

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

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

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、築20年以内の非耐火建築物及び築25年以内の耐火建築物（（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（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、築20年以内の非耐火建築物及び築25年以内の耐火建築物(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、築20年以内の非耐火建築物及び築25年以内の耐火建築物並びに昭和57年1月1日以降に新築された住宅)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(昭和25年政令第338号)第3章及び第5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2項、第40条の4の2第2項、第40条の5第2項及び第42条第1項第2号イ(2)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つては、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り)、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つては、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つて、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つては、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^{かし}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、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。