

(別紙6)

「地方税法施行規則附則第7条第6項、第9項第2号、第10項第2号及び第11項第3号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（増改築等工事証明書）について」（令和4年4月1日付け国住政第7号・国住生第7号・国住指第6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>地方税法施行規則附則第7条第7項、第10項第2号、第11項第2号及び第12項第3号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（増改築等工事証明書）について</p> <p>(略)</p> <p>1 固定資産税額の減額措置の概要</p> <p>(1) 耐震改修減額措置の概要</p> <p>昭和57年1月1日以前から所在する住宅に対して、令和8年3月31日までの間に4(1)及び(2)の要件を満たす耐震改修を実施した場合、当該住宅に係る翌年度分の固定資産税について、税額の2分の1が減額(1戸当たり120㎡相当分までに限る。)されます。</p> <p>耐震改修減額措置は、耐震改修が完了した日から3か月以内に、市町村等に対して、増改築等工事証明書、住宅耐震改修証明書又は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。以下「住宅品質確保促進法」という。)に基づく建設住宅性能評価書(以下「建設住宅性能評価書」といい、耐震改修が行われた後に交付を受け、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。)を添付して申告がされた場合に限り、適用するものとされています。</p> <p>なお、当該住宅が当該耐震改修の完了する直前に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。以下「耐震改修促進法」という。)第5条第3項第2号に規定する通行障害既存耐震不適格建築物(同法第7条第2号又は第3号に掲げる建築物であるものに限る。以下同じ。)であった場合には、2年度分税額の2分の1が減額(1戸当たり120㎡相当分までに限る。)されます。</p> <p>2 根拠条文等</p> <p>(略)</p>	<p>地方税法施行規則附則第7条第7項、第10項第2号、第11項第2号及び第12項第3号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（増改築等工事証明書）について</p> <p>(略)</p> <p>1 固定資産税額の減額措置の概要</p> <p>(1) 耐震改修減額措置の概要</p> <p>昭和57年1月1日以前から所在する住宅に対して、令和8年3月31日までの間に4(1)及び(2)の要件を満たす耐震改修を実施した場合、当該住宅に係る翌年度分の固定資産税について、税額の2分の1が減額(1戸当たり120㎡相当分までに限る。)されます。</p> <p>耐震改修減額措置は、耐震改修が完了した日から3か月以内に、市町村等に対して、増改築等工事証明書、住宅耐震改修証明書又は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。以下「住宅品質確保促進法」という。)第5条第1項に規定する住宅性能評価書(以下「住宅性能評価書」といい、耐震改修が行われた後に交付を受け、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。)を添付して申告がされた場合に限り、適用するものとされています。</p> <p>なお、当該住宅が当該耐震改修の完了する直前に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。以下「耐震改修促進法」という。)第5条第3項第2号に規定する通行障害既存耐震不適格建築物(同法第7条第2号又は第3号に掲げる建築物であるものに限る。以下同じ。)であった場合には、2年度分税額の2分の1が減額(1戸当たり120㎡相当分までに限る。)されます。</p> <p>2 根拠条文等</p> <p>(略)</p>

3 対象となる既存住宅の要件

(略)

4 耐震改修の要件

耐震改修減額措置の適用対象となる耐震改修は、(1)及び(2)の要件を満たす耐震改修とされており、長期優良住宅化改修減額措置の適用対象となる耐震改修は、(2)の要件を満たす耐震改修とされています(長期優良住宅化改修減額措置において、現行の耐震基準に適合する耐震改修が行われることは、認定長期優良住宅であることにより担保しています。)

(1) 現行の耐震基準に適合する耐震改修であること

現行の耐震基準に適合する耐震改修であるか否かの判断に関しては、例えば、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する耐震改修が行われたものとして差し支えありません。

また、耐震改修が行われた後に、建設住宅性能評価書の交付を受け、当該建設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ありません。

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することが必要です。

3 対象となる既存住宅の要件

(略)

4 耐震改修の要件

耐震改修減額措置の適用対象となる耐震改修は、(1)及び(2)の要件を満たす耐震改修とされており、長期優良住宅化改修減額措置の適用対象となる耐震改修は、(2)の要件を満たす耐震改修とされています(長期優良住宅化改修減額措置において、現行の耐震基準に適合する耐震改修が行われることは、認定長期優良住宅であることにより担保しています。)

(1) 現行の耐震基準に適合する耐震改修であること

現行の耐震基準に適合する耐震改修であるか否かの判断に関しては、例えば、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する耐震改修が行われたものとして差し支えありません。

また、耐震改修が行われた後に、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ありません。

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することが必要です。

<p>(2) (略)</p> <p>5 熱損失防止改修工事等の要件</p> <p>(略)</p> <p>6 増改築等工事証明書の発行主体</p> <p>(略)</p> <p>7 増改築等工事証明書の発行事務</p> <p>(1) 証明内容</p> <p>証明書発行者においては、申請住宅について4(1)及び(2)の要件を満たす耐震改修若しくは5の要件を満たす熱損失防止改修工事等が行われたこと又は4(2)の要件を満たす耐震改修若しくは5の要件を満たす熱損失防止改修工事等が行われた住宅が認定長期優良住宅に該当することとなったことについて、申請者から提出された(3)の書類により審査を行った上で、又は必要に応じて現地調査その他適切な方法による確認を行った上で、増改築等工事証明書を発行して下さい。</p> <p>耐震改修減額措置について、4(2)の要件(耐震改修に要した費用の額が1戸あたり50万円超であること)は、証明書発行者が証明する事項ではありませんが、当該要件が満たされなければ、増改築等工事証明書を添付して申告がされたとしても耐震改修減額措置の適用対象となりませんので、証明書発行者においては、耐震改修に要した費用の額が1戸あたり50万円超であることを確認した上で、増改築等工事証明書を発行して下さい。</p> <p>なお、長期優良住宅化改修減額措置について、4(2)の要件(耐震改修に要した費用の額が1戸あたり50万円超であること)は、証明書発行者が増改築等工事証明書において証明する必要があります。</p> <p>また、耐震改修と併せて行われた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、耐震改修に要した費用の額に含まれないことに留意して下さい。</p> <p>(2) (略)</p> <p>(3) 増改築等工事証明書の発行のための提出書類</p>	<p>(2) (略)</p> <p>5 熱損失防止改修工事等の要件</p> <p>(略)</p> <p>6 増改築等工事証明書の発行主体</p> <p>(略)</p> <p>7 増改築等工事証明書の発行事務</p> <p>(1) 証明内容</p> <p>証明書発行者においては、申請住宅について4(1)及び(2)の要件を満たす耐震改修若しくは5の要件を満たす熱損失防止改修工事等が行われたこと又は4(2)の要件を満たす耐震改修若しくは5の要件を満たす熱損失防止改修工事等が行われた住宅が認定長期優良住宅に該当することとなったことについて、申請者から提出された(3)の書類により審査を行った上で、又は必要に応じて現地調査を行った上で、増改築等工事証明書を発行して下さい。</p> <p>耐震改修減額措置について、4(2)の要件(耐震改修に要した費用の額が1戸あたり50万円超であること)は、証明書発行者が証明する事項ではありませんが、当該要件が満たされなければ、増改築等工事証明書を添付して申告がされたとしても耐震改修減額措置の適用対象となりませんので、証明書発行者においては、耐震改修に要した費用の額が1戸あたり50万円超であることを確認した上で、増改築等工事証明書を発行して下さい。</p> <p>なお、長期優良住宅化改修減額措置について、4(2)の要件(耐震改修に要した費用の額が1戸あたり50万円超であること)は、証明書発行者が増改築等工事証明書において証明する必要があります。</p> <p>また、耐震改修と併せて行われた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、耐震改修に要した費用の額に含まれないことに留意して下さい。</p> <p>(2) (略)</p> <p>(3) 増改築等工事証明書の発行のための提出書類</p>
--	---

証明書発行者においては、申請者から以下の書類又はその写しの提出を求め、(1)の証明内容等を確認して下さい。

その際、申請住宅に係る耐震改修又は熱損失防止改修工事等の設計及び工事監理をした建築士においては当該設計及び工事監理の際に用いた書類を可能な限り活用することとし、申請者に過度の負担とならないよう留意して下さい。

① (略)

② 熱損失防止改修工事等減額措置に係る増改築等工事証明書の発行のための提出書類

(i)・(ii) (略)

(iii) 5(3)の要件を満たすこと(当該熱損失防止改修工事等の費用の額(当該改修工事の費用に充てるために国又は地方公共団体から補助金等の交付を受ける場合には、当該改修工事に要した費用の額から当該補助金等の額を控除した額(※注))が60万円超であること等)が確認できる書類

(例) 熱損失防止改修工事等の契約書、熱損失防止改修工事等費用の領収書、補助金等の交付を受けたことを確認することができる書類

※注:上記「補助金等」については、一般断熱改修工事等の費用に関し国又は地方公共団体から交付されるものであれば、「助成金」等の名称を用いているものも含まれるが、「利子補給金」のように当該工事に係る住宅借入金の利子の支払いに充てるために交付されるもの等は上記「補助金等」には含まれない。

(4) (略)

8 建設住宅性能評価書の取扱い

耐震改修減額措置の適用を受けるためには、増改築等工事証明書又は住宅耐震改修証明書のほか、建設住宅性能評価書(耐震改修が行われた後に交付を受け、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。)を添付して市町村等に申告をすることも可能です。

証明書発行者においては、申請者から以下の書類又はその写しの提出を求め、(1)の証明内容等を確認して下さい。

その際、申請住宅に係る耐震改修又は熱損失防止改修工事等の設計及び工事監理をした建築士においては当該設計及び工事監理の際に用いた書類を可能な限り活用することとし、申請者に過度の負担とならないよう留意して下さい。

① (略)

② 熱損失防止改修工事等減額措置に係る増改築等工事証明書の発行のための提出書類

(i)・(ii) (略)

(iii) 5(3)の要件を満たすこと(当該熱損失防止改修工事等の費用の額(当該改修工事の費用に充てるために国又は地方公共団体から補助金等の交付を受ける場合には、当該改修工事に要した費用の額から当該補助金等の額を控除した額(※注))が60万円超であること等)が確認できる書類

(例) 熱損失防止改修工事等の契約書、熱損失防止改修工事等費用の領収書、補助金等の交付を受けたことを確認することができる書類

※注:上記「補助金等」については、一般断熱改修工事等の費用に関し国又は地方公共団体から交付されるものであれば、「助成金」等の名称を用いているものも含まれるほか、グリーン住宅ポイント事務局から発行されるグリーン住宅ポイント(控除する額は、1ポイントを1円として換算した場合の額)が含まれるが、「利子補給金」のように当該工事に係る住宅借入金の利子の支払いに充てるために交付されるもの等は上記「補助金等」には含まれない。

(4) (略)

8 住宅品質確保促進法に基づく住宅性能評価書の取扱い

耐震改修減額措置の適用を受けるためには、増改築等工事証明書又は住宅耐震改修証明書のほか、住宅性能評価書(耐震改修が行われた後に交付を受け、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。)を添付して市町村等に申告をすることも可能です。

この場合において、建設住宅性能評価書は耐震改修に要した費用の額に関係なく交付されますので、減額措置の適用を受けようとする者は市町村等の固定資産税担当部局に対して、耐震改修に要した費用の額が1戸あたり50万円超であることが確認できる書類（以下「費用確認書類」という。）を別途提出することが必要となります。このため、登録住宅性能評価機関においては、耐震改修が行われた住宅について建設住宅性能評価書を交付する際に、減額措置の適用を受けるために当該建設住宅性能評価書を用いる場合は費用確認書類を別途提出する必要があることを申請者に伝えて下さい。

この場合において、住宅性能評価書は耐震改修に要した費用の額に関係なく交付されますので、減額措置の適用を受けようとする者は市町村等の固定資産税担当部局に対して、耐震改修に要した費用の額が1戸あたり50万円超であることが確認できる書類（以下「費用確認書類」という。）を別途提出することが必要となります。このため、登録住宅性能評価機関においては、耐震改修が行われた住宅について住宅性能評価書を交付する際に、減額措置の適用を受けるために当該住宅性能評価書を用いる場合は費用確認書類を別途提出する必要があることを申請者に伝えて下さい。