

国住政第 4 号
国住生第 22 号
国住指第 30 号
平成29年 4 月 7 日
改正 令和 2 年 4 月 1 日

各 都 道 府 県 建 築 主 務 部 長 殿
各 政 令 指 定 都 市 建 築 主 務 部 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

租税特別措置法第41条の19の2第1項の規定に基づく地方公共団体の長の国土交通大臣が財務大臣と協議して定める書類（地方公共団体の長が発行する住宅耐震改修証明書）について

今般、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。）並びに平成18年国土交通省告示第464号及び昭和63年建設省告示第1274号の改正により、既存住宅の耐震改修を行った場合の所得税額の特別控除制度（以下「特別控除」という。）に係る証明書のうち、地方公共団体の長以外の証明主体が発行するものについては、昭和63年建設省告示第1274号別表第2の増改築等工事証明書（以下「増改築等工事証明書」という。）に統合され、平成18年国土交通省告示第464号別表の住宅耐震改修証明書（以下「住宅耐震改修証明書」という。）の発行主体は地方公共団体の長に限られることとなった。

これを踏まえ、本通知を定めることにしたので、特別控除に係る証明にあたっては、下記事

項に十分留意するよう配意願いたい（本通知中の租税特別措置法（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。）及び規則については、平成29年4月1日現在の条文で記載している。）。

なお、「租税特別措置法第41条の19の2第1項の規定に基づく住宅耐震改修証明書について（平成25年8月8日付け）」の通知は廃止する。

貴都道府県におかれては、貴管内市区町村（政令指定都市を除く。）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であるので、念のため申し添える。

記

1 所得税額の特別控除の概要

個人が、平成21年1月1日から令和3年12月31日までの間に、自ら居住の用に供する昭和56年5月31日以前に建築された住宅（現行の耐震基準に適合しないものに限る。）について、下記4の要件を満たす住宅耐震改修をした場合に、所得税額から一定の額を控除するものである。

《平成21年1月1日から平成26年3月31日までの間に住宅耐震改修をした場合》

その者のその年分の所得税額から当該住宅耐震改修に要した費用と当該住宅耐震改修に係る耐震工事の標準的な費用のいずれか少ない金額の10%に相当する額（ただし、20万円を上限とする。）を控除する。

《平成26年4月1日から令和3年12月31日までの間に住宅耐震改修をした場合》

当該住宅耐震改修に係る耐震工事の標準的な費用の金額の10%に相当する額（ただし、当該住宅耐震改修工事について、社会保障の安定財源の確保等を図る税制の抜本的な改革を行うための消費税法の一部を改正する等の法律（平成24年法律第68号）第2条又は第3条の規定による改正後の消費税法に基づく消費税及び地方消費税（8%又は10%。以下「新消費税率」という。）が適用される場合は25万円、同法第2条の規定による改正前の消費税及び地方消費税（5%。以下「旧消費税率」という。）のみが適用される場合は20万円を上限とする。）を控除する。

特別控除を受けるためには、確定申告書の添付書類として、特別控除を受ける金額の計算明細書（以下「計算明細書」という。）、住宅耐震改修証明書又は増改築等工事証明書及び住宅耐震改修を行った家屋の登記事項証明書（以下「登記事項証明書」という。）が必要となる（平成29年3月31日までに住宅耐震改修を行った場合は、計算明細書、住宅耐震改修証明書及び登記事項証明書が必要となる。平成27年12月31日までに住宅耐震改修を行った場合は、計算明細書、住宅耐震改修証明書、登記事項証明書及び住民票の写しが必要となる。平成26年3月31日前に住宅耐震改修を行った場合は、計算明細書、住宅耐震改修証明書、住宅耐震改修に係る工事請負契約書の写し、交付を受ける補助金等の額を証する書

類、登記事項証明書及び住民票の写しが必要となる。)

※ 平成23年6月30日前に耐震改修に係る契約を締結した場合には、地方公共団体等が地域住宅計画等を作成して住宅耐震改修に関する補助事業を行っている区域に限り本制度の適用があることとされていた。

2 根拠条文等

- ・法第41条の19の2
- ・令第26条の28の4
- ・規則第19条の11の2
- ・平成18年国土交通省告示第463号及び第464号
- ・平成21年国土交通省告示第383号

3 適用対象となる既存住宅の要件

特別控除の適用対象となる既存住宅は、以下の要件を満たすものとする。

- (1) 特別控除の適用を受けようとする者が自ら居住の用に供していること
- (2) 昭和56年5月31日以前に建築されたものであること
- (3) 現行の耐震基準（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に規定する基準又は耐震改修促進法第8条第3項第1号に基づき国土交通大臣が定める基準（平成18年国土交通省告示第185号「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。以下同じ。）に適合しないものであること

4 住宅耐震改修の要件

特別控除の適用対象となる住宅耐震改修は、現行の耐震基準に適合させるための住宅耐震改修とする。

現行の耐震基準に適合させるための住宅耐震改修であるか否かの判断に関しては、例えば、住宅耐震改修が行われた結果、

- ・木造住宅にあつては、(一財)日本建築防災協会による「木造住宅の耐震診断と補強方法」に定める一般診断法による上部構造評点が1.0以上であり、地盤及び基礎が安全であること又は精密診断法（時刻歴応答計算による方法を除く。）による上部構造耐力の評点が1.0以上であり、地盤及び基礎が安全であること
- ・マンション等にあつては、(一財)日本建築防災協会による「既存鉄骨造建築物の耐震診断指針」、「既存鉄筋コンクリート造建築物の耐震診断基準」若しくは「既存鉄骨鉄筋コンクリート造建築物の耐震診断基準」に定める第2次診断法若しくは第3次診断法により計算される各階の構造耐震指標が0.6以上であること又は(一財)日本建築防災協会による「既存壁式プレキャスト鉄筋コンクリート造建築物の耐震診断指針」により構造耐力上主要な部分の地震に対する安全性を評価した結果、地震の震動及び衝撃に対して倒壊若しく

は崩壊する危険性が低いと判断されること
が確認されれば、現行の耐震基準に適合させるための住宅耐震改修が行われたものとして差し支えない。

また、耐震改修が行われた後に、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である場合には、現行の耐震基準に適合させるための住宅耐震改修が行われたものとして差し支えない。

なお、共同住宅については、住戸単位ではなく、棟全体で現行の耐震基準に適合させることが必要となる。

5 適用対象期間

当該特別控除の適用対象期間は、平成21年1月1日から令和3年12月31日までの間に上記3の家屋について上記4の耐震改修を行った場合が対象となる。

6 住宅耐震改修証明書の発行主体

平成29年4月1日以降に完了した住宅耐震改修に係る住宅耐震改修証明書の発行主体は、次の（1）の住宅の所在地を管轄する地方公共団体の長のみである（次の（2）から（5）までの者が住宅耐震改修に係る証明を行うときは、増改築等工事証明書により証明を行う必要がある。）。

※平成29年3月31日までに完了した住宅耐震改修に係る住宅耐震改修証明書の発行主体は、次の（1）から（5）までの者とされていた。

- （1）住宅の所在地を管轄する地方公共団体の長
- （2）建築士（建築士法（昭和25年法律第202号）第23条の3第1項の規定による登録を受けた建築士事務所に属する建築士に限る。）
- （3）指定確認検査機関（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をいう。）
- （4）登録住宅性能評価機関（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をいう。）
- （5）住宅瑕疵担保責任保険法人（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をいう。） ※平成25年4月1日以降の耐震改修工事に限られる。

7 住宅耐震改修証明書の発行事務

（1）証明内容

証明書を発行する地方公共団体の長においては、申請書に記載された家屋（以下「申請家屋」という。）に係る下記（i）及び（ii）について確認した上で、住宅耐震改修証明書を

発行されたい。また、住宅耐震改修証明書の発行に当たっては、申請者から提出された下記（3）の書類により審査を行った上で、原則として住宅耐震改修完了後の申請家屋の現況を確認することとする。

なお、申請家屋に係る（ii）について確認する際、住宅耐震改修又は住宅耐震診断に関する補助事業における補助金交付に際しての検査結果等や住宅耐震改修に関する補助事業において住宅耐震改修完了後の申請家屋の現況確認等を行っている場合には、その結果を活用していただいで差し支えない。

（i）法第41条の19の2に規定する住宅耐震改修をした家屋であること

申請家屋が上記3の要件を満たす家屋であり、かつ、当該申請家屋について上記4の要件を満たす住宅耐震改修が行われたことを確認することとする。

（ii）税額控除対象額

《a：平成21年1月1日から平成26年3月31日までの間に住宅耐震改修をした場合》

申請家屋の住宅耐震改修に要した費用の額を確認することとする。平成21年1月1日から平成26年3月31日までの間に住宅耐震改修をした場合、以下の（イ）又は（ロ）のうち、いずれか少ない金額が、税額控除対象額となる。

（イ）住宅耐震改修に要した費用の額

（ロ）住宅耐震改修に係る耐震工事の標準的な費用の額

平成23年6月30日以後に既存住宅の耐震改修に係る契約を締結し、平成26年3月31日までに住宅耐震改修を完了した場合、（イ）の算出方法については、税額控除の対象金額となるのは、住宅耐震改修費用の額から、当該住宅耐震改修に関して交付される補助金等の額を控除した額となる。

また、住宅耐震改修と併せて実施した住宅耐震改修に直接関係のない壁の貼替え等に要した費用の額は、特別控除の対象となる住宅耐震改修に要した費用の額に含まれないことに留意する。

なお、「当該住宅耐震改修に関して交付される補助金等」とは、耐震改修の費用に関し国又は地方公共団体から交付される補助金又は給付金その他これらに準ずるものをいう。

（ロ）の算出方法については、平成25年5月31日国土交通省告示第548号による改正前の「租税特別措置法施行令第26条の28の4第2項の規定に基づき、国土交通大臣が財務大臣と協議して住宅耐震改修の内容に応じて定める金額（平成21年3月31日国土交通省告示第383号）」において定めるとおり、以下の表の（い）欄の住宅耐震改修の内容の区分に応じ、それぞれ同表の（ろ）欄のカッコ内の額に、（は）欄の数値を乗じた金額の合計額となる。

マンション及び共有住宅については、全体工事費用のうち申請者が負担した費用の額を確認されたい。例えば、マンションにおいて住宅耐震改修の費用を修繕積立金から支出した場合には、区分所有者ごとの修繕積立金の拠出割合に応じて各区分所有者が負担したことになるので留意する。この場合における（ロ）の算出については、上記の方法

により算出した合計額に全体工事費用のうち申請者が負担した割合を乗じた額が、当該耐震工事の標準的な費用の額となる。

《b：平成26年4月1日から令和3年12月31日までに間に住宅耐震改修をした場合》

平成26年4月1日から令和3年12月31日までの間に住宅耐震改修を完了した場合、住宅耐震改修に係る耐震工事の標準的な費用の額（以下「標準額」という。）が税額控除対象金額となる。

標準額の算出方法については、令和元年国土交通省告示第264号による改正後の「租税特別措置法施行令第26条の28の4第2項の規定に基づき、国土交通大臣が財務大臣と協議して住宅耐震改修の内容に応じて定める金額（平成21年3月31日国土交通省告示第383号）」において定めるとおり、以下の表の（い）欄の住宅耐震改修の内容の区分に応じ、それぞれ同表の（ろ）欄の額（平成26年4月1日から令和元年12月31日までに住宅耐震改修をした場合は、令和元年国土交通省告示第264号による改正前の額（同欄の括弧内の額）に（は）欄の数値を乗じた金額の合計額を求め、当該住宅耐震改修に関して交付される補助金等の額がある場合には、当該合計額から、当該住宅耐震改修に関して交付される補助金等の額を控除した額となる。

この、「当該住宅耐震改修に関して交付される補助金等」とは、耐震改修の費用に関し国又は地方公共団体から交付される補助金又は給付金その他これらに準ずるものをいう。

マンション及び共有住宅については、全体工事費用のうち申請者が負担した費用の額を確認されたい。例えば、マンションにおいて住宅耐震改修の費用を修繕積立金から支出した場合には、区分所有者ごとの修繕積立金の拠出割合に応じて各区分所有者が負担したことになるので留意する。この場合における標準額の算出については、上記の方法により算出した合計額に全体工事費用のうち申請者が負担した割合を乗じた額が、その者の標準額となる。

また、当該住宅耐震改修に要した費用の額に含まれる消費税額及び地方消費税額の合計額に、新消費税率により計算した額と旧消費税率により計算した額の両方が含まれる場合における標準額は、以下の①及び②の合計額（当該合計額が250万円を超える場合には、250万円。）とする。

$$\text{① 旧消費税率が適用される住宅耐震改修に係る標準的な費用の額 (*)} = \frac{\text{(ろ) 欄の額に (は) 欄の数値を乗じて算出される標準的な費用の額 (**)} \times \text{旧消費税率が適用される当該住宅耐震改修に要した費用の額}}{\text{当該住宅耐震改修に要した費用の総額}}$$

* 200万円を限度とする。

** 平成25年5月31日改正後の標準単価（（ろ）欄の上段の額）を用いて算出するものとする。

$$\text{② 新消費税率が適用される住宅耐震改修に係る標準的な費用の額 (*)} = \frac{\text{(ろ) 欄の額に (は) 欄の数値を乗じて算出される標準的な費用の額} \times \text{新消費税率が適用される当該住宅耐震改修に要した費用の額}}{\text{当該住宅耐震改修に要した費用の総額}}$$

* 250万円を限度とする。

(い)	(ろ)	(は)
-----	-----	-----

木造の住宅（「木造住宅」という。）の基礎に係る耐震改修	15,400円 (15,900円)	当該家屋の建築面積（単位㎡）
木造住宅の壁に係る耐震改修	22,500円 (23,400円)	当該家屋の床面積（単位㎡）
木造住宅の屋根に係る耐震改修	19,300円 (20,200円)	当該耐震改修の施工面積（単位㎡）
木造住宅の基礎、壁及び屋根に係るもの以外の耐震改修	33,000円 (34,700円)	当該家屋の床面積（単位㎡）
木造住宅以外の住宅の壁に係る耐震改修	75,500円 (78,000円)	当該家屋の床面積（単位㎡）
木造住宅以外の住宅の柱に係る耐震改修	2,671,100円 (2,552,000円)	当該耐震改修の箇所数
木造住宅以外の住宅の壁及び柱に係るもの以外の耐震改修	259,100円 (267,600円)	当該家屋の床面積（単位㎡）

（２）住宅耐震改修証明書の様式

証明書を発行する地方公共団体の長においては、平成29年4月1日以降に住宅耐震改修が完了した場合、平成29年国土交通省告示第281号による改正後の住宅耐震改修証明書の様式により、改修内容の証明を行うものとする。また、平成29年3月31日までに住宅耐震改修が完了した場合、平成29年国土交通省告示第281号による改正前の住宅耐震改修証明書の様式により、改修内容の証明を行うものとし、平成26年3月31日までに住宅耐震改修が完了した場合は、平成25年5月31日国土交通省告示第544号による改正前の住宅耐震改修証明書の様式により、改修内容の証明を行うものとする。

（３）住宅耐震改修証明書の発行のための提出書類

住宅耐震改修証明書の発行に当たっては、申請者から以下の書類又はその写しの提出を求め、上記（１）の証明内容について確認することとする。

その際には、住宅耐震改修又は住宅耐震診断に関する補助事業において提出を受けた書類を可能な限り活用することとする。

- （い）申請家屋の所在地及び建築年月日が確認できる書類

(例) 登記事項証明書、建築確認済証、固定資産税の課税証明書
建築年月日が記載された耐震診断書

(ii) 上記4の要件を満たす住宅耐震改修をしたことが確認できる書類

(例) 耐震改修工事の設計書、耐震改修工事前後の平面図
耐震改修工事後の耐震診断書、耐震改修工事の写真

(iii) 申請者が負担した住宅耐震改修の費用の額が確認できる書類

(例) 耐震改修工事費用の領収書

(iv) 当該住宅耐震改修に関して交付される補助金等の金額が確認できる書類

(例) 補助金等を交付する際に申請者に発行する書類

なお、マンション及び共有住宅にあっては、全体工事費用のうち申請者が負担した住宅耐震改修の費用の額が確認できる書類又はその写しの提出を求め、申請者が負担した費用の額を確認することとする。例えば、マンションにおいては、修繕積立金から支出する場合には、当該耐震改修の実施のために修繕積立金の取り崩しを行う旨を決議した管理組合の総会の議事録及び修繕積立金の負担割合が明らかとなる書類（管理規約等）を、区分所有者から一時金を徴収する場合には、当該耐震改修の実施のために一時金の徴収を行う旨を決議した管理組合の総会の議事録及び一時金の負担割合が明らかとなる書類（一時金の負担割合を決議した管理組合の総会の議事録等）を、共有住宅においては、各共有者の工事費用負担割合が記載された書類（共有者全員の記名捺印があるもの）などの提出を求め、確認する。

(4) その他

上記5のとおり、当該特別控除の適用対象期間は平成21年1月1日以降に住宅耐震改修を行った家屋が対象となるので、留意する。

8 固定資産税額の減額措置に係る証明

今般、平成18年国土交通省告示第466号の改正により、既存住宅の耐震改修をした場合の固定資産税額の減額措置に係る証明書（地方公共団体の長が発行するものに限る。）が、住宅耐震改修証明書に統合された。

特別控除の対象となる既存住宅については、固定資産税額の減額措置の適用対象となる（住宅耐震改修の費用の額が50万円以下（平成25年3月31日までに契約した場合は30万円未満）である場合を除く。）ので、特別控除に係る証明と併せて固定資産税額の減額措置に係る証明も行うなど、申請者の利便性の観点から配慮願いたい（固定資産税額の減額措置に係る証明の方法については、平成29年4月7日付け国住政第3号・国住生第23号・国住指第31号参照）。

なお、税務署又は市町村等に提出する住宅耐震改修証明書については、その写しを用いることはできないため、特別控除に係る証明と併せて固定資産税額の減額措置に係る証明を行う場合、住宅耐震改修証明書を2通発行する必要があることに留意する。