

国住政第 20 号
国住生第 76 号
国住指第 128 号
令和 4 年 5 月 20 日
改正 令和 6 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)

認定長期優良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及び認定長期優良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 13 項第 2 号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

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。）等の一部が改正され、認定長期優良住宅の新築等をし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。）については、認定長期優良住宅である既存住宅の取得を含め、認定長期優良住宅の新築取得等をした場合について新たに当該上乗せ措置の対象とされました。

認定長期優良住宅について、住宅ローン減税の借入限度額の上乗せ措置及び認定住

宅等の新築等をした場合の所得税額の特別税額控除（以下「特別税額控除」という。）を受けるためには、認定長期優良住宅に該当するものであることについて確認するための書類と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 23 号。以下「長期優良住宅法施行規則」という。）第 6 条に規定する通知書（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「長期優良住宅法」という。）第 8 条第 1 項の変更の認定があった場合には、長期優良住宅法施行規則第 9 条に規定する通知書。以下「認定通知書」という。）の写し及び規則第 26 第 1 項若しくは第 2 項に規定する証明書（以下「住宅用家屋証明書」という。）若しくはその写し又は長期優良住宅法第 9 条第 1 項に規定する認定長期優良住宅建築等計画に基づき建築された家屋に該当する旨を証する書類を添付して確定申告を行うこととされています（規則第 18 条の 21 第 13 項、第 19 条の 11 の 4 第 3 項）。

これらのうち、長期優良住宅法第 9 条第 1 項に規定する認定長期優良住宅建築等計画に基づき建築された家屋に該当する旨を証する書類（以下「本証明書」という。）については、平成 21 年国土交通省告示第 833 号によりその様式を定めており、本証明書は建築士、指定確認検査機関又は登録住宅性能評価機関が発行するものとされています。本証明書の発行に関しては、下記事項に十分留意するよう配慮願います。

また、本通知は令和 4 年 1 月 1 日以後に居住の用に供する場合の証明の取扱いについて定めるものです。同日前に居住の用に供した場合の証明の取扱いについては、「認定長期優良住宅の新築等をした場合の住宅ローン税額控除の特例及び認定長期優良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 13 項第 2 号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」（平成 21 年 10 月 30 日付け国住備第 90 号・国住生第 211 号・国住指第 2864 号）をご参照ください。

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りますので、念のため申し添えます。

記

1. 証明すべき事項について

本証明書は、工事が完了した建築物に係る家屋が長期優良住宅法第 9 条第 1 項に規定する認定長期優良住宅建築等計画に基づき建築された家屋であることを証明する様式である。

2. 証明主体について

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（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（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

3. 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書類又はその写しを提出するよう求めるものとする。

- ① 長期優良住宅法施行規則第2条に規定する申請書
- ② ①の申請書により認定を受けた認定通知書
- ③ ②の認定通知書に係る建築物の新築又は増改築に係る建築士法施行規則（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がある場合は当該工事監理報告書
- ④ ②の認定通知書に係る建築物の新築又は増改築に係る建築基準法第7条第5項に規定する検査済証がある場合は当該検査済証
- ⑤ 認定長期優良住宅建築等計画に基づく新築又は増改築後に使用されたことのある家屋にあつては、長期優良住宅法第11条第1項に規定する認定長期優良住宅の建築及び維持保全の状況に関する記録

(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を行うこととする（ただし、(1)③（認定長期優良住宅建築等計画に基づく新築又は増改築後に使用されたことのある家屋にあつては、③若しくは⑤）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。）。

(3) 証明時期

新築又は増改築後に使用されたことのない家屋の証明は、建築物全体について建築工事が終了した後に行うものとする。

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. 留意事項

(1) 建築後使用されたことのある認定長期優良住宅の証明について

建築後使用されたことのある認定長期優良住宅についても住宅ローン減税の

借入限度額の上乗せ措置の対象とされている。なお、住宅の質の向上及び円滑な取引環境の整備のための長期優良住宅の普及の促進に関する法律等の一部を改正する法律（令和3年法律第48号。以下「改正法」という。）により、長期優良住宅法が改正され、新たに長期優良住宅維持保全計画の認定制度が創設されたところ。改正法により創設された長期優良住宅維持保全計画制度は、令和4年10月1日から施行され、認定長期優良住宅維持保全計画に係る認定長期優良住宅についても、住宅ローン減税の借入限度額の上乗せ措置の対象となるが、当該認定長期優良住宅維持保全計画に係る認定長期優良住宅については、建築行為を伴わないものであることから本証明書による証明の対象ではないため留意されたい。また、特別税額控除については新築又は建築後使用されたことのない住宅のみが対象とされており、建築後使用されたことのある住宅は対象とされていないため留意されたい。

(2) 住宅用家屋証明書が発行されず、本証明書が必要となる場合について

住宅ローン減税の借入限度額の上乗せ措置及び特別税額控除の適用を受けるためには、住宅用家屋証明書又は本証明書を添付して確定申告を行うこととされているが、以下①から④までの場合においては、住宅用家屋証明書の発行の対象とならず、本証明書の発行の対象となることに留意されたい。

① 自己の居住の用に供する部分の床面積が家屋の50%以上90%未満の場合

住宅用家屋証明書は、所有権の保存登記等に係る登録免許税の軽減の対象となる専ら当該個人の住宅の用に供される家屋であることについて、当該家屋の所在地の市町村長又は特別区の区長が証明する書類である。

「専ら当該個人の住宅の用に供される家屋」は、令第41条、第42条及び第42条の2に規定されており、当該条文の解釈については、店舗等併用住宅においては、その家屋の床面積の90%を超える部分が住宅である場合には、専用住宅家屋として取り扱って差し支えないこととされてきたところである。

一方、住宅ローン減税の借入限度額の上乗せ措置及び特別税額控除の対象となる認定長期優良住宅は、その家屋の床面積の50%以上に相当する部分が専ら自己の居住の用に供されるものであることとされている（法第41条第10項及び第41条の19の4第1項並びに令第26条第20項）。

よって、店舗等併用住宅の認定長期優良住宅であって、専ら自己の居住の用に供する部分はその家屋の床面積の50%以上90%以下である場合には、住宅用家屋証明書が発行されないこととなる。

② 耐火建築物又は準耐火建築物以外の区分所有建物の場合

令第41条第2号において、登記の税率が軽減される住宅用家屋の範囲は、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につきその各部分を区分所有する場合、耐火建

建築物又は準耐火建築物で区分所有する部分の床面積が 50 m²以上であることとされており、このような家屋には住宅用家屋証明書が発行される。

一方、住宅ローン減税の借入限度額の上乗せ措置及び特別税額控除の対象となる住宅の用に供する家屋は、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につきその各部分を区分所有する場合には、区分所有する部分の床面積が 50 m²以上であればよいとされている（法第 41 条第 10 項及び第 41 条の 19 の 4 第 1 項並びに令第 26 条第 1 項第 2 号）。

よって、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、かつ、床面積が 50 m²以上の部分が区分所有されている認定長期優良住宅であって、耐火建築物又は準耐火建築物以外である場合には、住宅用家屋証明書が発行されないこととなる。

③ 床面積が 40 m²以上 50 m²未満の場合

令第 41 条第 1 号及び第 2 号において、登記の税率が軽減される住宅用家屋の範囲について、床面積に係る要件が以下のとおり定められており、このような家屋には住宅用家屋証明書が発行される。

(i) 専ら個人の住宅の用に供される一棟の家屋（隣接する二棟以上の家屋を共に当該住宅の用に供する場合には、これらの全ての家屋）（第 1 号）

床面積の合計が 50 m²以上

(ii) 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につきその各部分を区分所有する場合（第 2 号） 床面積が 50 m²以上

一方、住宅ローン減税の借入限度額の上乗せ措置に係る床面積の要件は、法第 41 条第 21 項に規定する特例認定住宅等に該当する場合にあつては、床面積が 40 m²以上 50 m²未満であることとされている（令第 26 条第 30 項第 1 号及び第 2 号並びに同条第 32 項）が、このような場合には住宅用家屋証明書が発行されないこととなる。

④ 建築後使用されたことのある住宅の場合

法第 74 条第 1 項及び第 2 項において、特定認定長期優良住宅の新築をし、又は建築後使用されたことのない特定認定長期優良住宅の取得をした場合に登記の税率の軽減が適用されることとされており、このような家屋には、当該家屋が特定認定長期優良住宅であることを証する住宅用家屋証明書が発行される。

一方、住宅ローン減税の借入限度額の上乗せ措置においては、建築後使用されたことのある認定長期優良住宅についても適用対象とされている（法第 41 条第 10 項）が、このような場合には住宅用家屋証明書が発行されないこととなる。