

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

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5年11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項に規定する住宅瑕疵担保責任保険<sup>かし</sup>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]

$$R_t = R_o + \sum_n (l_n / \lambda_n) + R_i$$

$R_t$  : 熱伝達抵抗 [m<sup>2</sup>・h・℃/kcal]  
 $R_o$  : 外気側表面熱伝達抵抗 [m<sup>2</sup>・h・℃/kcal]  
 $R_i$  : 室内側表面熱伝達抵抗 [m<sup>2</sup>・h・℃/kcal]  
 $l_n$  : 壁の各材料の層の厚さ [m]  
 $\lambda_n$  : 壁の各材料の熱伝導率 [kcal/m・h・℃]

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。

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

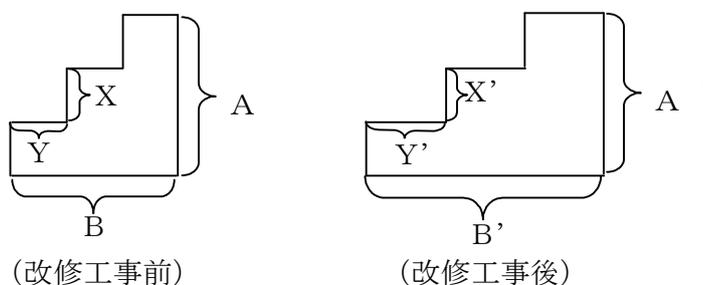
以下のような方法により、従前の階段の勾配が従後の階段の勾配に比して緩和されたことが確認できる工事をいい、階段の勾配を緩和する工事に伴って行う電気スイッチ、コンセントの移設等の工事は一体工事として含まれる。

- ① 改修工事前後の立面断面図で比較する場合

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

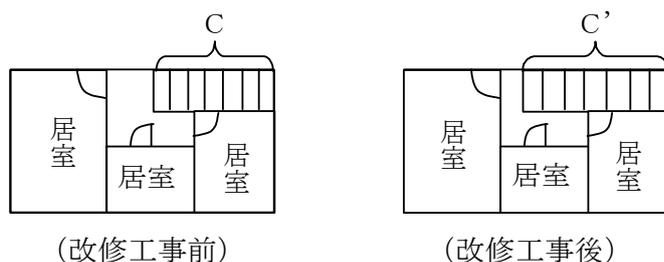
（注）X、X'：けあげの寸法、Y、Y'：踏面の寸法

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 $1.8\text{m}^2$ 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 $500\text{mm}$ 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。

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、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、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
③壁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（鉄骨造で充填断熱工法にあつ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。

(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った後の熱伝達抵抗 $R_t$ 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られ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。