

国住備第 1 2 1 号
国住指第 3 3 7 5 号
平成 1 8 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総合整備課長

建 築 指 導 課 長

租税特別措置法第 4 1 条の 1 9 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

近年、平成 1 6 年 1 0 月の新潟県中越地震、平成 1 7 年 3 月の福岡県西方沖地震など大地震が頻発し、さらに東海地震、東南海・南海地震、日本海溝・千島海溝周辺海溝型地震及び首都圏直下地震について発生の切迫性が指摘されるなど、我が国において、大地震はいつどこで発生してもおかしくない状況にあります。また、平成 7 年 1 月の阪神・淡路大震災における死者の大半が住宅の倒壊によるものであったことから、住宅の耐震化は地震防災対策上喫緊の課題とされています。このような状況を踏まえ、平成 1 7 年 1 1 月には建築物の耐震改修の促進に関する法律（以下「耐震改修促進法」という。）が改正されたところであり、同法に基づき平成 1 8 年 1 月に国土交通大臣が定めた「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 2 7 年までに少なくとも 9 割にすることが目標として設定されています。

この目標を達成するためには約 1 0 0 万戸の既存住宅について耐震改修を行うことが必要となりますが、住宅の耐震改修は、所有者等に相当の費用負担が生じることから自主的な耐震改修が進みにくいとされており、国及び地方公共団体が負担軽減のため必要な施策を講じることによってその促進を図ることが求められています。このため、国の補助制度に関しては、平成 1 7 年度補正予算及び平成 1 8 年度予算において住宅・建築物耐震改修等事業の対象区域及び予算額を大幅に拡充したところであり、税制に関しても、平成 1 8 年度税制改正において、既存住宅の耐震改修をした場合の所得税額の特別控除及び固定資産税額の減額措置が創設されました。このうち、所得税額の特別控除については、住宅の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認

識のもと、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います。

本通知は、所得税額の特別控除が適用される区域の地方公共団体に対して、適用を受けようとする住民が確定申告の際に提出する証明書（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地方公共団体が証明する書類。以下「住宅耐震改修証明書」という。）の発行等についてお示しするものです。

しかしながら、それ以外の地方公共団体においても、住宅耐震改修に関する補助事業を創設することにより、所得税額の特別控除も活用して地域の住宅の耐震化を強力に促進していただきたいと考えています。

本通知の内容については関係省庁とも協議済です。また、都道府県におかれましては、貴管内市区町村（政令指定市を除く。）に対してもこの通知を周知していただくようお願いいたします。

記

1 所得税額の特別控除の概要

個人が、平成１８年４月１日から平成２０年１２月３１日までの間に、３の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、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。

この所得税額の特別控除（以下「特別控除」という。）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２
- ・ 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

3 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

震改修をした場合とされています。

(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

(注) 当該地域住宅計画において、住宅耐震改修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) 住宅耐震改修をした者に対する補助金の額がア及びイを満たすものであること

ア 住宅耐震改修の費用の額の10%相当額以上であること（ただし、当該費用の額が300万円以上である場合には、1戸当たり30万円以上であること）

イ 1戸当たり20万円以上であること（住宅耐震改修に要した費用の額が20万円に満たない場合には、当該費用の額であること）

なお、住宅耐震改修をした者に市区町村が補助を行う際に都道府県が当該補助に要する費用の一部又は全部を負担する方式など、都道府県と市区町村が協調して住宅耐震改修に関する補助事業を行っている場合には、都道府県が負担する補助金の額と市区町村が負担する補助金の額の合計額によって、(ii)の要件が満たされているか否かを判断することになります。

(iii) 特別控除の適用を受ける者について、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、租税特別措置法及び関係政省令においては、地域住宅計画の中で(i)から(iii)までの要件を満たす住宅耐震改修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す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、租税特別措置法及び関係政省令が求める要件に適合するものとして取扱うこととします。

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を講じ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を記載する方法

地域住宅計画の「提案事業の概要」等の部分に、(ii)及び(iii)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を記載す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する必要はありません。

② 住宅耐震改修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を明記する方法

住宅耐震改修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」等の文言を規定す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

(注) 当該計画において、住宅耐震改修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・建築物耐震改修等事業による補助金）を受けて行う補助事業であること
- (ii) 特別控除の適用を受ける者について、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、租税特別措置法及び関係政省令においては、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す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、租税特別措置法及び関係政省令が求める要件に適合するものとして取扱うこととします。

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を講じ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を記載する方法

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を記載す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・建築物耐震改修等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する必要はありません。

- ② 住宅耐震改修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を明記する方法

住宅耐震改修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・建築物耐震改修等事業による補助金を受けて」、「住宅・建築物耐震改修等事業制度要綱及び住宅・建築物耐震改修等事業費補助金交付要綱に基づき」等の文言を規定す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・建築物耐震改修等事業による国の補助金を受けて住宅耐震改修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（３）の計画に該当し、当該計画の区域内において既存住宅の耐震改修をした場合には特別控除の適用を受けることができます。

また、平成１８年度及び平成１９年度限りの経過措置として、地方公共団体は、耐震改修促進法に基づく計画を定めていなくても、住宅・建築物耐震改修等事業制度要綱に基づく「住宅・建築物耐震化促進計画」を定めていれば住宅・建築物耐震改修等事業による国の補助金を受けることができることとされています。この場合の「住宅・建築物耐震化促進計画」は（２）の計画には該当しませんが、（３）の計画に該当するものとして、当該計画の区域内において既存住宅の耐震改修をした場合には特別控除の適用を受けることができます。

（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２第１項第２号）

（注）当該計画において、住宅耐震改修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の耐震改修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）特別控除の適用を受ける者について、（ｉ）の補助事業に係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・建築物耐震改修等事業による補助金）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作成していただき、これを（３）の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を記載することが必要となります。

また、（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・建築物耐震改修等事業による補助金）を受けて住宅耐震改修に関する補助事業を実施している場合には、当該計画は（３）の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、（２）の都道府県耐震改修促進計画の場合と同様、租税特別措置法及び関係政省令においては、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が定められていることが求められていますので、（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。

4 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、

- ・木造住宅にあつては、(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
- ・マンション等にあつては、(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 住宅耐震改修証明書の発行主体

住宅耐震改修証明書を発行できるのは、3（1）から（3）までのいずれかの計画を作成し、住宅耐震改修に関する補助事業を行っている地方公共団体とされています。

税額控除は、住宅耐震改修をした者が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されますが、住宅耐震改修証明書を発行するか否かについては、発行主体である地方公共団体の裁量に委ねられています。例えば、住宅耐震改修に関する補助金の交付申請を行わなかった者には住宅耐震改修証明書を発行しないこと等も、地方公共団体の裁量の範囲内となります。

住宅耐震改修をした者に市区町村が補助を行う際に都道府県が当該補助に要する費用の一部又は全部を負担する方式など、都道府県と市区町村が協調して住宅耐震改修に関する補助事業を行っている場合には、都道府県と市区町村が協議して住宅耐震改修証明書の発行主体をいずれかに定め、申請者に対して周知を図って下さい。（都道府県と市区町村のいずれに対しても住宅耐震改修証明書の発行を申請できる方式を採用することも可能です。）

なお、都道府県と市区町村が協調して住宅耐震改修に関する補助事業を行っている場合において、都道府県は地域住宅計画を作成して補助に要する費用に地域住宅交付金を充てているものの、市区町村は地域住宅計画を作成せずに地方単独事業として補助を行っているときには、当該市区町村は、3（3）の計画を定めることにより住宅耐震改修証明書の発行主体になることができます。

7 住宅耐震改修証明書の発行事務

（1）証明内容

地方公共団体においては、申請書に記載された家屋（以下「申請家屋」という。）が（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して下さい。なお、この確認に当たっては、住宅耐震改修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を活用していただいて差し支えありません。

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（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、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ありません。

（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3（1）から（3）までの（注）に記載された要件を満たす住宅耐震改修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。

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。なお、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。

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、（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、申請者に過度の負担とならないよう留意して下さい。なお、住宅耐震改修に関する補助事業の書類を活用できない場合には、必要に応じて、（1）の証明内容について建築士等が証明する書類（例；申請家屋に係る住宅耐震改修完了後の耐震診断書）の提出を求めることも可能です。

（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）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、マンションにあつては、各区分所有者の負担割合を決議した管理組合の総会の議事録、共有住宅にあつては、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、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。

8 住民への周知等

- (1) 証明業務の円滑かつ適切な遂行に資するため、地方公共団体の窓口、ホームページ等において特別控除に関する情報提供を積極的に行うとともに、住民からの相談に対して適切に対応して下さい。
- (2) 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、別途通知するところにより（平成18年4月1日付け国住備第123号・国住指第3377号）、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も発行していただくようお願いいたします。