

○平成27年国住政第116号（抄）

| 改 正 案 | 現 行 |
|--|---|
| <p>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</p> <p style="text-align: center;">国土交通省住宅局 住宅政策課長</p> <p style="text-align: center;">住宅企画官</p> <p style="text-align: center;">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</p> <p>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 4 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。</p> <p>本改正を踏まえ、法附則第 11 条の 4 第 4 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、平成 28 年 4 月 1 日現在の条文で掲載している。）。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>別表 1</p> <p style="text-align: center;">増改築等工事証明書</p> <p style="text-align: center;">（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）</p> | <p>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</p> <p style="text-align: center;">国土交通省住宅局 住宅政策課長</p> <p style="text-align: center;">住宅企画官</p> <p style="text-align: center;">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</p> <p>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 4 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課される不動産取得税を軽減する特例措置（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。</p> <p>本改正を踏まえ、法附則第 11 条の 4 第 4 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、平成 28 年 4 月 1 日現在の条文で掲載している。）。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>（略）</p> <p>別表 1</p> <p style="text-align: center;">増改築等工事証明書</p> <p style="text-align: center;">（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）</p> |

| (表略) | | (表略) | | | | | | | | | | | |
|-----------------------|---|---|--|------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|--|
| 1. 実施した工事の種別 | | 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幅 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幅 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) | <div style="display: flex;"> <div style="flex: 1;"> <p><u>全ての居室の全ての窓の断熱改修工事を実施した場合</u></p> </div> <div style="flex: 2;"> <p>省エネルギー化のための修繕又は模様替 1 <u>全ての居室の全ての窓</u>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</p> </div> </div> | 第6号工事 (省エネ改修工事) | <div style="display: flex;"> <div style="flex: 1;"> <p>省エネルギー化のための修繕又は模様替 1 <u>窓</u>の断熱性を高める工事</p> </div> <div style="flex: 2;"> <p>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</p> </div> </div> | | | | | | | | | | |
| | | <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td rowspan="3" style="width: 15%;">地域区分</td> <td style="width: 15%;">1 1地域</td> <td style="width: 15%;">2 2地域</td> <td style="width: 15%;">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> | | 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 | | | | | | | | | | | |

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|------|---|------------------------|---|----|----------|------|---------------------------|---|------|---|------|---|------|---|------|---|------|---|------|-----------------------------------|--|---|---------------|---|---------------|---|------------------------|
| | | 地域区分 | <table border="1"> <tr> <td>1</td><td>1 地域</td> <td>2</td><td>2 地域</td> </tr> <tr> <td>3</td><td>3 地域</td> <td>4</td><td>4 地域</td> </tr> <tr> <td>5</td><td>5 地域</td> <td>6</td><td>6 地域</td> </tr> <tr> <td>7</td><td>7 地域</td> <td>8</td><td>8 地域</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 | 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) | <table border="1"> <tr> <td>1</td><td>給水管に係る修繕又は模様替</td> </tr> <tr> <td>2</td><td>排水管に係る修繕又は模様替</td> </tr> <tr> <td>3</td><td>雨水の浸入を防止する部分に係る修繕又は模様替</td> </tr> </table> | 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 |
| 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 | 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 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 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(租税特別措置法施行令第42条の2の2第2項第6号に規定する修繕又は模様替のみ対象) | 住宅性能評価書により証明される場合 | <p><u>省エネルギー化のための次に該当する修繕又は模様替</u></p> <p><u>1 全ての居室の全ての窓の断熱性を高める工事</u></p> <p><u>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</u></p> <p><u>2 天井等の断熱性を高める工事</u></p> <p><u>3 壁の断熱性を高める工事</u></p> <p><u>4 床等の断熱性を高める工事</u></p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 地域区分 | <table border="1"> <tr><td>1</td><td>1 地域</td></tr> <tr><td>2</td><td>2 地域</td></tr> <tr><td>3</td><td>3 地域</td></tr> <tr><td>4</td><td>4 地域</td></tr> <tr><td>5</td><td>5 地域</td></tr> <tr><td>6</td><td>6 地域</td></tr> <tr><td>7</td><td>7 地域</td></tr> <tr><td>8</td><td>8 地域</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 | <table border="1"> <tr> <td>1</td><td>断熱等性能等級4</td> </tr> <tr> <td>2</td><td>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</td> </tr> </table> | 1 | 断熱等性能等級4 | 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 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1 | 断熱等性能等級4 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 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 | 平成 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 | 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 | | |
| | 改修工事後の住宅が相当する省エネルギー性能 | 1 断熱等性能等級4 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 | | | 平成 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
(略)

3. 実施した工事の費用の額
(略)

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。

(略)
備考

1・2 (略)

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。

①～⑤ (略)

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2項第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条の3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（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項第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

2. 実施した工事の内容
(略)

3. 実施した工事の費用の額
(略)

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。

(略)
備考

1・2 (略)

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。

①～⑤ (略)

⑥ 「第6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6号及び地方税法施行令附則第9条の3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（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。

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条の3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。

4～6 (略)

⑦ 「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条の3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。

4～6 (略)