

国 住 政 第 7 号
国 住 生 第 7 号
国 住 指 第 6 号
令和 4 年 4 月 1 日
改正 令和 5 年 11 月 1 日
改正 令和 6 年 4 月 1 日
改正 令和 7 年 4 月 1 日

公益社団法人 日本建築士会連合会会長 殿
一般社団法人 日本建築士事務所協会連合会会長 殿
公益社団法人 日本建築家協会会長 殿

国土交通省住宅局住宅経済・法制課長
(公印省略)

住 宅 生 産 課 長
(公印省略)

建 築 指 導 課 長
(公印省略)

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

今般、地方税法（昭和 25 年法律第 266 号。以下「法」という。）、地方税法施行令（昭和 25 年政令第 245 号。以下「令」という。）及び地方税法施行規則（昭和 29 年総理府令第 23 号。以下「規則」という。）の改正により、固定資産税額の減額措置について適用期限の延長がされたほか、新たに次の措置が講じられたところです。

- ①熱損失防止改修工事に係る減額措置の対象工事について、従来の熱損失防止改修工のほか、当該工事と併せて行う一定の設備の取替え又は取付けに係る工事を追加（以下これらの工事を「熱損失防止改修工事等」と総称する。）
- ②熱損失防止改修工事等に係る減額措置の最低工事費用要件について、「50 万円を超えること」から「熱損失防止改修工事に係る費用が 60 万円を超えること」又は「熱損失防止改修工事に係る費用が 50 万円を超え、かつ、一定の設備の取替え又は取付けに係る工事の費用との合計額が 60 万円を超えること」とする
- ③熱損失防止改修工事等に係る減額措置の築年数に係る要件について、「平成 20 年 1 月 1 日以

前から所在する住宅」から「平成 26 年 4 月 1 日以前から所在する住宅」に見直し

上記①（対象工事の追加）及び③（築年数関係）については、法附則第 15 条の 9 を改正し、上記②（工事費用関係）については、令附則第 12 条及び平成 20 年国土交通省告示第 515 号の一部を、それぞれ改正したところです。

これらを踏まえ、本通知を定めることにしましたので、既存住宅の耐震改修をした場合の固定資産税の減額措置（以下「耐震改修減額措置」という。）、既存住宅の熱損失防止改修工事等をした場合の固定資産税の減額措置（以下「熱損失防止改修工事等減額措置」）又は耐震改修又は熱損失防止改修工事等を行った既存住宅が認定長期優良住宅となった場合の固定資産税の減額措置（以下「長期優良住宅化改修減額措置」という。）の適用を受けようとする者が市町村等に提出する増改築等工事証明書の発行に関して、下記事項について十分留意していただきますようお願いいたします（本通知中、法、令及び規則については、令和 6 年 4 月 1 日現在の条文で記載しています。）。

なお、本通知は令和 4 年 4 月 1 日以降に既存住宅の改修をした場合の増改築等工事証明書の証明の取扱いについて定めるものです。同日前に既存住宅の改修をした場合の増改築等工事証明書の取扱いについては、「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」（平成 29 年 4 月 7 日付け国住政第 5 号・国住生第 21 号・国住指第 29 号（最終改正：令和 2 年 4 月 1 日付け国住政第 150 号・国住生第 1247 号・国住指第 4575 号））を参照ください。

また、貴職におかれましては、貴団体会員の建築士に対しても本通知を周知いただくようお願いいたします。

なお、本通知の内容については関係省庁とも協議済でありますので、念のため申し添えます。

記

1 固定資産税額の減額措置の概要

（１）耐震改修減額措置の概要

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。

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。

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 m²相当分までに限る。）されます。

（2）熱損失防止改修工事等減額措置の概要

平成 26 年 4 月 1 日以前から所在する 3（2）の要件を満たす住宅のうち、人の居住の用に供する部分（貸家の用に供する部分を除く。）について、令和 8 年 3 月 31 日までの間に 5 の要件を満たす熱損失防止改修工事等が行われた場合、当該住宅に係る翌年度分の固定資産税について、税額の 3 分の 1 が減額（1 戸当たり 120 m²相当分までに限る。）されます。

熱損失防止改修工事等減額措置は、熱損失防止改修工事等が完了した日から 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。

（3）長期優良住宅化改修減額措置の概要

①昭和 57 年 1 月 1 日以前から所在する 3（3）①の要件を満たす住宅について、令和 8 年 3 月 31 日までの間に 4（2）の要件を満たす耐震改修が行われ当該住宅が認定長期優良住宅に該当することとなった場合又は②平成 26 年 4 月 1 日以前から所在する 3（3）②の要件を満たす住宅のうち、人の居住の用に供する部分（貸家の用に供する部分を除く。）について、令和 8 年 3 月 31 日までの間に 5 の要件を満たす熱損失防止改修工事等が行われ当該住宅が認定長期優良住宅に該当することとなった場合、当該住宅に係る翌年度分の固定資産税について、税額の 3 分の 2 が減額（1 戸当たり 120 m²相当分までに限る。）されます。

長期優良住宅化改修減額措置は、耐震改修又は熱損失防止改修工事等が完了した日から 3 か月以内に、市町村等に対して、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 3 号）第 6 条、第 9 条及び第 15 条に規定する通知書の写し並びに増改築等工事証明書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。

なお、当該住宅が当該耐震改修の完了する直前に通行障害既存耐震不適格建築物であった場合には、翌年度分は税額の 3 分の 2 を減額、翌々年度分は税額の 2 分の 1 が減額（1 戸当たり 120 m²相当分までに限る。）されます。

2 根拠条文等

- ・法附則第 15 条の 9 第 1 項から第 3 項まで及び第 9 項から第 12 項まで並びに第 15 条の 9 の 2
- ・令附則第 12 条第 18 項から第 21 項まで及び第 30 項から第 46 項まで

- ・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
- ・昭和63年建設省告示第1274号
- ・平成18年国土交通省告示第465号及び第466号
- ・平成20年国土交通省告示第515号及び第516号

3 対象となる既存住宅の要件

(1) 耐震改修減額措置の適用対象となる既存住宅の要件

昭和57年1月1日以前から所在する住宅とされています。

耐震改修に係る所得税額の特別控除と異なり、個人が自ら居住の用に供する住宅に適用対象が限定されているわけではないため、例えば、耐震改修を行った者が居住せずにその者の家族が居住の用に供している住宅、法人が賃貸の用に供している住宅等についても、4(1)及び(2)の要件を満たす耐震改修が行われた場合には耐震改修減額措置の適用対象となります。

なお、耐震改修前において現行の耐震基準（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。）に適合している既存住宅についても、4(1)及び(2)の要件を満たす耐震改修が行われた場合には耐震改修減額措置の適用対象となります。

(2) 熱損失防止改修工事等減額措置の適用対象となる既存住宅の要件

平成26年4月1日以前から所在する①又は②のいずれかに該当する住宅とされています。

① 区分所有に係る家屋以外家屋で、次のいずれにも該当するもの

- (i) 当該家屋の改修後の床面積が50平方メートル以上280平方メートル以下であるもの
- (ii) 人の居住の用に供する部分の床面積の、当該家屋の床面積に対する割合が2分の1以上であるもの
- (iii) 貸家の用に供する部分以外の人の居住の用に供する部分を有するもの

② 区分所有に係る家屋の専有部分で、次のいずれにも該当するもの

- (i) 当該専有部分の改修後の床面積が50平方メートル以上280平方メートル以下であるもの
- (ii) 人の居住の用に供する部分の床面積の、当該専有部分の床面積に対する割合が2分の1以上であるもの
- (iii) 貸家の用に供する部分以外の人の居住の用に供する部分を有するもの

省エネ改修に係る所得税額の特別控除と異なり、居住者以外の者が工事費用を負担した場合であっても、当該住宅において5の要件を満たす熱損失防止改修工事等が行われ

た場合には熱損失防止改修工事等減額措置の適用対象となります。

(3) 長期優良住宅化改修減額措置の適用対象となる既存住宅の要件

① 耐震改修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場合

昭和 57 年 1 月 1 日以前から所在する住宅で、当該住宅の改修後の床面積が 50 平方メートル以上 280 平方メートル以下であるものとされています。

個人が自ら居住の用に供する住宅に適用対象が限定されているわけではないため、例えば、耐震改修を行った者が居住せずにその者の家族が居住の用に供している住宅、法人が賃貸の用に供している住宅等についても、4 (2) の要件を満たす耐震改修が行われ、認定長期優良住宅に該当することとなった場合には長期優良住宅化改修減額措置の適用対象となります。

なお、耐震改修前において現行の耐震基準に適合している既存住宅についても、4 (2) の要件を満たす耐震改修が行われ、認定長期優良住宅に該当することとなった場合には長期優良住宅化改修減額措置の適用対象となります。

② 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場合

平成 26 年 4 月 1 日以前から所在する (i) 又は (ii) のいずれかに該当する住宅とされています。

(i) 区分所有に係る家屋以外の家屋で、次のいずれにも該当するもの

(イ) 当該家屋の改修後の床面積が 50 平方メートル以上 280 平方メートル以下であるもの

(ロ) 人の居住の用に供する部分の床面積の、当該家屋の床面積に対する割合が 2 分の 1 以上であるもの

(ハ) 貸家の用に供する部分以外の人居住の用に供する部分を有するもの

(ii) 区分所有に係る家屋の専有部分で、次のいずれにも該当するもの

(イ) 当該専有部分の改修後の床面積が 50 平方メートル以上 280 平方メートル以下であるもの

(ロ) 人の居住の用に供する部分の床面積の、当該専有部分の床面積に対する割合が 2 分の 1 以上であるもの

(ハ) 貸家の用に供する部分以外の人居住の用に供する部分を有するもの

居住者以外の者が工事費用を負担した場合であっても、当該住宅において 5 の要件を満たす熱損失防止改修工事等が行われ、認定長期優良住宅に該当することとなった場合には長期優良住宅化改修減額措置の適用対象となります。

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、

- ・木造住宅にあっては、（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
- ・マンション等にあっては、（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。

（２）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

5 熱損失防止改修工事等の要件

熱損失防止改修工事等減額措置又は長期優良住宅化改修減額措置の適用対象となる熱損失防止改修工事等は、（１）若しくは（２）及び（３）の要件を満たす熱損失防止改修工事等とされています。

（１）次の表における①の改修工事又は①の改修工事と併せて行う②から④までの改修工事で、各改修部位が施行後に新たに次の表の各項のいずれかに該当することとなる熱損失

防止改修工事であること

		熱貫流率	
①窓の断熱性を高める改修工事 (8地域を除く。)		住宅部分の外壁、窓等を通しての熱の損失の防止に関する基準及び一次エネルギー消費量に関する基準（平成28年国土交通省告示第266号。以下「住宅仕様基準」という。）第1項（3）イの表に掲げる基準値以下	
8地域		建具の種類若しくはその組合せ又は付属部材、ひさし、軒等の設置	
窓の日射遮蔽性を高める改修工事		住宅仕様基準第1項（3）ロの表の8の項の右欄に掲げる事項に該当	
		熱貫流率	熱抵抗
②天井等の断熱性を高める改修工事		住宅仕様基準第1項（2）イの表に掲げる基準値以下	住宅仕様基準第1項（2）ロ（イ）の表に掲げる基準値以上
③壁の断熱性を高める改修工事			住宅仕様基準第1項（2）ロ（イ）の表に掲げる基準値以上（鉄骨造で充填断熱工法にあっては住宅仕様基準第1項（2）ロ（ロ）の表に掲げる基準値以上
④床等の断熱性を高める改修工事			住宅仕様基準第1項（2）ロ（イ）の表に掲げる基準値以上

備考

(i) ②から④については、発泡剤としてフロン類を用いた断熱剤を用いないことに留意して下さい。

(2)(1)の工事及びこれらの工事と併せて行う次のアからカまでに定める設備の取替え又は取付けに係る工事であること。

ア 次に掲げる太陽熱利用冷温熱装置

- 1 冷暖房等及び給湯の用に供するもののうち、日本産業規格A4112に適合するもの（蓄熱槽を有する場合にあっては、日本産業規格A4113に適合する太陽蓄熱槽を有するものに限る。）

2 給湯の用に供するもののうち、日本産業規格 A4111 に適合するもの

イ 潜熱回収型給湯器（ガス又は灯油の消費量が 70 キロワット以下のものであり、かつ、日本産業規格 S 2109 又は S 3031 に定める試験方法により測定した場合における熱効率が 90 パーセント以上のものに限る。）

ウ ヒートポンプ式電気給湯器（定格加熱能力を定格消費電力で除して算出した数値の平均値が 3.5 以上のものに限る。）

エ 燃料電池コージェネレーションシステム（発電及び給湯の用に供するものであって、固体高分子形の燃料電池を用いたもののうち日本産業規格 C 62282—3—201 に定める試験方法により測定した場合における、定格出力が 0.5 キロワット以上 1.5 キロワット以下、廃熱回収流体の発電ユニット出口温度が 50 度以上、発電効率が 35 パーセント以上及び総合効率が 85 パーセント以上のもの又は固体酸化物形の燃料電池を用いたもののうち日本産業規格 C 62282—3—201 に定める試験方法により測定した場合における、定格出力が 0.5 キロワット以上 1.5 キロワット以下、廃熱回収流体の発電ユニット出口温度が 60 度以上、発電効率が 40 パーセント以上及び総合効率が 85 パーセント以上のものに限る。）

オ エアコンディショナー（エネルギーの使用の合理化及び非化石エネルギーへの転換等に関する法律施行令（昭和 54 年政令第 267 号）第 18 条第 2 号に掲げるエアコンディショナーのうち、日本産業規格 C 9901 に定める省エネルギー基準達成率が 107 パーセント以上のものに限る。）

カ 次に掲げる太陽光発電設備（太陽光エネルギーを直接電気に変換するもの（次の各号のいずれにも該当するものに限る。以下「太陽電池モジュール」という。）で、これと同時に設置する専用の架台、制御装置、直交変換装置、系統連系用保護装置、接続箱、直流側開閉器、交流側開閉器又は余剰電力販売用電力量計を含む。）

1 当該太陽電池モジュールの公称最大出力の合計値が 10 キロワット未満であるもの

2 当該太陽電池モジュールの変換効率（太陽光エネルギーを電気に変換する割合をいう。）が、次の表の上欄に掲げる太陽電池モジュールの種類ごとに、それぞれ当該下欄に定める値以上であるもの

太陽電池モジュールの種類	変換効率の値
シリコン結晶系	13.5 パーセント
シリコン薄膜系	7.0 パーセント
化合物系	8.0 パーセント

3 当該太陽電池モジュールの性能及び安全性についての認証を財団法人電気安全環境研究所（昭和 38 年 2 月 22 日に一般財団法人日本電気協会電気用品試験所という名称で設立された法人をいう。）から受けているもの又は当該認証を受けた太陽電池モジュールと同等以上の性能及び安全性を有するもの

4 当該太陽電池モジュールの公称最大出力の 80 パーセント以上の出力が製造

事業者（太陽電池モジュールを製造する事業者をいう。以下この号において同じ。）によって出荷後 10 年以上の期間にわたって保証されているもの及び当該太陽電池モジュールの保守点検の業務を製造事業者又は販売事業者（太陽電池モジュールを販売する事業者をいう。）が実施する体制を整備しているもの

（３）熱損失防止改修工事等に要した費用の額（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）が 60 万円超であり、以下の要件のいずれかを満たすこと

- ① （１）の熱損失防止改修工事に要した費用の額が 60 万円を超えること
- ② （２）の熱損失防止改修工事に係る費用の額が 50 万円を超え、かつ、設備の取替え又は取付けに係る工事に要した費用の額との合計額が 60 万円を超えること

熱損失防止改修工事等と併せて行われた熱損失防止改修工事等に直接関係のない費用の額は、熱損失防止改修工事等に要した費用の額に含まれませんが、対象部位の省エネ性能を高める工事に附帯して必要となる改修工事（例えば、熱損失防止改修工事においては外壁に断熱材を施工した場合に、仕上げ材としてモルタル、サイディング等を施工する工事等。設備の取替え又は取付けに係る工事においてはエアコンディショナーの設置に伴い、設置後に周囲の壁の一部を修復する際の工事等）については、熱損失防止改修工事等に要した費用の額に含まれます。

6 増改築等工事証明書の発行主体

増改築等工事証明書を発行できるのは、（１）から（４）までの者（以下「証明書発行者」という。）とされています（地方公共団体の長が、耐震改修減額措置に係る証明を行う場合は、住宅耐震改修証明書を発行することとされています。）。

（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

減額措置の適用を受けようとする住宅（以下「申請住宅」という。）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は、当該工事の内容及び費用を把握しているため、設計及び工事監理に関する業務の一環として、増改築等工事証明書を発行することが望ましいところです。

（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）住宅品質確保促進法第 5 条第 1 項に規定する登録住宅性能評価機関

- (4) 特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律（平成 19 年法律第 66 号）第 17 条第 1 項の規定による指定を受けた同項に規定する住宅瑕疵担保責任保険法人

7 増改築等工事証明書の発行事務

(1) 証明内容

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。

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。

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。

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。

(2) 増改築等工事証明書様式について

証明書発行者においては、平成 18 年国土交通省告示第 466 号第 1 項第 1 号ロ及び第 2 項並びに平成 20 年国土交通省告示第 516 号により昭和 63 年建設省告示第 1274 号別表第 2 を引用して定める増改築等工事証明書様式により、改修内容の証明を行って下さい。なお、令和 6 年 3 月 31 日までの間に改修された住宅又は区分所有に係る家屋については従前の様式により、証明を行うこととします。

(3) 増改築等工事証明書の発行のための提出書類

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 耐震改修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) 申請住宅の所在地が確認できる書類

(例) 登記事項証明書、固定資産税の課税証明書

(ii) 4 (1) の要件を満たす耐震改修が行われ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) 耐震改修の費用の額が1戸あたり50万円超であること

(例) 耐震改修工事の契約書、耐震改修工事費用の領収書

なお、共同住宅及び長屋建住宅において、棟単位で耐震改修が行われた場合には、全体工事費を床面積割合等で按分して1戸あたりの耐震改修の費用の額を算出し、当該費用の額が1戸あたり50万円超であることを確認して下さい。

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) 申請住宅の所在地及び改修後の床面積が確認できる書類

(例) 登記事項証明書、固定資産税の課税証明書

(ii) 5 (1) の要件を満たすこと（改修部位が施工後に新たに5 (1) の表の各項のいずれかに該当することとなる熱損失防止改修工事等が行われたこと）又は5 (2) の要件を満たすこと（改修部位が施工後に新たに5 (1) の表の各項のいずれかに該当することとなる熱損失防止改修工事等が行われたこと及びこれらの工事と併せて一定の設備の取付け・取替えが行われたこと）が確認できる書類

(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。

③ 長期優良住宅化改修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) 次の(a)又は(b)に掲げる場合に応じて、それぞれ(a)又は(b)に掲げる書類

(a) 耐震改修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場合

次の(イ)から(ハ)までに掲げる書類

(イ) 申請住宅の所在地が確認できる書類

(例) 登記事項証明書、固定資産税の課税証明書

(ロ) 耐震改修が行われ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、
耐震改修工事の写真

(ハ) 耐震改修の費用の額が1戸あたり50万円超であること

(例) 耐震改修工事の契約書、耐震改修工事費用の領収書

なお、共同住宅及び長屋建住宅において、棟単位で耐震改修が行われた場合には、全体工事費を床面積割合等で按分して1戸あたりの耐震改修の費用の額を算出し、当該費用の額が1戸あたり50万円超であることを確認して下さい。

(b) 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場合

②(i) から(iii) までに掲げる書類

(ii) 長期優良住宅の普及の促進に関する法律施行規則第6条、第9条及び第15条に規定する通知書の写し

当該通知書に係る認定長期優良住宅建築等計画（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）第9条第1項に規定する認定長期優良住宅建築等計画をいう。）が「増改築」に基づくものであることを確認して下さい。

(4) 増改築等工事証明書の記載事項の留意点

区分所有に係る家屋の場合は、増改築等工事証明書の「家屋番号及び所在地」の欄には、専有部分の家屋番号及び所在地を記載して下さい。

市町村等への申請に当たっては、増改築等工事証明書のうち、①証明申請者の住所及び氏名、家屋番号及び所在地並びに工事完了年月日の記載のある1頁目、②「Ⅱ. 固定資産税の減額」の頁、並びに③証明年月日及び証明者の氏名等の記載のある証明書末尾の2頁を提出することとします。証明書発行者におかれては、1頁目の「Ⅰ. 所得税額の特別控除」の部分に斜線を施すなどの必要があることに留意して下さい。

(5) 増改築等工事証明書の発行手数料

増改築等工事証明書の発行手数料については、証明書発行者における実費、事務量等を勘案して、適正な額に設定して下さい。

なお、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に関する業務の一環として証明内容が確認できることに鑑み、無料又は最小限の実費程度に設定していただくことが望ましいところです。

(6) 増改築等工事証明書の発行に要すべき期間

減額措置の適用を受けるためには、増改築等工事証明書が完了した日から3か月以内に、市町村に対して、増改築等工事証明書を添付して申告を行うことが必要とされています。このため、増改築等工事証明書の発行に当たっては、この期限内に申請者が申告できるよう適切に対応して下さい。

(7) 所得税額の特別控除に係る証明について

固定資産税の減額措置の対象となる住宅において行われた耐震改修又は熱損失防止改修工事等については、所得税額の特別控除の適用対象となる場合がありますので、固定資産税の減額措置に係る証明と併せて所得税額の特別控除に係る証明も行っていくことが望ましいところです。

なお、市町村等又は税務署に提出する増改築等工事証明書については、その写しを用いることはできないため、固定資産税の減額措置に係る証明と併せて所得税額の特別控除に係る証明を行う場合は、増改築等工事証明書を2通発行する必要があることに留意して下さい。

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。

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。