

国住備第90号
国住生第211号
国住指第2864号
平成21年10月30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

住宅生産課長

建築指導課長

認定長期優良住宅の新築等をした場合の住宅ローン税額控除の特例及び認定長期優良住宅の新築等をした場合の所得税額の特別控除に係る租税特別措置法施行規則第18条の21第13項第2号の規定に基づき国土交通大臣が財務大臣と協議して定める書類に係る証明について

長期優良住宅の普及の促進に関する法律（平成20年法律第87号）に基づき、所管行政庁（建築主事を置く市町村又は特別区の長、都道府県知事）から認定を受けた住宅（以下「認定長期優良住宅」という。）については、所得税において認定長期優良住宅の新築等を行った場合の住宅ローン税額控除の特例（以下「住宅ローン減税の特例」という。）及び認定長期優良住宅の新築等をした場合の所得税額の特別控除（以下「特別税額控除」という。）の措置が講じられたところである。

そして、住宅ローン減税の特例及び特別税額控除を受けるためには、認定長期優良住宅に該当するものであることについて確認するための書類として長期優良住宅の普及の促進に関する法律施行規則（平成21年国土交通省令第23号）第6条に規定する通

知書等（以下「認定通知書」という。）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「規則」という。）第25条の3第1項又は第2項に規定する証明書（以下「住宅用家屋証明書」という。）を添付して確定申告を行うこととなっていたところである（規則第18条の21第13項、第19条の11の4第2項）。

今般、規則の一部が改正され、規則第18条の21第13項第2号において、住宅用家屋証明書に加え、「当該家屋が国土交通大臣が財務大臣と協議して定める長期優良住宅の普及の促進に関する法律第九条第一項に規定する認定長期優良住宅建築等計画に基づき建築された家屋に該当する旨を証する書類」が追加されたところである。この改正に伴い、平成21年国土交通省告示第833号（平成21年7月31日官報告示、9月24日修正）を告示したところであり、こうした制度改正を踏まえ、本通知を定めることにしたので、上記告示により定めた様式（以下「本証明書」という。）による証明に関して下記事項に十分留意するよう配意願いたい。

貴職におかれては、貴団体会員の建築士に対しても本通知を周知して頂くようお願いしたい。

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ので、念のため申し添える。

記

1. 証明すべき事項について

今回告示によって定めた様式は、工事が完了した建築物に係る家屋が長期優良住宅の普及の促進に関する法律第9条第1項に規定する認定長期優良住宅建築等計画に基づき建築された家屋であることを証明する様式である。

2. 証明主体について

証明主体は、次に掲げる者である（以下これらの者を「建築士等」と総称する）。

- ① 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（証明を行う家屋が同法第3条第1項各号に掲げる建築物であるときは一級建築士、同法第3条の2第1項各号に掲げる建築物であるときは一級建築士又は二級建築士に限る。）
- ② 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
- ③ 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

3. 建築士等の証明手続について

(1) 証明に必要な書類

建築士等は、証明の申請に当たって、申請者に対して次に掲げる書類又はその写しを提出するよう求めるものとする。

- ① 長期優良住宅の普及の促進に関する法律施行規則第2条に規定する申請書
- ② 認定通知書
- ③ 建築士法施行規則（昭和25年建設省令第38号）第17条の15に規定する工事監理報告書
- ④ 建築基準法第7条第5項に規定する検査済証

(2) 証明の方法

証明を行う建築士等は、必要に応じて現地調査を行うこととする（ただし、（1）③若しくはその写しがない場合又は対象の家屋が建築確認を要しない建築物に係るものである場合は必ず行う。）。

(3) 証明時期

証明は、建築物全体について建築工事が終了した後に行うものとする。

4. 建築士等の証明手数料について

証明手数料については、実費、技術料等を勘案し適正なものとする。

5. 留意事項

住宅ローン減税の特例及び特例税額控除の適用を受けるためには、住宅用家屋証明書又は本証明書を添付して確定申告を行うこととされているが、下記（1）又は（2）の場合においては、住宅用家屋証明書の発行の対象とならず、本証明書の発行の対象となることに留意されたい。

(1) 自己の居住の用に供する部分の床面積が家屋の50%以上90%未満の場合

住宅用家屋証明書は、所有権の保存登記等に係る登録免許税の軽減の対象となる専ら当該個人の住宅の用に供される家屋であることについて、当該家屋の所在地の市町村長又は特別区の区長が証明する書類である。

「専ら当該個人の住宅の用に供される家屋」は、租税特別措置法施行令（昭和32年政令第43号）第41条、第42条及び第42条の2に規定されており、当該条文の解釈については、店舗等併用住宅においては、その家屋の床面積の90%を超える部分が住宅である場合には、専用住宅家屋として取り扱って差し支えないこととされてきたところである。

一方、住宅ローン減税の特例及び特別税額控除の対象となる認定長期優良住宅は、その家屋の床面積の50%以上に相当する部分が専ら自己の居住の用に供されるものであることとされている（租税特別措置法（昭和32年法律第26号）第41条の19の4第1項、租税特別措置法施行令第26条第19項）。

よって、店舗等併用住宅の認定長期優良住宅であって、専ら自己の居住の用に供する部分はその家屋の床面積の50%以上90%以下である場合には、住宅用家屋証明書が発行されないこととなる。

(2) 耐火建築物又は準耐火建築物以外の区分所有建物の場合

租税特別措置法施行令第41条第2号において、登記の税率が軽減される住宅用家屋の範囲は、一棟の家屋で、その構造上区分された数個の部分を独立して住居その他の用途に供することができるものにつきその各部分を区分所有する場合、耐火建築物又は準耐火建築物で区分所有する部分の床面積が50㎡以上であることとされており、このような家屋には住宅用家屋証明書が発行される。

一方、住宅ローン減税の特例及び特別税額控除の対象となる住宅の用に供する家屋は、一棟の家屋で、その構造上区分された数個の部分を独立して住居その他の用途に供することができるものにつきその各部分を区分所有する場合には、区分所有する部分の床面積が50㎡以上であればよいとされている（租税特別措置法第41条の19の4第1項、租税特別措置法施行令第26条第1項第2号）。

よって、一棟の家屋でその構造上区分された数個の部分を独立して住居その他の用途に供することができ、かつ、床面積が50㎡以上の部分が区分所有されている認定長期優良住宅であって、耐火建築物又は準耐火建築物以外である場合には、住宅用家屋証明書が発行されないこととなる。