプッシュ式シャワーへの取替え等の工事をいい、第5号工事にあつては、一体工事として蛇口を移設するための工事に伴って行う壁面タイルの取替え等の工事は含まれる。

(4) 便所を改良する工事であつて、次のいずれかに該当するもの

① 排泄又はその介助を容易に行うために便所の床面積を増加させる工事

便所の床面積を増加させる工事であつて、工事後の長辺の内法寸法がおおむね1,300mm 以上又は便器の前方若しくは側方における便器と壁との距離がおおむね500mm 以上であるものをいい、具体的には、壁、柱、ドア、床材等の撤去、取替えや、第5号工事にあつては、一体工事としてそれらに伴って行う給排水設備の移設等の工事が想定される。

便所の床面積を増加させるための便所の位置の移動や、第5号工事にあつては、一体工事として便所の床面積を増加させる工事に伴って行う仮便所の設置等の工事は含まれる。

② 便器を座便式のものに取り替える工事

和式便器を洋式便器（洗浄機能や暖房機能等が付いているものを含む。）に取り替える工事をいい、取り外し可能な腰掛け便座への取替えは含まれないが、第5号工事にあつては、一体工事として便器を取り替える工事に伴って行う床材の変更等の工事は含まれる。

③ 座便式の便器の座高を高くする工事

便器のかさ上げ、取替え等により便器の座高を高くする工事をいい、取り外し可能な腰掛け便座（洋式便器の上に設置して高さを補うもの）の設置は含まれないが、第5号工事にあつては、一体工事として座高を高くする工事と併せて行うトイレットペーパーホルダーの移設等の工事は含まれる。

(5) 便所、浴室、脱衣室その他の居室及び玄関並びにこれらを結ぶ経路に手すりを取り付ける工事

手すりを転倒予防若しくは移動又は移乗動作に資することを目的として取り付けるものをいい、取付けに当たって工事（ネジ等で取り付ける簡易なものを含む。）を伴わない手すりの取付けは含まれないが、第5号工事にあっては、一体工事として手すりを取り付ける工事に伴って行う壁の下地補強や電気スイッチ、コンセントの移設等の工事は含まれる。

(6) 便所、浴室、脱衣室その他の居室及び玄関並びにこれらを結ぶ経路の床の段差を解消する工事（勝手口その他屋外に面する開口の出入口及び上がりかまち並びに浴室の出入口にあっては、段差を小さくする工事を含む。）

敷居を低くしたり、廊下のかさ上げや固定式スロープの設置等を行う工事をいい、取付けに当たって工事を伴わない段差解消板、スロープ等の設置は含まれないが、第5号工事にあっては、一体工事として廊下のかさ上げ工事に伴って行う下地の補修や根太の補強等の工事は含まれる。

(7) 出入口の戸を改良する工事であって、次のいずれかに該当するもの

① 開戸を引戸、折戸等に取り替える工事

開戸を引戸、折戸、アコーディオンカーテン等に取り替える工事をいう。

② 開戸のドアノブをレバーハンドル等に取り替える工事

開戸のドアノブをレバーハンドルや取手など開閉を容易にするものに取り替える工事をいう。

③ 戸に戸車その他の戸の開閉を容易にする器具を設置する工事

引戸、折戸等にレール、戸車、開閉のための動力装置等を設置する工事や開戸を吊戸方式に変更する工事をいう。

(8) 便所、浴室、脱衣室その他の居室及び玄関並びにこれらを結ぶ経路の床の材料を滑りにくいものに取り替える工事

滑り止め溶剤の塗布やテープシールの貼付けによる表面処理のみを行うものは含まれないが、第5号工事にあっては、一体工事として床の材料の取替えに伴って行う下地の補修や根太の補強等の工事は含まれる。

13. 第6号工事に該当するか否かの判断基準について

平成20年国土交通省告示第513号（以下13.において「平成20年告示」という。）において住宅ローン控除制度（増改築等）に係る第6号工事に該当する改修工事について、平成26年国土交通省告示第435号において住宅ローン控除制度（買取再販住宅の取得）に係る第6号工事に該当する改修工事について、それぞれ規定されている。

住宅ローン控除制度（増改築等）に係る第6号工事に該当する工事を行った場合は、住宅の増改築等に係る住宅ローン控除制度の適用を受けることができる。また、宅地建物取引業者が住宅ローン控除制度（買取再販住宅の取得）に係る第6号工事に該当する工事で一定の要件を満たすものを行った一定の家屋を取得した場合は、買取再販住宅の取得に係る住宅ローン控除制度の適用を受けることができる。

住宅ローン控除制度（増改築等）に係る第6号工事に該当するためには、①（i）全ての居室の全ての窓若しくは（i）と併せて行う（ii）天井等、（iii）壁、（iv）床等の1つ以上に該当する改修工事、次の（1）及び（2）の各要件を満たす工事、又は②（i）居室の窓若しくは（i）と併せて行う（ii）天井等、（iii）壁、（iv）床等の1つ以上に該当する改修工事、次の（1）及び（3）の各要件を満たす工事を行う必要がある。住宅ローン控除制度（買取再販住宅の取得）に係る第6号工事に該当するためには、①（i）全ての居室の全ての窓若しくは（i）と併せて行う（ii）天井等、（iii）壁、（iv）床等の1つ以上に該当する改修工事、次の（1）の各要件を満たす工事、又は②（i）居室の窓若しくは（i）と併せて行う（ii）天井等、（iii）壁、（iv）床等の1つ以上に該当する改修工事、次の（1）及び（4）の各要件を満たす工事を行う必要がある。

改修工事を行った家屋が都市の低炭素化の促進に関する法律（平成24年法律第84号）第2条第3項に規定する低炭素建築物の認定を受けた場合であっても、（i）全ての居室の全ての窓、又は（i）と併せて行う（ii）天井等、（iii）壁、（iv）床等の1つ以上に該当する改修工事、次の（1）及び（2）（買取再販住宅の取得に係る住宅ローン控除制度については（1））の各要件を満たす工事である必要がある。

- （1）改修を行う各部位がいずれも平成28年省エネルギー基準相当以上の省エネ性能となること。

改修を行う各部位が、次の表の各項のいずれかに該当する必要がある。

		熱貫流率
①窓の断熱性を高める工事等		
イ 全ての居室の全ての窓の断熱性を高める工事又は窓の断熱性を高める工事 （別表1の8地域を除く。）		住宅部分の外壁、窓等を通しての熱の損失の防止に関する基準及び一次エネルギー消費量に関する基準（平成28年国土交通省告示第266号。以下「住宅仕様基準」という。）第1項（3）イの表に掲げる基準値以下
	別表1の8地域	建具の種類若しくはその組合せ又は付属部材、ひさし、軒等の設置
	全ての居室の全ての窓の日射遮蔽性を高める工事又は窓の日射遮蔽性を高める工事	住宅仕様基準第1項（3）ロの表の8の項の右欄に掲げる事項に該当
		熱貫流率
ロ 全ての居室の全ての窓の断熱性を相当程度高める工事		平成20年告示別表1の基準値以下
ハ 全ての居室の全ての窓の断熱性を著しく高める工事		平成20年告示別表2の基準値以下

	熱貫流率	熱抵抗
②天井等の断熱性を高める工事	住宅仕様基準第1項(2)イの表に掲げる基準値以下	住宅仕様基準第1項(2)ロ(イ)の表に掲げる基準値以上
③壁の断熱性を高める工事		住宅仕様基準第1項(2)ロ(イ)の表に掲げる基準値以上(鉄骨造で充填断熱工法にあっては住宅仕様基準第1項(2)ロ(ロ)の表に掲げる基準値以上)
④床等の断熱性を高める工事		住宅仕様基準第1項(2)ロ(イ)の表に掲げる基準値以上

備考

(i) ①から④までの工事(①イの「窓の断熱性を高める工事」及び「窓の日射遮蔽性を高める工事」を除く。)は、以下に掲げるそれぞれの工事の対象部分の全てについて行わなければならない。

ただし、当該工事の施工前に既にこの表の各項のいずれかに該当する部分を有する場合で、当該部分以外を対象部分の全てについて工事を行った場合は、対象部分の全てについて工事を行ったものとして取り扱うものとする。

①の工事 居室の外気に接する窓(既存の窓の室内側に設置する既存の窓と一体となった窓を含む。)

②の工事 屋根(小屋裏又は天井裏が外気に通じているものを除く。)、屋根の直下の天井又は外気等(外気又は外気に通じる床裏、小屋裏若しくは天井裏をいう。以下同じ。)に接する天井

③の工事 外気等に接する壁

④の工事 外気等に接する床(地盤面をコンクリートその他これに類する材料で覆ったもの又は床裏が外気に通じないもの(以下「土間床等」という。))を除き、外周が外気等に接する土間床等の外周部分の基礎を含む。)

※ ②から④までの工事については、上記の部分のうち、以下の部分(住宅仕様基準第1項(1)に掲げる部分)を除く。

- ・居室に面する部位が断熱構造となっている物置、車庫又はこれらと同等の空間の居室に面する部位以外の部位
- ・外気に通じる床裏、小屋裏又は天井裏に接する外壁
- ・断熱構造となっている外壁から突き出した軒、袖壁又はベランダ
- ・玄関、勝手口その他これらに類する部分における土間床部分
- ・断熱措置がとられている浴室下部における土間床部分
- ・単位住戸の外皮が当該単位住戸と同様の熱的環境の空間に接している場合における当該外皮

(ii) ①の工事は居室の外気に接する窓が対象となるが、居室とは、建築基準法第2条第4号に規定する居住のために継続的に使用する室をいうものであり、具

体的には、居間、食事室、居間兼食事室、食事室兼調理室、居間兼食事室兼調理室、寝室、応接室、書斎その他これに類するものをいう。

(iii) ②から④までの工事については、発泡剤としてフロン類を用いた断熱材を用いないことに留意する。

(2) 改修後の住宅全体の断熱等性能等級が以下のとおり上がると認められること。

住宅ローン控除制度（増改築等）に係る第6号工事については、改修後の住宅全体の断熱等性能等級*が現状から一段階相当（例：等級2→等級3、等級3→等級4）以上上がると認められること。

平成20年告示第2項第1号に、上記の要件に該当する工事の組み合わせが規定されており（別表1に掲げる地域区分及び改修工事前の住宅が相当する断熱等性能等級に応じて、改修を行うべき部位の組み合わせが異なる。）、その内容は別表2に示す全ての組み合わせである。

※ 断熱等性能等級について

平成20年告示においては、住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく日本住宅性能表示基準（平成13年国土交通省告示第1346号）における断熱等性能等級により、改修工事前の住宅の断熱等性能等級を区分している。

- ・ 日本住宅性能表示基準における「断熱等性能等級」

断熱等性能等級	相当する省エネルギー基準
等級4	平成28年省エネルギー基準 ・ 建築物エネルギー消費性能基準等を定める省令（平成28年経済産業省・国土交通省令第1号） ・ 建築物エネルギー消費性能基準等を定める省令における算出方法等に係る事項（平成28年国土交通省告示第265号） ・ 住宅仕様基準
等級3	平成4年省エネルギー基準 ・ 住宅に係るエネルギーの使用の合理化に関する建築主の判断の基準（平成4年通商産業省・建設省告示第2号） ・ 住宅に係るエネルギーの使用の合理化に関する設計及び施工の指針（平成4年建設省告示第451号）
等級2	昭和55年省エネルギー基準 ・ 住宅に係るエネルギーの使用の合理化に関する建築主の判断の基準（昭和55年通商産業省・建設省告示第1号） ・ 住宅に係るエネルギーの使用の合理化に関する設計及び施工の指針（昭和55年建設省告示第195号）
等級1	昭和55年省エネルギー基準に満たないもの

※ 昭和55年省エネルギー基準及び平成4年省エネルギー基準は、現在廃止されている。

※ なお、断熱等性能等級は、日本住宅性能表示基準において上記の等級のほか、等級4を超える等級として、等級5、等級6及び等級7が設けられている。

(3) 改修後の住宅全体の断熱等性能等級が現状から一段階相当以上上がることを。

(4) 改修後の住宅全体の省エネ性能について①断熱等性能等級が等級4以上、又は②一次エネルギー消費量等級が等級4以上かつ断熱等性能等級が等級3となること。

14. 一般断熱改修工事等の適用対象工事に該当するか否かの判断基準について

(1) 一般断熱改修工事等の適用対象工事に該当するか否かの判断基準について

平成 21 年国土交通省告示第 379 号（以下 19.（3）において「平成 21 年告示」という。）において、一般断熱改修工事等について規定されている。

この工事に該当するためには、(i) 窓、又は (i) と併せて行う (ii) 天井等、(iii) 壁、(iv) 床等の 1 つ以上に該当する改修工事で、次の要件を満たす工事を行う必要がある。

改修工事を行った家屋が低炭素建築物の認定を受けた場合であっても、(i) 窓、又は (i) と併せて行う (ii) 天井等、(iii) 壁、(iv) 床等の 1 つ以上に該当する工事で、改修を行う各部位がいずれも平成 28 年省エネルギー基準相当以上の省エネルギー性能となる必要がある。

具体的には改修を行う各部位が、次の表の各項のいずれかに該当する必要がある。

		熱貫流率	
①窓の断熱性を高める工事等			
	窓の断熱性を高める工事 (別表 1 の 8 地域を除く。)	住宅仕様基準第 1 項 (3) イの表に掲げる基準値以下	
	別表 1 の 8 地域	建具の種類若しくはその組合せ又は付属部材、ひさし、軒等の設置	
	窓の日射遮蔽性を高める工事	住宅仕様基準第 1 項 (3) ロの表の 8 の項の右欄に掲げる事項に該当	
		熱貫流率	熱抵抗
②天井等の断熱性を高める工事		住宅仕様基準第 1 項 (2) イの表に掲げる基準値以下	住宅仕様基準第 1 項 (2) ロ (イ) の表に掲げる基準値以上
③壁の断熱性を高める工事			住宅仕様基準第 1 項 (2) ロ (イ) の表に掲げる基準値以上 (鉄骨造で充填断熱工法にあっては住宅仕様基準第 1 項 (2) ロ (ロ) の表に掲げる基準値以上)
④床等の断熱性を高める工事			住宅仕様基準第 1 項 (2) ロ (イ) の表に掲げる基準値以上

備考 ②から④までの工事については、発泡剤としてフロン類を用いた断熱材を用いないことに留意する。

(2) エネルギー使用合理化設備設置工事又は太陽光発電設備設置工事の適用対象工事に該当するか否かの判断基準について

① エネルギー使用合理化設備

平成 25 年経済産業省・国土交通省告示第 5 号において、エネルギー使用合理化設備について規定されている。この設備に該当する機器は、表 14-1 に掲げる機器である。

表 14-1：エネルギー使用合理化設備の機器概要

機器名	概要
太陽熱利用冷温熱装置	以下の 1 又は 2 のいずれかに該当するもの。 1 冷暖房等及び給湯用のうち、産業標準化法（昭和 24 年法律第 185 号）に基づく日本産業規格（以下「日本産業規格」という。）A4112 に適合するもの（蓄熱槽を有する場合にあっては、日本産業規格 A4113 に適合する太陽蓄熱槽を有するものに限る。）。 2 給湯用のうち、日本産業規格 A4111 に適合するもの。
潜熱回収型給湯器	ガス又は灯油の消費量が 70kW 以下のものであり、かつ、日本産業規格 S2109 又は S3031 に定める試験方法により測定した場合における熱効率が 90%以上のもの。
ヒートポンプ式電気給湯器	定格加熱能力を定格消費電力で除して算出した数値の平均値が 3.5 以上のもの。
燃料電池コージェネレーションシステム	発電及び給湯用のうち、以下の 1 又は 2 のいずれかに該当するもの。 1 固体高分子形の燃料電池を用いたもののうち日本産業規格 C62282-3-201 に定める試験方法により測定した場合における、定格出力が 0.5kW 以上 1.5kW 以下、廃熱回収流体の発電ユニット出口温度が 50℃以上、発電効率が 35%以上及び総合効率が 85%以上のもの。 2 固体酸化物形の燃料電池を用いたもののうち日本産業規格 C62282-3-201 に定める試験方法により測定した場合における、定格出力が 0.5kW 以上 1.5kW 以下、廃熱回収流体の発電ユニット出口温度が 60℃以上、発電効率が 40%以上及び総合効率が 85%以上のもの。
エアコンディショナー	エネルギーの使用の合理化及び非化石エネルギーへの転換等に関する法律施行令（昭和 54 年政令第 267 号）第 18 条第 2 号に掲げるエアコンディショナーのうち、日本産業規格 C9901 に定める省エネルギー基準達成率が 107%以上のもの。

② 太陽光発電設備

平成 21 年経済産業省告示第 68 号において、太陽光発電設備について規定されている。この設備に該当する機器は、表 14-2 に掲げる機器であり、当該太陽電池モ

ジュールの公称最大出力の合計値が 10kW 未満であるもので、以下の条件を満たすものである。

- (i) 当該太陽電池モジュールの変換効率（太陽光エネルギーを電気に変換する割合をいう。）が、表 14-3 の左欄に掲げる太陽電池モジュールの種類ごとに、それぞれ当該右欄に定める値以上であるもの。
- (ii) 当該太陽電池モジュールの性能及び安全性についての認証を（一財）電気安全環境研究所から受けているもの又は当該認証を受けた太陽電池モジュールと同等以上の性能及び安全性を有するもの。
- (iii) 当該太陽電池モジュールの公称最大出力の 80%以上の出力が製造事業者（太陽電池モジュールを製造する事業者をいう。以下（iii）において同じ。）によって出荷後 10 年以上の期間にわたって保証されているもの及び当該太陽電池モジュールの保守点検の業務を製造事業者又は販売事業者（太陽電池モジュールを販売する事業者をいう。）が実施する体制を整備しているもの。

なお、(i)・(ii) の条件を満たす太陽電池モジュールの型式は JPEA 代行申請センターの太陽光パネル型式リスト (<https://www.fit-portal.go.jp/servlet/servlet.FileDownload?file=01528000003rz40AAA>) に掲載されているので、証明の際は参考とされたい。（ただし、リスト内の機器のうち 10kW 未満のもののみが対象。また、(iii) の条件については、製造事業者や販売事業者に確認すること。）

表 14-2：太陽光発電設備の機器概要

機器名	概要
太陽電池モジュール	複数のセル（太陽電池の最小単位）で構成されたユニットで、太陽光エネルギーを直接電気エネルギー（直流）に変換するパネル。
架台	太陽電池モジュールを屋根等に固定するもの。
パワーコンディショナ {インバータ（制御装置、直交変換装置）、保護装置}	太陽電池で発電した直流の電気を、電力会社が供給する電気と同じ交流に変換するためのもの。システム全体の運転を自動管理する。
接続箱	太陽電池からのケーブルを集めるためのボックス。電気の逆流を防止すると共に、サージ（短い時間、過電圧（定格以上の電圧がかかる電圧異常）の状態になること。）を吸収する機能がある。
直流側開閉器	システムの点検時に太陽電池出力とシステムを遮断するためのもの。 通常、接続箱に内蔵されている。
交流側開閉器	インバータから出力された交流電流と商用電流を遮断するためのもの。
余剰電力販売用電力量計	太陽電池で発生した電力が家庭内で消費される電力を上回る場合に、電力会社が買い上げる余剰電力量を計量するメーター。

表 14-3：太陽電池モジュールの種類毎の変換効率の値

太陽電池モジュールの種類	変換効率の値
シリコン結晶系	13.5%
シリコン薄膜系	7.0%
化合物系	8.0%

③ 特殊工事

太陽光発電設備を設置する際に、表 14-4 のとおり特殊な工事が必要となる場合は、その工事に要した費用を断熱改修標準的費用額に含めることができる。なお、当該特殊工事に該当するか否かについては、施工業者の判断により、当該特殊工事を施工することが必要と認められ、かつ施工写真等で当該特殊工事を施工したことが証明できるものを対象とする。

(i) 安全対策工事

- ・太陽光発電工事のために設置された自立の足場であることが写真等により確認できること。(可動式のローリングタワーや高所作業車は対象外)

(ii) 陸屋根防水基礎工事

- ・架台の基礎を設置するため、防水シート（又は防水層）を貫通した穴をあけ、その補修のために防水工事を施した跡が写真等により確認できること。
- ・穴あけ工事、基礎設置、防水工事の各プロセスが写真等により確認できること。

(iii) 積雪対策工事

- ・対荷重強化のために追加された部材が写真中に分かりやすく表記されていること。
- ・追加部材の詳細が写真だけでは判断つかない場合（鋼材のサイズ・肉厚強化など）は、適宜、スペックシートなどを添付し、標準品との差を明確に確認できるかをチェックすること。
- ※1 架台全体写真に加え、補強された架台の近接写真も確認すること。
- ※2 太陽電池モジュールのフレーム補強も積雪対策工事対象となる。

(iv) 塩害対策工事

- ・塩害対策として施工された部分の近接写真等により、当該塩害対策工事内容が確認できること。

(v) 幹線増強工事

- ・分電盤、引込線共に、工事前の単相2線式と工事後の単相3線式の写真が添付されていること。

表 14-4：特殊工事一覧

特殊工事の種類	工事概要
(i) 安全対策工事	急勾配の屋根面又は3階建以上の家屋の屋根面に太陽光発電設備設置工事をする場合に、当該太陽光発電設備設置工事に従事する者並びに当該太陽光発電設備設置工事で設置する設備及び工具の落下を防止するために必要となる足場を組み立てる工事をいう。
(ii) 陸屋根防水基礎工事	陸屋根の家屋の屋根面に太陽光発電設備設置工事をする場合に、当該陸屋根に架台の基礎を設置する部分を掘削して行う基礎工事及び防水工事をいう。
(iii) 積雪対策工事	太陽光発電設備設置工事で設置する設備が積雪荷重に対して構造耐力上安全であるように太陽電池モジュール及び架台を補強する工事をいう。
(iv) 塩害対策工事	太陽光発電設備設置工事で設置する設備に対する塩害を防止するために必要となる防錆工事をいう。
(v) 幹線増強工事	単相2線式の引込線を単相3線式に増強し、併せて分電盤を交換する工事をいう。

上記①から③までに該当する設備の取替え又は取付けに係る工事が、エネルギー使用合理化設備設置工事又は太陽光発電設備設置工事の適用対象工事に該当する。なお、昭和63年建設省告示第1274号別表第2に掲げる書類（以下「増改築等工事証明書」という。）の「太陽熱利用冷温熱装置の型式」、「潜熱回収型給湯器の型式」、「ヒートポンプ式電気給湯器の型式」、「燃料電池コージェネレーションシステムの型式」、「エアコンディショナーの型式」、「太陽光発電設備の型式」の欄には、当該設備の設置工事を行った場合に限り記載すること。

15. 第7号工事のうち雨水の浸入を防止する部分に係る修繕又は模様替に該当するかどうかの判断基準について

平成26年国土交通省告示第436号（以下15.において「第7号工事告示」という。）において、第7号工事に該当する改修工事について規定されている。

第7号工事のうち雨水の浸入を防止する部分に係る修繕又は模様替に該当するかどうかは、第7号工事告示に従い、次の判断基準に基づいて判断するものとする。

- ① 住宅の屋根若しくは外壁又はこれらの開口部に設ける戸、わくその他の建具に係る工事
- ② 雨水を排除するため住宅に設ける排水管のうち、当該住宅の屋根若しくは外壁の内部又は屋内にある部分に係る工事

なお、第7号工事の要件のうち、当該家屋の瑕疵を担保すべき責任の履行に関する保証保険契約が締結されているかどうかの確認については、本通知に基づく証明

内容に含まれておらず、別途、住宅瑕疵担保責任保険法人が発行した既存住宅売買瑕疵担保責任保険の保険付保証明書について、工事に係る証明の対象となる家屋を取得した個人が宅地建物取引業者から交付を受ける必要があることに留意されたい。

16. 多世帯同居改修工事等の適用対象工事に該当するか否かの判断基準について

平成 28 年国土交通省告示第 585 号（以下 16. 及び 19.（4）において「平成 28 年告示」という。）において、多世帯同居改修工事等に該当する改修工事について規定されている。

多世帯同居改修工事等を行った場合は、同居特定改修工事特別控除制度の適用を受けることができる。

多世帯同居改修工事等に該当するか否かは、平成 28 年告示に従い、以下の判断基準に基づいて判断するものとする。

また、平成 28 年告示に規定するとおり、同居特定改修工事特別控除制度の適用対象となる増改築等は、調理室、浴室、便所又は玄関を「増設」する工事であるため、既存の調理室、浴室、便所又は玄関を同じ場所で「改修」する工事は、同居特定改修工事特別控除制度の適用対象となる増改築等には含まれない。

（1）調理室を増設する工事

台所流し（給排水設備に接続されているものに限る。）及びガスコンロ（ガス栓に接続されているものに限る。）若しくは I H クッキングヒーター（電気設備に接続されているものに限る。）又はこんろ台（こんろ台付近にガスコンロの用に供するガス栓又は I H クッキングヒーターの用に供する電気コンセントが設置されているものに限る。）の設置工事であるものをいう。

そのほか、ミニキッチンを設置する工事も含まれる。ここで、ミニキッチンとは、平成 28 年告示において、「台所流し、こんろ台その他調理のために必要な器具又は設備が一体として組み込まれた既製の小型ユニットをいう」とされており、台所流し及びこんろ台が存することが必須である。また、同告示において、「一体として組み込まれた既製の小型ユニット」と規定されているとおり、ミニキッチンとは、一般的なシステムキッチンとは異なり、原則として現場での組み立てなどが不要で施工が比較的容易であり、当該既製ユニットの間口がおおむね 1,500mm 以下のものをいう。ただし、ミニキッチンの機能や使用の場面が補助的であることなどから、ミニキッチンを有する調理室を増設する工事については、改修後の家屋の自己居住用部分に、ミニキッチンを有する調理室以外の調理室（すなわち、一般的なシステムキッチンを有する調理室）がある場合にのみ、同居特定改修工事特別控除制度の対象となる。

（2）浴室を増設する工事

給排水設備及び給湯設備（既存の給湯器を含む。）に接続されている浴槽又はシャワー設備の設置工事であるものをいう。ただし、シャワーの機能や使用の場面が補助的であることなどから、浴槽がなくシャワー専用の浴室を増設する工事については、改修後の家屋の自己居住用部分に、浴槽を有する浴室がある場合にのみ、同居特定改修工事特別控除制度の対象となる。

(3) 便所を増設する工事

便器設置工事であるものをいう。便器設置工事には、洗浄便座や暖房便座の機能を有するものも含まれるが、小便器のみの設置工事は含まれない。

(4) 玄関を増設する工事

玄関ドア及び玄関土間の設置工事であるものをいう。ただし、調理室等に附属する勝手口の設置工事、外側から鍵のかからない出入口の設置工事は含まれない。

(5) 調理室、浴室、便所又は玄関のうちいずれか2以上の室がそれぞれ複数ある場合

同居特定改修工事特別控除制度の適用を受けるためには、平成28年告示本文の規定のとおり、多世帯同居改修工事等をした家屋の自己居住用部分に、調理室、浴室、便所又は玄関のうちいずれか2以上の室がそれぞれ複数箇所存することが必要である。また、同居特定改修工事特別控除制度の対象となるのは、調理室、浴室、便所又は玄関を「増設」する工事である。

このため、多世帯同居改修工事等と同居特定改修工事特別控除制度との関係を例示すると以下のとおりとなる。

<事例1>

改修工事の内容；調理室及び便所を増設する工事

(工事前) 調理室1箇所、浴室1箇所、便所1箇所、玄関1箇所

(工事後) 調理室2箇所、浴室1箇所、便所2箇所、玄関1箇所

この場合、調理室及び便所を増設する工事が同居特定改修工事特別控除制度の対象となる。

<事例2>

改修工事の内容；調理室を増設する工事

(工事前) 調理室1箇所、浴室1箇所、便所2箇所、玄関1箇所

(工事後) 調理室2箇所、浴室1箇所、便所2箇所、玄関1箇所

この場合、調理室を増設する工事が同居特定改修工事特別控除制度の対象となる。

<事例3>

改修工事の内容；調理室及び便所を「改修」する工事

(工事前) 調理室2箇所、浴室1箇所、便所2箇所、玄関1箇所

(工事後) 調理室2箇所、浴室1箇所、便所2箇所、玄関1箇所

この場合、同居特定改修工事特別控除制度の対象となる工事はない。ただし、便所を改修する工事が高齢者等居住改修工事等に該当する場合は、当該工事はバリアフリー特定改修工事特別控除制度の対象となる。

調理室、浴室、便所又は玄関のうちいずれか2以上の室がそれぞれ複数箇所存するとの要件（以下「2室複数要件」という。）は、多世帯同居改修工事等をした家屋の「自己居住用部分」で充たす必要がある。ここで、自己居住用部分には、本人が自ら居住する部分に加え、同居する他の世帯が主として使用する部分であるが本人も行き来でき使用することが可能である部分も含まれる。一方で、壁等で家屋内が区切られており、本人が家屋内で行き来することができない部分は、自己居住用部分には含まれない。この観点から、いわゆる「離れ」や「隣居」については、これ

らが調理室・浴室・便所を有しており、機能的に既存住宅と独立している場合は、基本的に同居特定改修工事特別控除制度の対象とならない。ただし、この場合であっても、壁・屋根を有する渡り廊下でつながっており、構造上・外観上一体であると判断される場合には対象となり得る。

したがって、当該家屋に店舗や事務所等の自己居住用以外の用に供する部分がある場合には、当該部分における調理室、浴室、便所又は玄関は、2室複数要件を判断する際の数には含まれないこととなる。なお、自己居住用部分で2室複数要件を充たしていたとしても、自己居住用以外の用に供する部分における改修工事については、工事費の割合に応じて控除額を按分し、控除の対象から除外されている（平成28年告示及び23.を参照のこと。）。これらの取扱いを例示すると以下のとおりとなる。

<事例4>

改修工事の内容；店舗部分に調理室及び便所を増設する工事

（工事前）調理室1箇所、浴室1箇所、便所1箇所、玄関1箇所

自己居住；調理室1箇所、浴室1箇所、便所1箇所、玄関1箇所
店 舗；調理室0箇所、浴室0箇所、便所0箇所、玄関0箇所

（工事後）調理室2箇所、浴室1箇所、便所2箇所、玄関1箇所

自己居住；調理室1箇所、浴室1箇所、便所1箇所、玄関1箇所
店 舗；調理室1箇所、浴室0箇所、便所1箇所、玄関0箇所

この場合、自己居住用部分で2室複数要件を充たさないため、同居特定改修工事特別控除制度の対象となる工事はない。

<事例5>

改修工事の内容；自己居住用部分に調理室を増設し、店舗部分に便所を増設する工事

（工事前）調理室1箇所、浴室1箇所、便所1箇所、玄関1箇所

自己居住；調理室1箇所、浴室1箇所、便所1箇所、玄関1箇所
店 舗；調理室0箇所、浴室0箇所、便所0箇所、玄関0箇所

（工事後）調理室2箇所、浴室1箇所、便所2箇所、玄関1箇所

自己居住；調理室2箇所、浴室1箇所、便所1箇所、玄関1箇所
店 舗；調理室0箇所、浴室0箇所、便所1箇所、玄関0箇所

この場合、自己居住用部分で2室複数要件を充たさないため、同居特定改修工事特別控除制度の対象となる工事はない。

<事例6>

改修工事の内容；店舗部分に便所を増設する工事

（工事前）調理室2箇所、浴室2箇所、便所1箇所、玄関1箇所

自己居住；調理室2箇所、浴室2箇所、便所1箇所、玄関1箇所
店 舗；調理室0箇所、浴室0箇所、便所0箇所、玄関0箇所

（工事後）調理室2箇所、浴室2箇所、便所2箇所、玄関1箇所

自己居住；調理室2箇所、浴室2箇所、便所1箇所、玄関1箇所
店 舗；調理室0箇所、浴室0箇所、便所1箇所、玄関0箇所

この場合、自己居住用部分について増設の工事がないので、同居特定改修工事特別控除制度の対象となる工事はない。

<事例 7>

改修工事の内容；自己居住用部分に浴室を増設し、店舗部分に便所を増設する工事

(工事前) 調理室 2 箇所、浴室 1 箇所、便所 1 箇所、玄関 1 箇所

自己居住；調理室 2 箇所、浴室 1 箇所、便所 1 箇所、玄関 1 箇所
店 舗；調理室 0 箇所、浴室 0 箇所、便所 0 箇所、玄関 0 箇所

(工事後) 調理室 2 箇所、浴室 2 箇所、便所 2 箇所、玄関 1 箇所

自己居住；調理室 2 箇所、浴室 2 箇所、便所 1 箇所、玄関 1 箇所
店 舗；調理室 0 箇所、浴室 0 箇所、便所 1 箇所、玄関 0 箇所

この場合、浴室を増設する工事に係る費用が事例 7 の工事に要する費用の $1/2$ 以上である場合は同居特定改修工事特別控除制度の対象となるが、工事費の割合に応じた控除額の按分により、便所を増設する工事については控除額から除かれる。

既存の調理室を別の場所に移転しつつ改修し、かつ、これとは別に同時に調理室を増設する場合は、既存の調理室と同一の階にある調理室を改修されたものとして取り扱い、既存の調理室と別の階にある調理室を増設されたものとして取り扱う。また、改修工事後に、いずれの調理室も同一の階にある場合は、工事費の安い方を増設されたものとして取り扱う。なお、浴室、便所及び玄関についても同様の取扱いとする。

浴室と便所とが一室となっているものを増設する場合は、2 室複数要件を判断するに当たっては、浴室及び便所がそれぞれ増設される（すなわち、浴室 1 増かつ便所 1 増）ものとして取り扱う。

17. 耐久性向上改修工事等に該当するか否かの判断基準について

平成 29 年国土交通省告示第 279 号（以下 17. 及び 19. (5) において「平成 29 年告示」という。）において、耐久性向上改修工事等に該当する改修工事について規定されている。

対象住宅耐震改修又は対象一般断熱改修工事等と併せて耐久性向上改修工事等を行った場合は、耐久性向上特定改修工事特別控除制度の適用を受けることができる。

耐久性向上改修工事等に該当するか否かは、平成 29 年告示に従い、それぞれ以下の判断基準に基づいて判断するものとする。ここで、平成 29 年告示第 2 項各号に掲げる工事（以下 17. において「対象工事」という。）については、いずれの工事も、同告示別表に掲げる基準に施工後に「新たに」適合することとなるものに限定されており、施工前に既に同表に掲げる基準に適合している部分に係る工事は対象工事に該当しない。また、同表に掲げる基準は、「長期使用構造等とするための措置及び維持保全の方法の基準」（平成 21 年国土交通省告示第 209 号。以下 17. において「長期使用構造等基準」という。）及び長期使用構造等基準の中で引用されている「評価

方法基準」(平成 13 年国土交通省告示第 1347 号)(以下 17. において両基準を合わせて「認定基準」という。)のうち、増改築等に対応できる基準が規定されている。

また、増築を伴う耐久性向上改修工事等を行った場合は、専ら平成 29 年告示別表に掲げる基準に適合させるための増築に該当する工事のみが対象工事に該当することとなるため、単に増築を目的とした工事は対象工事には含まれない。

(1) 小屋裏の換気性を高める工事であって、次のいずれかに該当するもの(木造、鉄骨造)

- ① 小屋裏の壁のうち屋外に面するものに換気口を取り付ける工事
開口開け、換気口取付け等の工事等が想定される。
- ② 軒裏に換気口を取り付ける工事
開口開け、換気口取付け、有孔ボード取付け等の工事等が想定される。
- ③ 小屋裏の頂部に排気口を取り付ける工事
開口開け、換気棟取付け等の工事等が想定される。

(2) 小屋裏の状態を確認するための点検口を天井又は小屋裏の壁に取り付ける工事(木造、鉄骨造)

開口開け、開口補強、点検口取付け等の工事等が想定される。なお、施工前に所定の防錆措置が講じられている鉄骨造の住宅については、認定基準上、小屋裏点検口の設置は求められていないため、当該住宅について行う工事は対象工事から除かれている。

(3) 外壁を通気構造等とする工事(木造)

既存の外壁解体・撤去、透湿防水シート設置、通気胴縁取付け、外壁材取付け等の工事等が想定される。

なお、施工前に外壁の軸組等のうち所定の部分に評価方法基準第 5 の 3 の 3-1 (3) イ① a (ii) に規定する K 3 相当以上の防腐・防蟻処理等が講じられている木造の住宅については、外壁の軸組等に係る認定基準を既に満たしているため、当該住宅について行う工事は対象工事から除かれている。

(4) 浴室又は脱衣室の防水性を高める工事であって、次のいずれかに該当するもの(木造)

- ① 浴室を日本産業規格 A 4416 に規定する浴室ユニット又はこれと同等の防水上有効な措置が講じられたものとする工事
既存の浴室解体・撤去、既存の床・壁のはつり、コンクリート土間打設、浴室ユニット設置等の工事等が想定される。
- ② 脱衣室の壁に耐水性を有する化粧合板その他の防水上有効な仕上材を取り付ける工事
既存クロス撤去、既存合板等撤去、下地工事、ビニルクロス貼り、耐水化粧合板等貼り等の工事等が想定される。
- ③ 脱衣室の床に塩化ビニル製のシートその他の防水上有効な仕上材を取り付ける工事
既存フローリング撤去、既存シート等撤去、下地工事、耐水フローリング貼り、塩化ビニルシート等貼り等の工事等が想定される。

なお、①～③のいずれについても、施工前に浴室・脱衣室の所定の部分が通気構造等となっている等又はK 3相当以上の防腐・防蟻処理等が講じられている木造の住宅については、浴室・脱衣室に係る認定基準を既に満たしているため、当該住宅について行う工事は対象工事から除かれている。

(5) 土台の防腐又は防蟻のために行う工事であって、次のいずれかに該当するもの（木造）

① 土台の防腐処理又は防蟻処理をする工事

防腐・防蟻薬剤の塗布、吹き付け等の工事が想定される。

なお、施工前に土台の所定の部分に所定の樹種の製材等が用いられている木造の住宅については、②を除き土台に係る認定基準を既に満たしているため、当該住宅について行う工事は対象工事から除かれている。

② 土台に接する外壁の下端に水切りを取り付ける工事

水切りの設置工事、既存の外壁の解体・撤去・貼り替え等の工事が想定される。

(6) 外壁の軸組等に防腐処理又は防蟻処理をする工事（木造）

防腐・防蟻薬剤の塗布、吹き付け等の工事が想定される。

なお、施工前に外壁の軸組等のうち所定の部分に所定の小径や樹種の製材等が用いられている木造の住宅については、外壁の軸組等に係る認定基準のうち防腐・防蟻に係るものを既に満たしているため、当該住宅について行う工事は対象工事から除かれている。また、施工前に外壁の軸組等のうち所定の部分にK 3相当以上の防腐・防蟻処理等が講じられている木造の住宅については、外壁の軸組等に係る認定基準を既に満たしているため、当該住宅について行う工事は本号の工事から除かれている。

(7) 床下の防湿性を高める工事であって、次のいずれかに該当するもの（木造、鉄骨造）

① 床下をコンクリートで覆う工事

コンクリート打設、既存の床の撤去・復旧等の工事が想定される。

なお、(10) ②の地盤をコンクリートで覆う工事に該当するものは、床下と同等以上の範囲を施工することとなるため、対象工事から除かれている。

② 床下を厚さ 0.1mm 以上の防湿フィルム又はこれと同等の防湿性を有する材料で覆う工事

防湿フィルムの敷設等の工事が想定される。

(8) 床下の状態を確認するための点検口を床に取り付ける工事（木造、鉄骨造）

開口開け、開口補強、点検口取付け等の工事等が想定される。

なお、施工前に所定の防錆措置が講じられている鉄骨造の住宅については、認定基準上、床下点検口の設置は求められていないため、当該住宅について行う工事は対象工事から除かれている。

(9) 雨どいを軒又は外壁に取り付ける工事（木造）

雨どいの設置等の工事が想定される。

なお、雨どいの設置により基礎に係る認定基準を満たすためには、認定長期優良住宅建築等計画に所定の点検間隔が記載されている必要があることから、当該記載

がある場合に限られる。また、施工前に基礎等の高さが 400mm 以上である木造の住宅については、基礎に係る認定基準を既に満たしているため、当該住宅について行う工事は対象工事から除かれている。

(10) 地盤の防蟻のために行う工事であって、次のいずれかに該当するもの（木造）

① 防蟻に有効な土壌処理をする工事

基礎の内周部等への薬剤の散布等の工事が想定される。ただし、薬剤を含む餌を住宅周囲に設置するベイト工法等の工事は含まれない。

② 地盤をコンクリートで覆う工事

コンクリート打設、床の撤去・復旧等の工事が想定される。

なお、べた基礎等以外のコンクリート打設により地盤に係る認定基準を満たすためには、認定長期優良住宅建築等計画に所定の点検間隔が記載されている必要があることから、当該記載がある場合に限られる。

なお、①及び②のいずれについても、北海道等に所在する木造の住宅については、地盤に係る認定基準上、防蟻措置は求められていないため、当該住宅について行う工事は対象工事から除かれている。また、施工前に基礎の内周部等の地盤がべた基礎等のコンクリートで覆われている木造の住宅については、地盤に係る認定基準を既に満たしているため、当該住宅について行う工事は本号の工事から除かれている。

(11) 給水管、給湯管又は排水管の維持管理又は更新の容易性を高める工事であって、次のいずれかに該当するもの（木造、鉄骨造、鉄筋コンクリート造等）

① 給水管又は給湯管を維持管理上有効な位置に取り替える工事

給水管・給湯管に係る既存配管撤去、配管設置等の工事等が想定される。

② 排水管を維持管理上又は更新上有効なもの及び位置に取り替える工事

排水管に係る既存配管撤去、配管設置等の工事等が想定される。

③ 給水管、給湯管又は排水管の主要接合部等を点検し又は排水管を清掃するための開口を床、壁又は天井に設ける工事

開口開け、開口補強、点検口取付け等の工事等が想定される。

なお、配管に係る認定基準上、床等への開口設置が求められているのは、主要接合部等や掃除口が隠れている場合であるから、本号の工事は当該場合に限られる。

また、（２）の小屋裏点検口又は（８）の床下点検口の設置工事に該当するものは、主要接合部等の点検口等よりも広い範囲を点検可能とするものであるため、対象工事から除かれている。

18. 子育て対応改修工事等に該当するか否かの判断基準について

令和 6 年国土交通省告示第 305 号（以下 18. 及び 19.（６）において「令和 6 年告示」という。）において、子育て対応改修工事等に該当する工事について規定されている。

子育て対応改修工事等を行った場合は、子育て対応特定改修工事特別控除制度の適用を受けることができる。

子育て対応改修工事等に該当するか否かは、令和 6 年告示に従い、以下の判断基準に基づいて判断するものとする。

(1) 住宅内における子どもの事故を防止するために行う工事であって、次のいずれかに該当するもの

- ① 壁又は柱の出隅を子どもの衝突による事故の防止に資する構造のものに改良する工事

出隅をR加工等により丸い形状に加工する工事又は出隅にクッションカバー等の緩衝材を取り付ける工事をいい、緩衝材の取付けの場合は、住宅に固定されていないもの又は容易に取り外しできるものは含まれない。

- ② 床仕上げ材を子どもの転倒による事故の防止に資する構造のものに取り替える工事（(5) ③に該当する工事を除く。）

床仕上げ材を 2018 年に改正された日本産業規格 A6519 に規定する硬さ（Gs）が 980m/s^2 以下の衝撃吸収性を有するものに張り替える工事又は畳を日本産業規格 A5917 に規定する衝撃緩和型畳床に張り替える工事をいう。なお、本基準を満たす床の張り替え工事であって、(5) ③の工事にも同時に該当する場合、当該工事は (5) ③に該当するものとする。

- ③ 転落防止のための手すりを取り付ける工事（施工後に新たに評価方法基準第 5 の 9 の 9-1 (3) イ④の b から d までに掲げる基準に適合することとなるものに限る。）

手すりを転落防止を目的として取り付けるものをいい、外部の地面、床等の高さが 1 メートル以下の部分や開閉できない窓に取り付ける場合は対象とならないほか、住宅に固定されていないもの又は容易に取り外しできるものは含まれない。

また、評価方法基準第 5 の 9 の 9-1 (3) の等級 2 の基準に適合することを求めており、具体的には以下のような内容である。

(i) 次の表の左欄の各空間ごとに、右欄の基準に適合していること。

空間	手すりの設置の基準
バルコニー	<ul style="list-style-type: none"> ・腰壁その他足がかりとなるおそれのある部分（以下「腰壁等」という。）の高さが 650mm 以上 1,100mm 未満の場合にあつては、床面から 1,100mm 以上の高さに達するように設けられていること。 ・腰壁等の高さが 300mm 以上 650mm 未満の場合にあつては、腰壁等から 800mm 以上の高さに達するように設けられていること。 ・腰壁等の高さが 300mm 未満の場合にあつては、床面から 1,100mm 以上の高さに達するように設けられていること。
2 階以上の窓	<ul style="list-style-type: none"> ・窓台その他足がかりとなるおそれのある部分（以下「窓台等」という。）の高さが 650mm 以上 800mm 未満の場合にあつては、床面から 800mm（3 階以上の窓にあつては 1,100mm）以上の高さに達するように設けられていること。 ・窓台等の高さが 300mm 以上 650mm 未満の場合にあつては、窓台等から 800mm 以上の高さに達するように設けられていること。 ・窓台等の高さが 300mm 未満の場合にあつては、床面から 1,100mm 以上の高さに達するように設けられていること。

廊下及び階段（開放されている側に限る。）	<ul style="list-style-type: none"> ・腰壁等の高さが 650mm 以上 800mm 未満の場合にあつては、床面（階段にあつては踏面の先端）から 800mm 以上の高さに達するように設けられていること。 ・腰壁等の高さが 650mm 未満の場合にあつては、腰壁等から 800mm 以上の高さに達するように設けられていること。
----------------------	--

(ii) 転落防止のための手すりの手すり子で床面（階段にあつては踏面の先端）及び腰壁等又は窓台等（腰壁等又は窓台等の高さが 650mm 未満の場合に限る。）からの高さが 800mm 以内の部分に存するものの相互の間隔が、内法寸法で 110mm 以下であること。

(iii) 建築基準法施行令第 117 条に規定される建築物にあつては、同令第 126 条第 1 項に定める基準に適合していること。

④ 戸を子どもの指の挟み込みによる事故の防止に資する構造のものに取り替える工事

室内の戸を取り替える工事であつて、施工後の戸に指の挟み込みによる事故の防止に資する対策が施されたものをいい、戸の取替えを伴わず、既存の戸に指の挟み込みを防止に資する装置等を取り付けるのみの工事は含まれない。

指の挟み込みによる事故の防止に資する対策とは、施工後の戸が引き戸である場合、引残しの確保、戸当りクッションの設置又はソフトクローズ機能等の具備をいい、施工後の戸が開き戸である場合、ドアクローザー若しくはドアストッパー機能等又は吊り元部分に隙間が生じない構造の具備をいう。

⑤ 乳幼児が危険な場所に進入することを防止するための柵を取り付ける工事

チャイルドフェンス等を設置する工事をいい、住宅に固定されていないもの又は容易に取り外しできるものは含まれない。

⑥ コンセントを乳幼児の感電による事故の防止に資するものとして次に掲げる基準のいずれかに適合するものに取り替える工事

(i) その差込口が開閉する構造であること。

シャッター付きコンセントへの取替え工事をいう。

(ii) 乳児の手が届かない高さにあること。

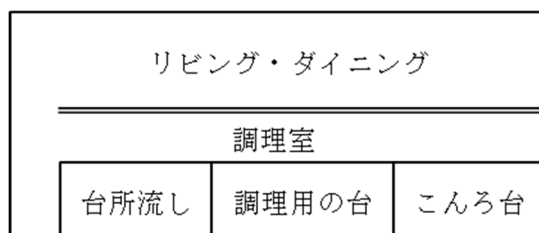
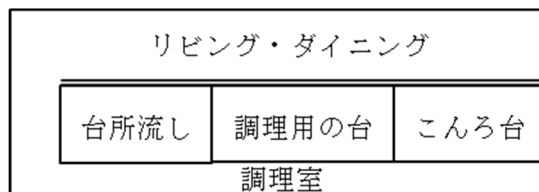
コンセントを高い場所に移設する工事であつて、施工後のコンセントの高さが新たに床からおおむね 400mm 以上となるものをいう。

(2) キッチン（台所流し、こんろ台その他調理のために必要な器具又は設備が一体として組み込まれた既製のユニットをいう。以下この号において同じ。）を対面式のもの（調理をしながら居室を見渡すことができる構造のキッチンをいう。）に取り替える工事（(6) ③に該当する工事を除く。）

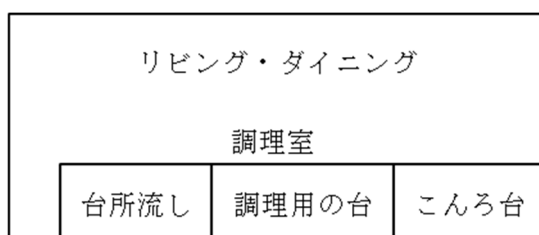
以下のような方法により、工事後のキッチンの台所流し、調理用の台及びこんろ台のうち、2箇所以上に正対して立った位置から、左右 90 度を見渡した際に、リビング・ダイニングの過半を見渡すことができることが確認できる工事をいい、施工前に上記の基準を満たすキッチンについて行う工事は含まれない。なお、対面式のキッチンへの取り替えに伴い間取り変更工事を伴う工事については、(6) ③に該当するものとする。

<改修前のキッチン例>

独立した居室となっている場合



リビング・ダイニングの一角にあり、リビング・ダイニングを背にして壁に面している場合

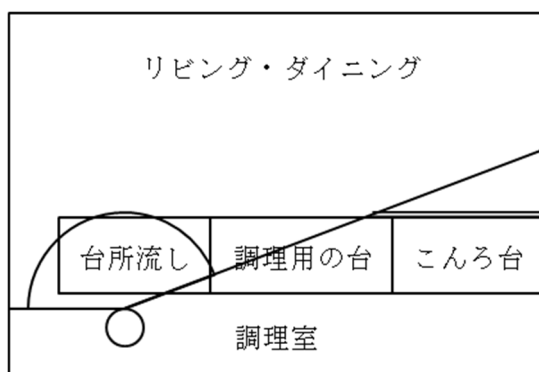


<改修後のキッチン例>

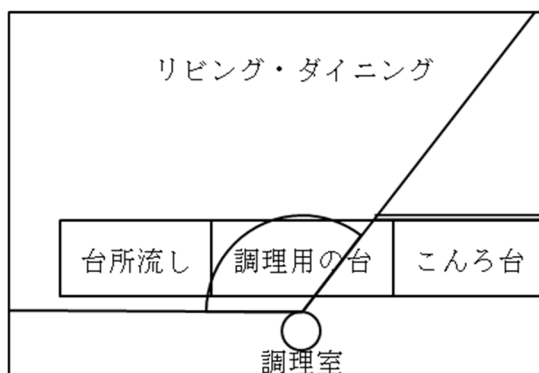
○：調理者

扇型：調理者のリビング・ダイニングへの視野

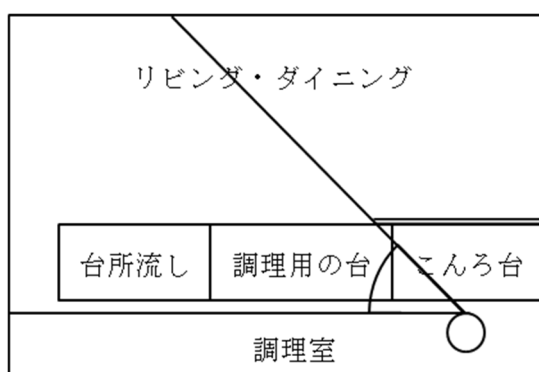
二重線：調理室とリビング・ダイニングを隔てる間仕切壁
(要件を満たしているもの)



○：台所流しに正対して立った位置から左右 90 度を見渡した際に、リビング・ダイニングの過半を見渡すことができる。

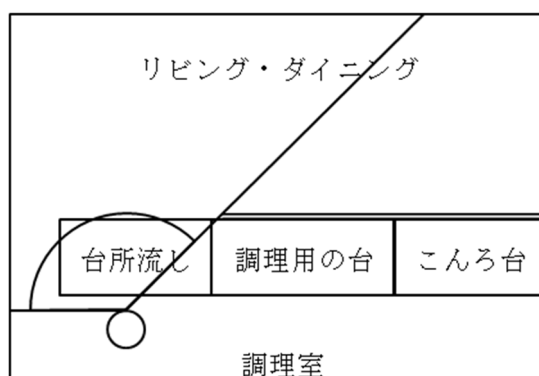


○：調理用の台に正対して立った位置から左右 90 度を見渡した際に、リビング・ダイニングの過半を見渡すことができる。

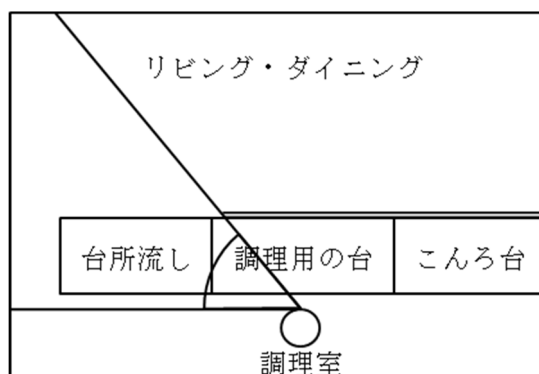


×：こんろ台に正対して立った位置から左右 90 度を見渡した際に、リビング・ダイニングの過半を見渡すことができない。

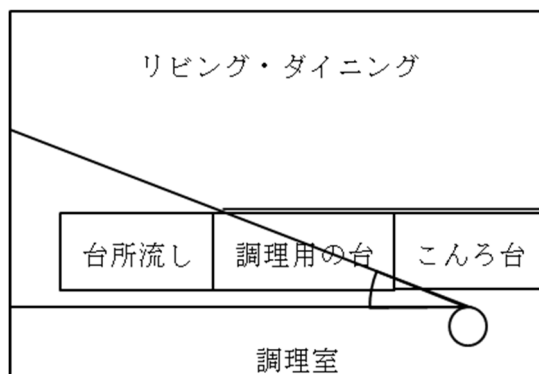
台所流し、調理用の台及びこんろ台の3箇所のうち、台所流し及び調理用の台の2箇所に正対して立った位置から、リビング・ダイニングを左右 90 度以上見渡すことができるため、要件を満たしている。
(要件を満たしていないもの)



○：台所流しに正対して立った位置から左右 90 度を見渡した際に、リビング・ダイニングの過半を見渡すことができる。



×：調理用の台に正対して立った位置から左右 90 度を見渡した際に、リビング・ダイニングの過半を見渡すことができない。



×：こんろ台に正対して立った位置から左右 90 度を見渡した際に、リビング・ダイニングの過半を見渡すことができない。

台所流し、調理用の台及びこんろ台の3箇所のうち、台所流しに正対して立った位置からのみ、リビング・ダイニングを左右 90 度以上見渡すことができるため、要件を満たしていない。

- (3) 開口部を侵入防止対策上有効な措置が講じられたものとする工事（施工後に新たに評価方法基準第5の10の10-1(2)イ⑤に規定する侵入防止対策上有効な措置が講じられた開口部となるものに限る。）

玄関ドアの交換工事やサッシ及び窓ガラスの交換工事、面格子の設置工事で侵入防止対策上有効な措置が講じられたものとする工事が該当する。

「侵入防止対策上有効な措置が講じられた開口部」とは、次の表の左欄の各開口部の種類に応じ、右欄に掲げるいずれかの対策が講じられているものをいう。

<p>開閉機構を有する開口部のうち、住戸の出入口として使用される開口部 (例：玄関ドア)</p>	<p>イ 次のa又はbのいずれかに掲げる戸及び錠が使用されていること。</p> <p>a 侵入を防止する性能を有することが確かめられた戸（①のaからcまでに掲げる大きさの断面のブロックのいずれかが通過可能な部分を有するものにあつては、侵入を防止する性能を有することが確かめられたガラス（ウィンドウフィルムを貼付することにより侵入を防止する性能を有することが確かめられたものを含む。）が使用されているものに限る。）に、2以上の錠が装着されたもの。この場合において、1以上の錠は、侵入を防止する性能を有することが確かめられたものであり、かつ、デッドボルトが鎌式のものであること。また、1以上の錠は、戸に穴を開けて手を差し込んでもサムターンを操作できない仕様のものであること。</p> <p>b aに掲げるものと同等の性能を有することが確かめられた戸及び錠</p> <p>ロ 侵入を防止する性能を有することが確かめられた雨戸、シャッターその他の建具が設置されていること。</p>
<p>開閉機構を有する開口部のうち、住戸の出入口として使用されない開口部</p>	<p>イ 侵入を防止する性能を有することが確かめられたサッシ（2以上のクレセント等が装着されているものに限る。）及びガラス（ウィンドウフィルムを貼付することにより侵入を防止する性能を有することが確かめられたものを含む。）が使用されていること。</p>

(例：腰高窓、掃き出し窓)	<p>ロ 「開閉機構を有する開口部のうち、住戸の出入口として使用される開口部」に規定するイに掲げる対策が講じられていること。</p> <p>ハ 侵入を防止する性能を有することが確かめられた雨戸、シャッター、面格子その他の建具が設置されていること。</p>
開閉機構を有しない開口部 (例：固定窓)	<p>イ 侵入を防止する性能を有することが確かめられたガラス（ウィンドウフィルムを貼付することにより侵入を防止する性能を有することが確かめられたものを含む。）が使用されていること。</p> <p>ロ 侵入を防止する性能を有することが確かめられた雨戸、シャッター、面格子その他の建具が設置されていること。</p>

なお、「防犯性能の高い建物部品の開発・普及に関する官民合同会議」が公表している「防犯性能の高い建物部品目録」に掲載された製品は「侵入防止対策上有効な措置が講じられた開口部」の基準を満たす。

(4) 棚その他の収納設備を増設する工事

棚やクローゼット等の収納設備を増設する工事が該当する。なお、既存の収納設備を改良する工事であっても、施工後に当該収納設備の収納量（床面積又は容量）が増加している場合は収納設備を増設する工事に該当すると解して差し支えない。また、住宅に固定されていないもの又は容易に取り外しできるものは含まれない。

(5) 開口部、界壁又は界床の防音性を高める工事であって、次のいずれかに該当するもの

- ① 窓の防音性を高める工事（施工後に新たに評価方法基準第5の8の8-4（3）ロ②に掲げる基準に適合し、又はこれと同等の防音性を有することとなるものに限り、（3）に該当する工事を除く。）

「評価方法基準第5の8の8-4（3）ロ②に掲げる基準に適合する工事」は、日本産業規格A4706に規定する遮音等級がT-1以上であるサッシへの交換工事が該当する。また、「これと同等の防音性を有することとなる工事」とは、既存のサッシに内窓を設置して二重窓とする工事を想定している。なお、本基準を満たす窓への取り替え工事であって、（3）の工事にも同時に該当する場合、当該工事は（3）に該当するものとする。

- ② 界壁に防音上有効な下地材又は仕上げ材を取り付ける工事

新たに9.（3）②イ～ヲに規定する材料を使用した下地材又は仕上げ材を取り付け、かつ、そのための適切な施工がなされている工事を想定している。

- ③ 床仕上げ構造（評価方法基準第5の8の8-1（2）イ③に規定する床仕上げ構造をいう。）を重量床衝撃音（評価方法基準第5の8の8-1（2）イ①に規定する重量床衝撃音をいう。）又は軽量床衝撃音（評価方法基準第5の8の8-2（2）イに規定する軽量床衝撃音をいう。）の低減に資するものとするための工事

「重量床衝撃音の低減に資する床仕上げ構造とするための工事」とは、新たに乾式二重床下地構造材（評価方法基準第5の8の8-1（3）ロ②d（i）に規

定する乾式二重床下地構造材であって、同（i）の（b）から（h）まで又は（ii）に掲げる基準に適合するものをいう。）を取り付ける工事を想定している。この場合において、当該乾式二重床下地構造材の上に設けられる仕上げ材は、評価方法基準第5の8の8-1（3）ロ②c（i）から（vi）までに掲げる仕上げ材又は同②d（i）の（a）に掲げる基準に適合する木質系のフローリング材でなければならない。

「軽量床衝撃音の低減に資する床仕上げ構造とするための工事」とは、（一財）日本建築総合試験所が定めた「床材の床衝撃音低減性能の等級表記指針」における軽量床衝撃音低減性能がLL（I）-4以上の性能を有する床仕上げ材へ取り替える工事を想定している。

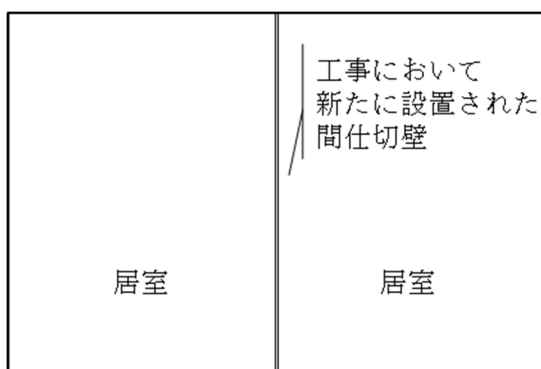
（6）間仕切壁の位置の変更をする工事であって、次のいずれかに該当するもの

「間仕切壁の位置の変更」とは、間仕切壁の位置を変え、取り外し、又は新たに設けるような、いわゆる「間取り変更」をいう。間仕切壁の位置の変更を伴う工事であって、次のいずれかに該当するものが対象である。なお、ここでいう「間仕切壁」には可動式のものも含まれる。

① 居間及び食事室に該当しない居室のうち専ら子どもの就寝、学習、遊びその他の用に供される居室を増設する工事

いわゆる「子ども部屋」を設けるための工事で、既存の居室を間仕切壁の設置により分割して子ども部屋を増設する工事などが該当する。「専ら子どもの就寝、学習、遊びその他の用に供される居室」に該当するかどうかについては、申請者に当該居室の用途を確認した上で判断するものとする。なお、居室に該当しない調理室、納戸、浴室、便所等や、子どもの就寝、学習等の用に供さない居間、食事室等の居室が増設されていることが図面や現地調査その他適切な方法（以下「現地調査等」という。）によって確認できた場合は、申請者への確認結果にかかわらず、該当するものとして判断することはできない。

<間仕切壁によって既存の居室を分割して子ども部屋を増設する場合の工事後の間取り例>



既存の居室の中央に新たに間仕切壁を設置し、片方を子ども部屋としている。

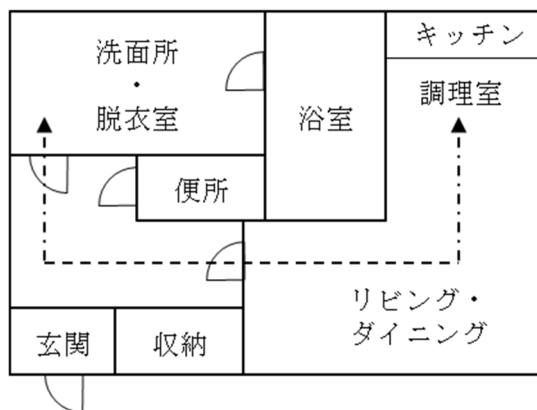
② 調理室及び洗濯機、乾燥機その他の洗濯に必要な設備が設けられた洗面所、脱衣所その他の室を近接させる工事

調理や洗濯等の家事に係る負担を軽減するため、調理室及び洗濯機、乾燥機その他の洗濯に必要な設備が設けられた洗面所、脱衣所その他の室（以下「洗面所等」という。）を近接させる工事をいう。

調理室及び洗面所等が近接したかどうかは、図面や現地調査等に基づき、工事前後で調理室と洗面所等の行き来に係る距離が短縮したか否かに基づいて判断するものとする。

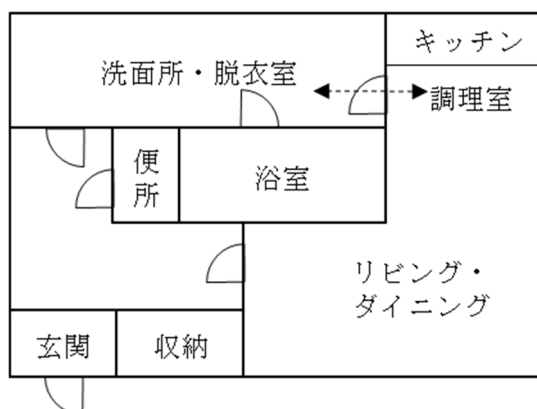
＜調理室及び洗面所等が近接した場合の工事例＞

（工事前）



工事前後で調理室と洗面所等の行き来に係る距離が短縮している。

（工事後）



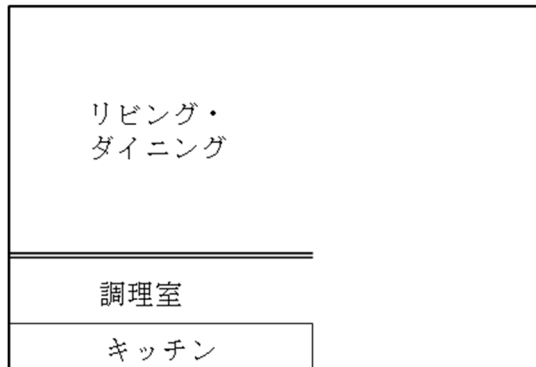
③ 調理をしながら居室を見渡しやすい構造とする工事

調理をしながら居室を見渡しやすい構造とするため、調理室とリビング・ダイニングを隔てる間仕切壁を撤去する工事や間取り変更を伴うキッチンの対面化工事をいい、施工前に対面式のキッチンとなっている場合は対象とならない。なお、間取り変更を伴うキッチンの対面化工事を行う場合、工事後に（２）に定める基準を満たしている必要がある。

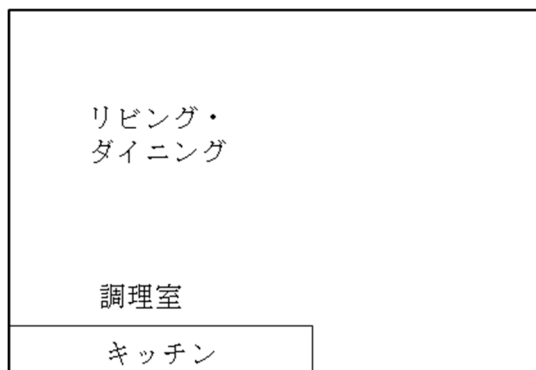
＜調理室とリビング・ダイニングを隔てる間仕切り壁を撤去する工事例＞

二重線：調理室とリビング・ダイニングを隔てる間仕切壁

(工事前)



(工事後)



調理室とリビング・ダイニングの間の間仕切壁が撤去され、調理をしながら居室を見渡しやすい構造となっている。

19. 耐震改修特別控除制度、バリアフリー特定改修工事特別控除制度、省エネ特定改修工事特別控除制度、同居特定改修工事特別控除制度、耐久性向上特定改修工事特別控除制度、子育て対応特定改修工事特別控除制度及びその他工事等特別税額控除制度における標準的な費用の額の算定について

耐震改修特別控除制度における控除額は、住宅耐震改修の標準的な費用の額（補助金等の交付を受ける場合には補助金等の額を控除した額（250万円を上限とする。））の10%に相当する金額とされている。

バリアフリー特定改修工事特別控除制度における控除額は、高齢者等居住改修工事等の標準的な費用の額（補助金等の交付を受ける場合には23.（1）と同様に補助金等の額を控除した額（200万円を上限とする。））の10%に相当する金額とされている。

省エネ特定改修工事特別控除制度における控除額は、一般断熱改修工事等の標準的な費用の額（補助金等の交付を受けるときは23.（2）と同様に補助金等の額を控除した額（250万円（併せて太陽光発電設備を設置する場合は350万円）を上限とする。））の10%に相当する金額とされている。

同居特定改修工事特別控除制度における控除額は、多世帯同居改修工事等の標準的な費用の額（補助金等の交付を受ける場合には、23.（3）と同様に補助金等の額を控除した額（250万円を上限とする。））の10%に相当する金額とされている。

耐久性向上特定改修工事特別控除制度における控除額は、対象住宅耐震改修、対象一般断熱改修工事等及び耐久性向上改修工事等のそれぞれの標準的な費用の額の合計額（補助金等の交付を受けるときには23.（4）と同様に補助金等の額を控除した額（対象住宅耐震改修又は対象一般断熱改修工事等のいずれかと併せて耐久性向上改修工事等を行う場合は250万円（当該対象一般断熱改修工事等において太陽光発電設備を設置する場合は350万円）、対象住宅耐震改修及び対象一般断熱改修工事等の両方と併せて耐久性向上改修工事等を行う場合は500万円（当該対象一般断熱改修工事等において太陽光発電設備を設置する場合は600万円）を上限とする。））の10%に相当する金額とされている。

子育て対応特定改修工事特別控除制度における控除額は、子育て対応改修工事等の標準的な費用の額（補助金等の交付を受ける場合には、23.（5）と同様に補助金等の額を控除した額（250万円を上限とする。））の10%に相当する金額とされている。

ここで、これらの上限については、それぞれの標準的な費用の額の「合計額」に対して判断することに留意する。例えば、対象住宅耐震改修及び対象一般断熱改修工事等の両方と併せて耐久性向上改修工事等を行った場合に、対象住宅耐震改修の標準的な費用の額が100万円、対象一般断熱改修工事等の標準的な費用の額が300万円、耐久性向上改修工事等の標準的な費用の額が50万円であれば、対象一般断熱改修工事等の標準的な費用の額が250万円を超えている（省エネ特定改修工事特別控除制度においては250万円が上限）が、これら標準的な費用の額の合計額は450万円であり、10%控除の対象上限の500万円以内に収まっているため、この450万円が10%控除の対象額となる。

なお、住宅耐震改修、多世帯同居改修工事等及び子育て対応改修工事等の標準的な費用の額のうち250万円を超える額、高齢者等居住改修工事等の標準的な費用の額のうち200万円を超える額、一般断熱改修工事等及び対象住宅耐震改修若しくは対象一般断熱改修工事等のいずれかと併せて行われる耐久性向上改修工事等の標準的な費用の額のうち250万円（併せて太陽光発電設備を設置する場合は350万円）を超える額並びに対象住宅耐震改修及び対象一般断熱改修工事等の両方と併せて行われる耐久性向上改修工事等については標準的な費用の額のうち500万円（併せて太陽光発電設備を設置する場合は600万円）を超える額（いずれも補助金等の交付を受ける場合には補助金等の額を控除した後の額）については、その5%に相当する金額をその他工事等特別税額控除制度の控除額として控除することができる。

上記の（1）住宅耐震改修及び対象住宅耐震改修、（2）高齢者等居住改修工事等、（3）一般断熱改修工事等及び対象一般断熱改修工事等、（4）多世帯同居改修工事等、（5）耐久性向上改修工事等並びに（6）子育て対応改修工事等の標準的な費用の額の算定については以下のとおり。

(1) 住宅耐震改修及び対象住宅耐震改修の標準的な費用の額

平成 21 年国土交通省告示第 383 号に基づき、以下の表の左欄の住宅耐震改修の内容の区分に応じ、それぞれ同表の中欄の額に右欄の数値を乗じて得た金額とする。

なお、複数の工事を行う場合は、それぞれに算定した工事ごとの金額の合計額が当該標準的な費用の額となる。

マンション及び共有住宅については、全体工事費用のうち申請者が負担した費用の額を確認されたい。例えば、マンションにおいて住宅耐震改修の費用を修繕積立金から支出した場合には、区分所有者ごとの修繕積立金の拠出割合に応じて各区分所有者が負担したことになるので留意する。この場合における標準額の算出については、上記の方法により算出した合計額に全体工事費用のうち申請者が負担した割合を乗じた額が、その者の標準額となる。

木造の住宅（以下「木造住宅」という。）の基礎に係る耐震改修	15,400 円	当該家屋の建築面積（単位㎡）
木造住宅の壁に係る耐震改修	22,500 円	当該家屋の床面積（単位㎡）
木造住宅の屋根に係る耐震改修	19,300 円	当該耐震改修の施工面積（単位㎡）
木造住宅の基礎、壁又は屋根に係るもの以外の耐震改修	33,000 円	当該家屋の床面積（単位㎡）
木造住宅以外の住宅の壁に係る耐震改修	75,500 円	当該家屋の床面積（単位㎡）
木造住宅以外の住宅の柱に係る耐震改修のうち、鉄板その他の補強材を柱に巻き付けるもの（以下「柱巻補強工事」という。）	1,434,500 円	当該耐震改修の箇所数
木造住宅以外の住宅の柱に係る耐震改修のうち、柱巻補強工事以外のもの	33,100 円	当該耐震改修の箇所数
木造住宅以外の住宅の免震工事	591,500 円	当該耐震改修の箇所数
木造住宅以外の住宅の壁若しくは柱に係るもの又は免震工事以外の耐震改修	20,700 円	当該家屋の床面積（単位㎡）

(2) 高齢者等居住改修工事等の標準的な費用の額

平成 21 年国土交通省告示第 384 号に基づき、以下の表の左欄の高齢者等居住改修工事等の内容の区分に応じ、それぞれ同表の中欄の額に、右欄の数値を乗じて得た金額（当該工事を行った部分に自己居住用以外の用に供する部分がある場合には、各工事ごとに算出した金額に自己居住の用に供する部分に係る当該工事に要した費用の額の占める割合を乗じて計算した金額）とする。

なお、複数の工事を行う場合は、それぞれに算定した工事ごとの金額の合計額が当該標準的な費用の額となる。

平成 19 年告示第 1 号に掲げる工事のうち、 通路の幅を拡張するもの	166,100 円	当該工事の施工面積（単位㎡）
平成 19 年告示第 1 号に掲げる工事のうち、 出入口の幅を拡張するもの	189,200 円	当該工事の箇所数
平成 19 年告示第 2 号に掲げる工事	585,000 円	当該工事の箇所数
平成 19 年告示第 3 号イに掲げる工事	471,700 円	当該工事の施工面積（単位㎡）
平成 19 年告示第 3 号ロに掲げる工事	529,100 円	当該工事の箇所数
平成 19 年告示第 3 号ハに掲げる工事	27,700 円	当該工事の箇所数
平成 19 年告示第 3 号ニに掲げる工事	56,900 円	当該工事の箇所数
平成 19 年告示第 4 号イに掲げる工事	260,600 円	当該工事の施工面積（単位㎡）
平成 19 年告示第 4 号ロに掲げる工事	359,700 円	当該工事の箇所数
平成 19 年告示第 4 号ハに掲げる工事	298,900 円	当該工事の箇所数
平成 19 年告示第 5 号に掲げる工事のうち、 長さが 150cm 以上の手すりを取り付ける もの	19,600 円	当該手すりの長さ（単位m）
平成 19 年告示第 5 号に掲げる工事のうち、 長さが 150cm 未満の手すりを取り付ける もの	32,800 円	当該工事の箇所数
平成 19 年告示第 6 号に掲げる工事のうち、 玄関、勝手口その他屋外に面する開口の 出入口及び上がりかまちの段差を解消する もの並びに段差を小さくするもの（以下 「玄関等段差解消等工事」という。）	43,900 円	当該工事の箇所数
平成 19 年告示第 6 号に掲げる工事のうち、 浴室の出入口の段差を解消するもの及び 段差を小さくするもの（以下「浴室段差 解消等工事」という。）	96,000 円	当該工事の施工面積（単位㎡）
平成 19 年告示第 6 号に掲げる工事のうち、 玄関等段差解消等工事及び浴室段差解消等 工事以外のもの	35,100 円	当該工事の施工面積（単位㎡）
平成 19 年告示第 7 号イに掲げる工事	149,700 円	当該工事の箇所数
平成 19 年告示第 7 号ロに掲げる工事	13,800 円	当該工事の箇所数

平成 19 年告示第 7 号ハに掲げる工事のうち、戸に開閉のための動力装置を設置するもの（以下「動力設置工事」という。）	447,500 円	当該工事の箇所数
平成 19 年告示第 7 号ハに掲げる工事のうち、戸を吊戸方式に変更するもの（以下「吊戸工事」という。）	134,600 円	当該工事の箇所数
平成 19 年告示第 7 号ハに掲げる工事のうち、戸に戸車を設置する工事その他の動力設置工事及び吊戸工事以外のもの	26,400 円	当該工事の箇所数
平成 19 年告示第 8 号に掲げる工事	19,800 円	当該工事の施工面積（単位㎡）

（３）一般断熱改修工事等及び対象一般断熱改修工事等の標準的な費用の額

平成 21 年経済産業省・国土交通省告示第 4 号に基づき、以下のよう定められている。

① 一般断熱改修工事等

表 19-3-1 の左欄の一般断熱改修工事等の種別及び地域区分に応じ、それぞれ同表の中欄に定める額に、次の（i）又は（ii）に掲げる工事の種別に応じ当該（i）又は（ii）に定める床面積の合計及び同表の右欄に定める割合を乗じて得た金額（当該一般断熱改修工事等を行った部分に自己居住用以外の用に供する部分がある場合には、各工事ごとに算出した金額に自己居住の用に供する部分に係る当該工事に要した費用の額の占める割合を乗じて計算するものとする。また、当該一般断熱改修工事等を行った家屋が一棟の家屋でその構造上区分された数個の部分の部分を独立して住居その他の用途に供することができるものであって、個人が家屋のその各部分を区分所有する場合には、当該金額に、当該一般断熱改修工事等に要した費用のうちにその者が負担する費用の割合を乗じて計算した金額）とする。

（i）平成 21 年告示第 1 項第 1 号アに規定する窓の断熱性を高める工事及び同号イに規定する窓の日射遮蔽性を高める工事 一般断熱改修工事等を行った家屋の床面積

（ii）平成 21 年告示第 1 項第 1 号ウに規定する天井等の断熱性を高める工事、同号エに規定する壁の断熱性を高める工事及び同号オに規定する床等の断熱性を高める工事 一般断熱改修工事等を行った家屋の当該一般断熱改修工事等に係る部分の床面積

なお、複数の工事を行う場合は、それぞれに算定した工事ごとの金額の合計額が当該標準的な費用の額となる。

ここで、窓の断熱改修について、右欄に定める割合を乗じることとされているのは、平成 21 年告示第 1 項第 1 号に定める工事は、全ての居室の全ての窓の改修工事が行われることを前提としていないためである。

表 19-3-1：標準的な一般断熱改修工事等費用相当額

工事の種別及び地域区分	金額 (床面積 1 m ² につき)	割合
平成 21 年告示に規定する窓の断熱性を高める工事及び同号イに規定する窓の日射遮蔽性を高める工事のうち、ガラスの交換（別表 1 の 1 から 8 地域まで）	6,300 円	外気に接する窓（既存の窓の室内側に設置する既存の窓と一体となった窓を含む。この欄において同じ。）のうち上欄に掲げる工事を行ったものの面積の合計を、外気に接する全ての窓の面積の合計で除した割合
平成 21 年告示に規定する窓の断熱性を高める工事のうち、内窓の新設又は交換（別表 1 の 1、2 又は 3 地域）	11,300 円	
平成 21 年告示に規定する窓の断熱性を高める工事のうち、内窓の新設（別表 1 の 4、5、6 及び 7 地域）	8,100 円	
平成 21 年告示に規定する窓の断熱性を高める工事のうち、サッシ及びガラスの交換（別表 1 の 1、2、3 及び 4 地域）	19,000 円	
平成 21 年告示に規定する窓の断熱性を高める工事のうち、サッシ及びガラスの交換（別表 1 の 5、6 及び 7 地域）	15,000 円	
平成 21 年告示に規定する天井等の断熱性を高める工事（別表 1 の 1 から 8 地域まで）	2,700 円	1
平成 21 年告示に規定する壁の断熱性を高める工事（別表 1 の 1 から 8 地域まで）	19,400 円	1
平成 21 年告示に規定する床等の断熱性を高める工事（別表 1 の 1、2 及び 3 地域）	5,800 円	1
平成 21 年告示に規定する床等の断熱性を高める工事（別表 1 の 4、5、6 及び 7 地域）	4,600 円	1

② エネルギー使用合理化設備設置工事

表 19-3-2 の表の左欄に掲げる工事の種類に応じ、それぞれ同表の右欄に定める額に、エネルギー使用合理化設備設置工事の箇所数（平成 25 年経済産業省・国土交通省告示第 5 号（以下②において単に「設備告示」という。）第 1 項第 1 号に規定する太陽熱利用冷温熱装置については集熱器の面積の合計）を乗じて計算するものとする。また、当該エネルギー使用合理化設備設置工事を行った家屋が一棟の家屋でその構造上区分された数個の部分の部分を独立して住居その他の用途に供することができるものであって、個人がその家屋の各部分を区分所有する場合には、

当該金額に、当該エネルギー使用合理化設備設置工事に要した費用のうちにその者が負担する費用の割合を乗じて計算した金額となる。

※ 令和 6 年経済産業省・国土交通省告示第 4 号により、令和 7 年 1 月 1 日以降に居住の用に供した場合における設備告示第 5 項に規定するエアコンディショナーの設置工事に係る単価が改定された。令和 6 年 12 月 31 日までに居住の用に供した場合は括弧内の額、令和 7 年 1 月 1 日以降に居住の用に供した場合は括弧外の額により算出する。

表 19-3-2：標準的なエネルギー使用合理化設備設置工事費用相当額

工事の種類	単位あたり金額
設備告示第 1 項第 1 号に規定する太陽熱利用冷温熱装置の設置工事	集熱器 1 m ² につき 151,600 円
設備告示第 1 項第 2 号に規定する太陽熱利用冷温熱装置の設置工事	1 件につき 365,400 円
設備告示第 2 項に規定する潜熱回収型給湯器の設置工事	1 件につき 49,700 円
設備告示第 3 項に規定するヒートポンプ式電気給湯器の設置工事	1 件につき 412,200 円
設備告示第 4 項に規定する燃料電池コージェネレーションシステムの設置工事	1 件につき 789,800 円
設備告示第 5 項に規定するエアコンディショナーの設置工事	1 件につき 134,400 円 (88,600 円)

③ 太陽光発電設備設置工事

表 19-3-3 の金額（表 19-3-4 に掲げる（i）から（iv）の特殊工事を併せて行う場合には、当該金額に特殊工事の種類毎に定めた金額を加算した金額）に当該太陽光発電設備設置工事で設置する太陽電池モジュールの出力を乗じて計算した金額（表 19-3-4（v）の幹線増強工事を併せて行う場合には、当該金額に 106,800 円を加算した金額）となる。また、当該太陽光発電設備設置工事を行った家屋が一棟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住居その他の用途に供することができるものであって、個人がその家屋の各部分を区分所有する場合には、当該金額に、当該太陽光発電設備設置工事に要した費用のうちにその者が負担する費用の割合を乗じて計算した金額となる。

表 19-3-3：標準的な太陽光発電設備設置工事費用相当額

工事の内容	金額（kW あたり）
太陽光発電設備の設置	425,500 円

表 19-3-4：特殊工事の標準的な工事費用相当額

特殊工事の種類	1 単位あたり金額
(i) 安全対策工事	37,600 円/kW
(ii) 陸屋根防水基礎工事	55,500 円/kW
(iii) 積雪対策工事	27,800 円/kW
(iv) 塩害対策工事	9,000 円/kW
(v) 幹線増強工事	106,800 円/件

(4) 多世帯同居改修工事等の標準的な費用の額

平成 28 年国土交通省告示第 586 号に基づき、以下の表の左欄の多世帯同居改修工事等の内容の区分に応じ、それぞれ同表の右欄の額に、当該工事の箇所数を乗じて得た金額（当該工事を行った部分に自己居住用以外の用に供する部分がある場合には、各工事ごとに算出した金額に自己居住の用に供する部分に係る当該工事に要した費用の額の占める割合を乗じて計算した金額）とする。

なお、複数の工事を行う場合は、それぞれに算定した工事ごとの金額の合計額が当該標準的な費用の額となる。

平成 28 年告示第 1 号に掲げる工事（ミニキッチンを設置するものを除く。）	1,622,000 円
平成 28 年告示第 1 号に掲げる工事のうち、ミニキッチンを設置するもの	476,100 円
平成 28 年告示第 2 号に掲げる工事のうち、浴槽及び給湯設備を設置するもの	1,373,800 円
平成 28 年告示第 2 号に掲げる工事のうち、浴槽を設置するもの（浴槽及び給湯設備を設置するものを除く。）	855,400 円
平成 28 年告示第 2 号に掲げる工事のうち、シャワーを設置するもの（浴槽を設置するものを除く。）	584,100 円
平成 28 年告示第 3 号に掲げる工事	526,200 円
平成 28 年告示第 4 号に掲げる工事のうち、地上階に玄関を増設するもの	658,700 円
平成 28 年告示第 4 号に掲げる工事のうち、地上階以外の階に玄関を増設するもの	1,254,100 円

なお、上記の表中「平成 28 年告示第 1 号に掲げる工事（ミニキッチンを設置するものを除く。）」とは、ミニキッチンを有する調理室以外の調理室（すなわち、一般

的なシステムキッチン（を有する調理室）を設置する工事をいい、「平成 28 年告示第 1 号に掲げる工事のうち、ミニキッチンを設置するもの」とは、ミニキッチン（を有する調理室）を設置する工事をいう（調理室を増設する工事に該当するか否かの判断基準については、16.（1）を参照）。

また、上記の表中「平成 28 年告示第 2 号に掲げる工事のうち、浴槽及び給湯設備を設置するもの」とは、給湯設備の設置又は取替を伴う浴槽の設置工事をいい、「平成 28 年告示第 2 号に掲げる工事のうち、浴槽を設置するもの（浴槽及び給湯設備を設置するものを除く。）」とは、給湯設備の設置又は取替を伴わない浴槽の設置工事をいい、「平成 28 年告示第 2 号に掲げる工事のうち、シャワーを設置するもの（浴槽を設置するものを除く。）」とは、浴槽がなくシャワー専用の浴室を設置する工事をいう（浴室を増設する工事に該当するか否かの判断基準については 16.（2）を参照）。

（5）耐久性向上改修工事等の標準的な費用の額

平成 29 年国土交通省告示第 280 号に基づき、以下の表の左欄の耐久性向上改修工事等の内容の区分に応じ、それぞれ同表の中欄の額に、右欄の数値を乗じて得た金額（当該工事を行った部分に自己居住用以外の用に供する部分がある場合には、各工事ごとに算出した金額に自己居住の用に供する部分に係る当該工事に要した費用の額の占める割合を乗じて計算するものとする。また、当該耐久性向上改修工事等を行った家屋が一棟の家屋でその構造上区分された数個の部分（を）を独立して住居その他の用途に供することができるものであって、個人が家屋のその各部分を区分所有する場合には、当該金額に、当該耐久性向上改修工事等に要した費用のうちにその者が負担する費用の割合を乗じて計算した金額）とする。

なお、複数の工事を行う場合は、それぞれに算定した工事ごとの金額の合計額が当該標準的な費用の額となる。

平成 29 年告示第 2 項第 1 号イに掲げる工事	20,900 円	当該工事の箇所数
平成 29 年告示第 2 項第 1 号ロに掲げる工事（軒裏に通気孔を有する天井板を取り付けるものを除く。）	7,800 円	当該工事の箇所数
平成 29 年告示第 2 項第 1 号ロに掲げる工事のうち、軒裏に通気孔を有する天井板を取り付けるもの	5,900 円	当該工事の施工面積 （単位㎡）
平成 29 年告示第 2 項第 1 号ハに掲げる工事	47,400 円	当該工事の箇所数
平成 29 年告示第 2 項第 2 号に掲げる工事	18,300 円	当該工事の箇所数
平成 29 年告示第 2 項第 3 号に掲げる工事	14,200 円	当該工事の施工面積 （単位㎡）

平成 29 年告示第 2 項第 4 号イに掲げる工事	896,900 円	当該工事の箇所数
平成 29 年告示第 2 項第 4 号ロに掲げる工事（壁にビニルクロスを取り付けるものを除く。）	12,800 円	当該工事の施工面積 （単位㎡）
平成 29 年告示第 2 項第 4 号ロに掲げる工事のうち、壁にビニルクロスを取り付けるもの	5,400 円	当該工事の施工面積 （単位㎡）
平成 29 年告示第 2 項第 4 号ハに掲げる工事（床に耐水性を有するフローリングを取り付けるものを除く。）	6,600 円	当該工事の施工面積 （単位㎡）
平成 29 年告示第 2 項第 4 号ハに掲げる工事のうち、床に耐水性を有するフローリングを取り付けるもの	12,000 円	当該工事の施工面積 （単位㎡）
平成 29 年告示第 2 項第 5 号イに掲げる工事	2,100 円	当該工事の施工面積 （単位㎡）
平成 29 年告示第 2 項第 5 号ロに掲げる工事	2,400 円	当該工事の施工長さ （単位m）
平成 29 年告示第 2 項第 6 号に掲げる工事	2,100 円	当該工事の施工面積 （単位㎡）
平成 29 年告示第 2 項第 7 号イに掲げる工事	12,700 円	当該工事の施工面積 （単位㎡）
平成 29 年告示第 2 項第 7 号ロに掲げる工事	11,300 円	当該工事の施工面積 （単位㎡）
平成 29 年告示第 2 項第 8 号に掲げる工事	27,800 円	当該工事の箇所数
平成 29 年告示第 2 項第 9 号に掲げる工事	3,900 円	当該工事の施工長さ （単位m）
平成 29 年告示第 2 項第 10 号イに掲げる工事	3,100 円	当該工事の施工面積 （単位㎡）
平成 29 年告示第 2 項第 10 号ロに掲げる工事	12,700 円	当該工事の施工面積 （単位㎡）
平成 29 年告示第 2 項第 11 号イに掲げる工事（共用の給水管を取り替えるものを除く。）	9,500 円	当該工事の施工長さ （単位m）
平成 29 年告示第 2 項第 11 号イに掲げる工事のうち、共用の給水管を取り替えるもの	22,600 円	当該工事の施工長さ （単位m）
平成 29 年告示第 2 項第 11 号ロに掲げる工事（共同住宅等の排水管を取り替えるものを除く。）	9,800 円	当該工事の施工長さ （単位m）
平成 29 年告示第 2 項第 11 号ロに掲げる工事のうち、共同住宅等の排水管（専用の排水管を除く。）を取り替えるもの	16,800 円	当該工事の施工長さ （単位m）

平成 29 年告示第 2 項第 11 号ロに掲げる工事のうち、共同住宅等の専用の排水管（施工前に他住戸等の専用部分に設置されているものを除く。）を取り替えるもの	15,600 円	当該工事の施工長さ （単位 m）
平成 29 年告示第 2 項第 11 号ロに掲げる工事のうち、共同住宅等の専用の排水管（施工前に他住戸等の専用部分に設置されているものに限る。）を取り替えるもの	176,000 円	当該工事の施工長さ （単位 m）
平成 29 年告示第 2 項第 11 号ハに掲げる工事のうち、開口を床（共用部の床を除く。）に設けるもの	25,000 円	当該工事の箇所数
平成 29 年告示第 2 項第 11 号ハに掲げる工事のうち、開口を壁又は天井（共用部の壁又は天井を除く。）に設けるもの	17,700 円	当該工事の箇所数
平成 29 年告示第 2 項第 11 号ハに掲げる工事のうち、開口を共用部の床、壁又は天井に設けるもの	132,300 円	当該工事の箇所数

（6）子育て対応改修工事等の標準的な費用の額

令和 6 年国土交通省告示第 304 号に基づき、以下のように定められている。

① 令和 6 年告示第 1 号から第 5 号までに掲げる工事

表 19-6-1 の左欄の工事の内容の区分に応じ、それぞれ同表の中欄の額に、右欄の数値を乗じて得た金額（当該工事を行った部分に自己居住用以外の用に供する部分がある場合には、各工事ごとに算出した金額に自己居住の用に供する部分に係る当該工事に要した費用の額の占める割合を乗じて計算した金額）とする。

なお、複数の工事を行う場合は、それぞれに算定した工事ごとの金額の合計額が当該標準的な費用の額となる。

表 19-6-1：令和 6 年告示第 1 号から第 5 号までに掲げる工事に係る標準的な工事費用相当額

令和 6 年告示第 1 号イに掲げる工事	11,000 円	当該工事の箇所数
令和 6 年告示第 1 号ロに掲げる工事（日本産業規格 A5917 に規定する衝撃緩和型畳床（以下単に「衝撃緩和型畳床」という。）に取り替えるものを除く。）	7,000 円	当該工事の施工面積 （単位 m ² ）
令和 6 年告示第 1 号ロに掲げる工事のうち、衝撃緩和型畳床に取り替えるもの	8,300 円	当該工事の施工面積 （単位 m ² ）

令和6年告示第1号ハに掲げる工事のうち、バルコニーに手すりを取り付けるもの	13,500 円	当該手すりの長さ (単位m)
令和6年告示第1号ハに掲げる工事のうち、2階以上の窓に手すりを取り付けるもの	20,300 円	当該手すりの本数
令和6年告示第1号ハに掲げる工事のうち、廊下又は階段（開放されている側に限る。）に手すりを取り付けるもの	36,300 円	当該手すりの長さ (単位m)
令和6年告示第1号ニに掲げる工事	104,500 円	当該工事の箇所数
令和6年告示第1号ホに掲げる工事 (据付工事以外の工事を伴うものを除く。)	15,000 円	当該工事の箇所数
令和6年告示第1号ホに掲げる工事のうち、据付工事以外の工事を伴うもの	115,000 円	当該工事の箇所数
令和6年告示第1号ヘに掲げる工事のうち、同へ（1）に掲げる基準に適合するコンセントに取り替えるもの	4,000 円	当該工事の箇所数
令和6年告示第1号ヘに掲げる工事のうち、同へ（2）に掲げる基準に適合するコンセントに取り替えるもの	7,100 円	当該工事の箇所数
令和6年告示第2号に掲げる工事	1,477,200 円	当該工事の箇所数
令和6年告示第3号に掲げる工事のうち、住戸の出入口として使用される開口部の戸を取り替えるもの	396,500 円	当該工事の箇所数
令和6年告示第3号に掲げる工事のうち、サッシ及びガラスを取り替えるもの	57,400 円	当該開口部の面積 (単位㎡)
令和6年告示第3号に掲げる工事のうち、面格子を取り付けるもの	55,400 円	当該工事の箇所数
令和6年告示第4号に掲げる工事	163,900 円	当該収納設備の水平投影面積 (単位㎡)
令和6年告示第5号イに掲げる工事	52,400 円	当該窓の面積 (単位㎡)
令和6年告示第5号ロに掲げる工事	17,400 円	当該工事の施工面積 (単位㎡)
令和6年告示第5号ハに掲げる工事	39,900 円	当該工事の施工面積 (単位㎡)

② 令和6年告示第6号に掲げる工事

次の（i）又は（ii）に定める金額（当該工事を行った部分に自己居住用以外の用に供する部分がある場合には、各工事ごとに算出した金額に自己居住の用に供する部分に係る当該工事に要した費用の額の占める割合を乗じて計算した金額）とする。

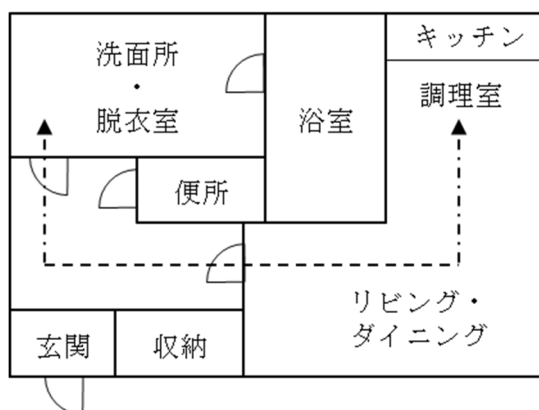
- （i）令和6年告示第6号に掲げる工事（（ii）に該当する工事を除く。） 159,400 円に間仕切壁の位置の変更に係る箇所数を乗じて得た金額
- （ii）令和6年告示第6号に掲げる工事のうち、間仕切壁の位置の変更以外の修繕又は模様替を伴う工事 1平方メートル当たり 26,800 円に当該工事の施工面積（※1）を乗じて得た金額（表 19-6-2 の左欄に掲げる場合には、当該金額に、同表の右欄に定める額を加算した金額）

表 19-6-2：令和6年告示第6号までに掲げる工事のうち、調理室等の位置の変更に係る標準的な工事費用相当額（※2）

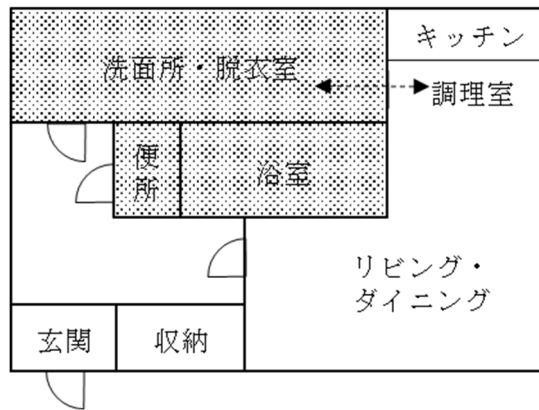
令和6年告示第6号ロ又はハに掲げる工事として、調理室の位置を変更する場合	1,346,900 円
令和6年告示第6号ロに掲げる工事として、浴室の位置を変更する場合	971,100 円
令和6年告示第6号ロに掲げる工事として、便所の位置を変更する場合	402,100 円
令和6年告示第6号ロに掲げる工事として、洗面所の位置を変更する場合	481,200 円

※1 施工面積は、当該工事に係る室の工事後における床面積の合計で判断する。
例えば、下図のと通りの工事を行った場合、黒点による網掛け部分が合計の施工面積となる。

（工事前）



(工事後)



※2 調理室、浴室、便所又は洗面所の位置の変更を伴う間取り変更工事を行った場合、※1の考え方にに基づき標準的な費用の額を算出した上で、調理室、浴室、便所又は洗面所の位置の変更工事の実施数に応じて標準的な費用の額を加算することにより全体の標準的な費用の額を算出する。

例えば、仮に上図において黒点による網掛け部分の面積が 20 m²であった場合、

- ・ベースとなる金額分：26,800（円）×20（m²）＝536,000（円）
- ・浴室の位置の変更による加算分：971,100（円）
- ・便所の位置の変更による加算分：402,100（円）
- ・洗面所の位置の変更による加算分：481,200（円）の合計である 2,390,400 円が当該間取り変更工事に係る全体の標準的な費用の額となる。

20. バリアフリー特定改修工事特別控除制度の適用対象となる者

バリアフリー特定改修工事特別控除制度の適用を受けられる者は、次のいずれかに該当する者である。

- ① 50 歳以上の個人
- ② 介護保険法（平成 9 年法律第 123 号）第 19 条第 1 項に規定する要介護認定を受けている個人
- ③ 介護保険法第 19 条第 2 項に規定する要支援認定を受けている個人
- ④ 所得税法（昭和 40 年法律第 33 号）第 2 条第 1 項第 28 号に規定する障害者に該当する個人
- ⑤ 個人の親族（当該親族が 65 歳以上である者又は②～④のいずれかに該当する者である場合に限る。）と同居を常況としている者

（注）①及び⑤の年齢に係る判定は、改修工事が完了し居住の用に供した日の属する年（以下「居住年」という。）の 12 月 31 日の年齢によるものとされ、また、⑤の同居に係る判定は、居住年の 12 月 31 日の現況によるものとされている。

21. 子育て対応特定改修工事特別控除制度の適用対象となる者

子育て対応特定改修工事特別控除制度の適用を受けられる者は、次のいずれかに該当する者である。

- ① 40 歳未満であって配偶者を有する者
- ② 40 歳以上であって 40 歳未満の配偶者を有する者
- ③ 19 歳未満の扶養親族を有する者

(注) 上記の年齢に係る判定は、居住年の 12 月 31 日の年齢によるものとされている。

22. 住宅ローン控除制度の適用に係る工事費要件

(1) 住宅の増改築等に係る住宅ローン控除制度の適用に係る工事費要件

住宅の増改築等に係る住宅ローン控除制度の適用対象となるのは、法第 41 条第 1 項に規定する増改築等の費用の額から、補助金等の額を控除した額が 100 万円を超える場合である。

なお、増改築等に係る部分のうちに当該工事を行った者の居住の用以外の用に供する部分がある場合には、法第 41 条第 1 項に規定する増改築等の費用の額は、当該増改築等の費用の額に、増改築等に要した費用の額のうち当該居住の用に供する部分の増改築等に要した費用の額（両者ともに補助金等の額を控除する前）の占める割合を乗じて計算した額となる。

上記「補助金等」は、住宅の増改築等工事の費用に関し国又は地方公共団体から交付される補助金又は給付金その他これらに準ずるものをいう。法第 41 条第 1 項に規定する増改築等の費用に関し国又は地方公共団体から交付されるものであれば、「助成金」、「給付金」等の名称を用いているものも含まれるが、「利子補給金」のように当該工事に係る住宅借入金の利子の支払いに充てるために交付されるもの等は上記「補助金等」には含まれない。

(2) 買取再販住宅の取得に係る住宅ローン控除制度の適用に係る工事費要件

買取再販住宅の取得に係る住宅ローン控除制度の適用対象となるのは、法第 41 条第 1 項に規定する特定増改築等が、①に該当する場合又は②から⑤までのいずれかに該当する場合である。

① 特定増改築等のうち、第 1 号工事～第 6 号工事に係る工事費要件

買取再販住宅の取得に係る住宅ローン控除制度の適用対象となるのは、住宅ローン控除制度（買取再販住宅の取得）に係る第 1 号工事～第 6 号工事に要した費用の額が 100 万円を超える場合である。

なお、特定増改築等に係る部分のうちに個人の居住の用以外の用に供する部分がある場合には、法第 41 条第 1 項に規定する特定増改築等の費用の額は、当該特定増改築等の費用の額に、特定増改築等に要した費用の額のうち居住の用に供する部分に係る特定増改築等に要した費用の額の占める割合を乗じて計算した額となる。

② 第4号工事に係る工事費要件

買取再販住宅の取得に係る住宅ローン控除制度の適用対象となるのは、住宅ローン控除制度（買取再販住宅の取得）に係る第4号工事に要した費用の額が50万円を超える場合である。

なお、特定増改築等に係る部分のうちに個人の居住の用以外の用に供する部分がある場合には、住宅ローン控除制度（買取再販住宅の取得）に係る第4号工事の金額は、当該特定増改築等の費用の額に、特定増改築等に要した費用の額のうち居住の用に供する部分の特定増改築等に要した費用の額の占める割合を乗じて計算した額となる。また、住宅ローン控除制度（買取再販住宅の取得）に係る第4号工事を行った場合の費用の額に関し、工事を行った家屋が区分所有建物であるときは、工事に係る証明の対象となる家屋を取得した個人の専有部分のみについて行った工事に要した費用の額となることに留意する。ただし、専有部分と共用部分が明確に分けられない場合は、各家屋の工事費用は、当該特定増改築等の費用の額に、工事を行った面積全体のうちに当該各家屋の床面積の割合を乗じて計算した額とする。

③ 第5号工事に係る工事費要件

買取再販住宅の取得に係る住宅ローン控除制度の適用対象となるのは、住宅ローン控除制度（買取再販住宅の取得）に係る第5号工事に要した費用の額が50万円を超える場合である。

なお、特定増改築等に係る部分のうちに個人の居住の用以外の用に供する部分がある場合には、住宅ローン控除制度（買取再販住宅の取得）に係る第5号工事の金額は、当該特定増改築等の費用の額に、特定増改築等に要した費用の額のうち居住の用に供する部分の特定増改築等に要した費用の額の占める割合を乗じて計算した額となる。また、住宅ローン控除制度（買取再販住宅の取得）に係る第5号工事を行った場合の費用の額に関し、工事を行った家屋が区分所有建物であるときは、工事に係る証明の対象となる家屋を取得した個人の専有部分のみについて行った工事に要した費用の額となることに留意する。ただし、専有部分と共用部分が明確に分けられない場合は、各家屋の工事費用は、当該特定増改築等の費用の額に、工事を行った面積全体のうちに当該各家屋の床面積の割合を乗じて計算した額とする。

④ 第6号工事に係る工事費要件

買取再販住宅の取得に係る住宅ローン控除制度の適用対象となるのは、住宅ローン控除制度（買取再販住宅の取得）に係る第6号工事に要した費用の額が50万円を超える場合である。

なお、特定増改築等に係る部分のうちに個人の居住の用以外の用に供する部分がある場合には、住宅ローン控除制度（買取再販住宅の取得）に係る第6号工事の金額は、当該特定増改築等の費用の額に、特定増改築等に要した費用の額のうち居住の用に供する部分の特定増改築等に要した費用の額の占める割合を乗じて計算した額となる。また、住宅ローン控除制度（買取再販住宅の取得）に係る第6号工事を行った場合の費用の額に関し、工事を行った家屋が区分所有建物で

あるときは、工事に係る証明の対象となる家屋を取得した個人の専有部分のみについて行った工事に要した費用の額となることに留意する。ただし、専有部分と共用部分が明確に分けられない場合は、各家屋の工事費用は、当該特定増改築等の費用の額に、工事を行った面積全体のうちに当該各家屋の床面積の割合を乗じて計算した額とする。

⑤ 第7号工事に係る工事費要件

買取再販住宅の取得に係る住宅ローン控除制度の適用対象となるのは、第7号工事に要した費用の額が50万円を超える場合である。

なお、特定増改築等に係る部分のうちに個人の居住の用以外の用に供する部分がある場合には、第7号工事の金額は、当該特定増改築等の費用の額に、特定増改築等に要した費用の額のうちに居住の用に供する部分の特定増改築等に要した費用の額の占める割合を乗じて計算した額となる。また、第7号工事を行った場合の費用の額に関し、工事を行った家屋が区分所有建物であるときは、工事に係る証明の対象となる家屋を取得した個人の専有部分のみについて行った工事に要した費用の額となることに留意する。ただし、専有部分と共用部分が明確に分けられない場合は、各家屋の工事費用は、当該特定増改築等の費用の額に、工事を行った面積全体のうちに当該各家屋の床面積の割合を乗じて計算した額とする。

23. バリアフリー特定改修工事特別控除制度、省エネ特定改修工事特別控除制度、同居特定改修工事特別控除制度、耐久性向上特別改修控除制度及び子育て対応特定改修工事特別控除制度の適用に係る工事費要件

(1) バリアフリー特定改修工事特別控除制度の適用に係る工事費要件

バリアフリー特定改修工事特別控除制度の適用対象となるのは、当該高齢者等居住改修工事等に係る標準的な費用の額から、補助金等の額を控除した額が50万円を超える場合である。

なお、増改築等に係る部分のうちに当該工事を行った者の居住の用以外の用に供する部分がある場合には、高齢者等居住改修工事等の金額は、当該増改築等の費用の額に、増改築等に要した費用の額のうちに当該居住の用に供する部分の増改築等に要した費用の額（補助金等の額を控除する前）の占める割合を乗じて計算した額となる。

この場合において、上記「補助金等」は、高齢者等居住改修工事等を含む住宅の増改築等工事の費用に関し国又は地方公共団体から交付される補助金又は給付金その他これらに準ずるものをいう。

高齢者等居住改修工事等を含む住宅の増改築等工事の費用に関し国又は地方公共団体から交付されるものであれば、「助成金」、「給付金」等の名称を用いているものも含まれるが、「利子補給金」のように当該工事に係る住宅借入金の利子の支払いに充てるために交付されるもの等は上記「補助金等」には含まれない。

(2) 省エネ特定改修工事特別控除制度の適用に係る工事費要件

省エネ特定改修工事特別控除制度の適用対象となるのは、当該一般断熱改修工事等に係る標準的な費用の額から、補助金等の額を控除した額が 50 万円を超える場合である。

上記「補助金等」については、一般断熱改修工事等の費用に関し国又は地方公共団体から交付されるものであれば、「助成金」等の名称を用いているものも含まれるが、「利子補給金」のように当該工事に係る住宅借入金の利子の支払いに充てるために交付されるもの等は上記「補助金等」には含まれない。

なお、増改築等に係る部分のうちに当該工事を行った者の居住の用以外の用に供する部分がある場合には、省エネ改修工事の金額は、当該増改築等の費用の額に、増改築等に要した費用の額のうちに当該居住の用に供する部分の増改築等に要した費用の額（補助金等の額を控除する前）の占める割合を乗じて計算した額となる。

(3) 同居特定改修工事特別控除制度の適用に係る工事費要件

同居特定改修工事特別控除制度の適用対象となるのは、当該多世帯同居改修工事等に係る標準的な費用の額から、それぞれ補助金等の額を控除した額が 50 万円を超える場合である。

上記「補助金等」については、多世帯同居改修工事等の費用に関し国又は地方公共団体から交付されるものであれば、「助成金」等の名称を用いているものも含まれるが、「利子補給金」のように当該工事に係る住宅借入金の利子の支払いに充てるために交付されるもの等は上記「補助金等」には含まれない。

なお、増改築等に係る部分のうちに当該工事を行った者の居住の用以外の用に供する部分がある場合には、多世帯同居改修工事等の金額は、当該増改築等の費用の額に、増改築等に要した費用の額のうちに当該居住の用に供する部分の増改築等に要した費用の額（補助金等の額を控除する前）の占める割合を乗じて計算した額となる。

(4) 耐久性向上特定改修工事特別控除制度の適用に係る工事費要件

耐久性向上特定改修工事特別控除制度の適用対象となるのは、対象住宅耐震改修に係る標準的な費用の額、対象一般断熱改修工事等に係る標準的な費用の額及び耐久性向上改修工事等に係る標準的な費用の額から、それぞれ補助金等の額を控除した額（以下それぞれ「耐震改修標準的費用額」、「断熱改修標準的費用額」、「耐久性向上改修標準的費用額」という。）が、それぞれ 50 万円を超える場合である。例えば、耐震改修標準的費用額が 100 万円、断熱改修標準的費用額が 40 万円、耐久性向上改修標準的費用額が 30 万円の場合、断熱改修標準的費用額及び耐久性向上改修標準的費用額がそれぞれ 50 万円を超えていないため、耐久性向上特定改修工事特別控除制度の適用対象とはならない。

上記「補助金等」については、対象住宅耐震改修、対象一般断熱改修工事等又は耐久性向上改修工事等の費用に関し国又は地方公共団体から交付されるものであれば、「助成金」等の名称を用いているものも含まれるが、「利子補給金」のように当該工事に係る住宅借入金の利子の支払いに充てるために交付されるもの等は上記「補助金等」には含まれない。

なお、増改築等に係る部分のうちに当該工事を行った者の居住の用以外の用に供する部分がある場合には、対象住宅耐震改修、対象一般断熱改修工事等及び耐久性向上改修工事等の金額は、当該増改築等の費用の額に、増改築等に要した費用の額のうちに当該居住の用に供する部分の増改築等に要した費用の額（補助金等の額を控除する前）の占める割合を乗じて計算した額となる。

(5) 子育て対応特定改修工事特別控除制度の適用に係る工事費要件

子育て対応特定改修工事特別控除制度の適用対象となるのは、当該子育て同居改修工事等に係る標準的な費用の額から、それぞれ補助金等の額を控除した額が 50 万円を超える場合である。

上記「補助金等」については、子育て対応改修工事等の費用に関し国又は地方公共団体から交付されるものであれば、「助成金」等の名称を用いているものも含まれるが、「利子補給金」のように当該工事に係る住宅借入金の利子の支払いに充てるために交付されるもの等は上記「補助金等」には含まれない。

なお、増改築等に係る部分のうちに当該工事を行った者の居住の用以外の用に供する部分がある場合には、子育て対応改修工事等の金額は、当該増改築等の費用の額に、増改築等に要した費用の額のうちに当該居住の用に供する部分の増改築等に要した費用の額（補助金等の額を控除する前）の占める割合を乗じて計算した額となる。

24. 証明主体について

住宅の増改築等に係る住宅ローン控除制度、買取再販住宅の取得に係る住宅ローン控除制度、バリアフリー特定改修工事特別控除制度、省エネ特定改修工事特別控除制度、同居特定改修工事特別控除制度、耐久性向上特定改修工事特別控除制度及び子育て対応特定改修工事特別控除制度の証明主体は、次に掲げる者である（以下これらの者を「建築士等」と総称する。）。

- ① 建築士法第 23 条の 3 第 1 項の規定による登録を受けた建築士事務所に属する建築士（証明を行う家屋が同法第 3 条第 1 項各号に掲げる建築物であるときは一級建築士、同法第 3 条の 2 第 1 項各号に掲げる建築物であるときは一級建築士又は二級建築士に限る。）
- ② 建築基準法第 77 条の 21 第 1 項に規定する指定確認検査機関
- ③ 住宅の品質確保の促進等に関する法律第 5 条第 1 項に規定する登録住宅性能評価機関
- ④ 特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律第 17 条第 1 項の規定による指定を受けた同項に規定する住宅瑕疵担保責任保険法人

また、耐震改修特別控除制度の証明主体は、建築士等又は住宅の所在地を管轄する地方公共団体（以下「地方公共団体」という。）の長であるが、住宅耐震改修をした場合について、建築士等が証明を行うときは、増改築等工事証明書により証明を行い、地方公共団体の長が証明を行うときは、平成 18 年国土交通省告示第 464 号別表に掲げる書類により証明を行う必要があることに留意する。

25. 建築士等の証明が必要な工事

建築士等の証明が必要となる増改築等の工事は、1. (1) ①及び(2) ①に掲げる工事のうち建築基準法第6条に規定する確認を要するもの以外のもの並びに1. (1) ②～⑥及び(2) ②～⑦並びに2.、3.、4.、5.、6.及び7.に掲げる工事である。

なお、建築士等は、申請者が住宅ローン控除制度、耐震改修特別控除制度、バリアフリー特定改修工事特別控除制度、省エネ特定改修工事特別控除制度、同居特定改修工事特別控除制度、耐久性向上特定改修工事特別控除制度及び子育て対応特定改修工事特別控除制度の適用を受けようとする場合は、22.又は23.の工事費要件を満たしているか否かを確認することとする。

26. 建築士等の証明手続

(1) 1.、3.、4.、5.、6.及び7.に掲げる工事に共通する証明手続

① 証明に必要な書類

建築士等は、証明の申請に当たって、申請者に対して次に掲げる増改築等の工事に係る書類又はその写しを提出するよう求めるものとする。

(i) 増改築等の工事を行った家屋の登記事項証明書

(ii) 工事請負契約書

(iii) 設計図書その他設計に関する書類（第6号工事、一般断熱改修工事等、耐久性向上改修工事等以外の工事を行った場合は、当該書類がある場合に限る。）

(注) 上記(ii)の書類又はその写しがない場合は、上記(ii)の書類又はその写しに代えて、次に掲げる書類又はその写しを提出するよう求めるものとする。

イ 増改築等の工事に要した費用に係る領収書

ロ 増改築等の工事が行われる前と行われた後のそれぞれの状況を示した写真がある場合は当該写真

(iv) 交付を受ける補助金等の額を証する書類（1. (2)の場合を除く。）

② 証明の方法

証明を行う建築士等は、必要に応じて現地調査等による確認を行い（ただし、①(ii)及び①(注)ロ双方の書類又はその写しがない場合は必ず行う。）、①(i)から(iii)までに掲げる書類（①(注)イ及びロの書類を含む。）又はその写しにより当該工事が増改築等の工事に該当すると認めた場合には、増改築等工事証明書に証明を行った建築士の免許証の写し又は免許証明書の写しを添えて申請者に交付するものとする。増改築等工事証明書の発行者においては、増改築等工事証明書の様式により、改修内容の証明を行うものとする。

③ 証明時期

証明は、原則として工事完了後に行うものとする。

(2) 耐震改修特別控除制度の適用に係る証明手続

建築士等は、証明の申請に当たって、申請者に対して以下の書類又はその写しを提出するよう求めるものとする。その際には、住宅耐震改修又は住宅耐震診断に関

する補助事業において提出された書類を可能な限り活用することとする。また、申請者から提出された以下の書類により審査を行った上で、原則として住宅耐震改修完了後の申請家屋の現況を確認することとする。

① 申請家屋の所在地及び建築年月日が確認できる書類

(例) 登記事項証明書、建築確認済証、固定資産税の課税証明書
建築年月日が記載された耐震診断書

② 住宅耐震改修をしたことが確認できる書類

(例) 耐震改修工事の設計書、耐震改修工事前後の平面図
耐震改修工事後の耐震診断書、耐震改修工事の写真

③ 申請者が負担した住宅耐震改修の費用の額が確認できる書類

(例) 耐震改修工事費用の領収書

④ 当該住宅耐震改修に関して交付される補助金等の金額が確認できる書類

(例) 補助金等を交付する際に申請者に発行する書類

なお、マンション及び共有住宅にあつては、全体工事費用のうち申請者が負担した住宅耐震改修の費用の額が確認できる書類又はその写しの提出を求め、申請者が負担した費用の額を確認することとする。例えば、マンションにおいては、修繕積立金から支出する場合には、当該耐震改修の実施のために修繕積立金の取り崩しを行う旨を決議した管理組合の総会の議事録及び修繕積立金の負担割合が明らかとなる書類（管理規約等）を、区分所有者から一時金を徴収する場合には、当該耐震改修の実施のために一時金の徴収を行う旨を決議した管理組合の総会の議事録及び一時金の負担割合が明らかとなる書類（一時金の負担割合を決議した管理組合の総会の議事録等）を、共有住宅においては、各共有者の工事費用負担割合が記載された書類（共有者全員の記名捺印があるもの）などの提出を求め、確認する。

(3) 買取再販住宅の取得に係る住宅ローン控除制度に係る工事費要件の確認に必要な書類

建築士等は、申請者が第4号工事、第5号工事、第6号工事又は第7号工事に係る買取再販住宅の取得に係る住宅ローン控除制度の適用を受けようとする場合は、工事費内訳書その他の住宅ローン控除制度（買取再販住宅の取得）に係る第4号工事、第5号工事、第6号工事又は第7号工事の費用の額及びこれらを含む特定増改築等の工事の全体の費用の額を証する書類又はその写しによって、22.（2）②、③、④又は⑤の工事費要件を満たすか否かにつき確認を行うものとする。

(4) バリアフリー特定改修特別控除制度の適用に係る工事費要件の確認に必要な書類

建築士等は、申請者がバリアフリー特定改修特別控除制度の適用を受けようとする場合は、次に掲げる書類又はその写しによって、23. の工事費要件を満たすか否かにつき確認を行うものとする。

① 工事費内訳書その他の高齢者等居住改修工事等の費用の額及び当該増改築等の工事の全体の費用の額を証する書類

② 補助金交付額決定通知書その他の補助金等の交付額を証する書類（補助金等の交付を受ける場合に限る。）

③ 住宅改修費支給額決定通知書その他の住宅改修費の給付額を証する書類（住宅改修費の給付を受ける場合に限る。）

なお、②及び③について、申請者が補助金等の交付又は住宅改修費の給付を受けていない場合は、補助金等の交付又は住宅改修費の給付の対象となる工事の実施の有無を確認することとする。

（５）省エネ特定改修工事特別控除制度の適用に係る工事費要件の確認に必要な書類

建築士等は、申請者が省エネ特定改修工事特別控除制度の適用を受けようとする場合は、次に掲げる書類又はその写しによって、23. の工事費要件を満たすか否かにつき確認を行うものとする。

イ 工事費内訳書その他の一般断熱改修工事等の費用の額及び当該増改築等の工事の全体の費用の額を証する書類

ロ 補助金交付額決定通知書その他の補助金等の交付額を証する書類（補助金等の交付を受ける場合に限る。）

なお、ロについて、申請者が補助金等の交付を受けていない場合は、補助金等の交付の対象となる工事の実施の有無を確認することとする。

また、対象となる家屋が区分所有建物であるときは、申請者が負担した費用の額を確認できる書類によって、当該額を確認することとする。具体的には、区分所有建物において修繕積立金から支出する場合は、当該改修工事の実施のために修繕積立金の取り崩しを行う旨を決議した管理組合の総会の議事録及び修繕積立金の区分所有者の負担割合が明らかとなる書類（管理規約等）を、区分所有者から一時金を徴収する場合は、当該改修工事の実施のために一時金の徴収を行う旨を決議した管理組合の総会の議事録及び一時金の区分所有者負担割合が明らかとなる書類（一時金の負担割合を決議した管理組合の総会の議事録等）によって確認することとする。

（６）住宅ローン控除制度（増改築等）に係る第６号工事における改修前の住宅が相当する断熱等性能等級の確認

全ての居室の全ての窓の改修工事を行う場合の住宅ローン控除制度（増改築等）に係る第６号工事については、改修前の住宅が相当する断熱等性能等級に応じ対象工事が異なるため、改修前の住宅が相当する断熱等性能等級の確認を行う必要がある。

また、居室の窓の改修工事を行い改修後の住宅全体の一定の省エネ性能が確保される場合の住宅ローン控除制度（増改築等）に係る第６号工事については、改修後の住宅全体の断熱等性能等級が現状から一段階相当以上上がることを確認する必要があるため、改修前の住宅が相当する断熱等性能等級の確認を行う必要がある。

建築士等は、（１）の証明を行うに当たり、改修前の居室の窓の性能が等級４以上に相当していないことを写真等（必要に応じて現地調査等）により確認した上で、次のいずれかの方法により、改修前の住宅が相当する断熱等性能等級の確認を行うものとする。

① 建設住宅性能評価書の確認

建設住宅性能評価書が交付された住宅にあっては、当該評価書に表示された断熱等性能等級とする。

② 旧住宅金融公庫（現独立行政法人住宅金融支援機構）の融資関係書類の確認

旧住宅金融公庫（現独立行政法人住宅金融支援機構）融資を受けた住宅のうち、別表 3－1 に基づき帳票類が確認できるものにあつては、それぞれ対応する断熱等性能等級とする。

③ 設計図書の確認

設計図書がある場合は、断面詳細図等から、改修前の住宅の天井等、外壁及び床等の各部位において施工されている断熱材の種別及び厚さを確認し、改修前の住宅の性能を詳細に把握した上で、どの断熱等性能等級に対応しているかを照合し、対応する断熱等性能等級とする。

④ 現地調査等又は建築年数による確認

（i）現地調査等による確認

①から③によって確認することができない場合は、現地調査等により、改修前の住宅の天井等、外壁及び床等（別表 1 の 7 地域若しくは 8 地域である場合にあっては天井等のみ）における断熱材の施工について、スイッチ、コンセント等目視しやすい所を各部位ごとに 1 箇所ずつ（外壁にあっては異なる方位について 2 箇所）確認し、確認した箇所の全てにおいて断熱材の施工が認められる場合は等級 2、その他の場合は等級 1 とする。

（ii）建築年数による確認

検査済証等から築年数が把握できる場合には、当該検査済証等の記載から改修前の住宅の断熱等性能等級を推定することとする。具体的には、住宅ローン控除制度（増改築等）に係る第 6 号工事における改修前の住宅の等級の確認においては、過去の断熱改修の有無を申請者に確認した上で、改修が行われていない場合には昭和 55 年以前に建築された住宅については等級 1、昭和 55 年から平成 3 年までに建築された住宅については等級 2、平成 4 年から平成 27 年までに建築された住宅については等級 3 とみなして差支えないこととする。

（7）第 6 号工事における改修後の住宅の断熱等性能等級の確認

建築士等は、申請者が、住宅ローン控除制度（増改築等）に係る第 6 号工事について、居室の窓の改修工事（全ての居室の全ての窓の改修工事を除く。）を行うことにより、住宅ローン控除制度の適用を受けようとする場合又は住宅ローン控除制度（買取再販住宅の取得）に係る第 6 号工事について、居室の窓の改修工事（全ての居室の全ての窓の改修工事を除く。）を行い、住宅全体の省エネ性能について、断熱等性能等級が等級 4 以上又は一次エネルギー消費量等級が等級 4 以上かつ断熱等性能等級が等級 3 となることにより、住宅ローン控除制度の適用を受けようとする場合には、次に掲げる書類又はその写しによって、改修後の住宅全体の省エネ性能について、住宅ローン控除制度（増改築等）に係る第 6 号工事については、断熱等性能等級が 1 段階相当以上向上すること、住宅ローン控除制度（買取再販住宅の取得）に係る第 6 号工事については、断熱等性能等級が等級 4 以上又は一次エネルギー消費量等級が等級 4 以上かつ断熱等性能等級が等級 3 となることにつき確認を行うものとする。

① 建設住宅性能評価書

② 長期優良住宅の普及の促進に関する法律施行規則（平成 21 年国土交通省令第 23 号）に基づく認定長期優良住宅建築等計画に係る通知書

(8) 同居特定改修特別控除制度の適用に係る工事費要件の確認に必要な書類

建築士等は、申請者が同居特定改修特別控除制度の適用を受けようとする場合は、次に掲げる書類又はその写しによって、23. の工事費要件を満たすか否かにつき確認を行うものとする。

① 工事費内訳書その他の多世帯同居改修工事等の費用の額及び当該増改築等の工事の全体の費用の額を証する書類

② 補助金交付額決定通知書その他の補助金等の交付額を証する書類（補助金等の交付を受ける場合に限る。）

なお、②について、申請者が補助金等の交付を受けていない場合は、補助金等の交付の対象となる工事の実施の有無を確認することとする。

(9) 耐久性向上特定改修特別控除制度の適用に係る工事費要件の確認に必要な書類

建築士等は、申請者が耐久性向上特定改修特別控除制度の適用を受けようとする場合は、次に掲げる書類又はその写しによって、23. の工事費要件を満たすか否かにつき確認を行うものとする。

① 工事費内訳書その他の対象住宅耐震改修、対象一般断熱改修工事等若しくは耐久性向上改修工事等の費用の額並びにこれらの増改築等の工事の全体の費用の額を証する書類

② 補助金交付額決定通知書その他の補助金等の交付額を証する書類（補助金等の交付を受ける場合に限る。）

なお、②について、申請者が補助金等の交付を受けていない場合は、補助金等の交付の対象となる工事の実施の有無を確認することとする。

(10) 耐久性向上改修工事等が認定長期優良住宅建築等計画に基づくものであることの確認に必要な書類

建築士等は、申請者が耐久性向上特定改修特別控除制度の適用を受けようとする場合は、次に掲げる①の書類又はその写しと②の書類又はその写しを照らし合わせること（必要に応じて現地調査）によって、耐久性向上改修工事等が認定長期優良住宅建築等計画に基づくものであることを確認することとする。

① 長期優良住宅の普及の促進に関する法律施行規則に基づく認定長期優良住宅建築等計画に係る申請書及びその添付図書並びに通知書

② 工事請負契約書

(注) 上記②の書類又はその写しがない場合は、上記②の書類又はその写しに代えて、次に掲げる書類又はその写しを提出するよう求めるものとする。

イ 増改築等の工事に要した費用に係る領収書

ロ 増改築等の工事が行われる前と行われた後のそれぞれの状況を示した写真がある場合は当該写真

なお、上記①の通知書が、長期優良住宅の普及の促進に関する法律第 8 条第 1 項の変更の認定に基づくものである場合は、建築士等は当該住宅について過去に

認定長期優良住宅建築等計画に基づく工事（新築又は増改築）が行われていないことを確認する必要がある。

(11) 子育て対応特定改修工事特別控除制度の適用に係る工事費要件の確認に必要な書類

建築士等は、申請者が子育て特定改修特別控除制度の適用を受けようとする場合は、次に掲げる書類又はその写しによって、23. の工事費要件を満たすか否かにつき確認を行うものとする。

- ① 工事費内訳書その他の子育て対応改修工事等の費用の額及び当該増改築等の工事の全体の費用の額を証する書類
- ② 補助金交付額決定通知書その他の補助金等の交付額を証する書類（補助金等の交付を受ける場合に限る。）

なお、②について、申請者が補助金等の交付を受けていない場合は、補助金等の交付の対象となる工事の実施の有無を確認することとする。

27. 増改築等工事証明書の記載事項についての留意点

(1) 工事の内容の欄には、

イ 工事を行った家屋の部分

ロ 工事面積

ハ 工法

ニ 1. (1) ② (iv) 又は 1. (2) ② (iv) の工事にあつては、遮音のための性能を向上させるために使用した材料

ホ 1. (1) ② (iv) 又は 1. (2) ② (iv) の工事にあつては、修繕又は模様替を行う前及び行った後の熱伝達抵抗 R_t の値

ヘ 1. (1) ④、1. (2) ④、2. の工事にあつては、耐震改修工事の内容

ト 1. (1) ⑤、1. (2) ⑤、3. の工事にあつては、バリアフリー改修工事の内容

チ 1. (1) ⑥、1. (2) ⑥、4. の工事にあつては、省エネ改修工事の内容

リ 1. (2) ⑦の工事にあつては、給排水管又は雨水の浸入を防止する部分に係る工事の内容

ヌ 5. の工事にあつては、同居改修工事の内容

ル 6. の工事にあつては、耐久性向上改修工事の内容

ヲ 7. の工事にあつては、子育て対応改修工事の内容

等について当該工事が令第26条第33項第1号、第2号、第3号、第4号、第5号若しくは第6号、令第26条の28の5第18項、第19項、第21項、第23項、第25項、第26項若しくは第27項又は令第42条の2の2第2項第1号、第2号、第3号、第4号、第5号、第6号若しくは第7号に該当すると認めた根拠が明らかになるよう具体的に記載するものとする。

(2) 上記 22. (2) の工事費要件を満たす特定増改築等を行った場合は、法第41条第1項に規定する特定増改築等に要した費用の額、上記 22. (2) ①の工事費要件を満たす第1号工事～第6号工事を行った場合の費用の額及び上記 22. (2)

- ②、③、④又は⑤の工事費要件を満たす第4号工事、第5号工事、第6号工事又は第7号工事を行った場合の費用の額に関し、確認した内容について記載する表に記載することとする。なお、特定増改築等に係る部分のうちに個人の居住の用以外の用に供する部分がある場合には、これらの工事の金額は、当該特定増改築等の費用の額に、特定増改築等に要した費用の額のうち居住の用に供する部分の特定増改築等に要した費用の額の占める割合を乗じて計算した額となることに留意する。
- (3) 住宅耐震改修を行った場合は、法第41条の19の2第1項に規定する住宅耐震改修を行った場合の費用の額に関し、確認した内容について記載する表に記載することとする。なお、増改築等に係る部分のうちに当該工事を行った者の居住の用以外の用に供する部分がある場合には、住宅耐震改修の金額は、当該増改築等の費用の額に、増改築等に要した費用の額のうち当該居住の用に供する部分の増改築等に要した費用の額の占める割合を乗じて計算した額となることに留意する。
- (4) 上記23.(1)の工事費要件を満たす高齢者等居住改修工事等を行った場合は、法第41条の19の3第1項に規定する増改築等を行った場合の費用の額に関し、確認した内容について記載する表に記載することとする。なお、増改築等に係る部分のうちに当該工事を行った者の居住の用以外の用に供する部分がある場合には、高齢者等居住改修工事等の金額は、当該増改築等の費用の額に、増改築等に要した費用の額のうち当該居住の用に供する部分の増改築等に要した費用の額の占める割合を乗じて計算した額となることに留意する。
- (5) 上記23.(2)の工事費要件を満たす一般断熱改修工事等を行った場合は、法第41条の19の3第2項に規定する工事を行った場合の費用の額に関し、確認した内容について記載する表に記載することとする。なお、増改築等に係る部分のうちに当該工事を行った者の居住の用以外の用に供する部分がある場合には、一般断熱改修工事等の金額は、当該増改築等の費用の額に、増改築等に要した費用の額のうち当該居住の用に供する部分の増改築等に要した費用の額の占める割合を乗じて計算した額となることに留意する。また、法第41条の19の3第11項第1号に規定する工事を行った場合の費用の額に関し、工事を行った家屋が区分所有建物であるときは、当該改修工事に要した費用のうちその者が負担する費用の割合を乗じて計算した額となることに留意する。
- (6) 上記23.(3)の工事費要件を満たす多世帯同居改修工事等を行った場合は、法第41条の19の3第3項に規定する工事を行った場合の費用の額に関し、確認した内容について記載する表に記載することとする。なお、増改築等に係る部分のうちに当該工事を行った者の居住の用以外の用に供する部分がある場合には、多世帯同居改修工事等の金額は、当該増改築等の費用の額に、増改築等に要した費用の額のうち当該居住の用に供する部分の増改築等に要した費用の額の占める割合を乗じて計算した額となることに留意する。
- (7) 上記23.(4)の工事費要件を満たす対象住宅耐震改修、対象一般断熱改修工事等又は耐久性向上改修工事等を行った場合は、法第41条の19の3第4項、第5項若しくは第6項の工事を行った場合の費用の額に関し、確認した内容について記

載する表に記載することとする。なお、増改築等に係る部分のうちに当該工事を行った者の居住の用以外の用に供する部分がある場合には、対象住宅耐震改修、対象一般断熱改修工事等又は耐久性向上改修工事等の金額は、当該増改築等の費用の額に、増改築等に要した費用の額のうちに当該居住の用に供する部分の増改築等に要した費用の額の占める割合を乗じて計算した額となることに留意する。

- (8) 上記 23. (5) の工事費要件を満たす子育て対応改修工事等を行った場合は、法第 41 条の 19 の 3 第 7 項に規定する工事を行った場合の費用の額に関し、確認した内容について記載する表に記載することとする。なお、増改築等に係る部分のうちに当該工事を行った者の居住の用以外の用に供する部分がある場合には、子育て対応改修工事等の金額は、当該増改築等の費用の額に、増改築等に要した費用の額のうちに当該居住の用に供する部分の増改築等に要した費用の額の占める割合を乗じて計算した額となることに留意する。
- (9) 申請に当たっては、当該増改築等工事証明書のうち、①証明申請者の住所及び氏名、家屋番号及び所在地並びに工事完了年月日の記載のある 1 頁目、②当該申請に係る頁、並びに③証明年月日及び証明者の氏名等の記載のある証明書末尾の 2 頁を提出することとする。このため、当該証明書の発行に当たっては、当該申請に関係のないことが明らかな部分には斜線を施すなど、当該申請に係る部分が明確になるようにする必要がある。特に、住宅の増改築等に係る住宅ローン控除制度に係る申請を行わないことが明らかな場合は、1 頁目の住宅の増改築等に係る住宅ローン控除制度に係る部分に斜線を施すなどの必要があることに留意する。

28. 建築士等の証明手数料について

証明手数料については、実費、技術料等を勘案し適正なものとする。

29. 固定資産税額の減額措置に係る証明について

(1) 住宅耐震改修若しくは住宅ローン控除制度（増改築等）に係る第 4 号工事をした既存住宅、(2) 住宅ローン控除制度（増改築等）に係る第 6 号工事若しくは一般断熱改修工事等をした既存住宅又は (3) 対象住宅耐震改修若しくは対象一般断熱改修工事等と併せて行う耐久性向上改修工事等をした既存住宅については、それぞれに対応する固定資産税額の減額措置の適用対象となる場合がある。このため、(1) 耐震改修特別控除制度若しくは第 4 号工事に係る住宅の増改築等に係る住宅ローン控除制度、(2) 当該第 6 号工事に係る住宅の増改築等に係る住宅ローン控除制度、省エネ特定改修工事特別控除制度又は (3) 耐久性向上特定改修工事特別控除制度に係る証明と併せて、それぞれに対応する固定資産税額の減額措置に係る証明も行うなど、申請者の利便性の観点から配慮願いたい（固定資産税額の減額措置に関する証明の方法については、令和 4 年 4 月 1 日付け国住政第 7 号・国住生第 7 号・国住指第 6 号参照）。

なお、税務署又は市町村等に提出する増改築等工事証明書については、その写しを用いることはできないため、上記 (1) から (3) までの制度に係る証明と併せ

て固定資産税額の減額措置に係る証明を行う場合、増改築等工事証明書を2通発行する必要があることに留意する。

30. 特定の増改築等がされた住宅用家屋の所有権の移転登記の税率の軽減の特例等に係る証明について

特定増改築等をした既存住宅については、（１）法第74条の3に規定する特定の増改築等がされた住宅用家屋の所有権の移転登記の税率の軽減の特例、（２）地方税法附則第11条の4第4項に規定する改修工事がされた住宅の不動産取得税の軽減の特例の適用対象となる場合がある。また、増改築等工事証明書の様式は、「住宅用家屋の所有権の保存登記等の登録免許税の税率の軽減措置に係る市町村長の証明事務の実施について」（昭和59年建設省住民発第32号。以下「登録免許税特例通知」という。）及び「買取再販で扱われる住宅の取得に係る不動産取得税の特例措置にあたっての要件の確認について」（平成27年4月1日付け国住政第115号）において、これらの特例の適用対象となる上で必要な、法第74条の3第2項に規定する増改築等をしたことを証する書類又は地方税法施行令附則第9条の3第1項第1号に規定する増改築等をしたことを証する書類の様式として認められることとされている。一方で、買取再販住宅の取得に係る住宅ローン控除制度の適用に必要な証明書類としては、登録免許税特例通知別表第5の様式は認められず、増改築等工事証明書の様式のみが認められることとなるため、これらの特例とあわせて買取再販住宅の取得に係る住宅ローン控除制度の適用を受けようとする申請者に対しては、増改築等工事証明書の様式により増改築等工事証明書が発行されることが望ましい。

なお、税務署、都道府県又は市町村等に提出する増改築等工事証明書については、その写しを用いることはできないため、これらの特例に係る証明を同時に行う場合、増改築等工事証明書を最大3通発行する必要があることに留意する。

別表1 地域区分（令和元年11月16日以降居住の用に供する場合。）

地域区分	都道府県名	市町村
1	北海道	夕張市、士別市、名寄市、伊達市（旧大滝村に限る。）、留寿都村、喜茂別町、愛別町、上川町、美瑛町、南富良野町、占冠村、下川町、美深町、音威子府村、中川町、幌加内町、猿払村、浜頓別町、中頓別町、枝幸町（旧歌登町に限る。）、津別町、訓子府町、置戸町、佐呂間町、遠軽町、滝上町、興部町、西興部村、雄武町、上士幌町、中札内村、更別村、幕別町（旧忠類村に限る。）、大樹町、豊頃町、足寄町、陸別町、標茶町、弟子屈町、鶴居村、別海町、中標津町
2	北海道	札幌市、小樽市、旭川市、釧路市、帯広市、北見市、岩見沢市、網走市、留萌市、苫小牧市、稚内市、美瑛市、芦別市、江別市、赤平市、紋別市、三笠市、根室市、千歳市、滝川市、砂川市、歌志内市、深川市、富良野市、登別市、恵庭市、伊達市（旧伊達市に限る。）、北広島市、石狩市、北斗市、当別町、新篠津村、木古内町、七飯町、鹿部町、森町、八雲町（旧八雲町に限る。）、長万部町、今金町、せたな町、島牧村、寿都町、黒松内町、蘭越町、ニセコ町、真狩村、京極町、倶知安町、共和町、岩内町、泊村、神恵内村、積丹町、古平町、仁木町、余市町、赤井川村、南幌町、奈井江町、上砂川町、由仁町、長沼町、栗山町、月形町、浦臼町、新十津川町、妹背牛町、秩父別町、雨竜町、北竜町、沼田町、鷹栖町、東神楽町、当麻町、比布町、東川町、上富良野町、中富良野町、和寒町、剣淵町、増毛町、小平町、苫前町、羽幌町、初山別村、遠別町、天塩町、枝幸町（旧枝幸町に限る。）、豊富町、礼文町、利尻町、利尻富士町、幌延町、美幌町、斜里町、清里町、小清水町、湧別町、大空町、豊浦町、壮瞥町、白老町、厚真町、洞爺湖町、安平町、むかわ町、日高町、平取町、新冠町、浦河町、様似町、えりも町、新ひだか町、音更町、士幌町、鹿追町、新得町、清水町、芽室町、広尾町、幕別町（旧幕別町に限る。）、池田町、本別町、浦幌町、釧路町、厚岸町、浜中町、白糠町、標津町、羅臼町
	青森県	平川市（旧碓ヶ関村に限る。）
	岩手県	八幡平市（旧安代町に限る。）、葛巻町、岩手町、西和賀町、九戸村
	秋田県	小坂町
	福島県	檜枝岐村、南会津町（旧舘岩村、旧伊南村、旧南郷村に限る。）
	栃木県	日光市（旧栗山村に限る。）
	群馬県	嬬恋村、草津町、片品村
	長野県	塩尻市（旧檜川村に限る。）、川上村、南牧村、南相木村、北相木村、軽井沢町、木祖村、木曽町（旧開田村に限る。）
3	北海道	函館市、室蘭市、松前町、福島町、知内町、八雲町（旧熊石町に限る。）、江差町、上ノ国町、厚沢部町、乙部町、奥尻町
	青森県	青森市、弘前市、八戸市、黒石市、五所川原市、十和田市、三沢市、むつ市、つがる市、平川市（旧尾上町、旧平賀町に限る。）、平内町、今別町、蓬田村、外ヶ浜町、西目屋村、藤崎町、大鰐町、田舎館村、板柳町、鶴田町、中泊町、野辺地町、七戸町、六戸町、横浜町、東北町、六ヶ所村、おいらせ町、大間町、東通村、風間浦村、佐井村、三戸町、五戸町、田子町、南部町、階上町、新郷村

	岩手県	盛岡市、花巻市、久慈市、遠野市、二戸市、八幡平市（旧西根町、旧松尾村に限る。）、一関市（旧大東町、旧藤沢町、旧千厩町、旧東山町、旧室根村に限る。）、滝沢市、雫石町、紫波町、矢巾町、住田町、岩泉町、田野畑村、普代村、軽米町、野田村、洋野町、一戸町
	宮城県	七ヶ宿町
	秋田県	能代市（旧二ツ井町に限る。）、横手市、大館市、湯沢市、鹿角市、大仙市、北秋田市、仙北市、上小阿仁村、藤里町、美郷町、羽後町、東成瀬村
	山形県	新庄市、長井市、尾花沢市、南陽市、西川町、朝日町、大江町、大石田町、金山町、最上町、舟形町、真室川町、鮭川村、戸沢村、高畠町、川西町、小国町、飯豊町
	福島県	二本松市（旧東和町に限る。）、下郷町、只見町、南会津町（旧田島町に限る。）、北塩原村、磐梯町、猪苗代町、柳津町、三島町、金山町、昭和村、鮫川村、平田村、小野町、川内村、葛尾村、飯舘村
	栃木県	日光市（旧足尾町に限る。）
	群馬県	上野村、長野原町、高山村、川場村
	石川県	白山市（旧白峰村に限る。）
	山梨県	北杜市（旧小淵沢町に限る。）、笛吹市（旧芦川村に限る。）、忍野村、山中湖村、鳴沢村、小菅村、丹波山村
	長野県	上田市（旧真田町、旧武石村に限る。）、岡谷市、小諸市、大町市、茅野市、佐久市、小海町、佐久穂町、御代田町、立科町、長和町、富士見町、原村、辰野町、平谷村、売木村、上松町、王滝村、木曽町（旧木曽福島町、旧日義村、旧三岳村に限る。）、麻績村、生坂村、朝日村、筑北村、白馬村、小谷村、高山村、山ノ内町、野沢温泉村、信濃町、小川村、飯綱町
	岐阜県	飛騨市、郡上市（旧高鷲村に限る。）、下呂市（旧小坂町、旧馬瀬村に限る。）、白川村
	奈良県	野迫川村
	広島県	廿日市市（旧吉和村に限る。）
4	青森県	鱒ヶ沢町、深浦町
	岩手県	宮古市、大船渡市、北上市、一関市（旧一関市、旧花泉町、旧川崎村に限る。）、陸前高田市、釜石市、奥州市、金ヶ崎町、平泉町、大槌町、山田町
	宮城県	石巻市、塩竈市、気仙沼市、白石市、名取市、角田市、岩沼市、登米市、栗原市、東松島市、大崎市、蔵王町、大河原町、村田町、柴田町、川崎町、丸森町、亘理町、松島町、七ヶ浜町、利府町、大和町、大郷町、富谷市、大衡村、色麻町、加美町、涌谷町、美里町、女川町、南三陸町
	秋田県	秋田市、能代市（旧能代市に限る。）、男鹿市、由利本荘市、潟上市、三種町、八峰町、五城目町、八郎潟町、井川町、大潟村
	山形県	山形市、米沢市、鶴岡市、酒田市（旧八幡町、旧松山町、旧平田町に限る。）、寒河江市、上山市、村山市、天童市、東根市、山辺町、中山町、河北町、大蔵村、白鷹町、三川町、庄内町、遊佐町
	福島県	会津若松市、白河市、須賀川市、喜多方市、二本松市（旧二本松市、旧安達町、旧岩代町に限る。）、田村市、伊達市、本宮市、桑折町、国見町、川俣町、大玉村、鏡石町、天栄村、西会津町、会津坂下町、湯川村、会津美里町、西郷村、泉崎村、中島村、矢吹町、棚倉町、矢祭町、塙町、石川町、玉川村、浅川町、古殿町、三春町

茨城県	城里町（旧七会村に限る。）、大子町
栃木県	日光市（旧日光市、旧今市市、旧藤原町に限る。）、那須塩原市、塩谷町、那須町
群馬県	高崎市（旧倉渕村に限る。）、桐生市（旧黒保根村に限る。）、沼田市、神流町、南牧村、中之条町、東吾妻町、昭和村、みなかみ町
埼玉県	秩父市（旧大滝村に限る。）
東京都	檜原村、奥多摩町
新潟県	小千谷市、十日町市、村上市、魚沼市、南魚沼市、阿賀町、湯沢町、津南町、関川村
石川県	白山市（旧河内村、旧吉野谷村、旧鳥越村、旧尾口村に限る。）
福井県	池田町
山梨県	甲府市（旧上九一色村に限る。）、富士吉田市、北杜市（旧明野村、旧須玉町、旧高根町、旧長坂町、旧大泉村、旧白州町に限る。）、甲州市（旧大和村に限る。）、道志村、西桂町、富士河口湖町
長野県	長野市、松本市、上田市（旧上田市、旧丸子町に限る。）、諏訪市、須坂市、伊那市、駒ヶ根市、中野市、飯山市、塩尻市（旧塩尻市に限る。）、千曲市、東御市、安曇野市、青木村、下諏訪町、箕輪町、飯島町、南箕輪村、中川村、宮田村、松川町、高森町、阿南町、阿智村、根羽村、下條村、天龍村、泰阜村、豊丘村、大鹿村、南木曾町、大桑村、山形村、池田町、松川村、坂城町、小布施町、木島平村、栄村
岐阜県	高山市、中津川市（旧長野県木曾郡山口村、旧坂下町、旧川上村、旧加子母村、旧付知町、旧福岡町、旧蛭川村に限る。）、本巣市（旧根尾村に限る。）、郡上市（旧八幡町、旧大和町、旧白鳥町、旧明宝村、旧和良村に限る。）、下呂市（旧萩原町、旧下呂町、旧金山町に限る。）、東白川村
愛知県	豊田市（旧稲武町に限る。）、設楽町（旧津具村に限る。）、豊根村
兵庫県	香美町（旧村岡町、旧美方町に限る。）
奈良県	奈良市（旧都祁村に限る。）、五條市（旧大塔村に限る。）、曽爾村、御杖村、黒滝村、天川村、川上村
和歌山県	高野町
鳥取県	若桜町、日南町、日野町
島根県	飯南町、吉賀町
岡山県	津山市（旧阿波村に限る。）、真庭市（旧湯原町、旧美甘村、旧川上村、旧八束村、旧中和村に限る。）、新庄村、西粟倉村、吉備中央町
広島県	庄原市（旧総領町、旧西城町、旧東城町、旧口和町、旧高野町、旧比和町に限る。）、安芸太田町、世羅町、神石高原町

	愛媛県	新居浜市（旧別子山村に限る。）、久万高原町
	高知県	いの町(旧本川村に限る。)、梶原町
5	宮城県	仙台市、多賀城市、山元町
	秋田県	にかほ市
	山形県	酒田市（旧酒田市に限る。）
	福島県	福島市、郡山市、いわき市、相馬市、南相馬市、広野町、檜葉町、富岡町、大熊町、双葉町、浪江町、新地町
	茨城県	水戸市、土浦市（旧新治村に限る。）、石岡市、結城市、下妻市、常総市、常陸太田市、高萩市、北茨城市、笠間市、取手市、牛久市、つくば市、ひたちなか市、常陸大宮市、那珂市、筑西市、坂東市、稲敷市、かすみがうら市、桜川市、行方市、銚田市、つくばみらい市、小美玉市、茨城町、大洗町、城里町（旧常北町、旧桂村に限る。）、東海村、美浦村、阿見町、河内町、八千代町、五霞町、境町、利根町
	栃木県	宇都宮市、栃木市、鹿沼市、小山市、真岡市、大田原市、矢板市、さくら市、那須烏山市、下野市、上三川町、益子町、茂木町、市貝町、芳賀町、壬生町、野木町、高根沢町、那珂川町
	群馬県	桐生市(旧新里村に限る。)、渋川市、富岡市、安中市、みどり市、榛東村、吉岡町、下仁田町、甘楽町、板倉町
	埼玉県	秩父市(旧秩父市、旧吉田町、旧荒川村に限る。)、飯能市、日高市、毛呂山町、越生町、滑川町、嵐山町、小川町、川島町、吉見町、鳩山町、ときがわ町、横瀬町、皆野町、長瀬町、小鹿野町、東秩父村、美里町、神川町、寄居町
	千葉県	印西市、富里市、栄町、神崎町
	東京都	青梅市、羽村市、あきる野市、瑞穂町、日の出町
	神奈川県	山北町、愛川町、清川村
	新潟県	新潟市、長岡市、三条市、柏崎市、新発田市、加茂市、見附市、燕市、糸魚川市、妙高市、五泉市、上越市、阿賀野市、佐渡市、胎内市、聖籠町、弥彦村、田上町、出雲崎町、刈羽村、粟島浦村
	富山県	富山市、高岡市、魚津市、氷見市、滑川市、黒部市、砺波市、小矢部市、南砺市、射水市、舟橋村、上市町、立山町、入善町、朝日町
	石川県	七尾市、輪島市、珠洲市、加賀市、羽咋市、かほく市、白山市(旧美川町、旧鶴来町に限る。)、能美市、川北町、津幡町、内灘町、志賀町、宝達志水町、中能登町、穴水町、能登町
	福井県	大野市、勝山市、あわら市、坂井市、永平寺町、南越前町、若狭町
	山梨県	甲府市(旧中道町に限る。)、都留市、山梨市、大月市、韮崎市、南アルプス市、北杜市（旧武川村に限る。）、甲斐市、笛吹市（旧春日居町、旧石和町、旧御坂町、旧一宮町、旧八代町、旧境川村に限る。）、上野原市、甲州市（旧塩山市、旧勝沼町に限る。）、中央市、市川三郷町、早川町、身延町、富士川町

長野県	飯田市、喬木村
岐阜県	大垣市(旧上石津町に限る。)、中津川市(旧中津川市に限る。)、美濃市、瑞浪市、恵那市、郡上市(旧美並村に限る。)、土岐市、関ヶ原町、坂祝町、富加町、川辺町、七宗町、八百津町、白川町、御嵩町
静岡県	御殿場市、小山町、川根本町
愛知県	設楽町(旧設楽町に限る。)、東栄町
三重県	津市(旧美杉村に限る。)、名張市、いなべ市(旧北勢町、旧藤原町に限る。)、伊賀市
滋賀県	大津市、彦根市、長浜市、栗東市、甲賀市、野洲市、湖南市、高島市、東近江市、米原市、日野町、竜王町、愛荘町、豊郷町、甲良町、多賀町
京都府	福知山市、綾部市、宮津市、亀岡市、京丹後市、南丹市、宇治田原町、笠置町、和束町、南山城村、京丹波町、与謝野町
大阪府	豊能町、能勢町
兵庫県	豊岡市、西脇市、三田市、加西市、丹波篠山市、養父市、丹波市、朝来市、宍粟市、加東市、猪名川町、多可町、市川町、神河町、上郡町、佐用町、新温泉町(旧温泉町に限る。)
奈良県	生駒市、宇陀市、山添村、平群町、吉野町、大淀町、下市町、十津川村、下北山村、上北山村、東吉野村
和歌山県	田辺市(旧龍神村に限る。)、かつらぎ町(旧花園村に限る。)、日高川町(旧美山村に限る。)
鳥取県	倉吉市、智頭町、八頭町、三朝町、南部町、江府町
島根県	益田市(旧美都町、旧匹見町に限る。)、雲南市、奥出雲町、川本町、美郷町、邑南町、津和野町
岡山県	津山市(旧津山市、旧加茂町、旧勝北町、旧久米町に限る。)、高梁市、新見市、備前市、真庭市(旧北房町、旧勝山町、旧落合町、旧久世町に限る。)、美作市、和気町、鏡野町、勝央町、奈義町、久米南町、美咲町
広島県	府中市、三次市、庄原市(旧庄原市に限る。)、東広島市、廿日市市(旧佐伯町に限る。)、安芸高田市、熊野町、北広島町
山口県	下関市(旧豊田町に限る。)、萩市(旧むつみ村、旧福栄村に限る。)、美祢市
徳島県	三好市、上勝町
愛媛県	大洲市(旧肱川町、旧河辺村に限る。)、内子町(旧小田町に限る。)
高知県	本山町、大豊町、土佐町、大川村、いの町(旧吾北村に限る。)、仁淀川町
福岡県	東峰村
熊本県	八代市(旧泉村に限る。)、阿蘇市、南小国町、小国町、産山村、高森町、南阿蘇村、山都町、水上村、五木村
大分県	佐伯市(旧宇目町に限る。)、由布市(旧湯布院町に限る。)、九重町、玖珠町
宮崎県	椎葉村、五ヶ瀬町

6	茨城県	日立市、土浦市（旧新治村を除く。）、古河市、龍ヶ崎市、鹿嶋市、潮来市、守谷市、神栖市
	栃木県	足利市、佐野市
	群馬県	前橋市、高崎市（旧倉渕村を除く。）、桐生市（旧桐生市に限る。）、伊勢崎市、太田市、館林市、藤岡市、玉村町、明和町、千代田町、大泉町、邑楽町
	埼玉県	さいたま市、川越市、熊谷市、川口市、行田市、所沢市、加須市、本庄市、東松山市、春日部市、狭山市、羽生市、鴻巣市、深谷市、上尾市、草加市、越谷市、蕨市、戸田市、入間市、朝霞市、志木市、和光市、新座市、桶川市、久喜市、北本市、八潮市、富士見市、三郷市、蓮田市、坂戸市、幸手市、鶴ヶ島市、吉川市、ふじみ野市、白岡市、伊奈町、三芳町、上里町、宮代町、杉戸町、松伏町
	千葉県	千葉市、銚子市、市川市、船橋市、木更津市、松戸市、野田市、茂原市、成田市、佐倉市、東金市、旭市、習志野市、柏市、市原市、流山市、八千代市、我孫子市、鴨川市、鎌ヶ谷市、君津市、富津市、浦安市、四街道市、袖ヶ浦市、八街市、白井市、南房総市、匝瑳市、香取市、山武市、いすみ市、大網白里市、酒々井町、多古町、東庄町、九十九里町、芝山町、横芝光町、一宮町、睦沢町、長生村、白子町、長柄町、長南町、大多喜町、御宿町、鋸南町
	東京都	東京 23 区、八王子市、立川市、武蔵野市、三鷹市、府中市、昭島市、調布市、町田市、小金井市、小平市、日野市、東村山市、国分寺市、国立市、福生市、狛江市、東大和市、清瀬市、東久留米市、武蔵村山市、多摩市、稲城市、西東京市
	神奈川県	横浜市、川崎市、相模原市、平塚市、鎌倉市、小田原市、茅ヶ崎市、逗子市、秦野市、厚木市、大和市、伊勢原市、海老名市、座間市、南足柄市、綾瀬市、葉山町、寒川町、大磯町、二宮町、中井町、大井町、松田町、開成町、箱根町、真鶴町、湯河原町
	石川県	金沢市、白山市(旧松任市に限る。)、小松市、野々市市
	福井県	福井市、敦賀市、小浜市、鯖江市、越前市、越前町、美浜町、高浜町、おおい町
	山梨県	甲府市（旧甲府市に限る。）、南部町、昭和町
	岐阜県	岐阜市、大垣市(旧大垣市、旧墨俣町に限る。)、多治見市、関市、羽島市、美濃加茂市、各務原市、可児市、山県市、瑞穂市、本巣市（旧本巣町、旧真正町、旧糸貫町に限る。）、海津市、岐南町、笠松町、養老町、垂井町、神戸町、輪之内町、安八町、揖斐川町、大野町、池田町、北方町
	静岡県	浜松市、熱海市、三島市、富士宮市、島田市、掛川市、袋井市、裾野市、湖西市、伊豆市、菊川市、伊豆の国市、西伊豆町、函南町、長泉町、森町
	愛知県	名古屋市、岡崎市、一宮市、瀬戸市、半田市、春日井市、豊川市、津島市、碧南市、刈谷市、豊田市（旧稲武町を除く。）、安城市、西尾市、蒲郡市、犬山市、常滑市、江南市、小牧市、稲沢市、新城市、東海市、大府市、知多市、知立市、尾張旭市、高浜市、岩倉市、豊明市、日進市、田原市、愛西市、清須市、北名古屋市、弥富市、みよし市、あま市、長久手市、東郷町、豊山町、大口町、扶桑町、大治町、蟹江町、飛島村、阿久比町、東浦町、南知多町、美浜町、武豊町、幸田町

三重県	津市(旧津市、旧久居市、旧河芸町、旧芸濃町、旧美里村、旧安濃町、旧香良洲町、旧一志町、旧白山町に限る。)、四日市市、伊勢市、松阪市、桑名市、鈴鹿市、尾鷲市、亀山市、鳥羽市、いなべ市(旧員弁町、旧大安町に限る。)、志摩市、木曽岬町、東員町、菰野町、朝日町、川越町、多気町、明和町、大台町、玉城町、度会町、大紀町、南伊勢町、紀北町
滋賀県	近江八幡市、草津市、守山市
京都府	京都市、舞鶴市、宇治市、城陽市、向日市、長岡京市、八幡市、京田辺市、木津川市、大山崎町、久御山町、井手町、精華町、伊根町
大阪府	大阪市、堺市、岸和田市、豊中市、池田市、吹田市、泉大津市、高槻市、貝塚市、守口市、枚方市、茨木市、八尾市、泉佐野市、富田林市、寝屋川市、河内長野市、松原市、大東市、和泉市、箕面市、柏原市、羽曳野市、門真市、摂津市、高石市、藤井寺市、東大阪市、泉南市、四條畷市、交野市、大阪狭山市、阪南市、島本町、忠岡町、熊取町、田尻町、太子町、河南町、千早赤阪村
兵庫県	神戸市、姫路市、尼崎市、明石市、西宮市、洲本市、芦屋市、伊丹市、相生市、加古川市、赤穂市、宝塚市、三木市、高砂市、川西市、小野市、南あわじ市、淡路市、たつの市、稲美町、播磨町、福崎町、太子町、香美町(旧村岡町、旧美方町を除く。)、新温泉町(旧浜坂町に限る。)
奈良県	奈良市(旧都祁村を除く。)、大和高田市、大和郡山市、天理市、橿原市、桜井市、五條市(旧大塔村を除く。)、御所市、香芝市、葛城市、三郷町、斑鳩町、安堵町、川西町、三宅町、田原本町、高取町、明日香村、上牧町、王寺町、広陵町、河合町
和歌山県	海南市、橋本市、有田市、田辺市(旧本宮町に限る。)、紀の川市、岩出市、紀美野町、かつらぎ町(旧花園村を除く。)、九度山町、湯浅町、広川町、有田川町、日高町、由良町、日高川町(旧川辺町、旧中津村に限る。)、上富田町、北山村
鳥取県	鳥取市、米子市、境港市、岩美町、湯梨浜町、琴浦町、北栄町、日吉津村、大山町、伯耆町
島根県	松江市、浜田市、出雲市、益田市(旧益田市に限る。)、大田市、安来市、江津市、海士町、西ノ島町、知夫村、隠岐の島町
岡山県	岡山市、倉敷市、玉野市、笠岡市、井原市、総社市、瀬戸内市、赤磐市、浅口市、早島町、里庄町、矢掛町
広島県	広島市、呉市、竹原市、三原市、尾道市、福山市、大竹市、廿日市市(旧佐伯町、旧吉和村を除く。)、江田島市、府中町、海田町、坂町、大崎上島町
山口県	宇部市、山口市、萩市(旧萩市、旧川上村、旧田万川町、旧須佐町、旧旭村に限る。)、防府市、下松市、岩国市、光市、長門市、柳井市、周南市、山陽小野田市、周防大島町、和木町、上関町、田布施町、平生町、阿武町
徳島県	徳島市、鳴門市、吉野川市、阿波市、美馬市、勝浦町、佐那河内村、石井町、神山町、那賀町、牟岐町、松茂町、北島町、藍住町、板野町、上板町、つるぎ町、東みよし町
香川県	全ての市町

愛媛県	今治市、八幡浜市、西条市、大洲市(旧大洲市、旧長浜町に限る。)、伊予市、四国中央市、西予市、東温市、上島町、砥部町、内子町(旧内子町、旧五十崎町に限る。)、伊方町、松野町、鬼北町
高知県	香美市、馬路村、いの町(旧伊野町に限る。)、佐川町、越知町、日高村、津野町、四万十町、三原村、黒潮町
福岡県	北九州市、大牟田市、久留米市、直方市、飯塚市、田川市、柳川市、八女市、筑後市、大川市、行橋市、豊前市、中間市、小郡市、筑紫野市、春日市、大野城市、宗像市、太宰府市、古賀市、福津市、うきは市、宮若市、嘉麻市、朝倉市、みやま市、糸島市、那珂川市、宇美町、篠栗町、須恵町、久山町、水巻町、岡垣町、遠賀町、小竹町、鞍手町、桂川町、筑前町、大刀洗町、大木町、広川町、香春町、添田町、糸田町、川崎町、大任町、赤村、福智町、苅田町、みやこ町、吉富町、上毛町、築上町
佐賀県	全ての市町
長崎県	佐世保市、松浦市、対馬市、雲仙市(旧小浜町に限る。)、東彼杵町、川棚町、波佐見町、佐々町
熊本県	八代市(旧坂本村、旧東陽村に限る。)、人吉市、荒尾市、玉名市、山鹿市、菊池市、合志市、美里町、玉東町、南関町、和水町、大津町、菊陽町、西原村、御船町、益城町、甲佐町、錦町、多良木町、湯前町、相良村、山江村、球磨村、あさぎり町
大分県	大分市(旧野津原町に限る。)、別府市、中津市、日田市、臼杵市、津久見市、竹田市、豊後高田市、杵築市、宇佐市、豊後大野市、由布市(旧挾間町、旧庄内町に限る。)、国東市、姫島村、日出町
宮崎県	小林市、えびの市、高原町、西米良村、諸塚村、美郷町、高千穂町、日之影町
鹿児島県	伊佐市、湧水町
7	千葉県 館山市、勝浦市
東京都	大島町、利島村、新島村、神津島村、三宅村、御蔵島村、八丈町、青ヶ島村
神奈川県	横須賀市、藤沢市、三浦市
静岡県	静岡市、沼津市、伊東市、富士市、磐田市、焼津市、藤枝市、下田市、御前崎市、牧之原市、東伊豆町、河津町、南伊豆町、松崎町、清水町、吉田町
愛知県	豊橋市
三重県	熊野市、御浜町、紀宝町
大阪府	岬町
和歌山県	和歌山市、御坊市、田辺市(旧龍神村、旧本宮町を除く。)、新宮市、美浜町、印南町、みなべ町、白浜町、すさみ町、那智勝浦町、太地町、古座川町、串本町
山口県	下関市(旧豊田町を除く。)
徳島県	小松島市、阿南市、美波町、海陽町
愛媛県	松山市、宇和島市、新居浜市(旧新居浜市に限る。)、松前町、愛南町
高知県	高知市、室戸市、安芸市、南国市、土佐市、須崎市、宿毛市、土佐清水市、四万十市、香南市、東洋町、奈半利町、田野町、安田町、北川村、芸西村、中土佐町、大月町
福岡県	福岡市、志免町、新宮町、粕屋町、芦屋町
長崎県	長崎市、島原市、諫早市、大村市、平戸市、壱岐市、五島市、西海市、雲仙市(旧小浜町を除く。)、南島原市、長与町、時津町、小値賀町、新上五島町

	熊本県	熊本市、八代市(旧八代市、旧千丁町、旧鏡町に限る。)、水俣市、宇土市、上天草市、宇城市、天草市、長洲町、嘉島町、氷川町、芦北町、津奈木町、苓北町
	大分県	大分市(旧野津原町を除く。)、佐伯市(旧宇目町を除く。)
	宮崎県	宮崎市、都城市、延岡市、日南市、日向市、串間市、西都市、三股町、国富町、綾町、高鍋町、新富町、木城町、川南町、都農町、門川町
	鹿児島県	鹿児島市、鹿屋市、枕崎市、阿久根市、出水市、指宿市、西之表市、垂水市、薩摩川内市、日置市、曾於市、霧島市、いちき串木野市、南さつま市、志布志市、南九州市、姶良市、三島村、十島村、さつま町、長島町、大崎町、東串良町、錦江町、南大隅町、肝付町、中種子町、南種子町、屋久島町
8	東京都	小笠原村
	鹿児島県	奄美市、大和村、宇検村、瀬戸内町、龍郷町、喜界町、徳之島町、天城町、伊仙町、和泊町、知名町、与論町
	沖縄県	全ての市町村
備考 この表に掲げる区域は、令和元年5月1日における行政区画によって表示されたものとする。ただし、括弧内に記載する区域は、平成13年8月1日における旧行政区画によって表示されたものとする。		

別表2 改修を行うべき部位の組み合わせ

(別表1の1及び2地域) 第 6 号 工 事

		改修後の断熱等性能等級		
		等級2	等級3	等級4
改修前の断熱等性能等級	等級1	窓①[1]・天井[4]・床[6]・壁[5]	—	窓②[2]・天井[4]・床[6]・壁[5]
	等級2		窓①[1]・天井[4]・床[6]・壁[5]	窓②[2]・天井[4]・床[6]・壁[5]
	等級3			窓②[2]

(別表1の3地域)

		改修後の断熱等性能等級		
		等級2	等級3	等級4
改修前の断熱等性能等級	等級1	窓①[1]・天井[4]・床[6]・壁[5]	—	窓②[2]・天井[4]・床[6]・壁[5]
	等級2		窓②[2]・天井[4] 窓②[2]・床[6] 窓①[1]・天井[4]・床[6]	窓②[2]・天井[4]・床[6]・壁[5]
	等級3			窓②[2] 窓①[1]・天井[4] 窓①[1]・床[6]

(別表1の4地域)

		改修後の断熱等性能等級		
		等級2	等級3	等級4
	等級1	窓②[2]・天井[4]・床[6]	—	窓③[3]・天井[4]・床[6]・壁[5]

改修前の断熱等性能等級	等級 2		窓③[1]	窓③[3]・天井[4]・床[6] ・壁[5]
			窓②[2]・天井[4]	
			窓②[2]・床[6]	
			窓①[1]・天井[4]・床[6]	
	等級 3			窓②[2] 窓①[1]・天井[4]

(別表 1 の 5 及び 6 地域)

		改修後の断熱等性能等級		
		等級 2	等級 3	等級 4
改修前の断熱等性能等級	等級 1	窓③[3]・天井[4] 窓②[2]・天井[4]・床[6]	—	窓③[3]・天井[4]・床[6] ・壁[5]
	等級 2		窓③[3] 窓②[2]・天井[4] 窓①[1]・床[6]	窓③[3]・天井[4]・床[6] ・壁[5]
	等級 3			窓③[3] 窓②[2]・天井[4] 窓②[2]・床[6]

(別表 1 の 7 地域)

		改修後の断熱等性能等級		
		等級 2	等級 3	等級 4
改修前の断熱等性能等級	等級 1	窓②[2] 窓①[1]・天井[4] 窓①[1]・床[6]	—	窓③[3]・天井[4]・床[6] ・壁[5]
	等級 2		窓③[3]・天井[4]・床[6] 窓①[1]・天井[4]・床[6] ・壁[5]	窓②[2]・天井[4]・床[6] ・壁[5]
	等級 3			窓③[3]・天井[4]・床[6] 窓②[2]・天井[4]・床[6] ・壁[5]

(別表 1 の 8 地域)

		改修後の断熱等性能等級		
		等級 2	等級 3	等級 4
改修前の断熱等性能等級	等級 1	窓①[1]・天井[4]		窓[1]・天井[4]・壁[5]
	等級 2		窓[1]・天井[4]	窓[1]・天井[4]・壁[5]
	等級 3			窓[1]・壁[5]

※ 1 []内の数字は、増改築等工事証明書中、「第 6 号工事」の「全ての居室の全ての窓の断熱改修工事を実施した場合」の欄における工事の種別の番号に対応している。

※ 2 別表 1 の 1 地域から 7 地域において、「窓①[1]」は 12(1)の表の①イの全ての居室の全ての窓の断熱性を高める工事を、「窓②[2]」は同表の①ロの全ての居室の全ての窓の断熱性を相当程度高める工事を、「窓③[3]」は同表の①ハの全ての居室の全ての窓の断熱性を著しく高める工事を、「天井[4]」は同表の②の工事を、「壁[5]」は同表の③の工事を、「床[6]」は同表の④の工事をいう。

- ※3 別表1の8地域において、「窓[1]」は、12(1)の表の①イの全ての居室の全ての窓の日射遮蔽性を高める工事をいう。
- ※4 「壁[5]」を含まない工事については、「天井[4]」又は「床[6]」（「天井」及び「床」の両方を含む工事については「天井」又は「床」のいずれか一方）を「壁」に読み替えることができる。
- ※5 表中の各組み合わせと併せて、当該組み合わせにない「天井」、「壁」又は「床」の工事を行うことができる。

別表3-1 旧住宅金融公庫（現独立行政法人住宅金融支援機構）融資物件に係る断熱等性能等級の対応

融資申込年度	等級2相当	等級3相当
昭和55年度～63年度	断熱構造化工事割増融資	
平成元年度	公庫融資の要件（別表3-2に掲げる地域については、断熱構造化工事割増融資を利用したものに限る。）	
平成2年度～平成3年度	公庫融資の要件	
平成4年度～平成8年9月		省エネルギー断熱工事割増融資
平成8年10月～平成10年度		次のいずれか ① 省エネルギー断熱工事割増融資 ② 基準金利適用住宅（省エネルギータイプ）
平成11年度～平成18年度		次のいずれか ① 省エネルギー住宅工事（一般型）割増融資 ② 基準金利適用住宅（省エネルギータイプ）
平成15年度～	フラット35の融資要件	—

- ※1 上表を適用できるのは旧住宅金融公庫融資住宅のうち、融資種別が次のもの一般個人新築住宅・建売住宅・団地住宅（公社分譲・優良分譲）
- ※2 確認する帳票類は、次のものとする。
設計審査に関する通知書・現場審査に関する通知書適格認定に関する通知書（建売住宅の場合に限る）募集パンフレット（団地住宅の場合に限る）
適合証明書（新築住宅）（「フラット35Sを適用する基準」欄の「省エネルギー性」にチェックが無いものに限る。）
- ※3 別表3-3に掲げる地域に存する住宅のうち、平成13年度までに借入申込があった物件については、上表を適用できない。

別表3-2 平成2年度から断熱工事が住宅金融公庫融資の要件となった県

富山県、石川県、福井県、山梨県、岐阜県、愛知県、三重県、和歌山県、鳥取県、島根県、岡山県、広島県、山口県、徳島県、香川県、愛媛県、高知県、福岡県、佐賀県、長崎県、熊本県、大分県、宮崎県、鹿児島県

別表 3-3 断熱地域区分について、平成 11 年省エネルギー基準よりも緩和側で異なっていた地域（平成 13 年度まで）

以下の地域に存する住宅で、平成 13 年度までに旧住宅金融公庫融資の申込を行った物件については、早見表のみでは所要の省エネルギー性能（等級 2 相当及び等級 3 相当）の有無を判断することはできない。

青 森 県	十和田市(旧十和田湖町に限る。)、七戸町(旧七戸町に限る。)、田子町
岩 手 県	久慈市(旧山形村に限る。)、八幡平市、葛巻町、岩手町、西和賀町
宮 城 県	栗原市(旧栗駒町、旧一迫町、旧鶯沢町、旧花山村に限る。)
山 形 県	米沢市、鶴岡市(旧朝日村に限る。)、新庄市、寒河江市、長井市、尾花沢市、南陽市、河北町、西川町、朝日町、大江町、大石田町、金山町、最上町、舟形町、真室川町、大蔵村、鮭川村、戸沢村、高畠町、川西町、小国町、白鷹町、飯豊町
福 島 県	会津若松市(旧河東町に限る。)、白河市(旧大信村に限る。)、須賀川市(旧長沼町に限る。)、喜多方市(旧塩川町を除く。)、田村市(旧都路村を除く。)、大玉村、天栄村、下郷町、檜枝岐村、只見町、南会津町、北塩原村、西会津町、磐梯町、猪苗代町、三島町、金山町、昭和村、矢吹町、平田村、小野町、川内村、飯舘村
栃 木 県	日光市(旧今市市を除く。)、那須塩原市(旧塩原町に限る。)
群 馬 県	沼田市(旧沼田市を除く。)、長野原町、嬬恋村、草津町、六合村、片品村、川場村、みなかみ町(旧水上町に限る。)
新 潟 県	十日町市(旧中里村に限る。)、魚沼市(旧入広瀬村に限る。)、津南町
山 梨 県	富士吉田市、北杜市(旧小淵沢町に限る。)、西桂町、忍野村、山中湖村、富士河口湖町(旧河口湖町に限る。)
長 野 県	長野市(旧長野市、旧大岡村を除く。)、松本市(旧松本市、旧四賀村を除く。)、上田市(旧真田町、旧武石村に限る。)、須坂市、小諸市、伊那市(旧長谷村を除く。)、駒ヶ根市、中野市(旧中野市に限る。)、大町市、飯山市、茅野市、塩尻市、佐久市、千曲市(旧更埴市に限る。)、東御市、小海町、川上村、南牧村、南相木村、北相木村、佐久穂町、軽井沢町、御代田町、立科町、長和町、富士見町、原村、辰野町、箕輪町、南箕輪村、宮田村、阿智村(旧浪合村に限る。)、平谷村、下條村、上松町、木祖村、木曽町、波田町、山形村、朝日村、池田町、松川村、白馬村、小谷村、小布施町、高山村、山ノ内町、木島平村、野沢温泉村、信濃町、飯綱町
岐 阜 県	高山市、飛騨市(旧古川町、旧河合村に限る。)、白川村
埼 玉 県	秩父市(旧大滝村に限る。)、小鹿野町(旧両神村に限る。)
東 京 都	奥多摩町
愛 知 県	豊田市(旧稲武町に限る。)
兵 庫 県	養父市(旧関宮町に限る。)、香美町(旧香住町を除く。)
奈 良 県	奈良市(旧都祁村に限る。)、五條市(旧大塔村に限る。)、生駒市、宇陀市(旧室生村に限る。)、平群町、野迫川村
和歌山県	かつらぎ町(旧花園村に限る。)、高野町
鳥 取 県	倉吉市(旧関金町に限る。)、若桜町、日南町、日野町、江府町
島 根 県	奥出雲町、飯南町、美郷町(旧大和村に限る。)、邑南町(旧石見町を除く。)
岡 山 県	津山市(旧阿波村に限る。)、高梁市(旧備中町に限る。)、新見市、真庭市(旧落合町、旧久世町を除く。)、新庄村、鏡野町(旧鏡野町を除く。)
広 島 県	府中市(旧上下町に限る。)、三次市(旧三次市、旧三和町を除く。)、庄原市、廿日市市(旧佐伯町、旧吉和村に限る。)、安芸高田市(旧八千代町、旧美土理町、旧高宮町に限る。)、安芸太田町(旧加計町を除く。)、北広島町(旧豊平町を除く。)、世羅町(旧世羅西町を除く。)、神石高原町
徳 島 県	三好市(旧東祖谷山村に限る。)
高 知 県	いの町(旧本川村に限る。)
宮 崎 県	都城市(旧山之口町、旧高城町を除く。)、延岡市(旧北方町に限る。)、小林市、えびの市、高原町、西米良村、諸塚村、椎葉村、美郷町、高千穂町、日之影町、五ヶ瀬町
鹿児島県	大口市、曽於市、霧島市(旧横川町、旧牧園町、旧霧島町に限る。)、さつま町、菱刈町、湧水町
※ 備考	イ 上に掲げる区域は平成 18 年 4 月 1 日における行政区画によって表示されたものとする。 ロ 括弧内に記載する区域は平成 13 年 8 月 1 日における旧行政区画によって表示されたものとする。

国 住 政 第 7 号
国 住 生 第 7 号
国 住 指 第 6 号
令和 4 年 4 月 1 日
改正 令和 5 年 11 月 1 日
改正 令和 6 年 4 月 1 日
改正 令和 7 年 4 月 1 日

公益社団法人 日本建築士会連合会会長 殿
一般社団法人 日本建築士事務所協会連合会会長 殿
公益社団法人 日本建築家協会会長 殿

国土交通省住宅局住宅経済・法制課長
(公印省略)

住 宅 生 産 課 長
(公印省略)

建 築 指 導 課 長
(公印省略)

地方税法施行規則附則第 7 条第 7 項、第 10 項第 2 号、第 11 項第 2 号及び第 12 項第 3 号の規定に基づく国土交通大臣が総務大臣と協議して定める書類（増改築等工事証明書）について

今般、地方税法（昭和 25 年法律第 266 号。以下「法」という。）、地方税法施行令（昭和 25 年政令第 245 号。以下「令」という。）及び地方税法施行規則（昭和 29 年総理府令第 23 号。以下「規則」という。）の改正により、固定資産税額の減額措置について適用期限の延長がされたほか、新たに次の措置が講じられたところです。

- ①熱損失防止改修工事に係る減額措置の対象工事について、従来の熱損失防止改修工のほか、当該工事と併せて行う一定の設備の取替え又は取付けに係る工事を追加（以下これらの工事を「熱損失防止改修工事等」と総称する。）
- ②熱損失防止改修工事等に係る減額措置の最低工事費用要件について、「50 万円を超えること」から「熱損失防止改修工事に係る費用が 60 万円を超えること」又は「熱損失防止改修工事に係る費用が 50 万円を超え、かつ、一定の設備の取替え又は取付けに係る工事の費用との合計額が 60 万円を超えること」とする
- ③熱損失防止改修工事等に係る減額措置の築年数に係る要件について、「平成 20 年 1 月 1 日以

前から所在する住宅」から「平成 26 年 4 月 1 日以前から所在する住宅」に見直し

上記①（対象工事の追加）及び③（築年数関係）については、法附則第 15 条の 9 を改正し、上記②（工事費用関係）については、令附則第 12 条及び平成 20 年国土交通省告示第 515 号の一部を、それぞれ改正したところです。

これらを踏まえ、本通知を定めることにしましたので、既存住宅の耐震改修をした場合の固定資産税の減額措置（以下「耐震改修減額措置」という。）、既存住宅の熱損失防止改修工事等をした場合の固定資産税の減額措置（以下「熱損失防止改修工事等減額措置」）又は耐震改修又は熱損失防止改修工事等を行った既存住宅が認定長期優良住宅となった場合の固定資産税の減額措置（以下「長期優良住宅化改修減額措置」という。）の適用を受けようとする者が市町村等に提出する増改築等工事証明書の発行に関して、下記事項について十分留意していただきますようお願いいたします（本通知中、法、令及び規則については、令和 6 年 4 月 1 日現在の条文で記載しています。）。

なお、本通知は令和 4 年 4 月 1 日以降に既存住宅の改修をした場合の増改築等工事証明書の証明の取扱いについて定めるものです。同日前に既存住宅の改修をした場合の増改築等工事証明書の取扱いについては、「地方税法施行規則附則第 7 条第 6 項、第 9 項第 2 号、第 10 項第 2 号及び第 11 項第 3 号の規定に基づく国土交通大臣が総務大臣と協議して定める書類（増改築等工事証明書）について」（平成 29 年 4 月 7 日付け国住政第 5 号・国住生第 21 号・国住指第 29 号（最終改正：令和 2 年 4 月 1 日付け国住政第 150 号・国住生第 1247 号・国住指第 4575 号））を参照ください。

また、貴職におかれましては、貴団体会員の建築士に対しても本通知を周知いただくようお願いいたします。

なお、本通知の内容については関係省庁とも協議済でありますので、念のため申し添えます。

記

1 固定資産税額の減額措置の概要

（１）耐震改修減額措置の概要

昭和 57 年 1 月 1 日以前から所在する住宅に対して、令和 8 年 3 月 31 日までの間に 4（１）及び（２）の要件を満たす耐震改修を実施した場合、当該住宅に係る翌年度分の固定資産税について、税額の 2 分の 1 が減額（1 戸当たり 120 ㎡相当分までに限る。）されます。

耐震改修減額措置は、耐震改修が完了した日から 3 か月以内に、市町村等に対して、増改築等工事証明書、住宅耐震改修証明書又は住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成 11 年法律第 81 号。以下「住宅品質確保促進法」という。）に基づく建設住宅性能評価書（以下「建設住宅性能評価書」といい、耐震改修が行われた後に交付を受け、耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）に係る評価が等級 1、等級 2 又は等級 3 であるものに限る。）を添付して申告がされた場合に限り、適用するものとされています。

なお、当該住宅が当該耐震改修の完了する直前に建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成 7 年法律第 123 号。以下「耐震改修促進法」という。）第 5 条第 3 項第 2 号に規定する通行障害既存耐震不適格建築物（同法第 7 条第 2 号又は第 3 号に掲げる建築物であるものに限る。以下同じ。）であった場合には、2 年度分税額の 2 分の 1 が減額（1 戸当たり 120 m²相当分までに限る。）されます。

（2）熱損失防止改修工事等減額措置の概要

平成 26 年 4 月 1 日以前から所在する 3（2）の要件を満たす住宅のうち、人の居住の用に供する部分（貸家の用に供する部分を除く。）について、令和 8 年 3 月 31 日までの間に 5 の要件を満たす熱損失防止改修工事等が行われた場合、当該住宅に係る翌年度分の固定資産税について、税額の 3 分の 1 が減額（1 戸当たり 120 m²相当分までに限る。）されます。

熱損失防止改修工事等減額措置は、熱損失防止改修工事等が完了した日から 3 か月以内に、市町村等に対して、増改築等工事証明書を添付して申告がされた場合に限り、適用するものとされています。

（3）長期優良住宅化改修減額措置の概要

①昭和 57 年 1 月 1 日以前から所在する 3（3）①の要件を満たす住宅について、令和 8 年 3 月 31 日までの間に 4（2）の要件を満たす耐震改修が行われ当該住宅が認定長期優良住宅に該当することとなった場合又は②平成 26 年 4 月 1 日以前から所在する 3（3）②の要件を満たす住宅のうち、人の居住の用に供する部分（貸家の用に供する部分を除く。）について、令和 8 年 3 月 31 日までの間に 5 の要件を満たす熱損失防止改修工事等が行われ当該住宅が認定長期優良住宅に該当することとなった場合、当該住宅に係る翌年度分の固定資産税について、税額の 3 分の 2 が減額（1 戸当たり 120 m²相当分までに限る。）されます。

長期優良住宅化改修減額措置は、耐震改修又は熱損失防止改修工事等が完了した日から 3 か月以内に、市町村等に対して、長期優良住宅の普及の促進に関する法律施行規則（平成 21 年国土交通省令第 3 号）第 6 条、第 9 条及び第 15 条に規定する通知書の写し並びに増改築等工事証明書を添付して申告がされた場合に限り、適用するものとされています。

なお、当該住宅が当該耐震改修の完了する直前に通行障害既存耐震不適格建築物であった場合には、翌年度分は税額の 3 分の 2 を減額、翌々年度分は税額の 2 分の 1 が減額（1 戸当たり 120 m²相当分までに限る。）されます。

2 根拠条文等

- ・法附則第 15 条の 9 第 1 項から第 3 項まで及び第 9 項から第 12 項まで並びに第 15 条の 9 の 2
- ・令附則第 12 条第 18 項から第 21 項まで及び第 30 項から第 46 項まで

- ・規則附則第7条第7項、第10項第2号、第11項第2号及び第12項第3号
- ・昭和63年建設省告示第1274号
- ・平成18年国土交通省告示第465号及び第466号
- ・平成20年国土交通省告示第515号及び第516号

3 対象となる既存住宅の要件

(1) 耐震改修減額措置の適用対象となる既存住宅の要件

昭和57年1月1日以前から所在する住宅とされています。

耐震改修に係る所得税額の特別控除と異なり、個人が自ら居住の用に供する住宅に適用対象が限定されているわけではないため、例えば、耐震改修を行った者が居住せずにその者の家族が居住の用に供している住宅、法人が賃貸の用に供している住宅等についても、4(1)及び(2)の要件を満たす耐震改修が行われた場合には耐震改修減額措置の適用対象となります。

なお、耐震改修前において現行の耐震基準（建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第3章及び第5章の4に規定する基準又は耐震改修促進法第8条第3項第1号に基づき国土交通大臣が定める基準（平成18年国土交通省告示第185号「地震に対する安全上耐震関係規定に準ずるものとして国土交通大臣が定める基準」）をいう。以下同じ。）に適合している既存住宅についても、4(1)及び(2)の要件を満たす耐震改修が行われた場合には耐震改修減額措置の適用対象となります。

(2) 熱損失防止改修工事等減額措置の適用対象となる既存住宅の要件

平成26年4月1日以前から所在する①又は②のいずれかに該当する住宅とされています。

① 区分所有に係る家屋以外の家屋で、次のいずれにも該当するもの

- (i) 当該家屋の改修後の床面積が50平方メートル以上280平方メートル以下であるもの
- (ii) 人の居住の用に供する部分の床面積の、当該家屋の床面積に対する割合が2分の1以上であるもの
- (iii) 貸家の用に供する部分以外の人の居住の用に供する部分を有するもの

② 区分所有に係る家屋の専有部分で、次のいずれにも該当するもの

- (i) 当該専有部分の改修後の床面積が50平方メートル以上280平方メートル以下であるもの
- (ii) 人の居住の用に供する部分の床面積の、当該専有部分の床面積に対する割合が2分の1以上であるもの
- (iii) 貸家の用に供する部分以外の人の居住の用に供する部分を有するもの

省エネ改修に係る所得税額の特別控除と異なり、居住者以外の者が工事費用を負担した場合であっても、当該住宅において5の要件を満たす熱損失防止改修工事等が行われ

た場合には熱損失防止改修工事等減額措置の適用対象となります。

(3) 長期優良住宅化改修減額措置の適用対象となる既存住宅の要件

① 耐震改修が行われた住宅が認定長期優良住宅に該当することとなった場合

昭和 57 年 1 月 1 日以前から所在する住宅で、当該住宅の改修後の床面積が 50 平方メートル以上 280 平方メートル以下であるものとされています。

個人が自ら居住の用に供する住宅に適用対象が限定されているわけではないため、例えば、耐震改修を行った者が居住せずにその者の家族が居住の用に供している住宅、法人が賃貸の用に供している住宅等についても、4 (2) の要件を満たす耐震改修が行われ、認定長期優良住宅に該当することとなった場合には長期優良住宅化改修減額措置の適用対象となります。

なお、耐震改修前において現行の耐震基準に適合している既存住宅についても、4 (2) の要件を満たす耐震改修が行われ、認定長期優良住宅に該当することとなった場合には長期優良住宅化改修減額措置の適用対象となります。

② 熱損失防止改修工事等が行われた住宅が認定長期優良住宅に該当することとなった場合

平成 26 年 4 月 1 日以前から所在する (i) 又は (ii) のいずれかに該当する住宅とされています。

(i) 区分所有に係る家屋以外の家屋で、次のいずれにも該当するもの

(イ) 当該家屋の改修後の床面積が 50 平方メートル以上 280 平方メートル以下であるもの

(ロ) 人の居住の用に供する部分の床面積の、当該家屋の床面積に対する割合が 2 分の 1 以上であるもの

(ハ) 貸家の用に供する部分以外の人居住の用に供する部分を有するもの

(ii) 区分所有に係る家屋の専有部分で、次のいずれにも該当するもの

(イ) 当該専有部分の改修後の床面積が 50 平方メートル以上 280 平方メートル以下であるもの

(ロ) 人の居住の用に供する部分の床面積の、当該専有部分の床面積に対する割合が 2 分の 1 以上であるもの

(ハ) 貸家の用に供する部分以外の人居住の用に供する部分を有するもの

居住者以外の者が工事費用を負担した場合であっても、当該住宅において 5 の要件を満たす熱損失防止改修工事等が行われ、認定長期優良住宅に該当することとなった場合には長期優良住宅化改修減額措置の適用対象となります。

4 耐震改修の要件

耐震改修減額措置の適用対象となる耐震改修は、(1) 及び (2) の要件を満たす耐震改

修とされており、長期優良住宅化改修減額措置の適用対象となる耐震改修は、（２）の要件を満たす耐震改修とされています（長期優良住宅化改修減額措置において、現行の耐震基準に適合する耐震改修が行われることは、認定長期優良住宅であることにより担保しています。）。

（１）現行の耐震基準に適合する耐震改修であること

現行の耐震基準に適合する耐震改修であるか否かの判断に関しては、例えば、耐震改修が行われた結果、

- ・木造住宅にあっては、（一財）日本建築防災協会による「木造住宅の耐震診断と補強方法」に定める一般診断法による上部構造評点が 1.0 以上であり、地盤及び基礎が安全であること又は精密診断法（時刻歴応答計算による方法を除く。）による上部構造耐力の評点が 1.0 以上であり、地盤及び基礎が安全であること
- ・マンション等にあっては、（一財）日本建築防災協会による「既存鉄骨造建築物の耐震診断指針」、「既存鉄筋コンクリート造建築物の耐震診断基準」若しくは「既存鉄骨鉄筋コンクリート造建築物の耐震診断基準」に定める第 2 次診断法若しくは第 3 次診断法により計算される各階の構造耐震指標が 0.6 以上であること又は（一財）日本建築防災協会による「既存壁式プレキャスト鉄筋コンクリート造建築物の耐震診断指針」により構造耐力上主要な部分の地震に対する安全性を評価した結果、地震の震動及び衝撃に対して倒壊若しくは崩壊する危険性が低いと判断されること

が確認されれば、現行の耐震基準に適合する耐震改修が行われたものとして差し支えありません。

また、耐震改修が行われた後に、建設住宅性能評価書の交付を受け、当該建設住宅性能評価書における耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）に係る評価が等級 1、等級 2 又は等級 3 である場合には、現行の耐震基準に適合させるための住宅耐震改修が行われたものとして差し支えありません。

なお、共同住宅については、住戸単位ではなく、棟全体で現行の耐震基準に適合することが必要です。

（２）耐震改修に要した費用の額が 1 戸あたり 50 万円超であること

5 熱損失防止改修工事等の要件

熱損失防止改修工事等減額措置又は長期優良住宅化改修減額措置の適用対象となる熱損失防止改修工事等は、（１）若しくは（２）及び（３）の要件を満たす熱損失防止改修工事等とされています。

（１）次の表における①の改修工事又は①の改修工事と併せて行う②から④までの改修工事で、各改修部位が施行後に新たに次の表の各項のいずれかに該当することとなる熱損失

防止改修工事であること

		熱貫流率	
①窓の断熱性を高める改修工事 (8地域を除く。)		住宅部分の外壁、窓等を通しての熱の損失の防止に関する基準及び一次エネルギー消費量に関する基準（平成28年国土交通省告示第266号。以下「住宅仕様基準」という。）第1項（3）イの表に掲げる基準値以下	
	8地域	建具の種類若しくはその組合せ又は付属部材、ひさし、軒等の設置	
	窓の日射遮蔽性を高める改修工事	住宅仕様基準第1項（3）ロの表の8の項の右欄に掲げる事項に該当	
		熱貫流率	熱抵抗
②天井等の断熱性を高める改修工事		住宅仕様基準第1項（2）イの表に掲げる基準値以下	住宅仕様基準第1項（2）ロ（イ）の表に掲げる基準値以上
③壁の断熱性を高める改修工事			住宅仕様基準第1項（2）ロ（イ）の表に掲げる基準値以上（鉄骨造で充填断熱工法にあっては住宅仕様基準第1項（2）ロ（ロ）の表に掲げる基準値以上
④床等の断熱性を高める改修工事			住宅仕様基準第1項（2）ロ（イ）の表に掲げる基準値以上

備考

(i) ②から④については、発泡剤としてフロン類を用いた断熱剤を用いないことに留意して下さい。

(2) (1) の工事及びこれらの工事と併せて行う次のアからカまでに定める設備の取替え又は取付けに係る工事であること。

ア 次に掲げる太陽熱利用冷暖熱装置

- 1 冷暖房等及び給湯の用に供するもののうち、日本産業規格A4112に適合するもの（蓄熱槽を有する場合にあっては、日本産業規格A4113に適合する太陽蓄熱槽を有するものに限る。）

- 2 給湯の用に供するもののうち、日本産業規格 A4111 に適合するもの
- イ 潜熱回収型給湯器（ガス又は灯油の消費量が 70 キロワット以下のものであり、かつ、日本産業規格 S2109 又は S3031 に定める試験方法により測定した場合における熱効率が 90 パーセント以上のものに限る。）
- ウ ヒートポンプ式電気給湯器（定格加熱能力を定格消費電力で除して算出した数値の平均値が 3.5 以上のものに限る。）
- エ 燃料電池コージェネレーションシステム（発電及び給湯の用に供するものであって、固体高分子形の燃料電池を用いたもののうち日本産業規格 C62282—3—201 に定める試験方法により測定した場合における、定格出力が 0.5 キロワット以上 1.5 キロワット以下、廃熱回収流体の発電ユニット出口温度が 50 度以上、発電効率が 35 パーセント以上及び総合効率が 85 パーセント以上のもの又は固体酸化物形の燃料電池を用いたもののうち日本産業規格 C62282—3—201 に定める試験方法により測定した場合における、定格出力が 0.5 キロワット以上 1.5 キロワット以下、廃熱回収流体の発電ユニット出口温度が 60 度以上、発電効率が 40 パーセント以上及び総合効率が 85 パーセント以上のものに限る。）
- オ エアコンディショナー（エネルギーの使用の合理化及び非化石エネルギーへの転換等に関する法律施行令（昭和 54 年政令第 267 号）第 18 条第 2 号に掲げるエアコンディショナーのうち、日本産業規格 C9901 に定める省エネルギー基準達成率が 107 パーセント以上のものに限る。）
- カ 次に掲げる太陽光発電設備（太陽光エネルギーを直接電気に変換するもの（次の各号のいずれにも該当するものに限る。以下「太陽電池モジュール」という。）で、これと同時に設置する専用の架台、制御装置、直交変換装置、系統連系用保護装置、接続箱、直流側開閉器、交流側開閉器又は余剰電力販売用電力量計を含む。）
- 1 当該太陽電池モジュールの公称最大出力の合計値が 10 キロワット未満であるもの
 - 2 当該太陽電池モジュールの変換効率（太陽光エネルギーを電気に変換する割合をいう。）が、次の表の上欄に掲げる太陽電池モジュールの種類ごとに、それぞれ当該下欄に定める値以上であるもの
- | 太陽電池モジュールの種類 | 変換効率の値 |
|--------------|------------|
| シリコン結晶系 | 13.5 パーセント |
| シリコン薄膜系 | 7.0 パーセント |
| 化合物系 | 8.0 パーセント |
- 3 当該太陽電池モジュールの性能及び安全性についての認証を財団法人電気安全環境研究所（昭和 38 年 2 月 22 日に一般財団法人日本電気協会電気用品試験所という名称で設立された法人をいう。）から受けているもの又は当該認証を受けた太陽電池モジュールと同等以上の性能及び安全性を有するもの
 - 4 当該太陽電池モジュールの公称最大出力の 80 パーセント以上の出力が製造

事業者（太陽電池モジュールを製造する事業者をいう。以下この号において同じ。）によって出荷後 10 年以上の期間にわたって保証されているもの及び当該太陽電池モジュールの保守点検の業務を製造事業者又は販売事業者（太陽電池モジュールを販売する事業者をいう。）が実施する体制を整備しているもの

（３）熱損失防止改修工事等に要した費用の額（当該改修工事の費用に充てるために国又は地方公共団体から補助金等の交付を受ける場合には、当該改修工事に要した費用の額から当該補助金等の額を控除した額）が 60 万円超であり、以下の要件のいずれかを満たすこと

- ① （１）の熱損失防止改修工事に要した費用の額が 60 万円を超えること
- ② （２）の熱損失防止改修工事に係る費用の額が 50 万円を超え、かつ、設備の取替え又は取付けに係る工事に要した費用の額との合計額が 60 万円を超えること

熱損失防止改修工事等と併せて行われた熱損失防止改修工事等に直接関係のない費用の額は、熱損失防止改修工事等に要した費用の額に含まれませんが、対象部位の省エネ性能を高める工事に附帯して必要となる改修工事（例えば、熱損失防止改修工事においては外壁に断熱材を施工した場合に、仕上げ材としてモルタル、サイディング等を施工する工事等。設備の取替え又は取付けに係る工事においてはエアコンディショナーの設置に伴い、設置後に周囲の壁の一部を修復する際の工事等）については、熱損失防止改修工事等に要した費用の額に含まれます。

6 増改築等工事証明書の発行主体

増改築等工事証明書を発行できるのは、（１）から（４）までの者（以下「証明書発行者」という。）とされています（地方公共団体の長が、耐震改修減額措置に係る証明を行う場合は、住宅耐震改修証明書を発行することとされています。）。

（１）建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）第 23 条の 3 第 1 項の規定による登録を受けた建築士事務所に属する建築士

減額措置の適用を受けようとする住宅（以下「申請住宅」という。）に係る耐震改修又は熱損失防止改修工事等の設計及び工事監理をした建築士は、当該工事の内容及び費用を把握しているため、設計及び工事監理に関する業務の一環として、増改築等工事証明書を発行することが望ましいところです。

（２）建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 77 条の 21 第 1 項に規定する指定確認検査機関

（３）住宅品質確保促進法第 5 条第 1 項に規定する登録住宅性能評価機関

- (4) 特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律（平成 19 年法律第 66 号）第 17 条第 1 項の規定による指定を受けた同項に規定する住宅瑕疵担保責任保険法人

7 増改築等工事証明書の発行事務

(1) 証明内容

証明書発行者においては、申請住宅について 4 (1) 及び (2) の要件を満たす耐震改修若しくは 5 の要件を満たす熱損失防止改修工事等が行われたこと又は 4 (2) の要件を満たす耐震改修若しくは 5 の要件を満たす熱損失防止改修工事等が行われた住宅が認定長期優良住宅に該当することとなったことについて、申請者から提出された (3) の書類により審査を行った上で、又は必要に応じて現地調査その他適切な方法による確認を行った上で、増改築等工事証明書を発行して下さい。

耐震改修減額措置について、4 (2) の要件（耐震改修に要した費用の額が 1 戸あたり 50 万円超であること）は、証明書発行者が証明する事項ではありませんが、当該要件が満たされなければ、増改築等工事証明書を添付して申告がされたとしても耐震改修減額措置の適用対象となりませんので、証明書発行者においては、耐震改修に要した費用の額が 1 戸あたり 50 万円超であることを確認した上で、増改築等工事証明書を発行して下さい。

なお、長期優良住宅化改修減額措置について、4 (2) の要件（耐震改修に要した費用の額が 1 戸あたり 50 万円超であること）は、証明書発行者が増改築等工事証明書において証明する必要があります。

また、耐震改修と併せて行われた耐震改修に直接関係のない壁の貼替え等に要した費用の額は、耐震改修に要した費用の額に含まれないことに留意して下さい。

(2) 増改築等工事証明書様式について

証明書発行者においては、平成 18 年国土交通省告示第 466 号第 1 項第 1 号ロ及び第 2 項並びに平成 20 年国土交通省告示第 516 号により昭和 63 年建設省告示第 1274 号別表第 2 を引用して定める増改築等工事証明書様式により、改修内容の証明を行って下さい。なお、令和 6 年 3 月 31 日までの間に改修された住宅又は区分所有に係る家屋については従前の様式により、証明を行うこととします。

(3) 増改築等工事証明書の発行のための提出書類

証明書発行者においては、申請者から以下の書類又はその写しの提出を求め、(1) の証明内容等を確認して下さい。

その際、申請住宅に係る耐震改修又は熱損失防止改修工事等の設計及び工事監理をした建築士においては当該設計及び工事監理の際に用いた書類を可能な限り活用することとし、申請者に過度の負担とならないよう留意して下さい。

① 耐震改修減額措置に係る増改築等工事証明書の発行のための提出書類

(i) 申請住宅の所在地が確認できる書類

(例) 登記事項証明書、固定資産税の課税証明書

(ii) 4 (1) の要件を満たす耐震改修が行われたことが確認できる書類

(例) 耐震改修工事の設計書、耐震改修工事前後の平面図

耐震改修工事後の耐震診断書、耐震改修工事の写真

(iii) 耐震改修の費用の額が1戸あたり50万円超であること

(例) 耐震改修工事の契約書、耐震改修工事費用の領収書

なお、共同住宅及び長屋建住宅において、棟単位で耐震改修が行われた場合には、全体工事費を床面積割合等で按分して1戸あたりの耐震改修の費用の額を算出し、当該費用の額が1戸あたり50万円超であることを確認して下さい。

② 熱損失防止改修工事等減額措置に係る増改築等工事証明書の発行のための提出書類

(i) 申請住宅の所在地及び改修後の床面積が確認できる書類

(例) 登記事項証明書、固定資産税の課税証明書

(ii) 5 (1) の要件を満たすこと（改修部位が施工後に新たに5 (1) の表の各項のいずれかに該当することとなる熱損失防止改修工事等が行われたこと）又は5 (2) の要件を満たすこと（改修部位が施工後に新たに5 (1) の表の各項のいずれかに該当することとなる熱損失防止改修工事等が行われたこと及びこれらの工事と併せて一定の設備の取付け・取替えが行われたこと）が確認できる書類

(iii) 5 (3) の要件を満たすこと（当該熱損失防止改修工事等の費用の額（当該改修工事の費用に充てるために国又は地方公共団体から補助金等の交付を受ける場合には、当該改修工事に要した費用の額から当該補助金等の額を控除した額（※注））が60万円超であること等）が確認できる書類

(例) 熱損失防止改修工事等の契約書、熱損失防止改修工事等費用の領収書、補助金等の交付を受けたことを確認することができる書類

※注：上記「補助金等」については、一般断熱改修工事等の費用に関し国又は地方公共団体から交付されるものであれば、「助成金」等の名称を用いているものも含まれるが、「利子補給金」のように当該工事に係る住宅借入金の利子の支払いに充てるために交付されるもの等は上記「補助金等」には含まれない。

③ 長期優良住宅化改修減額措置に係る増改築等工事証明書の発行のための提出書類

(i) 次の(a)又は(b)に掲げる場合に応じて、それぞれ(a)又は(b)に掲げる書類

(a) 耐震改修が行われた住宅が認定長期優良住宅に該当することとなった場合

次の(イ)から(ハ)までに掲げる書類

(イ) 申請住宅の所在地が確認できる書類

(例) 登記事項証明書、固定資産税の課税証明書

(ロ) 耐震改修が行われたことが確認できる書類

(例) 耐震改修工事の設計書、耐震改修工事前後の平面図、
耐震改修工事の写真

(ハ) 耐震改修の費用の額が1戸あたり50万円超であること

(例) 耐震改修工事の契約書、耐震改修工事費用の領収書

なお、共同住宅及び長屋建住宅において、棟単位で耐震改修が行われた場合には、全体工事費を床面積割合等で按分して1戸あたりの耐震改修の費用の額を算出し、当該費用の額が1戸あたり50万円超であることを確認して下さい。

(b) 熱損失防止改修工事等が行われた住宅が認定長期優良住宅に該当することとなった場合

②(i) から(iii) までに掲げる書類

(ii) 長期優良住宅の普及の促進に関する法律施行規則第6条、第9条及び第15条に規定する通知書の写し

当該通知書に係る認定長期優良住宅建築等計画（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）第9条第1項に規定する認定長期優良住宅建築等計画をいう。）が「増改築」に基づくものであることを確認して下さい。

(4) 増改築等工事証明書の記載事項の留意点

区分所有に係る家屋の場合は、増改築等工事証明書の「家屋番号及び所在地」の欄には、専有部分の家屋番号及び所在地を記載して下さい。

市町村等への申請に当たっては、増改築等工事証明書のうち、①証明申請者の住所及び氏名、家屋番号及び所在地並びに工事完了年月日の記載のある1頁目、②「Ⅱ. 固定資産税の減額」の頁、並びに③証明年月日及び証明者の氏名等の記載のある証明書末尾の2頁を提出することとします。証明書発行者におかれては、1頁目の「Ⅰ. 所得税額の特別控除」の部分に斜線を施すなどの必要があることに留意して下さい。

(5) 増改築等工事証明書の発行手数料

増改築等工事証明書の発行手数料については、証明書発行者における実費、事務量等を勘案して、適正な額に設定して下さい。

なお、申請住宅に係る耐震改修又は熱損失防止改修工事等の設計及び工事監理をした建築士においては当該設計及び工事監理に関する業務の一環として証明内容が確認できることに鑑み、無料又は最小限の実費程度に設定していただくことが望ましいところです。

(6) 増改築等工事証明書の発行に要すべき期間

減額措置の適用を受けるためには、増改築等工事証明書が完了した日から3か月以内に、市町村に対して、増改築等工事証明書を添付して申告を行うことが必要とされています。このため、増改築等工事証明書の発行に当たっては、この期限内に申請者が申告できるよう適切に対応して下さい。

(7) 所得税額の特別控除に係る証明について

固定資産税の減額措置の対象となる住宅において行われた耐震改修又は熱損失防止改修工事等については、所得税額の特別控除の適用対象となる場合がありますので、固定資産税の減額措置に係る証明と併せて所得税額の特別控除に係る証明も行っていくことが望ましいところです。

なお、市町村等又は税務署に提出する増改築等工事証明書については、その写しを用いることはできないため、固定資産税の減額措置に係る証明と併せて所得税額の特別控除に係る証明を行う場合は、増改築等工事証明書を2通発行する必要があることに留意して下さい。

8 建設住宅性能評価書の取扱い

耐震改修減額措置の適用を受けるためには、増改築等工事証明書又は住宅耐震改修証明書のほか、建設住宅性能評価書（耐震改修が行われた後に交付を受け、耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）に係る評価が等級1、等級2又は等級3であるものに限る。）を添付して市町村等に申告をすることも可能です。

この場合において、建設住宅性能評価書は耐震改修に要した費用の額に関係なく交付されますので、減額措置の適用を受けようとする者は市町村等の固定資産税担当部局に対して、耐震改修に要した費用の額が1戸あたり50万円超であることが確認できる書類（以下「費用確認書類」という。）を別途提出することが必要となります。このため、登録住宅性能評価機関においては、耐震改修が行われた住宅について建設住宅性能評価書を交付する際に、減額措置の適用を受けるために当該建設住宅性能評価書を用いる場合は費用確認書類を別途提出する必要があることを申請者に伝えて下さい。

国 住 政 第 4 号

国 住 生 第 22 号

国 住 指 第 30 号

平成 29 年 4 月 7 日

改正 令和 2 年 4 月 1 日

改正 令和 4 年 4 月 1 日

改正 令和 6 年 4 月 1 日

各都道府県建築主務部長 殿

各指定都市建築主務部長 殿

国土交通省住宅局住宅経済・法制課長

(公印省略)

住 宅 生 産 課 長

(公印省略)

建 築 指 導 課 長

(公印省略)

租税特別措置法施行規則第 19 条の 11 の 2 第 1 項の規定に基づく地方公共団体の長の国土交通大臣が財務大臣と協議して定める書類（地方公共団体の長が発行する住宅耐震改修証明書）について

今般、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。）並びに平成 18 年国土交通省告示第 464 号及び昭和 63 年建設省告示第 1274 号の改正により、既存住宅の耐震改修を行った場合の所得税額の特別控除制度（以下「特別控除」という。）に係る証明書のうち、地方公共団体の長以外の証明主体が発行するものについては、昭和 63 年建設省告示第 1274 号別表第 2 の増改築等工事証明書（以下「増改築等工事証明書」という。）に統合され、平成 18 年国土交通省告示第 464 号別表の住宅耐震改修証明書（以下「住宅耐震改修証明書」という。）の発行主体は地方公共団体の長に限られることとなった。

これを踏まえ、本通知を定めることにしたので、特別控除に係る証明にあたっては、下記事項に十分留意するよう配意願いたい（本通知中の租税特別措置法（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。）及び規則については、令和 6 年 4 月 1 日現在の条文で記載している。）。

なお、「租税特別措置法第 41 条の 19 の 2 第 1 項の規定に基づく住宅耐震改修証明書について（平成 25 年 8 月 8 日付け）」の通知は廃止する。

各都道府県におかれましては、貴管内市区町村（指定都市を除く。）に対しても本通知を周知願いたい。

また、本通知の内容については関係省庁とも協議済であるので、念のため申し添える。

記

1 所得税額の特別控除の概要

個人が、令和 7 年 12 月 31 日までの間に、自ら居住の用に供する昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築された住宅（現行の耐震基準に適合しないものに限る。）について、下記 4 の要件を満たす住宅耐震改修をした場合に、所得税額から一定の額を控除するものである。

《令和 3 年 12 月 31 日までの間に住宅耐震改修をした場合》

当該住宅耐震改修に係る耐震工事の標準的な費用の額（以下「標準額」という。）のうち、250 万円を上限にその 10%に相当する額を控除する。

《令和 4 年 1 月 1 日から令和 7 年 12 月 31 日までの間に住宅耐震改修をした場合》

当該住宅耐震改修に係る耐震工事の標準額のうち、250 万円を上限にその 10%に相当する額を控除し、当該標準額が 250 万円を超える場合には当該標準額から 250 万円を控除した金額（以下「5%控除対象費用額」という。）の 5%に相当する額を控除する（ただし、5%控除対象費用額が 750 万円を超える場合には、750 万円を上限）。

特別控除を受けるためには、確定申告書の添付書類として、特別控除を受ける金額の計算明細書（以下「計算明細書」という。）、住宅耐震改修証明書又は増改築等工事証明書及び住宅耐震改修を行った家屋の登記事項証明書（以下「登記事項証明書」という。）が必要となる。

2 根拠条文等

- ・法第 41 条の 19 の 2 及び第 41 条の 19 の 3
- ・令第 26 条の 28 の 4 及び第 26 条の 28 の 5
- ・規則第 19 条の 11 の 2 及び第 19 条の 11 の 3
- ・平成 18 年国土交通省告示第 463 号及び第 464 号

3 適用対象となる既存住宅の要件

特別控除の適用対象となる既存住宅は、以下の要件を満たすものとする。

- (1) 特別控除の適用を受けようとする者が自ら居住の用に供していること
- (2) 昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築されたものであること
- (3) 現行の耐震基準（建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号）第 3 章及び第 5 章の 4 に規定する基準又は耐震改修促進法第 8 条第 3 項第 1 号に基づき国土交通大臣が定める基準（平成 18 年国土交通省告示第 185 号「地震に対する安全上耐震関係規定に準ずるものとして国土交通大臣が定める基準」）をいう。以下同じ。）に適合しないものであること

4 住宅耐震改修の要件

特別控除の適用対象となる住宅耐震改修は、現行の耐震基準に適合させるための住宅耐震改修とする。

現行の耐震基準に適合させるための住宅耐震改修であるか否かの判断に関しては、例えば、住宅耐震改修が行われた結果、

- ・木造住宅にあつては、（一財）日本建築防災協会による「木造住宅の耐震診断と補強方法」に定める一般診断法による上部構造評点が 1.0 以上であり、地盤及び基礎が安全であること又は精密診断法（時刻歴応答計算による方法を除く。）による上部構造耐力の評点が 1.0 以上であり、地盤及び基礎が安全であること
- ・マンション等にあつては、（一財）日本建築防災協会による「既存鉄骨造建築物の耐震診断指針」、「既存鉄筋コンクリート造建築物の耐震診断基準」若しくは「既存鉄骨鉄筋コンクリート造建築物の耐震診断基準」に定める第 2 次診断法若しくは第 3 次診断法により計算される各階の構造耐震指標が 0.6 以上であること又は（一財）日本建築防災協会による「既存壁式プレキャスト鉄筋コンクリート造建築物の耐震診断指針」により構造耐力上主要な部分の地震に対する安全性を評価した結果、地震の震動及び衝撃に対して倒壊若しくは崩壊する危険性が低いと判断されること

が確認されれば、現行の耐震基準に適合させるための住宅耐震改修が行われたものとして差し支えない。

また、耐震改修が行われた後に、住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成 11 年法律第 81 号）第 5 条第 1 項に規定する住宅性能評価書の交付を受け、当該住宅性能評価書における耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）に係る評価が等級 1、等級 2 又は等級 3 である場合には、現行の耐震基準に適合させるための住宅耐震改修が行われたものとして差し支えない。

なお、共同住宅については、住戸単位ではなく、棟全体で現行の耐震基準に適合させることが必要となる。

5 適用対象期間

当該特別控除の適用対象期間は、令和 7 年 12 月 31 日までの間に上記 3 の家屋について上記 4 の耐震改修を行った場合が対象となる。

6 住宅耐震改修証明書の発行主体

住宅耐震改修に係る住宅耐震改修証明書の発行主体は、住宅の所在地を管轄する地方公共団体の長のみである（次の（１）から（４）までの者が住宅耐震改修に係る証明を行うときは、増改築等工事証明書により証明を行う必要がある。）。

- （１）建築士（建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）第 23 条の 3 第 1 項の規定による登録を受けた建築士事務所に属する建築士に限る。）
- （２）指定確認検査機関（建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 77 条の 21 第 1 項に規定する指定確認検査機関をいう。）
- （３）登録住宅性能評価機関（住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成 11 年法律第 81 号）第 5 条第 1 項に規定する登録住宅性能評価機関をいう。）
- （４）住宅瑕疵担保責任保険法人（特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律（平成 19 年法律第 66 号）第 17 条第 1 項の規定による指定を受けた同項に規定する住宅瑕疵担保責任保険法人をいう。）

7 住宅耐震改修証明書の発行事務

（１）証明内容

証明書を発行する地方公共団体の長においては、申請書に記載された家屋（以下「申請家屋」という。）に係る下記（i）及び（ii）について確認した上で、住宅耐震改修証明書を発行されたい。また、住宅耐震改修証明書の発行に当たっては、申請者から提出された下記（３）の書類により審査を行った上で、原則として住宅耐震改修完了後の申請家屋の現況を確認することとする。

なお、申請家屋に係る（ii）について確認する際、住宅耐震改修又は住宅耐震診断に関する補助事業における補助金交付に際しての検査結果等や住宅耐震改修に関する補助事業において住宅耐震改修完了後の申請家屋の現況確認等を行っている場合には、その結果を活用していただいて差し支えない。

（i）法第 41 条の 19 の 2 第 1 項に規定する住宅耐震改修をした家屋であること

申請家屋が上記 3 の要件を満たす家屋であり、かつ、当該申請家屋について上記 4 の要件を満たす住宅耐震改修が行われたことを確認することとする。

（ii）税額控除対象額

平成 21 年国土交通省告示第 383 号において定めるとおり、以下の表 1 又は表 2（※）

の左欄の住宅耐震改修の内容の区分に応じ、それぞれ同表の中欄の額に右欄の数値を乗じた金額の合計額を求め、当該住宅耐震改修に関して交付される補助金等の額がある場合には、当該合計額から、当該住宅耐震改修に関して交付される補助金等の額を控除した額となる。

この、「当該住宅耐震改修に関して交付される補助金等」とは、耐震改修の費用に関し国又は地方公共団体から交付される補助金又は給付金その他これらに準ずるものをいう。

マンション及び共有住宅については、全体工事費用のうち申請者が負担した費用の額を確認されたい。例えば、マンションにおいて住宅耐震改修の費用を修繕積立金から支出した場合には、区分所有者ごとの修繕積立金の拠出割合に応じて各区分所有者が負担したことになるので留意する。この場合における標準額の算出については、上記の方法により算出した合計額に全体工事費用のうち申請者が負担した割合を乗じた額が、その者の標準額となる。

なお、令和4年1月1日以降に住宅耐震改修を行った場合において、住宅耐震改修と併せて行われる住宅耐震改修以外の一定の増改築等工事についても工事費の5%が控除の対象となるが、当該増改築等工事については住宅耐震改修証明書による改修内容の証明対象とはならない。このため、申請者が、住宅耐震改修に加え当該増改築等工事に係る証明を希望する場合には、増改築等工事証明書による証明を受ける必要があることを案内されたい。

※ 令和4年国土交通省告示第726号による改正により木造の住宅（以下「木造住宅」という。）以外の住宅の一部工事に係る単価及び工事区分が変更され、令和4年1月1日から同年12月31日までに住宅耐震改修を完了した場合は表1に、令和5年1月1日から令和7年12月31日までに住宅耐震改修を完了した場合は表2により算出する。

表1：令和4年1月1日から同年12月31日までに住宅耐震改修した場合

木造住宅の基礎に係る耐震改修	15,400 円	当該家屋の建築面積（単位㎡）
木造住宅の壁に係る耐震改修	22,500 円	当該家屋の床面積（単位㎡）
木造住宅の屋根に係る耐震改修	19,300 円	当該耐震改修の施工面積（単位㎡）
木造住宅の基礎、壁及び屋根に係るもの以外の耐震改修	33,000 円	当該家屋の床面積（単位㎡）
木造住宅以外の住宅の壁に係る耐震改修	75,500 円	当該家屋の床面積（単位㎡）

木造住宅以外の住宅の柱に係る耐震改修	2,671,100 円	当該耐震改修の箇所数
木造住宅以外の住宅の壁及び柱に係るもの以外の耐震改修	259,100 円	当該家屋の床面積（単位㎡）

表 2：令和 5 年 1 月 1 日から令和 7 年 12 月 31 日までに住宅耐震改修した場合

木造住宅の基礎に係る耐震改修	15,400 円	当該家屋の建築面積（単位㎡）
木造住宅の壁に係る耐震改修	22,500 円	当該家屋の床面積（単位㎡）
木造住宅の屋根に係る耐震改修	19,300 円	当該耐震改修の施工面積（単位㎡）
木造住宅の基礎、壁又は屋根に係るもの以外の耐震改修	33,000 円	当該家屋の床面積（単位㎡）
木造住宅以外の住宅の壁に係る耐震改修	75,500 円	当該家屋の床面積（単位㎡）
木造住宅以外の住宅の柱に係る耐震改修のうち、鉄板その他の補強材を柱に巻き付けるもの（以下「柱巻補強工事」という。）	1,434,500 円	当該耐震改修の箇所数
木造住宅以外の住宅の柱に係る耐震改修のうち、柱巻補強工事以外のもの	33,100 円	当該耐震改修の箇所数
木造住宅以外の住宅の免震工事	591,500 円	当該耐震改修の箇所数
木造住宅以外の住宅の壁若しくは柱に係るもの又は免震工事以外の耐震改修	20,700 円	当該家屋の床面積（単位㎡）

（２）住宅耐震改修証明書の様式

証明書を発行する地方公共団体の長においては、令和 4 年 1 月 1 日以降に住宅耐震改修が完了した場合、令和 4 年国土交通省告示第 441 号による改正後の住宅耐震改修証明書の様式により、改修内容の証明を行うものとする。また、令和 3 年 12 月 31 日までに住宅耐震改修が完了した場合は、令和 4 年国土交通省告示第 441 号による改正前の住宅耐震改修証明書の様式により、改修内容の証明を行うものとする。

(3) 住宅耐震改修証明書の発行のための提出書類

住宅耐震改修証明書の発行に当たっては、申請者から以下の書類又はその写しの提出を求め、上記(1)の証明内容について確認することとする。

その際には、住宅耐震改修又は住宅耐震診断に関する補助事業において提出を受けた書類を可能な限り活用することとする。

(i) 申請家屋の所在地及び建築年月日が確認できる書類

(例) 登記事項証明書、建築確認済証、固定資産税の課税証明書
建築年月日が記載された耐震診断書

(ii) 上記4の要件を満たす住宅耐震改修をしたことが確認できる書類

(例) 耐震改修工事の設計書、耐震改修工事前後の平面図
耐震改修工事後の耐震診断書、耐震改修工事の写真

(iii) 申請者が負担した住宅耐震改修の費用の額が確認できる書類

(例) 耐震改修工事費用の領収書

(iv) 当該住宅耐震改修に関して交付される補助金等の金額が確認できる書類

(例) 補助金等を交付する際に申請者に発行する書類

なお、マンション及び共有住宅にあつては、全体工事費用のうち申請者が負担した住宅耐震改修の費用の額が確認できる書類又はその写しの提出を求め、申請者が負担した費用の額を確認することとする。例えば、マンションにおいては、修繕積立金から支出する場合には、当該耐震改修の実施のために修繕積立金の取り崩しを行う旨を決議した管理組合の総会の議事録及び修繕積立金の負担割合が明らかとなる書類（管理規約等）を、区分所有者から一時金を徴収する場合には、当該耐震改修の実施のために一時金の徴収を行う旨を決議した管理組合の総会の議事録及び一時金の負担割合が明らかとなる書類（一時金の負担割合を決議した管理組合の総会の議事録等）を、共有住宅においては、各共有者の工事費用負担割合が記載された書類（共有者全員の記名捺印があるもの）などの提出を求め、確認する。

8 固定資産税額の減額措置に係る証明

特別控除の対象となる既存住宅については、固定資産税額の減額措置の適用対象となる（住宅耐震改修の費用の額が50万円以下である場合を除く。）ので、特別控除に係る証明と併せて固定資産税額の減額措置に係る証明も行なうなど、申請者の利便性の観点から配慮願いたい（固定資産税額の減額措置に係る証明の方法については、平成29年4月7日付け国住政第3号・国住生第23号・国住指第31号（最終改正：令和6年4月1日付け国住政第40号・国住生第383号・国住指第438号）参照）。

なお、税務署又は市町村等に提出する住宅耐震改修証明書については、その写しを用いることはできないため、特別控除に係る証明と併せて固定資産税額の減額措置に係る証明を行う場合、住宅耐震改修証明書を2通発行する必要があることに留意する。

国 住 政 第 3 号

国 住 生 第 23 号

国 住 指 第 31 号

平成 29 年 4 月 7 日

改正 平成 30 年 4 月 1 日

改正 平成 31 年 4 月 1 日

改正 令和 2 年 4 月 1 日

改正 令和 4 年 4 月 1 日

改正 令和 6 年 4 月 1 日

各都道府県建築主務部長 殿

各指定都市建築主務部長 殿

国土交通省住宅局住宅経済・法制課長

(公印省略)

住 宅 生 産 課 長

(公印省略)

建 築 指 導 課 長

(公印省略)

地方税法施行規則附則第 7 条第 7 項の規定に基づく国土交通大臣が総務大臣と協議して定める書類（地方公共団体の長が発行する住宅耐震改修証明書）について

今般、平成 18 年国土交通省告示第 464 号及び平成 18 年国土交通省告示第 466 号の改正により、既存住宅の耐震改修をした場合の固定資産税の減額措置（以下「減額措置」という。）に係る証明書のうち、地方公共団体の長が発行するものについては平成 18 年国土交通省告示第 464 号別表の住宅耐震改修証明書（以下「住宅耐震改修証明書」という。）に統合され、平成 18 年国土交通省告示第 466 号別表の固定資産税減額証明書については廃止されることとなりました（地方公共団体の長以外の証明主体が発行するものについては昭和 63 年建設省告示第 1274 号別表第 2 の増改築等工事証明書（以下「増改築等工事証明書」という。）に統合されます。）。

これを踏まえ、本通知を定めることにしましたので、減額措置の適用を受けようとする者が

市町村等に提出する住宅耐震改修証明書の発行に関して、下記事項について十分ご留意していただきますようお願いいたします（本通知中の地方税法（昭和 25 年法律第 226 号。以下「法」という。）、地方税法施行令（昭和 25 年政令第 245 号。以下「令」という。）及び地方税法施行規則（昭和 29 年総理府令第 23 号。以下「規則」という。）については、令和 6 年 4 月 1 日現在の条文で記載しています。））。

なお、「地方税法施行規則附則第 7 条第 6 項の規定に基づく固定資産税減額証明書について（平成 25 年 4 月 1 日付け国住生第 821 号・国住指第 4820 号（最終改正：平成 28 年 4 月 1 日付け国住政第 104 号・国住生第 799 号・国住指第 4716 号））」の通知は廃止いたします。

各都道府県におかれましては、貴管内市区町村（指定都市を除く。）に対してもこの通知を周知していただくようお願いいたします。

また、本通知の内容については関係省庁とも協議済でありますので、念のため申し添えます。

記

1 減額措置の概要

昭和 57 年 1 月 1 日以前から所在する住宅に対して、令和 8 年 3 月 31 日までの間に 5 の要件を満たす耐震改修を実施した場合、当該住宅に係る翌年度分の固定資産税について、税額の 2 分の 1 を減額（1 戸当たり 120 m²相当分までに限る。）するものです。

この減額措置は、耐震改修が完了した日から 3 か月以内に、市町村等に対して、住宅耐震改修証明書、増改築等工事証明書又は住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成 11 年法律第 81 号。以下「住宅品質確保促進法」という。）第 5 条第 1 項に規定する住宅性能評価書（以下「住宅性能評価書」といい、耐震改修が行われた後に交付を受け、耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）に係る評価が等級 1、等級 2 又は等級 3 であるものに限る。）を添付して申告がされた場合に限り、適用するものとされています。

なお、当該住宅が当該耐震改修の完了する直前に建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成 7 年法律第 123 号。以下「耐震改修促進法」という。）第 5 条第 3 項第 2 号に規定する通行障害既存耐震不適格建築物（同法第 7 条第 2 号又は第 3 号に掲げる建築物であるものに限る。）であった場合には、2 年度分税額の 2 分の 1 が減額（1 戸当たり 120 m²相当分までに限る。）されます。

2 根拠条文等

- ・法附則第 15 条の 9 第 1 項から第 3 項まで
- ・令附則第 12 条第 18 項から第 21 項まで

- ・規則附則第7条第7項
- ・平成18年国土交通省告示第465号及び第466号

3 対象区域

減額措置について対象区域の限定はありません。

4 対象となる既存住宅の要件

減額措置の適用対象となる既存住宅は、昭和57年1月1日以前から所在する住宅とされています。

所得税額の特別控除と異なり、個人が自ら居住の用に供する住宅に適用対象が限定されているわけではないため、例えば、耐震改修を行った者が居住せずにその者の家族が居住の用に供している住宅、法人が賃貸の用に供している住宅等についても、5の要件を満たす耐震改修が行われた場合には減額措置の適用対象となります。

なお、耐震改修前において現行の耐震基準（建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第3章及び第5章の4に規定する基準又は耐震改修促進法第8条第3項第1号に基づき国土交通大臣が定める基準（平成18年国土交通省告示第185号「地震に対する安全上耐震関係規定に準ずるものとして国土交通大臣が定める基準」）をいう。以下同じ。）に適合している既存住宅についても、5の要件を満たす耐震改修が行われた場合には減額措置の適用対象となります。

5 耐震改修の要件

減額措置の適用対象となる耐震改修は、（1）及び（2）の要件を満たす耐震改修とされています。

（1）現行の耐震基準に適合する耐震改修であること

現行の耐震基準に適合する耐震改修であるか否かの判断に関しては、例えば、耐震改修が行われた結果、

- ・木造住宅にあっては、（一財）日本建築防災協会による「木造住宅の耐震診断と補強方法」に定める一般診断法による上部構造評点が1.0以上であり、地盤及び基礎が安全であること又は精密診断法（時刻歴応答計算による方法を除く。）による上部構造耐力の評点が1.0以上であり、地盤及び基礎が安全であること
- ・マンション等にあっては、（一財）日本建築防災協会による「既存鉄骨造建築物の耐震

診断指針」、「既存鉄筋コンクリート造建築物の耐震診断基準」若しくは「既存鉄骨鉄筋コンクリート造建築物の耐震診断基準」に定める第2次診断法若しくは第3次診断法により計算される各階の構造耐震指標が0.6以上であること又は（一財）日本建築防災協会による「既存壁式プレキャスト鉄筋コンクリート造建築物の耐震診断指針」により構造耐力上主要な部分の地震に対する安全性を評価した結果、地震の震動及び衝撃に対して倒壊若しくは崩壊する危険性が低いと判断されること
が確認されれば、現行の耐震基準に適合する耐震改修が行われたものとして差し支えありません。

また、耐震改修が行われた後に、住宅性能評価書の交付を受け、当該住宅性能評価書における耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）に係る評価が等級1、等級2又は等級3である場合には、現行の耐震基準に適合させるための住宅耐震改修が行われたものとして差し支えありません。

なお、共同住宅については、住戸単位ではなく、棟全体で現行の耐震基準に適合することが必要です。

（2）耐震改修に要した費用の額が1戸あたり50万円超であること

6 住宅耐震改修証明書の発行主体

減税措置に係る証明書を発行できるのは、（1）から（5）までの者とされています。

- （1）減額措置の適用を受けようとする住宅の所在地を管轄する地方公共団体の長
- （2）建築士法（昭和25年法律第202号）第23条の3第1項の規定により登録された建築士事務所に属する建築士
- （3）建築基準法（昭和25年法律第201号）第77条の21第1項に規定する指定確認検査機関
- （4）住宅品質確保促進法第5条第1項に規定する登録住宅性能評価機関
- （5）特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律（平成19年法律第66号）第17条第1項の規定による指定を受けた同項に規定する住宅瑕疵担保責任保険法人

このうち、（1）に掲げる地方公共団体の長（以下「地方公共団体の長」という。）が証明を行う場合は、住宅耐震改修証明書により証明を行います（（2）から（5）までの者が証明を行う場合は、増改築等工事証明書により証明を行います。）。

申請者は、証明書の発行に要する期間、発行手数料等を勘案して証明書の発行主体を選択することになります。

なお、地方公共団体の長が住宅耐震改修証明書を発行する場合としては、以下の場合が想定されます。

- （i）地方公共団体が住宅耐震改修に関する補助事業を行っている場合

住宅耐震改修に関する補助事業を行っている地方公共団体においては、補助金交付

に際しての検査結果等が活用できることから、減額措置に係る証明と併せて所得税額の特別控除に係る証明も行っていただくことが望ましいところです(平成 29 年 4 月 7 日付け国住政第 4 号・国住生第 22 号・国住指第 30 号参照(最終改正:令和 6 年 4 月 1 日付け国住経法第 39 号・国住生第 382 号・国住指第 437 号))。

(ii) 地方公共団体が住宅の耐震改修内容の確認に関する事業を行っている場合

住宅耐震改修に関する補助事業を行っていない地方公共団体においても、住宅の所有者等が行った耐震改修の結果、現行の耐震基準に適合することとなったかについて確認する事業(以下「確認事業」という。)を行っていただくことが望ましいところであり、その場合には、当該確認事業を行う地方公共団体において、住宅耐震改修証明書を発行していただくことが望ましいところです。

なお、確認事業については、住宅・建築物安全ストック形成事業における「住宅の耐震化の計画的実施の誘導に関する事業及びこれに附帯する事業」として国の交付金(地方公共団体の事業費に対する国の交付率:2分の1)の対象となります。

7 住宅耐震改修証明書の発行事務

(1) 証明内容

証明書を発行する地方公共団体の長においては、減額措置の適用を受けようとする住宅(以下「申請住宅」という。)について5(1)の要件を満たす耐震改修が行われたことを確認した上で、住宅耐震改修証明書を発行して下さい。なお、この確認に当たって、住宅耐震改修に関する補助事業又は確認事業を行っている地方公共団体においては、補助金交付に際しての検査結果、確認事業における確認結果等を活用していただいて差し支えありません。

住宅耐震改修証明書の発行に当たっては、申請者から提出された(4)の書類により審査を行った上で、原則として耐震改修完了後の申請住宅の現況を確認して下さい。なお、地方公共団体が住宅耐震改修に関する補助事業若しくは確認事業において耐震改修完了後の申請住宅の現況確認等を行っている場合には、その結果を活用していただいて差し支えありません。

(2) 耐震改修に要した費用の額の確認

5(2)の要件(耐震改修に要した費用の額が1戸あたり50万円超)は、証明書を発行する地方公共団体の長が証明する事項ではありませんが、当該要件が満たされなければ、住宅耐震改修証明書を添付して申告がされたとしても減額措置の適用対象となりませんので、証明書発行者においては、耐震改修に要した費用の額が1戸あたり50万円超であることを確認した上で、住宅耐震改修証明書を発行して下さい。

また、耐震改修と併せて行われた耐震改修に直接関係のない壁の貼替え等に要した費用

の額は、耐震改修に要した費用の額に含まれないことに留意して下さい。

(3) 住宅耐震改修証明書様式について

証明書を発行する地方公共団体の長においては、平成 18 年国土交通省告示第 466 号（令和 6 年 4 月 1 日最終改正）第 1 項第 1 号イにより平成 18 年国土交通省告示第 464 号を引用して定める住宅耐震改修証明書様式により、改修内容の証明を行って下さい。

(4) 住宅耐震改修証明書の発行のための提出書類

証明書を発行する地方公共団体の長においては、申請者から以下の書類又はその写しの提出を求め、(1) の証明内容等を確認して下さい。

その際、住宅耐震改修に関する補助事業を行っている地方公共団体においては当該補助事業で提出を受けた書類、確認事業を行っている地方公共団体においては当該確認事業の際に用いた書類を可能な限り活用することとし、申請者に過度の負担とならないよう留意して下さい。

(i) 申請住宅の所在地が確認できる書類

(例) 登記事項証明書、固定資産税の課税証明書

(ii) 5 (1) の要件を満たす耐震改修が行われたことが確認できる書類

(例) 耐震改修工事の設計書、耐震改修工事前後の平面図

耐震改修工事後の耐震診断書、耐震改修工事の写真

(iii) 耐震改修の費用の額が 1 戸あたり 50 万円超であること

(例) 耐震改修工事の契約書、耐震改修工事費用の領収書

なお、共同住宅及び長屋建住宅において、棟単位で耐震改修が行われた場合には、全体工事費を床面積割合等で按分して 1 戸あたりの耐震改修の費用の額を算出し、当該費用の額が 1 戸あたり 50 万円超であることを確認して下さい。

(5) 住宅耐震改修証明書の発行手数料

住宅耐震改修証明書の発行手数料については、証明書発行者における実費、事務量等を勘案して、適正な額に設定して下さい。

なお、住宅耐震改修に関する補助事業又は確認事業を行っている地方公共団体においては補助金交付に際しての検査結果、確認事業における確認結果等が活用できることに鑑み、無料又は最小限の実費程度に設定していただくことが望ましいところです。

(6) 住宅耐震改修証明書の発行

減額措置の適用を受けるためには、耐震改修が完了した日から 3 か月以内に、市町村等

に対して、住宅耐震改修証明書を添付して申告を行うことが必要とされています。このため、住宅耐震改修証明書の発行に当たっては、この期限内に申請者が申告できるよう適切に対応して下さい。

(7) 所得税額の特別控除に係る証明について

減額措置の対象となる住宅において行われた耐震改修については、所得税額の特別控除の適用対象となる場合がありますので、減額措置に係る証明と併せて所得税額の特別控除に係る証明も行っていただくことが望ましいところです。(平成 29 年 4 月 7 日付け国住政第 4 号・国住生第 22 号・国住指第 30 号参照(最終改正:令和 6 年 4 月 1 日付け国住経法第 39 号・国住生第 382 号・国住指第 437 号))。

なお、市町村等又は税務署に提出する住宅耐震改修証明書については、その写しを用いることはできないため、減額措置に係る証明と併せて所得税額の特別控除に係る証明を行う場合は、住宅耐震改修証明書を 2 通発行する必要があることに留意して下さい。

8 住宅品質確保促進法に基づく住宅性能評価書の取扱い

減額措置の適用を受けるためには、住宅耐震改修証明書又は増改築等工事証明書のほか、住宅性能評価書(耐震改修が行われた後に交付を受け、耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)に係る評価が等級 1、等級 2 又は等級 3 であるものに限る。)を添付して市町村に申告をすることも可能です。

この場合において、住宅性能評価書は耐震改修に要した費用の額に関係なく交付されますので、減額措置の適用を受けようとする者は市町村の固定資産税担当部局に対して、耐震改修に要した費用の額が 1 戸あたり 50 万円超であることが確認できる書類を別途提出することが必要となります。

国住備第2号
国住生第1号
国住指第4号

平成17年4月1日
改正平成18年4月1日
改正平成25年4月1日
改正平成30年4月1日
改正 令和4年4月1日

日本建築士会連合会会長 殿
日本建築士事務所協会連合会会長 殿
日本建築士家協会会長 殿

国土交通省住宅局住宅企画官

住宅生産課長

建築指導課長

住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除制度等に係る租税特別措置法施行規則第18条の2第1項第2号等の規定に基づく国土交通大臣が財務大臣と協議して定める書類及び地方税法施行規則第7条の7第2項の規定に基づく国土交通大臣が総務大臣と協議して定める書類等に係る建築士等の行う証明について

租税特別措置法施行令（昭和32年政令第43号）及び租税特別措置法施行規則（昭和32年大蔵省令第15号）並びに地方税法施行令（昭和25年政令第245号）及び地方税法施行規則（昭和29年総理府令第23号）において、

- （1）住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除の適用を受けられる既存住宅
- （2）特定の居住用財産の買換え及び交換の場合の長期譲渡所得の課税の特例の適用を受けられる買換資産
- （3）住宅取得等資金に係る贈与税非課税措置又は相続時精算課税制度の特例の適用を受けられる既存住宅
- （4）住宅用家屋の所有権の移転登記又は住宅取得資金の貸付け等に係る抵当権の設定登記に対する登録免許税の税率の軽減措置の適用を受けられる既存住宅
- （5）既存住宅の取得に係る既存住宅及び既存住宅用の土地に対する不動産取得税の特例措置の適用を受けられる既存住宅

の範囲は、昭和57年1月1日以後に建築された既存住宅（（2）については築25年以内の既存住宅）のほか、建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第3章及び第5章の4の

規定又は地震に対する安全上耐震関係規定に準ずるものとして定める基準に適合する一定の既存住宅（（５）については昭和５７年１月１日以後に新築された住宅又は建築基準法施行令第三章及び第五章の四の規定又は地震に対する安全上耐震関係規定に準ずるものとして定める基準に適合する一定の既存住宅）とされているところである。

標記書類については、平成１７年国土交通省告示第３８５号及び平成２１年国土交通省告示第６８５号並びに昭和５９年５月２２日付け建設省住民発３２号（以下これらを「告示等」と総称する。）により告示及び通知したところであるが、あわせて告示等に定める建築士等の証明に関して下記事項に十分留意するよう配慮願いたい。

なお、本通知の内容については関係省庁とも協議済である。

記

１．所得税額の特別控除等の適用を受けられる既存住宅について

住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除、特定の居住用財産の買換え及び交換の場合の長期譲渡所得の課税の特例、直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の贈与税の非課税措置等及び住宅用家屋の所有権の移転登記又は住宅取得資金の貸付け等に係る抵当権の設定登記に対する登録免許税の税率の軽減措置、既存住宅に係る不動産取得税の課税標準の特例措置及び既存住宅の用に供する土地に係る不動産取得税の減額措置の適用を受けられる既存住宅は、国内に存するもので、昭和５７年１月１日以後に建築された既存住宅（特定の居住用財産の買換えの場合の長期譲渡所得の課税の特例については、築２５年以内の既存住宅。既存住宅に係る不動産取得税の課税標準の特例措置及び既存住宅の用に供する土地に係る不動産取得税の減額措置については、昭和５７年１月１日以後に新築された住宅）のほか、次に掲げるものであることにつき租税特別措置法施行規則及び地方税法施行規則並びに昭和５９年５月２２日付け建設省住民発３２号（以下これらを「規則等」と総称する。）で定めるところにより証明がされたものである。

- （１）租税特別措置法（昭和３２年法律第２６号。以下「法」という。）第３６条の２第１項、第３６条の５、第４１条第１項、第７０条の２第１項、第７０条の３第１項、第７３条若しくは第７５条の規定の適用を受けようとする者が取得した建築後使用されたことのある住宅の用に供する家屋（以下「特例対象家屋」という。）が建築基準法施行令第三章及び第五章の４の規定若しくは租税特別措置法施行令第２４条の２第３項第１号ロ、第２６条第３項、第４０条の４の２第３項、第４０条の５第２項及び第４２条第１項第２号に規定する国土交通大臣が財務大臣と協議して定める基準に該当すること（特例対象家屋（法第３６条の２第１項の規定の適用を受けようとする場合における特例対象家屋で耐火建築物に該当しないものを除く。）については、その取得の日前２年以内に、法第３６条の２第１項の規定の適用を受けようとする場合における特例対象家屋で耐火建築物に該当しないものについては、その取得の日の２年前の日から法第３６条の２第１項に規定する譲渡の日の属する年の１２月３１日（同条第２項において準用する同条第１項の規定の適用を受ける場合にあっては、同条第２項に規定する取得期限）までに証明に係る調査が終了したものに限る。）、又は、地方税法（昭和２５年法律第２２６号）第７３条の１４第３項若しくは第７３条の２４第２項の規定の適用を受けようとする者が取得した既存住宅（以下「特例対

象住宅」という。)が、建築基準法施行令第3章及び第5章の4に規定する基準若しくは地方税法施行令第37条の18第3号に規定する国土交通大臣が総務大臣と協議して定める基準に該当すること(特例対象住宅の取得の日前2年以内に証明に係る調査が終了したものに限る。)

ここでいう国土交通大臣が財務大臣と協議して定める基準及び国土交通大臣が総務大臣と協議して定める基準は、建築物の耐震改修の促進に関する法律(平成7年法律第123号)第8条第3項第1号の規定に基づく平成18年国土交通省告示第185号で定める地震に対する安全上耐震関係規定に準ずるものとして国土交通大臣が定める基準である。(以下、建築基準法施行令第3章及び第5章の4の規定並びに当該基準を「耐震基準」と総称する。)

(2) 特例対象家屋又は特例対象住宅について交付された住宅の品質確保の促進等に関する法律(平成11年法律第81号。以下「品確法」という。)第6条第3項に規定する建設住宅性能評価書(特例対象家屋(法第36条の2第1項の規定の適用を受けようとする場合における特例対象家屋で耐火建築物に該当しないものを除く。))又は特例対象住宅については、その取得の日前2年以内、法第36条の2第1項の規定の適用を受けようとする場合における特例対象家屋で耐火建築物に該当しないものについては、その取得の日の2年前の日から法第36条の2第1項に規定する譲渡の日の属する年の12月31日(同条第2項において準用する同条第1項の規定の適用を受ける場合にあっては、同条第2項に規定する取得期限)までに評価されたもので、平成13年国土交通省告示第1346号別表2-1の1-1耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)に係る評価が等級1、等級2又は等級3であるものに限る。)の交付を受けたものであること

(3) 特例対象家屋又は特例対象住宅について既存住宅売買瑕疵担保責任保険契約(次の①及び②に掲げる要件に適合する保険契約であって、特例対象家屋(法第36条の2第1項の規定の適用を受けようとする場合における特例対象家屋で耐火建築物に該当しないものを除く。))又は特例対象住宅については、その取得の日前2年以内、法第36条の2第1項の規定の適用を受けようとする場合における特例対象家屋で耐火建築物に該当しないものについては、その取得の日の2年前の日から法第36条の2第1項に規定する譲渡の日の属する年の12月31日(同条第2項において準用する同条第1項の規定の適用を受ける場合にあっては、同条第2項に規定する取得期限)までに締結されたものに限る。)が締結されていること

① 特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律(平成19年法律第66号)第19条第2号の規定に基づき同法第17条第1項の規定による指定を受けた同項に規定する住宅瑕疵担保責任保険法人が引受けを行うものであること

② 家屋又は住宅の構造耐力上主要な部分(住宅の品質確保の促進等に関する法律施行令(平成12年政令第64号)第5条第1項に規定する構造耐力上主要な部分をいう。以下同じ。)に隠れた瑕疵(構造耐力に影響のないものを除く。以下同じ。)がある場合において、次のイ又はロに掲げる場合の区分に応じ、それぞれイ又はロに掲げる損害を填補するものであること。

イ 宅地建物取引業者(特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律第2条第3項に規定する宅地建物取引業者をいう。以下同じ。)が売主である場合 既存住宅売

買瑕疵担保責任（家屋又は住宅の売買契約において、宅地建物取引業者が負うこととされている民法（明治29年法律第89号）第570条において準用する同法第566条第1項に規定する担保の責任をいう。）を履行することによって生じた当該宅地建物取引業者の損害

- ロ 宅地建物取引業者以外の者が売主である場合 既存住宅売買瑕疵保証責任（保証者（家屋又は住宅の構造耐力上主要な部分に隠れた瑕疵がある場合において、買主に生じた損害を填補することを保証する者をいう。以下同じ。）が負う保証の責任をいう。）を履行することによって生じた保証者の損害

2. 証明を行うことができる者

規則等で定めるところにより証明を行うことができる者は、

- ① 建築士法（昭和25年法律第202号）第23条の3第1項の規定による登録を受けた建築士事務所に属する建築士（証明を行う家屋が同法第3条第1項各号に掲げる建築物であるときは一級建築士、同法第3条の2第1項各号に掲げる建築物であるときは一級建築士又は二級建築士に限る。）
- ② 建築基準法（昭和25年法律第201号）第77条の2第1項に規定する指定確認検査機関
- ③ 品確法第5条第1項に規定する登録住宅性能評価機関
- ④ 特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律第17条第1項の規定による指定を受けた同項に規定する住宅瑕疵担保責任保険法人

である（以下これらの者を「建築士等」と総称する。）。

3. 証明手続（別紙1フロー図参照）

（1）依頼者への説明事項

証明の依頼を受けた建築士等は、以下の事項につき依頼者に説明し理解を得た上で、証明業務を行うものとする。

① 証明制度の趣旨及び内容

耐震基準に適合する住宅についてのみ告示等において定める耐震基準適合証明書（以下「証明書」という。）の交付が可能であること、証明書、住宅性能評価書又は既存住宅売買瑕疵担保責任保険契約が締結されていることを証する書類の有効期間（調査終了日、評価日又は締結日）から取得されるまでの最大の期間）が2年であること、証明のための書類、調査内容等。

② 共同住宅及び複合用途の住宅の取扱い

共同住宅及び複合用途の住宅について特別控除等の適用を受けられるのは、各住戸の取得の場合に限られるが、証明書の発行に当たっては、当該住戸を含む建築物全体について耐震基準に適合することの証明が必要であること。

なお、これらの住宅について過去に行われた建築士等による耐震診断又は耐震改修の結果が残存していれば、証明書の発行に当たっての参考となり得る場合があるとともに、証明書の発行のための調査結果が次の証明書の発行に当たっての参考となり得る場合があることを必要に応じて説明することにより、本税制の円滑な活用が図られることが望

ましい。

(2) 証明のための書類等

建築士等は、証明の申請に当たって、申請者に対して次に掲げる書類又はその写しを提出するよう求めるものとする。

- ① 家屋の登記事項証明書
- ② 建築確認済証がある場合は当該証書
- ③ 設計図書その他設計に関する書類がある場合は当該書類
- ④ 過去に行われた耐震診断又は耐震改修に関する書類がある場合は当該書類

(3) 証明の方法

証明を行う建築士等は、必要に応じて(2)③及び④に掲げる書類を活用しつつ、当該家屋の構造及び劣化の状況を調査した上で、当該家屋が耐震基準に適合するものと認めた場合には、証明書に、耐震基準に適合すると判断するに至った理由等に関する書類を併せて依頼者に交付するものとし、建築士が証明を行った場合には、建築士の免許証又は免許証明書の写しを併せて交付するものとする。

なお、品確法第5条第1項に規定する住宅性能評価書の交付を受け、当該住宅性能評価書における耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）に係る評価が等級1、等級2又は等級3である家屋は、耐震基準に適合するものとして差し支えない。

なお、一般社団法人日本建築士事務所協会連合会（以下「日事連」という。）において、別紙2の耐震診断チェックシートを作成しているので参考とされたい。

4. 建築士等の証明手数料について

証明手数料については、実費、技術料等を勘案し適正なものとする。

5. 建築士による証明事務について

建築士による証明事務は、建築士法第21条に定める建築物に関する調査又は鑑定に関する事務であり、証明事務について不誠実な行為を行った場合には同法第10条第1項第2号に基づく懲戒処分の対象となり得るとともに、当該建築士が属する建築士事務所が同法第26条第2項に基づく監督処分の対象となり得ることに留意する。

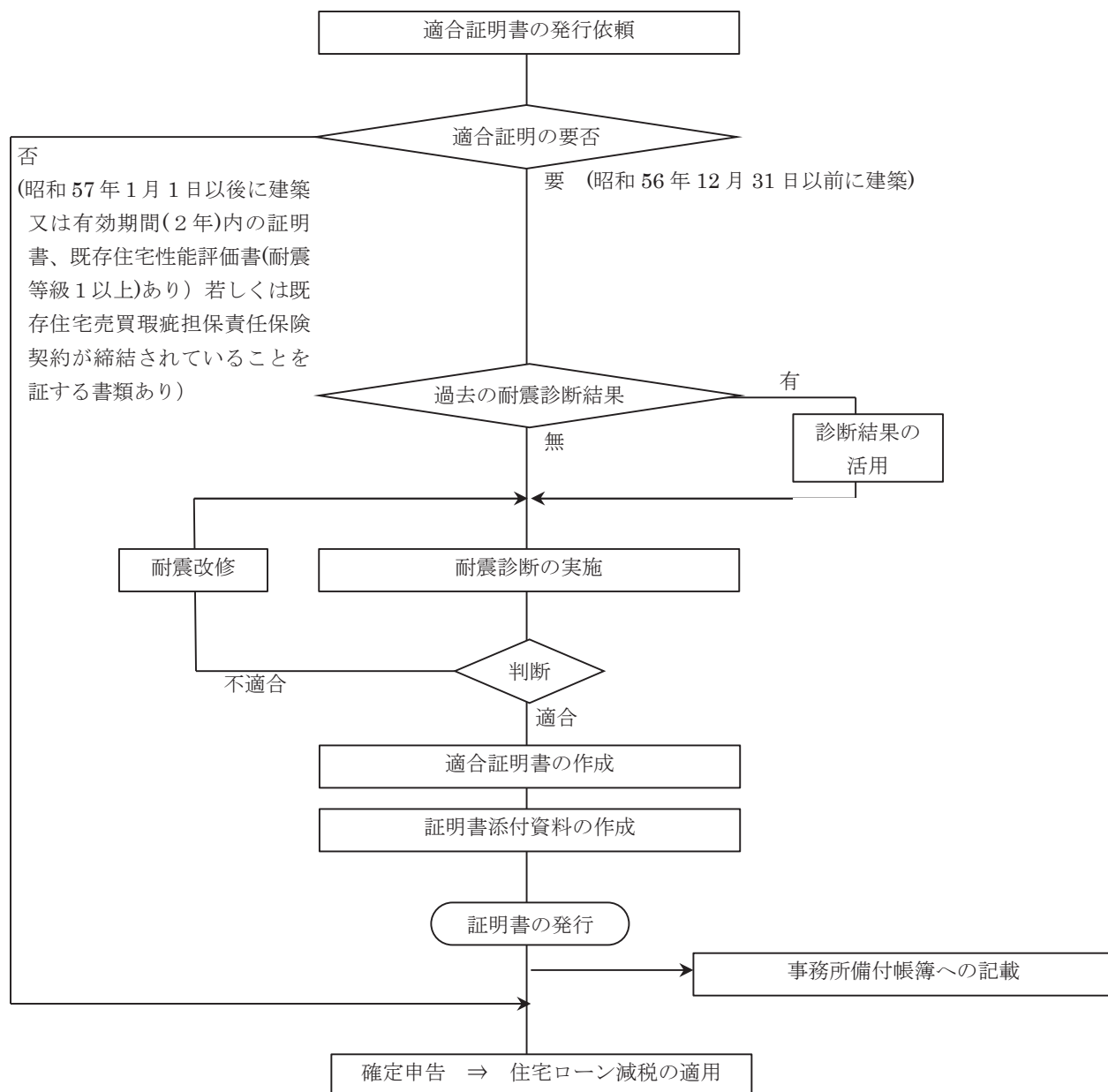
また、証明事務に関し、同法第24条の4第1項に基づき建築士事務所の開設者が備えるべき帳簿に、建築士法施行規則（昭和25年建設省令第38号）第21条第1項各号に定める事項につき適切に記載するものとする。

なお、日事連において、別紙3の業務記録台帳を標準的な帳簿記載様式として作成しているので参考とされたい。

6. 日事連における広報活動等

証明業務の円滑かつ適切な遂行に資するため、日事連のホームページにおいて、証明業務の趣旨、内容等に関し周知を図るとともに、建築士の業務に関する相談に適切に対応することが望ましい。

別紙 1 耐震基準適合証明の標準的な手続フロー



耐震診断チェックシート

証明申請者		住所 氏名									
家屋番号及び所在地											
診断	実施者	住所 氏名									
	実施年月										
証明	証明を行った 建築士	住所 氏名	㊟								
		資格	1. 一級建築士 登録番号 () 2. 二級建築士 登録番号 () 登録都道府県 () 3. 木造建築士 登録番号 () 登録都道府県 ()								
証明に用いた基準			1. 建築基準法施行令 2. 耐震改修促進法の基準 ①木造住宅の診断基準 ②RC 造建築物の診断基準 ③SRC 造建築物の診断基準 ④S 造建築物の診断基準 3. 品確法の基準 4. その他 ()								
建築物概要	建築地										
	構造種別		1. 木造 2. RC 造 3. SRC 造 4. S 造								
	階数						延面積	m ²			
	設計年		年				竣工年	年			
	耐震補強の有無		1. 有 2. 無	耐震補強年	年						
			補強概要	1. 壁増設 () 箇所 2. 鉄骨ブレース () 箇所 3. 柱補強 () 箇所 4. その他 () () 箇所							
耐震診断	非木造	診断回数と判定		1. 1 次診断 判定: $I_s \geq 0.8Z = ()$ 2. 2 次診断 判定: $I_s \geq 0.6Z = ()$							
		結果	方向	X				Y			
			指標	形状 SD	経年 T	構造耐震 I_s	判定	形状 SD	経年 T	構造耐震 I_s	判定
			階	5							
				4							
				3							
				2							
	1										
	木造	診断種別と判定		1. 一般診断 判定: 評点 ≥ 1.0 2. 精密診断 判定: 評点 ≥ 1.0							
		結果	方向	X				Y			
			指標	耐力	必要耐力	評点	判定	耐力	必要耐力	評点	判定
			階	3							
				2							
				1							
証明者 所見		建物の改修・劣化 状況等									
	耐震性能										

建物外観写真

建物平面図

○印の数字は、建築士法規則第21条1項の各号に該当する法定事項を示す。

										受付 No. 〇〇〇〇		17・7・20								
件 名														件 No. 〇〇〇〇〇〇						
〇〇〇〇邸に係る耐震基準適合証明書発行業務																				
建築主	住 所	〒〇〇〇-〇〇〇〇 TEL 03 (〇〇〇〇) 〇〇〇〇 東京都〇〇区〇〇 〇-〇〇-〇												契 約 報 酬 額		¥〇〇, 〇〇〇				
	氏 名	〇〇 〇〇												受 領 報 酬 額⑤		¥〇〇, 〇〇〇				
契約の相手方②	住 所	〒 〇〇〇 〇〇〇〇 TEL ()												準 備	契 約	見 積 提 出	17・7・22			
	氏 名 (名称)	同 上														委託契約①	17・7・22			
受託業務③	・調査企画 ・工事監理（常駐・非常駐） 概要 ・基本設計 ・契約事務 所得税額の特別控除制度等に係る耐震 ・実施設計 ・工事指導監督 基準適合証明書発行業務 ・手続代理 ○建築物調査・鑑定 ・その他（ ）													官 公 庁 打 合 せ		調 査 終 了 日	17・7・24			
																法 令 打 合	・ ・			
敷 地	地名・地番	〇〇〇-〇〇〇〇 東京都〇〇区〇〇 〇-〇〇-〇												基本設計	上 水 道	・ ・				
	住 居 表 示	〇〇〇-〇〇〇〇 東京都〇〇区〇〇 〇-〇〇-〇													下 水 道	・ ・				
	敷 地 面 積			実測図	建築主提供（有・無）								清 掃		・ ・					
					作成者（ ）								消 防		・ ・					
	用 途 地 域 (A、Bは2地域にわたる場合利用)	(1・2)低住専、(1・2)中高住専、 ^A B (1・2)低住専、(1・2)中高住専、(1・2・準) (1・2・準)住居、商業、近隣商業、準 住居、商業、近隣商業、準工、工業専用、 工、工業専用、工業、指定なし、() 工業、指定なし、()													ガ ス	・ ・				
		建ぺい率 (%)		A B		加重									電 力	・ ・				
	容 積 率 (%)		A B		加重								電 話		・ ・					
	防 火 地 域	防火・準防火・指定なし A B 防火・準防火・指定なし																		
	日 影 規 制	()種・測定面(1.5、4.0m) ^A B ()種・測定面(1.5、4.0m) 5m(時間)、10m(時間)・なし 5m(時間)、10m(時間)																		
	高 度 地 区	第 種 第 種																		
その他の地域等																				
道 路 幅 員	東面		m		西面		m						融 資	着 手	・ ・					
	南面		m		北面		m							一 次 案 提 出	・ ・					
地 質	支持地盤G L m ()												実施設計	二 次 案 提 出	・ ・					
構 造 ・ 規 模 ③	用 途	住宅										各階床面積 (m ²)								
	構 造	㊦・CB・S・RC・SRC・										階								
	工 事 種 別	新築・増築・										階								
	階 数	地上 2 階		地下 階		PH 階		階												
	建 築 面 積	80m ²		建ぺい率		%		階												
	延 床 面 積	160m ²		容積率		%		階												
	容積外面積	m ²		容積充足率		%		階												
	施工床面積	m ²		レントブル比		%		階												
設計業務担当建築士及び建築設備士名⑥・図面枚数										PH 階				申 請	承 認	・ ・				
区分	氏 名	版	枚	区分	氏 名	版	枚	9 階				申 請	着 手		・ ・					
総括	〇〇 〇〇	A1	1	電気				8 階												
意匠				給排				7 階												
構造				空調				6 階												
								5 階												
業 務 委 託 先 ⑦	委託業務概要											4 階		文 書	承 認	・ ・				
												3 階								
												2 階	80							
	委託先名											1 階	80				確 認 返 却	・ ・		
												地下 1 階					設計完了報告	・ ・		
	委 託 先 住 所											計	160				証 明 書 発 行 日	17・7・25		

管理建築士	〇〇 〇〇	印	記入者	〇〇 〇〇	印	業務結果	中 断	・ ・	(赤色)
							終了④	17・7・25	(青色)

国 住 政 第 29 号
国 住 生 第 79 号
国 住 指 第 131 号
令和 4 年 5 月 20 日
改正 令和 5 年 2 月 16 日
改正 令和 6 年 4 月 1 日
改正 令和 7 年 4 月 1 日

公益社団法人 日本建築士会連合会会長 殿
一般社団法人 日本建築士事務所協会連合会会長 殿
公益社団法人 日本建築家協会会長 殿

国 土 交 通 省 住 宅 局 住 宅 経 済 ・ 法 制 課 長
(公印省略)

住 宅 生 産 課 長
(公印省略)

建 築 指 導 課 長
(公印省略)

参事官 (住宅瑕疵担保対策担当)
(公印省略)

特定エネルギー消費性能向上住宅及びエネルギー消費性能向上住宅の新築取得等をした場合の住宅ローン税額控除の特例並びに特定エネルギー消費性能向上住宅の新築等をした場合の所得税額の特別控除に係る租税特別措置法施行規則第 18 条の 21 第 16 項及び第 17 項の規定に基づき国土交通大臣が財務大臣と協議して定める書類に係る証明について

令和 4 年度税制改正において、租税特別措置法 (昭和 32 年法律第 26 号。以下「措法」という。)、租税特別措置法施行令 (昭和 32 年政令第 43 号。以下「措令」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「措規」という。）の一部が改正され、措法第 41 条第 10 項第 3 号に規定する特定エネルギー消費性能向上住宅（以下「Z E H水準省エネ住宅」という。）及び同項第 4 号に規定するエネルギー消費性能向上住宅（以下「省エネ基準適合住宅」という。）については、同項に規定する認定住宅等の新築取得等を行った場合の住宅ローン税額控除の特例（以下「住宅ローン減税の借入限度額の上乗せ措置」という。）の対象とされたところです。加えて、Z E H水準省エネ住宅については、措法第 41 条の 19 の 4 第 1 項に規定する認定住宅等の新築等をした場合の所得税額の特別控除（以下「特別税額控除」という。）の対象とされたところです。

これらの特例の適用を受けるためには、Z E H水準省エネ住宅にあつては、エネルギーの使用の合理化に著しく資する住宅の用に供する家屋として国土交通大臣が財務大臣と協議して定める基準に適合するものであることにつき国土交通大臣が財務大臣と協議して定める書類を、省エネ基準適合住宅にあつては、エネルギーの使用の合理化に資する住宅の用に供する家屋として国土交通大臣が財務大臣と協議して定める基準に適合するものであることにつき国土交通大臣が財務大臣と協議して定める書類を、それぞれ添付して確定申告を行うこととされております（措規第 18 条の 21 第 8 項、第 16 項及び第 17 項並びに第 19 条の 11 の 4 第 3 項）。これらの書類については、令和 4 年国土交通省告示第 455 号において、建設住宅性能評価書のほか、同告示別表の書式により証明する書類（以下「住宅省エネルギー性能証明書」という。）を証明書類として定めております。

また、住宅ローン税額控除においては、措法第 41 条第 27 項に規定する特定居住用家屋（以下「特定居住用家屋」という。）の新築又は特定居住用家屋で建築後使用されたことのないものの取得をして、当該特定居住用家屋を令和 6 年 1 月 1 日以後に居住の用に供した場合には、住宅ローン税額控除の適用対象から除外することとされており、同日以後に居住の用に供した家屋につき住宅ローン税額控除の適用を受けるためには、当該家屋が特定居住用家屋に該当するもの以外のものであることを明らかにする書類として住宅省エネルギー性能証明書等を添付して確定申告を行うこととされています（措規第 18 条の 21 第 8 項第 1 号チ、同項第 2 号ト及び令和 4 年国土交通省告示第 422 号）。さらに、措法第 36 条の 2 に規定する特定の居住用財産の買換えの場合の長期譲渡所得の課税の特例において、買換資産が令和 6 年 1 月 1 日以後に当該個人の居住の用に供した又は供する見込みである建築後使用されたことのない家屋で特定居住用家屋に該当するものである場合には、当該特例の適用対象から除外することとされており（措令第 24 条の 2 第 3 項第 1 号イ）、同日以後に居住の用に供した家屋又は供する見込みである家屋につき当該特例の適用を受けるためには、当該家屋が特定居住用家屋に該当するもの以外のものであることを明らかにする書類として住宅省エネルギー性能証明書等を添付して確定申告を行うこととされています（措規第 18 条の 4 第 6 項）。

こうした制度改正を踏まえ、本通知を定めることとしたので、住宅省エネルギー性能証明書による証明に関して下記事項に十分留意するよう配意願います。

また、貴職におかれましては、貴団体会員の建築士に対しても本通知を周知していただくようお願いいたします。

なお、本通知の内容については関係省庁とも協議済みであるので、念のため申し添えます。

記

1. ZEH水準省エネ住宅及び省エネ基準適合住宅の基準（令和4年国土交通省告示第456号関係）

（1）ZEH水準省エネ住宅の基準

ZEH水準省エネ住宅の基準として措令第26条第23項に規定する「エネルギーの使用の合理化に著しく資する住宅の用に供する家屋として国土交通大臣が財務大臣と協議して定める基準」は、次に掲げる家屋の区分に応じそれぞれ次に定めるものとする。

- ① 居住用家屋の新築等（措法第41条第1項に規定する居住用家屋の新築等をいう。以下同じ。）に係る家屋

評価方法基準（平成13年国土交通省告示第1347号）第5の5の5－1（3）の等級5以上の基準（評価方法基準第5の5の5－1（3）ハに規定する結露の発生を防止する対策に関する基準を除く。）及び評価方法基準第5の5の5－2（3）の等級6以上の基準

- ② 既存住宅（措法第41条第1項に規定する既存住宅をいう。以下同じ。）

評価方法基準第5の5の5－1（4）の等級5以上の基準（評価方法基準第5の5の5－1（4）ハに規定する結露の発生を防止する対策に関する基準を除く。）及び評価方法基準第5の5の5－2（4）の等級6以上の基準

（2）省エネ基準適合住宅の基準

省エネ基準適合住宅の基準として措令第26条第24項に規定する「エネルギーの使用の合理化に資する住宅の用に供する家屋として国土交通大臣が財務大臣と協議して定める基準」は、次に掲げる家屋の区分に応じそれぞれ次に定めるものとする。

- ① 居住用家屋の新築等に係る家屋

評価方法基準第5の5の5－1（3）の等級4以上の基準（評価方法基準第5の5の5－1（3）ハに規定する結露の発生を防止する対策に関する基準を除く。）及び評価方法基準第5の5の5－2（3）の等級4以上の基準

- ② 既存住宅

評価方法基準第5の5の5－1（4）の等級4以上の基準（評価方法基準第5の5の5－1（4）ハに規定する結露の発生を防止する対策に関する基準を除く。）及び評価方法基準第5の5の5－2（4）の等級4以上の基準

2. ZEH水準省エネ住宅又は省エネ基準適合住宅であるかの判断基準

ZEH水準省エネ住宅又は省エネ基準適合住宅であるか否かについては、次に掲げる家

屋の区分に応じそれぞれ次に定めるものとする。

(1) 居住用家屋の新築等に係る家屋

次のいずれかの手法（これら複数の手法を組み合わせる手法を含む。以下同じ。）により、住戸又は住棟を評価し、申請に係る家屋における省エネルギー性能を確認する。その結果、当該家屋が1.(1)①の基準に適合すると判断される場合は、当該家屋が措令第26条第23項に規定するエネルギーの使用の合理化に著しく資する住宅の用に供する家屋として国土交通大臣が財務大臣と協議して定める基準に適合するものである旨を、1.(2)①の基準に適合すると判断される場合は、当該家屋が措令第26条第24項に規定するエネルギーの使用の合理化に資する住宅の用に供する家屋として国土交通大臣が財務大臣と協議して定める基準に適合するものである旨を、住宅省エネルギー性能証明書により証明する。

① 関連支援制度に係る書類の確認

(独)住宅金融支援機構の融資関係書類（フラット35の適合証明書（当該証明書に係る申請書を含む。以下同じ。））や省エネルギー性能の高い住宅の新築等に係る補助事業関係書類（補助金等の額の確定の通知等）の提出があった場合には、当該家屋が1.(1)①又は1.(2)①の基準に適合していることを確認する。

② 設計図書等の確認

矩計図等の設計図書等により、申請に係る家屋における外皮平均熱貫流率の基準、一次エネルギー消費量に関する基準等との照合を行う。また、建築士法施行規則（昭和25年建設省令第38号）第17条の15に規定する工事監理報告書（以下単に「工事監理報告書」という。）又はその写しの提出があった場合においては、工事が当該設計図書等のとおり実施されているかどうかを確認する。その上で、必要があると認める場合には、当該家屋の施工について、目視、計測等による現地調査その他適切な方法（以下「現地調査等」という。）により当該設計図書等に従っていることの信頼性を確認する（ただし、工事監理報告書若しくはその写しがない場合又は対象の家屋が建築確認を要しない建築物に係るものである場合は必ず行う。）。

なお、設計図書等による当該家屋における各種基準等との照合にあたっては、当該家屋について交付された住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成11年法律第81号。以下「住宅品質確保法」という。）第6条第1項に規定する設計住宅性能評価書（以下単に「設計住宅性能評価書」という。）や、建築物のエネルギー消費性能に関し販売事業者等が表示すべき事項及び表示の方法その他建築物のエネルギー消費性能の表示に際して販売事業者等が遵守すべき事項（令和5年国土交通省告示第970号）に基づき交付された省エネ性能ラベル（以下単に「省エネ性能ラベル」という。）のうち第三者評価がなされているもの（一次エネルギー消費量に係る多段階評価が1以上及び外皮性能に係る多段階評価が4以上のものに限る。以下同じ。）などの第三者による評価結果を申請者が提出する場合は当該照合を省略するなど、証明事務の合理化に努めるものとする。

また、1.(2)①の基準に適合する家屋であることを証明する場合で、当該家屋が令和7年4月1日以降に建築確認を受けたものである場合にあっては、建築基準法(昭和25年法律第201号)第7条第5項又は第18条第22項若しくは第26項に規定する検査済証(以下単に「検査済証」という。)により、当該家屋が建築確認を受けた日付を確認するとともに、建築物エネルギー消費性能基準等を定める省令(平成28年経済産業省・国土交通省令第1号)第1条第1項第2号イただし書の規定により、外皮基準への適合が除外されている家屋(以下「気候風土適応住宅」という。)でないことを、以下の(I)又は(II)の書類により確認し、証明事務の合理化に努めるものとする。

(I)建築確認の申請書(以下「確認申請書」という。)及び当該家屋が建築物のエネルギー消費性能の向上等に関する法律(平成27年法律第53号)第11条第1項又は第2項(これらの規定を同法第14条第2項において読み替えて適用する場合を含む。)の規定による建築物エネルギー消費性能適合性判定を受けたものである場合にあっては、同法第11条第1項に規定する建築物エネルギー消費性能確保計画の計画書(以下「省エネ適判計画書」という。)

なお、確認申請書については、第二面【8. 建築物エネルギー消費性能確保計画の提出】において、「提出不要」を選択している場合には、括弧内に気候風土適応住宅である旨が記入されることとなるため、当該括弧内の記載を確認するものとし、「提出済」又は「未提出」を選択している場合には、省エネ適判計画書の第四面の4.ロ.のうち、「基準省令第1条第1項第2号イただし書の規定による適用除外」のチェックボックスの「レ」マークの有無を確認するものとする。

(II)建築基準法第7条第1項に規定する検査の申請に係る申請書及びその添付図書(以下「完了検査申請書等」という。)

(2) 既存住宅

次のいずれかの手法により、住戸又は住棟を評価し、申請に係る家屋における省エネルギー性能を確認する。その結果、当該家屋が1.(1)②の基準に適合すると判断される場合は、当該家屋が措令第26条第23項に規定するエネルギーの使用の合理化に著しく資する住宅の用に供する家屋として国土交通大臣が財務大臣と協議して定める基準に適合するものである旨を、1.(2)②の基準に適合すると判断される場合は、当該家屋が措令第26条第24項に規定するエネルギーの使用の合理化に資する住宅の用に供する家屋として国土交通大臣が財務大臣と協議して定める基準に適合するものである旨を、住宅省エネルギー性能証明書により証明する。

① 建設住宅性能評価書の確認

新築時に建設住宅性能評価書が交付された既存住宅にあっては、断熱等性能等級及び一次エネルギー消費量等級に係る評価が1.(1)②又は1.(2)②の基準を満たしていることを確認するとともに、新築時以降に増改築等を行う等、新築時の仕様から大きな変更を行っていないことを申請者に確認する。

また、既存住宅用家屋の取得の日から3年以上前に既存住宅に係る建設住宅性能評価書が交付された家屋にあっては、断熱等性能等級及び一次エネルギー消費量等級に係る評価が1.(1)②又は1.(2)②の基準を満たしていることを確認するとともに、基準に関する部分について、評価時から変更がないことを申請者に確認する。

② 関連支援制度に係る書類の確認

新築時に(独)住宅金融支援機構の融資関係書類(フラット35の適合証明書)や省エネルギー性能の高い住宅の新築等に係る補助事業関係書類(補助金等の額の確定の通知等)を取得している既存住宅にあっては、当該家屋が1.(1)②又は1.(2)②の基準に適合していたことを確認するとともに、新築時以降に増改築等を行う等、新築時の仕様から大きな変更を行っていないことを申請者に確認する。

③ 増改築等に係る設計図書等、工事請負契約書等の確認

その取得の日前にエネルギーの使用の合理化に資する増改築等を実施した既存住宅にあっては、当該増改築等に係る設計図等の設計図書、改修部位に係る設計図書等により、申請に係る家屋における外皮平均熱貫流率の基準、一次エネルギー消費量に関する基準等との照合を行い、当該家屋が、1.(1)②又は1.(2)②の基準に適合していることを確認する。また、当該増改築等に係る工事請負契約書及び当該増改築等の工事が行われる前と行われた後のそれぞれの状況を示した写真又はそれらの写しの提出があった場合においては、工事が当該設計図書等のおりに実施されているかどうかを確認する。その上で、必要があると認める場合には、当該増改築等について、目視、計測等による現地調査等により当該設計図書等に従っていることの信頼性を確認する(ただし、工事請負契約書及び当該増改築等の工事が行われる前と行われた後のそれぞれの状況を示した写真又はそれらの写しがない場合は必ず行う。)

また、省エネ基準適合住宅の基準に適合していることを証明しようとする際に、上記手法によって断熱等性能等級の基準への適合を判断することが困難である場合には、増改築等工事の内容が、令和4年度税制改正における整理統合により延長しないこととされた「特定の増改築等に係る住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除制度(省エネ改修促進税制(ローン型))」の対象となる特定断熱改修工事等(改修後の住宅全体の省エネルギー性能が現行の省エネルギー基準相当となると認められるものをいい、具体的な内容は、平成20年国土交通省告示第513号にて規定している。)の要件を満たしているか否かにより、当該家屋が、1.(1)②又は1.(2)②の基準に適合していることを確認し、その上で必要があると認める場合には、当該増改築等について、目視、計測等による現地調査等により当該設計図書等に従っていることの信頼性を確認する(ただし、工事請負契約書及び当該増改築等の工事が行われる前と行われた後のそれぞれの状況を示した写真又はそれらの写しがない場合は必ず行う。)。この場合において、1.(2)②の評価方法基準第5の5の5-2(4)(既存住宅の一次エネルギー消費量等級)の基準への適合性の判断に当たっては、評価方法基準第5の5の5-1(4)(既存住宅の断熱等性能等級)の等級4の外皮平均熱貫流率の基準値

を当該住宅の断熱性能とみなすこととして差し支えない。

④ 設計図書等の確認

矩計図等の設計図書等により、申請に係る住宅用の家屋における外皮平均熱貫流率の基準、一次エネルギー消費量に関する基準等との照合を行い、当該家屋が1.(1)②又は1.(2)②の基準に適合していることを確認する。また、新築時の新築工事に係る工事監理報告書又はその写しの提出があった場合においては、当該工事が当該設計図書等のとおり実施されていたかどうかを確認するとともに、基準に関する部分について、新築時以降に増改築等を行う等、新築時の仕様から大きな変更を行っていないことを申請者に確認する。そのうえで、必要があると認める場合には、当該家屋の施工について、目視、計測等による現地調査等により当該設計図書等に従っていることの信頼性を確認する（ただし、新築時の新築工事に係る工事監理報告書若しくはその写しがない場合又は対象の家屋が建築確認を要しない建築物に係るものである場合は必ず行う。）。

なお、設計図書等による当該家屋における各種基準等との照合にあたっては、新築時に当該家屋について交付された設計住宅性能評価書や省エネ性能ラベルのうち第三者評価がなされているものなどの第三者による評価結果を申請者が提出する場合は当該照合を省略するなど、証明事務の合理化に努めるものとする。

3. 証明主体について

住宅省エネルギー性能証明書の証明主体については、次に掲げる者である（以下これらの者を「建築士等」と総称する。）。

- (1) 建築士法（昭和25年法律第202号）第23条の3第1項の規定による登録を受けた建築士事務所に属する建築士（証明を行う家屋が同法第3条第1項各号に掲げる建築物であるときは一級建築士、同法第3条の2第1項各号に掲げる建築物であるときは一級建築士又は二級建築士に限る。）
- (2) 建築基準法第77条の21第1項に規定する指定確認検査機関
- (3) 住宅品質確保法（平成11年法律第81号）第5条第1項に規定する登録住宅性能評価機関
- (4) 特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律（平成19年法律第66号）第17条第1項の規定による指定を受けた同項に規定する住宅瑕疵担保責任保険法人

4. 建築士等の証明手続について

(1) 証明に必要な書類

建築士等は、証明の申請に当たって、申請者に対して、次に掲げる家屋の区分に応じそれぞれ次に掲げる書類又はその写しを提出するよう求めるものとする。

①居住用家屋の新築等に係る家屋

(Ⅰ) 矩計図等の設計図書等

(Ⅱ) 工事監理報告書がある場合は当該書類

(Ⅲ) 検査済証

(Ⅳ) 1. (2) ①の基準に適合する家屋であることを証明する場合で、当該家屋が令和7年4月1日以降に建築確認を受けたものである場合にあっては、確認申請書及び省エネ適判計画書又は完了検査申請書等

(Ⅴ) (独) 住宅金融支援機構の融資関係書類（フラット35の適合証明書）又は省エネルギー性能の高い住宅の新築等に係る補助事業関係書類がある場合は、当該書類

(Ⅵ) 設計住宅性能評価書、省エネ性能ラベルのうち第三者評価がなされているものなどの第三者による評価結果がある場合は当該書類

②既存住宅

(Ⅰ) 当該既存住宅の登記事項証明書

(Ⅱ) 矩計図等の設計図書等

(Ⅲ) 建設住宅性能評価書、(独) 住宅金融支援機構の融資関係書類（フラット35の適合証明書）又は省エネルギー性能の高い住宅の新築等に係る補助事業関係書類がある場合は、当該書類

(Ⅳ) 当該家屋の取得の日前にエネルギーの使用の合理化に資する増改築等を実施した家屋の場合には、必要に応じ、次に掲げる書類

(i) 当該増改築等に係る工事請負契約書

(ii) 当該増改築等に係る矩計図等の設計図書、改修部位に係る設計図書等

(注) 上記(i)の書類又はその写しがない場合は、上記(i)の書類又はその写しに代えて、次に掲げる書類又はその写しを提出するよう求めるものとする。

イ 増改築等の工事に要した費用に係る領収書

ロ 増改築等の工事が行われる前と行われた後のそれぞれの状況を示した写真がある場合は当該写真

(Ⅴ) 新築時の新築工事に係る工事監理報告書がある場合は当該書類

(Ⅵ) 新築時に当該家屋について交付された設計住宅性能評価書、省エネ性能ラベルのうち第三者評価がなされているものなどの第三者による評価結果がある場合は、当該書類

(2) 証明の方法

①居住用家屋の新築等に係る家屋

証明を行う建築士等は、必要があると認める場合には現地調査等による確認を行うこととする（ただし、(1) ① (Ⅳ) 及び(Ⅴ)の書類又はその写しがある場合を除

き、(Ⅱ)の書類若しくはその写しがない場合又は対象の家屋が建築確認を要しない建築物に係るものである場合は必ず行う。))。

②既存住宅

証明を行う建築士等は、必要があると認める場合には現地調査等による確認を行うこととする(ただし、(1)②(Ⅲ)の書類又はその写しがある場合を除き、対象の家屋が建築確認を要する建築物に係るものにあつては(Ⅳ)及び(Ⅴ)の書類((Ⅳ)の場合にあつては(i)及び(ii)ロ)又はそれらの写しのいずれも無い場合、対象の家屋が建築確認を要しない建築物に係るものにあつては(Ⅳ)(i)及び(ii)ロの書類又はそれらの写しが無い場合は必ず行う。))。

(3) 証明時期

①居住用家屋の新築等に係る家屋

証明は、原則として工事完了後に行うものとする。また、当該証明のための家屋の調査は、当該家屋の取得の日前(令和5年4月1日前に居住の用に供される家屋については同日前)に終了している必要がある(令和4年国土交通省告示第455号第1項及び第2項並びに附則第2項)。なお、当該家屋の調査が終了した日は、当該家屋の調査として行う現地調査が終了した日(証明を行う建築士等の判断で現地調査が行われなかった場合(申請者から(1)①(Ⅳ)及び(Ⅴ)の書類若しくはその写しが提出された場合又は(1)①(Ⅱ)の書類若しくはその写しが提出された場合で当該家屋が建築確認を要する建築物に係るものであったときに限る。))は、これらの書類が発行された日)である。

②既存住宅

証明のための家屋の調査は、当該家屋の取得の日前2年以内又は取得の日以後6月以内(令和5年4月1日前に居住の用に供される家屋については、取得の日前2年以内又は令和5年4月1日前(令和4年10月1日以後に当該家屋の取得をする場合にあつては、取得の日以後6月以内))に終了している必要がある(令和4年国土交通省告示第455号第1項及び第2項並びに附則第2項)。なお、当該家屋の調査が終了した日は、当該家屋の調査として行う現地調査が終了した日(証明を行う建築士等の判断で現地調査が行われなかった場合(申請者から(1)②(Ⅲ)若しくは(Ⅳ)の書類((Ⅳ)の場合にあつては(i)及び(ii)ロ)若しくはそれらの写しが提出された場合又は(Ⅴ)の書類若しくはその写しが提出された場合で対象の家屋が建築確認を要する建築物に係るものであったときに限る。))は、これらの書類が発行された日)である。

また、住宅ローン減税の借入限度額の上乗せ措置の適用を受けるためには、取得した家屋がその取得時点で認定住宅等に該当していることを証明する必要がある。このため、申請に係る家屋の設計図書等として提出された書類が、取得後に行われた改修に係る設計図書等ではないこと及び当該家屋の取得時の現況と対応するもの

であることを確認すること。

5. 他の関連制度を併用する場合の取扱い

- (1) 建築士は、申請に係る家屋に関し、住宅ローン減税の借入限度額の上乗せ措置等に係る証明のほか、当該家屋の設計又は工事監理を行う場合が考えられるが、こうした場合であって、かつ、それぞれの証明主体が同一である場合には、住宅ローン減税の借入限度額の上乗せ措置等に係る証明に際しては、設計又は工事監理の実施に際し作成し、又は申請者から提出された書類（設計図書等）等を活用し、同一書類の再提出を不要とするとともに、工事監理に際し実施する現場調査の機会を活用する等、申請者に過度の負担が生ずることのないよう配慮すること。
- (2) 指定確認検査機関又は登録住宅性能評価機関は、申請に係る家屋に関し、住宅ローン減税の借入限度額の上乗せ措置等に係る証明のほか、関連支援制度（フラット35や省エネルギー性能の高い住宅の新築等に係る補助事業等）に係る証明、設計住宅性能評価書に係る証明、省エネ性能ラベルの第三者評価に係る証明等を行う場合が考えられるが、こうした場合であって、かつ、それぞれの証明主体が同一である場合には、住宅ローン減税の借入限度額の上乗せ措置等に係る証明に際しては、関連支援制度等に係る証明に際し申請者から提出された書類（設計図書等）を活用し、同一書類の再提出を不要とするとともに、関連支援制度等に係る証明に際し実施する現場調査の機会を活用する等、申請者に過度な負担が生ずることのないよう配慮することが望ましい。
- (3) 住宅瑕疵担保責任保険法人は、申請に係る住宅用の家屋に関し、住宅ローン減税の借入限度額の上乗せ措置等に係る証明のほか、住宅瑕疵担保責任保険契約その他の保険契約の引受けを行う場合が考えられるが、こうした場合であって、かつ、その証明主体及び引受主体が同一である場合には、住宅ローン減税の借入限度額の上乗せ措置等に係る証明に際しては、保険契約の申込みに際し申請者から提出された書類（設計図書等）を活用し、同一書類の再提出を不要とするとともに、保険引受に当たっての現場検査の機会を活用し、当該家屋の施工等について、目視、計測等により各階平面図、床伏図等の設計図書等に従っていることの信頼性を確認する等、申請者に過度な負担が生ずることのないよう配慮することが望ましい。

6. 証明手数料

証明手数料については、実費、技術料等を勘案し適正なものとする。

国 住 経 法 第 2 号
令和 6 年 4 月 1 2 日
改正 令和 7 年 4 月 1 日

日 本 建 築 士 会 連 合 会 会 長 殿
日本建築士事務所協会連合会会長 殿
日 本 建 築 家 協 会 会 長 殿

国土交通省住宅局住宅経済・法制課長
(公 印 省 略)

直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の贈与税の非課税措置に係る
令和 6 年度税制改正について

今般、租税特別措置法（昭和 32 年法律第 26 号。以下「措法」という。）、租税特別措置法施行令（昭和 32 年政令第 43 号。以下「措令」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「措規」という。）並びに東日本大震災の被災者等に係る国税関係法律の臨時特例に関する法律（平成 23 年法律第 29 号。以下「震災特例法」という。）、東日本大震災の被災者等に係る国税関係法律の臨時特例に関する法律施行令（平成 23 年政令第 112 号。以下「震災特例政令」という。）及び東日本大震災の被災者等に係る国税関係法律の臨時特例に関する法律施行規則（平成 23 年財務省令第 20 号。以下「震災特例規則」という。）の一部が改正され、直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の贈与税の非課税措置（以下「贈与税非課税措置」という。）の適用期限が延長されることとなりました。

本通知では、これらの改正の概要及び留意事項を定めましたので、下記事項に十分ご留意の上、本法令に基づく税制の的確かつ円滑な運用が図られるようお願いいたします。なお、贈与税非課税措置に係る留意事項等については、「直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の贈与税の非課税措置に係る令和 4 年度税制改正について」（令和 4 年 5 月 23 日付け国住政第 28 号国土交通省住宅局住宅企画官通知）においてご案内しているところ、同通知からの変更点（下記の下線部分）については、特にご留意いただくようお願いいたします。

なお、「直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の贈与税の非課税措置に係る令和 6 年度税制改正について」（令和 6 年 4 月 1 日付け国住経法第 46 号国土交通省住宅局住宅経済・法制課長通知）は廃止します。

また、貴職におかれましては、貴団体会員の建築士に対しても本通知を周知いただくようお願いいたします。

なお、本通知の内容については関係省庁とも協議済みであることを申し添えます。

記

1. 贈与税非課税措置に係る改正内容

(1) 措法等一部改正関係

措法等が改正され、贈与税非課税措置は、令和8年12月31日まで適用期限が3年間延長されることとなった。

なお、受贈者が住宅用の家屋の新築をし、又は建築後使用されたことのない住宅用の家屋の取得（以下「住宅の新築又は新築住宅の取得」という。）をする場合であって非課税限度額が500万円加算される対象家屋のうち、「エネルギーの使用の合理化に著しく資する住宅用の家屋」に係る基準については、原則として、評価方法基準（平成13年国土交通省告示第1347号）第5の5の5-1【断熱等性能等級】（3）の等級5以上の基準（評価方法基準第5の5の5-1（3）ハに規定する結露の発生を防止する対策に関する基準を除く。）かつ評価方法基準第5の5の5-2【一次エネルギー消費量等級】（3）の等級6以上の基準に適合していることとなることに留意されたい。

(2) 震災特例法等一部改正関係

震災特例法等が改正され、被災受贈者（震災特例法第38条の2第2項第1号に規定する被災受贈者をいう。以下同じ。）に係る贈与税非課税措置については、警戒区域設定指示等が行われた日において当該警戒区域設定指示等の対象区域内に所在する家屋をその居住の用に供していた者又はその居住の用に供しようとしていた者に限り、引き続き措置される（警戒区域設定指示等が行われた日から当該警戒区域設定指示等が解除された日以後一年を経過する日までの間に直系尊属から贈与を受けた一定の場合に、被災受贈者に係る贈与税非課税措置の適用を受けることができる）こととなった。

なお、（1）と同様に、受贈者が住宅の新築又は新築住宅の取得をする場合であって非課税限度額が500万円加算される対象家屋のうち、「エネルギーの使用の合理化に著しく資する住宅用の家屋」に係る基準については、原則として、評価方法基準第5の5の5-1【断熱等性能等級】（3）の等級5以上の基準（評価方法基準第5の5の5-1（3）ハに規定する結露の発生を防止する対策に関する基準を除く。）かつ評価方法基準第5の5の5-2【一次エネルギー消費量等級】（3）の等級6以上の基準に適合していることとなった。

また、被災受贈者については、住宅用の家屋に係る床面積の上限要件（240㎡以下）は課されない（床面積の下限要件のみが課される。）ことに留意されたい。

2. 非課税限度額加算の対象基準

非課税限度額の500万円加算（以下「非課税限度額加算」という。）の対象家屋として適合すべき「エネルギーの使用の合理化に著しく資する住宅用の家屋として国土交通大臣が財務大臣と協議して定める基準」（措令第40条の4の2第8項及び震災特例政令第29条の2第8項）及び「エネルギーの使用の合理化に資する住宅用の家屋、大規模な地震に対する安全性を有する住宅用の家屋又は高齢者等が自立した日常生活を営むのに特に必要な構造及び設備を有する住宅用の家屋として国土交通大臣が財務大臣と協議して定める基準」（措令第40条の4の2第9項及び震災特例政令第29条の2第9項）とは、次に掲げる場合の区分に応じ、それぞれ次に定めるものとする（平成24年国土交通省告示第389号及び第392号）。

(1) 住宅の新築又は新築住宅の取得をする場合

次のいずれかの基準とする。

- ① 評価方法基準第5の5の5-1【断熱等性能等級】(3)の等級5以上の基準(評価方法基準第5の5の5-1(3)に規定する結露の発生を防止する対策に関する基準を除く。)及び評価方法基準第5の5の5-2【一次エネルギー消費量等級】(3)の等級6以上の基準に適合していること

※ 令和5年12月31日以前に建築基準法(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ている場合又は令和6年6月30日以前に建築されたものである場合の対象基準は以下のとおりとする。

- ・ 評価方法基準第5の5の5-1【断熱等性能等級】(3)の等級4以上の基準又は評価方法基準第5の5の5-2【一次エネルギー消費量等級】(3)の等級4以上の基準に適合していること

- ② 評価方法基準第5の1の1-1【耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)】(3)の等級2以上の基準又は評価方法基準5の1の1-3【その他(地震に対する構造躯体の倒壊等防止及び損傷防止)】(3)の免震建築物の基準に適合していること
- ③ 評価方法基準第5の9の9-1【高齢者等配慮対策等級(専用部分)】(3)の等級3以上の基準に適合していること

(2) 受贈者が建築後使用されたことのある住宅用の家屋の取得(以下「既存住宅の取得」という。)をする場合

次のいずれかの基準とする。

- ① 評価方法基準第5の5の5-1【断熱等性能等級】(4)の等級4以上の基準又は評価方法基準第5の5の5-2【一次エネルギー消費量等級】(4)の等級4以上の基準に適合していること
- ② 評価方法基準第5の1の1-1【耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)】(4)の等級2以上の基準又は評価方法基準5の1の1-3【その他(地震に対する構造躯体の倒壊等防止及び損傷防止)】(4)の免震建築物の基準に適合していること
- ③ 評価方法基準第5の9の9-1【高齢者等配慮対策等級(専用部分)】(4)の等級3以上の基準に適合していること

(3) 受贈者が住宅用の家屋について増改築等(以下「住宅の増改築等」という。)をする場合

当該増改築等後の住宅用の家屋に関する次のいずれかの基準とする。

- ① 評価方法基準第5の5の5-1【断熱等性能等級】(4)の等級4以上の基準又は評価方法基準第5の5の5-2【一次エネルギー消費量等級】(4)の等級4以上の基準に適合していること
- ② 評価方法基準第5の1の1-1【耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)】(4)の等級2以上の基準又は評価方法基準5の1の1-3【その他(地震に対する構造躯体の倒壊等防止及び損傷防止)】(4)の免震建築物の基準に適合していること
- ③ 評価方法基準第5の9の9-1【高齢者等配慮対策等級(専用部分)】(4)の等級3以上の基準に適合していること

3. 非課税限度額加算の対象家屋であることを証する書類

申請に係る住宅用の家屋が非課税限度額加算の対象家屋であることを証明する書類（以下「証明書類」という。）は、次に掲げる場合の区分に応じ、それぞれ次に定めるものとする（措規第 23 条の 5 の 2 第 5 項及び第 6 項、震災特例規則第 14 条の 2 第 6 項及び第 7 項並びに平成 24 年国土交通省告示第 390 号及び第 393 号）。

(1) 住宅の新築又は新築住宅の取得をする場合

次のいずれかの書類とする。

① 次の機関が令和 6 年国土交通省告示第 320 号別表又は令和 6 年国土交通省告示第 323 号別表に規定する書式により証する書類（以下「新住宅性能証明書」という。）

- ・ 指定確認検査機関（建築基準法第 77 条の 21 第 1 項に規定する指定確認検査機関をいう。以下同じ。）
- ・ 登録住宅性能評価機関（住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成 11 年法律第 81 号）第 5 条第 1 項に規定する登録住宅性能評価機関をいう。以下同じ。）
- ・ 住宅瑕疵担保責任保険法人（特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律（平成 19 年法律第 66 号）第 17 条第 1 項に規定する住宅瑕疵担保責任保険法人をいう。以下同じ。）

※ 令和 5 年 12 月 31 日以前に建築基準法第 6 条第 1 項の規定による確認を受けている場合又は令和 6 年 6 月 30 日以前に建築されたものである場合は、令和 6 年国土交通省告示第 320 号による改正前の平成 24 年国土交通省告示第 390 号別表又は令和 6 年国土交通省告示第 323 号による改正前の平成 24 年国土交通省告示第 393 号別表の住宅性能証明書（以下「旧住宅性能証明書」という。）も証明書類となる。なお、この場合、建築基準法第 6 条第 1 項に規定する確認済証の写し又は同法第 7 条第 5 項に規定する検査済証の写し（令和 5 年 12 月 31 日以前に同法第 6 条第 1 項の規定による確認を受けたことを証するものに限る。）を併せて提出する必要がある。ただし、令和 6 年 6 月 30 日以前に建築されたことについて、措規第 23 条の 5 の 2 第 10 項第 1 号イ（4）又は震災特例規則第 14 条の 2 第 11 項第 1 号イ（5）の規定により提出することとされている登記事項証明書において確認することができる場合は、確認済証の写し又は検査済証の写しの提出は不要である。

※ 2. (1)②及び③に掲げる基準に該当することを証明する場合は、当分の間、旧住宅性能証明書も証明書類となる。

② 当該住宅用の家屋について交付された住宅の品質確保の促進等に関する法律第 6 条第 3 項に規定する建設住宅性能評価書（以下「建設住宅性能評価書」という。）の写し

※ ただし、②の書類は、当該住宅用の家屋に関し、次のいずれかの性能を有していることが証明されたものに限り有効となることに留意されたい。

- ・ 日本住宅性能表示基準（平成 13 年国土交通省告示第 1346 号）別表 1 の 5－1 断熱等性能等級に係る評価が等級 5 以上及び同表 1 の 5－2 一次エネルギー消費量等級に係る評価が等級 6 以上であるもの

※ 令和 5 年 12 月 31 日以前に建築基準法第 6 条第 1 項の規定による確認を受けている場合又は令和 6 年 6 月 30 日以前に建築されたものである場合は、日本住宅性能表示基準別表 1 の 5－1 断熱等性能等級に係る評価が等級 4 以上又は同表 1 の 5－2 一次エネルギー消費量等級に係る評価が等級 4 以上であるもの（なお、この場合、建築基準法第 6 条第 1 項に規定する確認済証の写し又は同法第 7 条第 5 項

に規定する検査済証の写し（令和５年１２月３１日以前に同法第６条第１項の規定による確認を受けたことを証するものに限る。）を併せて提出する必要がある。ただし、令和６年６月３０日以前に建築されたことについて、措規第２３条の５の２第１０項第１号イ（４）又は震災特例規則第１４条の２第１１項第１号イ（５）の規定により提出することとされている登記事項証明書において確認することができる場合は、確認済証の写し又は検査済証の写しの提出は不要である。）

- ・ 日本住宅性能表示基準別表１の１－１耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）に係る評価が等級２以上であるもの
 - ・ 日本住宅性能表示基準別表１の１－３その他（地震に対する構造躯体の倒壊等防止及び損傷防止）に係る評価が免震建築物であるもの
 - ・ 日本住宅性能表示基準別表１の９－１高齢者等配慮対策等級（専用部分）に係る評価が等級３以上であるもの
- ③ 措規第１８条の２１第１３項第１号及び第２号に規定する書類（認定長期優良住宅に係る認定通知書の写し及び認定長期優良住宅建築証明書等）、措規第１８条の２１第１４項第１号及び第２号に規定する書類（認定低炭素住宅に係る認定通知書の写し及び認定低炭素住宅建築証明書等）
- ④ 措規第１８条の２１第１６項に規定する書類（措法第４１条第１０項第３号に規定する特定エネルギー消費性能向上住宅であることを証する住宅省エネルギー性能証明書）

※ 令和５年１２月３１日以前に建築基準法第６条第１項の規定による確認を受けている場合又は令和６年６月３０日以前に建築されたものである場合は、措規第１８条の２１第１７項に規定する書類（措法第４１条第１０項第４号に規定するエネルギー消費性能向上住宅であることを証する住宅省エネルギー性能証明書）も証明書類となる。なお、この場合、建築基準法第６条第１項に規定する確認済証の写し又は同法第７条第５項に規定する検査済証の写し（令和５年１２月３１日以前に同法第６条第１項の規定による確認を受けたことを証するものに限る。）を併せて提出する必要がある。ただし、令和６年６月３０日以前に建築されたことについて、措規第２３条の５の２第１０項第１号イ（４）又は震災特例規則第１４条の２第１１項第１号イ（５）の規定により提出することとされている登記事項証明書において確認することができる場合は、確認済証の写し又は検査済証の写しの提出は不要である。

(2) 既存住宅の取得をする場合

次のいずれかの書類とする。

① 新住宅性能証明書

※ 旧住宅性能証明書も当分の間、証明書類となる。

※ ただし、①の書類は、当該家屋の取得の日前２年以内又は取得の日以降に当該証明のための家屋の調査が終了したものに限り有効となることに留意されたい。

② 建設住宅性能評価書の写し

※ ただし、②の書類は、当該家屋の取得の日前２年以内又は取得の日以降に評価されたもので、当該住宅用の家屋に関し、次のいずれかの性能を有していることが証明されたものに限り有効となることに留意されたい。

- ・ 日本住宅性能表示基準別表２－１の５－１断熱等性能等級に係る評価が等級４以上

であるもの

- ・ 日本住宅性能表示基準別表 2－1 の 5－2 一次エネルギー消費量等級に係る評価が等級 4 以上であるもの
- ・ 日本住宅性能表示基準別表 2－1 の 1－1 耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）に係る評価が等級 2 以上であるもの
- ・ 日本住宅性能表示基準別表 2－1 の 1－3 その他（地震に対する構造躯体の倒壊等防止及び損傷防止）に係る評価が免震建築物であるもの
- ・ 日本住宅性能表示基準別表 2－1 の 9－1 高齢者等配慮対策等級（専用部分）に係る評価が等級 3 以上であるもの

- ③ 措規第 18 条の 21 第 13 項第 1 号及び第 2 号に規定する書類（認定長期優良住宅に係る認定通知書の写し及び認定長期優良住宅建築証明書等）、措規第 18 条の 21 第 14 項第 1 号及び第 2 号に規定する書類（認定低炭素住宅に係る認定通知書の写し及び認定低炭素住宅建築証明書等）又は措規第 18 条の 21 第 16 項若しくは第 17 項に規定する書類（住宅省エネルギー性能証明書）

(3) 住宅の増改築等をする場合

次のいずれかの書類とする。

① 新住宅性能証明書

※ 旧住宅性能証明書も当分の間、証明書類となる。

② 建設住宅性能評価書の写し

※ ただし、②の書類は、当該増改築等後の住宅用の家屋に関し、次のいずれかの性能を有していることが証明されたものに限り有効となることに留意されたい。

- ・ 日本住宅性能表示基準別表 2－1 の 5－1 断熱等性能等級に係る評価が等級 4 以上であるもの
- ・ 日本住宅性能表示基準別表 2－1 の 5－2 一次エネルギー消費量等級に係る評価が等級 4 以上であるもの
- ・ 日本住宅性能表示基準別表 2－1 の 1－1 耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）に係る評価が等級 2 以上であるもの
- ・ 日本住宅性能表示基準別表 2－1 の 1－3 その他（地震に対する構造躯体の倒壊等防止及び損傷防止）に係る評価が免震建築物であるもの
- ・ 日本住宅性能表示基準別表 2－1 の 9－1 高齢者等配慮対策等級（専用部分）に係る評価が等級 3 以上であるもの

- ③ 措規第 23 条の 5 の 2 第 4 項第 1 号チ（震災特例規則第 14 条の 2 第 5 項第 1 号チ）に規定する書類（以下「増改築等工事証明書」という。）

※ 当該増改築等工事が、措令第 40 条の 4 の 2 第 5 項第 8 号（震災特例政令第 29 条の 2 第 5 項第 8 号）に掲げる工事（下表参照）に該当することとなる場合には、上記①又は②の書類に代えて、当該工事が贈与税非課税措置の対象となる増改築等工事であることを確認するための書類である増改築等工事証明書を提出すれば足りることに留意されたい（措規第 23 条の 5 の 2 第 5 項第 3 号イ、震災特例規則第 14 条の 2 第 6 項第 3 号イ）。

なお、当該増改築等工事が、非課税限度額加算の対象基準に適合させるための工事であつ

ても、措令第40条の4の2第5項第1号から第7号まで（震災特例政令第29条の2第5項第1号から第7号まで）に掲げる工事（下表参照）のいずれかに該当する場合には、措令第40条の4の2第5項第8号（震災特例政令第29条の2第5項第8号）に掲げる工事（下表参照）には該当しないこととなるため（下表の下線部参照）、当該工事が贈与税非課税措置の対象となる増改築等工事であることを確認するため、上記①又は②の書類に加え、別途、増改築等工事証明書の提出が必要となることに留意されたい。

根拠条文	工事内容
○措令第40条の4の2第5項第1号 ○震災特例政令第29条の2第5項第1号	増築、改築、大規模の修繕又は大規模の模様替（以下「第1号工事」という。）
○措令第40条の4の2第5項第2号 ○震災特例政令第29条の2第5項第2号	区分所有する部分の床（主要構造部である床）等の過半について行う修繕又は模様替（第1号工事以外のものをいう。以下「第2号工事」という。）
○措令第40条の4の2第5項第3号 ○震災特例政令第29条の2第5項第3号	家屋のうち居室等の一室の床又は壁の全部について行う修繕又は模様替（第1号工事及び第2号工事以外のものをいう。以下「第3号工事」という。）
○措令第40条の4の2第5項第4号 ○震災特例政令第29条の2第5項第4号	建築基準法施行令第3章及び第5章の4の規定等に適合させるための修繕又は模様替（第1号工事、第2号工事及び第3号工事以外のものをいう。以下「第4号工事」という。）
○措令第40条の4の2第5項第5号 ○震災特例政令第29条の2第5項第5号	高齢者等が自立した日常生活を営むのに必要な構造及び設備の基準に適合させるための修繕又は模様替（第1号工事、第2号工事、第3号工事及び第4号工事以外のものをいう。以下「第5号工事」という。）
○措令第40条の4の2第5項第6号 ○震災特例政令第29条の2第5項第6号	エネルギーの使用の合理化に資する修繕又は模様替（第1号工事、第2号工事、第3号工事、第4号工事及び第5号工事以外のものをいう。以下「第6号工事」という。）
○措令第40条の4の2第5項第7号 ○震災特例政令第29条の2第5項第7号	給水管、排水管又は雨水の浸入を防止する部分に係る修繕又は模様替（当該家屋の瑕疵を担保すべき責任の履行に関し国土交通大臣が財務大臣と協議して定める保証保険契約が締結されているものに限り、第1号工事、第2号工事、第3号工事、第4号工事、第5号工事及び第6号工事以外のものをいう。以下「第7号工事」という。）
○措令第40条の4の2第5項第8号 ○震災特例政令第29条の2第5項第8号	エネルギーの使用の合理化に資する住宅用の家屋、大規模な地震に対する安全性を有する住宅用の家屋又は高齢者等が自立した日常生活を営むのに特に必要な構造及び設備の基準に適合する住宅用の家屋として国土交通大臣が財務大臣と協議して定める基準に適合させるための修繕又は模様替（第1号工事、第2号工事、第3号工事、第4号工事、第5号工事、第6号工事及び第7号工事以外のものをいう。以下「第8号工事」という。）

4. 新住宅性能証明書及び増改築等工事証明書の証明主体

(1) 新住宅性能証明書

新住宅性能証明書は、指定確認検査機関、登録住宅性能評価機関又は住宅瑕疵担保責任保険法人の3者が証明主体となる（令和6年国土交通省告示第320号及び第323号）。

(2) 増改築等工事証明書

増改築等工事証明書は、対象となる増改築等工事の区分に応じ、それぞれ下記のとおりとなる（平成24年国土交通省告示第391号及び第394号）。

- (a) 第1号工事、第2号工事、第3号工事、第4号工事、第5号工事、第6号工事又は第7号工事
- ① 建築士法（昭和25年法律第202号）第23条の3第1項の規定による登録を受けた建築士事務所に属する建築士（証明を行う家屋が同法第3条第1項各号に掲げる建築物であるときは一級建築士、同法第3条の2第1項各号に掲げる建築物であるときは一級建築士又は二級建築士に限る。以下「建築士」という。）
 - ② 指定確認検査機関
 - ③ 登録住宅性能評価機関
 - ④ 住宅瑕疵担保責任保険法人
- (b) 第8号工事
- ① 指定確認検査機関
 - ② 登録住宅性能評価機関
 - ③ 住宅瑕疵担保責任保険法人
- ※ 第8号工事については、①指定確認検査機関、②登録住宅性能評価機関、③住宅瑕疵担保責任保険法人が証明主体となり、建築士は証明主体となっていないことに留意されたい。
- ※ 当該増改築等工事が、非課税限度額加算の対象基準に適合させるための工事であっても、第1号工事から第7号工事までのいずれかに該当すれば、第8号工事には該当しないため、増改築等工事証明書に加え新住宅性能証明書等の提出が必要となるが（前述）、上記のとおり両証明書の証明主体が同一でないことについて特に留意する必要がある（両証明書を円滑に発行する観点から、こうした場合には、指定確認検査機関、登録住宅性能評価機関又は住宅瑕疵担保責任保険法人のいずれかが、両証明書を一元的に発行することが望ましい。）。

5. エネルギーの使用の合理化に著しく資する住宅用の家屋又はエネルギーの使用の合理化に資する住宅用の家屋であるかの判断基準

エネルギーの使用の合理化に著しく資するもの又はエネルギーの使用の合理化に資するものとして非課税限度額加算の対象基準に適合する住宅用の家屋であるか否かについては、次の(1)、(2)、(3)の場合（いずれも新住宅性能証明書によりその性能を証明する場合をいう。）の区分に応じ、それぞれ次に定める手法により判断するものとする。

(1) 住宅の新築又は新築住宅の取得をする場合

矩計図等の設計図書等により、申請に係る住宅用の家屋における外皮平均熱貫流率の基準、結露の発生を防止する対策に関する基準、一次エネルギー消費量に関する基準等との照合を行う。そのうえで、当該家屋の施工について、目視又は計測その他適切な方法による確認（以下「目視、計測等」という。）により当該設計図書に従っていることの信頼性を確認する。その結果、当該家屋が断熱等性能等級5以上（評価方法基準第5の5の5-1(3)に規定する結露の発生を防止する対策に関する基準を除く。）及び一次エネルギー消費量等級6以上の基準に適合すると判断される場合は、その旨を新住宅性能証明書により証明する（令和5年12月31日以前に建築基準法第6条第1項の規定による確認を受けている場合又は令和6年6月30日以前に建築されたものである場合には、断熱等性能等級4以上又は一次エネルギー消費量等級4以上の基準に適合すると判断されるときは、その旨を旧住宅性能証明書によ

り証明する。) (目視、計測等の検査業務は、指定確認検査機関にあっては確認検査員が、登録住宅性能評価機関にあっては性能評価員が、住宅瑕疵担保責任保険法人にあっては現場検査員が、それぞれ行うものとする。以下同じ。)

なお、住宅の新築又は新築住宅の取得をする場合は、工事施工段階、工事完成段階における目視、計測等により、設計図書に従った施工であるかを確認することを原則とするが、本年1月以降に贈与により住宅取得等資金を取得し、これを住宅の新築又は新築住宅の取得のための対価に充てた場合であって、本通知の発出時点において既に工事が完成している等、工事施工段階、工事完成段階における目視、計測等ができない場合には、(2)②又は③の手法によることができるものとする。

(2) 既存住宅の取得をする場合

次のいずれかの手法により、申請に係る住宅用の家屋における省エネルギー性能を確認する。その結果、当該家屋が断熱等性能等級4以上又は一次エネルギー消費量等級4以上の基準に適合すると判断される場合は、その旨を新住宅性能証明書により証明する。

① 建設住宅性能評価書の確認

新築時に建設住宅性能評価書が交付された既存住宅用家屋にあっては、断熱等性能等級に係る評価が等級4以上又は一次エネルギー消費量等級に係る評価が等級4以上であることを確認するとともに、新築時の建設された状態から変更がないことを確認する。

また、既存住宅用家屋の取得の日から3年以上前に既存住宅に係る建設住宅性能評価書が交付された家屋にあっては、断熱等性能等級に係る評価が等級4以上又は一次エネルギー消費量等級に係る評価が等級4以上であることを確認するとともに、基準に関する部分について、評価時から変更がないことを確認する。

② 設計図書の確認

矩計図等の設計図書等により、申請に係る住宅用の家屋における外皮平均熱貫流率の基準、結露の発生を防止する対策に関する基準、一次エネルギー消費量に関する基準等との照合を行い、当該家屋が、断熱等性能等級4以上又は一次エネルギー消費量等級4以上の基準に適合していることを確認するとともに、目視、計測等により劣化事象等が認められないことを確認する。加えて、一次エネルギー消費量等級4以上の基準への適合確認にあたっては、空気調和設備、空気調和設備以外の機械換気設備、照明設備、給湯設備及びエネルギー利用効率化設備のいずれも作動するものであることも確認する。

なお、設計図書等による当該家屋における各種基準等との照合にあたっては、新築時に当該家屋について交付された住宅の品質確保の促進等に関する法律第6条第1項に規定する設計住宅性能評価書（以下「設計住宅性能評価書」という。）や、令和5年国土交通省告示第970号（建築物のエネルギー消費性能に関し販売事業者等が表示すべき事項及び表示の方法その他建築物のエネルギー消費性能の表示に際して販売事業者等が遵守すべき事項）に基づき交付された省エネ性能ラベル（以下単に「省エネ性能ラベル」という。）のうち第三者評価がなされているもの（一次エネルギー消費量に係る多段階評価が1以上及び外皮性能に係る多段階評価が4以上のものに限る。以下同じ。）を申請者が提出する場合は当該照合を省略するなど、証明事務の合理化が図られることが望ましい。

③ 関連支援制度に係る書類の確認

新築時に（独）住宅金融支援機構の融資関係書類（フラット35Sの適合証明書（当該

証明書に係る申請書を含む。以下同じ。)) や省エネルギー性能の高い住宅の新築等に係る補助事業関係書類（補助金等の額の確定の通知等）を取得している既存住宅用家屋にあつては、当該家屋が断熱等性能等級 4 以上又は一次エネルギー消費量等級 4 以上の基準に適合していたことを確認するとともに、新築時の建設された状態から変更がないことを確認する。

(3) 住宅の増改築等をする場合

改修に係る矩計図等の設計図書、改修部位に係る設計図書等により、申請に係る住宅用の家屋における外皮平均熱貫流率の基準、結露の発生を防止する対策に関する基準、一次エネルギー消費量に関する基準等との照合を行い、当該家屋が、断熱等性能等級 4 以上又は一次エネルギー消費量等級 4 以上の基準に適合していることを確認するとともに、目視、計測等により劣化事象等が認められないことを確認する。加えて、一次エネルギー消費量等級 4 以上の基準への適合確認にあつては、空気調和設備、空気調和設備以外の機械換気設備、照明設備、給湯設備及びエネルギー利用効率化設備のいずれも作動するものであることも確認する。また、上記手法によって判断することが困難である場合には、令和 4 年度税制改正における整理統合により廃止された、特定の増改築等に係る住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除制度（省エネ改修促進税制（ローン型））において、エネルギーの使用の合理化に著しく資する改修工事（改修後の住宅全体の省エネルギー性能が現行の省エネルギー基準相当となると認められるもの。以下「特定断熱改修工事等」という。）に係る借入金額の一定割合が税額控除の対象とされていたところ、増改築等工事の内容が特定断熱改修工事等（特定断熱改修工事等の具体的な内容は、平成 20 年国土交通省告示第 513 号にて規定している。）の要件を満たしているか否かを、目視、計測等により確認する。

以上の結果により、当該増改築等後の家屋が断熱等性能等級 4 以上又は一次エネルギー消費量等級 4 以上の基準に適合すると判断される場合は、その旨を新住宅性能証明書（当該工事が第 8 号工事に該当する場合にあつては増改築等工事証明書。判断基準は上記と同様とする。）により証明する。

6. 大規模な地震に対する安全性を有する住宅用の家屋であるかの判断基準

大規模な地震に対する安全性を有するものとして非課税限度額加算の対象基準に適合する住宅用の家屋であるか否かについては、次の(1)、(2)、(3)の場合（いずれも新住宅性能証明書によりその性能を証明する場合をいう。）の区分に応じ、それぞれ次に定める手法により判断するものとする。

(1) 住宅の新築又は新築住宅の取得をする場合

各階平面図、床伏図等の設計図書等により、申請に係る住宅用の家屋における計算方法及び工法毎の耐震性能に関する基準等との照合を行う。そのうえで、当該家屋の施工について、目視、計測等により当該設計図書に従っていることの信頼性を確認する。その結果、当該家屋が、耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）2 以上又は免震建築物の基準に適合すると判断される場合は、その旨を新住宅性能証明書により証明する。

なお、住宅の新築又は新築住宅の取得をする場合は、工事施工段階、工事完成段階における目視、計測等により、設計図書に従った施工であるかを確認することを原則とするが、本年 1 月以降に贈与により住宅取得等資金を取得し、これを住宅の新築又は新築住宅の取得の

ための対価に充てた場合であって、本通知の発出時点において既に工事が完成している等、工事施工段階、工事完成段階における目視、計測等ができない場合には、(2)②又は③の手法によることができるものとする。

(2) 既存住宅の取得をする場合

次のいずれかの手法により、申請に係る住宅用の家屋における耐震性能を確認する。その結果、当該家屋が耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）2以上の基準又は免震建築物の基準に適合すると判断される場合には、その旨を新住宅性能証明書により証明する。

① 建設住宅性能評価書の確認

新築時に建設住宅性能評価書が交付された既存住宅用家屋にあつては、耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）に係る評価が等級2以上又は地震に対する構造躯体の倒壊等防止及び損傷防止に係る評価が免震建築物であることを確認するとともに、新築時の建設された状態から変更がないことを確認する。

また、既存住宅用家屋の取得の日から3年以上前に既存住宅に係る建設住宅性能評価書が交付された家屋にあつては、耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）に係る評価が等級2以上又は地震に対する構造躯体の倒壊等防止及び損傷防止に係る評価が免震建築物であることを確認するとともに、基準に関する部分について、評価時から変更がないことを確認する。

② 設計図書の確認

各階平面図、床伏図等の設計図書等により、申請に係る住宅用の家屋における計算方法及び工法毎の耐震性能に関する基準等との照合を行い、当該家屋が、耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）2以上又は免震建築物の基準に適合していることを確認するとともに、目視、計測等により劣化事象等が認められないことを確認する。また、免震建築物の基準への適合確認にあたっては、併せて免震層の地震応答変位を阻害するおそれのあるものの設置等が認められないことを確認する。

なお、設計図書等による当該家屋における各種基準等との照合にあたっては、新築時に当該家屋について交付された設計住宅性能評価書を申請者が提出する場合は、当該照合を省略するなど、証明事務の合理化が図られることが望ましい。

③ （独）住宅金融支援機構の融資関係書類の確認

新築時に（独）住宅金融支援機構の融資関係書類（フラット35Sの適合証明書）を取得している既存住宅用家屋にあつては、当該家屋が耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）2以上の基準又は免震建築物の基準に適合していたことを確認するとともに、新築時の建設された状態から変更がないことを確認する。

(3) 住宅の増改築等をする場合

改修に係る各階平面図、床伏図等の設計図書等により、申請に係る住宅用の家屋における計算方法及び工法毎の耐震性能に関する基準等との照合を行い、当該家屋が耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）2以上の基準又は免震建築物の基準に適合していることを確認するとともに、目視、計測等により劣化事象等が認められないことを確認する。また、免震建築物の基準への適合確認にあたっては、併せて免震層の地震応答変位を阻害するおそれのあるものの設置等が認められないことを確認する。

以上の結果により、当該家屋が同基準に適合していると判断される場合には、その旨を新住宅性能証明書（当該工事が第8号工事に該当する場合にあつては増改築等工事証明書。判断基準は上記と同様とする。）により証明する。

7. 高齢者等が自立した日常生活を営むのに特に必要な構造及び設備を有する住宅用の家屋であるかの判断基準

高齢者等が自立した日常生活を営むのに特に必要な構造及び設備を有するものとして非課税限度額加算の対象基準に適合する住宅用の家屋であるか否かについては、次の(1)、(2)、(3)の場合（いずれも新住宅性能証明書によりその性能を証明する場合をいう。）の区分に応じ、それぞれ次に定める手法により判断するものとする。

(1) 住宅の新築又は新築住宅の取得をする場合

各階平面図等の設計図書により、申請に係る住宅用の家屋について、高齢者等配慮に関する基準等との照合を行う。そのうえで、当該家屋の施工について、目視、計測等により当該設計図書に従っていることの信頼性を確認する。その結果、当該家屋が、高齢者等配慮対策等級（専用部分）3以上の基準に適合すると判断される場合は、その旨を新住宅性能証明書により証明する。

なお、住宅の新築又は新築住宅の取得をする場合は、工事施工段階、工事完成段階における目視、計測等により、設計図書に従った施工であるかを確認することを原則とするが、本年1月以降に贈与により住宅取得等資金を取得し、これを住宅の新築又は新築住宅の取得のための対価に充てた場合であつて、本通知の発出時点において既に工事が完成している等、工事施工段階、工事完成段階における目視、計測等ができない場合には、(2)②又は③の手法によることができるものとする。

(2) 既存住宅の取得をする場合

次のいずれかの手法により、申請に係る住宅用の家屋における高齢者等配慮に関する性能を確認する。その結果、当該家屋が高齢者等配慮対策等級（専用部分）3以上の基準に適合すると判断される場合には、その旨を新住宅性能証明書により証明する。

① 建設住宅性能評価書の確認

新築時に建設住宅性能評価書が交付された既存住宅用家屋にあつては、高齢者等配慮対策等級（専用部分）に係る評価が等級3以上であることを確認するとともに、新築時の建設された状態から変更がないことを確認する。

また、既存住宅用家屋の取得の日から3年以上前に既存住宅に係る建設住宅性能評価書が交付された家屋にあつては、高齢者等配慮対策等級（専用部分）に係る評価が等級3以上であることを確認するとともに、基準に関する部分について、評価時から変更がないことを確認する。

② 設計図書の確認

各階平面図等の設計図書等により、申請に係る住宅用の家屋について、高齢者等配慮に関する基準等との照合を行い、当該家屋が、高齢者等配慮対策等級（専用部分）3以上の基準に適合していることを確認する。

なお、設計図書等による当該家屋における各種基準等との照合にあたつては、新築時に当該家屋について交付された設計住宅性能評価書を申請者が提出する場合は、当該照合を

省略するなど、証明事務の合理化が図られることが望ましい。

③ (独) 住宅金融支援機構の融資関係書類の確認

新築時に(独)住宅金融支援機構の融資関係書類(フラット35Sの適合証明書)を取得している既存住宅用家屋にあっては、当該家屋が高齢者等配慮対策等級(専用部分)3以上の基準に適合していたことを確認するとともに、新築時の建設された状態から変更がないことを確認する。

(3) 住宅の増改築等をする場合

改修に係る各階平面図等の設計図書等により、申請に係る住宅用の家屋について、高齢者等配慮に関する基準等との照合を行い、当該家屋が高齢者等配慮対策等級(専用部分)3以上の基準に適合していることを確認する。そのうえで、当該家屋の施工について、目視、計測等により当該設計図書に従っていることの信頼性を確認する。

以上の結果により、当該家屋が同基準に適合していると判断される場合には、その旨を新住宅性能証明書(当該工事が第8号工事に該当する場合にあっては増改築等工事証明書。判断基準は上記と同様とする。)により証明する。

8. 贈与税非課税措置と他の関連制度を併用する場合の取扱い

(1) 指定確認検査機関又は登録住宅性能評価機関は、申請に係る住宅用の家屋に関し、贈与税非課税措置に係る証明のほか、関連支援制度(フラット35S等)や住宅の性能表示に関する制度(設計住宅性能評価書、省エネ性能ラベルのうち第三者評価がなされているもの等の交付等)に係る証明を行う場合が考えられるが、こうした場合であって、かつ、それぞれの証明主体が同一である場合には、贈与税非課税措置に係る証明に際しては、これらの証明に際し申請者から提出された書類(設計図書等)を活用し、同一書類の再提出を不要とするとともに、これらの証明に際し実施する現場調査の機会を活用する等、申請者に過度な負担が生ずることのないよう配慮することが望ましい。

(2) また、住宅瑕疵担保責任保険法人は、申請に係る住宅用の家屋に関し、贈与税非課税措置に係る証明のほか、住宅瑕疵担保責任保険契約その他の保険契約の引受けを行う場合が考えられるが、こうした場合であって、かつ、その証明主体及び引受主体が同一である場合には、贈与税非課税措置に係る証明に際しては、保険契約の申込みに際し申請者から提出された書類(設計図書等)を活用し、同一書類の再提出を不要とするとともに、保険引受に当たっての現場検査の機会を活用し、当該家屋の施工等について、目視、計測等により各階平面図、床伏図等の設計図書等に従っていることの信頼性を確認する等、申請者に過度な負担が生ずることのないよう配慮することが望ましい。

9. 証明手数料

証明手数料については、実費、技術料等を勘案し適正なものとする。

建設省住民発32号

昭和59年5月22日
改正 昭和62年4月20日
改正 昭和63年10月13日
改正 平成5年4月9日
改正 平成5年6月24日
改正 平成7年4月14日
改正 平成15年4月1日
改正 平成17年4月1日
改正 平成19年4月1日
改正 平成21年6月18日
改正 平成23年6月27日
改正 平成24年12月4日
改正 平成25年4月1日
改正 平成26年4月1日
改正 平成28年4月1日
改正 平成29年4月1日
改正 平成30年4月1日
改正 平成31年4月1日
改正 令和元年7月1日
改正 令和2年4月1日
改正 令和3年4月1日
改正 令和4年4月1日
改正 令和5年4月1日
改正 令和6年4月1日
改正 令和6年7月1日

各都道府県知事 殿
各指定都市の長 殿

国土交通省住宅局長

住宅用家屋の所有権の保存登記等の登録免許税の税率の
軽減措置に係る市町村長の証明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）、租税特別措置法施行令（昭和32年政令第43号）及び租税特別措置法施行規則（昭和32年大蔵省令第15号）の一部改正が行われ、従来の新築住宅及び既存住宅に係る軽減措置を整理して、住宅用家屋の所有権の保存登記及び移転登記並びに抵当権の設定登記の登録免許税の税率の軽減措置が創設された。この新しい軽減措置の適用を受けるためには、従来と同様その登記の申請書に当該住宅用家

屋の所在地の市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）の証明書の添付を要するものとされているが、昭和 59 年 4 月 1 日以降に新築し、又は取得した住宅用家屋の証明事務は下記の点に留意のうえ実施することとされたく、貴管下の市町村長に対して本通知の趣旨の周知徹底を図るとともに、証明事務を円滑に実施するよう周知徹底を図られたい。

なお、昭和 59 年 4 月 1 日前に新築し、又は取得した新築住宅及び既存住宅の証明事務については、なお従前の例によるものである。

おって、この通知については、国税庁及び法務省とも協議済みである。

なお、本助言は、地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 245 条の 4 第 1 項に基づく技術的な助言であることを申し添える。

記

1 市町村長の証明手続

- (1) 住宅用家屋の新築又は取得に係る所有権の保存登記若しくは移転登記又は住宅取得資金の貸付け等に係る抵当権の設定登記に対する登録免許税の税率の軽減措置に係る市町村長の証明は、租税特別措置法施行令第 41 条、第 42 条第 1 項若しくは第 2 項、第 42 条の 2、第 42 条の 2 の 2 又は第 42 条の 2 の 3 の規定に基づき、住宅用家屋を新築し、又は取得した個人（その代理人を含む。）が必要書類を持参して証明の申請をした場合に行うものである。
- (2) 申請書及び証明書の様式は、別添 1 「申請書様式例」及び別添 2 「証明書様式例」を参考として作成されたい。なお、別添 1 及び 2 中、「特定認定長期優良住宅」とは、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。以下「長期優良住宅普及促進法」という。）第 10 条第 2 号イ（令和 4 年 9 月 30 日までは第 10 条第 2 号）に掲げる住宅で住宅用家屋に該当するもの（以下単に「認定長期優良住宅」という。）をいい、「認定低炭素住宅」とは、都市の低炭素化の促進に関する法律（平成 24 年法律第 84 号。以下「都市低炭素化促進法」という。）第 2 条第 3 項に規定する低炭素建築物（以下単に「低炭素建築物」という。）で住宅用家屋に該当するものをいう。
- (3) 証明の申請に対する審査は、申請者より提出された書類等により行うものとする。
- (4) 証明事務の実施については、別添 3 「住宅用家屋証明事務施行細則例」を参考として規則を定めることが望ましい。

2 確認事項と確認方法

証明の申請に対しては、それぞれの確認事項について、以下の方法により確認することが考えられる。この場合において、確認に必要とされる書類については、その写し（コピー）を含むとしても差し支えない（ただし、認定住宅に係る認定通知書については、偽造防止の観点から、原本をもって確認を行うのが望ましい。）。

なお、申請者に過重な負担を課すことのないよう十分配慮されたい。

(1) 個人が新築した住宅用家屋の場合

① 住宅用家屋の種類

当該家屋が認定長期優良住宅である場合においては、長期優良住宅の普及の促進

①において同じ。)。

じ。)

所在地

よる。

る場合においては、登

④ 建築年月日

②に同じ。

④ 用途

せている場合にあつて

手続を済ませていない場合にあっては入居（予定）年月日等を記載した当該個人の申立書等による。

⑤ 床面積

②に同じ。

⑥ 区分建物の耐火性能

耐火建築物又は準耐火建築物に該当する区分建物であることについては、当該家屋の確認済証及び検査済証、設計図書、建築士（耐火建築物の場合、木造建築士を除く。）の証明書等によるものとするが、コンクリート系住宅等のようにその登記記録の構造欄その他の記録内容から耐火建築物又は準耐火建築物に該当する区分建物であることが明らかな場合は、当該家屋の登記事項証明書、登記完了証又は登記済証によることとして差し支えない。また、低層集合住宅（一団の土地（1,000㎡以上）に集団的に新築された地上階数が3以下の家屋で国土交通大臣の定める耐火性能の基準（昭和56年建設省告示第816号）に適合するもの（耐火建築物又は準耐火建築物に該当するものを除く。））であることの確認は、国土交通大臣（国土交通省住宅局住宅生産課において取り扱う。）が交付した当該家屋が低層集合住宅に該当する旨の認定書による。

⑦ 抵当権の設定に係る債権

抵当権の設定登記に係る登録免許税の税率の軽減を受けるために住宅用家屋の証明申請がされている場合における当該抵当権の設定に係る債権の確認については、当該家屋を新築するための資金の貸付け等に係る金銭消費貸借契約書、当該資金の貸付け等に係る債務の保証契約書、不動産登記法（平成16年法律第123号）の定めるところによりその登記の申請情報と併せて提供する登記原因証明情報（抵当権の被担保債権が当該住宅の取得等のためのものであることについて明らかな記載がある場合に限る。）等による。

なお、租税特別措置法第75条第4号に規定する独立行政法人住宅金融支援機構が金融機関から譲り受けた貸付債権である場合は、上記金銭消費貸借契約書により当該債権である旨を確認するものとする。

(2) 個人が取得した建築後使用されたことのない住宅用家屋の場合

① 住宅用家屋の種類

当該家屋が認定長期優良住宅である場合においては、長期優良住宅普及促進法施行規則第一号様式による申請書の副本及び第二号様式による認定通知書の原本による。

当該家屋が低炭素建築物である場合においては、都市低炭素化促進法施行規則別記様式第五による申請書の副本及び別記様式第六による認定通知書の原本による。

② 所在地

当該家屋の確認済証及び検査済証（当該家屋が建築確認を要しないものであるときは、その建築工事請負書、設計図書その他の書類）、登記事項証明書、登記完了証、登記済証又は不動産登記法の定めるところによりその登記の申請情報と併せて提供する登記原因証明情報（所有権の登記のない家屋を除く。③において同じ。）

による。

認定長期優良住宅について、長期優良住宅普及促進法第6条第5項の規定により確認済証の交付があったものとみなされる場合又は低炭素建築物について都市低炭素化促進法第54条第5項の規定により確認済証の交付があったものとみなされる場合においては、登記事項証明書又は登記完了証による。

③ 取得年月日

当該家屋の売買契約書、売渡証書（競落の場合は、代金納付期限通知書）、不動産登記法の定めるところによりその登記の申請情報と併せて提供する登記原因証明情報その他当該家屋の取得年月日を確認することができる書類による。

④ 建築後使用されたことのないこと

当該家屋の直前の所有者又は当該家屋の取得に係る取引の代理若しくは媒介をした宅地建物取引業者の証明書による。

⑤ 用途

専用住宅家屋であることについては、②に同じ。専ら当該個人が住宅の用に供することについては、当該個人が既に当該家屋の所在地への住民票の転入手続を済ませている場合にあっては住民基本台帳又は住民票の写しにより、まだ住民票の転入手続を済ませていない場合にあっては入居（予定）年月日等を記載した当該個人の申立書等（宅地建物取引業者が、買主である当該個人の依頼を受けて当該家屋の取得に係る取引の代理又は媒介をした場合は、当該個人が当該家屋の取得後に入居の意向があることを確認したことを証する当該宅地建物取引業者の証明書も可とする。）による。

⑥ 床面積

②に同じ。

⑦ 区分建物の耐火性能

耐火建築物又は準耐火建築物に該当する区分建物であることについては、当該家屋の確認済証及び検査済証、設計図書、建築士（耐火建築物の場合、木造建築士を除く。）の証明書等によるものとするが、マンション等のようにその登記記録の構造欄その他の記録内容から耐火建築物又は準耐火建築物に該当する区分建物であることが明らかな場合は、当該家屋の登記事項証明書、登記完了証又は登記済証によることとして差し支えない。また低層集合住宅（一団の土地（1,000 m²以上）に集団的に新築された地上階数が3以下の家屋で国土交通大臣の定める耐火性能の基準（昭和56年建設省告示第816号）に適合するもの（耐火建築物又は準耐火建築物に該当するものを除く。））であることの確認は、国土交通大臣（国土交通省住宅局住宅生産課において取り扱う。）が交付した当該家屋が低層集合住宅に該当する旨の認定書による。

⑧ 抵当権の設定に係る債権

抵当権の設定登記に係る登録免許税の税率の軽減を受けるために住宅用家屋の証明申請がされている場合における当該抵当権の設定に係る債権の確認については、当該家屋を取得するための資金の貸付け等に係る金銭消費貸借契約書、当該資金の貸付け等に係る債務の保証契約書、不動産登記法の定めるところによりその登

記の申請情報と併せて提供する登記原因証明情報（抵当権の被担保債権が当該住宅の取得等のためのものであることについて明らかな記載がある場合に限る。）等による。

なお、租税特別措置法第 75 条第 4 号に規定する独立行政法人住宅金融支援機構が金融機関から譲り受けた貸付債権である場合は、上記金銭消費貸借契約書により当該債権である旨を確認するものとする。

(3) 個人が取得した建築後使用されたことのある住宅用家屋の場合

① 所在地

当該家屋の登記事項証明書による。

② 建築年月日

当該家屋の登記事項証明書による。

③ 取得年月日

当該家屋の売買契約書、売渡証書（競落の場合は、代金納付期限通知書）、不動産登記法の定めるところによりその登記の申請情報と併せて提供する登記原因証明情報その他当該家屋の取得年月日を確認できる書類による。

④ 用途

専用住宅家屋であることについては、当該家屋の登記事項証明書等による。専ら当該個人が住宅の用に供することについては、当該個人が既に当該家屋の所在地への住民票の転入手続を済ませている場合にあっては住民基本台帳又は住民票の写しにより、まだ住民票の転入手続を済ませていない場合にあっては入居（予定）年月日等を記載した当該個人の申立書等（宅地建物取引業者が、買主である当該個人の依頼を受けて当該家屋の取得に係る取引の代理又は媒介をした場合は、当該個人が当該家屋の取得後に入居の意向があることを確認したことを証する当該宅地建物取引業者の証明書も可とする。）による。

⑤ 床面積

当該家屋の登記事項証明書による。

⑥ 地震に対する安全性

当該家屋が昭和 57 年 1 月 1 日以後に建築されたものであることについては、当該家屋の登記事項証明書によるものとする。また、当該家屋の構造が建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号）第 3 章及び第 5 章の 4 の規定又は国土交通大臣が財務大臣と協議して定める地震に対する安全性に係る基準に適合するものであることの確認については、次のいずれかの書類による。

（ア） 当該家屋が建築基準法施行令第 3 章及び第 5 章の 4 の規定又は租税特別措置法施行令第 24 条の 2 第 3 項第 1 号、第 26 条第 3 項第 2 号、第 40 条の 5 第 2 項及び第 42 条第 1 項第 2 号に規定する国土交通大臣が財務大臣と協議して定める基準（平成 17 年国土交通省告示第 393 号）に適合するものである旨を建築士（建築士法（昭和 25 年第 202 号）第 23 条の 3 第 1 項の規定により登録された建築士事務所に属する建築士に限るものとし、当該家屋が同法第 3 条第 1 項各号に掲げる建築物であるときは一級建築士に、同法第 3 条の 2 第 1

項各号に掲げる建築物であるときは一級建築士又は二級建築士に限るものとする。)、建築基準法(昭和25年法律第201号)第77条の21第1項に規定する指定確認検査機関、住宅の品質確保の促進等に関する法律(平成11年法律第81号)第5条第1項に規定する登録住宅性能評価機関又は特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律(平成19年法律第66号)第17条第1項の規定による指定を受けた同項に規定する住宅瑕疵担保責任保険法人(以下「保険法人」という。))が別添4の様式により証する書類(当該家屋の取得の日前2年以内に当該証明のための家屋の調査が終了したものに限る。)

(イ) 当該家屋について交付された住宅の品質確保の促進等に関する法律第5条第1項に規定する住宅性能評価書の写し(当該家屋の取得の日前2年以内に評価されたもので、日本住宅性能表示基準(平成13年国土交通省告示第1346号)別表2-1の1-1 耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)に係る評価が等級1、等級2又は等級3であるものに限る。)

(ウ) 当該家屋について交付された既存住宅売買瑕疵担保責任保険契約(次の(i)及び(ii)に掲げる要件に適合する保険契約であって、当該家屋の取得の日前2年以内に締結されたものに限る。))が締結されていることを証する書類

(i) 特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律第19条第2号の規定に基づき保険法人が引受けを行うものであること。

(ii) 建築後使用されたことのある住宅の用に供する家屋の構造耐力上主要な部分(住宅の品質確保の促進等に関する法律施行令(平成12年政令第64号)第5条第1項に規定する構造耐力上主要な部分をいう。以下同じ。))に瑕疵(住宅の品質確保の促進等に関する法律第2条第5項に規定する瑕疵をいう。以下同じ。))(構造耐力に影響のないものを除く。次の(b)において同じ。))がある場合において、次の(a)又は(b)に掲げる場合の区分に応じ、それぞれ(a)又は(b)に掲げる損害を填補するものであること。

(a) 宅地建物取引業者(特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律第2条第4項に規定する宅地建物取引業者をいう。以下この号において同じ。))が売主である場合 既存住宅売買瑕疵担保責任(建築後使用されたことのある住宅の用に供する家屋の売買契約において、宅地建物取引業者が負うこととされている民法(明治29年法律第89号)第415条、第541条、第542条、第562条及び第563条に規定する担保の責任をいう。))を履行することによって生じた当該宅地建物取引業者の損害

(b) 宅地建物取引業者以外の者が売主である場合 既存住宅売買瑕疵保証責任(保証者(建築後使用されたことのある住宅の用に供する家屋の構造耐力上主要な部分に瑕疵がある場合において、買主に生じた損害を填補することを保証する者をいう。以下同じ。))が負う保証の責任をいう。))を履行することによって生じた保証者の損害

⑦ 区分建物の耐火性能

耐火建築物又は準耐火建築物に該当する区分建物であることについては、当該家屋の登記事項証明書によるものとし、登記事項証明書でこれらの建築物に該当する

ことが明らかでない場合は、確認済証及び検査済証、設計図書、建築士（耐火建築物の場合、木造建築士を除く。）の証明書等によるものとする。

なお、当該家屋の登記記録に記録された構造が、石造、れんが造、コンクリートブロック造、鉄骨造、鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造である場合には、当該家屋は耐火建築物に該当するものとする。

⑧ 抵当権の設定に係る債権

抵当権の設定登記に係る登録免許税の税率の軽減を受けるために住宅用家屋の証明申請がされている場合における当該抵当権の設定に係る債権の確認については、当該家屋を取得するための資金の貸付け等に係る金銭消費貸借契約書、当該資金の貸付け等に係る債務の保証契約書、不動産登記法の定めるところによりその登記の申請情報と併せて提供する登記原因証明情報（抵当権の被担保債権が当該住宅の取得等のためのものであることについて明らかな記載がある場合に限る。）等による。

なお、租税特別措置法第 75 条第 4 号に規定する独立行政法人住宅金融支援機構が金融機関から譲り受けた貸付債権である場合は、上記金銭消費貸借契約書により当該債権である旨を確認するものとする。

⑨ 租税特別措置法第 74 条の 3 に規定する特定の増改築等がされた住宅用家屋

租税特別措置法第 74 条の 3 に規定する特定の増改築等がされた住宅用家屋の所有権の移転登記の税率の軽減を受けるために租税特別措置法施行令第 42 条の 2 の 2 の住宅用家屋の証明申請がされている場合においては、以下の（ア）から（オ）に適合することを確認するものとする。

（ア）宅地建物取引業法（昭和 27 年法律第 176 号）第 2 条第 3 号に規定する宅地建物取引業者から当該家屋を取得したこと

当該家屋の売買契約書、売渡証書その他の当該家屋の売主が宅地建物取引業者であることを確認できる書類による。

（イ）当該個人が当該家屋を取得する日前 2 年以内に、当該宅地建物取引業者が当該家屋を取得したこと

当該家屋の登記事項証明書その他の当該家屋の取得年月日を確認できる書類による。

（ウ）当該家屋が（ア）の取得の時ににおいて新築された日から起算して 10 年を経過したものであること

当該家屋の登記事項証明書による。

（エ）工事に要した費用の総額が当該家屋の売買価格の 100 分の 20 に相当する金額（当該金額が 300 万円を超える場合には、300 万円）以上であること

工事に要した費用の総額については、宅地建物取引業法第 2 条第 3 号に規定する宅地建物取引業者から証明の申請を受けた建築士（建築士法第 23 条の 3 第 1 項の規定により登録された建築士事務所に属する建築士に限るものとし、当該申請に係る住宅用の家屋が同法第 3 条第 1 項各号に掲げる建築物であるときは一級建築士に、同法第 3 条の 2 第 1 項各号に掲げる建築物であるときは一級建築士又は二級建築士に限るものとする。）、建築基準法第 77 条の 21 第

1 項に規定する指定確認検査機関、住宅の品質確保の促進等に関する法律第 5 条第 1 項に規定する登録住宅性能評価機関又は保険法人が、当該申請に係る工事が租税特別措置法施行令第 42 条の 2 の 2 第 2 項第 1 号に規定する増築、改築、大規模の修繕若しくは大規模の模様替、同項第 2 号に規定する修繕若しくは模様替、同項第 3 号に規定する修繕若しくは模様替、同項第 4 号に規定する修繕若しくは模様替、同項第 5 号に規定する修繕若しくは模様替、同項第 6 号に規定する修繕若しくは模様替又は同項第 7 号に規定する修繕若しくは模様替に該当する旨を、別添 5 の書式により証する書類（以下「増改築等工事証明書」という。）又は別添 6 の書式により証する書類（I 所得税額の特別控除中、4. 償還期間が 10 年以上の住宅借入金等を利用して特定の増改築等がされた住宅用家屋を取得した場合（買取再販住宅の取得に係る住宅借入金等特別税額控除）に記載のあるものに限る。以下「増改築等工事証明書（住宅ローン減税・買取再販用）」という。）による。なお、当該証明年月日が令和 4 年 3 月 31 日以前の場合は別添 5 の書式により、当該証明年月日が令和 4 年 4 月 1 日以後の場合は別添 5 又は別添 6 の書式により証するものとする。当該家屋の売買価格については、売買契約書、売渡証書その他の金額を証する書類による。

（オ） 次のいずれかに該当すること

（i） 租税特別措置法施行令第 42 条の 2 の 2 第 2 項第 1 号から第 6 号までに掲げる工事に要した費用の額の合計額が 100 万円を超えること

増改築等工事証明書又は増改築等工事証明書（住宅ローン減税・買取再販用）による。

（ii） 租税特別措置法施行令第 42 条の 2 の 2 第 2 項第 4 号から第 7 号までのいずれかに掲げる工事に要した費用の額がそれぞれ 50 万円を超えること

増改築等工事証明書又は増改築等工事証明書（住宅ローン減税・買取再販用）による。

ただし、租税特別措置法施行令第 42 条の 2 の 2 第 2 項第 7 号に掲げる工事に要した費用の額が 50 万円を超える場合においては、以下の書類により同号の国土交通大臣が財務大臣と協議して定める保証保険契約が締結されていることを確認するものとする。

当該家屋について交付された既存住宅売買瑕疵担保責任保険契約（次の（a）及び（b）に掲げる要件に適合するものに限る。）が締結されていることを証する書類

（a） 特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律第 19 条第 2 号の規定に基づき、保険法人が引受けを行うものであること。

（b） 建築後使用されたことのある居住の用に供する家屋の給水管若しくは配水管に瑕疵（通常有すべき性能又は機能に影響のないものを除く。）がある場合又は雨水の浸入を防止する部分（住宅の品質確保の促進等に関する法律施行令第 5 条第 2 項に規定する雨水の浸入を防止する部分をいう。）に瑕疵（雨水の浸入に影響のないものを除く。）がある場合において、既存住宅売買瑕疵担保責任（建築後使用されたことのある居住の用に

供する家屋の売買契約において、宅地建物取引業者（特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律第2条第4項に規定する宅地建物取引業者をいう。以下同じ。）が負うこととされている民法第415条、第541条、第542条、第562条及び第563条に規定する担保の責任をいう。）を履行することによって生じた当該宅地建物取引業者の損害を填補するものであること。

なお、確認に必要とされる別添5の増改築等工事証明書（特定の増改築等がされた所有権の移転登記の税率の軽減の特例及び改修工事がされた住宅の不動産取得税の軽減の特例用）は、租税特別措置法第74条の3に規定する特定の増改築等がされた住宅用家屋の所有権の移転登記の税率の軽減の特例のほか、地方税法附則第11条の4第2項に規定する改修工事がされた住宅の不動産取得税の軽減の特例を受ける場合にも必要とされる書類であるため、当該書類の写し（コピー）となる場合があることに留意すること。また、確認に必要とされる別添6の増改築等工事証明書（住宅ローン減税・買取再販用）は、租税特別措置法第74条の3に規定する特定の増改築等がされた住宅用家屋の所有権の移転登記の税率の軽減の特例のほか、同法第41条に規定する買取再販住宅の取得に係る住宅借入金等特別控除及び地方税法附則第11条の4第2項に規定する改修工事がされた住宅の不動産取得税の軽減の特例を受ける場合にも必要とされる書類であるため、当該書類の写し（コピー）となる場合があることに留意すること。

住宅用家屋証明申請書

租税特別措置法施行令

(イ) 第 4 1 条

特定認定長期優良住宅又は認定低炭素住宅以外

(a) 新築されたもの

(b) 建築後使用されたことのないもの

特定認定長期優良住宅

(c) 新築されたもの

(d) 建築後使用されたことのないもの

認定低炭素住宅

(e) 新築されたもの

(f) 建築後使用されたことのないもの

(ロ) 第 4 2 条第 1 項 (建築後使用されたことのあるもの)

(a) 第 4 2 条の 2 の 2 に規定する特定の増改築等がされた家屋で宅地建物取引業者から取得したもの

(b) (a) 以外

の規定に基づき、下記の家屋がこの規定に該当するものである旨の証明を申請します。

年 月 日

殿

申請者 住所
氏名

所 在 地	
建 築 年 月 日	年 月 日
取 得 年 月 日	年 月 日
取 得 の 原 因 (移転登記の場合に記入)	(1) 売買 (2) 競落
申 請 者 の 居 住	(1) 入居済 (2) 入居予定
床 面 積	m ²
区分建物の耐火性能	(1) 耐火又は準耐火 (2) 低層集合住宅
工 事 費 用 の 総 額 ((ロ) (a) の場合に記入)	円
売 買 価 格 ((ロ) (a) の場合に記入)	円

<備考>

- 1 { } 中は、(イ) 又は (ロ) のうち該当するものを○印で囲み、(イ) を○印で囲んだ場合は、さらに (a) から (f) のうち該当するものを○印で囲み、(ロ) を○印で囲んだ場合は、さらに (a) 又は (b) のうち該当するものを○印で囲むこと。
- 2 「建築年月日」の欄は、(イ) (b)、(d) 又は (f) を○印で囲んだ場合は記載しないこと。
- 3 「取得年月日」の欄は、所有権移転の日を記載すること。なお、(イ) (a)、(c) 又は (e) を○印で囲んだ場合は記載しないこと。
- 4 「取得の原因」の欄は、上記 (イ) (b)、(d) 若しくは (f) 又は (ロ) を○印で囲んだ場合に限り、(1) 又は (2) のうち該当するものを○印で囲むこと。
- 5 「申請者の居住」の欄は、(1) 又は (2) のうち該当するものを○印で囲むこと。
- 6 「区分建物の耐火性能」の欄は、区分建物について証明を申請する場合に、(1) 又は (2) のうち該当するものを○印で囲むこと。なお、建築後使用されたことのある区分建物の場合、当該家屋の登記記録に記録された構造が、石造、れんが造、コンクリートブロック造、鉄骨造、鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造であるときは、(1) を○印で囲むこと。
- 7 「工事費用の総額」の欄は、(ロ) (a) を○印で囲んだ場合にのみ、租税特別措置法施行令第42条の2の2第2項第1号から第7号までに規定する工事の種別のいずれかに該当する工事の合計額を記載すること。
- 8 「売買価格」の欄は、(ロ) (a) を○印で囲んだ場合にのみ、当該家屋の取得の対価の額を記載すること。

住宅用家屋証明書

租税特別措置法施行令

- (イ) 第41条
 - 特定認定長期優良住宅又は認定低炭素住宅以外
 - (a) 新築されたもの
 - (b) 建築後使用されたことのないもの
 - 特定認定長期優良住宅
 - (c) 新築されたもの
 - (d) 建築後使用されたことのないもの
 - 認定低炭素住宅
 - (e) 新築されたもの
 - (f) 建築後使用されたことのないもの
- (ロ) 第42条第1項（建築後使用されたことのあるもの）
 - (a) 第42条の2の2に規定する特定の増改築等がされた家で、宅地建物取引業者から取得したもの
 - (b) (a) 以外

の規定に基づき、下記の家屋 $\left[\begin{array}{ccc} \text{年} & \text{月} & \text{日} \end{array} \left\{ \begin{array}{l} \text{(ハ) 新築} \\ \text{(ニ) 取得} \end{array} \right\} \right]$ がこの規定に該当

するものである旨を証明します。

申 請 者 の 住 所	
申 請 者 の 氏 名	
家 屋 の 所 在 地	
取得の原因（移転登記の場合）	（１）売買 （２）競落

年 月 日

市（区町村）長

印

(注1) { } の中は、該当するものをそれぞれ○印で囲む。

(注2) 取得の原因については、該当するものを○印で囲む。

別添3 住宅用家屋証明事務施行細則例

住宅用家屋証明事務施行細則例

(趣旨)

第一条 この規則は、租税特別措置法施行令（昭和三十二年政令第四十三号）第四十一条及び第四十二条第一項の規定に基づく証明（以下「住宅用家屋証明」という。）の事務に関し、必要な事項を定めるものとする。

(証明申請の手続)

第二条 住宅用家屋証明を受けようとする者は、別記様式第一の住宅用家屋証明申請書を市（区町村）長に提出しなければならない。

2 個人が新築した家屋について住宅用家屋証明を受けようとする場合には、前項の申請書に、次の各号に掲げる書類又はその写しを添付しなければならない。

一 当該家屋が長期優良住宅の普及の促進に関する法律（平成二十年法律第八十七号。以下「長期優良住宅普及促進法」という。）第十条第二号イ（令和四年九月三十日までは第十条第二号）に掲げる住宅で住宅用家屋に該当するもの（以下単に「認定長期優良住宅」という。）である場合においては、長期優良住宅の普及の促進に関する法律施行規則（平成二十一年国土交通省令第三号。以下「長期優良住宅普及促進法施行規則」という。）第一号様式による申請書の副本及び第二号様式による認定通知書（長期優良住宅普及促進法第九条第一項に規定する認定長期優良住宅建築等計画について同法第八条第二項において準用する同法第六条第一項の規定による変更の認定を受けた場合には、長期優良住宅普及促進法施行規則第五号様式による申請書の副本及び第四号様式による認定通知書。次項第一号において同じ。）

二 当該家屋が都市の低炭素化の促進に関する法律（平成二十四年法律第八十四号。以下「都市低炭素化促進法」という。）第二条第三項に規定する低炭素建築物（以下単に「低炭素建築物」という。）である場合においては、都市の低炭素化の促進に関する法律施行規則（平成二十四年国土交通省令第八十六号。以下「都市低炭素化促進法施行規則」という。）別記様式第五による申請書の副本及び別記様式第六による認定通知書による（都市低炭素化促進法第五十六条に規定する認定低炭素建築物新築等計画について同法第五十五条第二項において準用する同法第五十四条第一項の規定による変更の認定を受けた場合には、都市低炭素化促進法施行規則別記様式第七による申請書の副本及び別記様式第八による認定通知書による。次項第二号において同じ。）

三 当該家屋の確認済証及び検査済証、登記事項証明書（インターネット登記情報提供サービスにより取得した照会番号及び発行年月日（以下「照会番号等」という。）が記載された書類の提出等がされ、市（区町村）が当該照会番号等により電気通信回線による登記情報の提供に関する法律（平成十一年法律第二百二十六号）第二条第一項に規定する登記情報を確認できるときは、当該照会番号等が記載された書類を提出等することにより登記事項証明書の提出に代えることができる。以下同じ。）、登記完了証（不動産登記規則（平成十七年法務省令第十八号）第百八十一条の規定により交付されたものをいい、電子申請に基づいて建物の表題登記を完了した場合に交付されるもの（登記完了証として交付された書面及び電子公文書として交付された登記完了証を印刷したものをいう。）に限る。以下同じ。）又は登記済証（旧不動産登記法（明治三十二年法律第二十四号）第六十条の規定により交付された書面をいう。以下同じ。）（認定長期優良住宅について長期優良住宅普及促進法第六条第五項の規定により確認済証の交付があったものとみなされる場合又は低炭素建築物について都市低炭素化促進法第五十四条第五項の規定により確認済証の交付があったものとみなされる場合においては、登記事項証明書又は登記完了証）

四 申請者が当該家屋の所在地への住民票の転入手続を済ませている場合は住民票の写し、まだ住民票の転入手続を済ませていない場合は入居（予定）年月日等を記載した当該申請

者の申立書

- 五 耐火建築物又は準耐火建築物に該当する区分建物について証明を受けようとする場合は、当該家屋の確認済証及び検査済証、設計図書、建築士（耐火建築物の場合、木造建築士を除く。）の証明書等、当該家屋が耐火建築物又は準耐火建築物に該当する区分建物であることを明らかにする書類。ただし、当該家屋の登記事項証明書、登記完了証又は登記済証でこれら建築物に該当することが明らかなきときはそれらの書類で代えることができる。
- 六 低層集合住宅（一団の土地（一、〇〇〇㎡以上）に集団的に新築された地上階数が3以下の家屋で国土交通大臣の定める耐火性能の基準（昭和五十六年三月三十一日建設省告示第八百十六号）に適合するもの（耐火建築物又は準耐火建築物に該当するものを除く。））に該当する区分建物について証明を受けようとする場合は、国土交通大臣が交付した当該家屋が低層集合住宅に該当する旨の認定書
- 七 抵当権の設定登記に係る登録免許税の税率の軽減を受けるために証明を受けようとする場合は、当該抵当権の設定に係る債権が当該家屋の新築のためのものであることを確認できる金銭消費貸借契約書、当該資金の貸付け等に係る債務の保証契約書、不動産登記法（平成十六年法律第百二十三号）の定めるところによりその登記の申請情報と併せて提供する登記原因証明情報（抵当権の被担保債権が当該住宅の取得等のためのものであることについて明らかな記載があるものに限る。）等の書類
- 八 前各号に掲げるもののほか必要と認められる書類
- 3 個人が取得した建築後使用されたことのない家屋について住宅用家屋証明を受けようとする場合には、第一項の申請書に、次の各号に掲げる書類又はその写しを添付しなければならない。
 - 一 当該家屋が認定長期優良住宅である場合においては、長期優良住宅普及促進法施行規則第一号様式による申請書の副本及び第二号様式による認定通知書
 - 二 当該家屋が低炭素建築物である場合においては、都市低炭素化促進法施行規則別記様式第五による申請書の副本及び別記様式第六による認定通知書
 - 三 当該家屋の確認済証及び検査済証、登記事項証明書、登記完了証、登記済証又は不動産登記法の定めるところによりその登記の申請情報と併せて提供する登記原因証明情報（所有権の登記のない家屋を除く。）（認定長期優良住宅について長期優良住宅普及促進法第六条第五項の規定により確認済証の交付があったとみなされる場合又は低炭素建築物について都市低炭素化促進法第五十四条第五項の規定により確認済証の交付があったものとみなされる場合においては、登記事項証明書又は登記完了証）
 - 四 当該家屋の売買契約書、売渡証書（競落の場合は、代金納付期限通知書）等
 - 五 当該家屋の直前の所有者又は当該家屋の取得に係る取引の代理若しくは媒介をした宅地建物取引業者の当該家屋が建築後使用されたことのないものである旨の証明書
 - 六 申請者が当該家屋の所在地への住民票の転入手続を済ませている場合は住民票の写し、まだ住民票の転入手続を済ませていない場合は入居（予定）年月日等を記載した当該申請者の申立書（宅地建物取引業者が、買主である当該個人の依頼を受けて当該家屋の取得に係る取引の代理又は媒介をした場合は、当該個人が当該家屋の取得後に入居の意向があることを確認したことを証する当該宅地建物取引業者の証明書も可とする。）
 - 七 耐火建築物又は準耐火建築物に該当する区分建物について証明を受けようとする場合は、当該家屋の確認済証及び検査済証、設計図書、建築士（耐火建築物の場合、木造建築士を除く。）の証明書等、当該家屋が耐火建築物又は準耐火建築物に該当する区分建物であることを明らかにする書類。ただし、当該家屋の登記事項証明書、登記完了証又は登記済証でこれらの建築物に該当することが明らかなきときはそれらの書類で代えることができる。
 - 八 低層集合住宅（一団の土地（一、〇〇〇㎡以上）に集団的に新築された地上階数が3以下の家屋で国土交通大臣の定める耐火性能の基準に適合するもの（耐火建築物又は準耐火建築物に該当するものを除く。））に該当する区分建物について証明を受けようとする場合は、国土交通大臣が交付した当該家屋が低層集合住宅に該当する旨の認定書
 - 九 抵当権の設定登記に係る登録免許税の税率の軽減を受けるために証明を受けようとする

場合は、当該抵当権の設定に係る債権が当該家屋の取得のためのものであることを確認できる金銭消費貸借契約書、当該貸付け等に係る債務の保証契約書、不動産登記法の定めるところによりその登記の申請情報と併せて提供する登記原因証明情報（抵当権の被担保債権が当該住宅の取得等のためのものであることについて明らかな記載があるものに限る。）等の書類

十 前各号に掲げるもののほか必要と認められる書類

4 個人が取得した建築後使用されたことのある家屋について住宅用家屋証明を受けようとする場合には、第一項の申請書に、次の各号に掲げる書類又はその写しを添付しなければならない。

一 当該家屋の登記事項証明書

二 当該家屋の売買契約書、売渡証書（競落の場合は、代金納付期限通知書）等

三 申請者が当該家屋の所在地への住民票の転入手続を済ませている場合は住民票の写し、まだ住民票の転入手続を済ませていない場合は入居（予定）年月日等を記載した当該申請者の申立書（宅地建物取引業者が、買主である当該個人の依頼を受けて当該家屋の取得に係る取引の代理又は媒介をした場合は、当該個人が当該家屋の取得後に入居の意向があることを確認したことを証する当該宅地建物取引業者の証明書も可とする。）

四 昭和五十六年十二月三十一日以前に建築された家屋について証明を受けようとする場合は、次のいずれかの書類

（ア） 当該家屋が建築基準法施行令（昭和二十五年政令第三百三十八号）第三章及び第五章の四の規定又は租税特別措置法施行令第二十四条の二第三項第一号、第二十六条第二項第二号、第四十条の五第二項第二号及び第四十二条第一項第二号に規定する国土交通大臣が財務大臣と協議して定める基準（平成十七年国土交通省告示第三百九十三号）に適合するものである旨を建築士（建築士法（昭和二十五年法律第二百二号）第二十三条の三第一項の規定により登録された建築士事務所に属する建築士に限るものとし、当該家屋が同法第三条第一項各号に掲げる建築物であるときは一級建築士に、同法第三条の二第一項各号に掲げる建築物であるときは一級建築士又は二級建築士に限るものとする。）、建築基準法（昭和二十五年法律第二百一号）第七十七条の二十一第一項に規定する指定確認検査機関、住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成十一年法律第八十一号）第五条第一項に規定する登録住宅性能評価機関又は特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律（平成十九年法律第六十六号）第十七条第一項の規定による指定を受けた同項に規定する住宅瑕疵（か）疵（し）担保責任保険法人（以下「保険法人」という。）が別記様式第二の様式により証する書類（当該家屋の取得の日前二年以内に当該証明のための家屋の調査が終了したものに限る。）

（イ） 当該家屋について交付された住宅の品質確保の促進等に関する法律第五条第一項に規定する住宅性能評価書の写し（当該家屋の取得の日前二年以内に評価されたもので、日本住宅性能表示基準（平成十三年国土交通省告示第千三百四十六号）別表2—1の1—1耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）に係る評価が等級1、等級2又は等級3であるものに限る。）

（ウ） 当該家屋について交付された既存住宅売買瑕疵担保責任保険契約（次の（i）及び（ii）に掲げる要件に適合する保険契約であって、当該家屋の取得の日前二年以内に締結されたものに限る。）が締結されていることを証する書類

（i） 特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律第十九条第二号の規定に基づき保険法人が引受けを行うものであること。

（ii） 建築後使用されたことのある住宅の用に供する家屋の構造耐力上主要な部分（住宅の品質確保の促進等に関する法律施行令（平成十二年政令第六十四号）第五条第一項に規定する構造耐力上主要な部分をいう。以下同じ。）に瑕疵（住宅の品質確保の促進等に関する法律第二条第五項に規定する瑕疵をいう。以下同じ。）（構造耐力に影響のないものを除く。次の（b）において同じ。）がある場合において、次の（a）又は（b）に掲げる場合の区分に応じ、それぞれ（a）又は（b）に掲

げる損害を填補するものであること。

(a) 宅地建物取引業者（特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律第二条第四項に規定する宅地建物取引業者をいう。以下この号において同じ。）が売主である場合 既存住宅売買瑕疵担保責任（建築後使用されたことのある住宅の用に供する家屋の売買契約において、宅地建物取引業者が負うこととされている民法（明治二十九年法律第八十九号）第四百十五条、第五百四十一条、第五百四十二条、第五百六十二条及び第五百六十三条に規定する担保の責任をいう。）を履行することによって生じた当該宅地建物取引業者の損害

(b) 宅地建物取引業者以外の者が売主である場合 既存住宅売買瑕疵保証責任（保証者（建築後使用されたことのある住宅の用に供する家屋の構造耐力上主要な部分に瑕疵がある場合において、買主に生じた損害を填補することを保証する者をいう。以下同じ。）が負う保証の責任をいう。）を履行することによって生じた保証者の損害

五 耐火建築物又は準耐火建築物に該当する区分建物について証明を受けようとする場合は、当該家屋の登記事項証明書でこれらの建築物に該当することが明らかであるもの（当該家屋の登記記録に記録された構造が、石造、れんが造、コンクリートブロック造、鉄骨造、鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造である場合はこれらの建物に該当するものとみなされる。）を除き、確認済証及び検査済証、設計図書、建築士（耐火建築物の場合、木造建築士を除く。）の証明書等、当該家屋が耐火建築物又は準耐火建築物に該当する区分建物であることを明らかにする書類

六 抵当権の設定登記に係る登録免許税の税率の軽減を受けるために証明を受けようとする場合は、当該抵当権の設定に係る債権が当該家屋の取得のためのものであることを確認できる金銭消費貸借契約書、当該貸付け等に係る債務の保証契約書、不動産登記法の定めるところによりその登記の申請情報と併せて提供する登記原因証明情報（抵当権の被担保債権が当該住宅の取得等のためのものであることについて明らかな記載があるものに限る。）等の書類

七 租税特別措置法施行令第四十二条の二の二第二項に規定する特定の増改築等がされた住宅用家屋の所有権の移転登記の税率の軽減を受けるために証明を受けようとする場合は、宅地建物取引業法（昭和二十七年法律第百七十六号）第二条第三号に規定する宅地建物取引業者から証明の申請を受けた建築士（建築士法第二十三条の三第一項の規定により登録された建築士事務所に属する建築士に限るものとし、当該申請に係る住宅用の家屋が同法第三条第一項各号に掲げる建築物であるときは一級建築士に、同法第三条の二第一項各号に掲げる建築物であるときは一級建築士又は二級建築士に限るものとする。）、建築基準法第七十七条の二十一第一項に規定する指定確認検査機関、住宅の品質確保の促進等に関する法律第五条第一項に規定する登録住宅性能評価機関又は保険法人が、当該申請に係る工事が租税特別措置法施行令第四十二条の二の二第二項第一号に規定する増築、改築、大規模の修繕若しくは大規模の模様替、同項第二号に規定する修繕若しくは模様替、同項第三号に規定する修繕若しくは模様替、同項第四号に規定する修繕若しくは模様替、同項第五号に規定する修繕若しくは模様替、同項第六号に規定する修繕若しくは模様替又は同項第七号に規定する修繕若しくは模様替に該当する旨を、別記様式第四の書式により証する書類（以下「増改築等工事証明書」という。）

ただし、租税特別措置法施行令第四十二条の二の二第二項第七号に掲げる工事に要した費用の額が五十万円を超える場合においては、増改築等工事証明書に加えて、当該家屋について交付された既存住宅売買瑕疵担保責任保契約（次の（ア）及び（イ）に掲げる要件に適合するものに限る。）が締結されていることを証する書類

（ア） 特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律第十九条第二号の規定に基づき、保険法人が引受けを行うものであること。

（イ） 建築後使用されたことのある居住の用に供する家屋の給水管若しくは配水管に瑕疵（通常有すべき性能又は機能に影響のないものを除く。）がある場合又は雨水の

浸入を防止する部分（住宅の品質確保の促進等に関する法律施行令第五条第二項に規定する雨水の浸入を防止する部分をいう。）に瑕疵（雨水の浸入に影響のないものを除く。）がある場合において、既存住宅売買瑕疵担保責任（建築後使用されたことのある居住の用に供する家屋の売買契約において、宅地建物取引業者（特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律第二条第四項に規定する宅地建物取引業者をいう。）以下同じ。）が負うこととされている民法第四百十五条、第五百四十一条、第五百四十二条、第五百六十二条及び第五百六十三条に規定する担保の責任をいう。）を履行することによって生じた当該宅地建物取引業者の損害を填補するものであること。

八 前各号に掲げるもののほか必要と認められる書類
（証明書の交付）

第三条 市（区町村）長は、住宅用家屋証明の申請があつた場合において、添付された書類に照らして、その申請の内容が租税特別措置法施行令第四十一条又は第四十二条第一項の規定に該当し、かつ、その申請の手続がこの規則に適合していると認められるときは、別記様式第三の住宅用家屋証明書を交付するものとする。

附 則

- 一 この規則は公布の日から施行する。
- 二 この規則は、昭和五十九年四月一日以降に新築し、又は取得した家屋について適用し、同日前に新築し、又は取得した家屋については、なお従前の例による。

（注） 別記様式第一、第二、第三及び第四は、それぞれ別添１の「住宅用家屋証明申請書」、別添４の「耐震基準適合証明書」、別添２の「住宅用家屋証明書」及び別添５の「増改築等工事証明書」若しくは別添６の「増改築等工事証明書（住宅ローン減税・買取再販用）」とする。

別添 4 耐震基準適合証明書様式

耐 震 基 準 適 合 証 明 書

証明申請者	住 所	
	氏 名	
家屋番号及び所在地		
家 屋 調 査 日	年 月 日	
適合する耐震基準	1 建築基準法施行令第3章及び第5章の4の規定 2 地震に対する安全性に係る基準	

上記の家屋が租税特別措置法施行令第42条第1項に定める基準に適合することを証明します。

証 明 年 月 日	年 月 日
-----------	-------

1. 証明者が建築士事務所に属する建築士の場合

証明を行った建築士	氏 名			
	一級建築士、二級建築士又は木造建築士の別		登 録 番 号	
			登録を受けた都道府県名(二級建築士又は木造建築士の場合)	
証明を行った建築士の属する建築士事務所	名 称			
	所 在 地			
	一級建築士事務所、二級建築士事務所又は木造建築士事務所の別			
	登録年月日及び登録番号			

2. 証明者が指定確認検査機関の場合

証明を行った指定確認検査機関	名 称				
	住 所				
	指定年月日及び指定番号				
	指定をした者				
調査を行った建築士又は建築基準適合判定資格者	氏 名				
	建築士の場合	一級建築士、二級建築士又は木造建築士の別		登 録 番 号	
				登録を受けた都道府県名(二級建築士又は木造建築士の場合)	
	建築基準適合判定資格者の場合	一級建築基準適合判定資格者又は二級建築基準適合判定資格者の別		登 録 番 号	
登録を受けた地方整備局等名					

3. 証明者が登録住宅性能評価機関の場合

証明を行った登録住宅性能評価機関	名 称				
	住 所				
	登録年月日及び登録番号				
	登録をした者				
調査を行った建築士又は建築基準適合判定資格者	氏 名				
	建築士の場合	一級建築士、二級建築士又は木造建築士の別		登 録 番 号	
				登録を受けた都道府県名(二級建築士又は木造建築士の場合)	
	建築基準適合判定資格者の場合	一級建築基準適合判定資格者又は二級建築基準適合判定資格者の別		登 録 番 号	
			登録を受けた地方整備局等名		

4. 証明者が住宅瑕疵担保責任保険法人の場合

証明を行った住宅瑕疵担保責任保険法人	名 称				
	住 所				
	指 定 年 月 日				
調査を行った建築士又は建築基準適合判定資格者	氏 名				
	建築士の場合	一級建築士、二級建築士又は木造建築士の別		登 録 番 号	
				登録を受けた都道府県名(二級建築士又は木造建築士の場合)	
	建築基準適合判定資格者の場合	一級建築基準適合判定資格者又は二級建築基準適合判定資格者の別		登 録 番 号	
			登録を受けた地方整備局等名		

(用紙 日本産業規格 A4)

備考

- 1 「証明申請者」の「住所」及び「氏名」の欄には、この証明書の交付を受けようとする者の住所及び氏名をこの証明書を作成する日の現況により記載すること。
- 2 「家屋番号及び所在地」の欄には、当該家屋の登記簿に記載された家屋番号及び所在地を記載すること。
- 3 「家屋調査日」の欄には、証明のための当該家屋の構造及び劣化の調査が終了した年月日を記載すること。
- 4 「適合する耐震基準」の欄には、当該家屋が施行令第42条第1項に定める基準であって当該欄に掲げる規定又は基準のいずれに適合するかに応じ相当する番号を○で囲むものとする。
- 5 証明者が建築士事務所に属する建築士の場合
 - (1) 「証明を行った建築士」の欄には、当該家屋が施行令第42条第1項に定める基準に適合するものであることにつき証明を行った建築士について、次により記載すること。
 - ① 「氏名」の欄には、建築士法第5条の2の規定により届出を行った氏名を記載するものとする。
 - ② 「一級建築士、二級建築士又は木造建築士の別」の欄には、証明を行った建築士の免許の別に応じ、「一級建築士」、「二級建築士」又は「木造建築士」と記載するものとする。なお、二級建築士が証明することのできる家屋は、建築士法第3条に規定する建築物以外の建築物に該当するものとし、木造建築士が証明することのできる家屋は、同法第3条及び第3条の2に規定する建築物以外の建築物に該当するものとする。
 - ③ 「登録番号」の欄には、証明を行った建築士について建築士法第5条の2の規定による届出に係る登録番号を記載するものとする。
 - ④ 「登録を受けた都道府県名（二級建築士又は木造建築士の場合）」の欄には、証明を行った建築士が二級建築士又は木造建築士である場合には、建築士法第5条第1項の規定により登録を受けた都道府県名を記載するものとする。
 - (2) 「証明を行った建築士の属する建築士事務所」の「名称」、「所在地」、「一級建築士事務所、二級建築士事務所又は木造建築士事務所の別」及び「登録年月日及び登録番号」の欄には、建築士法第23条の3第1項に規定する登録簿に記載された建築士事務所の名称及び所在地、一級建築士事務所、二級建築士事務所又は木造建築士事務所の別並びに登録年月日及び登録番号を記載すること。
- 6 証明者が指定確認検査機関の場合
 - (1) 「証明を行った指定確認検査機関」の欄には、当該家屋が施行令第42条第1項に定める基準に適合するものであることにつき証明を行った指定確認検査機関について、次により記載すること。
 - ① 「名称」及び「住所」の欄には、建築基準法第77条の18第1項の規定により指定を受けた名称及び住所（指定を受けた後に同法第77条の21第2項の規定により変更の届出を行った場合は、当該変更の届出を行った名称及び住所）を記載するものとする。
 - ② 「指定年月日及び指定番号」及び「指定をした者」の欄には、建築基準法第77条の18第1項の規定により指定を受けた年月日及び指定番号並びに指定をした者を記載するものとする。
 - (2) 「調査を行った建築士又は建築基準適合判定資格者」の欄には、当該家屋が施行令第42条第1項に定める基準に適合するものであることにつき調査を行った建築士又は建築基準適合判定資格者について、次により記載すること。
 - ① 「氏名」の欄には、建築士である場合には建築士法第5条の2の規定により届出を行った氏名を、建築基準適合判定資格者である場合には建築基準法第77条の58又は第77条の60の規定により登録を受けた氏名を記載するものとする。
 - ② 「建築士の場合」の「一級建築士、二級建築士又は木造建築士の別」の欄には、調査を行った建築士の免許の別に応じ、「一級建築士」、「二級建築士」又は「木造建築士」と記載するものとする。なお、二級建築士が調査することのできる家屋は、建築士法第3条に規定する建築物以外の建築物に該当するものとし、木造建築士が調査することのできる家屋は、同法第3条及び第3条の2に規定する建築物以外の建築物に該当するものとする。
 - ③ 「建築士の場合」の「登録番号」及び「登録を受けた都道府県名（二級建築士又は木造建築士の場合）」の欄には、建築士法第5条の2の規定により届出を行った登録番号

及び当該建築士が二級建築士又は木造建築士である場合には、建築士法第5条第1項の規定により登録を受けた都道府県名を記載するものとする。

- ④ 「建築基準適合判定資格者の場合」の「一級建築基準適合判定資格者又は二級建築基準適合判定資格者の別」の欄には、調査を行った建築基準適合判定資格者の登録の別に応じ、「一級建築基準適合判定資格者」又は「二級建築基準適合判定資格者」と記載するものとする。ただし、調査を行った者が地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律（令和5年法律第58号）第7条の規定による改正前の建築基準法（以下「旧建築基準法」という。）第77条の58第1項の登録を受けている者（建築基準適合判定資格者）である場合は、当該欄に「一級建築基準適合判定資格者」と記載するものとする。なお、二級建築基準適合判定資格者が調査することのできる家屋は、建築士法第3条に規定する建築物以外の建築物に該当するものとする。

- ⑤ 「建築基準適合判定資格者の場合」の「登録番号」及び「登録を受けた地方整備局等名」の欄には、建築基準法第77条の58又は第77条の60の規定により登録を受けた登録番号及び地方整備局等の名称を記載するものとする。

7 証明者が登録住宅性能評価機関の場合

- (1) 「証明を行った登録住宅性能評価機関」の欄には、当該家屋が施行令第42条第1項に定める基準に適合するものであることにつき証明を行った登録住宅性能評価機関について、次により記載すること。

- ① 「名称」及び「住所」の欄には、住宅の品質確保の促進等に関する法律第7条第1項の規定により登録を受けた名称及び住所（登録を受けた後に同法第10条第2項の規定により変更の届出を行った場合は、当該変更の届出を行った名称及び住所）を記載するものとする。

- ② 「登録年月日及び登録番号」及び「登録をした者」の欄には、住宅の品質確保の促進等に関する法律第7条第1項の規定により登録を受けた年月日及び登録番号並びに登録をした者を記載するものとする。

- (2) 「調査を行った建築士又は建築基準適合判定資格者」の欄には、当該家屋が施行令第42条第1項に定める基準に適合するものであることにつき調査を行った建築士又は建築基準適合判定資格者について、次により記載すること。

- ① 「氏名」の欄には、建築士である場合には建築士法第5条の2の規定により届出を行った氏名を、建築基準適合判定資格者である場合には、建築基準法第77条の58又は第77条の60の規定により登録を受けた氏名を記載するものとする。

- ② 「建築士の場合」の「一級建築士、二級建築士又は木造建築士の別」の欄には、調査を行った建築士の免許の別に応じ、「一級建築士」、「二級建築士」又は「木造建築士」と記載するものとする。なお、二級建築士が調査することのできる家屋は、建築士法第3条に規定する建築物以外の建築物に該当するものとし、木造建築士が調査することのできる家屋は、同法第3条及び第3条の2に規定する建築物以外の建築物に該当するものとする。

- ③ 「建築士の場合」の「登録番号」及び「登録を受けた都道府県名（二級建築士又は木造建築士の場合）」の欄には、建築士法第5条の2の規定により届出を行った登録番号及び当該建築士が二級建築士又は木造建築士である場合には、建築士法第5条第1項の規定により登録を受けた都道府県名を記載するものとする。

- ④ 「建築基準適合判定資格者の場合」の「一級建築基準適合判定資格者又は二級建築基準適合判定資格者の別」の欄には、調査を行った建築基準適合判定資格者の登録の別に応じ、「一級建築基準適合判定資格者」又は「二級建築基準適合判定資格者」と記載するものとする。ただし、調査を行った者が旧建築基準法第77条の58第1項の登録を受けている者（建築基準適合判定資格者）である場合は、当該欄に「一級建築基準適合判定資格者」と記載するものとする。なお、二級建築基準適合判定資格者が調査することのできる家屋は、建築士法第3条に規定する建築物以外の建築物に該当するものとする。

- ⑤ 「建築基準適合判定資格者の場合」の「登録番号」及び「登録を受けた地方整備局等名」の欄には、建築基準法第77条の58又は第77条の60の規定により登録を受けた登録番号及び地方整備局等の名称を記載するものとする。

8 証明者が住宅瑕疵担保責任保険法人の場合

- (1) 「証明を行った住宅瑕疵担保責任保険法人」の欄には、当該家屋が施行令第42条第1項に定める基準に適合するものであることにつき証明を行った住宅瑕疵担保責任保険法人について、次により記載すること。
- ① 「名称」及び「住所」の欄には、特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律第17条第1項の規定により指定を受けた名称及び住所（指定を受けた後に同法第18条第2項の規定により変更の届出を行った場合は、当該変更の届出を行った名称及び住所）を記載するものとする。
 - ② 「指定年月日」の欄には、特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律第17条第1項の規定により指定を受けた年月日を記載するものとする。
- (2) 「調査を行った建築士又は建築基準適合判定資格者」の欄には、当該家屋が施行令第42条第1項に定める基準に適合するものであることにつき調査を行った建築士又は建築基準適合判定資格者について、次により記載すること。
- ① 「氏名」の欄には、建築士である場合には建築士法第5条の2の規定により届出を行った氏名を、建築基準適合判定資格者である場合には、建築基準法第77条の58又は第77条の60の規定により登録を受けた氏名を記載するものとする。
 - ② 「建築士の場合」の「一級建築士、二級建築士又は木造建築士の別」の欄には、調査を行った建築士の免許の別に応じ、「一級建築士」、「二級建築士」又は「木造建築士」と記載するものとする。なお、二級建築士が調査することのできる家屋は、建築士法第3条に規定する建築物以外の建築物に該当するものとし、木造建築士が調査することのできる家屋は、同法第3条及び第3条の2に規定する建築物以外の建築物に該当するものとする。
 - ③ 「建築士の場合」の「登録番号」及び「登録を受けた都道府県名（二級建築士又は木造建築士の場合）」の欄には、建築士法第5条の2の規定により届出を行った登録番号及び当該建築士が二級建築士又は木造建築士である場合には、建築士法第5条第1項の規定により登録を受けた都道府県名を記載するものとする。
 - ④ 「建築基準適合判定資格者の場合」の「一級建築基準適合判定資格者又は二級建築基準適合判定資格者の別」の欄には、調査を行った建築基準適合判定資格者の登録の別に応じ、「一級建築基準適合判定資格者」又は「二級建築基準適合判定資格者」と記載するものとする。ただし、調査を行った者が旧建築基準法第77条の58第1項の登録を受けている者（建築基準適合判定資格者）である場合は、当該欄に「一級建築基準適合判定資格者」と記載するものとする。なお、二級建築基準適合判定資格者が調査することのできる家屋は、建築士法第3条に規定する建築物以外の建築物に該当するものとする。
 - ⑤ 「建築基準適合判定資格者の場合」の「登録番号」及び「登録を受けた地方整備局等名」の欄には、建築基準法第77条の58又は第77条の60の規定により登録を受けた登録番号及び地方整備局等の名称を記載するものとする。

増改築等工事証明書

(特定の増改築等がされた住宅用家屋の所有権の移転登記の税率の軽減の特例及び
改修工事がされた住宅の不動産取得税の軽減の特例用)

証明申請者	住 所	
	氏 名	
家屋番号及び所在地		
工事完了年月日		

1. 実施した工事の種別

第1号工事	1 増築 2 改築 3 大規模の修繕 4 大規模の模様替			
第2号工事	共同住宅等の区分所有する部分について行う次に掲げるいずれかの修繕又は模様替 1 床の過半の修繕又は模様替 2 階段の過半の修繕又は模様替 3 間仕切壁の過半の修繕又は模様替 4 壁の過半の修繕又は模様替			
第3号工事	次のいずれか一室の床又は壁の全部の修繕又は模様替 1 居室 2 調理室 3 浴室 4 便所 5 洗面所 6 納戸 7 玄関 8 廊下			
第4号工事 (耐震改修工事)	次の規定又は基準に適合させるための修繕又は模様替 1 建築基準法施行令第3章及び第5章の4の規定 2 地震に対する安全性に係る基準			
第5号工事 (バリアフリー改修工事)	バリアフリー化のための次のいずれかに該当する修繕又は模様替 1 通路又は出入口の拡張 2 階段の勾配の緩和 3 浴室の改良 4 便所の改良 5 手すりの取付 6 床の段差の解消 7 出入口の戸の改良 8 床材の取替			
第6号工事 (省エネ改修工事)	全ての居室の全ての窓の断熱改修工事を実施した場合	省エネルギー化のための修繕又は模様替 1 全ての居室の全ての窓の断熱性を高める工事		
		上記1と併せて行う次のいずれかに該当する修繕又は模様替 2 天井等の断熱性を高める工事 3 壁の断熱性を高める工事 4 床等の断熱性を高める工事		
	改修工事後の住宅の一定の省エネ性能が証明される場合	住宅性能評価書により証明される場合	省エネルギー化のための次に該当する修繕又は模様替 1 窓の断熱性を高める工事	
			上記1と併せて行う次のいずれかに該当する修繕又は模様替 2 天井等の断熱性を高める工事 3 壁の断熱性を高める工事 4 床等の断熱性を高める工事	
		地域区分	1 1地域 2 2地域 3 3地域 4 4地域 5 5地域 6 6地域 7 7地域 8 8地域	
		地域区分	1 1地域 2 2地域 3 3地域 4 4地域 5 5地域 6 6地域	

				7 7地域 8 8地域									
			改修工事後の住宅の省エネ性能	1 断熱等性能等級4以上 2 一次エネルギー消費量等級4以上及び断熱等性能等級3									
			住宅性能評価書を交付した登録住宅性能評価機関	<table border="1"> <tr> <td>名 称</td> <td></td> </tr> <tr> <td>登録番号</td> <td>第 号</td> </tr> </table>	名 称		登録番号	第 号					
名 称													
登録番号	第 号												
			住宅性能評価書の交付番号	第 号									
			住宅性能評価書の交付年月日	年 月 日									
		増改築による長期優良住宅建築等計画の認定により証明される場合	省エネルギー化のための次に該当する修繕又は模様替 1 窓の断熱性を高める工事										
			上記1と併せて行う次のいずれかに該当する修繕又は模様替 2 天井等の断熱性を高める工事 3 壁の断熱性を高める工事 4 床等の断熱性を高める工事										
			地域区分	<table border="1"> <tr> <td>1 1地域</td> <td>2 2地域</td> <td>3 3地域</td> </tr> <tr> <td>4 4地域</td> <td>5 5地域</td> <td>6 6地域</td> </tr> <tr> <td>7 7地域</td> <td>8 8地域</td> <td></td> </tr> </table>	1 1地域	2 2地域	3 3地域	4 4地域	5 5地域	6 6地域	7 7地域	8 8地域	
1 1地域	2 2地域		3 3地域										
4 4地域	5 5地域		6 6地域										
7 7地域	8 8地域												
			改修工事後の住宅の省エネ性能	1 断熱等性能等級4以上 2 一次エネルギー消費量等級4以上及び断熱等性能等級3									
		長期優良住宅建築等計画の認定主体											
		長期優良住宅建築等計画の認定番号	第 号										
		長期優良住宅建築等計画の認定年月日	年 月 日										
第7号工事 (給排水管・雨水の浸入を防止する部分に係る工事)	1 給水管に係る修繕又は模様替 2 排水管に係る修繕又は模様替 3 雨水の浸入を防止する部分に係る修繕又は模様替												

2. 実施した工事の内容

--

3. 実施した工事の費用の額

(1) 特定の増改築等に要した費用の総額

第1号工事～第7号工事に要した費用の総額	円
----------------------	---

(2) 特定の増改築等のうち、第1号工事～第6号工事に要した費用の額

第1号工事～第6号工事に要した費用の額	円
---------------------	---

(3) 特定の増改築等のうち、第4号工事、第5号工事、第6号工事又は第7号工事に要した費用の額

① 第4号工事に要した費用の額	円
② 第5号工事に要した費用の額	円
③ 第6号工事に要した費用の額	円
④ 第7号工事に要した費用の額	円

上記の工事が、租税特別措置法施行令及び地方税法施行令に規定する工事に該当することを証明します。

証明年月日	年 月 日
-------	-------

(1) 証明者が建築士事務所に属する建築士の場合

証明を行った建築士	氏 名	印		
	一級建築士、二級建築士又は木造建築士の別		登 録 番 号	
			登録を受けた都道府県名 (二級建築士又は木造建築士の場合)	
証明を行った建築士の属する建築士事務所	名 称			
	所 在 地			
	一級建築士事務所、二級建築士事務所又は木造建築士事務所の別			
	登録年月日及び登録番号			

(2) 証明者が指定確認検査機関の場合

証明を行った指定確認検査機関	名 称	印			
	住 所				
	指定年月日及び指定番号				
	指定をした者				
調査を行った建築士又は建築基準適合判定資格者	氏 名				
	建築士の場合	一級建築士、二級建築士又は木造建築士の別		登 録 番 号	
				登録を受けた都道府県名 (二級建築士又は木造建築士の場合)	
	建築基準適合判定資格者の場合	一級建築基準適合判定資格者又は二級建築基準適合判定資格者の別		登 録 番 号	
				登録を受けた地方整備局等名	

(3) 証明者が登録住宅性能評価機関の場合

証明を行った登録 住宅性能評価機関	名 称		印		
	住 所				
	登録年月日及び 登録番号				
	登録をした者				
調査を行った建築 士又は建築基準適 合判定資格者	氏 名				
	建 築 士 の 場 合	一級建築士、二級 建築士又は木造 建築士の別		登 録 番 号	
				登録を受けた都道府県名 (二級建築士又は木造建 築士の場合)	
	建 築 基 準 適 合 判 定 資 格 者 の 場 合	一級建築基準適 合判定資格者又 は二級建築基準 適合判定資格者 の別		登 録 番 号	
				登録を受けた地方整備局 等名	

(4) 証明者が住宅瑕疵担保責任保険法人の場合

証明を行った住宅 瑕疵担保責任保険 法人	名 称		印		
	住 所				
	指 定 年 月 日				
調査を行った建築 士又は建築基準適 合判定資格者	氏 名				
	建 築 士 の 場 合	一級建築士、二級 建築士又は木造 建築士の別		登 録 番 号	
				登録を受けた都道府県名 (二級建築士又は木造建 築士の場合)	
	建 築 基 準 適 合 判 定 資 格 者 の 場 合	一級建築基準適 合判定資格者又 は二級建築基準 適合判定資格者 の別		登 録 番 号	
				登録を受けた地方整備局 等名	

(用紙 日本産業規格 A4)

備 考

- 1 「証明申請者」の「住所」及び「氏名」の欄には、この証明書の交付を受けようとする者の住所及び氏名をこの証明書を作成する日の現況により記載すること。
- 2 「家屋番号及び所在地」の欄には、当該工事を行った家屋の建物登記簿に記載された家屋番号及び所在地を記載すること。
- 3 「1. 実施した工事の種別」の欄には、この証明書により証明をする工事について、次により記載すること。

(1) 以下により第1号工事から第7号工事までのいずれかの工事について記載するものとする。

- ① 「第1号工事」の欄には、当該工事が租税特別措置法施行令第42条の2の2第2項第1号及び地方税法施行令附則第9条第1項第1号イに規定する増築、改築、大規模の修繕又は大規模の模様替のいずれに該当するかに応じ該当する番号を○で囲むものとする。
- ② 「第2号工事」の欄には、当該工事が租税特別措置法施行令第42条の2の2第2項第2号及び地方税法施行令附則第9条第1項第1号ロに規定する修繕又は模様替であって次に掲げるもののいずれに該当するかに応じ該当する番号を○で囲むものとする。
 - イ 床の過半の修繕又は模様替 床（建築基準法第2条第5号に規定する主要構造部（以下「主要構造部」という。）である床及び最下階の床をいう。）の過半について行うもの
 - ロ 階段の過半の修繕又は模様替 主要構造部である階段の過半について行うもの
 - ハ 間仕切壁の過半の修繕又は模様替 間仕切壁（主要構造部である間仕切壁及び建築物の構造上重要でない間仕切壁をいう。）の室内に面する部分の過半について行うもの（その間仕切壁の一部について位置の変更を伴うものに限る。）
 - ニ 壁の過半の修繕又は模様替 主要構造部である壁の室内に面する部分の過半について行うもの（当該修繕又は模様替に係る壁の過半について遮音又は熱の損失の防止のための性能を向上させるものに限る。）
- ③ 「第3号工事」の欄には、当該工事が租税特別措置法施行令第42条の2の2第2項第3号及び地方税法施行令附則第9条第1項第1号ハに規定する修繕又は模様替であって当該欄に掲げるもののいずれに該当するかに応じ該当する番号を○で囲むものとする。
- ④ 「第4号工事」の欄には、当該工事が租税特別措置法施行令第42条の2の2第2項第4号及び地方税法施行令附則第9条第1項第1号ニに規定する修繕又は模様替であって当該欄に掲げる規定又は基準のいずれに適合するかに応じ該当する番号を○で囲むものとする。
- ⑤ 「第5号工事」の欄には、当該工事が租税特別措置法施行令第42条の2の2第2項第5号及び地方税法施行令附則第9条第1項第1号ホに規定する修繕又は模様替であって当該欄に掲げるもののいずれに該当するかに応じ該当する番号を○で囲むものとする。
- ⑥ 「第6号工事」の欄のうち、「全ての居室の全ての窓の断熱改修工事を実施した場合」の欄には、平成26年国土交通省告示第435号第1号に掲げる工事又は平成27年国土交通省告示第478号第1号で定める工事について記載するものとし、当該工事が租税特別措置法施行令第42条の2の2第2項第6号及び地方税法施行令附則第9条第1項第1号ヘに規定する修繕又は模様替であって当該欄に掲げるもののいずれに該当するかに応じ該当する番号（建築物エネルギー消費性能基準等を定める省令における算出方法等に係る事項等（平成28年国土交通省告示第265号。以下「算出方法告示」という。）別表第10に掲げる地域の区分における8地域において窓の日射遮蔽性を高める工事を行った場合は、番号1）を○で囲むものとする。また、同欄中、「地域区分」の欄には算出方法告示別表第10に掲げる地域の区分のいずれに該当するかに応じ該当する番号を○で囲むものとする。
- ⑦ 「第6号工事」の欄のうち、「改修工事の住宅の一定の省エネ性能が証明される場合」の欄には、平成26年国土交通省告示第435号第2号又は平成27年国土交通省告示第478号第2号に掲げる工事について、次により記載するものとする。
 - イ 住宅性能評価書により証明される場合
当該工事が租税特別措置法施行令第42条の2の2第2項第6号又は地方税法施行令附則第9条第1項第1号ヘに規定する修繕又は模様替であって当該欄に掲げるもののいずれに該当するかに応じ該当する番号（算出方法告示別表第10に掲げる地域の区分における8地域において窓

の日射遮蔽性を高める工事を行った場合は、番号1)を○で囲むものとする。また、同欄中、「地域区分」の欄には算出方法告示別表第10に掲げる地域の区分のいずれに該当するかに応じ該当する番号を○で囲むものとする。「改修工事後の住宅の省エネ性能」の欄には改修工事後の住宅の日本住宅性能表示基準（平成13年国土交通省告示第1346号）別表2-1の（い）項に掲げる「5-1断熱等性能等級」又は「5-2一次エネルギー消費量等級」を○で囲むものとする。

ロ 増改築による長期優良住宅建築等計画の認定により証明される場合

当該工事が租税特別措置法施行令第42条の2の2第2項第6号又は地方税法施行令附則第9条第1項第1号へに規定する修繕又は模様替であって当該欄に掲げるもののいずれに該当するかに応じ該当する番号（算出方法告示別表第10に掲げる地域の区分における8地域において窓の日射遮蔽性を高める工事を行った場合は、番号1)を○で囲むものとする。同欄中、「地域区分」の欄には算出方法告示別表第10に掲げる地域の区分のいずれに該当するかに応じ該当する番号を○で囲むものとする。「改修工事後の住宅が相当する省エネ性能」の欄には改修工事後の住宅が相当する日本住宅性能表示基準別表2-1の（い）項に掲げる「5-1断熱等性能等級」又は「5-2一次エネルギー消費量等級」を○で囲むものとする。

⑧ 「第7号工事」の欄には、当該工事が租税特別措置法施行令第42条の2の2第2項第7号及び地方税法施行令附則第9条第1項第1号トに規定する修繕又は模様替であって当該欄に掲げるもののいずれに該当するかに応じ該当する番号を○で囲むものとする。

4 「2. 実施した工事の内容」の欄には、当該工事が租税特別措置法施行令第42条の2の2第2項第1号及び地方税法施行令附則第9条第1項第1号イに規定する増築、改築、大規模の修繕若しくは大規模の模様替、租税特別措置法施行令第42条の2の2第2項第2号及び地方税法施行令附則第9条第1項第1号ロに規定する修繕若しくは模様替、租税特別措置法施行令第42条の2の2第2項第3号及び地方税法施行令附則第9条第1項第1号ハに規定する修繕若しくは模様替、租税特別措置法施行令第42条の2の2第2項第4号及び地方税法施行令附則第9条第1項第1号ニに規定する修繕若しくは模様替、租税特別措置法施行令第42条の2の2第2項第5号及び地方税法施行令附則第9条第1項第1号ホに規定する修繕若しくは模様替、租税特別措置法施行令第42条の2の2第2項第6号及び地方税法施行令附則第9条第1項第1号ヘに規定する修繕若しくは模様替又は租税特別措置法施行令第42条の2の2第2項第7号及び地方税法施行令附則第9条第1項第1号トに規定する修繕若しくは模様替に該当することを明らかにする工事の具体的内容を記載するものとする。

5 「3. 実施した工事の費用の額」の欄には、この証明書により証明をする工事について、次により記載すること。

(1) 「(1) 特定の増改築等に要した費用の総額」に関し、確認した内容について記載する表には、次により記載すること。

「第1号工事～第7号工事に要した費用の総額」の欄には、租税特別措置法施行令第42条の2の2第2項第1号から第7号まで及び地方税法施行令附則第9条第1項第1号イからトまでに規定する工事の種別のいずれかに該当する工事の合計額を記載するものとする。

(2) 「(2) 特定の増改築等のうち、第1号工事～第6号工事に要した費用の額」に関し、確認した内容について記載する表には、次により記載すること。

「第1号工事～第6号工事に要した費用の額」の欄には、租税特別措置法施行令第42条の2の2第2項第1号から第6号まで及び地方税法施行令附則第9条第1項第1号イからヘまでに規定する工事の種別のいずれかに該当する工事の合計額を記載するものとする。

(3) 「(3) 特定の増改築等のうち、第4号工事、第5号工事、第6号工事又は第7号工事に要した費用の額」に関し、確認した内容について記載する表には、次により記載すること。

① 「① 第4号工事に要した費用の額」の欄には、第4号工事に該当する工事の合計額を記載するものとする。

② 「② 第5号工事に要した費用の額」の欄には、第5号工事の1～8のいずれかに該当する工事の合計額を記載するものとする。

③ 「③ 第6号工事に要した費用の額」の欄には、第6号工事の1～4のいずれかに該当する工事の合計額を記載するものとする。

- ④ 「④ 第7号工事に要した費用の額」の欄には、第7号工事の1～3のいずれかに該当する工事の合計額を記載するものとする。
- 6 この証明書により証明を行う者について、次により記載するものとする。
- (1) 証明者が建築士事務所に属する建築士の場合
- 「証明を行った建築士」の欄には、当該工事が租税特別措置法施行令第42条の2の2第2項第1号及び地方税法施行令附則第9条第1項第1号イに規定する増築、改築、大規模の修繕若しくは大規模の模様替、租税特別措置法施行令第42条の2の2第2項第2号及び地方税法施行令附則第9条第1項第1号ロに規定する修繕若しくは模様替、租税特別措置法施行令第42条の2の2第2項第3号及び地方税法施行令附則第9条第1項第1号ハに規定する修繕若しくは模様替、租税特別措置法施行令第42条の2の2第2項第4号及び地方税法施行令附則第9条第1項第1号ニに規定する修繕若しくは模様替、租税特別措置法施行令第42条の2の2第2項第5号及び地方税法施行令附則第9条第1項第1号ホに規定する修繕若しくは模様替、租税特別措置法施行令第42条の2の2第2項第6号及び地方税法施行令附則第9条第1項第1号ヘに規定する修繕若しくは模様替又は租税特別措置法施行令第42条の2の2第2項第7号及び地方税法施行令附則第9条第1項第1号トに規定する修繕若しくは模様替であることにつき証明を行った建築士について次により記載すること。
- ① 「氏名」の欄には、建築士法第5条の2の規定により届出を行った氏名を記載するものとする。
- ② 「一級建築士、二級建築士又は木造建築士の別」の欄には、証明を行った建築士の免許の別に応じ、「一級建築士」、「二級建築士」又は「木造建築士」と記載するものとする。なお、二級建築士が証明することのできる家屋は、建築士法第3条に規定する建築物以外の建築物に該当するものとし、木造建築士が証明することのできる家屋は、同法第3条及び第3条の2に規定する建築物以外の建築物に該当するものとする。
- ③ 「登録番号」の欄には、証明を行った建築士について建築士法第5条の2の規定による届出に係る登録番号を記載するものとする。
- ④ 「登録を受けた都道府県名（二級建築士又は木造建築士の場合）」の欄には、証明を行った建築士が二級建築士又は木造建築士である場合には、建築士法第5条第1項の規定により登録を受けた都道府県名を記載するものとする。
- ⑤ 「証明を行った建築士の属する建築士事務所」の「名称」、「所在地」、「一級建築士事務所、二級建築士事務所又は木造建築士事務所の別」及び「登録年月日及び登録番号」の欄には、建築士法第23条の3第1項に規定する登録簿に記載された建築士事務所の名称及び所在地、一級建築士事務所、二級建築士事務所又は木造建築士事務所の別並びに登録年月日及び登録番号を記載すること。
- (2) 証明者が指定確認検査機関の場合
- ① 「証明を行った指定確認検査機関」の欄には、当該工事が租税特別措置法施行令第42条の2の2第2項第1号及び地方税法施行令附則第9条第1項第1号イに規定する増築、改築、大規模の修繕若しくは大規模の模様替、租税特別措置法施行令第42条の2の2第2項第2号及び地方税法施行令附則第9条第1項第1号ロに規定する修繕若しくは模様替、租税特別措置法施行令第42条の2の2第2項第3号及び地方税法施行令附則第9条第1項第1号ハに規定する修繕若しくは模様替、租税特別措置法施行令第42条の2の2第2項第4号及び地方税法施行令附則第9条第1項第1号ニに規定する修繕若しくは模様替、租税特別措置法施行令第42条の2の2第2項第5号及び地方税法施行令附則第9条第1項第1号ホに規定する修繕若しくは模様替、租税特別措置法施行令第42条の2の2第2項第6号及び地方税法施行令附則第9条第1項第1号ヘに規定する修繕若しくは模様替、又は租税特別措置法施行令第42条の2の2第2項第7号及び地方税法施行令附則第9条第1項第1号トに規定する修繕若しくは模様替であることにつき証明を行った指定確認検査機関について次により記載すること。
- ② 「名称」及び「住所」の欄には、建築基準法第77条の18第1項の規定により指定を受けた名称及び住所（指定を受けた後に同法第77条の21第2項の規定により変更の届出を行った場合は、当該変更の届出を行った名称及び住所）を記載するものとする。
- ③ 「指定年月日及び指定番号」及び「指定をした者」の欄には、建築基準法第77条の18第1項の規定により指定を受けた年月日及び指定番号並びに指定をした者を記載するものとする。
- ④ 「調査を行った建築士又は建築基準適合判定資格者」の欄には、当該工事が租税特別措置法施行令第42条の2の2第2項第1号及び地方税法施行令附則第9条第1項第1号イに規定する増

築、改築、大規模の修繕若しくは大規模の模様替、租税特別措置法施行令第42条の2の2第2項第2号及び地方税法施行令附則第9条第1項第1号ロに規定する修繕若しくは模様替、租税特別措置法施行令第42条の2の2第2項第3号及び地方税法施行令附則第9条第1項第1号ハに規定する修繕若しくは模様替、租税特別措置法施行令第42条の2の2第2項第4号及び地方税法施行令附則第9条第1項第1号ニに規定する修繕若しくは模様替、租税特別措置法施行令第42条の2の2第2項第5号及び地方税法施行令附則第9条第1項第1号ホに規定する修繕若しくは模様替、租税特別措置法施行令第42条の2の2第2項第6号及び地方税法施行令附則第9条第1項第1号ヘに規定する修繕若しくは模様替又は租税特別措置法施行令第42条の2の2第2項第7号及び地方税法施行令附則第9条第1項第1号トに規定する修繕若しくは模様替であることにつき調査を行った建築士又は建築基準適合判定資格者について、次により記載すること。

イ 「氏名」の欄には、建築士である場合には建築士法第5条の2の規定により届出を行った氏名を、建築基準適合判定資格者である場合には建築基準法第77条の58又は第77条の60の規定により登録を受けた氏名を記載するものとする。

ロ 「建築士の場合」の「一級建築士、二級建築士又は木造建築士の別」の欄には、調査を行った建築士の免許の別に応じ、「一級建築士」、「二級建築士」又は「木造建築士」と記載するものとする。なお、二級建築士が調査することのできる家屋は、建築士法第3条に規定する建築物以外の建築物に該当するものとし、木造建築士が調査することのできる家屋は、同法第3条及び第3条の2に規定する建築物以外の建築物に該当するものとする。

ハ 「建築士の場合」の「登録番号」及び「登録を受けた都道府県名（二級建築士又は木造建築士の場合）」の欄には、建築士法第5条の2の規定により届出を行った登録番号及び当該建築士が二級建築士又は木造建築士である場合には、同法第5条第1項の規定により登録を受けた都道府県名を記載するものとする。

ニ 「建築基準適合判定資格者の場合」の「一級建築基準適合判定資格者又は二級建築基準適合判定資格者の別」の欄には、調査を行った建築基準適合判定資格者の登録の別に応じ、「一級建築基準適合判定資格者」又は「二級建築基準適合判定資格者」と記載するものとする。ただし、調査を行った者が地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律（令和5年法律第58号）第7条の規定による改正前の建築基準法（以下「旧建築基準法」という。）第77条の58第1項の登録を受けている者（建築基準適合判定資格者）である場合は、当該欄に「一級建築基準適合判定資格者」と記載するものとする。なお、二級建築基準適合判定資格者が調査することのできる家屋は、建築士法第3条に規定する建築物以外の建築物に該当するものとする。

ホ 「建築基準適合判定資格者の場合」の「登録番号」及び「登録を受けた地方整備局等名」の欄には、建築基準法第77条の58又は第77条の60の規定により登録を受けた登録番号及び地方整備局等の名称を記載するものとする。

(3) 証明者が登録住宅性能評価機関の場合

① 「証明を行った登録住宅性能評価機関」の欄には、当該工事が租税特別措置法施行令第42条の2の2第2項第1号及び地方税法施行令附則第9条第1項第1号イに規定する増築、改築、大規模の修繕若しくは大規模の模様替、租税特別措置法施行令第42条の2の2第2項第2号及び地方税法施行令附則第9条第1項第1号ロに規定する修繕若しくは模様替、租税特別措置法施行令第42条の2の2第2項第3号及び地方税法施行令附則第9条第1項第1号ハに規定する修繕若しくは模様替、租税特別措置法施行令第42条の2の2第2項第4号及び地方税法施行令附則第9条第1項第1号ニに規定する修繕若しくは模様替、租税特別措置法施行令第42条の2の2第2項第5号及び地方税法施行令附則第9条第1項第1号ホに規定する修繕若しくは模様替、租税特別措置法施行令第42条の2の2第2項第6号及び地方税法施行令附則第9条第1項第1号ヘに規定する修繕若しくは模様替又は租税特別措置法施行令第42条の2の2第2項第7号及び地方税法施行令附則第9条第1項第1号トに規定する修繕若しくは模様替であることにつき証明を行った登録住宅性能評価機関について次により記載すること。

イ 「名称」及び「住所」の欄には、住宅の品質確保の促進等に関する法律第7条第1項の規定により登録を受けた名称及び住所（登録を受けた後に同法第10条第2項の規定により変更の

届出を行った場合は、当該変更の届出を行った名称及び住所)を記載するものとする。

ロ 「登録年月日及び登録番号」及び「登録をした者」の欄には、住宅の品質確保の促進等に関する法律第7条第1項の規定により登録を受けた年月日及び登録番号並びに登録をした者を記載するものとする。

② 「調査を行った建築士又は建築基準適合判定資格者」の欄には、当該工事が租税特別措置法施行令第42条の2の2第2項第1号及び地方税法施行令附則第9条第1項第1号イに規定する増築、改築、大規模の修繕若しくは大規模の模様替、租税特別措置法施行令第42条の2の2第2項第2号及び地方税法施行令附則第9条第1項第1号ロに規定する修繕若しくは模様替、租税特別措置法施行令第42条の2の2第2項第3号及び地方税法施行令附則第9条第1項第1号ハに規定する修繕若しくは模様替、租税特別措置法施行令第42条の2の2第2項第4号及び地方税法施行令附則第9条第1項第1号ニに規定する修繕若しくは模様替、租税特別措置法施行令第42条の2の2第2項第5号及び地方税法施行令附則第9条第1項第1号ホに規定する修繕若しくは模様替、租税特別措置法施行令第42条の2の2第2項第6号及び地方税法施行令附則第9条第1項第1号ヘに規定する修繕若しくは模様替又は租税特別措置法施行令第42条の2の2第2項第7号及び地方税法施行令附則第9条第1項第1号トに規定する修繕若しくは模様替であることにつき調査を行った建築士又は建築基準適合判定資格者について、次により記載すること。

イ 「氏名」の欄には、建築士である場合には建築士法第5条の2の規定により届出を行った氏名を、建築基準適合判定資格者である場合には、建築基準法第77条の58又は第77条の60の規定により登録を受けた氏名を記載するものとする。

ロ 「建築士の場合」の「一級建築士、二級建築士又は木造建築士の別」の欄には、調査を行った建築士の免許の別に応じ、「一級建築士」、「二級建築士」又は「木造建築士」と記載するものとする。なお、二級建築士が調査することのできる家屋は、建築士法第3条に規定する建築物以外の建築物に該当するものとし、木造建築士が調査することのできる家屋は、同法第3条及び第3条の2に規定する建築物以外の建築物に該当するものとする。

ハ 「建築士の場合」の「登録番号」及び「登録を受けた都道府県名(二級建築士又は木造建築士の場合)」の欄には、建築士法第5条の2の規定により届出を行った登録番号及び当該建築士が二級建築士又は木造建築士である場合には、同法第5条第1項の規定により登録を受けた都道府県名を記載するものとする。

ニ 「建築基準適合判定資格者の場合」の「一級建築基準適合判定資格者又は二級建築基準適合判定資格者の別」の欄には、調査を行った建築基準適合判定資格者の登録の別に応じ、「一級建築基準適合判定資格者」又は「二級建築基準適合判定資格者」と記載するものとする。ただし、調査を行った者が旧建築基準法第77条の58第1項の登録を受けている者(建築基準適合判定資格者)である場合は、当該欄に「一級建築基準適合判定資格者」と記載するものとする。なお、二級建築基準適合判定資格者が調査することのできる家屋は、建築士法第3条に規定する建築物以外の建築物に該当するものとする。

ホ 「建築基準適合判定資格者の場合」の「登録番号」及び「登録を受けた地方整備局等名」の欄には、建築基準法第77条の58又は第77条の60の規定により登録を受けた登録番号及び地方整備局等の名称を記載するものとする。

(4) 証明者が住宅瑕疵担保責任保険法人の場合

① 「証明を行った住宅瑕疵担保責任保険法人」の欄には、当該工事が租税特別措置法施行令第42条の2の2第2項第1号及び地方税法施行令附則第9条第1項第1号イに規定する増築、改築、大規模の修繕若しくは大規模の模様替、租税特別措置法施行令第42条の2の2第2項第2号及び地方税法施行令附則第9条第1項第1号ロに規定する修繕若しくは模様替、租税特別措置法施行令第42条の2の2第2項第3号及び地方税法施行令附則第9条第1項第1号ハに規定する修繕若しくは模様替、租税特別措置法施行令第42条の2の2第2項第4号及び地方税法施行令附則第9条第1項第1号ニに規定する修繕若しくは模様替、租税特別措置法施行令第42条の2の2第2項第5号及び地方税法施行令附則第9条第1項第1号ホに規定する修繕若しくは模様替、租税特別措置法施行令第42条の2の2第2項第6号及び地方税法施行令附則第9条第1項第1号ヘに規定する修繕若しくは模様替又は租税特別措置法施行令第42条の2の2第2項第7号及び地方

税法施行令附則第9条第1項第1号トに規定する修繕若しくは模様替であることにつき証明を行った住宅瑕疵担保責任保険法人について次により記載すること。

イ 「名称」及び「住所」の欄には、特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律第17条第1項の規定により指定を受けた名称及び住所（指定を受けた後に同法第18条第2項の規定により変更の届出を行った場合は、当該変更の届出を行った名称及び住所）を記載するものとする。

ロ 「指定年月日」の欄には、特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律第17条第1項の規定により指定を受けた年月日を記載するものとする。

② 「調査を行った建築士又は建築基準適合判定資格者」の欄には、当該工事が租税特別措置法施行令第42条の2の2第2項第1号及び地方税法施行令附則第9条第1項第1号イに規定する増築、改築、大規模の修繕若しくは大規模の模様替、租税特別措置法施行令第42条の2の2第2項第2号及び地方税法施行令附則第9条第1項第1号ロに規定する修繕若しくは模様替、租税特別措置法施行令第42条の2の2第2項第3号及び地方税法施行令附則第9条第1項第1号ハに規定する修繕若しくは模様替、租税特別措置法施行令第42条の2の2第2項第4号及び地方税法施行令附則第9条第1項第1号ニに規定する修繕若しくは模様替、租税特別措置法施行令第42条の2の2第2項第5号及び地方税法施行令附則第9条第1項第1号ホに規定する修繕若しくは模様替、租税特別措置法施行令第42条の2の2第2項第6号及び地方税法施行令附則第9条第1項第1号ヘに規定する修繕若しくは模様替又は租税特別措置法施行令第42条の2の2第2項第7号及び地方税法施行令附則第9条第1項第1号トに規定する修繕若しくは模様替であることにつき調査を行った建築士又は建築基準適合判定資格者について、次により記載すること。

イ 「氏名」の欄には、建築士である場合には建築士法第5条の2の規定により届出を行った氏名を、建築基準適合判定資格者である場合には、建築基準法第77条の58又は第77条の60の規定により登録を受けた氏名を記載するものとする。

ロ 「建築士の場合」の「一級建築士、二級建築士又は木造建築士の別」の欄には、調査を行った建築士の免許の別に応じ、「一級建築士」、「二級建築士」又は「木造建築士」と記載するものとする。なお、二級建築士が調査することのできる家屋は、建築士法第3条に規定する建築物以外の建築物に該当するものとし、木造建築士が調査することのできる家屋は、同法第3条及び第3条の2に規定する建築物以外の建築物に該当するものとする。

ハ 「建築士の場合」の「登録番号」及び「登録を受けた都道府県名（二級建築士又は木造建築士の場合）」の欄には、建築士法第5条の2の規定により届出を行った登録番号及び当該建築士が二級建築士又は木造建築士である場合には、同法第5条第1項の規定により登録を受けた都道府県名を記載するものとする。

ニ 「建築基準適合判定資格者の場合」の「一級建築基準適合判定資格者又は二級建築基準適合判定資格者の別」の欄には、調査を行った建築基準適合判定資格者の登録の別に応じ、「一級建築基準適合判定資格者」又は「二級建築基準適合判定資格者」と記載するものとする。ただし、調査を行った者が旧建築基準法第77条の58第1項の登録を受けている者（建築基準適合判定資格者）である場合は、当該欄に「一級建築基準適合判定資格者」と記載するものとする。なお、二級建築基準適合判定資格者が調査することのできる家屋は、建築士法第3条に規定する建築物以外の建築物に該当するものとする。

ホ 「建築基準適合判定資格者の場合」の「登録番号」及び「登録を受けた地方整備局等名」の欄には、建築基準法第77条の58又は第77条の60の規定により登録を受けた登録番号及び地方整備局等の名称を記載するものとする。

別添6については省略

国 住 政 第 167 号
平成26年4月1日
改正 平成28年4月1日
改正 平成29年4月1日
改正 平成30年4月1日
改正 平成31年4月1日
改正 令和元年7月1日
改正 令和2年4月1日
改正 令和3年4月1日
改正 令和4年4月1日
改正 令和5年4月1日
改正 令和5年11月1日
改正 令和6年4月1日
改正 令和7年4月1日

日本建築士会連合会会長 殿
日本建築士事務所協会連合会会長 殿
日本建築家協会会長 殿

国土交通省住宅局 住宅経済・法制課長

特定の増改築等がされた住宅用家屋の所有権の移転登記の税率の軽減の特例に係る建築士等の証明事務の実施について

今般、平成26年度改正において、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。）の一部が改正され、特定の増改築等がされた住宅用家屋の所有権の移転登記の税率の軽減の特例（以下「所有権の移転登記の税率の軽減の特例」という。）が創設されたところである。

本改正を踏まえ、規則第26条の3の規定に基づき市町村長等が当該家屋の証明を行うにあたって法第74条の3第2項に規定する増改築等をしたことを確認するための書類について、本通知により定めることとしたので下記事項に十分留意するよう配意願いたい（本通知中の法、令及び規則については、令和7年4月1日現在の条文で掲載している。）。

貴職におかれては、貴団体会員に対しても本通知を周知願いたい。

また、本通知の内容については関係省庁とも協議済であるので、念のため申し添える。

記

1. 法第74条の3第2項に規定する増改築等をしたことを確認するための書類について

規則第26条の3の規定に基づき市町村長等が当該家屋の証明を行うにあたって、法第74条の3第2項に規定する増改築等をしたことの証明については、宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）第2条第3号に規定する宅地建物取引業者（以下「宅地建物取引業者」という。）から証明の申請を受けた建築士（建築士法（昭和25年法律第202号）第23条の3第1項の規定により登録された建築士事務所に属する建築士に限るものとし、当該申請に係る住宅用の家屋が同法第3条第1項各号に掲げる建築物であるときは一級建築士に、同法第3条の2第1項各号に掲げる建築物であるときは一級建築士又は二級建築士に限るものとする。）、建築基準法（昭和25年法律第201号）第77条の21第1項に規定する指定確認検査機関、住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成11年法律第81号）第5条第1項に規定する登録住宅性能評価機関又は特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律（平成19年法律第66号）第17条第1項に規定する住宅瑕疵担保責任保険^{かし}法人が、当該申請に係る工事が令第42条の2の2第2項第1号に規定する増築、改築、大規模の修繕若しくは大規模の模様替、同項第2号に規定する修繕若しくは模様替、同項第3号に規定する修繕若しくは模様替、同項第4号に規定する修繕若しくは模様替、同項第5号に規定する修繕若しくは模様替、同項第6号に規定する修繕若しくは模様替又は同項第7号に規定する修繕若しくは模様替に該当する旨を、別表1又は別表2（I 所得税額の特別控除中、4. 償還期間が10年以上の住宅借入金等を利用して特定の増改築等がされた住宅用家屋を取得した場合（買取再販住宅の取得に係る住宅借入金等特別税額控除）に記載のあるものに限る。以下同じ。）の書式により証する書類とする。なお、当該証明年月日が令和4年3月31日以前の場合、別表1の様式を用い、当該証明年月日が令和4年4月1日以後の場合、別表1又は別表2に掲げる様式を用いるものとする。

また、別表2の様式については、法第41条第1項に規定する買取再販住宅の取得（以下単に「買取再販住宅の取得」という。）に係る同条の規定による住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除（以下「住宅借入金等特別税額控除」という。）の適用に必要な証明書類として、昭和63年建設省告示第1274号別表第二において定められた様式である。別表2の様式は、「住宅用家屋の所有権の保存登記等の登録免許税の税率の軽減措置に係る市町村長の証明事務の実施について」（昭和59年建設省住民発32号）において、所有権の移転登記の税率の軽減の特例の適用対象となる上で必要な、法第74条の3第2項に規定する増改築等をしたことを証する書類の様式として認められることとされる一方、買取再販住宅の取得に係る住宅借入金等特別税額控除の適用に必要な証明書類としては、別表1の様式は認められず、別表2の様式のみが認められることとなるため、所有権の移転登記の税率の軽減の特例とあわせて買取再販住宅の取得に係る住宅借入金等特別税額控除の適用を受けようとする申請者に対しては、別表2の様式により増改築等工事証明書が発行されることが望ましい。

2. 適用対象となる増改築等の工事について

特定の増改築等がされた住宅用家屋の所有権の移転登記の税率の軽減の特例の適用対象となるために必要な増改築等の工事は、次に掲げるもの（当該工事と併せて行う当該家屋と一体となって効用を果たす設備の取替え又は取付けに係る工事を含む。）であることにつき証明がされたものである（当該証明については、下記11.以降を参照のこと。）。

(1) 第1号工事

令第42条の2の2第2項第1号に規定する増築、改築、建築基準法第2条第14号に規定する大規模の修繕又は同条第15号に規定する大規模の模様替（以下「第1号工事」という。）

(2) 第2号工事

令第42条の2の2第2項第2号に規定する一棟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住居その他の用途に供することができるもののうちその者が区分所有する部分について行う次に掲げるいずれかの修繕又は模様替（(1)に掲げる工事に該当するものを除く。以下「第2号工事」という。）

① 令第42条の2の2第2項第2号イに規定するその区分所有する部分の床（建築基準法第2条第5号に規定する主要構造部（以下「主要構造部」という。）である床及び最下階の床をいう。）の過半について行う修繕又は模様替（以下「床の過半の修繕又は模様替」という。）

② 令第42条の2の2第2項第2号イに規定するその区分所有する部分の主要構造部である階段の過半について行う修繕又は模様替（以下「階段の過半の修繕又は模様替」という。）

③ 令第42条の2の2第2項第2号ロに規定するその区分所有する部分の間仕切壁（主要構造部である間仕切壁及び建築物の構造上重要でない間仕切壁をいう。）の室内に面する部分の過半について行う修繕又は模様替（その間仕切壁の一部について位置の変更を伴うものに限る。）（以下「間仕切の過半の修繕又は模様替」という。）

④ 令第42条の2の2第2項第2号ハに規定するその区分所有する部分の主要構造部である壁の室内に面する部分の過半について行う修繕又は模様替（当該修繕又は模様替に係る壁の過半について遮音又は熱の損失の防止のための性能を向上させるものに限る。）（以下「壁の過半の修繕又は模様替」という。）

(3) 第3号工事

令第42条の2の2第2項第3号に規定する家屋（(2)の家屋にあつては、その者が区分所有する部分に限る。）のうち居室、調理室、浴室、便所その他の室で国土交通大臣が財務大臣と協議して定めるものの一室の床又は壁の全部について行う修繕又は模様替（(1)又は(2)に掲げる工事に該当するものを除く。以下「第3号工事」という。）

(4) 第4号工事（耐震改修工事）

令第42条の2の2第2項第4号に規定する家屋について行う建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第3章及び第5章の4の規定又は国土交通大臣が財務大臣と協議して定める地震に対する安全性に係る基準に適合させるための修繕又は模様替（(1)～(3)に掲げる工事に該当するものを除く。以下「第4号工事」という。）

(5) 第5号工事（バリアフリー改修工事）

令第42条の2の2第2項第5号に規定する家屋について行う国土交通大臣が財務大臣と協議して定める高齢者等が自立した日常生活を営むのに必要な構造及び設備の基準に適合させるための修繕又は模様替（(1)～(4)に掲げる工事に該当するものを除く。以下「第5号工事」という。）

(6) 第6号工事（省エネ改修工事）

令第42条の2の2第2項第6号に規定する家屋について行う国土交通大臣が財務大臣と協議して定めるエネルギーの使用の合理化に著しく資する修繕若しくは模様替又はエネルギーの使用の合理化に相当程度資する修繕若しくは模様替（(1)～(5)に掲げる工事に該当するものを除く。以下「第6号工事」という。）

(7) 第7号工事（給排水管又は雨水の浸入を防止する部分に係る工事）

令第42条の2の2第2項第7号に規定する家屋について行う給水管、排水管又は雨水の浸入を防止する部分（住宅の品質確保の促進等に関する法律施行令（平成12年政令第64号）第5条第2項に規定する雨水の浸入を防止する部分をいう。）に係る修繕又は模様替（当該家屋の瑕疵（住宅の品質確保の促進等に関する法律第2条第5項に規定する瑕疵をいう。以下同じ。）を担保すべき責任の履行に関する保証保険契約が締結されているものに限り、(1)～(6)に掲げる工事に該当するものを除く。以下「第7号工事」という。）

3. 第1号工事のうち増築に該当するか否かの判断基準について

別棟の建築物について、増築に該当するか否かは次の判断基準に基づいて判断するものとする。

増築に該当する別棟の建築物とは、既存の建築物と一体でなければ生活を営めず、単独では住宅としての機能を有しない建築物をいう。

4. 第2号工事に該当するか否かの判断基準について

第2号工事に該当するか否かは、それぞれ次の判断基準に基づいて判断するものとする。

(1) 床の過半の修繕又は模様替

床の過半について行う修繕又は模様替とは、居住者が行う修繕又は模様替に係る床面積が、一棟の家屋のうちその者の区分所有する部分の床の全床面積の過半であることをいう。

(2) 階段の過半の修繕又は模様替

階段の過半について行う修繕又は模様替とは、居住者が行う修繕又は模様替に係る水平投影面積が、一棟の家屋のうちその者の区分所有する部分の階段の全水平投影面積の過半であることをいう。

(3) 間仕切壁の室内に面する部分の過半について行う修繕又は模様替

① 間仕切壁の室内に面する部分の過半について行う修繕又は模様替とは、居住者が行う修繕又は模様替に係る壁の室内に面する部分の壁面の水平投影長さが、一棟の家屋のうちその者の区分所有する部分の間仕切壁の室内に面する部分の壁面の全水

平投影長さの過半であることをいう。

- ② 遮音のための性能を向上させるものとは、新規に次の遮音性能を有する材料を使用し、かつ、そのための適切な施工がなされているものをいう。

イ 石膏ボード	チ 木質セメント板
ロ グラスウール	リ 木片セメント板
ハ 遮音シート	ヌ 吹き付けロックウール
ニ 鉛遮音板	ル 軟質繊維板
ホ 遮音気密防音パッキング	ヲ その他イからルまでに規定する材料
ヘ ロックウール	と同等の遮音性能を有する材料
ト ロックウール吸音板	

- ③ 熱の損失の防止のための性能を向上させるものとは、熱伝達抵抗 R_t を修繕又は模様替の前後についてそれぞれ次式により算定し、従後の値が従前の値に比して高くなるものをいう。

[算 式]

$$R_t = R_o + \sum_n (l_n / \lambda_n) + R_i$$

$$\left(\begin{array}{l} R_t : \text{熱伝達抵抗} [m^2 \cdot h \cdot ^\circ C / kcal] \\ R_o : \text{外気側表面熱伝達抵抗} [m^2 \cdot h \cdot ^\circ C / kcal] \\ R_i : \text{室内側表面熱伝達抵抗} [m^2 \cdot h \cdot ^\circ C / kcal] \\ l_n : \text{壁の各材料の層の厚さ} [m] \\ \lambda_n : \text{壁の各材料の熱伝導率} [kcal / m \cdot h \cdot ^\circ C] \end{array} \right)$$

5. 第3号工事に該当するか否かの判断基準について

第3号工事に該当するか否かは、それぞれ次の判断基準に基づいて判断するものとする。

- (1) 一室とは、原則として、壁又は建具等により囲まれた区画をいうものとするが、当該区画において、以下のいずれかに該当する空間がある場合は、当該空間は異なる室として取り扱うものとする。
 - ① 設計図書等から判断される目的及び床の仕上げが異なる空間
 - ② 設計図書等から判断される目的及び壁の仕上げが異なる空間
- (2) 押入等の収納部分については、建具等を介して接する室に含まれるものとする。
- (3) 居室とは、建築基準法第2条第4号に規定する居住のために継続的に使用する室をいうものであり、具体的には、居間、食事室、居間兼食事室、食事室兼調理室、居間兼食事室兼調理室、寝室、応接室、書斎その他これに類するものをいう。
- (4) 床又は壁の「全部」とは、原則として、床にあっては、一室の床の全床面積又は壁の室内に面する壁面の全水平投影長さをいうものとするが、例えば、押入、出窓、床の間等についてのみ修繕又は模様替が行われない場合については、当該一室の床又は

壁の全部について修繕又は模様替が行われるものとみなして差し支えない。

6. 第4号工事に該当するか否かの判断基準について

第4号工事に該当するか否かは、次の判断基準に基づいて判断するものとする。

- (1) 修繕又は模様替を行う家屋について、建築基準法施行令第3章及び第5章の4の規定又は国土交通大臣が財務大臣と協議して定める地震に対する安全性に係る基準に適合させるものであること。
- (2) 国土交通大臣が財務大臣と協議して定める地震に対する安全性に係る基準とは、平成18年国土交通省告示第185号で定める地震に対する安全上耐震関係規定に準ずるものとして国土交通大臣が定める基準をいう。

7. 第5号工事に該当するか否かの判断基準について

平成26年国土交通省告示第434号（以下7.において「第5号工事告示」という。）において、第5号工事に該当する改修工事について規定されている。

第5号工事に該当するか否かは、第5号工事告示に従い、それぞれ次の判断基準に基づいて判断するものとする。

- (1) 介助助用の車いすで容易に移動するために通路又は出入口の幅を拡張する工事

通路又は出入口（以下「通路等」という。）の幅を拡張する工事であって、工事後の通路等（当該工事が行われたものに限る。）の幅が、おおむね750mm以上（浴室の出入口にあってはおおむね600mm以上）であるものをいい、具体的には、壁、柱、ドア、床材等の撤去や取替え等の工事が想定される。

通路等の幅を拡張する工事と併せて行う幅木の設置、柱の面取りや、通路等の幅を拡張する工事に伴って取替えが必要となった壁の断熱材入りの壁への取替え等の工事は一体工事として含まれる。

- (2) 階段の設置（既存の階段の撤去を伴うものに限る。）又は改良によりその勾配を緩和する工事

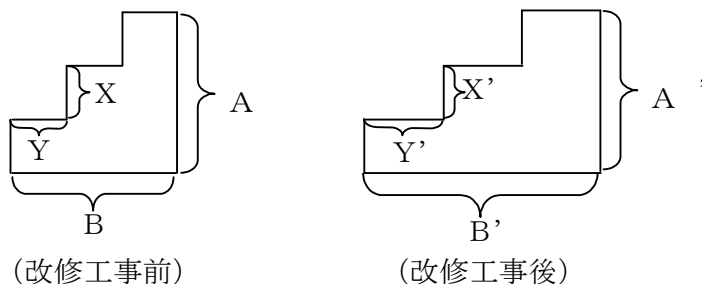
以下のような方法により、従前の階段の勾配が従後の階段の勾配に比して緩和されたことが確認できる工事をいい、階段の勾配を緩和する工事に伴って行う電気スイッチ、コンセントの移設等の工事は一体工事として含まれる。

- ① 改修工事前後の立面断面図で比較する場合

$$X/Y > X'/Y' \quad \text{又は} \quad A/B > A'/B'$$

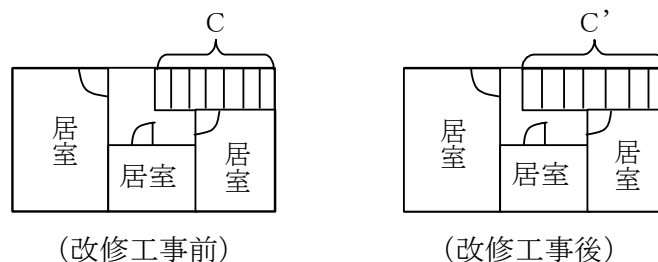
（注）X、X'：けあげの寸法、Y、Y'：踏面の寸法

A、A'：階段の高さ、B、B'：階段の長さ



② 改修工事前後の平面図で比較する場合

$$C < C'$$



(3) 浴室を改良する工事であって、次のいずれかに該当するもの

① 入浴又はその介助を容易に行うために浴室の床面積を増加させる工事

浴室の床面積を増加させる工事であって、工事後の床面積がおおむね 1.8m^2 以上及び短辺の内法寸法がおおむね $1,200\text{mm}$ 以上であるものをいい、具体的には、壁、柱、ドア、床材等の撤去、取替えや、一体工事としてそれらに伴って行う給排水設備の移設等の工事が想定される。

浴室の床面積を増加させるための浴室の位置の移動や、一体工事として浴室の床面積を増加させる工事に伴って行う仮浴室の設置、浴室の床面積を増加させる工事と併せて行う脱衣室の床面積を増加させる工事等の工事は含まれる。

② 浴槽をまたぎ高さの低いものに取り替える工事

浴槽をまたぎ高さの低いものに取り替える工事に伴って行う給排水設備の移設等の工事は一体工事として含まれる。

③ 固定式の移乗台、踏み台その他の高齢者等の浴槽の出入りを容易にする設備を設置する工事

設置に際し工事を伴わない福祉用具（バスリフト等）やすのこ等の設備の設置は含まれないが、一体工事として固定式の移乗台等を設置する工事に伴って行う蛇口の移設等の工事は含まれる。

④ 高齢者等の身体の洗浄を容易にする水栓器具を設置し又は同器具に取り替える工事

蛇口の移設、レバー式蛇口やワンプッシュ式シャワーへの取替え等の工事をいい、一体工事として蛇口を移設するための工事に伴って行う壁面タイルの取替え等の工事は含まれる。

(4) 便所を改良する工事であって、次のいずれかに該当するもの

① 排泄又はその介助を容易に行うために便所の床面積を増加させる工事

便所の床面積を増加させる工事であって、工事後の長辺の内法寸法がおおむね $1,300\text{mm}$ 以上又は便器の前方若しくは側方における便器と壁との距離がおおむね 500mm 以上であるものをいい、具体的には、壁、柱、ドア、床材等の撤去、取替えや、一体工事としてそれらに伴って行う給排水設備の移設等の工事が想定される。

便所の床面積を増加させるための便所の位置の移動や、一体工事として便所の床面積を増加させる工事に伴って行う仮便所の設置等の工事は含まれる。

- ② 便器を座便式のものに取り替える工事
和式便器を洋式便器（洗浄機能や暖房機能等が付いているものを含む。）に取り替える工事をいい、取り外し可能な腰掛け便座への取替えは含まれないが、一体工事として便器を取り替える工事に伴って行う床材の変更等の工事は含まれる。
- ③ 座便式の便器の座高を高くする工事
便器のかさ上げ、取替え等により便器の座高を高くする工事をいい、取り外し可能な腰掛け便座（洋式便器の上に設置して高さを補うもの）の設置は含まれないが、一体工事として座高を高くする工事と併せて行うトイレトーパーホルダーの移設等の工事は含まれる。
- (5) 便所、浴室、脱衣室その他の居室及び玄関並びにこれらを結ぶ経路に手すりを取り付ける工事
手すりを転倒予防若しくは移動又は移乗動作に資することを目的として取り付けるものをいい、取付けに当たって工事（ネジ等で取り付ける簡易なものを含む。）を伴わない手すりの取付けは含まれないが、一体工事として手すりを取り付ける工事に伴って行う壁の下地補強や電気スイッチ、コンセントの移設等の工事は含まれる。
- (6) 便所、浴室、脱衣室その他の居室及び玄関並びにこれらを結ぶ経路の床の段差を解消する工事（勝手口その他屋外に面する開口の出入口及び上がりかまち並びに浴室の出入口にあっては、段差を小さくする工事を含む。）
敷居を低くしたり、廊下のかさ上げや固定式スロープの設置等を行う工事をいい、取付けに当たって工事を伴わない段差解消板、スロープ等の設置は含まれないが、一体工事として廊下のかさ上げ工事に伴って行う下地の補修や根太の補強等の工事は含まれる。
- (7) 出入口の戸を改良する工事であって、次のいずれかに該当するもの
- ① 開戸を引戸、折戸等に取り替える工事
開戸を引戸、折戸、アコーディオンカーテン等に取り替える工事をいう。
- ② 開戸のドアノブをレバーハンドル等に取り替える工事
開戸のドアノブをレバーハンドルや取手など開閉を容易にするものに取り替える工事をいう。
- ③ 戸に戸車その他の戸の開閉を容易にする器具を設置する工事
引戸、折戸等にレール、戸車、開閉のための動力装置等を設置する工事や開戸を吊戸方式に変更する工事をいう。
- (8) 便所、浴室、脱衣室その他の居室及び玄関並びにこれらを結ぶ経路の床の材料を滑りにくいものに取り替える工事
滑り止め溶剤の塗布やテープシールの貼付けによる表面処理のみを行うものは含まれないが、一体工事として床の材料の取替えに伴って行う下地の補修や根太の補強等の工事は含まれる。

8. 第6号工事に該当するか否かの判断基準について

平成26年国土交通省告示第435号において、第6号工事に該当する改修工事について規定されている。

第6号工事に該当するためには、(1)①全ての居室の全ての窓、又は①と併せて行う②天井等、③壁、④床等の1つ以上に該当する改修工事で、次の(ア)の要件を満たす工事、又は(2)①居室の窓、又は①と併せて行う②天井等、③壁、④床等の1つ以上に該当する改修工事で、次の(ア)及び(イ)の各要件を満たす工事を行う必要がある。

- (ア) 改修を行う各部位がいずれも平成28年省エネルギー基準相当以上の省エネ性能となること。

改修を行う各部位が、次の表の各項のいずれかに該当する必要がある。

	熱貫流率	
①窓の断熱性を高める工事等		
	全ての居室の全ての窓の断熱性を高める工事又は窓の断熱性を高める工事 (別表3の8地域を除く。)	住宅部分の外壁、窓等を通しての熱の損失の防止に関する基準及び一次エネルギー消費量に関する基準(平成28年国土交通省告示第226号。以下「住宅仕様基準」という。)第1項(3)イの表に掲げる基準値以下
	別表3の8地域	建具の種類若しくはその組合せ又は付属部材、ひさし、軒等の設置
	全ての居室の全ての窓の日射遮蔽性を高める工事又は窓の日射遮蔽性を高める工事	住宅仕様基準第1項(3)ロの表の8の項の右欄に掲げる事項に該当
	熱貫流率	熱抵抗
②天井等の断熱性を高める工事	住宅仕様基準第1項(2)イの表に掲げる基準値以下	住宅仕様基準第1項(2)ロ(イ)の表に掲げる基準値以上
③壁の断熱性を高める工事		住宅仕様基準第1項(2)ロ(イ)の表に掲げる基準値以上(鉄骨造で充填断熱工法にあっては住宅仕様基準第1項(2)ロ(ロ)の表に掲げる基準値以上)
④床等の断熱性を高める工事		住宅仕様基準第1項(2)ロ(イ)の表に掲げる基準値以上

備考

- (i) ①から④までの工事(①の「窓の断熱性を高める工事」及び「窓の日射遮蔽性を高める工事」を除く。)は、以下に掲げるそれぞれの工事の対象部分の全てについて行わなければならない。

ただし、当該工事の施工前に既にこの表の各項のいずれかに該当する部分を有する場合で、当該部分以外の対象部分の全てについて工事を行った場合は、対象部分の全てについて工事を行ったものとして取り扱うものとする。

①の工事 居室の外気に接する窓（既存の窓の室内側に設置する既存の窓と一体となった窓を含む。）

②の工事 屋根（小屋裏又は天井裏が外気に通じているものを除く。）、屋根の直下の天井又は外気等（外気又は外気に通じる床裏、小屋裏若しくは天井裏をいう。以下同じ。）に接する天井

③の工事 外気等に接する壁

④の工事 外気等に接する床（地盤面をコンクリートその他これに類する材料で覆ったもの又は床裏が外気に通じないもの（以下「土間床等」という。）を除き、外周が外気等に接する土間床等の外周部分の基礎（平成29年3月31日までに居住の用に供した場合にあっては、土間床等）を含む。）

※ ②から④までの工事については、上記の部分のうち、以下の部分（住宅仕様基準第1項(i)に掲げる部分）を除く。

- ・ 居室に面する部位が断熱構造となっている物置、車庫又はこれらと同等の空間の居室に面する部位以外の部位
- ・ 外気に通じる床裏、小屋裏又は天井裏に接する外壁
- ・ 断熱構造となっている外壁から突き出した軒、袖壁又はベランダ
- ・ 玄関、勝手口これらに類する部分における土間床部分
- ・ 断熱措置がとられている浴室下部における土間床部分
- ・ 単位住戸の外皮が当該単位住戸と同様の熱的環境の空間に接している場合における当該外皮

(ii) ①の工事は居室の外気に接する窓が対象となるが、居室とは、建築基準法第2条第4号に規定する居住のために継続的に使用する室をいうものであり、具体的には、居間、食事室、居間兼食事室、食事室兼調理室、居間兼食事室兼調理室、寝室、応接室、書斎その他これに類するものをいう。

(iii) ②から④までの工事については、発泡剤としてフロン類を用いた断熱材を用いないことに留意する。

(イ) 改修後の住宅全体の省エネ性能について①断熱等性能等級が等級4以上、又は②一次エネルギー消費量等級が等級4以上かつ断熱等性能等級が等級3となること。

9. 第7号工事のうち雨水の浸入を防止する部分に係る修繕又は模様替に該当するか否かの判断基準について

平成26年国土交通省告示第436号（以下9.において「第7号工事告示」という。）において、第7号工事に該当する改修工事について規定されている。

第7号工事のうち雨水の浸入を防止する部分に係る修繕又は模様替に該当するか否かは、第7号工事告示に従い、次の判断基準に基づいて判断するものとする。

① 住宅の屋根若しくは外壁又はこれらの開口部に設ける戸、わくその他の建具に係る工事

- ② 雨水を排除するため住宅に設ける排水管のうち、当該住宅の屋根若しくは外壁の内部又は屋内にある部分に係る工事

なお、第7号工事の要件のうち、当該家屋の瑕疵を担保すべき責任の履行に関する保証保険契約が締結されているかどうかの確認については、本通知に基づく証明内容に含まれておらず、別途、住宅瑕疵担保責任保険法人が発行した既存住宅売買瑕疵担保責任保険の保険付保証明書について、工事に係る証明の対象となる家屋を取得した個人が宅地建物取引業者から交付を受ける必要があることに留意されたい。

10. 工事費要件について

- (1) 特定の増改築等のうち、第1号工事～第6号工事に係る工事費要件

所有権の移転登記の税率の軽減の特例の適用対象となるのは、令第42条の2の2第2項第1号から第6号までに規定する増改築等に要した費用の額が100万円を超える場合である。

なお、増改築等に係る部分のうちに個人の居住の用以外の用に供する部分がある場合には、法第74条の3第1項に規定する増改築等の費用の額は、当該増改築等の費用の額に、増改築等に要した費用の額のうちに住居の用に供する部分の増改築等に要した費用の額の占める割合を乗じて計算した額となる。

- (2) 第4号工事に係る工事費要件

所有権の移転登記の税率の軽減の特例の適用対象となるのは、第4号工事に要した費用の額が50万円を超える場合である。

なお、増改築等に係る部分のうちに個人の居住の用以外の用に供する部分がある場合には、第4号工事の金額は、当該増改築等の費用の額に、増改築等に要した費用の額のうちに住居の用に供する部分の増改築等に要した費用の額の占める割合を乗じて計算した額となる。また、第4号工事を行った場合の費用の額に関し、工事を行った家屋が区分所有建物であるときは、工事に係る証明の対象となる家屋を取得した個人の専有部分のみについて行った工事に要した費用の額となることに留意する。ただし、専有部分と共用部分が明確に分けられない場合は、各家屋の工事費用は、当該増改築等の費用の額に、工事を行った面積全体のうちに当該各家屋の床面積の割合を乗じて計算した額とする。

- (3) 第5号工事に係る工事費要件

所有権の移転登記の税率の軽減の特例の適用対象となるのは、第5号工事に要した費用の額が50万円を超える場合である。

なお、増改築等に係る部分のうちに個人の居住の用以外の用に供する部分がある場合には、第5号工事の金額は、当該増改築等の費用の額に、増改築等に要した費用の額のうちに住居の用に供する部分の増改築等に要した費用の額の占める割合を乗じて計算した額となる。また、第5号工事を行った場合の費用の額に関し、工事を行った家屋が区分所有建物であるときは、工事に係る証明の対象となる家屋を取得した個人の専有部分のみについて行った工事に要した費用の額となることに留意する。ただし、専有部分と共用部分が明確に分けられない場合は、各家屋の工事費用は、当該増改築等の費用の額に、工事を行った面積全体のうちに当該各家屋の床面積の割合を乗じて

計算した額とする。

(4) 第6号工事に係る工事費要件

所有権の移転登記の税率の軽減の特例の適用対象となるのは、第6号工事に要した費用の額が50万円を超える場合である。

なお、増改築等に係る部分のうちに個人の居住の用以外の用に供する部分がある場合には、第6号工事の金額は、当該増改築等の費用の額に、増改築等に要した費用の額のうち居住の用に供する部分の増改築等に要した費用の額の占める割合を乗じて計算した額となる。また、第6号工事を行った場合の費用の額に関し、工事を行った家屋が区分所有建物であるときは、工事に係る証明の対象となる家屋を取得した個人の専有部分のみについて行った工事に要した費用の額となることに留意する。ただし、専有部分と共用部分が明確に分けられない場合は、各家屋の工事費用は、当該増改築等の費用の額に、工事を行った面積全体のうちに当該各家屋の床面積の割合を乗じて計算した額とする。

(5) 第7号工事に係る工事費要件

所有権の移転登記の税率の軽減の特例の適用対象となるのは、第7号工事に要した費用の額が50万円を超える場合である。

なお、増改築等に係る部分のうちに個人の居住の用以外の用に供する部分がある場合には、第7号工事の金額は、当該増改築等の費用の額に、増改築等に要した費用の額のうち居住の用に供する部分の増改築等に要した費用の額の占める割合を乗じて計算した額となる。また、第7号工事を行った場合の費用の額に関し、工事を行った家屋が区分所有建物であるときは、工事に係る証明の対象となる家屋を取得した個人の専有部分のみについて行った工事に要した費用の額となることに留意する。ただし、専有部分と共用部分が明確に分けられない場合は、各家屋の工事費用は、当該増改築等の費用の額に、工事を行った面積全体のうちに当該各家屋の床面積の割合を乗じて計算した額とする。

11. 証明主体について

増改築等の工事に係る証明主体は、次に掲げる者である（以下これらの者を「建築士等」と総称する）。

- ① 建築士法第23条の3第1項の規定による登録を受けた建築士事務所に属する建築士（証明を行う家屋が同法第3条第1項各号に掲げる建築物であるときは一級建築士、同法第3条の2第1項各号に掲げる建築物であるときは一級建築士又は二級建築士に限る。）
- ② 建築基準法第77条の21第1項に規定する指定確認検査機関
- ③ 住宅の品質確保の促進等に関する法律第5条第1項に規定する登録住宅性能評価機関
- ④ 特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律第17条第1項の規定による指定を受けた同項に規定する住宅瑕疵担保責任保険法人

12. 建築士等の証明が必要な工事

建築士等の証明が必要となる増改築等の工事は、2.(1)に掲げる工事のうち建築基準法第6条に規定する確認を要するもの以外のもの並びに2.(2)、(3)、(4)、(5)、(6)又は(7)に掲げる工事である。

なお、建築士等は、10. の工事費要件を満たしているか否かを確認することとする。

13. 建築士等の証明手続

(1) 12. に記載する工事に共通する証明手続

(i) 証明に必要な書類

建築士等は、証明の申請に当たって、申請者に対して次に掲げる増改築等の工事に係る書類又はその写しを提出するよう求めるものとする。

① 増改築等の工事を行った家屋の登記事項証明書

② 工事請負契約書

③ 設計図書その他設計に関する書類（第6号工事以外の工事を行った場合は、当該書類がある場合に限る。）

(注) 上記②の書類又はその写しがない場合は、上記②の書類又はその写しに代えて、次に掲げる書類又はその写しを提出するよう求めるものとする。

イ 増改築等の工事に要した費用に係る領収書

ロ 増改築等の工事が行われる前と行われた後のそれぞれの状況を示した写真がある場合は当該写真

(ii) 証明の方法

証明を行う建築士等は、必要に応じて現地調査その他適切な方法による確認を行い（ただし、(i) ②及び(i) (注)ロ双方の書類又はその写しがない場合は必ず行う。）、(i) ①から③までに掲げる書類（(i) (注)イ及びロの書類を含む。）又はその写しにより当該工事が増改築等の工事に該当すると認めた場合には、別表1又は別表2に掲げる増改築等工事証明書（以下「証明書」という。）に証明を行った建築士の免許証の写し又は免許証明書の写しを添えて申請者に交付するものとする。証明書発行者においては、別表1又は別表2に掲げる証明書の様式により、改修内容の証明を行うものとする。なお、当該証明年月日が令和4年3月31日以前の場合、別表1の様式を用い、当該証明年月日が令和4年年4月1日以後の場合、別表1又は別表2に掲げる様式を用いるものとする。

(iii) 証明時期

証明は、原則として工事完了後に行うものとする。

(2) 第4号工事に係る工事費要件の確認に必要な書類

建築士等は、申請者が第4号工事に係る税制特例の適用を受けようとする場合は、工事費内訳書その他の第4号工事の費用の額及びこれらの増改築等の工事の全体の費用の額を証する書類又はその写しによって、10. (2)の工事費要件を満たすか否かにつき確認を行うものとする。

(3) 第5号工事に係る工事費要件の確認に必要な書類

建築士等は、申請者が第5号工事の適用を受けようとする場合は、工事費内訳書その他の第5号工事の費用の額及び当該増改築等の工事の全体の費用の額を証する書類

又はその写しによって、10. (3)の工事費要件を満たすか否かにつき確認を行うものとする。

(4) 第6号工事に係る工事費要件の確認に必要な書類

建築士等は、申請者が第6号工事の適用を受けようとする場合は、工事費内訳書その他の第6号工事の費用の額及びこれらの増改築等の工事の全体の費用の額を証する書類又はその写しによって、10. (4)の工事費要件を満たすか否かにつき確認を行うものとする。

(5) 第7号工事に係る工事費要件の確認に必要な書類

建築士等は、申請者が第7号工事の適用を受けようとする場合は、工事費内訳書その他の第7号工事の費用の額及びこれらの増改築等の工事の全体の費用の額を証する書類又はその写しによって、10. (5)の工事費要件を満たすか否かにつき確認を行うものとする。

14. 証明書の記載事項についての留意点

(1) 工事の内容の欄には、

イ 工事を行った家屋の部分

ロ 工事面積

ハ 工法

ニ 2. (2)④の工事にあつては、遮音のための性能を向上させるために使用した材料

ホ 2. (2)④の工事にあつては、修繕又は模様替を行う前及び行つた後の熱伝達抵抗 R_t の値

ヘ 2. (4)の工事にあつては、耐震改修工事の内容

ト 2. (5)の工事にあつては、バリアフリー改修工事の内容

チ 2. (6)の工事にあつては、省エネ改修工事の内容

リ 2. (7)の工事にあつては、給排水管又は雨水の浸入を防止する部分に係る工事の内容

等について当該工事が令第42条の2の2第2項第1号、第2号、第3号、第4号、第5号、第6号又は第7号に該当すると認めた根拠が明らかになるよう具体的に記載するものとする。

(2) 法第74条の3第1項に規定する特定の増改築等に要した費用の額等に関し、確認した内容について記載する表に記載することとする。

なお、増改築等に係る部分のうちに個人の居住の用以外の用に供する部分がある場合には、当該工事の金額は、当該増改築等の費用の額に、増改築等に要した費用の額のうちに居住の用に供する部分の増改築等に要した費用の額の占める割合を乗じて計算した額となることに留意する。また、増改築等に要した費用の額に関し、工事を行った家屋が区分所有建物であるときは、工事に係る証明の対象となる家屋を取得した個人の専有部分のみについて行つた工事に要した費用の額となることに留意する。ただし、専有部分と共用部分が明確に分けられない場合は、各家屋の工事費用は、当該増改築等の費用の額に、工事を行った面積全体のうちに当該各家屋の床面積の割合を乗じて計算した額とする。

- (3) 上記10. (1)の工事費要件を満たす令第42条の2の2第2項第1号から第6号までに規定する増改築等を行った場合の費用の額に関し、確認した内容について記載する表に記載することとする。

なお、増改築等に係る部分のうちに個人の居住の用以外の用に供する部分がある場合には、当該工事の金額は、当該増改築等の費用の額に、増改築等に要した費用の額のうちに居住の用に供する部分の増改築等に要した費用の額の占める割合を乗じて計算した額となることに留意する。また、第1号から第6号までに規定する増改築を行った場合の費用の額に関し、工事を行った家屋が区分所有建物であるときは、工事に係る証明の対象となる家屋を取得した個人の専有部分のみについて行った工事に要した費用の額となることに留意する。ただし、専有部分と共用部分が明確に分けられない場合は、各家屋の工事費用は、当該増改築等の費用の額に、工事を行った面積全体のうちに当該各家屋の床面積の割合を乗じて計算した額とする。

- (4) 上記10. (2)の工事費要件を満たす第4号工事を行った場合は、法第74条の3第1項に規定する増改築等を行った場合は、法第74条の3第1項に規定する工事を行った場合の費用の額に関し、確認した内容について記載する表に記載することとする。

なお、増改築等に係る部分のうちに個人の居住の用以外の用に供する部分がある場合には、第4号工事の金額は、当該増改築等の費用の額に、増改築等に要した費用の額のうちに居住の用に供する部分の増改築等に要した費用の額の占める割合を乗じて計算した額となることに留意する。また、第4号工事を行った場合の費用の額に関し、工事を行った家屋が区分所有建物であるときは、工事に係る証明の対象となる家屋を取得した個人の専有部分のみについて行った工事に要した費用の額となることに留意する。ただし、専有部分と共用部分が明確に分けられない場合は、各家屋の工事費用は、当該増改築等の費用の額に、工事を行った面積全体のうちに当該各家屋の床面積の割合を乗じて計算した額とする。

- (5) 上記10. (3)の工事費要件を満たす第5号工事を行った場合（(4)に該当する場合を除く。）は、法第74条の3第1項に規定する増改築等を行った場合の費用の額に関し、確認した内容について記載する表に記載することとする。

なお、増改築等に係る部分のうちに個人の居住の用以外の用に供する部分がある場合には、第5号工事の金額は、当該増改築等の費用の額に、増改築等に要した費用の額のうちに居住の用に供する部分の増改築等に要した費用の額の占める割合を乗じて計算した額となることに留意する。また、第5号工事を行った場合の費用の額に関し、工事を行った家屋が区分所有建物であるときは、工事に係る証明の対象となる家屋を取得した個人の専有部分のみについて行った工事に要した費用の額となることに留意する。ただし、専有部分と共用部分が明確に分けられない場合は、各家屋の工事費用は、当該増改築等の費用の額に、工事を行った面積全体のうちに当該各家屋の床面積の割合を乗じて計算した額とする。

- (6) 上記10. (4)の工事費要件を満たす第6号工事を行った場合（(4)及び(5)に該当する場合を除く。）は、法第74条の3第1項に規定する工事を行った場合の費用の額に関し、確認した内容について記載する表に記載することとする。

なお、増改築等に係る部分のうちに個人の居住の用以外の用に供する部分がある場

合には、第6号工事の金額は、当該増改築等の費用の額に、増改築等に要した費用の額のうちに居住の用に供する部分の増改築等に要した費用の額の占める割合を乗じて計算した額となることに留意する。また、第6号工事を行った場合の費用の額に関し、工事を行った家屋が区分所有建物であるときは、工事に係る証明の対象となる家屋を取得した個人の専有部分のみについて行った工事に要した費用の額となることに留意する。ただし、専有部分と共用部分が明確に分けられない場合は、各家屋の工事費用は、当該増改築等の費用の額に、工事を行った面積全体のうちに当該各家屋の床面積の割合を乗じて計算した額とする。

た費用の額の占める割合を乗じて計算した額となることに留意する。

- (7) 上記10.(5)の工事費要件を満たす第7号工事((4)、(5)及び(6)に該当する場合を除く。)を行った場合は、法第74条の3第1項に規定する増改築等を行った場合の費用の額に関し、確認した内容について記載する表に記載することとする。

なお、増改築等に係る部分のうちに個人の居住の用以外の用に供する部分がある場合には、第7号工事の金額は、当該増改築等の費用の額に、増改築等に要した費用の額のうちに居住の用に供する部分の増改築等に要した費用の額の占める割合を乗じて計算した額となることに留意する。また、第7号工事を行った場合の費用の額に関し、工事を行った家屋が区分所有建物であるときは、工事に係る証明の対象となる家屋を取得した個人の専有部分のみについて行った工事に要した費用の額となることに留意する。ただし、専有部分と共用部分が明確に分けられない場合は、各家屋の工事費用は、当該増改築等の費用の額に、工事を行った面積全体のうちに当該各家屋の床面積の割合を乗じて計算した額とする。

- (8) 当該証明書の発行に当たっては、当該増改築等工事の時点においては、当該税制特例のいずれの対象工事に該当するか定かでない場合が考えられる。

この場合、証明主体が申請者の要望に応じ、当該証明書に複数項目を記載して証明を行うようにすることとする。

15. 建築士等の証明手数料について

証明手数料については、実費、技術料等を勘案し適正なものとする。

別表1については、建設省住民発32号の別添5（増改築等工事証明書）（P.162）を参照のこと 別表2については省略

国 住 政 第 115 号
平成27年 4 月 1 日
改正 平成28年 4 月 1 日
改正 平成29年 4 月 1 日
改正 平成30年 4 月 1 日
改正 平成31年 4 月 1 日
改正 令和元年 7 月 1 日
改正 令和 2 年 4 月 1 日
改正 令和 4 年 4 月 1 日
改正 令和 5 年 4 月 1 日
改正 令和 6 年 4 月 1 日

各 都 道 府 県 知 事 殿

国土交通省住宅局長

買取再販で扱われる住宅の取得に係る
不動産取得税の特例措置の適用にあたっての要件の確認について

今般、平成27年度改正において、地方税法（昭和25年法律第226号）及び地方税法施行令（昭和25年政令第245号）の一部改正が行われ、地方税法附則第11条の4第2項の規定により、宅地建物取引業者が中古住宅を買取り、住宅性能の一定の向上を図るための改修工事を行って、個人に譲渡する場合、宅地建物取引業者による当該住宅の取得に課される不動産取得税を減額する特例措置（以下「買取再販で扱われる住宅の取得に係る不動産取得税の特例措置」という。）が創設された。また、平成30年度改正において、地方税法、地方税法施行令及び地方税法施行規則（平成29年総理府令第23号）の一部改正が行われ、地方税法附則第11条の4第4項の規定により、一定の場合において、宅地建物取引業者による当該住宅の敷地の用に供する土地の取得に課される不動産取得税を減額する特例措置が講じられた。都道府県知事におかれは、当該特例措置の適用を受けるための要件について、下記事項に十分留意のうえ確認することとされたい。

おって、この通知については、法務省及び総務省とも協議済みである。

なお、本助言は、地方自治法（昭和22年法律第67号）第245条の4第1項に基づく技術的な助言であることを申し添える。

記

1. 買取再販で扱われる住宅の取得に係る不動産取得税の特例措置の適用を受けるために、宅地建物取引業者が、地方税法附則第11条の4第3項において準用する同法第73条の25の規定に基づく不動産取得税の税額の徴収猶予又は同法第73条の27の規定に基づく不動産取得税に係る徴収金の還付の申請を行う場合、都道府県知事は以下の①から⑧の要件

に適合することについて、それぞれ以下の書類の提出により確認することが考えられる。

この場合において、確認に必要とされる書類については、その写し（コピー）を含むとしても差し支えない。

なお、申請者に過重な負担を課すことのないよう十分配慮されたい。

- ① 宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）第2条第3号に規定する宅地建物取引業者（以下「宅地建物取引業者」という。）であること

宅地建物取引業者が当該住宅を譲渡する際の売買契約書、売渡証書その他の当該住宅の売主が宅地建物取引業者であることを確認できる書類による。

- ② 宅地建物取引業者が個人に譲渡する住宅の床面積が50㎡以上240㎡以下であること
当該住宅の登記事項証明書による。

- ③ 宅地建物取引業者が個人に譲渡する住宅が地震に対する安全性を有するものであること

当該住宅が昭和57年1月1日以降に建築されたものであることについては、当該住宅の登記事項証明書、確認済証、請負契約書等によるものとする。また、当該住宅の構造が建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第3章及び第5章の4の規定又は国土交通大臣が総務大臣と協議して定める地震に対する安全性に係る基準に適合するものであることの確認については、次のいずれかの書類による。

（ア）当該住宅が建築基準法施行令第3章及び第5章の4の規定又は国土交通大臣が総務大臣と協議して定める地震に対する安全性に係る基準（平成27年国土交通省告示第476号）に適合するものである旨を建築士（建築士法（昭和25年第202号）第23条の3第1項の規定により登録された建築士事務所に属する建築士に限るものとし、当該住宅が同法第3条第1項各号に掲げる建築物であるときは一級建築士に、同法第3条の2第1項各号に掲げる建築物であるときは一級建築士又は二級建築士に限るものとする。）、建築基準法（昭和25年法律第201号）第77条の21第1項に規定する指定確認検査機関、住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成11年法律第81号）第5条第1項に規定する登録住宅性能評価機関又は特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律（平成19年法律第66号）第17条第1項の規定による指定を受けた同項に規定する住宅瑕疵担保責任保険法人（以下「保険法人」という。）が別添1の様式により証する書類（個人が宅地建物取引業者から当該住宅を取得した日前2年以内に当該証明のための住宅の調査が終了したものに限る。）

（イ）当該住宅について交付された住宅の品質確保の促進等に関する法律第5条第1項に規定する住宅性能評価書の写し（個人が宅地建物取引業者から当該住宅を取得した日前2年以内に評価されたもので、日本住宅性能表示基準（平成13年国土交通省告示第1346号）別表2-1の1-1 耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）に係る評価が等級1、等級2又は等級3であるものに限る。）

（ウ）当該住宅について交付された既存住宅売買瑕疵担保責任保険契約（次の（i）及び（ii）に掲げる要件に適合する保険契約であって、個人が宅地建物取引業者から当該住宅を取得した日前2年以内に締結されたものに限る。）が締結されていることを証する書類

(i) 特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律第19条第2号の規定に基づき保険法人が引受けを行うものであること。

(ii) 建築後使用されたことのある住宅の構造耐力上主要な部分（住宅の品質確保の促進等に関する法律施行令（平成12年政令第64号）第5条第1項に規定する構造耐力上主要な部分をいう。以下同じ。）に瑕疵（住宅の品質確保の促進等に関する法律第2条第5項に規定する瑕疵をいう。以下同じ。）

（構造耐力に影響のないものを除く。）がある場合において、既存住宅売買瑕疵担保責任（建築後使用されたことのある住宅の用に供する住宅の売買契約において、宅地建物取引業者が負うこととされている民法（明治29年法律第89号）第415条、第541条、第542条、第562条及び第563条に規定する担保の責任をいう。以下同じ。）を履行することによって生じた当該宅地建物取引業者の損害を填補するものであること。

- ④ 宅地建物取引業者が個人に対し当該住宅を譲渡し、当該個人が当該住宅を自己の居住の用に供すること

宅地建物取引業者が当該個人に対し当該住宅を譲渡したことについては、宅地建物取引業者が当該住宅を譲渡する際の売買契約書又は売渡証書その他の当該住宅の売主が宅地建物取引業者であること及び買主が当該個人であることを確認できる書類による。

また、専用住宅家屋であることについては、当該住宅の登記事項証明書、登記完了証その他の当該住宅が専用住宅家屋であることを確認できる書類による。専ら当該個人が居住の用に供することについては、当該個人の住民票の写しによる。

- ⑤ 宅地建物取引業者が住宅を取得した後、⑦及び⑧の要件を満たすリフォーム工事を行って個人に譲渡し、当該個人の居住の用に供するまでの期間が2年以内であること

当該住宅の登記事項証明書又は登記完了証その他の当該住宅の取得年月日を確認できる書類及び当該個人の住民票の写しによる。

- ⑥ 宅地建物取引業者が取得した時点において、新築された日から起算して10年を経過した住宅であること

当該住宅の登記事項証明書による。

- ⑦ 工事に要した費用の総額が、当該住宅の個人への売買価格の100分の20に相当する金額（当該金額が300万円を超える場合には、300万円）以上であること

工事に要した費用の総額については、宅地建物取引業者から証明の申請を受けた建築士（建築士法第23条の3第1項の規定により登録された建築士事務所に属する建築士に限るものとし、当該申請に係る住宅が同法第3条第1項各号に掲げる建築物であるときは一級建築士に、同法第3条の2第1項各号に掲げる建築物であるときは一級建築士又は二級建築士に限るものとする。）、建築基準法第77条の21第1項に規定する指定確認検査機関、住宅の品質確保の促進等に関する法律第5条第1項に規定する登録住宅性能評価機関又は保険法人が、当該申請に係る工事が地方税法施行令附則第9条第1項第1号イに規定する増築、改築、大規模の修繕若しくは大規模の模様替、同号ロに規定する修繕若しくは模様替、同号ハに規定する修繕若しくは模様替、同号ニに規定する修繕若しくは模様替、同号ホに規定する修繕若しくは模様替、同号ヘに規

定する修繕若しくは模様替又は同号トに規定する修繕若しくは模様替に該当する旨を、別添２の書式により証する書類（以下「増改築等工事証明書」という。）又は別添３の書式により証する書類（Ⅰ所得税額の特別控除中、４．償還期間が10年以上の住宅借入金等を利用して特定の増改築等がされた住宅用家屋を取得した場合（買取再販住宅の取得に係る住宅借入金等特別税額控除）に記載のあるものに限る。以下「増改築等工事証明書（住宅ローン減税・買取再販用）」という。）による。なお、当該証明年月日が令和４年３月31日以前の場合、別添２の書式により、当該証明年月日が令和４年４月１日以後の場合、別添２又は別添３の書式により証するものとする。当該住宅の売買価格については、売買契約書、売渡証書その他の金額を証する書類による。

⑧ 工事費用に関して、次のいずれかに該当すること

- （ⅰ）地方税法施行令附則第９条第１項第１号イからへまでに掲げる工事に要した費用の合計額が100万円を超えること

増改築等工事証明書又は増改築等工事証明書（住宅ローン減税・買取再販用）による。

- （ⅱ）地方税法施行令附則第９条第１項第１号ニからトまでのいずれかに掲げる工事に要した費用の額が50万円を超えること

増改築等工事証明書又は増改築等工事証明書（住宅ローン減税・買取再販用）による。

ただし、地方税法施行令附則第９条第１項第１号トに掲げる工事については、以下の書類により国土交通大臣が総務大臣と協議して定める保証保険契約が締結されていることを確認するものとする。

当該住宅について交付された既存住宅売買瑕疵担保責任保険契約（次の（ａ）及び（ｂ）に掲げる要件に適合するものに限る。）が締結されていることを証する書類

- （ａ）特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律第19条第２号の規定に基づき、保険法人が引受けを行うものであること。

- （ｂ）建築後使用されたことのある居住の用に供する住宅の給水管若しくは排水管に瑕疵（通常有すべき性能又は機能に影響のないものを除く。）がある場合又は雨水の浸入を防止する部分（住宅の品質確保の促進等に関する法律施行令第５条第２項に規定する雨水の浸入を防止する部分という。）に瑕疵（雨水の浸入に影響のないものを除く。）がある場合において、既存住宅売買瑕疵担保責任を履行することによって生じた当該宅地建物取引業者の損害を填補するものであること。

なお、確認に必要とされる別添２の増改築等工事証明書は、買取再販で扱われる住宅の取得に係る不動産取得税の特例のほか、租税特別措置法第74条の３に定める特定の増改築等がされた住宅用家屋の所有権の移転登記の税率の軽減の特例を受ける場合にも必要とされる書類であるため、当該書類の写し（コピー）となる場合があることに留意すること。また、確認が必要とされる別添３の増改築等工事証明書（住宅ローン減税・買取再販用）は、買取再販で扱われる不動産取得税の特例のほか、租税特別措置法第41条第１項に規定する買取再販住宅の取得に係る同条の規定による住宅借入金等を有する場

合の所得税額の特別控除及び同法第74条の3に定める特定の増改築等がされた住宅用家屋の所有権の移転登記の税率の軽減の特例を受ける場合にも必要とされる書類であるため、当該書類の写し（コピー）となる場合があることに留意すること。

2. 宅地建物取引業者による中古住宅の敷地の用に供する土地の取得に課される不動産取得税を減額する特例措置の適用を受けるために、宅地建物取引業者が、地方税法附則第11条の4第5項において準用する同法第73条の25の規定に基づく不動産取得税の減額の徴収猶予又は同法第73条の27の規定に基づく不動産取得税に係る徴収金の還付の申請を行う場合、都道府県知事は以下の①及び②の要件に該当することについて、それぞれ以下の書類の提出により確認することが考えられる。

この場合において、確認に必要とされる書類については、その写し（コピー）を含むとしても差し支えない。

なお、申請者に過重な負担を課することのないよう十分配慮されたい。

- ① 宅地建物取引業者が個人に譲渡する住宅が次のいずれかの要件に該当するものであること

- (i) 当該住宅を譲渡する宅地建物取引業者が、当該住宅に関して、特定既存住宅情報提供事業者団体登録規程（平成29年国土交通省告示第1013号）第10条第1項に規定する標章を使用するものであること及び当該住宅が特定既存住宅情報提供事業者団体登録規程第2条各号に掲げる基準に適合するものであること

特定既存住宅情報提供事業者団体登録規程第10条第1項に規定する標章を使用した同条第2項第1号に規定する書面（安心R住宅調査報告書）の写しによる。

- (ii) 宅地建物取引業者と保険法人との間に、当該住宅の瑕疵を担保すべき責任の履行に関し国土交通大臣が総務大臣と協議して定める保証保険契約が締結されていること

当該住宅について交付された既存住宅売買瑕疵担保責任保険契約（次の(a)及び(b)に掲げる要件に適合するものに限る。）が締結されていることを証する書類

- (a) 特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律第19条第2号の規定に基づき、保険法人が引受けを行うものであること。

- (b) 建築後使用されたことのある居住の用に供する住宅の構造耐力上主要な部分に瑕疵（構造耐力に影響のないものを除く。）がある場合又は雨水の浸入を防止する部分に瑕疵（雨水の浸入に影響のないものを除く。）がある場合において、既存住宅売買瑕疵担保責任を履行することによって生じた当該宅地建物取引業者の損害を填補するものであること。

- ② ①の要件に該当する旨を証する書類を、宅地建物取引業者が当該住宅の敷地の用に供する土地を取得した日から2年以内に、地方税法附則第11条の4第4項の規定の適用があるべき旨の申告の際に提出すること

当該土地の登記事項証明書又は登記完了証その他の当該土地の取得年月日を確認

できる書類による。

別添 1 耐震基準適合証明書様式

耐 震 基 準 適 合 証 明 書

証明申請者	住 所	
	氏 名	
家屋番号及び所在地		
家 屋 調 査 日 年 月 日		
適合する耐震基準	1 建築基準法施行令第3章及び第5章の4の規定 2 地震に対する安全性に係る基準	

上記の住宅が地方税法施行令附則第9条第1項第1号ニに定める基準に適合することを証明します。

証 明 年 月 日	年 月 日
-----------	-----------------

1. 証明者が建築士事務所に属する建築士の場合

証明を行った建築士	氏 名	印		
	一級建築士、二級建築士又は木造建築士の別		登 録 番 号	
			登録を受けた都道府県名(二級建築士又は木造建築士の場合)	
証明を行った建築士の属する建築士事務所	名 称			
	所 在 地			
	一級建築士事務所、二級建築士事務所又は木造建築士事務所の別			
	登録年月日及び登録番号			

2. 証明者が指定確認検査機関の場合

証明を行った指定確認検査機関	名 称		印		
	住 所				
	指定年月日及び指定番号				
	指定をした者				
調査を行った建築士又は建築基準適合判定資格者	氏 名				
	建築士の場合	一級建築士、二級建築士又は木造建築士の別		登 録 番 号	
				登録を受けた都道府県名(二級建築士又は木造建築士の場合)	
	建築基準適合判定資格者の場合	一級建築基準適合判定資格者又は二級建築基準適合判定資格者の別		登 録 番 号	
登録を受けた地方整備局等名					

3. 証明者が登録住宅性能評価機関の場合

証明を行った登録住宅性能評価機関	名 称		印		
	住 所				
	登録年月日及び登録番号				
	登録をした者				
調査を行った建築士又は建築基準適合判定資格者	氏 名				
	建築士の場合	一級建築士、二級建築士又は木造建築士の別		登 録 番 号	
				登録を受けた都道府県名(二級建築士又は木造建築士の場合)	
	建築基準適合判定資格者の場合	一級建築基準適合判定資格者又は二級建築基準適合判定資格者の別		登 録 番 号	
登録を受けた地方整備局等名					

4. 証明者が住宅瑕疵担保責任保険法人の場合

証明を行った住宅瑕疵担保責任保険法人	名 称		印		
	住 所				
	指 定 年 月 日				
調査を行った建築士又は建築基準適合判定資格者	氏 名				
	建築士の場合	一級建築士、二級建築士又は木造建築士の別		登 録 番 号	
				登録を受けた都道府県名(二級建築士又は木造建築士の場合)	
	建築基準適合判定資格者の場合	一級建築基準適合判定資格者又は二級建築基準適合判定資格者の別		登 録 番 号	
登録を受けた地方整備局等名					

(用紙 日本産業規格 A4)

備考

- 1 「証明申請者」の「住所」及び「氏名」の欄には、この証明書の交付を受けようとする者の住所及び氏名をこの証明書を作成する日の現況により記載すること。
- 2 「家屋番号及び所在地」の欄には、当該家屋の登記簿に記載された家屋番号及び所在地を記載すること。
- 3 「家屋調査日」の欄には、証明のための当該家屋の構造及び劣化の調査が終了した年月日を記載すること。
- 4 「適合する耐震基準」の欄には、当該家屋が施行令第42条第1項に定める基準であって当該欄に掲げる規定又は基準のいずれに適合するかに応じ相当する番号を○で囲むものとする。
- 5 証明者が建築士事務所に属する建築士の場合
 - (1) 「証明を行った建築士」の欄には、当該家屋が施行令第42条第1項に定める基準に適合するものであることにつき証明を行った建築士について、次により記載すること。
 - ① 「氏名」の欄には、建築士法第5条の2の規定により届出を行った氏名を記載するものとする。
 - ② 「一級建築士、二級建築士又は木造建築士の別」の欄には、証明を行った建築士の免許の別に応じ、「一級建築士」、「二級建築士」又は「木造建築士」と記載するものとする。なお、二級建築士が調査することのできる家屋は、建築士法第3条に規定する建築物以外の建築物に該当するものとし、木造建築士が証明することのできる家屋は、同法第3条及び第3条の2に規定する建築物以外の建築物に該当するものとする。
 - ③ 「登録番号」の欄には、証明を行った建築士について建築士法第5条の2の規定による届出に係る登録番号を記載するものとする。
 - ④ 「登録を受けた都道府県名（二級建築士又は木造建築士の場合）」の欄には、証明を行った建築士が二級建築士又は木造建築士である場合には、建築士法第5条第1項の規定により登録を受けた都道府県名を記載するものとする。
 - (2) 「証明を行った建築士の属する建築士事務所」の「名称」、「所在地」、「一級建築士事務所、二級建築士事務所又は木造建築士事務所の別」及び「登録年月日及び登録番号」の欄には、建築士法第23条の3第1項に規定する登録簿に記載された建築士事務所の名称及び所在地、一級建築士事務所、二級建築士事務所又は木造建築士事務所の別並びに登録年月日及び登録番号を記載すること。
- 6 証明者が指定確認検査機関の場合
 - (1) 「証明を行った指定確認検査機関」の欄には、当該家屋が施行令第42条第1項に定める基準に適合するものであることにつき証明を行った指定確認検査機関について、次により記載すること。
 - ① 「名称」及び「住所」の欄には、建築基準法第77条の18第1項の規定により指定を受けた名称及び住所（指定を受けた後に同法第77条の21第2項の規定により変更の届出を行った場合は、当該変更の届出を行った名称及び住所）を記載するものとする。
 - ② 「指定年月日及び指定番号」及び「指定をした者」の欄には、建築基準法第77条の18第1項の規定により指定を受けた年月日及び指定番号並びに指定をした者を記載するものとする。
 - (2) 「調査を行った建築士又は建築基準適合判定資格者」の欄には、当該家屋が施行令第42条第1項に定める基準に適合するものであることにつき調査を行った建築士又は建築基準適合判定資格者について、次により記載すること。
 - ① 「氏名」の欄には、建築士である場合には建築士法第5条の2の規定により届出を行った氏名を、建築基準適合判定資格者である場合には建築基準法第77条の58又は第77条の60の規定により登録を受けた氏名を記載するものとする。
 - ② 「建築士の場合」の「一級建築士、二級建築士又は木造建築士の別」の欄には、調査を行った建築士の免許の別に応じ、「一級建築士」、「二級建築士」又は「木造建築士」と記載するものとする。なお、二級建築士が調査することのできる家屋は、建築士法第3条に規定する建築物以外の建築物に該当するものとし、木造建築士が調査することのできる家屋は、同法第3条及び第3条の2に規定する建築物以外の建築物に該当するものとする。
 - ③ 「建築士の場合」の「登録番号」及び「登録を受けた都道府県名（二級建築士又は木造建築士の場合）」の欄には、建築士法第5条の2の規定により届出を行った登録番号

及び当該建築士が二級建築士又は木造建築士である場合には、建築士法第5条第1項の規定により登録を受けた都道府県名を記載するものとする。

- ④ 「建築基準適合判定資格者の場合」の「一級建築基準適合判定資格者又は二級建築基準適合判定資格者の別」の欄には、調査を行った建築基準適合判定資格者の登録の別に応じ、「一級建築基準適合判定資格者」又は「二級建築基準適合判定資格者」と記載するものとする。ただし、調査を行った者が地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律（令和5年法律第58号）第7条の規定による改正前の建築基準法（以下「旧建築基準法」という。）第77条の58第1項の登録を受けている者（建築基準適合判定資格者）である場合は、当該欄に「一級建築基準適合判定資格者」と記載するものとする。なお、二級建築基準適合判定資格者が調査することのできる家屋は、建築士法第3条に規定する建築物以外の建築物に該当するものとする。

- ⑤ 「建築基準適合判定資格者の場合」の「登録番号」及び「登録を受けた地方整備局等名」の欄には、建築基準法第77条の58又は第77条の60の規定により登録を受けた登録番号及び地方整備局等の名称を記載するものとする。

7 証明者が登録住宅性能評価機関の場合

- (1) 「証明を行った登録住宅性能評価機関」の欄には、当該家屋が施行令第42条第1項に定める基準に適合するものであることにつき証明を行った登録住宅性能評価機関について、次により記載すること。

- ① 「名称」及び「住所」の欄には、住宅の品質確保の促進等に関する法律第7条第1項の規定により登録を受けた名称及び住所（登録を受けた後に同法第10条第2項の規定により変更の届出を行った場合は、当該変更の届出を行った名称及び住所）を記載するものとする。

- ② 「登録年月日及び登録番号」及び「登録をした者」の欄には、住宅の品質確保の促進等に関する法律第7条第1項の規定により登録を受けた年月日及び登録番号並びに登録をした者を記載するものとする。

- (2) 「調査を行った建築士又は建築基準適合判定資格者」の欄には、当該家屋が施行令第42条第1項に定める基準に適合するものであることにつき調査を行った建築士又は建築基準適合判定資格者について、次により記載すること。

- ① 「氏名」の欄には、建築士である場合には建築士法第5条の2の規定により届出を行った氏名を、建築基準適合判定資格者である場合には、建築基準法第77条の58又は第77条の60の規定により登録を受けた氏名を記載するものとする。

- ② 「建築士の場合」の「一級建築士、二級建築士又は木造建築士の別」の欄には、調査を行った建築士の免許の別に応じ、「一級建築士」、「二級建築士」又は「木造建築士」と記載するものとする。なお、二級建築士が調査することのできる家屋は、建築士法第3条に規定する建築物以外の建築物に該当するものとし、木造建築士が調査することのできる家屋は、同法第3条及び第3条の2に規定する建築物以外の建築物に該当するものとする。

- ③ 「建築士の場合」の「登録番号」及び「登録を受けた都道府県名（二級建築士又は木造建築士の場合）」の欄には、建築士法第5条の2の規定により届出を行った登録番号及び当該建築士が二級建築士又は木造建築士である場合には、建築士法第5条第1項の規定により登録を受けた都道府県名を記載するものとする。

- ④ 「建築基準適合判定資格者の場合」の「一級建築基準適合判定資格者又は二級建築基準適合判定資格者の別」の欄には、調査を行った建築基準適合判定資格者の登録の別に応じ、「一級建築基準適合判定資格者」又は「二級建築基準適合判定資格者」と記載するものとする。ただし、調査を行った者が旧建築基準法第77条の58第1項の登録を受けている者（建築基準適合判定資格者）である場合は、当該欄に「一級建築基準適合判定資格者」と記載するものとする。なお、二級建築基準適合判定資格者が調査することのできる家屋は、建築士法第3条に規定する建築物以外の建築物に該当するものとする。

- ⑤ 「建築基準適合判定資格者の場合」の「登録番号」及び「登録を受けた地方整備局等名」の欄には、建築基準法第77条の58又は第77条の60の規定により登録を受けた登録番号及び地方整備局等の名称を記載するものとする。

8 証明者が住宅瑕疵担保責任保険法人の場合

- (1) 「証明を行った住宅瑕疵担保責任保険法人」の欄には、当該家屋が施行令第 42 条第 1 項に定める基準に適合するものであることにつき証明を行った住宅瑕疵担保責任保険法人について、次により記載すること。
- ① 「名称」及び「住所」の欄には、特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律第 17 条第 1 項の規定により指定を受けた名称及び住所（指定を受けた後に同法第 18 条第 2 項の規定により変更の届出を行った場合は、当該変更の届出を行った名称及び住所）を記載するものとする。
 - ② 「指定年月日」の欄には、特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律第 17 条第 1 項の規定により指定を受けた年月日を記載するものとする。
- (2) 「調査を行った建築士又は建築基準適合判定資格者」の欄には、当該家屋が施行令第 42 条第 1 項に定める基準に適合するものであることにつき調査を行った建築士又は建築基準適合判定資格者について、次により記載すること。
- ① 「氏名」の欄には、建築士である場合には建築士法第 5 条の 2 の規定により届出を行った氏名を、建築基準適合判定資格者である場合には、建築基準法第 77 条の 58 又は第 77 条の 60 の規定により登録を受けた氏名を記載するものとする。
 - ② 「建築士の場合」の「一級建築士、二級建築士又は木造建築士の別」の欄には、調査を行った建築士の免許の別に応じ、「一級建築士」、「二級建築士」又は「木造建築士」と記載するものとする。なお、二級建築士が調査することのできる家屋は、建築士法第 3 条に規定する建築物以外の建築物に該当するものとし、木造建築士が調査することのできる家屋は、同法第 3 条及び第 3 条の 2 に規定する建築物以外の建築物に該当するものとする。
 - ③ 「建築士の場合」の「登録番号」及び「登録を受けた都道府県名（二級建築士又は木造建築士の場合）」の欄には、建築士法第 5 条の 2 の規定により届出を行った登録番号及び当該建築士が二級建築士又は木造建築士である場合には、建築士法第 5 条第 1 項の規定により登録を受けた都道府県名を記載するものとする。
 - ④ 「建築基準適合判定資格者の場合」の「一級建築基準適合判定資格者又は二級建築基準適合判定資格者の別」の欄には、調査を行った建築基準適合判定資格者の登録の別に応じ、「一級建築基準適合判定資格者」又は「二級建築基準適合判定資格者」と記載するものとする。ただし、調査を行った者が旧建築基準法第 77 条の 58 第 1 項の登録を受けている者（建築基準適合判定資格者）である場合は、当該欄に「一級建築基準適合判定資格者」と記載するものとする。なお、二級建築基準適合判定資格者が調査することのできる家屋は、建築士法第 3 条に規定する建築物以外の建築物に該当するものとする。
 - ⑤ 「建築基準適合判定資格者の場合」の「登録番号」及び「登録を受けた地方整備局等名」の欄には、建築基準法第 77 条の 58 又は第 77 条の 60 の規定により登録を受けた登録番号及び地方整備局等の名称を記載するものとする。

別添 2 については、建設省住民発 32 号の別添 5（増改築等工事証明書）（P.162）を参照のこと 別添 3 については省略

国住政第116号

平成27年4月1日

改正 平成28年4月1日

改正 平成29年4月1日

改正 平成30年4月1日

改正 平成31年4月1日

改正 令和元年7月1日

改正 令和2年4月1日

改正 令和4年4月1日

改正 令和5年4月1日

改正 令和5年11月1日

改正 令和6年4月1日

改正 令和7年4月1日

日本建築士会連合会会長 殿

日本建築士事務所協会連合会会長 殿

日本建築家協会会長 殿

国土交通省住宅局 住宅経済・法制課長

買取再販で扱われる住宅の取得に係る不動産取得税の特例措置における
建築士等の証明事務の実施について

今般、平成27年度改正において、地方税法（昭和25年法律第226号。以下「法」という。）、地方税法施行令（昭和25年政令第245号。以下「令」という。）の一部が改正され、法附則第11条の4第2項の規定により、宅地建物取引業者が中古住宅を買取り、住宅性能の一定の向上を図るための改修工事を行って、個人に譲渡する場合、宅地建物取引業者による当該住宅の取得に課される不動産取得税を減額する特例措置（以下「買取再販で扱われる住宅の取得に係る不動産取得税の特例措置」という。）が創設された。

本改正を踏まえ、法附則第11条の4第2項に規定する改修工事をしたことを確認するための書類について、本通知により定めることとしたので下記事項に十分留意するよう配意願いたい（本通知中の法及び令については、令和7年4月1日現在の条文で掲載している。）。

貴職におかれては、貴団体会員に対しても本通知を周知願いたい。

また、本通知の内容については関係省庁とも協議済みであるので、念のため申し添える。

記

1. 法附則第11条の4第2項に規定する改修工事をしたことを確認するための書類について

法附則第11条の4第2項に規定する改修工事をしたことの証明については、宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）第2条第3号に規定する宅地建物取引業者（以下「宅地建物取引業者」という。）から証明の申請を受けた建築士（建築士法（昭和25年法律第202号）第23条の3第1項の規定により登録された建築士事務所に属する建築士に限るものとし、当該申請に係る住宅が同法第3条第1項各号に掲げる建築物であるときは一級建築士に、同法第3条の2第1項各号に掲げる建築物であるときは一級建築士又は二級建築士に限るものとする。）、建築基準法（昭和25年法律第201号）第77条の21第1項に規定する指定確認検査機関、住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成11年法律第81号）第5条第1項に規定する登録住宅性能評価機関又は特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律（平成19年法律第66号）第17条第1項に規定する住宅^{かし}瑕疵担保責任保険法人が、当該申請に係る工事が令附則第9条第1項第1号イに規定する増築、改築、大規模の修繕若しくは大規模の模様替、同号ロに規定する修繕若しくは模様替、同号ハに規定する修繕若しくは模様替、同号ニに規定する修繕若しくは模様替、同号ホに規定する修繕若しくは模様替、同号ヘに規定する修繕若しくは模様替又は同号トに規定する修繕若しくは模様替に該当する旨を、別表1又は別表2の書式により証する書類とする。なお、当該証明年月日が令和4年3月31日以前の場合、別表1の様式を用い、当該証明年月日が令和4年4月1日以後の場合、別表1又は別表2に掲げる様式を用いるものとする。

また、別表2の様式については、租税特別措置法第41条第1項に規定する買取再販住宅の取得（以下単に「買取再販住宅の取得」という。）に係る同条の規定による住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除（以下「住宅借入金等特別税額控除」という。）の適用に必要な証明書類として、昭和63年建設省告示第1274号において定められた様式である。別表2の様式は、「買取再販で扱われる住宅の取得に係る不動産取得税の特例措置の適用にあたっての要件の確認について」（平成27年4月1日付け国住政第115号）において、買取再販で扱われる住宅の取得に係る不動産取得税の特例措置の適用対象となる上で必要な、令附則第9条第1項第1号に規定する増改築等をしたことを証する書類の様式として認められることとされる一方、買取再販住宅の取得に係る住宅借入金等特別税額控除の適用に必要な証明書類としては、別表1の様式は認められず、別表2の様式のみが認められることとなるため、買取再販で扱われる住宅の取得に係る不動産取得税の特例措置とあわせて買取再販住宅の取得に係る住宅借入金等特別税額控除の適用を受けようとする申請者に対しては、別表2の様式により増改築等工事証明書が発行されることが望ましい。

2. 適用対象となる改修工事について

買取再販で扱われる住宅の取得に係る不動産取得税の特例措置の適用対象となるために必要な改修工事は、次に掲げるものであることにつき証明がされたものである（当該証明については、下記11.以降を参照のこと。）。

（１） 令附則第９条第１項第１号イに規定する工事

令附則第９条第１項第１号イに規定する増築、改築、建築基準法第２条第14号に規定する大規模の修繕又は同条第15号に規定する大規模の模様替（以下「第１号工事」という。）

（２） 令附則第９条第１項第１号ロに規定する工事

令附則第９条第１項第１号ロに規定する共同住宅等の居住の用に供するために独立的に区画された一の部分について行う次に掲げるいずれかの修繕又は模様替（（１）に掲げる工事に該当するものを除く。以下「第２号工事」という。）

① 令附則第９条第１項第１号ロ（１）に規定する当該独立的に区画された一の部分の床（建築基準法第２条第５号に規定する主要構造部（以下「主要構造部」という。）である床及び最下階の床をいう。）の過半について行う修繕又は模様替（以下「床の過半の修繕又は模様替」という。）

② 令附則第９条第１項第１号ロ（１）に規定する当該独立的に区画された一の部分の主要構造部である階段の過半について行う修繕又は模様替（以下「階段の過半の修繕又は模様替」という。）

③ 令附則第９条第１項第１号ロ（２）に規定する当該独立的に区画された一の部分の間仕切壁（主要構造部である間仕切壁及び建築物の構造上重要でない間仕切壁をいう。）の室内に面する部分の過半について行う修繕又は模様替（その間仕切壁の一部について位置の変更を伴うものに限る。）（以下「間仕切壁の過半の修繕又は模様替」という。）

④ 令附則第９条第１項第１号ロ（３）に規定する当該独立的に区画された一の部分の主要構造部である壁の室内に面する部分の過半について行う修繕又は模様替（当該修繕又は模様替に係る壁の過半について遮音又は熱の損失の防止のための性能を向上させるものに限る。）（以下「壁の過半の修繕又は模様替」という。）

（３） 令附則第９条第１項第１号ハに規定する工事

令附則第９条第１項第１号ハに規定する改修工事対象住宅のうち居室、調理室、浴室、便所その他の室で国土交通大臣が総務大臣と協議して定めるものの一室の床又は壁の全部について行う修繕又は模様替（（１）又は（２）に掲げる工事に該当するものを除く。以下「第３号工事」という。）

（４） 令附則第９条第１項第１号ニに規定する工事（耐震改修工事）

令附則第９条第１項第１号ニに規定する改修工事対象住宅について行う建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第３章及び第５章の４の規定又は国土交通大臣が総務大臣と協議して定める地震に対する安全性に係る基準に適合させるための修繕又は模様替（（１）～（３）に掲げる工事に該当するものを除く。以下「第４号工事」という。）

（５） 令附則第９条第１項第１号ホに規定する工事（バリアフリー改修工事）

令附則第９条第１項第１号ホに規定する改修工事対象住宅について行う国土交通大臣が総務大臣と協議して定める高齢者等の居住の安全性及び高齢者等に対する介助の

容易性の向上に資する修繕又は模様替（（１）～（４）に掲げる工事に該当するものを除く。以下「第５号工事」という。）

（６） 令附則第９条第１項第１号へに規定する工事（省エネ改修工事）

令附則第９条第１項第１号へに規定する改修工事対象住宅について行う国土交通大臣が総務大臣と協議して定める外壁、窓等を通しての熱の損失の防止に資する修繕又は模様替（（１）～（５）に掲げる工事に該当するものを除く。以下「第６号工事」という。）

（７） 令附則第９条第１項第１号トに規定する工事（給排水管又は雨水の浸入を防止する部分に係る工事）

令附則第９条第１項第１号トに規定する改修工事対象住宅について行う給水管、排水管又は雨水の浸入を防止する部分（住宅の品質確保の促進等に関する法律施行令（平成12年政令第64号）第５条第２項に規定する雨水の浸入を防止する部分をいう。）に係る修繕又は模様替（当該改修工事対象住宅の瑕疵（住宅の品質確保の促進等に関する法律第２条第５項に規定する瑕疵をいう。以下同じ。）を担保すべき責任の履行に関し国土交通大臣が総務大臣と協議して定める保証保険契約が締結されているものに限り、（１）～（６）に掲げる工事に該当するものを除く。以下「第７号工事」という。）

３．第１号工事のうち増築に該当するか否かの判断基準について

別棟の建築物について、増築に該当するか否かは次の判断基準に基づいて判断するものとする。

増築に該当する別棟の建築物とは、既存の建築物と一体でなければ生活を営めず、単独では住宅としての機能を有しない建築物をいう。

４．第２号工事に該当するか否かの判断基準について

第２号工事に該当するか否かは、それぞれ次の判断基準に基づいて判断するものとする。

（１） 床の過半の修繕又は模様替

床の過半について行う修繕又は模様替とは、宅地建物取引業者が行う修繕又は模様替に係る床面積が、独立的に区画された一の部分の床の全床面積の過半であることをいう。

（２） 階段の過半の修繕又は模様替

階段の過半について行う修繕又は模様替とは、宅地建物取引業者が行う修繕又は模様替に係る水平投影面積が、独立的に区画された一の部分の階段の全水平投影面積の過半であることをいう。

（３） 間仕切壁の過半の修繕又は模様替

① 間仕切壁の室内に面する部分の過半について行う修繕又は模様替とは、宅地建物取引業者が行う修繕又は模様替に係る壁の室内に面する部分の壁面の水平投影長さが、独立的に区画された一の部分の間仕切壁の室内に面する部分の壁面の全水平投影長さの過半であることをいう。

② 遮音のための性能を向上させるものとは、新規に次の遮音性能を有する材料を使

用し、かつ、そのための適切な施工がなされているものをいう。

イ 石膏ボード	チ 木質セメント板
ロ グラスウール	リ 木片セメント板
ハ 遮音シート	ヌ 吹き付けロックウール
ニ 鉛遮音板	ル 軟質繊維板
ホ 遮音気密防音パッキング	ヲ その他イからルまでに規定する材料
ヘ ロックウール	と同等の遮音性能を有する材料
ト ロックウール吸音板	

- ③ 熱の損失の防止のための性能を向上させるものとは、熱伝達抵抗 R_t を修繕又は模様替の前後についてそれぞれ次式により算定し、従後の値が従前の値に比して高くなるものをいう。

[算 式]

$$R_t = R_o + \sum_n (l_n / \lambda_n) + R_i$$

$$\left(\begin{array}{l} R_t : \text{熱伝達抵抗} [\text{m}^2 \cdot \text{h} \cdot ^\circ\text{C} / \text{kcal}] \\ R_o : \text{外気側表面熱伝達抵抗} [\text{m}^2 \cdot \text{h} \cdot ^\circ\text{C} / \text{kcal}] \\ R_i : \text{室内側表面熱伝達抵抗} [\text{m}^2 \cdot \text{h} \cdot ^\circ\text{C} / \text{kcal}] \\ l_n : \text{壁の各材料の層の厚さ} [\text{m}] \\ \lambda_n : \text{壁の各材料の熱伝導率} [\text{kcal} / \text{m} \cdot \text{h} \cdot ^\circ\text{C}] \end{array} \right)$$

5. 第3号工事に該当するか否かの判断基準について

第3号工事に該当するか否かは、それぞれ次の判断基準に基づいて判断するものとする。

- (1) 一室とは、原則として、壁又は建具等により囲まれた区画をいうものとするが、当該区画において、以下のいずれかに該当する空間がある場合は、当該空間は異なる室として取り扱うものとする。
- ① 設計図書等から判断される目的及び床の仕上げが異なる空間
 - ② 設計図書等から判断される目的及び壁の仕上げが異なる空間
- (2) 押入等の収納部分については、建具等を介して接する室に含まれるものとする。
- (3) 居室とは、建築基準法第2条第4号に規定する居住のために継続的に使用する室をいうものであり、具体的には、居間、食事室、居間兼食事室、食事室兼調理室、居間兼食事室兼調理室、寝室、応接室、書斎その他これに類するものをいう。
- (4) 床又は壁の「全部」とは、原則として、床にあっては、一室の床の全床面積又は壁の室内に面する壁面の全水平投影長さをいうものとするが、例えば、押入、出窓、床の間等についてのみ修繕又は模様替が行われない場合については、当該一室の床又は壁の全部について修繕又は模様替が行われるものとみなして差し支えない。

6. 第4号工事に該当するか否かの判断基準について

第4号工事に該当するか否かは、次の判断基準に基づいて判断するものとする。

- (1) 修繕又は模様替を行う改修工事対象住宅について、建築基準法施行令第3章及び第5章の4の規定又は国土交通大臣が総務大臣と協議して定める地震に対する安全性に係る基準に適合させるものであること。
- (2) 国土交通大臣が総務大臣と協議して定める地震に対する安全性に係る基準とは、平成18年国土交通省告示第185号で定める地震に対する安全上耐震関係規定に準ずるものとして国土交通大臣が定める基準をいう（平成27年国土交通省告示第476号）。

7. 第5号工事に該当するか否かの判断基準について

平成27年国土交通省告示第477号（以下7.において「第5号工事告示」という。）において、第5号工事に該当する改修工事について規定されている。

第5号工事に該当するか否かは、第5号工事告示に従い、それぞれ次の判断基準に基づいて判断するものとする。

- (1) 介助用の車いすで容易に移動するために通路又は出入口の幅を拡張する工事

通路又は出入口（以下「通路等」という。）の幅を拡張する工事であって、工事後の通路等（当該工事が行われたものに限る。）の幅が、おおむね750mm以上（浴室の出入口にあってはおおむね600mm以上）であるものをいい、具体的には、壁、柱、ドア、床材等の撤去や取替え等の工事が想定される。

通路等の幅を拡張する工事と併せて行う幅木の設置、柱の面取りや、通路等の幅を拡張する工事に伴って取替えが必要となった壁の断熱材入りの壁への取替え等の工事は一体工事として含まれる。

- (2) 階段の設置（既存の階段の撤去を伴うものに限る。）又は改良によりその勾配を緩和する工事

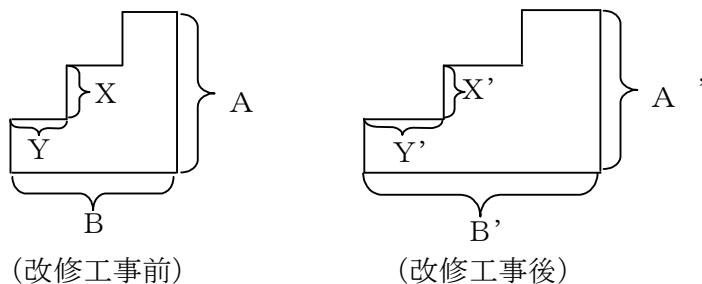
以下のような方法により、従前の階段の勾配が従後の階段の勾配に比して緩和されたことが確認できる工事をいい、階段の勾配を緩和する工事に伴って行う電気スイッチ、コンセントの移設等の工事は一体工事として含まれる。

- ① 改修工事前後の立面断面図で比較する場合

$$X/Y > X'/Y' \quad \text{又は} \quad A/B > A'/B'$$

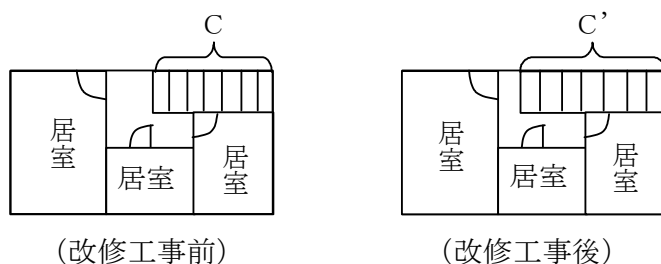
（注）X、X'：けあげの寸法、Y、Y'：踏面の寸法

A、A'：階段の高さ、B、B'：階段の長さ



- ② 改修工事前後の平面図で比較する場合

$$C < C'$$



(3) 浴室を改良する工事であって、次のいずれかに該当するもの

① 入浴又はその介助を容易に行うために浴室の床面積を増加させる工事

浴室の床面積を増加させる工事であって、工事後の床面積がおおむね 1.8m^2 以上及び短辺の内法寸法がおおむね $1,200\text{mm}$ 以上であるものをいい、具体的には、壁、柱、ドア、床材等の撤去、取替えや、一体工事としてそれらに伴って行う給排水設備の移設等の工事が想定される。

浴室の床面積を増加させるための浴室の位置の移動や、一体工事として浴室の床面積を増加させる工事に伴って行う仮浴室の設置、浴室の床面積を増加させる工事と併せて行う脱衣室の床面積を増加させる工事等の工事は含まれる。

② 浴槽をまたぎ高さの低いものに取り替える工事

浴槽をまたぎ高さの低いものに取り替える工事に伴って行う給排水設備の移設等の工事は一体工事として含まれる。

③ 固定式の移乗台、踏み台その他の高齢者等の浴槽の出入りを容易にする設備を設置する工事

設置に際し工事を伴わない福祉用具（バスリフト等）やすのこ等の設備の設置は含まれないが、一体工事として固定式の移乗台等を設置する工事に伴って行う蛇口の移設等の工事は含まれる。

④ 高齢者等の身体の洗浄を容易にする水栓器具を設置し又は同器具に取り替える工事

蛇口の移設、レバー式蛇口やワンプッシュ式シャワーへの取替え等の工事をいい、一体工事として蛇口を移設するための工事に伴って行う壁面タイルの取替え等の工事は含まれる。

(4) 便所を改良する工事であって、次のいずれかに該当するもの

① 排泄又はその介助を容易に行うために便所の床面積を増加させる工事

便所の床面積を増加させる工事であって、工事後の長辺の内法寸法がおおむね $1,300\text{mm}$ 以上又は便器の前方若しくは側方における便器と壁との距離がおおむね 500mm 以上であるものをいい、具体的には、壁、柱、ドア、床材等の撤去、取替えや、一体工事としてそれらに伴って行う給排水設備の移設等の工事が想定される。

便所の床面積を増加させるための便所の位置の移動や、一体工事として便所の床面積を増加させる工事に伴って行う仮便所の設置等の工事は含まれる。

② 便器を座便式のものに取り替える工事

和式便器を洋式便器（洗浄機能や暖房機能等が付いているものを含む。）に取り

替える工事をいい、取り外し可能な腰掛け便座への取替えは含まれないが、一体工事として便器を取り替える工事に伴って行う床材の変更等の工事は含まれる。

③ 座便式の便器の座高を高くする工事

便器のかさ上げ、取替え等により便器の座高を高くする工事をいい、取り外し可能な腰掛け便座（洋式便器の上に設置して高さを補うもの）の設置は含まれないが、一体工事として座高を高くする工事と併せて行うトイレトーパーホルダーの移設等の工事は含まれる。

(5) 便所、浴室、脱衣室その他の居室及び玄関並びにこれらを結ぶ経路に手すりを取り付ける工事

手すりを転倒予防若しくは移動又は移乗動作に資することを目的として取り付けるものをいい、取付けに当たって工事（ネジ等で取り付ける簡易なものを含む。）を伴わない手すりの取付けは含まれないが、一体工事として手すりを取り付ける工事に伴って行う壁の下地補強や電気スイッチ、コンセントの移設等の工事は含まれる。

(6) 便所、浴室、脱衣室その他の居室及び玄関並びにこれらを結ぶ経路の床の段差を解消する工事（勝手口その他屋外に面する開口の出入口及び上がりかまち並びに浴室の出入口にあっては、段差を小さくする工事を含む。）

敷居を低くしたり、廊下のかさ上げや固定式スロープの設置等を行う工事をいい、取付けに当たって工事を伴わない段差解消板、スロープ等の設置は含まれないが、一体工事として廊下のかさ上げ工事に伴って行う下地の補修や根太の補強等の工事は含まれる。

(7) 出入口の戸を改良する工事であって、次のいずれかに該当するもの

① 開戸を引戸、折戸等に取り替える工事

開戸を引戸、折戸、アコーディオンカーテン等に取り替える工事をいう。

② 開戸のドアノブをレバーハンドル等に取り替える工事

開戸のドアノブをレバーハンドルや取手など開閉を容易にするものに取り替える工事をいう。

③ 戸に戸車その他の戸の開閉を容易にする器具を設置する工事

引戸、折戸等にレール、戸車、開閉のための動力装置等を設置する工事や開戸を吊戸方式に変更する工事をいう。

(8) 便所、浴室、脱衣室その他の居室及び玄関並びにこれらを結ぶ経路の床の材料を滑りにくいものに取り替える工事

滑り止め溶剤の塗布やテープシールの貼付けによる表面処理のみを行うものは含まれないが、一体工事として床の材料の取替えに伴って行う下地の補修や根太の補強等の工事は含まれる。

8. 第6号工事に該当するか否かの判断基準について

平成27年国土交通省告示第478号において、第6号工事に該当する改修工事について規定されている。

第6号工事に該当するためには、(1)①全ての居室の全ての窓、又は①と併せて行う②天井等、③壁、④床等の1つ以上に該当する改修工事で、次の(ア)の要件を満た

す工事、又は(2)①居室の窓、又は①と併せて行う②天井等、③壁、④床等の1つ以上に該当する改修工事で、次の(ア)及び(イ)の各要件を満たす工事を行う必要がある。

(ア) 改修を行う各部位がいずれも平成28年省エネルギー基準相当以上の省エネ性能となること。

改修を行う各部位が、次の表の各項のいずれかに該当する必要がある。

		熱貫流率	
①窓の断熱性を高める工事等			
全ての居室の全ての窓の断熱性を高める工事又は窓の断熱性能を高める工事（別表 3 の 8 地域を除く。）		住宅部分の外壁、窓等を通しての熱の損失の防止に関する基準及び一次エネルギー消費量に関する基準（平成28年国土交通省告示第226号。以下「住宅仕様基準」という。）第 1 項（3）イの表に掲げる基準値以下	
別表 3 の 8 地域		建具の種類若しくはその組合せ又は付属部材、ひさし、軒等の設置	
-----		-----	
全ての居室の全ての窓の日射遮蔽性を高める工事又は窓の日射遮蔽性を高める工事		住宅仕様基準第 1 項（3）ロの表の 8 の項の右欄に掲げる事項に該当	
		熱貫流率	熱抵抗
②天井等の断熱性能を高める工事		住宅仕様基準第 1 項（2）イの表に掲げる基準値以下	住宅仕様基準第 1 項（2）ロ（イ）の表に掲げる基準値以上
③壁の断熱性能を高める工事			住宅仕様基準第 1 項（2）ロ（イ）の表に掲げる基準値以上（鉄骨造で充填断熱工法にあっては住宅仕様基準第 1 項（2）ロ（ロ）の表に掲げる基準値以上）
④床等の断熱性能を高める工事			住宅仕様基準第 1 項（2）ロ（イ）の表に掲げる基準値以上

備考

(i) ①から④までの工事（①の「窓の断熱性を高める工事」及び「窓の日射遮蔽性を高める工事」を除く。）は、以下に掲げるそれぞれの工事の対象部分の全てについて行わなければならない。

ただし、当該工事の施工前に既にこの表の各項のいずれかに該当する部分を有する場合で、当該部分以外の対象部分の全てについて工事を行った場合は、対象部分の全てについて工事を行ったものとして取り扱うものとする。

①の工事 居室の外気に接する窓（既存の窓の室内側に設置する既存の窓と一体となった窓を含む。）

②の工事 屋根（小屋裏又は天井裏が外気に通じているものを除く。）、屋根の直下の天井又は外気等（外気又は外気に通じる床裏、小屋裏若しくは天井裏をいう。以下同じ。）に接する天井

③の工事 外気等に接する壁

④の工事 外気等に接する床（地盤面をコンクリートその他これに類する材料で覆ったもの又は床裏が外気に通じないもの（以下「土間床等」という。）を除き、外周が外気等に接する土間床等の外周部分の基礎（平成29年3月31日までに居住の用に供した場合にあっては、土間床等）を含む。）

※ ②から④までの工事については、上記の部分のうち、以下の部分（住宅仕様基準第1項(1)に掲げる部分）を除く。

- ・ 居室に面する部位が断熱構造となっている物置、車庫又はこれらと同等の空間の居室に面する部位以外の部位
- ・ 外気に通じる床裏、小屋裏又は天井裏に接する外壁
- ・ 断熱構造となっている外壁から突き出した軒、袖壁又はベランダ
- ・ 玄関、勝手口その他これらに類する部分における土間床部分
- ・ 断熱措置がとられている浴室下部における土間床部分
- ・ 単位住戸の外皮が当該単位住戸と同様の熱的環境の空間に接している場合における当該外皮

(ii) ①の工事は居室の外気に接する窓が対象となるが、居室とは、建築基準法第2条第4号に規定する居住のために継続的に使用する室をいうものであり、具体的には、居間、食事室、居間兼食事室、食事室兼調理室、居間兼食事室兼調理室、寝室、応接室、書斎その他これに類するものをいう。

(iii) ②から④までの工事については、発泡剤としてフロン類を用いた断熱材を用いないことに留意する。

(イ) 改修後の住宅全体の省エネ性能について①断熱等性能等級が等級4以上、又は②一次エネルギー消費量等級が等級4以上かつ断熱等性能等級が等級3となること。

9. 第7号工事のうち雨水の浸入を防止する部分に係る修繕又は模様替に該当するか否かの判断基準について

平成27年国土交通省告示第479号（以下9.において「第7号工事告示」という。）において、第7号工事に該当する改修工事について規定されている。

第7号工事のうち雨水の浸入を防止する部分に係る修繕又は模様替に該当するか否かは、第7号工事告示に従い、次の判断基準に基づいて判断するものとする。

① 住宅の屋根若しくは外壁又はこれらの開口部に設ける戸、わくその他の建具に係る工事

② 雨水を排除するため住宅に設ける排水管のうち、当該住宅の屋根若しくは外壁の内部又は屋内にある部分に係る工事

なお、①又は②に該当する工事を行ったとしても、令附則第9条第1項第1号トの国土交通大臣が総務大臣と協議して定める保証保険契約が締結されていない場合、第7号工事には該当しないことに留意すること。

10. 工事費要件について

(1) 法附則第11条の4第2項に規定する改修工事のうち、第1号工事～第6号工事に係る工事費要件

不動産取得税の軽減の特例の適用対象となるのは、令附則第9条第1項第1号イからへまでに規定する改修工事に要した費用の額が100万円を超える場合である。

なお、改修工事に係る部分のうちに個人の居住の用以外の用に供する部分がある場合には、法附則第11条の4第2項に規定する改修工事の費用の額は、当該改修工事の費用の額に、改修工事に要した費用の額のうちに住居の用に供する部分の改修工事に要した費用の額の占める割合を乗じて計算した額となる。

(2) 第4号工事に係る工事費要件

不動産取得税の軽減の特例の適用対象となるのは、第4号工事に要した費用の額が50万円を超える場合である。

なお、改修工事に係る部分のうちに個人の居住の用以外の用に供する部分がある場合には、第4号工事の金額は、当該改修工事の費用の額に、改修工事に要した費用の額のうちに住居の用に供する部分の改修工事に要した費用の額の占める割合を乗じて計算した額となる。また、第4号工事を行った場合の費用の額に関し、工事を行った住宅が区分所有建物であるときは、工事に係る証明の対象となる住宅を取得した個人の専有部分のみについて行った工事に要した費用の額となることに留意する。ただし、専有部分と共用部分が明確に分けられない場合は、各住宅の工事費用は、当該改修工事の費用の額に、工事を行った面積全体のうちに当該各住宅の床面積の割合を乗じて計算した額とする。

(3) 第5号工事に係る工事費要件

不動産取得税の軽減の特例の適用対象となるのは、第5号工事に要した費用の額が50万円を超える場合である。

なお、改修工事に係る部分のうちに個人の居住の用以外の用に供する部分がある場合には、第5号工事の金額は、当該改修工事の費用の額に、改修工事に要した費用の額のうちに住居の用に供する部分の改修工事に要した費用の額の占める割合を乗じて計算した額となる。また、第5号工事を行った場合の費用の額に関し、工事を行った住宅が区分所有建物であるときは、工事に係る証明の対象となる住宅を取得した個人の専有部分のみについて行った工事に要した費用の額となることに留意する。ただし、専有部分と共用部分が明確に分けられない場合は、各住宅の工事費用は、当該改修工事の費用の額に、工事を行った面積全体のうちに当該各住宅の床面積の割合を乗じて計算した額とする。

(4) 第6号工事に係る工事費要件

不動産取得税の軽減の特例の適用対象となるのは、第6号工事に要した費用の額が50万円を超える場合である。

なお、改修工事に係る部分のうちに個人の居住の用以外の用に供する部分がある場合には、第6号工事の金額は、当該改修工事の費用の額に、改修工事に要した費用の額のうち居住の用に供する部分の改修工事に要した費用の額の占める割合を乗じて計算した額となる。また、第6号工事を行った場合の費用の額に関し、工事を行った住宅が区分所有建物であるときは、工事に係る証明の対象となる住宅を取得した個人の専有部分のみについて行った工事に要した費用の額となることに留意する。ただし、専有部分と共用部分が明確に分けられない場合は、各住宅の工事費用は、当該改修工事の費用の額に、工事を行った面積全体のうちに当該各住宅の床面積の割合を乗じて計算した額とする。

(5) 第7号工事に係る工事費要件

不動産取得税の軽減の特例の適用対象となるのは、第7号工事に要した費用の額（保証保険契約が締結されている工事が対象）が50万円を超える場合である。

なお、改修工事に係る部分のうちに個人の居住の用以外の用に供する部分がある場合には、第7号工事の金額は、当該改修工事の費用の額に、改修工事に要した費用の額のうち居住の用に供する部分の改修工事に要した費用の額の占める割合を乗じて計算した額となる。また、第7号工事を行った場合の費用の額に関し、工事を行った住宅が区分所有建物であるときは、工事に係る証明の対象となる住宅を取得した個人の専有部分のみについて行った工事に要した費用の額となることに留意する。ただし、専有部分と共用部分が明確に分けられない場合は、各住宅の工事費用は、当該改修工事の費用の額に、工事を行った面積全体のうちに当該各住宅の床面積の割合を乗じて計算した額とする。

11. 証明主体について

改修工事に係る証明主体は、次に掲げる者である（以下これらの者を「建築士等」と総称する）。

- ① 建築士法第23条の3第1項の規定による登録を受けた建築士事務所に属する建築士（証明を行う住宅が同法第3条第1項各号に掲げる建築物であるときは一級建築士、同法第3条の2第1項各号に掲げる建築物であるときは一級建築士又は二級建築士に限る。）
- ② 建築基準法第77条の21第1項に規定する指定確認検査機関
- ③ 住宅の品質確保の促進等に関する法律第5条第1項に規定する登録住宅性能評価機関
- ④ 特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律第17条第1項の規定による指定を受けた同項に規定する住宅瑕疵担保責任保険法人

12. 建築士等の証明が必要な工事

建築士等の証明が必要となる改修工事は、2.(1)に掲げる工事のうち建築基準法第6条に規定する確認を要するもの以外のもの並びに2.(2)、(3)、(4)、(5)、(6)

又は(7)に掲げる工事である。

なお、建築士等は、10. の工事費要件を満たしているか否かを確認することとする。

13. 建築士等の証明手続

(1) 12. に記載する工事に共通する証明手続

(i) 証明に必要な書類

建築士等は、証明の申請に当たって、申請者に対して次に掲げる改修工事に係る書類又はその写しを提出するよう求めるものとする。

① 改修工事を行った住宅の登記事項証明書

② 工事請負契約書

③ 設計図書その他設計に関する書類（第6号工事以外の工事を行った場合は、当該書類がある場合に限る。）

(注) 上記②の書類又はその写しがない場合は、上記②の書類又はその写しに代えて、次に掲げる書類又はその写しを提出するよう求めるものとする。

イ 改修工事に要した費用に係る領収書

ロ 改修工事が行われる前と行われた後のそれぞれの状況を示した写真がある場合は当該写真

(ii) 証明の方法

証明を行う建築士等は、必要に応じて現地調査その他適切な方法による確認を行い（ただし、(i) ②及び(i) (注) ロ双方の書類又はその写しがない場合は必ず行う。）、(i) ①から③までに掲げる書類（(i) (注) イ及びロの書類を含む。）又はその写しにより当該工事が改修工事に該当すると認めた場合には、別表1に掲げる増改築等工事証明書又は別表2に掲げる増改築等工事証明書（I 所得税額の特別控除中、4. 償還期間が10年以上の住宅借入金等を利用して特定の増改築等がされた住宅用家屋を取得した場合（買取再販住宅の取得に係る住宅借入金等特別税額控除）に記載のあるものに限る。以下「増改築等工事証明書（住宅ローン減税・買取再販用）」という。）に証明を行った建築士の免許証の写し又は免許証明書の写しを添えて申請者に交付するものとする。証明書発行者においては、別表1に掲げる増改築等工事証明書又は別表2に掲げる増改築等工事証明書（住宅ローン減税・買取再販用）の様式により、改修内容の証明を行うものとする。なお、当該証明年月日が令和4年3月31日以前の場合、別表1に掲げる増改築等工事証明書の様式を用い、当該証明年月日が令和4年4月1日以後の場合、別表1に掲げる増改築等工事証明書又は別表2に掲げる増改築等工事証明書（住宅ローン減税・買取再販用）の様式を用いるものとする。

(iii) 証明時期

証明は、原則として工事完了後に行うものとする。

(2) 第4号工事に係る工事費要件の確認に必要な書類

建築士等は、申請者が第4号工事に係る税制特例の適用を受けようとする場合は、工事費内訳書その他の第4号工事の費用の額及びこれらの改修工事の全体の費用の額を証する書類又はその写しによって、10. (2) の工事費要件を満たすか否かにつき確認を行うものとする。

(3) 第5号工事に係る工事費要件の確認に必要な書類

建築士等は、申請者が第5号工事の適用を受けようとする場合は、工事費内訳書その他の第5号工事の費用の額及び当該改修工事の全体の費用の額を証する書類又はその写しによって、10.(3)の工事費要件を満たすか否かにつき確認を行うものとする。

(4) 第6号工事に係る工事費要件の確認に必要な書類

建築士等は、申請者が第6号工事の適用を受けようとする場合は、工事費内訳書その他の第6号工事の費用の額及びこれらの改修工事の全体の費用の額を証する書類又はその写しによって、10.(4)の工事費要件を満たすか否かにつき確認を行うものとする。

(5) 第7号工事に係る工事費要件の確認に必要な書類

建築士等は、申請者が第7号工事の適用を受けようとする場合は、工事費内訳書その他の第7号工事の費用の額及びこれらの改修工事の全体の費用の額を証する書類又はその写しによって、10.(5)の工事費要件を満たすか否かにつき確認を行うものとする。

14. 増改築等工事証明書及び改修工事証明書の記載事項についての留意点

(1) 工事の内容の欄には、

イ 工事を行った住宅の部分

ロ 工事面積

ハ 工法

ニ 2.(2)④の工事にあつては、遮音のための性能を向上させるために使用した材料

ホ 2.(2)④の工事にあつては、修繕又は模様替を行う前及び行つた後の熱伝達抵抗 R_t の値

ヘ 2.(4)の工事にあつては、耐震改修工事の内容

ト 2.(5)の工事にあつては、バリアフリー改修工事の内容

チ 2.(6)の工事にあつては、省エネ改修工事の内容

リ 2.(7)の工事にあつては、給排水管又は雨水の浸入を防止する部分に係る工事の内容

等について当該工事が令附則第9条第1項第1号イからトまで規定する改修工事に該当すると認めた根拠が明らかになるよう具体的に記載するものとする。

(2) 法附則第11条の4第2項に規定する改修工事に要した費用の額等に関し、確認した内容について記載する表に記載することとする。

なお、改修工事に係る部分のうちに個人の居住の用以外の用に供する部分がある場合には、当該工事の金額は、当該改修工事の費用の額に、改修工事に要した費用の額のうちに居住の用に供する部分の改修工事に要した費用の額の占める割合を乗じて計算した額となることに留意する。また、改修工事に要した費用の額に関し、工事を行った住宅が区分所有建物であるときは、工事に係る証明の対象となる住宅を取得した個人の専有部分のみについて行った工事に要した費用の額となることに留意する。ただし、専有部分と共用部分が明確に分けられない場合は、各住宅の工事費用は、当該

改修工事の費用の額に、工事を行った面積全体のうちに当該各住宅の床面積の割合を乗じて計算した額とする。

- (3) 上記10.(1)の工事費要件を満たす令附則第9条第1項第1号イからへまでに規定する改修工事を行った場合の費用の額に関し、確認した内容について記載する表に記載することとする。

なお、改修工事に係る部分のうちに個人の居住の用以外の用に供する部分がある場合には、当該工事の金額は、当該改修工事の費用の額に、改修工事に要した費用の額のうちに居住の用に供する部分の改修工事に要した費用の額の占める割合を乗じて計算した額となることに留意する。また、第1号工事から第6号工事の改修工事を行った場合の費用の額に関し、工事を行った住宅が区分所有建物であるときは、工事に係る証明の対象となる住宅を取得した個人の専有部分のみについて行った工事に要した費用の額となることに留意する。ただし、専有部分と共用部分が明確に分けられない場合は、各住宅の工事費用は、当該改修工事の費用の額に、工事を行った面積全体のうちに当該各住宅の床面積の割合を乗じて計算した額とする。

- (4) 上記10.(2)の工事費要件を満たす第4号工事を行った場合は、法附則第11条の4第2項に規定する改修工事を行った場合の費用の額に関し、確認した内容について記載する表に記載することとする。

なお、改修工事に係る部分のうちに個人の居住の用以外の用に供する部分がある場合には、第4号工事の金額は、当該改修工事の費用の額に、改修工事に要した費用の額のうちに居住の用に供する部分の改修工事に要した費用の額の占める割合を乗じて計算した額となることに留意する。また、第4号工事を行った場合の費用の額に関し、工事を行った住宅が区分所有建物であるときは、工事に係る証明の対象となる住宅を取得した個人の専有部分のみについて行った工事に要した費用の額となることに留意する。ただし、専有部分と共用部分が明確に分けられない場合は、各住宅の工事費用は、当該改修工事の費用の額に、工事を行った面積全体のうちに当該各住宅の床面積の割合を乗じて計算した額とする。

- (5) 上記10.(3)の工事費要件を満たす第5号工事を行った場合（(4)に該当する場合を除く。）は、法附則第11条の4第2項に規定する改修工事を行った場合の費用の額に関し、確認した内容について記載する表に記載することとする。

なお、改修工事に係る部分のうちに個人の居住の用以外の用に供する部分がある場合には、第5号工事の金額は、当該改修工事の費用の額に、改修工事に要した費用の額のうちに居住の用に供する部分の改修工事に要した費用の額の占める割合を乗じて計算した額となることに留意する。また、第5号工事を行った場合の費用の額に関し、工事を行った住宅が区分所有建物であるときは、工事に係る証明の対象となる住宅を取得した個人の専有部分のみについて行った工事に要した費用の額となることに留意する。ただし、専有部分と共用部分が明確に分けられない場合は、各住宅の工事費用は、当該改修工事の費用の額に、工事を行った面積全体のうちに当該各住宅の床面積の割合を乗じて計算した額とする。

- (6) 上記10.(4)の工事費要件を満たす第6号工事を行った場合（(4)及び(5)に該当する場合を除く。）は、法附則第11条の4第2項に規定する改修工事を行った場合

の費用の額に関し、確認した内容について記載する表に記載することとする。

なお、改修工事に係る部分のうちに個人の居住の用以外の用に供する部分がある場合には、第6号工事の金額は、当該改修工事の費用の額に、改修工事に要した費用の額のうちに居住の用に供する部分の改修工事に要した費用の額の占める割合を乗じて計算した額となることに留意する。また、第6号工事を行った場合の費用の額に関し、工事を行った住宅が区分所有建物であるときは、工事に係る証明の対象となる住宅を取得した個人の専有部分のみについて行った工事に要した費用の額となることに留意する。ただし、専有部分と共用部分が明確に分けられない場合は、各住宅の工事費用は、当該改修工事の費用の額に、工事を行った面積全体のうちに当該各住宅の床面積の割合を乗じて計算した額とする。

- (7) 上記10.(5)の工事費要件を満たす第7号工事((4)、(5)及び(6)に該当する場合を除く。)を行った場合は、法附則第11条の4第2項に規定する改修工事を行った場合の費用の額に関し、確認した内容について記載する表に記載することとする。

なお、改修工事に係る部分のうちに個人の居住の用以外の用に供する部分がある場合には、第7号工事の金額は、当該改修工事の費用の額に、改修工事に要した費用の額のうちに居住の用に供する部分の改修工事に要した費用の額の占める割合を乗じて計算した額となることに留意する。また、第7号工事を行った場合の費用の額に関し、工事を行った住宅が区分所有建物であるときは、工事に係る証明の対象となる住宅を取得した個人の専有部分のみについて行った工事に要した費用の額となることに留意する。ただし、専有部分と共用部分が明確に分けられない場合は、各住宅の工事費用は、当該改修工事の費用の額に、工事を行った面積全体のうちに当該各住宅の床面積の割合を乗じて計算した額とする。

15. 建築士等の証明手数料について

証明手数料については、実費、技術料等を勘案し適正なものとする。

別表1については、建設省住民発32号の別添5（増改築等工事証明書）（P.162）を参照のこと 別表2については省略

日本建築士会連合会会長 殿
日本建築士事務所協会連合会会長 殿
日本建築家協会会長 殿
各住宅瑕疵担保責任保険法人の長 殿
日本マンション管理士会連合会会長 殿

国土交通省住宅局参事官（マンション・賃貸住宅担当）
（ 公 印 省 略 ）

地方税法施行規則附則第 7 条第 1 7 項第 1 号の規定に基づく国土交通大臣が総務大臣と協議して定める書類（大規模の修繕等証明書）等について

長寿命化に資する大規模修繕工事を行ったマンションに対する固定資産税額の減額措置（以下「マンション長寿命化促進税制」という。）については、その適用にあたり、一定の事項について貴職の証明を要するものがあることから、当該証明事務について「地方税法施行規則附則第 7 条第 1 7 項第 1 号の規定に基づく国土交通大臣が総務大臣と協議して定める書類（大規模の修繕等証明書）等について」（令和 7 年 4 月 1 日付け国住参マ第 303 号）をもって通知したところですが、今般、マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成 12 年法律第 149 号。以下「マンション管理適正化法」という。）が改正されたことを受けて、前記の通知において引用していたマンション管理適正化法の条文にずれが生じることとなりました。

ついては、下記により、本減額措置の適用を受けようとする者が市町村（特別区にあつては都。以下「市町村等」という。）に提出する大規模の修繕等証明書、過去工事証明書及び修繕積立金引上証明書の発行に関して、改めて通知します（本通知中、地方税法（昭和 25 年法律第 226 号。以下「法」という。）、地方税法施行令（昭和 25 年政令第 245 号。以下「令」という。）及び地方税法施行規則（昭和 29 年総理府令第 23 号。以下「規則」という。）については、令和 7 年 4 月 1 日現在の条文で記載しています。）。

なお、本通知をもって、前記の通知は廃止することといたします。

貴職におかれましては、貴団体会員に対しても本通知を周知していただきますようお願いいたします。

なお、本通知の内容については関係省庁とも協議済みですので、念のため申し添えます。

記

1 マンション長寿命化促進税制の概要

居住用専有部分（マンションの専有部分の床面積の2分の1以上が人の居住の用に供する部分である専有部分をいう。以下同じ。）を有し、新築された日から20年以上が経過したマンションのうち、3の要件を満たすマンションにおいて、令和5年4月1日から令和9年3月31日までの間（以下、「適用期間」という。）に4の要件を満たす工事（以下「長寿命化工事」という。）が行われた場合、当該マンションの建物部分（当該工事が行われた棟に限る。）に係る翌年度分の固定資産税について、税額の6分の1から2分の1以下の範囲内において市町村等の条例で定める割合（参酌基準：3分の1）が減額（1戸当たり100㎡相当分までに限る。）されます。

マンション長寿命化促進税制は、長寿命化工事が完了した日から3か月以内に、区分所有者又は管理組合の管理者等が、市町村等に対して、大規模の修繕等証明書又はその写し、過去工事証明書又はその写し及び当該マンションの総戸数が分かる書類並びに3（1）のマンションにあつては管理計画の認定通知書（マンション管理適正化法第5条の17の認定の変更を受けた場合にあっては変更認定通知書）の写し及び修繕積立金引上証明書又はその写しを、3（2）のマンションにあつては助言・指導内容実施等証明書又はその写しを添付して申告がされた場合に限り、適用するものとされています。

なお、マンション長寿命化促進税制は、既存住宅の耐震改修をした場合の固定資産税額の減額措置、既存住宅の居住安全改修工事をした場合の固定資産税額の減額措置、既存住宅の熱損失防止改修工事等をした場合の固定資産税額の減額措置又は耐震改修若しくは熱損失防止改修工事等を行った既存住宅が認定長期優良住宅となった場合の固定資産税額の減額措置との併用はできません。

2 根拠条文等

- ・法附則第15条の9の3
- ・令附則第12条第47項から第49項まで
- ・規則附則第7条第1項、第14項から第17項まで及び第20項
- ・令和5年国土交通省告示第290号
- ・令和5年国土交通省告示第291号
- ・令和5年国土交通省告示第292号

3 対象となるマンションの要件

居住用専有部分を有し、新築された日から 20 年以上が経過した（１）又は（２）のいずれかに該当するマンションとされており、いずれの要件も申告時点、かつ、固定資産税の賦課期日（１月１日）時点で満たしていることが必要とされています。

また、団地型マンションにおいて、棟別に修繕積立金を積み立てていない場合には、各要件を満たすか否かは団地全体で判断しますが、棟別に修繕積立金を積み立てている場合には、各要件（（１）②及び（２）②を除く。）を満たすか否かも棟別に判断します。

なお、マンション長寿命化促進税制の適用を受けようとする区分所有者の専有部分は、居住用専有部分である必要がありますが、区分所有者が居住せずにその者の家族が居住の用に供している場合、法人が賃貸の用に供している場合等であっても、本減額措置の適用を受けることができます。

（１）管理計画認定マンション

マンション管理適正化法第 5 条の 18 に規定する管理計画認定マンションで、次のいずれにも該当するもの

① 過去に 4（１）の工事が行われたもの

マンション長寿命化促進税制の適用に当たって行う長寿命化工事以前に、4（１）の工事（以下「過去の工事」という。）を適切に行っている必要があります。なお、過去の工事については 4（２）に示す工法、部材等の仕様を確認する必要はなく、4（１）①から③までの各工事が同時期に行われたものである必要もありません。ただし、過去の工事の際に行われた調査・診断の結果や修繕周期等を踏まえ、当該工事が明らかに不適切であると判断される場合は本減額措置の対象外となります。（（２）①において同じ。）

② 総戸数が 10 戸以上であるもの

総戸数の算定に当たっては、店舗や事務所等の用に供しているものも含めた当該マンション全体の戸数で判断され、市町村等が設計図書等で確認することとされています。（（２）②において同じ。）

③ 令和 3 年 9 月 1 日以降に長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の平均額を、管理計画の認定基準まで引き上げたもの

マンション管理適正化法第 5 条の 14 に規定する基準（以下「管理計画の認定基準」という。）のうち、マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針（令和 3 年国土交通省告示第 1286 号）別紙二 4（5）に掲げる「長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の総額から算定された修繕積立金の平均額が著しく低額でないこと」（令和 3 年 9 月 1 日から令和 4 年 3 月 31 日までの間にあっては、

これと同等の基準として定める令和5年国土交通省告示第292号に規定する基準を満たすよう、長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の平均額を引き上げたことが必要とされています。

本要件を満たすか否かは、令和3年9月1日以降に長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の平均額が、「マンションの修繕積立金に関するガイドライン（国土交通省（令和6年6月改定））」に示された金額の目安を設定する際に参考とした事例の3分の2が包含される幅の下限值（表1。マンションに機械式駐車場がある場合は、機械式駐車場の加算単価を加えた額。以下「引上げ基準額」という。）を下回る金額から上回る金額へ引き上げられたか否かをもって判断するものとします。なお、長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の平均額は、「マンションの修繕積立金に関するガイドライン（国土交通省（令和6年6月改定））」に示された計算式により算出します。

引上げ後の長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の平均額が、引上げ基準額を下回る金額であっても、マンション管理適正化法第5条の13第1項の規定に基づく管理計画の認定の申請時に当該修繕積立金の平均額が著しく低額でない特段の理由がある旨の理由書を提出した上で、管理計画の認定を受けた場合には、マンション長寿命化促進税制の適用対象となります。ただし、引上げ前の長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の平均額が、当該理由書の発行を受けたとしても管理計画の認定を受けることができない額であると確認した上で、当該修繕積立金の平均額を引き上げたと証明される必要があります。

長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の平均額を引き上げた日は、当該修繕積立金の平均額の引上げを含む長期修繕計画の作成又は見直しについて集会（総会）において決議をした日（管理規約で別段の定めをしている場合は、その定めるところにより決議をした日）とします。

【表1】長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の平均額の目安の下限值（機械式駐車場分を除く。）

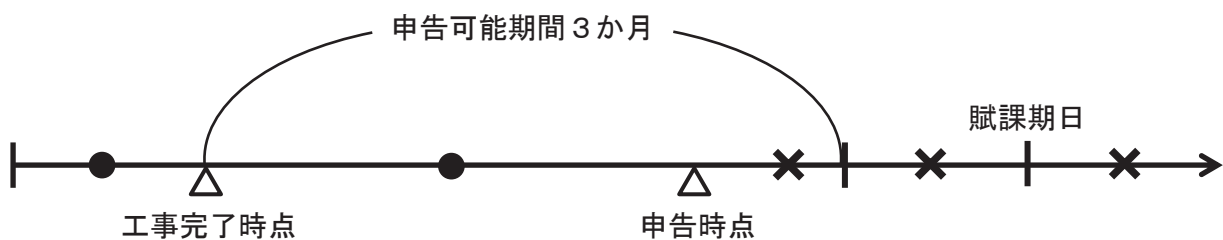
地上階数／建築延床面積		月額の特有面積当たりの修繕積立金額
【20 階未満】	5,000 m ² 未満	235 円／m ² ・月
	5,000 m ² 以上 10,000 m ² 未満	170 円／m ² ・月
	10,000 m ² 以上 20,000 m ² 未満	200 円／m ² ・月
	20,000 m ² 以上	190 円／m ² ・月
	【20 階以上】	240 円／m ² ・月

なお、マンション管理適正化法第5条の14の管理計画の認定と、長寿命化工事の実施との先後関係にかかわらずマンション長寿命化促進税制の適用を受けることができます。ただし、申告時点、かつ、固定資産税の賦課期日（1月1日）時点で管理計画が認定され、長寿命化工事が完了していることが必要とされています。

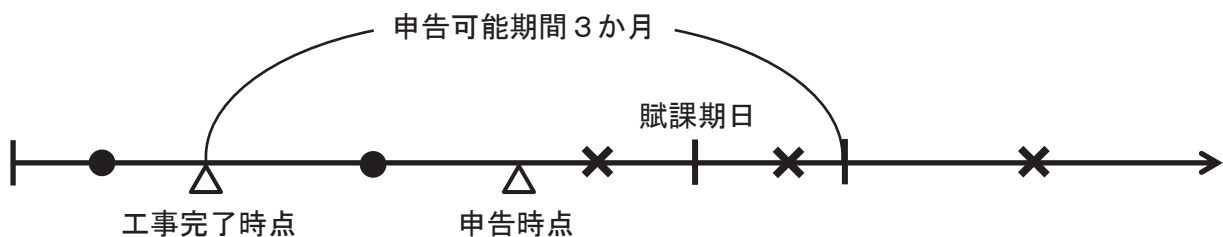
【図】管理計画の認定と長寿命化工事の実施の先後関係

- 認定時点（本減額措置の適用が認められる場合）
- × 認定時点（本減額措置の適用が認められない場合）

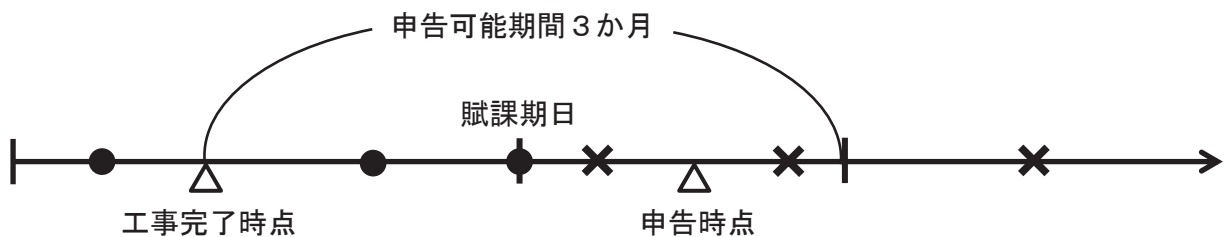
1. 工事完了日が1月2日～9月30日の場合



2. 工事完了日が10月1日～1月1日の場合（1月1日までに申告する場合）



3. 工事完了日が10月1日～1月1日の場合（1月2日以降に申告する場合）



(2) 助言又は指導を受けた管理組合の管理者等に係るマンション

マンション管理適正化法第5条の2第1項の規定に基づく助言又は指導を受けた管理組合の管理者等に係るマンションで、次のいずれにも該当するもの

- ① 過去に4（1）の工事が行われたもの
- ② 総戸数が10戸以上であるもの
- ③ 長期修繕計画に係る助言又は指導を受けて長期修繕計画を作成又は見直した

ものとして、長期修繕計画が次の基準に適合することとなったもの

- (i) 長期修繕計画が「長期修繕計画標準様式」に準拠し作成されていること（長寿命化工事の実施時期に係る部分に限る。）。

「長期修繕計画標準様式、長期修繕計画作成ガイドライン及び同コメント（国土交通省（令和6年6月改定）」の長期修繕計画標準様式において示している考え方に基づいて長寿命化工事の実施時期を設定していることが必要とされています。

- (ii) 長期修繕計画の計画期間が30年以上で、かつ、残存期間内に長寿命化工事の工事項目及びこれらに併せて行う次の（イ）から（ハ）までに掲げる全ての工事項目（以下「長寿命化工事等」という。）が2回以上含まれるように設定されていること。

（イ）長寿命化工事の実施に必要な仮設工事（仮設工事）

（ロ）長寿命化工事の実施に必要な調査その他の措置（調査・診断、設計、工事監理等費用）

（ハ）長期修繕計画の変更に必要な調査その他の措置（長期修繕計画作成費用）

「残存期間」の起算日は、③の要件に該当することについての証明を申請した日（以下「助言・指導内容実施等証明申請日」という。）とします。

また、助言・指導内容実施等証明申請日現在で長寿命化工事等を実施中である場合は、残存期間に予定されている工事の回数に当該長寿命化工事等も含まれます。なお、長寿命化工事等完了後に③の要件に該当することについての証明を申請する場合には、残存期間に予定されている長寿命化工事等の回数に当該工事は含まれないことが想定されます。

- (iii) 長期修繕計画において将来の一時的な修繕積立金の徴収を予定していないこと。

「将来の一時的な修繕積立金の徴収」とは、以下の(a)及び(b)のいずれにも該当する修繕積立金の徴収とします。

(a) 長寿命化工事等を開始する事業年度の前々年度の開始日から、工事を完了した事業年度の翌々年度の終了日までの修繕積立金総額の増額幅が2倍以上となっていること。

(b) (a)の増額期間が長寿命化工事等の開始の前々年度以降から工事完了の翌々年度以前までに限ったものであること。

なお、長期修繕計画において将来の一時的な修繕積立金の徴収を予定していなかったものの、助言・指導内容実施等証明書の発行後に不測の事態が発生した場合（災害による建物破損に対して緊急的に復旧工事が必要となった場合など）において、管理組合の判断によって一時金を徴収したマンション

について、これによって証明を取り消すことは想定していません。

- (iv) 長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の平均額が、長寿命化工事等を行うために必要な資金を確保するに当たって著しく低額でないこと。

長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の平均額が管理計画の認定基準を満たしている必要はありませんが、長寿命化工事等を行うために十分な金額であることが必要とされています。

本要件を満たすか否かは、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律第5条の2に基づく助言・指導及び勧告に関するガイドライン（国土交通省（令和6年6月改定））」に示す基準額（表2）に基づいて判断するものとします。なお、長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の平均額は、「マンションの修繕積立金に関するガイドライン（国土交通省（令和6年6月改定））」に示された計算式により算出します。

【表2】長寿命化工事等を行うために必要な長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の平均額（機械式駐車場分を除く。）

地上階数／建築延床面積		月額の特有面積当たりの修繕積立金額
【20 階未満】	5,000 ㎡未満	91 円／㎡・月
	5,000 ㎡以上 10,000 ㎡未満	63 円／㎡・月
	10,000 ㎡以上 20,000 ㎡未満	69 円／㎡・月
	20,000 ㎡以上	73 円／㎡・月
【20 階以上】		69 円／㎡・月

- (v) 長期修繕計画の計画期間の最終年度において、借入金の残高のない長期修繕計画となっていること。

なお、長期修繕計画は、その内容及び長期修繕計画に基づき算定された修繕積立金額について集会（総会）にて決議されていることが必要です。

4 長寿命化工事の要件

マンション長寿命化促進税制の適用対象となる長寿命化工事は、次の（1）の工事とされています。長寿命化工事に該当するか否かは、（2）の判断基準に基づいて判断するものとします。

長寿命化工事は適用期間内に完了する必要がありますが、当該工事の始期が令和5年3月31日以前であっても、適用期間内に工事が完了していればマンション長寿命化促進税制の適用対象となります。工事完了日は工事完了報告書等で確認するものとします。

なお、団地型マンションにおいては、棟別に修繕積立金を積み立てているかにかか

わらず、長寿命化工事を行った棟のみが、マンション長寿命化促進税制の適用対象となります。

(1) 次の①から③までの全ての工事

- ① マンションの建物の外壁について行う修繕又は模様替（外壁塗装等工事）
- ② マンションの建物の直接外気に開放されている廊下、バルコニーその他これらに類する部分について行う防水の措置を講ずるための修繕又は模様替（床防水工事）
- ③ マンションの建物の屋上部分、屋根又はひさしその他これに類する部分について行う防水の措置を講ずるための修繕又は模様替（屋根防水工事）

①から③までの各工事の工事項目の詳細については「長期修繕計画標準様式、長期修繕計画作成ガイドライン及び同コメント（国土交通省（令和6年6月改定））」の長期修繕計画標準様式において示している推定修繕工事項目（表3）を参考として下さい。

また、①から③までの各工事は、同一の工事請負契約の中で行われたなど、一体として扱われる工事であることが必要です。長寿命化工事に当たって行う調査・診断の結果に基づき、必要と判断された①から③までの各工事の工事項目が設定されたものであれば、①から③までの各工事の工事項目が推定修繕工事項目の一部であっても、また、工事の実施範囲が棟の一部（部分工事）であっても、マンション長寿命化促進税制の適用対象となります。

【表3】長期修繕計画標準様式において示している推定修繕工事項目

推定修繕工事項目		対象部位等
外壁塗装等工事	躯体コンクリート補修	外壁、屋根、床、手すり壁、軒天（上げ裏）、庇等（コンクリート、モルタル部分）
	外壁塗装（雨掛かり部分）	外壁、手すり壁等
	外壁塗装（非雨掛かり部分）	外壁、手すり壁等
	軒天塗装	開放廊下・階段、バルコニー等の軒天（上げ裏）部分
	タイル張補修	外壁・手すり壁等
	シーリング	外壁目地、建具周り、スリーブ周り、部材接合部等
床防水工事	バルコニー床防水	バルコニーの床（側溝、幅木を含む）
	開放廊下・階段等床防水	開放廊下・階段の床（側溝、幅木を含む）
屋根防	屋上防水（保護）	屋上、塔屋、ルーフバルコニー
	屋上防水（露出）	屋上、塔屋
	傾斜屋根	屋根

	庇・笠木等防水	庇天端、笠木天端、パラペット天端・アゴ、架台天端等
--	---------	---------------------------

(2) 判断基準

長寿命化工事に当たって行う調査・診断の結果に基づき、(1) ①から③までの各工事の工事項目が適切に設定され、実施されたことが5 (1) の証明者によって確認される必要があります。

この際、各工事の工法、部材等については、「建築工事標準仕様書・同解説 JASS (一般社団法人日本建築学会)」や「建築保全標準・同解説 JAMS (一般社団法人日本建築学会)」、「公共建築改修工事標準仕様書(建築工事編) 令和7年版(令和7年3月21日 国営建技第5号)」を参考として下さい。

5 証明書の発行主体

(1) 大規模の修繕等証明書

大規模の修繕等証明書を発行できるのは、建築士(建築士法(昭和25年法律第202号)第23条の3第1項の規定による登録を受けた建築士事務所に属する建築士に限る。以下同じ。)又は特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律(平成19年法律第66号)第17条第1項の規定による指定を受けた同項に規定する住宅瑕疵担保責任保険法人とされています。

(2) 過去工事証明書

過去工事証明書を発行できるのは、マンション管理適正化法第2条第5号に規定するマンション管理士又は建築士とされています。

(3) 修繕積立金引上証明書

修繕積立金引上証明書を発行できるのは、マンション管理士又は建築士とされています。

各証明書の発行を申請するのは、マンション長寿命化促進税制の適用を受けようとするマンション(団地型マンションにおいては本減額措置の適用を受けようとする棟。以下「申請マンション」という。)の管理組合の管理者等が想定され、当該管理組合の管理者等は、必要に応じて発行を受けた各証明書の写しを申請マンションに係る区分所有者に配付することとなります。

建築士は、その免許の別に応じ、それぞれ建築士法第3条から第3条の3までに規定する建築物に該当するマンションについて各証明書を発行できるものとします。また、マンション管理適正化法第2条第8号に規定するマンション管理業者が、建築士法第23条の3第1項の規定により建築士事務所の登録を受けている場合には、当該マンション管理業者に属する建築士も各証明書を発行することができます。

なお、助言・指導内容実施等証明書を発行できるのは、マンション管理適正化法第3条の2第1項に規定する都道府県等とされていますが、申請マンションの長期修繕計画が3（2）③（i）から（v）までの基準を満たすことについては、あらかじめマンション管理士や建築士の確認を受け、確認を受けた旨を証する書類を添付して都道府県等に申請することが考えられます。

6 証明書の発行事務（別紙フロー図参照）

（1）証明内容

① 大規模の修繕等証明書

証明書を発行する建築士又は住宅瑕疵担保責任保険法人においては、申請マンションにおいて4の要件を満たす長寿命化工事が行われたことについて、申請者から提出された（3）①の書類により審査を行った上で、又は必要に応じて現地調査を行った上で、大規模の修繕等証明書を発行して下さい。

② 過去工事証明書

証明書を発行するマンション管理士又は建築士においては、申請マンションが3（1）②又は3（2）②の要件を満たすマンションであることについて、申請者から提出された（3）②の書類により審査を行った上で過去工事証明書を発行して下さい。

③ 修繕積立金引上証明書

証明書を発行するマンション管理士又は建築士においては、申請マンションが3（1）③の要件を満たすマンションであることについて、申請者から提出された（3）③の書類により審査を行った上で修繕積立金引上証明書を発行して下さい。

（2）証明書の様式について

① 大規模の修繕等証明書

証明書を発行する建築士又は住宅瑕疵担保責任保険法人においては、令和5年国土交通省告示第290号により定める大規模の修繕等証明書様式により、長寿命化工事が行われたことの証明を行って下さい。

② 過去工事証明書

証明書を発行するマンション管理士又は建築士においては、令和5年国土交通省告示第291号により定める過去工事証明書様式により、過去の工事が行われていることの証明を行って下さい。

③ 修繕積立金引上証明書

証明書を発行するマンション管理士又は建築士においては、令和5年国土交通省

告示第 292 号により定める修繕積立金引上証明書様式により、管理計画の認定基準まで長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の平均額が引き上げられたことの証明を行って下さい。

(3) 証明書の発行のための提出書類

証明書を発行するマンション管理士、建築士又は住宅瑕疵担保責任保険法人（以下「証明書発行者」という。）においては、申請者から以下の書類又はその写しの提出を求め、(1) の証明内容を確認して下さい。

その際、申請マンションに係る長期修繕計画の作成又は見直しの支援を行ったマンション管理士、長寿命化工事の工事監理等を行った建築士においては、当該業務の際に用いた書類を可能な限り活用することとし、申請者に過度の負担とならないよう留意して下さい。

① 大規模の修繕等証明書

(i) 申請マンションの所在地が確認できる書類

(例) 登記事項証明書

申請マンションの所在地と長寿命化工事が行われたマンションの所在地が一致していることを確認して下さい。

(ii) 4 の要件を満たす長寿命化工事が行われたことが確認できる書類

(例) 長寿命化工事の施工計画書、工事完了報告書、長寿命化工事の仕様書、長寿命化工事の施工写真、長寿命化工事に当たって行った調査・診断の結果に関する書類

長寿命化工事が適切に行われたことは、調査・診断の結果、仕様書等を踏まえ、個別のマンションの状況に応じて総合的に判断して下さい。

② 過去工事証明書

(i) 申請マンションの所在地が確認できる書類

(例) 登記事項証明書

申請マンションの所在地と過去の工事が行われたマンションの所在地が一致していることを確認して下さい。

(ii) 過去に 4 (1) の工事が行われたことが確認できる書類

(例) 過去の工事の施工計画書、過去の工事の工事完了報告書

なお、過去の工事の際に行われた調査・診断の結果、修繕周期等を踏まえ、当該工事が明らかに不適切なものでないことを、個別のマンションの状況に応じて総合的に判断して下さい。

③ 修繕積立金引上証明書

(i) 申請マンションの所在地が確認できる書類

(例) 登記事項証明書

申請マンションの所在地と長期修繕計画の作成又は見直しが行われたマンションの所在地が一致していることを確認して下さい。また、申請マンションの管理組合の形態及び名称を確認し、申請マンションに係る区分所有者がマンション長寿命化促進税制の適用対象となりうることを確認して下さい。

(ii) 申請日時点の長期修繕計画の写し

引上げ後の長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の平均額が、引上げ基準額を下回る金額である場合には、当該修繕積立金の平均額が著しく低額でない特段の理由がある旨の理由書の写しの提出を求め、当該理由書が管理計画の認定の申請時に提出されたことを確認して下さい。また、引上げ前の長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の平均額が、当該理由書の発行を受けたとしても管理計画の認定を受けることができない額であることについても確認して下さい。

(iii) 令和3年8月31日時点の長期修繕計画の写し

(4) 証明書の記載事項の留意点

各証明書の「マンションの所在地」の欄には、マンションの建物部分の建物登記簿に記載された所在地を記載して下さい。

(5) 証明書の発行手数料

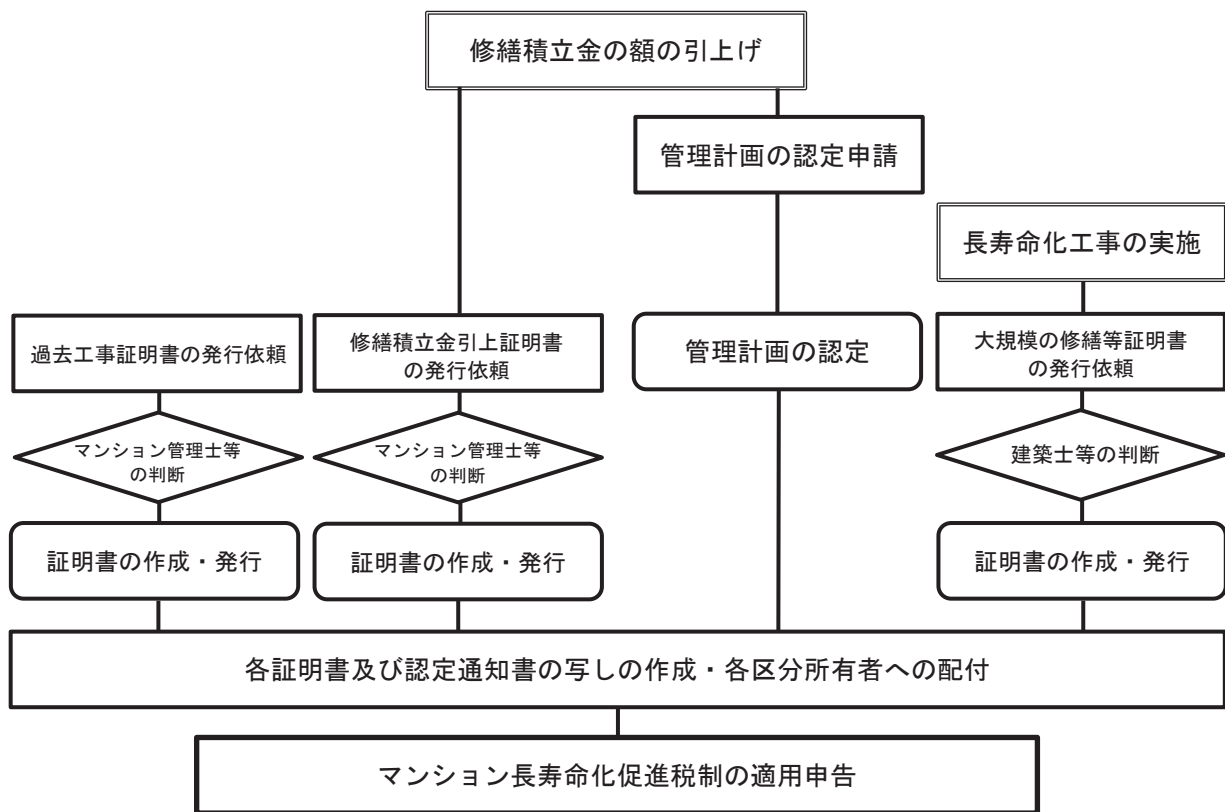
各証明書の発行手数料については、証明書発行者における実費、事務量等を勘案して、適正な額に設定して下さい。

(6) 証明書の発行に要すべき期間

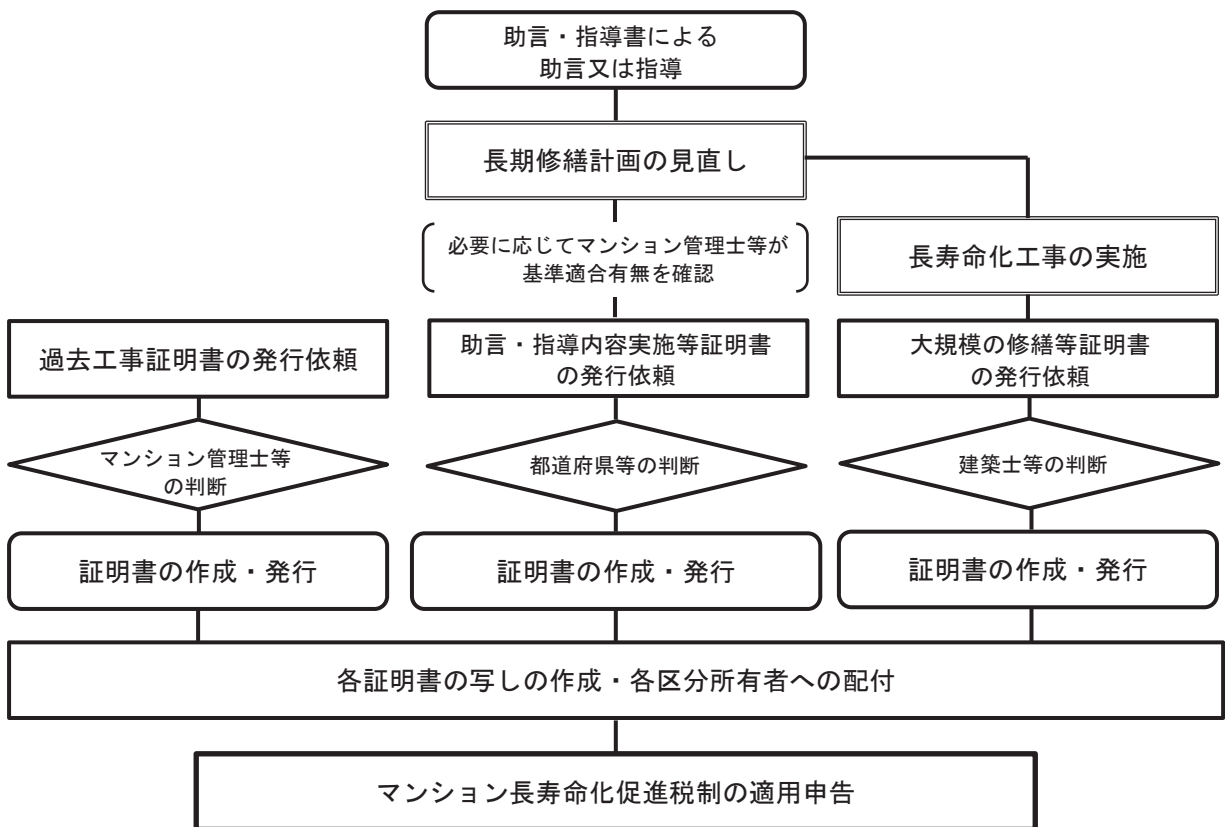
マンション長寿命化促進税制の適用を受けるためには、長寿命化工事が完了した日から3か月以内に、区分所有者又は管理組合の管理者等が、市町村等に対して、大規模の修繕等証明書又はその写し、過去工事証明書又はその写し及び修繕積立金引上証明書又はその写しを添付して申告を行うことが必要とされています。このため、各証明書の発行に当たっては、この期限内に申請者が申告できるよう適切に対応して下さい。

【別紙】マンション長寿命化促進税制の適用申告までの標準的な手続フロー

1. 管理計画認定マンションの場合



2. 助言又は指導を受けた管理組合の管理者等に係るマンションの場合



各 都 道 府 県 住宅・建築主務部局長 殿
各政令指定都市 住宅・建築主務部局長 殿

国土交通省住宅局参事官（マンション・賃貸住宅担当）
（ 公 印 省 略 ）

地方税法施行規則附則第 7 条第 1 7 項第 4 号イの規定に基づく国土交通大臣が総務大臣と協議して定める書類（助言・指導内容実施等証明書）等について

長寿命化に資する大規模修繕工事を行ったマンションに対する固定資産税額の減額措置（以下「マンション長寿命化促進税制」という。）については、その適用にあたり、一定の事項について貴職の証明を要するものがあることから、当該証明事務について「地方税法施行規則附則第 7 条第 1 7 項第 4 号イの規定に基づく国土交通大臣が総務大臣と協議して定める書類（助言・指導内容実施等証明書）等について」（令和 7 年 4 月 1 日付け国住参マ第 304 号）をもって通知したところですが、今般、マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成 12 年法律第 149 号。以下「マンション管理適正化法」という。）が改正されたことを受けて、前記の通知において引用していたマンション管理適正化法の条文にずれが生じることとなりました。

ついては、下記により、本減額措置の適用を受けようとする者が市町村（特別区にあっては都。以下「市町村等」という。）に提出する助言・指導内容実施等証明書の発行に関して、改めて通知します（本通知中、地方税法（昭和 25 年法律第 226 号。以下「法」という。）、地方税法施行令（昭和 25 年政令第 245 号。以下「令」という。）及び地方税法施行規則（昭和 29 年総理府令第 23 号。以下「規則」という。）については、令和 7 年 4 月 1 日現在の条文で記載しています。）。

なお、本通知をもって、前記の通知は廃止することといたします。

また、本減額措置の減額割合は条例で定める必要がありますので、条例を未制定の各市町村等におかれましては、税務部局（特別区にあっては都）と連携の上、条例を制定いただきますようお願いいたします。

特に、条例を制定する市町村等と、マンション管理適正化法第 3 条の 2 第 1 項に規定する都道府県等が異なる場合には、条例を制定した際、マンション管理適正化法第 3 条の 2 第 1 項に基づきマンション管理適正化推進計画を作成した際に、各地方公共

団体間において情報共有し、連携していただきますようお願いいたします。

各都道府県におかれましては、貴管内市区町村（指定都市を除く。）に対しても本通知を周知していただきますようお願いいたします。

なお、本通知の内容については関係省庁とも協議済みですので、念のため申し添えます。

記

1 マンション長寿命化促進税制の概要

居住用専有部分（マンションの専有部分の床面積の2分の1以上が人の居住の用に供する部分である専有部分をいう。以下同じ。）を有し、新築された日から20年以上が経過したマンションのうち、3の要件を満たすマンションにおいて、令和5年4月1日から令和9年3月31日までの間（以下、「適用期間」という。）に4の要件を満たす工事（以下「長寿命化工事」という。）が行われた場合、当該マンションの建物部分（当該工事が行われた棟に限る。）に係る翌年度分の固定資産税について、税額の6分の1から2分の1以下の範囲内において市町村等の条例で定める割合（参酌基準：3分の1）が減額（1戸当たり100㎡相当分までに限る。）されます。

マンション長寿命化促進税制は、長寿命化工事が完了した日から3か月以内に、区分所有者又は管理組合の管理者等が、市町村等に対して、大規模の修繕等証明書又はその写し、過去工事証明書又はその写し及び当該マンションの総戸数が分かる書類並びに3（1）のマンションにあつては管理計画の認定通知書（マンション管理適正化法第5条の17の認定の変更を受けた場合にあっては変更認定通知書）の写し及び修繕積立金引上証明書又はその写しを、3（2）のマンションにあつては助言・指導内容実施等証明書又はその写しを添付して申告がされた場合に限り、適用するものとされています。

なお、マンション長寿命化促進税制は、既存住宅の耐震改修をした場合の固定資産税額の減額措置、既存住宅の居住安全改修工事をした場合の固定資産税額の減額措置、既存住宅の熱損失防止改修工事等をした場合の固定資産税額の減額措置又は耐震改修若しくは熱損失防止改修工事等を行った既存住宅が認定長期優良住宅となった場合の固定資産税額の減額措置との併用はできません。

2 根拠条文等

- ・法附則第15条の9の3
- ・令附則第12条第47項から第49項まで
- ・規則附則第7条第1項、第14項から第17項まで及び第20項

- ・令和5年国土交通省告示第290号
- ・令和5年国土交通省告示第291号
- ・令和5年国土交通省告示第292号
- ・令和5年国土交通省告示第293号

3 対象となるマンションの要件

居住用専有部分を有し、新築された日から20年以上が経過した（１）又は（２）のいずれかに該当するマンションとされており、いずれの要件も申告時点、かつ、固定資産税の賦課期日（１月１日）時点で満たしていることが必要とされています。

また、団地型マンションにおいて、棟別に修繕積立金を積み立てていない場合には、各要件を満たすか否かは団地全体で判断しますが、棟別に修繕積立金を積み立てている場合には、各要件（（１）②及び（２）②を除く。）を満たすか否かも棟別に判断します。

なお、マンション長寿命化促進税制の適用を受けようとする区分所有者の専有部分は、居住用専有部分である必要がありますが、区分所有者が居住せずにその者の家族が居住の用に供している場合、法人が賃貸の用に供している場合等であっても、本減額措置の適用を受けることができます。

（１）管理計画認定マンション

マンション管理適正化法第5条の18に規定する管理計画認定マンションで、次のいずれにも該当するもの

① 過去に4（１）の工事が行われたもの

マンション長寿命化促進税制の適用に当たって行う長寿命化工事以前に、4（１）の工事（以下「過去の工事」という。）を適切に行っている必要があります。なお、過去の工事については4（２）に示す工法、部材等の仕様を確認する必要はなく、4（１）①から③までの各工事が同時期に行われたものである必要もありません。ただし、過去の工事の際に行われた調査・診断の結果や修繕周期等を踏まえ、当該工事が明らかに不適切であると判断される場合は本減額措置の対象外となります。（（２）①において同じ。）

② 総戸数が10戸以上であるもの

総戸数の算定に当たっては、店舗や事務所等の用に供しているものも含めた当該マンション全体の戸数で判断され、市町村等が設計図書等で確認することとされています。（（２）②において同じ。）

③ 令和3年9月1日以降に長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の平均額を、管理計画の認定基準まで引き上げたもの

マンション管理適正化法第5条の14に規定する基準（以下「管理計画の認定基

準」という。)のうち、マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針（令和3年国土交通省告示第1286号）別紙二4(5)に掲げる「長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の総額から算定された修繕積立金の平均額が著しく低額でないこと」(令和3年9月1日から令和4年3月31日までの間にあっては、これと同等の基準として定める令和5年国土交通省告示第292号に規定する基準)を満たすよう、長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の平均額を引き上げたことが必要とされています。

本要件を満たすか否かは、令和3年9月1日以降に長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の平均額が、「マンションの修繕積立金に関するガイドライン（国土交通省（令和6年6月改定））」に示された金額の目安を設定する際に参考とした事例の3分の2が包含される幅の下限值（表1。マンションに機械式駐車場がある場合は、機械式駐車場の加算単価を加えた額。以下「引上げ基準額」という。）を下回る金額から上回る金額へ引き上げられたか否かをもって判断するものとします。なお、長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の平均額は、「マンションの修繕積立金に関するガイドライン(国土交通省(令和6年6月改定))」に示された計算式により算出します。

引上げ後の長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の平均額が、引上げ基準額を下回る金額であっても、マンション管理適正化法第5条の13第1項の規定に基づく管理計画の認定の申請時に当該修繕積立金の平均額が著しく低額でない特段の理由がある旨の理由書を提出した上で、管理計画の認定を受けた場合には、マンション長寿命化促進税制の適用対象となります。ただし、引上げ前の長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の平均額が、当該理由書の発行を受けたとしても管理計画の認定を受けることができない額であると確認した上で、当該修繕積立金の平均額を引き上げたと証明される必要があります。

長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の平均額を引き上げた日は、当該修繕積立金の平均額の引上げを含む長期修繕計画の作成又は見直しについて集会（総会）において決議をした日（管理規約で別段の定めをしている場合は、その定めるところにより決議をした日）とします。

【表1】長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の平均額の目安の下限值（機械式駐車場分を除く。）

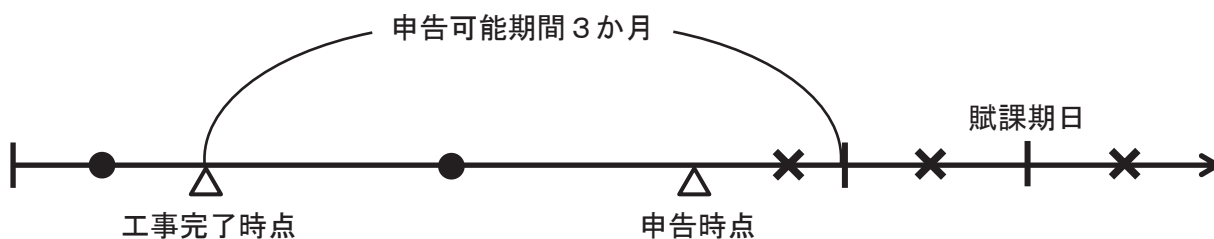
地上階数／建築延床面積		月額の特有面積当たりの修繕積立金額
【20階未満】	5,000㎡未満	235円／㎡・月
	5,000㎡以上 10,000㎡未満	170円／㎡・月
	10,000㎡以上 20,000㎡未満	200円／㎡・月
	20,000㎡以上	190円／㎡・月
	【20階以上】	240円／㎡・月

なお、マンション管理適正化法第5条の14の管理計画の認定と、長寿命化工事の実施との先後関係にかかわらずマンション長寿命化促進税制の適用を受けることができます。ただし、申告時点、かつ、固定資産税の賦課期日（1月1日）時点で管理計画が認定され、長寿命化工事が完了していることが必要とされています。

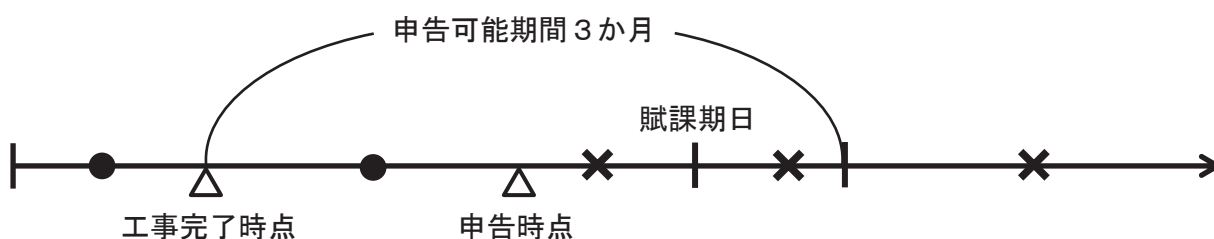
【図】管理計画の認定と長寿命化工事の実施の先後関係

- 認定時点（本減額措置の適用が認められる場合）
- × 認定時点（本減額措置の適用が認められない場合）

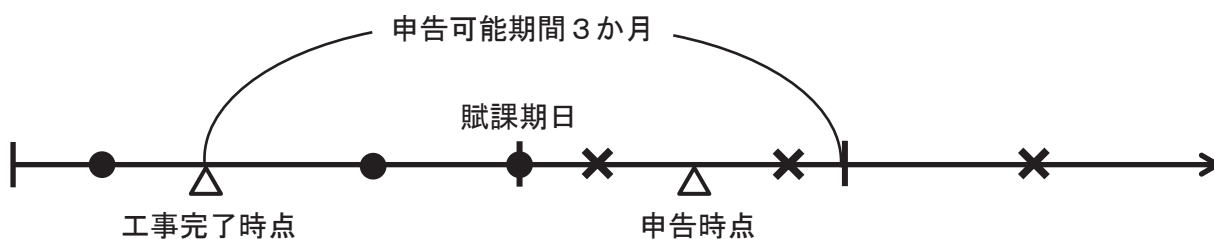
1. 工事完了日が1月2日～9月30日の場合



2. 工事完了日が10月1日～1月1日の場合（1月1日までに申告する場合）



3. 工事完了日が10月1日～1月1日の場合（1月2日以降に申告する場合）



(2) 助言又は指導を受けた管理組合の管理者等に係るマンション

マンション管理適正化法第5条の2第1項の規定に基づく助言又は指導を受けた管理組合の管理者等に係るマンションで、次のいずれにも該当するもの

- ① 過去に4（1）の工事が行われたもの

② 総戸数が 10 戸以上であるもの

③ 長期修繕計画に係る助言又は指導を受けて長期修繕計画を作成又は見直した
ものとして、長期修繕計画が次の基準に適合することとなったもの

(i) 長期修繕計画が「長期修繕計画標準様式」に準拠し作成されていること（長
寿命化工事の実施時期に係る部分に限る。）。

「長期修繕計画標準様式、長期修繕計画作成ガイドライン及び同コメント
（国土交通省（令和 6 年 6 月改定）」の長期修繕計画標準様式において示し
ている考え方に基づいて長寿命化工事の実施時期を設定していることが必要
とされています。

(ii) 長期修繕計画の計画期間が 30 年以上で、かつ、残存期間内に長寿命化工事
の工事項目及びこれらに併せて行う次の（イ）から（ハ）までに掲げる全て
の工事項目（以下「長寿命化工事等」という。）が 2 回以上含まれるように設
定されていること。

（イ）長寿命化工事の実施に必要な仮設工事（仮設工事）

（ロ）長寿命化工事の実施に必要な調査その他の措置（調査・診断、設計、工
事監理等費用）

（ハ）長期修繕計画の変更に必要な調査その他の措置（長期修繕計画作成費用）

「残存期間」の起算日は、③の要件に該当することについての証明を申請
した日（以下「助言・指導内容実施等証明申請日」という。）とします。

また、助言・指導内容実施等証明申請日現在で長寿命化工事等を実施中
である場合は、残存期間に予定されている工事の回数に当該長寿命化工事等も
含まれます。なお、長寿命化工事等完了後に③の要件に該当することについ
ての証明を申請する場合には、残存期間に予定されている長寿命化工事等の
回数に当該工事は含まれないことが想定されます。

(iii) 長期修繕計画において将来の一時的な修繕積立金の徴収を予定していない
こと。

「将来の一時的な修繕積立金の徴収」とは、以下の(a)及び(b)のいずれに
も該当する修繕積立金の徴収とします。

(a) 長寿命化工事等を開始する事業年度の前々年度の開始日から、工事を
完了した事業年度の翌々年度の終了日までの修繕積立金総額の増額幅が
2 倍以上となっていること。

(b) (a) の増額期間が長寿命化工事等の開始の前々年度以降から工事完了の
翌々年度以前までに限ったものであること。

なお、長期修繕計画において将来の一時的な修繕積立金の徴収を予定して
いなかったものの、助言・指導内容実施等証明書の発行後に不測の事態が発

生した場合（災害による建物破損に対して緊急的に復旧工事が必要となった場合など）において、管理組合の判断によって一時金を徴収したマンションについて、これによって証明を取り消すことは想定していません。

- (iv) 長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の平均額が、長寿命化工事等を行うために必要な資金を確保するに当たって著しく低額でないこと。

長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の平均額が管理計画の認定基準を満たしている必要はありませんが、長寿命化工事等を行うために十分な金額であることが必要とされています。

本要件を満たすか否かは、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律第5条の2に基づく助言・指導及び勧告に関するガイドライン（国土交通省（令和6年6月改定））」に示す基準額（表2）に基づいて判断するものとします。なお、長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の平均額は、「マンションの修繕積立金に関するガイドライン（国土交通省（令和6年6月改定））」に示された計算式により算出します。

【表2】長寿命化工事等を行うために必要な長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の平均額（機械式駐車場分を除く。）

地上階数／建築延床面積		月額の特有面積当たりの修繕積立金額
【20 階未満】	5,000 ㎡未満	91 円／㎡・月
	5,000 ㎡以上 10,000 ㎡未満	63 円／㎡・月
	10,000 ㎡以上 20,000 ㎡未満	69 円／㎡・月
	20,000 ㎡以上	73 円／㎡・月
	【20 階以上】	69 円／㎡・月

- (v) 長期修繕計画の計画期間の最終年度において、借入金の残高のない長期修繕計画となっていること。

なお、長期修繕計画は、その内容及び長期修繕計画に基づき算定された修繕積立金額について集会（総会）にて決議されていることが必要です。

4 長寿命化工事の要件

マンション長寿命化促進税制の適用対象となる長寿命化工事は、次の（１）の工事とされています。長寿命化工事に該当するか否かは、（２）の判断基準に基づいて判断するものとします。

長寿命化工事は適用期間内に完了する必要がありますが、当該工事の始期が令和5年3月31日以前であっても、適用期間内に工事が完了していればマンション長寿命化促進税制の適用対象となります。工事完了日は工事完了報告書等で確認するものと

します。

なお、団地型マンションにおいては、棟別に修繕積立金を積み立てているかにかかわらず、長寿命化工事を行った棟のみが、マンション長寿命化促進税制の適用対象となります。

(1) 次の①から③までの全ての工事

- ① マンションの建物の外壁について行う修繕又は模様替（外壁塗装等工事）
- ② マンションの建物の直接外気に開放されている廊下、バルコニーその他これらに類する部分について行う防水の措置を講ずるための修繕又は模様替（床防水工事）
- ③ マンションの建物の屋上部分、屋根又はひさしその他これに類する部分について行う防水の措置を講ずるための修繕又は模様替（屋根防水工事）

①から③までの各工事の工事項目の詳細については「長期修繕計画標準様式、長期修繕計画作成ガイドライン及び同コメント（国土交通省（令和6年6月改定））」の長期修繕計画標準様式において示している推定修繕工事項目（表3）を参考として下さい。

また、①から③までの各工事は、同一の工事請負契約の中で行われたなど、一体として扱われる工事であることが必要です。長寿命化工事に当たって行う調査・診断の結果に基づき、必要と判断された①から③までの各工事の工事項目が設定されたものであれば、①から③までの各工事の工事項目が推定修繕工事項目の一部であっても、また、工事の実施範囲が棟の一部（部分工事）であっても、マンション長寿命化促進税制の適用対象となります。

【表3】長期修繕計画標準様式において示している推定修繕工事項目

推定修繕工事項目		対象部位等
外壁塗装等工事	躯体コンクリート補修	外壁、屋根、床、手すり壁、軒天（上げ裏）、庇等（コンクリート、モルタル部分）
	外壁塗装（雨掛かり部分）	外壁、手すり壁等
	外壁塗装（非雨掛かり部分）	外壁、手すり壁等
	軒天塗装	開放廊下・階段、バルコニー等の軒天（上げ裏）部分
	タイル張補修	外壁・手すり壁等
	シーリング	外壁目地、建具周り、スリーブ周り、部材接合部等
床防水工事	バルコニー床防水	バルコニーの床（側溝、幅木を含む）
	開放廊下・階段等床防水	開放廊下・階段の床（側溝、幅木を含む）

屋根防水工事	屋上防水（保護）	屋上、塔屋、ルーフバルコニー
	屋上防水（露出）	屋上、塔屋
	傾斜屋根	屋根
	庇・笠木等防水	庇天端、笠木天端、パラペット天端・アゴ、架台天端等

（２）判断基準

長寿命化工事に当たって行う調査・診断の結果に基づき、（１）①から③までの各工事の工事項目が適切に設定され、実施されたことが５の証明者によって確認される必要があります。

この際、各工事の工法、部材等については、「建築工事標準仕様書・同解説 JASS（一般社団法人日本建築学会）」や「建築保全標準・同解説 JAMS（一般社団法人日本建築学会）」、「公共建築改修工事標準仕様書（建築工事編）令和７年版（令和７年３月２１日 国営建技第５号）」を参考として下さい。

５ 証明書の発行主体

助言・指導内容実施等証明書を発行できるのは、都道府県等とされています。なお、３（２）③（ｉ）から（ｖ）までの基準の適合審査に当たっては、あらかじめマンション管理適正化法第２条第５号に規定するマンション管理士や建築士（建築士法（昭和２５年法律第２０２号）第２３条の３第１項の規定による登録を受けた建築士事務所に属する建築士に限る。以下同じ。）の確認を求め、確認を受けた旨を証する書類の添付を求めて審査に活用することで、審査に係る事務的な負担を軽減することも考えられます。

助言・指導内容実施等証明書の発行を申請するのは、マンション長寿命化促進税制の適用を受けようとするマンション（団地型マンションにおいては本減額措置の適用を受けようとする棟。以下「申請マンション」という。）の管理組合の管理者等が想定され、当該管理組合の管理者等は、必要に応じて発行を受けた助言・指導内容実施等証明書を申請マンションに係る区分所有者に配付することとなります。

６ 証明書の発行事務（別紙フロー図参照）

（１）証明内容

申請マンションが３（２）③の要件を満たすマンションであることについて、申請者から提出された（３）の書類により審査を行った上で助言・指導内容実施等証明書を発行して下さい。なお、審査に当たっては「マンションの管理の適正化の推進に関する法律第５条の２に基づく助言・指導及び勧告に関するガイドライン（国土交通省（令和６年６月改定））」を参考として下さい。

（２）証明書の様式について

証明書を発行する都道府県等においては、令和5年国土交通省告示第293号により定める助言・指導内容実施等証明書様式により、3(2)③の要件を満たすことの証明を行って下さい。

(3) 証明書の発行のための提出書類

証明書を発行する都道府県等においては、申請者から以下の書類又はその写しの提出を求め、(1)の証明内容を確認して下さい。

その際、助言又は指導を行った際に用いた書類を可能な限り活用することとし、申請者に過度の負担とならないよう留意して下さい。

(i) 申請マンションの所在地が確認できる書類

(例) 登記事項証明書

申請マンションの所在地と助言又は指導を行ったマンションの所在地が一致していることを確認して下さい。また、申請マンションの管理組合の形態及び名称を確認し、申請マンションに係る区分所有者がマンション長寿命化促進税制の適用対象となりうることを確認して下さい。

(ii) 助言又は指導を受けたことを証する書類

(例) 「マンションの管理の適正化の推進に関する法律第5条の2に基づく助言・指導及び勧告に関するガイドライン(国土交通省(令和6年6月改定))」に示す助言・指導書

(iii) 3(2)③(i)から(v)までの基準に適合することが確認できる書類

(例) 長期修繕計画の写し、集会(総会)の議事録の写し

3(2)③(i)から(v)までの基準に適合することにつき、あらかじめマンション管理士や建築士による確認を受けている場合は、その旨を証する書類を求めることも考えられます。なお、建築士は、その免許の別に応じ、それぞれ建築士法第3条から第3条の3までに規定する建築物に該当するマンションについて確認できるものとします。

3(2)③(ii)について、長期修繕計画の作成又は見直しに係る業務がマンション管理適正化法第2条第8号に規定するマンション管理業者に委託する管理業務の一環として実施され、管理委託費に当該業務に係る報酬が含まれる場合は、「長期修繕計画作成費用」の項目が割愛されている場合があるため、長期修繕計画等の提出書類にその旨の記載があることを確認して下さい。

3(2)③(v)について、実際に長期修繕計画の計画期間中に借入金返済が見通しが立っていることについて、返済計画や残高表等による確認までを行う必要はありません。

また、長期修繕計画の作成又は変更が集会(総会)の議案として上程され、

長期修繕計画の内容及びこれに基づき算定された修繕積立金の額が集会（総会）の議決を経ていることを、集会（総会）の議事録の写し（管理規約で別段の定めをした場合は、管理規約の写し及びその定めるところにより当該修繕計画を作成し、又は変更したことを証する書類）において確認して下さい。

（４）証明書の記載事項の留意点

証明書の「マンションの所在地」の欄には、マンションの建物部分の建物登記簿に記載された所在地を記載して下さい。

（５）証明書の発行手数料

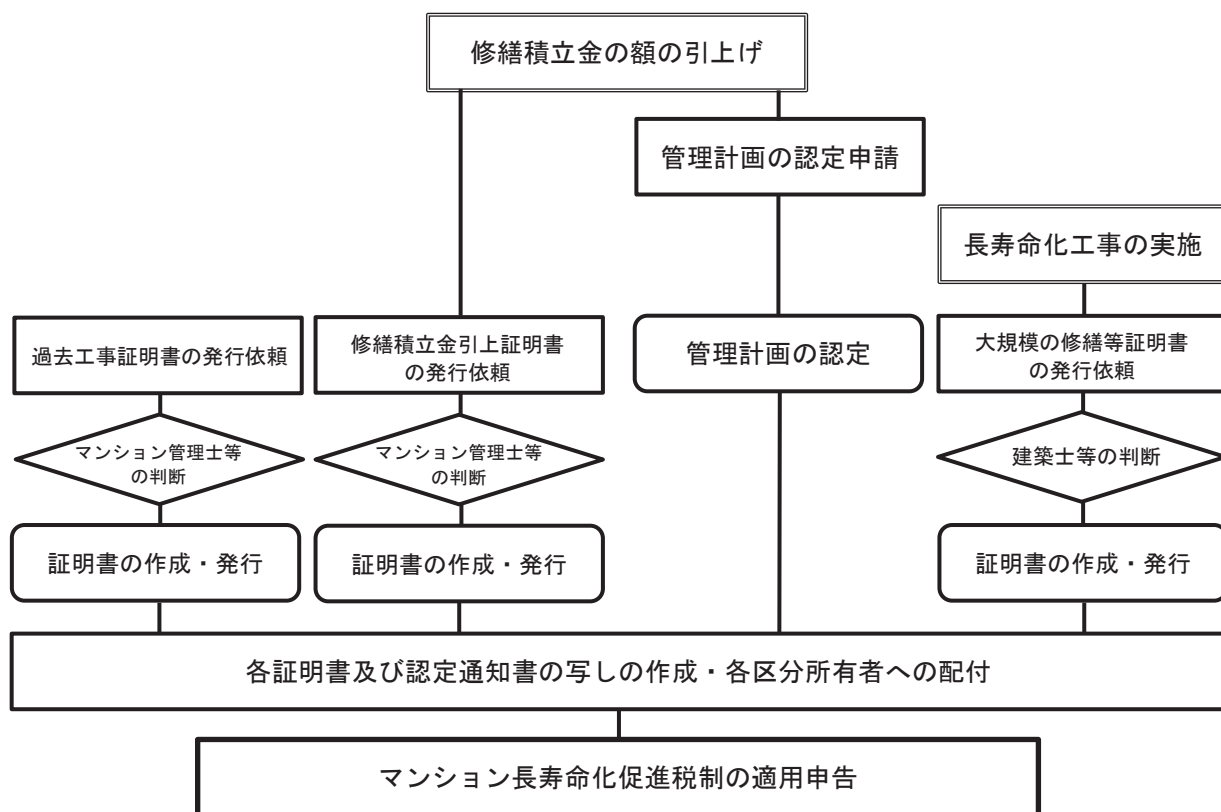
助言・指導内容実施等証明書の発行は、助言又は指導に関する業務の一環として証明内容を確認できることに鑑み、無料又は最小限の実費等に設定していただくことが望ましいです。

（６）証明書の発行に要すべき期間

マンション長寿命化促進税制の適用を受けるためには、長寿命化工事が完了した日から３か月以内に、区分所有者又は管理組合の管理者等が、市町村等に対して、助言・指導内容実施等証明書を添付して申告を行うことが必要とされています。このため、助言・指導内容実施等証明書の発行に当たっては、この期限内に申請者が申告できるよう適切に対応して下さい。

【別紙】マンション長寿命化促進税制の適用申告までの標準的な手続フロー

1. 管理計画認定マンションの場合



2. 助言又は指導を受けた管理組合の管理者等に係るマンションの場合

