

(別紙)

「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」(平成27年国住政第116号)

新旧対照表

(傍線を付した部分は改正部分)

改 正 後	改 正 前
国土交通省住宅局 住宅経済・法制課長	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	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、 <u>令和 5 年 11 月 1 日</u> 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。	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、 <u>令和 5 年 4 月 1 日</u> 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	記
1 ～ 7 （略）	1 ～ 7 （略）
8. 第 6 号工事に該当するか否かの判断基準について <u>平成 27 年国土交通省告示第 478 号</u> 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	8. 第 6 号工事に該当するか否かの判断基準について <u>平成 27 年国土交通省告示第 478 号</u> （以下 8. において「第 6 号工事告示」という。）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

(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壁の遮熱性を高める工事		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

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		
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5-1の8地域又は別表5-2の8地域を除く。)	第6号工事告示別表1-1-1の基準値以下	
別表5-1の8地域又は別表5-2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	第6号工事告示別表1-1-2に該当	
	熱貫流率	熱抵抗
②天井の断熱性を高める工事	第6号工事告示別表2の基準値以下	第6号工事告示別表3の基準値以上
③壁の遮熱性を高める工事		第6号工事告示別表3の基準値以上(鉄骨造で内張断熱工法及び外張断熱工法以外の構法にあっては第6号工事告示別表4の基準値以上)
④床等の断熱性を高める工事		第6号工事告示別表3の基準値以上

		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(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

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(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)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

いる場合における当該外皮 (削る) (ii) (略) (削る) (iii) (略) (イ) (略) 9～15 (略) 別表1・別表2 (略) (削る) (削る) (削る) 別表3 地域区分（令和元年11月16日から適用する。） (略)	※ 平成29年3月31日までに居住の用に供した場合、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（住宅に係るエネルギーの使用の合理化に関する設計、施工及び維持保全の指針（平成25年国土交通省告示第907号）附則5（1）イからホまでに掲げる部分）を除く。 ・ 居室に面する部位が断熱構造となっている物置、車庫その他これらに類する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壁 ・ 断熱構造となっている外壁から突き出した軒、袖壁、ベランダその他これらに類するもの ・ 玄関、勝手口及びこれに類する部分における土間床部分 ・ 断熱構造となっている浴室下部における土間床部分 (ii) (略) (iii) ②から④までの工事については、第6号工事告示別表3において、断熱材の熱抵抗の基準が規定されているが、補足として、別表3に断熱材の必要厚さを地域別に示す。 また、第6号工事告示別表4において規定されている断熱材の熱抵抗の基準については、補足として別表4に断熱材の必要厚さを地域別に示す。 (iv) (略) (イ) (略) 9～15 (略) 別表1・別表2 (略) 別表3 地域別断熱材の必要厚さ (略) 別表4 地域別断熱材の必要厚さ (鉄骨造住宅で外壁の外張断熱工法又は内張断熱工法以外の工法) (略) 別表5－1 地域区分（令和元年11月15日まで適用する。） (略) 別表5－2 地域区分（令和元年11月16日から適用する。ただし、令和3年3月31日までは、別表5－1によることができる。） (略)
---	---

