

国住備第 5 号
国住指第 46 号
平成21年 4 月 3 日

日 本 建 築 士 連 合 会 会 長 殿
日本建築士事務所協会連合会会長 殿

国土交通省住宅局住宅総合整備課長

建 築 指 導 課 長

租税特別措置法第41条の19の2第2項の規定に基づく住宅耐震改修証明書について

既存住宅の耐震改修（以下「住宅耐震改修」という。）をした場合の所得税額の特別控除（以下「特別控除」という。）については、平成18年度税制改正において創設され、平成20年12月31日に適用期限を迎えたところです。

しかしながら、平成17年11月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。）が改正され、同法に基づき平成18年1月に定められた「建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための基本的な方針」においては、住宅の耐震化率を平成27年までに少なくとも9割にすると目標が掲げられ、その達成に向けて、当該特別控除は住宅の耐震改修の有効かつ必要な支援措置であることから、今般、平成21年度税制改正において租税特別措置法（昭和32年法律第26号）、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）（以下「租税特別措置法等」という。）の一部を改正し、当該特別控除の適用期限を5年延長しました。

また、これまで住宅耐震改修は、地域において主体的に取り組むべき課題であり、補助制度及び税制により一体的に支援することが効果的であるとの観点から、地方公共団体が住宅耐震改修に関する補助事業を行っている区域に限って適用することとされてきました。しかしながら、より全国的な住宅耐震改修を進めていくため、適用対象地域の拡大を図る必要があったことから、地方公共団体が住宅耐震改修に対する補助事業を行っている区域のみならず、既存住宅の耐震診断（以下「住宅耐震診断」という。）に関する補助事業を行っている区域も適用対象とすることとなりました。

これに伴い、特別控除の適用を受けようとする者が確定申告の際に提出する証明書（下記 5 の要件を満たす住宅耐震改修をしたこと等について証明する書類。以下「住宅耐震改修証明書」という。）の発行主体が、地方公共団体のみから建築士等にも拡大されることとなりました。

本通知は、この住宅耐震改修証明書の発行等について示すものです。なお、居住者が平成21年1月1日以後に租税特別措置法第41条の19の2第1項に規定する住宅の耐震改修を行った場合に適用し、居住者が同日前に同項に規定する住宅の耐震改修を行った場合については、なお従前の例によることとなることから、住宅耐震改修証明書の発行主体も地方公共団体に限られることとなります。

本通知の内容については関係省庁とも協議済です。

記

1 所得税額の特別控除の概要

個人が、平成21年1月1日から平成25年12月31日までの間に、下記 3 の適用対象区域内において、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 5 の要件を満たす住宅耐震改修をした場合に、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。）を控除するものです。

この特別控除は、特別控除を受ける金額の計算に関する明細書、住宅耐震改修証明書等を添付して確定申告を行った場合に限り、適用するものとされています。

2 根拠条文等

- ・租税特別措置法第41条の19の2
- ・租税特別措置法施行令第26条の28の4
- ・租税特別措置法施行規則第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 適用対象区域

特別控除が適用されるのは、（1）から（3）までの計画の区域内において既存住宅の耐震改修をした場合です。なお、下記 7 のとおり、適用対象区域について証明を行うのは、地方公共団体のみです。

（1）地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法第6条第

1 項に規定する地域住宅計画

当該地域住宅計画において、住宅耐震改修又は住宅耐震診断に関する補助事業で以下の要件を満たすものが定められている場合に限る。

- (i) 地域住宅交付金を充てて行われる補助事業であること
- (ii) 住宅耐震改修を行う居住者に対して交付される補助金の額の算定に当たり、当該特別控除の額を差し引くこととしていること

なお、租税特別措置法等においては、地域住宅計画の中で (i) 及び (ii) の要件を満たす住宅耐震改修に関する補助事業又は (i) の要件を満たす住宅耐震診断に関する補助事業が定められていることが求められています。一方、補助事業の具体的内容については当該補助事業の交付要綱等において規定されることが通例となっておりますので、そのような場合には、交付要綱等が地域住宅計画に基づく事業を実施するために定められていることが明記されていれば、当該要件に適合するものとして取り扱うこととします。

したがって、住宅耐震改修をした者が特別控除の適用を受けられるようにするためには、地方公共団体において、以下のいずれかの措置が講じられていることが必要となります。

- ① 地域住宅計画の中で住宅耐震改修に関する補助事業の具体的内容が記載されていること

地域住宅計画の「提案事業の概要」等の部分に、(ii) の要件を満たすことが明らかになる程度に住宅耐震改修に関する補助事業の具体的内容が記載されていることが必要となります。なお、地域住宅計画に記載された事業については、地域住宅交付金を充てて行うことになると考えられますので、(i) の要件について記載される必要はありません。

- ② 住宅耐震改修又は住宅耐震診断に関する補助事業の交付要綱等において、当該交付要綱等が地域住宅計画に基づく事業を実施するために定められていることが明記されていること

住宅耐震改修又は住宅耐震診断に関する補助事業の交付要綱等の中に、「地域住宅計画に基づき」、「地域住宅交付金を充てて」等の文言が規定されていることが必要となります。

(2) 耐震改修促進法第5条第1項に規定する都道府県耐震改修促進計画

当該計画において、住宅耐震改修又は住宅耐震診断に関する補助事業で以下の要件を満たすものが定められている場合に限る。

- (i) 都道府県が国の補助金（住宅・建築物安全ストック形成事業による補助金）を受けて行う補助事業であること
- (ii) 住宅耐震改修を行う居住者に対して交付される補助金の額の算定に当たり、当該特別控除の額を差し引くこととしていること

なお、租税特別措置法等においては、都道府県耐震改修促進計画の中で（i）及び（ii）の要件を満たす住宅耐震改修に関する補助事業又は（i）の要件を満たす住宅耐震診断に関する補助事業が定められていることが求められています。一方、当該補助事業の具体的内容については交付要綱等において規定されることが通例となっておりますので、そのような場合には、交付要綱等が都道府県耐震改修促進計画に基づく事業を実施するために定められていることが明記されていれば、当該要件に適合するものとして取り扱うこととします。

したがって、住宅耐震改修をした者が特別控除の適用を受けられるようにするためには、地方公共団体において、以下のいずれかの措置が講じられていることが必要となります。

- ① 都道府県耐震改修促進計画の中で住宅耐震改修に関する補助事業の具体的内容が記載されていること

都道府県耐震改修促進計画の「都道府県の区域内の建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための施策に関する事項」等の部分に、（ii）の要件を満たすことが明らかになる程度に住宅耐震改修に関する補助事業の具体的内容が記載されることが必要となります。なお、都道府県耐震改修促進計画に記載された事業については、住宅・建築物安全ストック形成事業による補助金を受けて行うことになると考えられますので、（i）の要件について記載される必要はありません。

- ② 住宅耐震改修又は住宅耐震診断に関する補助事業の交付要綱等において、当該交付要綱等が都道府県耐震改修促進計画に基づく事業を実施するために定められていることが明記されていること

住宅耐震改修又は住宅耐震診断に関する補助事業の交付要綱等の中に、「都道府県耐震改修促進計画に基づき」、「住宅・建築物安全ストック形成事業による補助金を受けて」、「住宅・建築物安全ストック形成事業制度要綱及び住宅・建築物安全ストック形成事業補助金交付要綱に基づき」等の文言が規定されていることが必要となります。

市町村については、耐震改修促進法第5条第7項に規定する市町村の区域内の建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための計画（以下「市町村計画」という。）を定めることにより、住宅・建築物安全ストック形成事業による国の補助金を受けて住宅耐震改修又は住宅耐震診断に関する補助事業を実施することができることとされています。

この場合の市町村計画は、市町村が任意に定める計画として下記（3）の計画に該当することとなります。

- （3）住宅耐震改修促進計画（地方公共団体の作成した地域における地震に対する安全を確保するための住宅の耐震改修の促進に関する事業を定めた計画）（租税特別措置法施行令第26条の28の4第1項第2号）

当該計画において、住宅耐震改修又は住宅耐震診断に関する補助事業で以下の要件を満たすものが定められている場合に限る。

- （i）当該地方公共団体が住宅耐震改修又は住宅耐震診断を行う居住者に対して補助金を交

付するものであること

- (ii) 住宅耐震改修を行う居住者に対して交付される補助金の額の算定に当たり、当該特別控除の額を差し引くこととしていること

地方公共団体が、地域住宅交付金や国の補助金（住宅・建築物安全ストック形成事業による補助金）を活用せずに、地方単独事業として住宅耐震改修又は住宅耐震診断に関する補助事業を実施している場合には、当該補助事業の交付要綱等をベースに事業の目的、中長期的な目標等を追加したものを当該住宅耐震改修促進計画として取り扱っていただいて差し支えありません。

なお、この場合には、当該計画において、(i) 及び (ii) の要件を満たすことが明らかになる程度の内容が記載されていることが必要となります。

また、上記（２）で述べたとおり、地方公共団体が、市町村計画又は「住宅・建築物耐震化促進計画」を作成し、国の補助金（住宅・建築物安全ストック形成事業による補助金）を受けて住宅耐震改修又は住宅耐震診断に関する補助事業を実施している場合には、当該計画は当該住宅耐震改修促進計画に該当することになります。

なお、この場合、上記（２）の都道府県耐震改修促進計画の場合と同様、租税特別措置法等においては、計画の中で (i) 及び (ii) の要件を満たす住宅耐震改修に関する補助事業又は (i) の要件を満たす住宅耐震診断に関する補助事業が定められていることが求められていますので、上記（２）の場合と同様、地方公共団体において、計画に補助事業の具体的内容を記載し、又は、補助事業の交付要綱等に計画に基づく事業を実施するためのものであることを明記する措置を講じることが必要となります。

- (注) 上記（１）から（３）までにおける住宅耐震診断に関する補助事業とは、住宅耐震診断を行う居住者に対して当該住宅の耐震診断の費用に充てるための補助金を直接交付するものをいい、居住者への補助金の交付を行わずに耐震診断士等を派遣する事業は対象となりません。

4 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されています。

- (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日以前に着工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

5 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されています。

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、

- ・木造住宅にあっては、(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
- ・マンション等にあっては、(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(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ありません。

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ありません。

なお、マンションについては、区分所有者の専有部分ではなく、棟全体で現行の耐震基準に適合させることが必要です。

6 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日から平成25年12月31日までの間に上記4の家屋について上記5の耐震改修を行った場合が対象となります。

7 住宅耐震改修証明書の発行主体

住宅耐震改修証明書の発行主体は、次のとおりです。

- ・地方公共団体(上記3(1)から(3)までのいずれかの計画を作成し、住宅耐震改修又は住宅耐震診断に関する補助事業を行っている地方公共団体に限る。)
- ・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。以下同じ。)
- ・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。以下同じ。)

・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第5条第1項に規定する登録住宅性能評価機関をいう。以下同じ。）

また、それぞれの発行主体が証明できる事項は次のとおりです。

・地方公共団体

下記8（1）の（i）から（iii）までの事項（適用対象区域、耐震改修をした家屋であること及び住宅耐震改修の費用の額）

・建築士、指定確認検査機関又は登録住宅性能評価機関（以下「建築士等」という。）

下記8（1）の（ii）及び（iii）の事項（耐震改修をした家屋であること及び住宅耐震改修の費用の額）

このように、特別控除の適用対象区域か否かについては、地方公共団体のみが証明できるものであり、耐震改修をした家屋であること及び住宅耐震改修の費用の額については、地方公共団体及び建築士等が証明できるものです。

なお、今般の改正により住宅耐震診断に関する補助事業を行っている区域も対象とする以前は、住宅耐震改修に関する補助事業を行う地方公共団体が全ての事項について証明を行っていたことに鑑み、今後も、住宅耐震改修に関する補助事業を行う地方公共団体においては、申請者の利便性の観点から、全ての事項について証明を行うよう配慮を求めているところです。

8 住宅耐震改修証明書の発行事務

（1）証明内容

建築士等においては、申請書に記載された家屋（以下「申請家屋」という。）が下記（ii）の要件を満たすこと及び（iii）の費用の額について確認した上で、住宅耐震改修証明書を発行して下さい。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（2）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して下さい。

なお、地方公共団体においては、加えて（i）及び（ii）の要件を満たすこと並びに申請家屋に係る（iii）の費用の額について確認した上で、住宅耐震改修証明書を発行することになりますが、この場合には、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て差し支えないこととしています。

（i）租税特別措置法施行規則第19条の11の2第1項、第2項又は第3項で定める要件を満たす住宅耐震改修又は住宅耐震診断の事業に関する事項の定めのある計画の区域内にあ

る家屋であること

申請家屋の所在地が上記 3（１）から（３）までのいずれかの計画の区域内であること及び当該計画に上記 3（１）から（３）までの要件を満たす住宅耐震改修又は住宅耐震診断に関する補助事業が定められていることを確認して下さい。

（ii）租税特別措置法第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 4 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 5 の要件を満たす住宅耐震改修が行われたことを確認して下さい。

（iii）住宅耐震改修の費用の額

申請家屋の住宅耐震改修に要した費用の額を確認して下さい。以下の（イ）又は（ロ）のうち、いずれか少ない金額が、税額控除対象金額となります。

（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

（ロ）の算出方法については、「租税特別措置法施行令第26条の28の４第３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、以下の表の左欄の住宅耐震改修の内容の区分に応じ、それぞれ同表の中欄の額に、右欄の数値を乗じた金額の合計額となります。

木造の住宅（「木造住宅」という。）の基礎に係る耐震改修	16,200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	23,800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	20,500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の以外の耐震改修	35,900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	78,900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	2,658,200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の以外の耐震改修	276,900円	当該家屋の床面積（単位㎡）

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

認して下さい。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して下さい。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ります。

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の費用の額に含まれないことに留意して下さい。

（２）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して下さい。

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し、なお、住宅耐震診断に関する補助事業のみを実施する地方公共団体に対しては、上記（１）（ｉ）のみの証明を行う場合については、住宅耐震診断に関する補助に関する手続に併せて住宅耐震改修証明書の手続も行うよう配慮を求めています（住宅耐震診断に関する補助申請及び交付に併せて住宅耐震改修証明書の申請及び交付を行う等）。

（ｉ）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５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

なお、マンション及び共有住宅にあつては、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して下さい。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、確認してください。

（３）その他

上記 6 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りますので、ご留意下さい。

9 固定資産税減額証明書

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ります（住宅耐震改修の費用の額が30万円未満である場合を除く。）ので、住宅耐震改修証明書と併せて当該減額措置に関する証明書（固定資産税減額証明書）も発行していただくなど、申請者の利便性の観点から配慮をお願いします（固定資産税減額証明書については、平成18年 4 月 1 日付け国住備第123号・国住指第3377号参照）。