

(別紙)

「住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除制度等に係る租税特別措置法施行規則第18条の21第1項第2号等の規定に基づく国土交通大臣が財務大臣と協議して定める書類及び地方税法施行規則第7条の7第2項の規定に基づく国土交通大臣が総務大臣と協議して定める書類等に係る建築士等の行う証明について（平成17年4月1日付け国住備第2号・国住生第1号・国住指第4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
<p>租税特別措置法施行令（昭和32年政令第43号）及び租税特別措置法施行規則（昭和32年大蔵省令第15号）並びに地方税法施行令（昭和25年政令第245号）及び地方税法施行規則（昭和29年総理府令第23号）において、</p> <p>(1) 住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除の適用を受けられる既存住宅</p> <p>(2) 特定の居住用財産の買換え及び交換の場合の長期譲渡所得の課税の特例の適用を受けられる買換資産</p> <p>(3) 住宅取得等資金に係る贈与税非課税措置又は相続時精算課税制度の特例の適用を受けられる既存住宅</p> <p>(4) 住宅用家屋の所有権の移転登記又は住宅取得資金の貸付け等に係る抵当権の設定登記に対する登録免許税の税率の軽減措置の適用を受けられる既存住宅</p> <p>(5) 既存住宅の取得に係る既存住宅及び既存住宅用の土地に対する不動産取得税の特例措置の適用を受けられる既存住宅</p> <p>の範囲は、昭和57年1月1日以後に建築された既存住宅（(2)については築25年以内の既存住宅）のほか、<u>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</u>又は地震に対する安全上耐震関係規定に準ずるものとして定める基準に適合する一定の既存住宅（(5)については昭和57年1月1日以後に新築された住宅又は<u>建築基準法施行令第3章及び第5章の4の規定</u>又は地震に対する安全上耐震関係規定に準ずるものとして定める基準に適合する一定の既存住宅）とされているところである。</p> <p>標記書類については、平成17年国土交通省告示第385号及び平成21年国土交通省告示第685号並びに昭和59年5月22日付け建設省住民発32号（以下これらを「告示等」と総称する。）により告示及び通知したところであるが、あわせて告示等に定める<u>建築士等の証明</u>に関して下記事項に十分留意するよう配慮願いたい。</p> <p>なお、本通知の内容については関係省庁とも協議済である。</p>	<p>租税特別措置法施行令（昭和32年政令第43号）及び租税特別措置法施行規則（昭和32年大蔵省令第15号）並びに地方税法施行令（昭和25年政令第245号）及び地方税法施行規則（昭和29年総理府令第23号）において、</p> <p>(1) 住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除の適用を受けられる既存住宅</p> <p>(2) 特定の居住用財産の買換え及び交換の場合の長期譲渡所得の課税の特例の適用を受けられる買換資産</p> <p>(3) 住宅取得等資金に係る<u>相続時精算課税制度</u>の特例の適用を受けられる既存住宅</p> <p>(4) 住宅用家屋の所有権の移転登記又は住宅取得資金の貸付け等に係る抵当権の設定登記に対する登録免許税の税率の軽減措置の適用を受けられる既存住宅</p> <p>(5) 既存住宅の取得に係る既存住宅及び既存住宅用の土地に対する不動産取得税の特例措置の適用を受けられる既存住宅</p> <p>の範囲は、<u>築20年以内の非耐火建築物及び築25年以内の耐火建築物</u>（(2)については築25年以内の既存住宅）のほか、<u>建築基準法施行令（昭和二十五年政令第三百三十八号）第3章及び第五章の四の規定</u>又は地震に対する安全上耐震関係規定に準ずるものとして定める基準に適合する一定の既存住宅（(5)については昭和57年1月1日以後に新築された住宅又は<u>建築基準法施行令（昭和二十五年政令第三百三十八号）第3章及び第五章の四の規定</u>又は地震に対する安全上耐震関係規定に準ずるものとして定める基準に適合する一定の既存住宅）とされているところである。</p> <p>標記書類については、平成17年国土交通省告示第385号及び平成21年国土交通省告示第685号並びに<u>建設省住民発32号</u>（以下これらを「告示等」と総称する。）により告示及び通知したところであるが、あわせて告示等に定める<u>建築士の証明</u>に関して下記事項に十分留意するよう配慮願いたい。</p> <p>なお、本通知の内容については関係省庁とも協議済である。</p>

記

1. 所得税額の特別控除等の適用を受けられる既存住宅について

住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除、特定の居住用財産の買換え及び交換の場合の長期譲渡所得の課税の特例、直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の贈与税の非課税措置等及び住宅用家屋の所有権の移転登記又は住宅取得資金の貸付け等に係る抵当権の設定登記に対する登録免許税の税率の軽減措置、既存住宅に係る不動産取得税の課税標準の特例措置及び既存住宅の用に供する土地に係る不動産取得税の減額措置の適用を受けられる既存住宅は、国内に存するもので、昭和57年1月1日以後に建築された既存住宅（特定の居住用財産の買換えの場合の長期譲渡所得の課税の特例については、築25年以内の既存住宅。既存住宅に係る不動産取得税の課税標準の特例措置及び既存住宅の用に供する土地に係る不動産取得税の減額措置については、昭和57年1月1日以後に新築された住宅）のほか、次に掲げるものであることにつき租税特別措置法施行規則及び地方税法施行規則並びに昭和59年5月22日付け建設省住民発32号（以下これらを「規則等」と総称する。）で定めるところにより証明がされたものである。

- (1) 租税特別措置法（昭和32年法律第26号。以下「法」という。）第36条の2第1項、第36条の5、第41条第1項、第70条の2第1項、第70条の3第1項、第73条若しくは第75条の規定の適用を受けようとする者が取得した建築後使用されたことのある住宅の用に供する家屋（以下「特例対象家屋」という。）が建築基準法施行令第3章及び第5章の4の規定若しくは租税特別措置法施行令第24条の2第3項第1号ロ、第26条第3項、第40条の4の2第3項、第40条の5第2項及び第42条第1項第2号に規定する国土交通大臣が財務大臣と協議して定める基準に該当すること（特例対象家屋（法第36条の2第1項の規定の適用を受けようとする場合における特例対象家屋で耐火建築物に該当しないものを除く。）については、その取得の日前2年以内に、法第36条の2第1項の規定の適用を受けようとする場合における特例対象家屋で耐火建築物に該当しないものについては、その取得の日の2年前の日から法第36条の2第1項に規定する譲渡の日の属する年の12月31日（同条第2項において準用する同条第1項の規定の適用を受ける場合にあつては、同条第2項に規定する取得期限）までに証明に係る調査が終了したものに

記

1. 所得税額の特別控除等の適用を受けられる既存住宅について

住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除、特定の居住用財産の買換え及び交換の場合の長期譲渡所得の課税の特例、直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の贈与税の非課税措置等及び住宅用家屋の所有権の移転登記又は住宅取得資金の貸付け等に係る抵当権の設定登記に対する登録免許税の税率の軽減措置、既存住宅に係る不動産取得税の課税標準の特例措置及び既存住宅の用に供する土地に係る不動産取得税の減額措置の適用を受けられる既存住宅は、国内に存するもので、築20年以内の非耐火建築物及び築25年以内の耐火建築物（特定の居住用財産の買換えの場合の長期譲渡所得の課税の特例については、築25年以内の既存住宅。既存住宅に係る不動産取得税の課税標準の特例措置及び既存住宅の用に供する土地に係る不動産取得税の減額措置については、築20年以内の非耐火建築物及び築25年以内の耐火建築物並びに昭和57年1月1日以降に新築された住宅）のほか、次に掲げるものであることにつき租税特別措置法施行規則及び地方税法施行規則並びに昭和59年5月22日付け建設省住民発32号（以下これらを「規則等」と総称する。）で定めるところにより証明がされたものである。

- (1) 租税特別措置法（昭和32年法律第26号。以下「法」という。）第36条の2第1項、第36条の5、第41条第1項、第70条の2第1項、第70条の3第1項、第73条若しくは第75条の規定の適用を受けようとする者が取得した建築後使用されたことのある住宅の用に供する家屋（以下「特例対象家屋」という。）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の規定若しくは租税特別措置法施行令第24条の2第3項第1号ロ、第26条第2項、第40条の4の2第2項、第40条の5第2項及び第42条第1項第2号イ（2）に規定する国土交通大臣が財務大臣と協議して定める基準に該当すること（特例対象家屋（法第36条の2第1項の規定の適用を受けようとする場合における特例対象家屋で耐火建築物に該当しないものを除く。）については、その取得の日前2年以内に、法第36条の2第1項の規定の適用を受けようとする場合における特例対象家屋で耐火建築物に該当しないものについては、その取得の日の2年前の日から法第36条の2第1項に規定する譲渡の日の属する年の12月31日（同条第2項において準用する同条第1項の規定の適用を受ける場合にあつては、同条第2項に規定する取得期限）ま

限る。)、又は、地方税法(昭和25年法律第226号)第73条の14第3項若しくは第73条の24第2項の規定の適用を受けようとする者が取得した既存住宅(以下「特例対象住宅」という。))が、建築基準法施行令第3章及び第5章の4に規定する基準若しくは地方税法施行令第37条の18第3号に規定する国土交通大臣が総務大臣と協議して定める基準に該当すること(特例対象住宅の取得の日前2年以内に証明に係る調査が終了したものに限る。)

ここでいう国土交通大臣が財務大臣と協議して定める基準及び国土交通大臣が総務大臣と協議して定める基準は、建築物の耐震改修の促進に関する法律(平成7年法律第123号)第8条第3項第1号の規定に基づく平成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である。(以下建築基準法施行令第3章及び第5章の4の規定並びに当該基準を「耐震基準」と総称する。)

(2) (略)

(3) 特例対象家屋又は特例対象住宅について既存住宅売買瑕疵担保責任保険契約(次の①及び②に掲げる要件に適合する保険契約であって、特例対象家屋(法第36条の2第1項の規定の適用を受けようとする場合における特例対象家屋で耐火建築物に該当しないものを除く。))又は特例対象住宅については、その取得の日前2年以内、法第36条の2第1項の規定の適用を受けようとする場合における特例対象家屋で耐火建築物に該当しないものについては、その取得の日の2年前の日から法第36条の2第1項に規定する譲渡の日の属する年の12月31日(同条第2項において準用する同条第1項の規定の適用を受ける場合にあつては、同条第2項に規定する取得期限)までに締結されたものに限る。)が締結されていること

① (略)

② 家屋又は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、次のイ又はロに掲げる場合の区分に応じそれぞれイ又はロに掲げる損害を填補するものであること。

イ・ロ (略)

2. (略)

で証明に係る調査が終了したものに限る。)、又は、地方税法(昭和25年法律第226号)第73条の14第3項若しくは第73条の24第2項の規定の適用を受けようとする者が取得した既存住宅(以下「特例対象住宅」という。))が、建築基準法施行令第3章及び第5章の4に規定する基準若しくは地方税法施行令第37条の18第3号に規定する国土交通大臣が総務大臣と協議して定める基準に該当すること(特例対象住宅の取得の日前2年以内に証明に係る調査が終了したものに限る。)

ここでいう国土交通大臣が財務大臣と協議して定める基準及び国土交通大臣が総務大臣と協議して定める基準は、建築物の耐震改修の促進に関する法律(平成7年法律第123号)第8条第3項第1号の規定に基づく平成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である。(以下、建築基準法施行令第3章及び第5章の4の規定並びに当該基準を「耐震基準」と総称する。)

(2) (略)

(3) 特例対象家屋又は特例対象住宅について既存住宅売買瑕疵担保責任保険契約(次の①及び②に掲げる要件に適合する保険契約であって、特例対象家屋(法第36条の2第1項の規定の適用を受けようとする場合における特例対象家屋で耐火建築物に該当しないものを除く。))又は特例対象住宅については、その取得の日前2年以内、法第36条の2第1項の規定の適用を受けようとする場合における特例対象家屋で耐火建築物に該当しないものについては、その取得の日の2年前の日から法第36条の2第1項に規定する譲渡の日の属する年の12月31日(同条第2項において準用する同条第1項の規定の適用を受ける場合にあつては、同条第2項に規定する取得期限)までに締結されたものに限る。)が締結されていること

① (略)

② 家屋又は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、次のイ又はロに掲げる場合の区分に応じ、それぞれイ又はロに掲げる損害を填補するものであること。

イ・ロ (略)

2. (略)

3. 証明手続（別紙1フロー図参照）

(1)・(2) (略)

(3) 証明の方法

証明を行う建築士等は、必要に応じて(2)③及び④に掲げる書類を活用しつつ、当該家屋の構造及び劣化の状況を調査した上で、当該家屋が耐震基準に適合するものと認めた場合には、証明書に、耐震基準に適合すると判断するに至った理由等に関する書類を併せて依頼者に交付するものとし、建築士が証明を行った場合には、建築士の免許証又は免許証明書の写しを併せて交付するものとする。

なお、品確法第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である家屋は、耐震基準に適合するものとして差し支えない。

なお、一般社団法人日本建築士事務所協会連合会（以下「日事連」という。）において、別紙2の耐震診断チェックシートを作成しているので参考とされたい。

4. ～6. (略)

3. 証明手続（別紙1フロー図参照）

(1)・(2) (略)

(3) 証明の方法

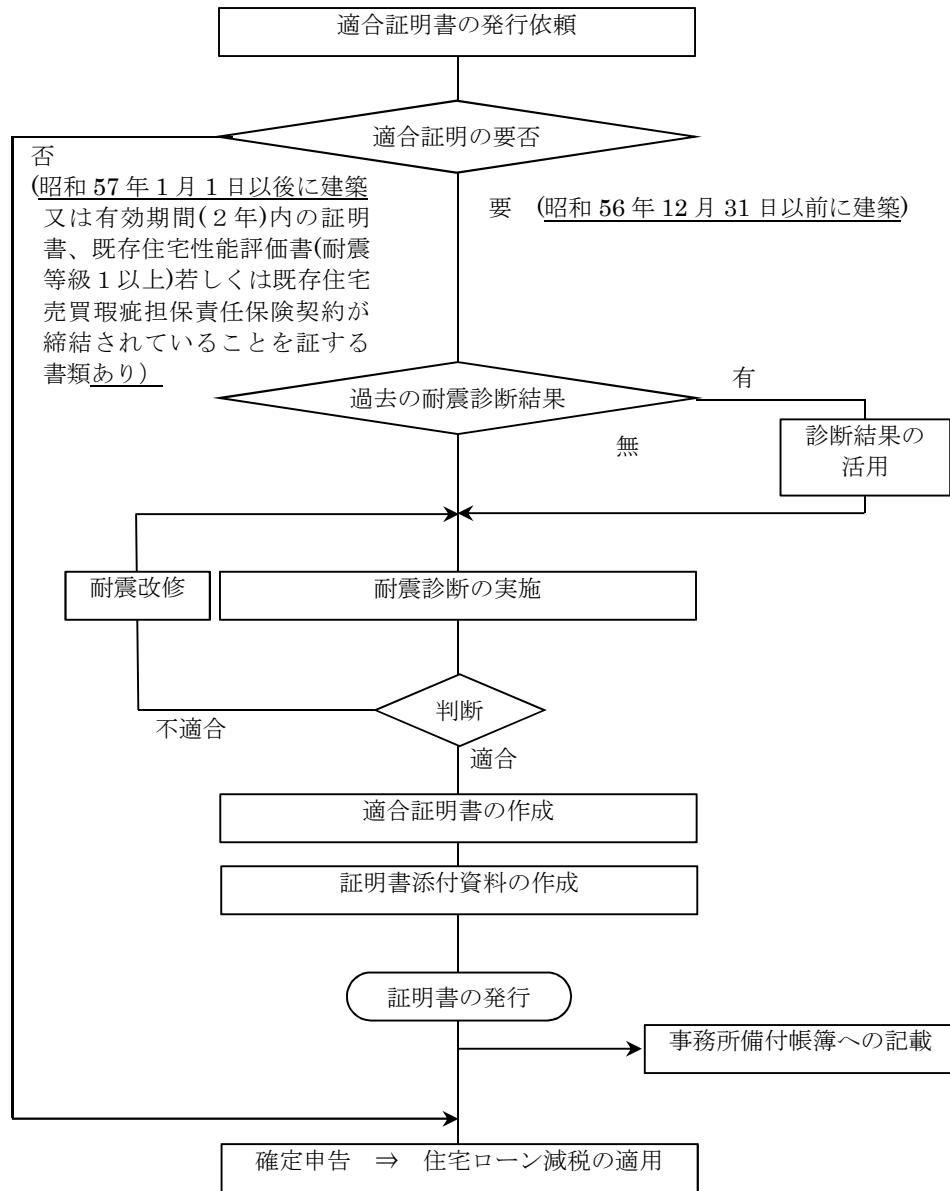
証明を行う建築士等は、必要に応じて(2)③及び④に掲げる書類を活用しつつ、当該家屋の構造及び劣化の状況を調査した上で、当該家屋が耐震基準に適合するものと認めた場合には、証明書に、耐震基準に適合すると判断するに至った理由等に関する書類を併せて依頼者に交付するものとし、建築士が証明を行った場合には、建築士の免許証又は免許証明書の写しを併せて交付するものとする。

なお、品確法第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である家屋は、耐震基準に適合するものとして差し支えない。

なお、社団法人日本建築士事務所協会連合会（以下「日事連」という。）において、別紙2の耐震診断チェックシートを作成しているので参考とされたい。

4. ～6. (略)

別紙 1



別紙 1

