

国住政第115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

各都道府県知事 殿

国土交通省住宅局長

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の適用にあたっての要件の確認について

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）及び地方税法施行令（昭和25年政令第245号）の一部改正が行われ、地方税法附則第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。また、平成30年度改正において、地方税法、地方税法施行令及び地方税法施行規則（平成29年総理府令第23号）の一部改正が行われ、地方税法附則第11条の4第6項の規定により、一定の場合において、宅地建物取引業者による当該住宅の敷地の用に供する土地の取得に課される不動産取得税を減額する特例措置が講じられた。都道府県知事におかれては、当該特例措置の適用を受けるための要件について、下記事項に十分留意のうえ確認することとされたい。

おって、この通知については、法務省及び総務省とも協議済みである。

なお、本助言は、地方自治法（昭和22年法律第67号）第245条の4第1項に基づく技術的な助言であることを申し添える。

記

1. 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を受けるために、宅地建物取引業者が、地方税法附則第11条の4第5項において準用する同法第73条の25の規定に基づく不動産取得税の税額の徴収猶予又は同法第73条の27の規定に基づく不動産取得税に係る徴収金の還付の申請を行う場合、都道府県知事は以下の①から⑧の要件に適合することについて、それぞれ以下の書類の提出により確認することが考えられる。

この場合において、確認に必要とされる書類については、その写し（コピー）を含むとしても差し支えない。

なお、申請者に過重な負担を課すことのないよう十分配慮されたい。

- ① 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。）であること

宅地建物取引業者が当該住宅を譲渡する際の売買契約書、売渡証書その他の当該住宅の売主が宅地建物取引業者であることを確認できる書類による。

- ② 宅地建物取引業者が個人に譲渡する住宅の床面積が50㎡以上240㎡以下であること
当該住宅の登記事項証明書による。

- ③ 宅地建物取引業者が個人に譲渡する住宅が地震に対する安全性を有するものであること

当該住宅が昭和57年1月1日以降に建築されたものであることについては、当該住宅の登記事項証明書、確認済証、請負契約書等によるものとする。また、当該住宅の構造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するものであることの確認については、次のいずれかの書類による。

(ア) 当該住宅が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（平成27年国土交通省告示第476号）に適合するものである旨を建築士（建築士法（昭和25年第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（以下「保険法人」という。）が別添1の様式により証する書類（個人が宅地建物取引業者から当該住宅を取得した日前2年以内に当該証明のための住宅の調査が終了したものに限る。）

(イ) 当該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第5条第1項に規定する住宅性能評価書の写し（個人が宅地建物取引業者から当該住宅を取得した日前2年以内に評価されたもので、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。）

(ウ) 当該住宅について交付された既存住宅売買瑕疵担保責任保険契約（次の(i)及び(ii)に掲げる要件に適合する保険契約であって、個人が宅地建物取引業者から当該住宅を取得した日前2年以内に締結されたものに限る。）が締結されていることを証する書類

(i) 特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律第19条第2号の規定に基づき保険法人が引受けを行うものであること。

(ii) 建築後使用されたことのある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、既存住宅売買瑕疵担保責任（建築後使用されたことのある住宅の用に供する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。以下同じ。）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を填補するものであること。

- ④ 宅地建物取引業者が個人に対し当該住宅を譲渡し、当該個人が当該住宅を自己の居住の用に供すること

宅地建物取引業者が当該個人に対し当該住宅を譲渡したことについては、宅地建物取引業者が当該住宅を譲渡する際の売買契約書又は売渡証書その他の当該住宅の売主が宅地建物取引業者であること及び買主が当該個人であることを確認できる書類による。

また、専用住宅家屋であることについては、当該住宅の登記事項証明書、登記完了証その他の当該住宅が専用住宅家屋であることを確認できる書類による。専ら当該個人が居住の用に供することについては、当該個人の住民票の写しによる。

- ⑤ 宅地建物取引業者が住宅を取得した後、⑦及び⑧の要件を満たすリフォーム工事を行って個人に譲渡し、当該個人の居住の用に供するまでの期間が2年以内であること

当該住宅の登記事項証明書又は登記完了証その他の当該住宅の取得年月日を確認できる書類及び当該個人の住民票の写しによる。

- ⑥ 宅地建物取引業者が取得した時点において、新築された日から起算して10年を経過した住宅であること

当該住宅の登記事項証明書による。

- ⑦ 工事に要した費用の総額が、当該住宅の個人への売買価格の100分の20に相当する金額(当該金額が300万円を超える場合には、300万円)以上であること

工事に要した費用の総額については、宅地建物取引業者から証明の申請を受けた建築士（建築士法第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第5条第1項に規定する登録住宅性能評価機関又は保険法人が、当該申請に係る工事が地方税法施行令附則第9条の3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、別添2の書式により証する書類（以下「増改築等工事証明書」という。）又は別添3の書式により証する書類（以下「改修工事証明書」という。）による。なお、当該証明年月日が平成28年4月30日以前の場合、別添2又は別添3の書式により、当該

証明年月日が平成28年5月1日以降の場合、別添2の書式により証するものとする。
当該住宅の売買価格については、売買契約書、売渡証書その他の金額を証する書類による。

⑧ 工事費用に関して、次のいずれかに該当すること

(i) 地方税法施行令附則第9条の3第1項第1号イからへまでに掲げる工事に要した費用の合計額が100万円を超えること

増改築等工事証明書又は改修工事証明書による。

(ii) 地方税法施行令附則第9条の3第1項第1号ニからトまでのいずれかに掲げる工事に要した費用の額が50万円を超えること

増改築等工事証明書又は改修工事証明書による。

ただし、地方税法施行令附則第9条の3第1項第1号トに掲げる工事については、以下の書類により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ことを確認するものとする。

当該住宅について交付された既存住宅売買瑕疵担保責任保険契約（次の（a）及び（b）に掲げる要件に適合するものに限る。）が締結されていることを証する書類

（a）特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律第19条第2号の規定に基づき、保険法人が引受けを行うものであること。

（b）建築後使用されたことのある居住の用に供する住宅の給水管若しくは排水管に隠れた瑕疵（通常有すべき性能又は機能に影響のないものを除く。）がある場合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。）に隠れた瑕疵（雨水の浸入に影響のないものを除く。以下同じ。）がある場合において、既存住宅売買瑕疵担保責任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を填補するものであること。

なお、確認に必要とされる別添2の増改築等工事証明書は、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のほか、租税特別措置法第74条の3に定める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を受ける場合にも必要とされる書類であるため、当該書類の写し（コピー）となる場合があることに留意すること。

2. 宅地建物取引業者による中古住宅の敷地の用に供する土地の取得に課される不動産取得税を減額する特例措置の適用を受けるために、宅地建物取引業者が、地方税法附則第11条の4第7項において準用する同法第73条の25の規定に基づく不動産取得税の減額の徴収猶予又は同法第73条の27の規定に基づく不動産取得税に係る徴収金の還付の申請を行う場合、都道府県知事は以下の①及び②の要件に該当することについて、それぞれ以下の書類の提出により確認することが考えられる。

この場合において、確認に必要とされる書類については、その写し（コピー）を含むとしても差し支えない。

なお、申請者に過重な負担を課すことのないよう十分配慮されたい。

① 宅地建物取引業者が個人に譲渡する住宅が次のいずれかの要件に該当するものであること

(i) 当該住宅を譲渡する宅地建物取引業者が、当該住宅に関して、特定既存住宅情報提供事業者団体登録規程（平成29年国土交通省告示第1013号）第10条第1項に規定する標章を使用するものであること及び当該住宅が特定既存住宅情報提供事業者団体登録規程第2条各号に掲げる基準に適合するものであること。

特定既存住宅情報提要事業者団体登録規程第10条第1項に規定する標章を使用した同条第2項第1号に規定する書面（安心R住宅調査報告書）の写しによる。

(ii) 宅地建物取引業者と保険法人との間に、当該住宅の瑕疵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こと。

当該住宅について交付された既存住宅売買瑕疵担保責任保険契約（次の（a）及び（b）に掲げる要件に適合するものに限る。）が締結されていることを証する書類

(a) 特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律第19条第2号の規定に基づき、保険法人が引受けを行うものであること。

(b) 建築後使用されたことのある居住の用に供する住宅の構造耐力上主要な部分に隠れた瑕疵がある場合又は雨水の浸入を防止する部分に隠れた瑕疵がある場合において、既存住宅売買瑕疵担保責任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を填補するものであること。

② ①の要件に該当する旨を証する書類を、宅地建物取引業者が当該住宅の敷地の用に供する土地を取得した日から2年以内に、地方税法附則第11条の4第6項の規定の適用があるべき旨の申告の際に提出すること。

当該土地の登記事項証明書又は登記完了証その他の当該土地の取得年月日を確認できる書類による。

別添 1 耐震基準適合証明書様式

耐 震 基 準 適 合 証 明 書

証明申請者	住 所	
	氏 名	
家屋番号及び所在地		
家 屋 調 査 日	年 月 日	
適合する耐震基準	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	

上記の住宅が地方税法施行令附則第9条の3第1項第1号ニに定める基準に適合することを証明します。

証 明 年 月 日	年 月 日
-----------	-------

1. 証明者が建築士事務所に属する建築士の場合

証明を行った建築士	氏 名			印
	一級建築士、二級建築士又は木造建築士の別		登 録 番 号	
			登録を受けた都道府県名(二級建築士又は木造建築士の場合)	
証明を行った建築士の属する建築士事務所	名 称			
	所 在 地			
	一級建築士事務所、二級建築士事務所又は木造建築士事務所の別			
	登録年月日及び登録番号			

2. 証明者が指定確認検査機関の場合

証明を行った指定確認検査機関	名 称			印
	住 所			
	指定年月日及び指定番号			
	指定をした者			
調査を行った建築士又は建築基準適合判定資格者	氏 名			
	建築士の場合	一級建築士、二級建築士又は木造建築士の別	登 録 番 号	
			登録を受けた都道府県名(二級建築士又は木造建築士の場合)	
	建築基準適合判定資格者の場合		登 録 番 号	
			登録を受けた地方整備局等名	

3. 証明者が登録住宅性能評価機関の場合

証明を行った登録住宅性能評価機関	名 称			印
	住 所			
	登録年月日及び			

	登録番号		
	登録をした者		
調査を行った建築士又は建築基準適合判定資格者検定合格者	氏名		
	建築士の場合	一級建築士、二級建築士又は木造建築士の別	登録番号
			登録を受けた都道府県名(二級建築士又は木造建築士の場合)
	建築基準適合判定資格者検定合格者の場合		合格通知日付又は合格証書日付
合格通知番号又は合格証書番号			

4. 証明者が住宅瑕疵担保責任保険法人の場合

証明を行った住宅瑕疵担保責任保険法人	名称		印
	住所		
	指定年月日		
調査を行った建築士又は建築基準適合判定資格者検定合格者	氏名		
	建築士の場合	一級建築士、二級建築士又は木造建築士の別	登録番号
			登録を受けた都道府県名(二級建築士又は木造建築士の場合)
	建築基準適合判定資格者検定合格者の場合		合格通知日付又は合格証書日付
合格通知番号又は合格証書番号			

(用紙 日本産業規格 A4)

備考

- 1 「証明申請者」の「住所」及び「氏名」の欄には、この証明書の交付を受けようとする者の住所及び氏名をこの証明書を作成する日の現況により記載すること。
- 2 「家屋番号及び所在地」の欄には、当該家屋の登記簿に記載された家屋番号及び所在地を記載すること。
- 3 「家屋調査日」の欄には、証明のための当該家屋の構造及び劣化の調査が終了した年月日を記載すること。
- 4 「適合する耐震基準」の欄には、当該家屋が施行令第42条第1項に定める基準であって当該欄に掲げる規定又は基準のいずれに適合するかに応じ相当する番号を○で囲むものとする。
- 5 証明者が建築士事務所に属する建築士の場合
 - (1) 「証明を行った建築士」の欄には、当該家屋が施行令第42条第1項に定める基準に適合するものであることにつき証明を行った建築士について、次により記載すること。
 - ① 「氏名」の欄には、建築士法第5条の2の規定により届出を行った氏名を記載するものとする。
 - ② 「一級建築士、二級建築士又は木造建築士の別」の欄には、証明を行った建築士の免許の別に応じ、「一級建築士」、「二級建築士」又は「木造建築士」と記載するものとする。なお、一級建築士、二級建築士又は木造建築士が証明することのできる家屋は、それぞれ建築士法第3条から第3条の3までに規定する建築物に該当するものとする。
 - ③ 「登録番号」の欄には、証明を行った建築士について建築士法第5条の2の規定による届出に係る登録番号を記載するものとする。
 - ④ 「登録を受けた都道府県名（二級建築士又は木造建築士の場合）」の欄には、証明を行った建築士が二級建築士又は木造建築士である場合には、建築士法第5条第1項の規定により登録を受けた都道府県名を記載するものとする。
 - (2) 「証明を行った建築士の属する建築士事務所」の「名称」、「所在地」、「一級建築士事務所、二級建築士事務所又は木造建築士事務所の別」及び「登録年月日及び登録番号」の欄には、建築士法第23条の3第1項に規定する登録簿に記載された建築士事務所の名称及び所在地、一級建築士事務所、二級建築士事務所又は木造建築士事務所の別並びに登録年月日及び登録番号を記載すること。
- 6 証明者が指定確認検査機関の場合
 - (1) 「証明を行った指定確認検査機関」の欄には、当該家屋が施行令第42条第1項に定める基準に適合するものであることにつき証明を行った指定確認検査機関について、次により記載すること。
 - ① 「名称」及び「住所」の欄には、建築基準法第77条の18第1項の規定により指定を受けた名称及び住所（指定を受けた後に同法第77条の21第2項の規定により変更の届出を行った場合は、当該変更の届出を行った名称及び住所）を記載するものとする。
 - ② 「指定年月日及び指定番号」及び「指定をした者」の欄には、建築基準法第77条の18第1項の規定により指定を受けた年月日及び指定番号並びに指定をした者を記載するものとする。
 - (2) 「調査を行った建築士又は建築基準適合判定資格者」の欄には、当該家屋が施行令第42条第1項に定める基準に適合するものであることにつき調査を行った建築士又は建築基準適合判定資格者について、次により記載すること。
 - ① 「氏名」の欄には、建築士である場合には建築士法第5条の2の規定により届出を行った氏名を、建築基準適合判定資格者である場合には建築基準法第77条の58又は第77条の60の規定により登録を受けた氏名を記載するものとする。
 - ② 「建築士の場合」の「一級建築士、二級建築士又は木造建築士の別」の欄には、調査を行った建築士の免許の別に応じ、「一級建築士」、「二級建築士」又は「木造建築士」と記載するものとする。なお、一級建築士、二級建築士又は木造建築士が証明することのできる家屋は、それぞれ建築士法第3条から第3条の3までに規定する建築物に該当するものとする。
 - ③ 「建築士の場合」の「登録番号」及び「登録を受けた都道府県名（二級建築士又は木造建築士の場合）」の欄には、建築士法第5条の2の規定により届出を行った登録番号及び当該建築士が二級建築士又は木造建築士である場合には、建築士法第5条第1項の規定により登録を受けた都道府県名を記載するものとする。

- ④ 「建築基準適合判定資格者の場合」の「登録番号」及び「登録を受けた地方整備局等名」の欄には、建築基準法第77条の58又は第77条の60の規定により登録を受けた登録番号及び地方整備局等の名称を記載するものとする。

7 証明者が登録住宅性能評価機関の場合

- (1) 「証明を行った登録住宅性能評価機関」の欄には、当該家屋が施行令第42条第1項に定める基準に適合するものであることにつき証明を行った登録住宅性能評価機関について、次により記載すること。
- ① 「名称」及び「住所」の欄には、住宅の品質確保の促進等に関する法律第7条第1項の規定により登録を受けた名称及び住所(登録を受けた後に同法第10条第2項の規定により変更の届出を行った場合は、当該変更の届出を行った名称及び住所)を記載するものとする。
- ② 「登録年月日及び登録番号」及び「登録をした者」の欄には、住宅の品質確保の促進等に関する法律第7条第1項の規定により登録を受けた年月日及び登録番号並びに登録をした者を記載するものとする。
- (2) 「調査を行った建築士又は建築基準適合判定資格者検定合格者」の欄には、当該家屋が施行令第42条第1項に定める基準に適合するものであることにつき調査を行った建築士又は建築基準適合判定資格者検定合格者について、次により記載すること。
- ① 「氏名」の欄には、建築士である場合には建築士法第5条の2の規定により届出を行った氏名を、建築基準適合判定資格者検定合格者である場合には、建築基準法施行令第6条の規定により通知を受けた氏名を記載するものとする。
- ② 「建築士の場合」の「一級建築士、二級建築士又は木造建築士の別」の欄には、調査を行った建築士の免許の別に応じ、「一級建築士」、「二級建築士」又は「木造建築士」と記載するものとする。なお、一級建築士、二級建築士又は木造建築士が証明することのできる家屋は、それぞれ建築士法第3条から第3条の3までに規定する建築物に該当するものとする。
- ③ 「建築士の場合」の「登録番号」及び「登録を受けた都道府県名(二級建築士又は木造建築士の場合)」の欄には、建築士法第5条の2の規定により届出を行った登録番号及び当該建築士が二級建築士又は木造建築士である場合には、建築士法第5条第1項の規定により登録を受けた都道府県名を記載するものとする。
- ④ 「建築基準適合判定資格者検定合格者の場合」の「合格通知日付又は合格証書日付」及び「合格通知番号又は合格証書番号」の欄には、建築基準法施行令第6条の規定により通知を受けた日付及び合格通知番号(建築基準法の一部を改正する法律(平成10年法律第100号)附則第2条第2項の規定により建築基準適合判定資格者検定に合格したとみなされた者については、合格証書日付及び合格証書番号)を記載するものとする。

8 証明者が住宅瑕疵担保責任保険法人の場合

- (1) 「証明を行った住宅瑕疵担保責任保険法人」の欄には、当該家屋が施行令第42条第1項に定める基準に適合するものであることにつき証明を行った住宅瑕疵担保責任保険法人について、次により記載すること。
- ① 「名称」及び「住所」の欄には、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項の規定により指定を受けた名称及び住所(指定を受けた後に同法第18条第2項の規定により変更の届出を行った場合は、当該変更の届出を行った名称及び住所)を記載するものとする。
- ② 「指定年月日」の欄には、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項の規定により指定を受けた年月日を記載するものとする。
- (2) 「調査を行った建築士又は建築基準適合判定資格者検定合格者」の欄には、当該家屋が施行令第42条第1項に定める基準に適合するものであることにつき調査を行った建築士又は建築基準適合判定資格者検定合格者について、次により記載すること。
- ① 「氏名」の欄には、建築士である場合には建築士法第5条の2の規定により届出を行った氏名を、建築基準適合判定資格者検定合格者である場合には、建築基準法施行令第6条の規定により通知を受けた氏名を記載するものとする。
- ② 「建築士の場合」の「一級建築士、二級建築士又は木造建築士の別」の欄には、調査を行った建築士の免許の別に応じ、「一級建築士」、「二級建築士」又は「木造建築士」と記載するものとする。なお、一級建築士、二級建築士又は木造建築士が証明すること

のできる家屋は、それぞれ建築士法第3条から第3条の3までに規定する建築物に該当するものとする。

- ③ 「建築士の場合」の「登録番号」及び「登録を受けた都道府県名（二級建築士又は木造建築士の場合）」の欄には、建築士法第5条の2の規定により届出を行った登録番号及び当該建築士が二級建築士又は木造建築士である場合には、建築士法第5条第1項の規定により登録を受けた都道府県名を記載するものとする。
- ④ 「建築基準適合判定資格者検定合格者の場合」の「合格通知日付又は合格証書日付」及び「合格通知番号又は合格証書番号」の欄には、建築基準法施行令第6条の規定により通知を受けた日付及び合格通知番号（建築基準法の一部を改正する法律附則第2条第2項の規定により建築基準適合判定資格者検定に合格したとみなされた者については、合格証書日付及び合格証書番号）を記載するものとする。

別添2については、建設省住民発32号の別添5（増改築等工事証明書）を参照のこと
別添3については省略