

国住備第2号  
国住生第1号  
国住指第4号  
平成17年4月1日

都道府県建築主務部長 あて

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

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2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6の2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

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）の一部が改正され、

- (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
- (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
- (3) 住宅取得等資金に係る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
- (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
- (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

の範囲に、現行の築20年以内の非耐火建築物及び築25年以内の耐火建築物（(2)については非耐火建築物及び築25年以内の耐火建築物）のほか、地震に対する安全上必要な構造方法に関する技術的基準又はこれに準ずるもの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日以降に新築された住宅及び地震に対する安全上必要な構造方法に関する技術的基準又はこれに準ずるものに適合する一定の既存住宅）が追加されたところである。

これに伴い、平成17年国土交通省告示第385号及び第394号並びに平成17年4月1日付け国住備第1号（以下これらを「告示等」と総称する。）により標記書類を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建築士の証明に関して下記事項に十分留意するよう配慮願いたい。

なお、本通知は、上記(1)については、平成17年4月1日以後に、既存住宅の取得をし、自己の居住の用に供する場合について適用し、上記(2)については、平成17年1月1日以

後に、譲渡資産の譲渡をし、同年4月1日以後に買換資産の取得をする場合について適用し、上記(3)については、平成17年4月1日以後に取得をする既存住宅に係る贈与税について適用し、上記(4)については、平成17年4月1日以後に取得をする既存住宅に係る登録免許税について適用し、上記(5)については、平成17年4月1日以後に取得をする既存住宅に係る不動産取得税について適用する。また、本通知の内容については関係省庁とも協議済である。

## 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、住宅取得等資金に係る相続時精算課税制度の特例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及び交換の場合の長期譲渡所得の課税の特例については、非耐火建築物及び築25年以内の耐火建築物。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平成17年4月1日付け国住備第1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）第36条の6第1項、第41条第1項、第70条の3第1項、第70条の3の2第1項、第73条若しくは第74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5第1項第1号、第26条第2項第2号、第40条の5第2項第2号及び第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又は建築基準法施行令第3章及び第5章の4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（当該家屋又は住宅の取得の日前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、いずれも以下の①及び②である。

- ① 建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成7年法律123号）第3条に基づく平成7年建設省告示第2090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
- ② 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条。以下「品確法」という。）第5条第1項に基づく平成13年国土交通省告示第1347号第5の1の1—

1 (4)イ及びロに規定する基準（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であること）

（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①及び②の基準を「耐震基準」と総称する。）。

(2) 租税特別措置法第36条の6第1項、第41条第1項、第70条の3第1項、第70条の3の2第1項、第73条若しくは第74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について交付された品確法第5条第1項に規定する住宅性能評価書（当該家屋又は住宅の取得の日前2年以内に評価されたもので、平成13年国土交通省告示第1346号別表2-1の1-1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。）の交付を受けたものであること

## 2. 証明を行うことができる者

規則等で定めるところにより証明を行うことができる者は、

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<sup>に</sup>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 品確法第5条第1項に規定する指定住宅性能評価機関

である（以下これらの者を「建築士等」と総称する。）。

## 3. 証明手続（別紙1フロー図参照）

### (1) 依頼者への説明事項

証明の依頼を受けた建築士等は、以下の事項につき依頼者に説明し理解を得た上で、証明業務を行うものとする。

#### ① 証明制度の趣旨及び内容

耐震基準に適合する住宅についてのみ証明書の交付が可能であること、証明書及び住宅性能評価書の有効期間（調査終了日又は評価日から取得されるまでの最大の期間）が2年であること、証明のための書類、調査内容等。

#### ② 共同住宅及び複合用途の住宅の取扱い

共同住宅及び複合用途の住宅について特別控除等の適用を受けられるのは、各住戸の取得の場合に限られるが、証明書の発行に当たっては、当該住戸を含む建築物全体について耐震基準に適合することの証明が必要であること。

なお、これらの住宅について過去に行われた建築士等による耐震診断又は耐震改修の結果が残存していれば、証明書の発行に当たっての参考となり得る場合があるとともに、証明書の発行のための調査結果が次の証明書の発行に当たっての参考となり得る場合があることを必要に応じて説明することにより、本税制の円滑な活用が図られることが望

ましい。

## (2) 証明のための書類等

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 家屋の登記事項証明書
- ② 建築確認済証がある場合は当該証書
- ③ 設計図書その他設計に関する書類がある場合は当該書類
- ④ 過去に行われた耐震診断又は耐震改修に関する書類がある場合は当該書類

## (3) 証明の方法

証明を行う建築士等は、必要に応じて(1)③及び④の書類を活用しつつ、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、告示等において定める耐震基準適合証明書(以下「証明書」という。)に、証明を行った建築士の免許証の写し及び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添えて依頼者に交付するものとする。

なお、社団法人日本建築士事務所協会連合会(以下「日事連」)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. 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. 建築士による証明事務について

建築士による証明事務は、建築士法第21条に定める建築物に関する調査又は鑑定に関する事務であり、証明事務について不誠実な行為を行った場合には同法第10条第1項第3号に基づく懲戒処分の対象となり得るとともに、当該建築士が属する建築士事務所が同法第26条第2項に基づく懲戒処分の対象となり得ることに留意する。

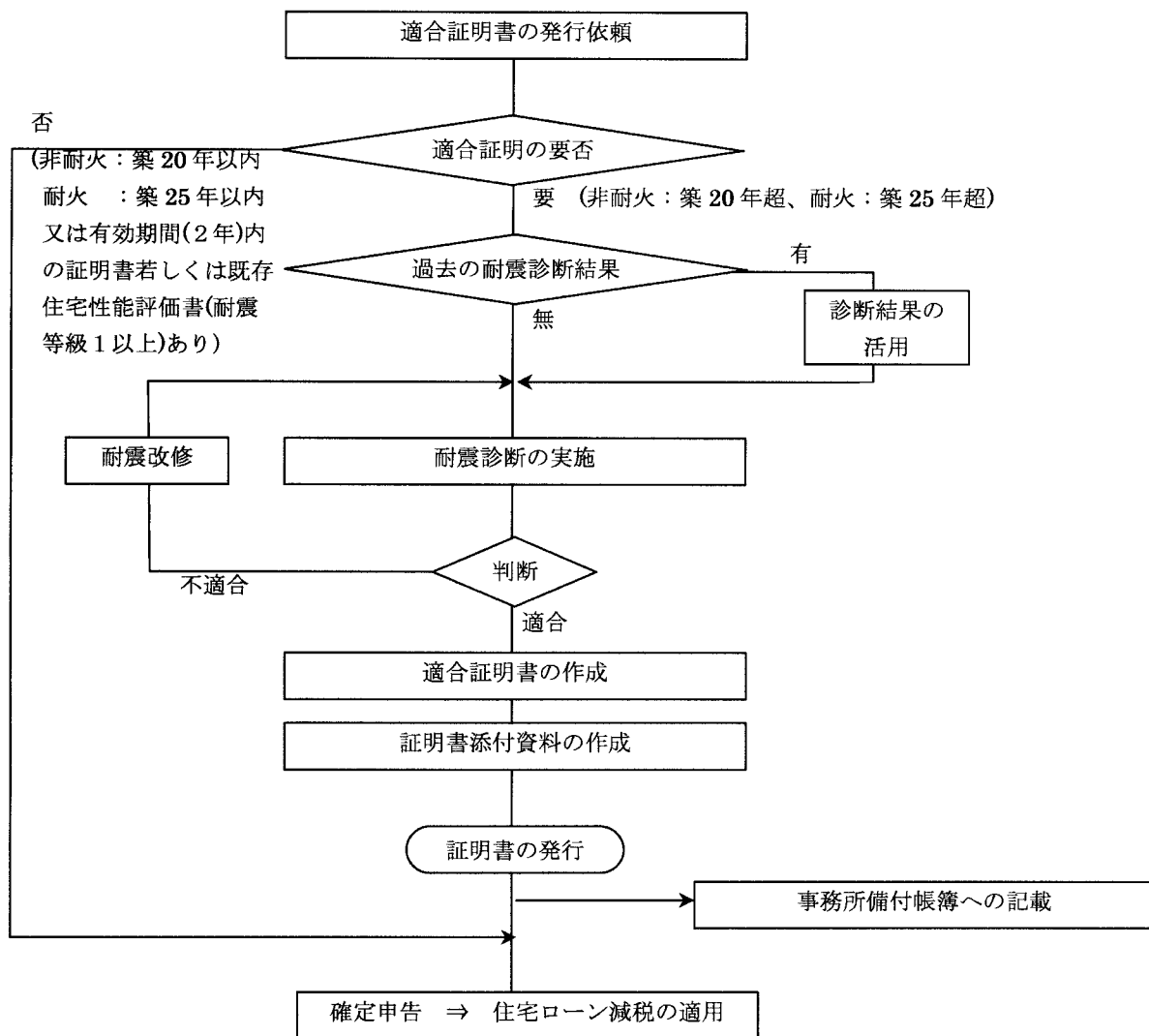
また、証明事務に関し、同法第24条の2第1項に基づき建築士事務所の開設者が備えるべき帳簿に、建築士法施行規則(昭和25年建設省令第38号)第21条第1項各号に定める事項につき適切に記載するものとする。

なお、日事連において、別紙3の業務記録台帳を標準的な帳簿記載様式として作成しているので参考とされたい。

## 6. 日事連における広報活動等

証明業務の円滑かつ適切な遂行に資するため、日事連の機関誌及びホームページ並びに日事連が各都道府県で開催している講習会において、証明業務の趣旨、内容等に関し周知を図るとともに、建築士の業務に関する相談に適切に対応することが望ましい。

別紙 1 耐震基準適合証明の標準的な手続フロー



耐震診断チェックシート

証明申請者		住所 氏名									
家屋番号及び所在地											
診断	実施者	住所 氏名									
	実施年月										
証明	証明を行った 建築士	住所 氏名		Ⓔ							
		資格		1. 一級建築士 登録番号 ( ) 2. 二級建築士 登録番号 ( ) 登録都道府県 ( ) 3. 木造建築士 登録番号 ( ) 登録都道府県 ( )							
証明に用いた基準		1. 建築基準法施行令 2. 耐震改修促進法の基準 ①木造住宅の診断基準 ②RC造建築物の診断基準 ③SRC造建築物の診断基準 ④S造建築物の診断基準 3. 品確法の基準 4. その他 ( )									
建築物概要	建築地										
	構造種別	1. 木造		2. RC造		3. SRC造		4. S造			
	階数					延面積		m <sup>2</sup>			
	設計年	年				竣工年		年			
	耐震補強の有無	1. 有 2. 無	耐震補強年	年							
		補強概要		1. 壁増設 ( ) 箇所 2. 鉄骨ブレース ( ) 箇所 3. 柱補強 ( ) 箇所 4. その他 ( ) ( ) 箇所							
耐震診断	非木造	診断次数と判定		1. 1次診断 判定： $I_s \geq 0.8Z = ( )$ 2. 2次診断 判定： $I_s \geq 0.6Z = ( )$							
		結果	方向	X				Y			
			指標	形状 SD	経年 T	構造耐震 $I_s$	判定	形状 SD	経年 T	構造耐震 $I_s$	判定
			階	5							
				4							
	3										
	2										
	1										
	木造	診断種別と判定		1. 一般診断 判定：評点 $\geq 1.0$ 2. 精密診断 判定：評点 $\geq 1.0$							
		結果	方向	X				Y			
指標			耐力	必要耐力	評点	判定	耐力	必要耐力	評点	判定	
階			3								
			2								
	1										
証明者 所見	建物の改修・劣化 状況等										
	耐震性能										

建物外観写真

建物平面図

## 業務記録台帳 (建築士法第24条の2 該当備付帳簿)

※記入例

○印の数字は、建築士法規則第21条1項の各号に該当する法定事項を示す。

件名				受付 No. 〇〇〇〇 17-7-20					
〇〇〇〇邸に係る耐震基準適合証明書発行業務				件 No. 〇〇〇〇〇〇					
建築主	住所	〒〇〇〇-〇〇〇〇 TEL 03 (〇〇〇〇) 〇〇〇〇 東京都〇〇区〇〇 〇-〇〇-〇		契約報酬額	¥〇〇, 〇〇〇				
	氏名	〇〇 〇〇		受領報酬額⑤	¥〇〇, 〇〇〇				
契約の相手方②	住所	〒 〇〇〇 TEL ( )		準備	見積提出	17-7-22			
	氏名(名称)	同上			委託契約①	17-7-22			
受託業務③	・調査企画 ・基本設計 ・実施設計 ・手続代理 ・その他( )		・工事監理(常駐・非常駐) ・契約事務 ・工事指導監督 ○建築物調査・鑑定		建築主打合	17-7-23			
	概要		所得税額の特別控除制度等に係る耐震基準適合証明書発行業務		現地調査	17-7-23			
敷地	地名・地番	〇〇〇-〇〇〇〇 東京都〇〇区〇〇 〇-〇〇-〇		官公庁打合せ	要綱調査	. . .			
	住居表示	〇〇〇-〇〇〇〇 東京都〇〇区〇〇 〇-〇〇-〇			法令調査	. . .			
	敷地面積	実測図	建築主提供(有・無) 作成者( )		調査終了日	17-7-24			
	用途地域(A、Bは2地域にわたる場合利用)	(1・2)低住専、(1・2)中高住専、 <sup>A</sup> (1・2・準)住居、商業、近隣商業、準工、工業専用、工業、指定なし、( )			法令打合	. . .			
	建ぺい率(%)	A	B		加重	上水道	. . .		
	容積率(%)	A	B		加重	下水道	. . .		
	防火地域	防火・準防火・指定なし			A	B	清掃	. . .	
	日影規制	( )種・測定面(1.5、4.0m) 5m(時間)、10m(時間)・なし			A	B	消防	. . .	
	高度地区	第 種			第 種	ガス	. . .		
	その他の地域等					電力	. . .		
道路幅員	東面	m		西面	m				
	南面	m		北面	m				
地質	支持地盤GL m ( )		基本設計	着手	. . .				
構造・規模③	用途	住宅		一次案提出	. . .				
	構造	㊄・CB・S・RC・SRC・		二次案提出	. . .				
	工事種別	新築・増築・		着	. . .				
	階数	地上 2 階	地下 階	PH 階	承認	. . .			
	建築面積	80m <sup>2</sup>	建ぺい率	%	申請	. . .			
	延床面積	160m <sup>2</sup>	容積率	%	審査	. . .			
	容積外面積	m <sup>2</sup>	容積充足率	%	承認	. . .			
	施工床面積	m <sup>2</sup>	レントابل比	%	着手	. . .			
設計業務担当建築士及び建築設備士名⑥・図面枚数				融資	承認	. . .			
区分	氏名	版	枚		申請	No.			
総括	〇〇 〇〇	A1	1		審査	. . .			
意匠					承認	. . .			
構造					着手	. . .			
業務委託先⑦	委託業務概要			実施設計	完了	. . .			
	委託先名				承認	. . .			
	委託先住所				揭示届	. . .			
					許可申請	. . .			
PH階				申請	許可日	. . .			
9階					確認申請	. . .			
8階					消防同意	. . .			
7階					確認日	. . .			
6階					(主事名)	. . .			
5階				文書	確認返却	. . .			
4階					設計完了報告	. . .			
3階					証明書発行日	17-7-25			
2階	80					. . .			
1階	80				. . .				
地下1階					. . .				
計	160				. . .				

管理建築士	〇〇 〇〇	印	記入者	〇〇 〇〇	印	業務結果	中断	..	(赤色)
							終了④	17-7-25	(青色)